

F 2910

Jana Reichenbach-Behnisch, Antje Flämig, Jens Kröckel

**Installieren Multipler Häuser als
Stützpunkt von Dienstleistung und
Nachbarschaft – Begleitforschung
Modellprojekt Stettiner Haff**

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2014

ISBN 978-3-8167-9301-4

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung

„Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und
Nachbarschaft - Begleitforschung Modellprojekt Stettiner Haff“



Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.

copyright rb architekten leipzig

Titel:

„Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft - Begleitforschung Modellprojekt Stettiner Haff“

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMUB, Bonn, 2014

Verfasser:

Büro rb architekten
Lützner Straße 91, 04177 Leipzig
www.rbarchitekten-le.de

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl.-Ing. Architektin

Mitarbeit:

Antje Flämig, Dipl.-Ing. Architektur
Jens Kröckel, Dipl.-Ing. Architektur

Rechtsgutachten:

Jürgen Kasek, Rechtsanwalt

Wirtschaftlichkeitsprüfung:

Michael Kreßner, Steuerberater
Ronny Brüsche, Verwaltungsbetriebswirt (VWA)

Alle Rechte vorbehalten.

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

Leipzig, 2014

Der Forschungsbericht wurde mit Mittel der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert. (Aktenzeichen: II 3-F20-10-1-071/ SF 10.08.18.7-12.02)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor

Teil 1	Einführung und Vorbereitung	
1.1.	Vorwort und Einführung – Vom Leerstand zum Multiplen Haus	5
1.2.	Definitionskatalog und Begriffsbestimmungen	9
1.3.	„Leuchtturmprojekt“ Multiples Haus – Moderation und aktive Begleitung	15
1.3.1.	Steckbrief Gladrow	16
1.3.2.	Steckbrief Löwitz	18
1.3.3.	Steckbrief Schlatkow	20
1.4.	Bestandsaufnahme und Start	22
Teil 2	Das erste Haus – Dorf Vogelsang-Warsin	
2.1.	Projektstart: Gesprächsrunden statt Workshop	25
2.1.1.	Runde 1: Juli 2011 - Finanzierung und Bewirtschaftung	25
2.1.2.	Runde 2: Juli/ August 2011 - Entwurfsplanung und Fördermittelantrag	26
2.1.3.	Runde 3: August 2011 - Regionale Netzwerkbildung und Bedarfskatalog	27
2.2.	Dorf Vogelsang-Warsin: Alte Dorfschule m.H. und Dorf-Gemeinschaftshaus m.H.	31
2.2.1.	Steckbrief Dorf	32
2.2.2.	Erste Bedarfsanalyse	36
2.2.3.	Gebäudepass 1 und 2	46
2.2.5.	Planungskonzept „Alte Dorfschule m.H.“	60
Teil 3	Das erste Netzwerk – die Nachbardörfer	
3.1.	Chancen nutzen: der LEADER-Wettbewerb Mecklenburg- Vorpommern 2012 Fördermittelantrag und Zuwendungsbescheid	65
3.2.	Dorf Altwarp: Alte Schule m.H.	71
3.2.1.	Steckbrief Dorf	72
3.2.2.	Bedarfsanalyse	75
3.2.3.	Gebäudepass	76
3.3.	Dorf Rieth: Ausspanne Rieth am See m.H.	83
3.3.1.	Steckbrief Dorf	84
3.3.2.	Bedarfsanalyse	87
3.3.3.	Gebäudepass	93
3.4.	Dorf Ahlbeck: Alte Mühle m.H.	99
3.4.1.	Steckbrief Dorf	100
3.4.2.	Bedarfsanalyse	103
3.4.3.	Gebäudepass	109
3.5.	Dorf Hintersee: Alter Dorfladen m.H.	115
3.5.1.	Steckbrief Dorf	116
3.5.2.	Bedarfsanalyse	119
3.5.3.	Gebäudepass	125
3.6.	Netzwerktreffen und Kooperationsvertrag	131
3.7.	Nutzerworkshop und „Belegungsplan“	135
3.7.1.	Nutzerkatalog	138
3.7.2.	Belegungsplan – ein Beispiel	140
Teil 4	Die Praxis – Problemfelder und Lösungsansätze	
4.1.	Einführung	145
4.2.	Rechte, Pflichten, Anträge - Rechtliche Begutachtung	146
4.2.1.	Kurze Einführung in das Rechtsgutachten	146
4.2.2.	Rechtsgutachten „Multiple Häuser“ (Auszug)	147
4.3.	Miete, Rendite, laufende Kosten	192
4.3.1.	Kurze Einführung in die Wirtschaftlichkeitsprüfung	192
4.3.2.	Hinweise zur Wirtschaftlichkeitsprüfung aus steuerlicher Sicht	193
4.3.3.	Wirtschaftlichkeitsprüfung	195

4.4.	AGnES, VERAH und ihre Schwestern – medizinischer Notstand im ländlichen Raum	230
4.5.	Der Sponsor RWE – ein Beispiel	233
4.6.	Die Marke „Multiples Haus“ – Qualitätssicherung und Label	236
4.7.	Das Management Multipler Häuser – Website und Weiterbildung	241
Teil 5	Fazit und Ausblick	
5.1.	Das Netzwerk Multipler Häuser „Am Stettiner Haff“ – Begleitung und Eröffnung	243
5.2.	Das überregionale Netzwerk oder „Wie ein Dorf zu einem Multiplen Haus kommt“	252 252
Teil 6	Handlungsempfehlungen und Hilfsmittel	
6.1.	Kurze Einführung	257
6.2.	Handlungsempfehlungen	257
6.3.	Fragebogen Bedarfskatalog - Was braucht das Dorf?	263
6.4.	Fragebogen Kriterienkatalog - Nutzung und Ausbau	267
6.5.	Fragebogen Kriterienkatalog - Ort und Heimat	269
6.6.	Gebäudepass	273
6.7.	Nutzerfragebogen	277
6.8.	Modulare Möbelplanung (Übersicht als Auszug aus der Werkplanung)	279
Teil 7	Anhang	
7.1.	Literaturverzeichnis	281
7.2.	Quellen – Internet	285
7.3.	Kontaktpartner	287
7.4.	Bildverzeichnis	289

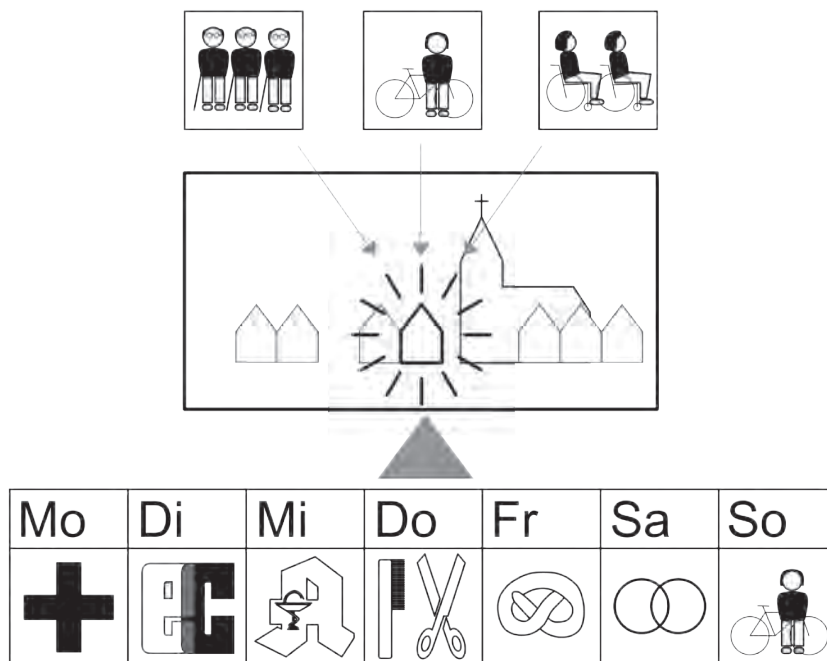
Teil 1

Einführung und Vorbereitung

1.1. Vorwort und Einführung – Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Der Demographische Wandel führt in weiten Regionen Deutschlands zu einer stetigen Überalterung und einem damit verbundenen Mobilitätsverlust eines Teils der Bevölkerung. 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 an dieser kleinteiligen Infrastruktur birgt die Gefahr der Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen aus dem öffentlichen Leben. Problemzonen sind ländliche, dünn besiedelte und überalterte Regionen, wie z.B. die Modellregion Stettiner Haff, die jeweils alle drei Kriterien vereint.

Ergebnis des Forschungsprojekts¹ war die Entwicklung eines prototypischen multiplen Gebäudes als bauliche Hülle für verschiedenste Nutzungen, das der Wiederbelebung verlorengegangener Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in ländlichen Regionen dienen wird. Vorrangig soll dafür aufgelassene Bausubstanz genutzt werden, z.B. Gemeindehäuser, Schulen, Bahnhöfe oder Profanbauten. Das Gebäude wird die ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft.



Wichtigste Ziele sind dabei

- das Stabilisieren der Ortskerne,
- das Installieren einer sozialen Infrastruktur,
- das Festlegen und Unterstützen der Ortstypologie und
- das Entwickeln von Grundtypen für Modellhäuser.

¹ „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ broschiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674

Titelseite: Abb.01: Logo „Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte“
Abb.02: Tagesrhythmus Multiples Haus
Quelle: Verfasser

Im Rahmen der Arbeit wurde mit den Akteuren und mit vier Dörfern in der Modellregion Stettiner Haff und ihren Bürgermeistern aktiv zusammengearbeitet. Damit setzt bereits jetzt in der Praxis die Idee des multiplen Hauses an, das einen zentralen Anlaufpunkt schaffen wird. Es muss baulich so flexibel gestaltet sein, dass Raumnutzungen als Arztpraxis, als Schwesternzimmer, als Pflegestützpunkt, als Bürgerbüro, als Treffpunkt der Volkssolidarität, als Bibliothek, aber auch als Vortragsraum, als Kinderbetreuung, als Nachbarschaftstreff und als Lebensmittelladen, als Friseur, als Post, als Sparkasse, etc. gegeben sind und ein Wechsel der Nutzung sogar im Tagesrhythmus möglich ist. Gleichzeitig unterstützt ein multiples Haus wieder das Einsetzen von "Gemeindeschwestern", den Besuch des "Landarztes", und bietet auch diesen Berufsgruppen ein professionelles und attraktives Arbeitsumfeld, das sie beispielsweise wöchentlich nutzen können. 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.

Durch Handlungsempfehlungen, einen Gebäudepass sowie Bedarfs- und Kriterienkatalog werden Akteuren, Kommunen und anderen Entscheidungsträgern und Entwicklern Arbeitsinstrumente zur Installation Multipler Häuser in die Hand gegeben. Durch Grundrisschemata, fiktive Fördermittelanträge und innovative Energie- und Betriebskonzepte, die an real existierenden Modellhäusern dargestellt werden, wird die praktische Anwendung vereinfacht und anschaulich.

Mit dem Label „Multiples Haus m.H.“ sollen bau- und vertragsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, welche einfache und kurzfristige Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglichen. Ziel der Platzierung eines Labels ist zum einen der hohe Wiedererkennungswert und die Werbewirksamkeit, zum anderen aber auch der Wiederholungseffekt und die Bildung eines überregionalen Netzwerks.

„Alte Dorfschule m.H.“

Durch den einfachen Zusatz m.H. im Namen wird ein Gebäude als Multiples Haus regional und überregional identifizierbar, behält trotzdem seine Identität und zeigt „Geschichte“.

Zentrales Ziel war jetzt die Aktivierung vorhandener Bausubstanz an ausgewählten Modellstandorten.

Diese „Leuchtturmprojekte“ am Stettiner Haff sollen wichtige Lernobjekte und „Reiseziele“ für Bürgermeister, Akteure und Entscheidungsträger aus allen ländlichen Regionen werden.

Für die Pilotprojekte war die Zusammenarbeit mit regionalen Planern und Firmen geplant, um die Region von Anfang an umfassend und nachhaltig zu stärken.

Das Rechtsgutachten und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen u.a. der Schaffung von rechtssicheren Formular- und Vertragstexten dienen. Auch damit können die Ergebnisse der Arbeit mit kurzem Anlauf und ohne weitere Zwischenschritte sofort zur praktischen Umsetzung genutzt werden.

Die Website www.multiples-haus.de (Auszüge siehe nächste Seite und im weiteren Verlauf) sollte von Anfang an das Projekt und die Bildung des Netzwerks begleiten.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Forschungsinitiative "Alte Dorfschule m.H."

Gegenstand des Forschungsvorhabens

Definition Multiples Haus

Praktische Aktivierung eines multiplen Hauses

Fazit

Hilfsmittel - wie installiert man ein multiples Haus?

Bedarfskatalog

Kriterienkatalog 1 - Ort und Heimat

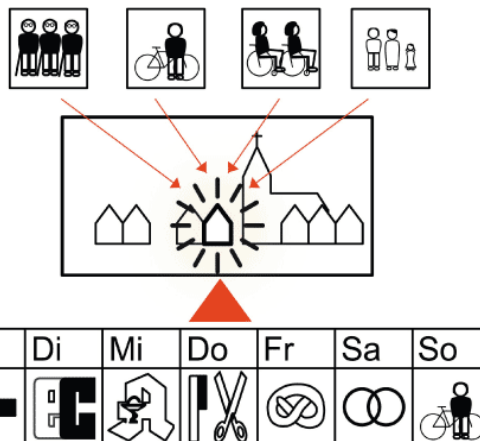
Kriterienkatalog 2 - Bau und Nutzung

Gebäudepass

Haustechnisches Konzept

Das Multiple Haus

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



Mit dem Multiplen Haus soll die fehlende Mobilität der Anwohner ersetzt werden durch die Mobilität der „Dienstleister“. Sie teilen sich als „feste“ Nutzer nach dem Prinzip des „carsharing“ Grundmiete und Nutzungsgebühren für das Haus. Da die Raumnutzungen wechseln können, bieten benachbarte Dörfer mit einem Netzwerk Multipler Häuser auch wieder ein attraktives Arbeitsumfeld für Ärzte, Lebensmittelhändler, Friseur etc., die aus wirtschaftlichen Gründen ein Dorf nur noch wöchentlich oder monatlich besuchen können: je mehr Orte sich vernetzen, desto kürzer sind die Wege der Dienstleister und desto wirtschaftlicher wird deren Engagement. An allen freien Tagen stehen die Räume für flexible Nutzungen wie Kaffeeeklatsch, Skatabende, Diavorträge zur Verfügung. Gerade in kleinen Dörfern hängt es am Anfang sehr stark vom ehrenamtlichen Engagement und dem Willen der Dorfbewohner ab, ob sie ihr Dorf aktivieren wollen.





1.2. Definitionskatalog und Begriffsbestimmungen

Anbieter:

Akteure, Aktive, Dienstleister und Versorger, die das Multiple Haus für die Ausübung ihrer Tätigkeiten anmieten, also nutzen und damit ihre Leistungen anbieten, werden hier als Nutzer oder Anbieter bezeichnet.

aufgelassene Gebäude: engl.: abandoned buildings

Erst durch die Übertragung ins Englische wird die Bedeutung des Begriffs, so wie er in dieser Arbeit auch verstanden werden soll, erklärt. Die Übersetzung beschreibt aufgelassen in Verbindung mit Gebäude als aufgegeben, leer, leer stehend, unbewohnt, verlassen.

co-working:

Co-working (auch Coworking, engl. "zusammen arbeiten") ist ein sich seit einigen Jahren abzeichnender Trend im Bereich Neue Arbeitsformen. Freiberufler, Kreative und kleinere Firmengründer, die unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sind, arbeiten in einem meist größeren Raum zusammen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Co-working ermöglicht die Bildung einer Gemeinschaft („Community“), welche mittels gemeinsamer Veranstaltungen, Workshops, und weiterer Aktivitäten gestärkt werden kann. Dabei bleibt die Nutzung jedoch stets unverbindlich und zeitlich flexibel. So geschaffene Räumlichkeiten werden auch „Co-working Spaces“ genannt¹.

Dienstleistungen der Daseinsvorsorge:

„... Leistungen, die dem Gemeinwohl dienen und an deren Bereitstellung ein öffentliches Interesse besteht... Sie bilden die Basis für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung und leisten einen wichtigen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt der europäischen Union. Sie unterliegen daher nicht ausschließlich den marktwirtschaftlichen Wettbewerbsregeln, sondern besonderen Bestimmungen².“

„Im Mittelpunkt der Daseinsvorsorge steht üblicherweise die Versorgung mit Infrastrukturgütern. Demnach können ihr unter anderem folgende Bereiche zugeordnet werden: Straßenbau, Öffentlicher Personennahverkehr, Energieversorgung, Zugang zu Kommunikationsdiensten, Abfallbeseitigung, Bildung, Gesundheitswesen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Deichbau und auch soziale Einrichtungen wie Altenheime und Pflegedienste. ...³“

Dorf:

Ein „... Dorf (ist) eine historisch gewachsene Siedlung und in diesem Sinn eine Art von lokaler Gemeinschaft seiner Bewohner, deren potenziell gemeinsames Interesse und Handlungsfeld mindestens die Lebensbedingung und Lebensfähigkeit ihres Dorfes ist⁴.“

Das im Zuge der Gemeindereformen aus Dörfern im Amtsdeutsch „Ortsteile“ werden, trägt nicht zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf bei. Diese Bezeichnung wird im weiteren grundsätzlich vermieden.

Ehrenamt:

Ein Ehrenamt im ursprünglichen Sinn ist ein ehrenvolles und freiwilliges öffentliches Amt, das nicht auf Entgelt ausgerichtet ist. Man leistet es für eine bestimmte Dauer regelmäßig im Rahmen von Vereinigungen,

1 www.wikipedia.org/wiki/Coworking

2 Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit Ländlicher Räume. Schriftenreihe Nr. 171 (2006), Seite 11

3 Universität Rostock: Daseinsvorsorge im peripheren ländlichen Raum – am Beispiel der Gemeinde Galenbeck. Rostock, 2007, Seite 12-13

4 Krambach, Kurt: Dörfer im europäischen Kontext – Möglichkeiten der Vernetzung. Vortrag für Verein Brandenburg 21 e.V., 2008 (06.10.2007), Seite 90

Initiativen oder Institutionen; kann in einigen Fällen dazu verpflichtet werden. Ein Ehrenamt wird unter Umständen auch aberkannt. Für ehrenamtliche Tätigkeit fällt in manchen Fällen eine Aufwandsentschädigung an. Heute wird „Ehrenamt“ zunehmend gleichbedeutend mit Begriffen wie „Freiwilligenarbeit“ oder „Bürgerschaftliches Engagement“ verwendet.⁵

Heimat:

Das deutsche Wort Heimat verweist auf eine Beziehung zwischen Menschen und Raum. Allerdings ist die geographisch-historische Eingrenzung der Bezugsräume keine feststehende, sondern situationsbedingt verschiebbar. Heimat kann eine Gegend oder Landschaft meinen, aber auch sich auf Dorf, Stadt, Land, Nation, Sprache oder Religion beziehen. Heimat bezeichnet somit keinen konkreten Ort (Heimstätte), sondern Identifikation. Es ist die Gesamtheit der Lebensumstände, in denen ein Mensch aufwächst. Auf sie wird seine Psyche geprägt, ihnen „ist er gewachsen“.⁶

Label:

Als Label (englisch „Zettel“, „Schildchen“) wird hier das inzwischen gering verbreitete: Prädikat (v. lat.: praedicare = bekannt machen) verstanden. Label werden in vielen Bereichen für die Erfüllung von (Qualitäts-) Anforderungen vergeben (siehe Qualitätssicherung), die von einer Organisation festgelegt oder ausgeschrieben werden.

Anhand des Label sollen potenzielle Nutznießer die zu erwartende Qualität einer Dienstleistung oder eines Produktes abschätzen können. Positive Auszeichnungen haben einen wichtigen Werbeeffekt; daher wird ein Label oft als Etikett auf der Produktverpackung oder an hervorragender Stelle in Werbebroschüren verwendet. Für viele Label gibt es deswegen ein leicht wiedererkennbares Symbol.

Für Label / Prädikate werden auch – je nach ausstellender Organisation – die Begriffe Qualitätssiegel, Gütesiegel, Zertifikat oder Prüfsiegel verwendet.⁷

Ländlicher Raum/ ländliche Region:

Der 'Ländliche Raum' ist ein dünn besiedeltes Gebiet mit zumeist deutlich unterdurchschnittlichen Dichtewerten in den Bereichen Bevölkerung, Wohnungen und Arbeitsplätzen. Die Gebiete verfügen in der Regel über einen hohen Anteil an Freiraum- bzw. Landwirtschaftsflächen und zum Teil infrastrukturellem Entwicklungsbedarf.

Die Europäische Union verwendet zur Definition ländlicher Gemeinden das von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) festgelegte Kriterium, worunter Gemeinden mit weniger als 150 Einwohner/km² fallen. Laut Kommission nehmen die ländlichen Gebiete, in denen 25 % der europäischen Bevölkerung leben, ca. 90 % des EU-Territoriums ein.⁸

In Deutschland werden für Fragen der Raumordnung Verdichtungs-, Zentralitäts- und Erreichbarkeitsmerkmale für die Definition des Ländlichen Raums herangezogen. In den jeweiligen Landesentwicklungsplänen werden entsprechende Abgrenzungen vorgenommen. Im Raumordnungsbericht des Bundes aus 2005 wird zwischen Zentralraum, Zwischenraum und Peripherieraum unterschieden.^{9, 10}

5 www.wikipedia.org/wiki/Ehrenamt

6 www.wikipedia.org/wiki/Heimat

7 www.wikipedia.org/wiki/Prädikat/Qualität

8 www.europa.eu/bulletin/de/200612/p117005.htm (Entwicklung des Ländlichen Raums)

9 Krajasits, Cornelia: Zur Typisierung von ländlichen Räumen im deutschsprachigen Raum – Konsequenzen für einen differenzierenden Umgang mit der sozio-demographischen Entwicklung. ÖIRProjekthaus-GmbH, 2008

10 www.oesfo.at/static/mediendaten-bank/root01/2008/herbsttagung/krajasits.pdf

Modellvorhaben

In dem Modellvorhaben „Demografischer Wandel – Zukunftsgestaltung der Daseinsvorsorge in ländlichen Regionen“ engagierten sich 2007 bis 2009 Bund, Länder, Kommunen, viele Projektträger und die Bürgerinnen und Bürger gemeinsam, um den Bewohnern Perspektiven in ihrer Region zu geben.

Der Bund stand den Modellregionen „Südharz-Kyffhäuser“ und „Stettiner Haff“ dabei unterstützend zur Seite, die Initiative und das Engagement jedoch kamen aus den Regionen.

Die wesentlichen Handlungsfelder waren:

- der regionale Arbeitsmarkt und Ausbildungsinitiativen,
- Wirtschaft und Landwirtschaft,
- Verkehrsinfrastruktur sowie die Gesundheits-, Schul-, Sport- und Freizeitversorgung und
- neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens.

Das Vorhaben hatte Vorbildcharakter und konnte Impulse für eine Erweiterung auf zwei Regionen im Westen Deutschlands ausgeweitet werden. Nach einem Teilnahmewettbewerb wurden am 28. April 2009 mit dem Werra-Meißner-Kreis und dem Kreis Nordfriesland zwei neue Regionen ausgewählt, die den demografischen Wandel aktiv gestalten wollen.¹¹

multipel [lat.], vielfältig, vielfach:

Wenn man das Wort „multipel“ im Lexikon nachschlägt, erfährt man, dass es aus dem lateinischen kommt und „vielfältig“ bedeutet. Genau in diesem Wortsinn ist es hier auch angewendet.

Multiples Haus:

Das Multiple Haus als zentraler Anlaufpunkt eines Dorfes ist die bauliche Hülle für verschiedenste Nutzungen, die der Wiederbelebung verlorengegangener Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in den betroffenen Regionen dient. Es muss baulich so flexibel gestaltet sein, dass der Raum als Arztpraxis, als Bürgerbüro, als Bibliothek aber auch als Vortragsraum, als Musizierzimmer, als Kinderhort, als Nachbarschaftstreff und als Lebensmittelladen, als Friseur, als Post, als Sparkasse, etc. genutzt werden kann. Ein Wechsel der Nutzung sollte auch im Tagesrhythmus erfolgen können. Ein Multiples Haus wird in seinem Inneren wie ein Chamäleon sein und ermöglicht vielfältige flexible Nutzung bei modernster technischer Ausstattung. Nach Außen muss es Ruhe, Kraft und Tradition ausstrahlen.

Der Begriff Multiples Haus (lat. multipel: vielfältig) bezeichnet ein Gebäude, dessen Räume „vielfältig“, also multifunktional nutzbar sind und in welchem die Nutzungen auch im Tagesrhythmus wechseln können.

Nachbarschaft:

Die Nachbarschaft ist eine soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren. Form und Intensität nachbarschaftlicher Kontakte haben immer auch strukturelle Ursachen (u.a. soziale Segregation); so sind Nachbarn, im Gegensatz zu Angehörigen des Verkehrskreises, nicht frei wählbar. Enge nachbarschaftliche Beziehungen bedeuten immer auch intensive soziale Kontrolle. Es muss also immer eine Balance zwischen

der Sicherung nachbarschaftlicher Funktionen und sozialer Distanz bestehen. Nachbarschaft ist eine Basis zur Ausbildung sozialer Identität, symbolischer Ortsbezogenheit und Heimat. Als Basis für die Organisation sozialer Dienste, informeller Austauschbeziehungen oder für pol. Aktivierung dürfte sie bei weiter zunehmender Arbeitslosigkeit und Verarmung erneut an Bedeutung gewinnen.¹²

Nachbarschaftshilfe:

Nachbarschaftshilfe bezeichnet eine gegenseitige, unter Nachbarn gewährte Form der Hilfe und Unterstützung, bei der zumeist auf ein Entgelt in Form einer Geldzahlung verzichtet und stattdessen Gegenleistungen in ähnlicher Form erbracht werden. Wirtschaftswissenschaftler kritisieren diesen Weg, da Entgeltfinanzierung weitaus höhere Effizienz garantieren könnte. Außerdem führe Nachbarschaftshilfe, die nur auf Gegenleistungen zu einem späteren Zeitpunkt fußt, zu gegenseitiger Abhängigkeit in unnötig verkrusteten Beziehungsstrukturen.

Nachbarschaftshilfe ist üblicherweise ein gewohnheitsmäßiges und wenig formalisiertes Instrument sozialer Gemeinschaften zur Bewältigung von individuellen oder gemeinschaftlichen Bedürfnissen, Notlagen und Krisen.¹³

netzwerken:

„Unter der Tätigkeit „netzwerken“ (Networking) versteht man den Aufbau und die Pflege eines Beziehungsgeflechts einer mehr oder weniger großen Gruppe von einander „verbundenen“ Personen, die sich gegenseitig kennen, sich informieren, und manchmal unabhängig von ihren Leistungen zum Beispiel in ihrer Karriere fördern oder andere Vorteile verschaffen.“¹⁴

Nutzer:

Akteure, Aktive, Dienstleister und Versorger, die das Multiple Haus für die Ausübung ihrer Tätigkeiten anmieten, also nutzen und damit ihre Leistungen anbieten, werden in dieser Arbeit als Nutzer oder Anbieter bezeichnet.

Raumkategorie:

Räume mit besonderen Ansprüchen an Ausstattung und Qualität der Oberflächen bzw. Materialien entsprechend der geplanten Nutzung und der daraus resultierenden hygienischen Anforderungen werden hier in zwei Kategorien unterschieden.

Räume der Raumkategorie 1: keine bzw. geringe hygienische Anforderungen – z.B. für Nutzungen wie Gastronomie, Beratung, Betreuung, Schulung oder Vereinsraum, etc.)

Räume der Raumkategorie 2: hohe hygienische Anforderungen – z.B. für Nutzungen des Gesundheitswesens, Wellness, Kosmetik, etc.)

Sponsoring:

Unter Sponsoring versteht man die Förderung von Einzelpersonen, einer Gruppe von Menschen, Organisationen oder Veranstaltungen, durch eine Einzelperson, eine Organisation oder ein Unternehmen, in Form von Geld-, Sach- und Dienstleistungen mit der Erwartung, eine die eigenen Marketingziele unterstützende Gegenleistung zu erhalten. Sponsoring wird von Unternehmen (den Sponsoren) zum Zweck des Marketings und der Kommunikation betrieben. Neben der Förderung des Empfängers gilt als Ziel regelmäßig auch, auf das eigene Unter-

12 www.bernd-hamm.uni-trier.de/veroeffentl/artikel/lexika/Nachbarschaft1.pdf

13 www.wikipedia.org/wiki/Nachbarschaftshilfe

14 www.wikipedia.de/netzwerken

nehmen aufmerksam zu machen. Sponsoring wird von Unternehmen – den Sponsoren – als Marketinginstrument genutzt und ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit und der Werbung – oft auch der grundsätzlichen Unternehmenspolitik, insgesamt letztendlich mit dem Ziel der Verkaufsbzw. Absatzförderung für Produkte und Dienstleistungen.¹⁵

Marke (Recht)

Eine Marke oder ein Markenzeichen (englisch trademark) wurde mit der Markenrechtsreform 1995 offiziell in Deutschland eingeführt. Das Warenzeichen als traditionelle Bezeichnung war mit dem notwendig gewordenen Schutz von Dienstleistungen als Produkt nicht mehr umfassend genug aussagekräftig geworden. Nun erweitert ein besonderes, rechtlich geschütztes Zeichen, das vor allem dazu dient, Waren oder Dienstleistungen eines Unternehmens von konkurrierenden Waren oder Dienstleistungen anderer Unternehmen zu unterscheiden.

Eine Marke kann aber auch dazu verwendet werden, um ein ganzes Unternehmen oder das Leistungsangebot eines ganzen geografischen Orts (Land, Region, Stadt) eindeutig zu kennzeichnen und von konkurrierenden Unternehmen oder Angeboten abzugrenzen.

Marken können eine einzelne Darstellung oder eine Kombination von einem oder mehrerer Buchstaben, Zeichen, Wörter, Namen, Slogans, Logos, Symbolen, Bildern, Klängen, Klangfolgen bzw. von Erscheinungsformen und Mustern von und für Produkte verschiedener Art sein.

Markenrechte sind ähnlich wie Patente und Urheberrechte immaterielle Monopolrechte, oft auch als geistiges Eigentum bezeichnet.¹⁶

15 www.wikipedia.org/wiki/Sponsoring
16 [www.wikipedia.org/wiki/Marke_\(Recht\)](http://www.wikipedia.org/wiki/Marke_(Recht))



Abb.04: Flyer Symposium „Stärkung von Nachbarschaft und Dienstleistung im ländlichen Raum - Neue Konzepte zum Aktivieren von Bestand“, als Abschlusskonferenz zur ersten Forschungsarbeit und zum Start des Modellprojekts
Quelle: Verfasser

1.3. „Leuchtturmprojekt“ Multiples Haus – Moderation und aktive Begleitung

In einem beispielgebenden Modellprojekt sollten ca. fünf ausgewählte Häuser an fünf verschiedenen Standorten in der Region Stettiner Haff als Multiple Häuser aktiviert werden

die alte Grundschule in Vogelsang-Warsin,
ein Wohngebäude der historischen Kaserne von Altwarp,
der ehemalige Gasthof in Löwitz

und als Umbau- bzw. Erweiterungsprojekte

ein altes reetgedecktes Pächterhaus in Gladrow und
die historische Melkerschule in Schlatkow.

Die Häuser wurden im Rahmen der Forschungsarbeit nach den zentralen Punkten des Kriterienkatalogs Multiples Haus ausgewählt:

Sie befinden sich in zentraler Lage.
Sie unterstützen architektonisch den Ortscharakter.
Sie verkörpern „Dorfgeschichte“.
Sie können Ortsidentität schaffen und stärken.

Bis auf die Häuser in Gladrow und Schlatkow stehen alle ausgewählten Gebäude seit mehreren Jahren leer. Trotzdem konnte nach einer ersten baulichen Einschätzung davon ausgegangen werden, dass die Häuser technisch innovativ und flexibel ausgestattet werden können.



Foto 01: Stettiner Haff

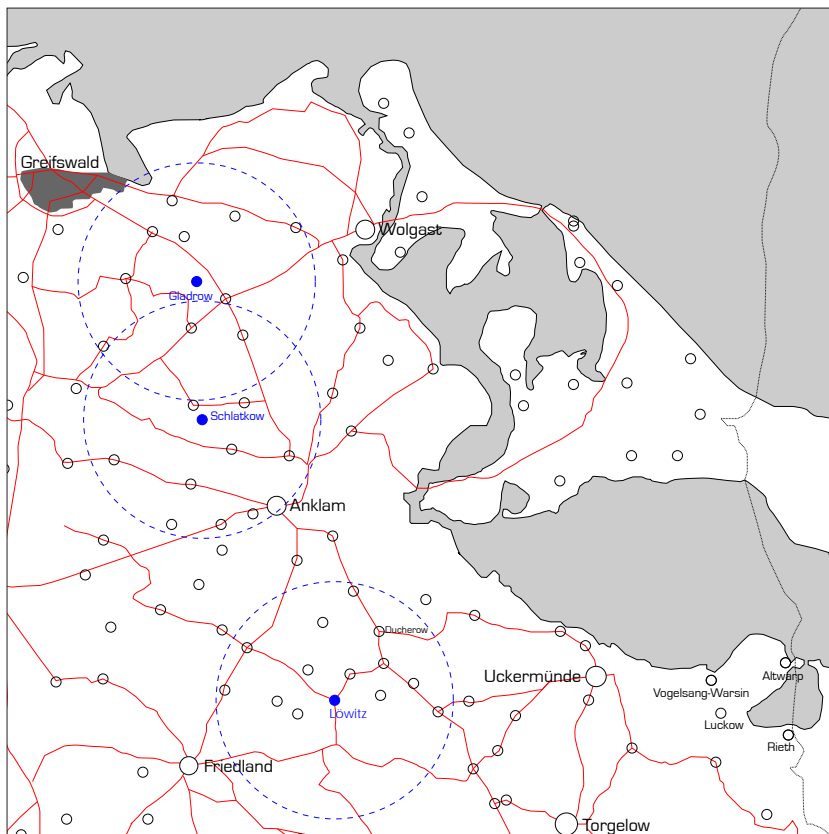


Abb.05: Lageplan Stettiner Haff, Umkreis Radius 15 km
Quelle. Verfasser

1.3.1. Steckbrief Gladrow

Gemeinde Wrangelsburg

Das Dorf Gladrow hat 52 Einwohner.

Die Gemeinde Wrangelsburg hat 219 Einwohner.
(31. Dez. 2008)

Ehrenamtlicher Bürgermeister: Andreas Juds

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Züssow, Sitz in Züssow, Außenstellen in Gützkow, Ziethen

Gemeindefläche: 14,99 km²

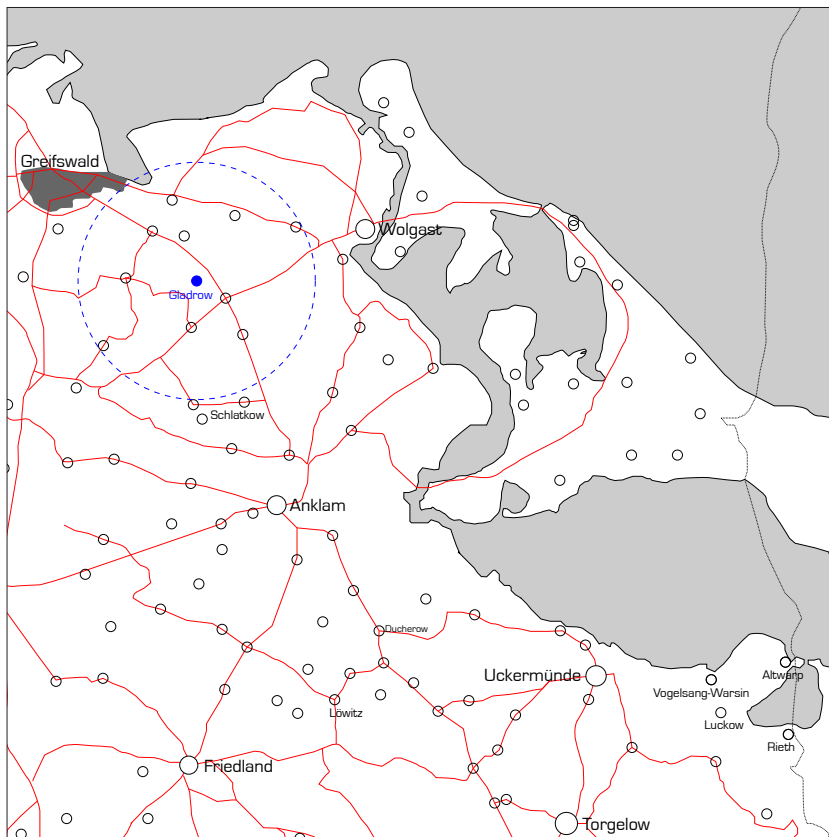
Bevölkerungsdichte: 14,6 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft, Reiterhof, gewerbliche
und handwerkliche Kleinunternehmen, Handel und
Freiberufler.

Foto 02: Projektdorf Gladrow



1 „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ bro-schiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674



Aktueller Stand

Für das bereits aktivierte Spielhaus im Dorf Gladrow sollte eine erweiterte Nutzung als Multiples Haus möglich gemacht werden. Entsprechende Untersuchungen waren erfolgreicher Bestandteil der bereits genannten Forschungsarbeiten. In gemeinsamen Gesprächen konnte dadurch bereits Ende 2010 ein neuer Betreiber für das zwischenzeitlich ungenutzte Spielhaus interessiert werden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung beim Projektstart und nach der letzten Bürgermeisterwahl steht der bisherige Ansprechpartner in Gladrow nun nicht mehr für Entscheidungen zur Verfügung.

Als „Nachrücker“ wurde das Dorf Rieth in das Modellprojekt aufgenommen.

Abb.06: Lageplan Gladrow, Umkreis Radius 15 km
Quelle: Verfasser

1.3.2. Steckbrief Löwitz

Gemeinde Löwitz

Das Dorf Löwitz hat 134 Einwohner.
Die Gemeinde Ducherow hat 2545 Einwohner.
(31. Dez. 2008)

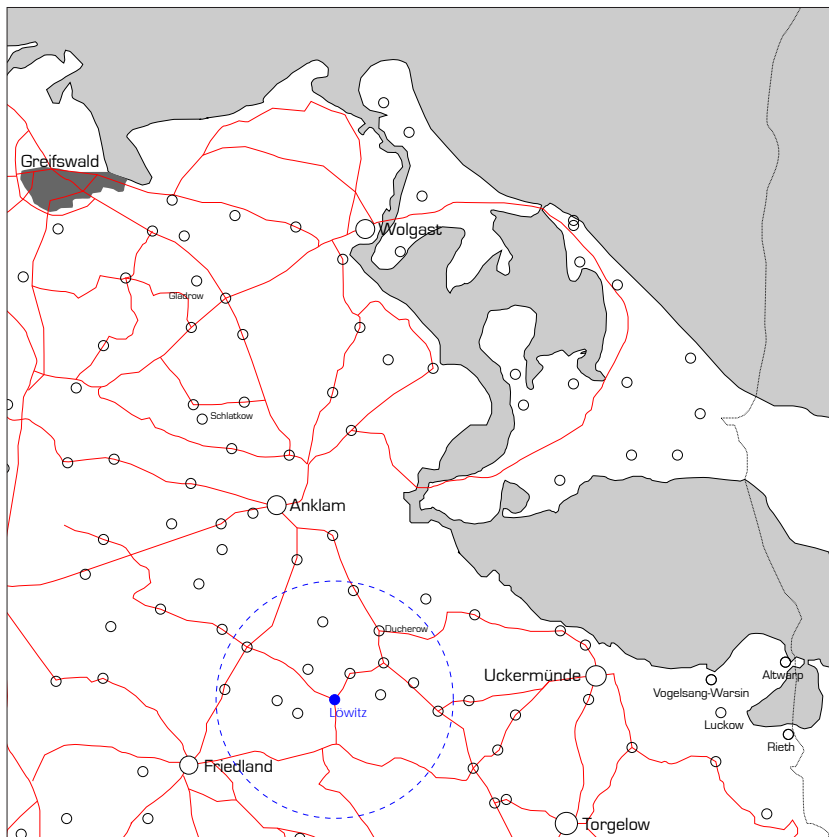
Ehrenamtlicher Bürgermeister: Herr Karsten Naumann
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Amt: Anklam Land, Sitz in Spantekow, Außenstellen in
Krien und Ducherow
Gemeindefläche: 54,24 km²
Bevölkerungsdichte: 46,92 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft
Mobile Händler liefern Backwaren, Obst/Gemüse, Eier, Fleisch,
Fisch, Getränke

Foto 03: Projektdorf Löwitz



1 „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ bro-schiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674



Aktueller Stand

Das Dorf Löwitz war das erste Projektdorf in der Untersuchung und wurde während der Bearbeitung per Gemeindereform in die Gemeinde Duderow „eingemeindet“. Für den „Alten Gasthof m.H.“ wurde im Rahmen der Forschungsarbeit bereits eine Vorplanung und ein Haus-technikkonzept erstellt. Geplant ist nach dem Start der zweiten Projektphase mit dem neuen Bürgermeister und dem privaten Eigentümer des leerstehenden Gasthofs Kontakt aufzunehmen, um hier die aktuellen und zukünftigen Eigentums- bzw. Pachtverhältnisse zu klären. Aufgrund der letzten Verwaltungsreform gehört das Dorf Löwitz zwar seit September 2012 zum gemeinsamen großen Landkreis Vorpommern, aber nicht zur LEADER-Regionalgruppe Stettiner Haff. Deshalb war hier auch der aktuelle Fördermittelhintergrund zu prüfen.

Als „Nachrücker“ wurde das Dorf Ahlbeck in das Modellprojekt aufgenommen.

1.3.3. Steckbrief Schlatkow

Gemeinde Schmatzin

Das Dorf Schlatkow hat 151 Einwohner.
Die Gemeinde Schmatzin hat 321 Einwohner
(31. Dez. 2008)

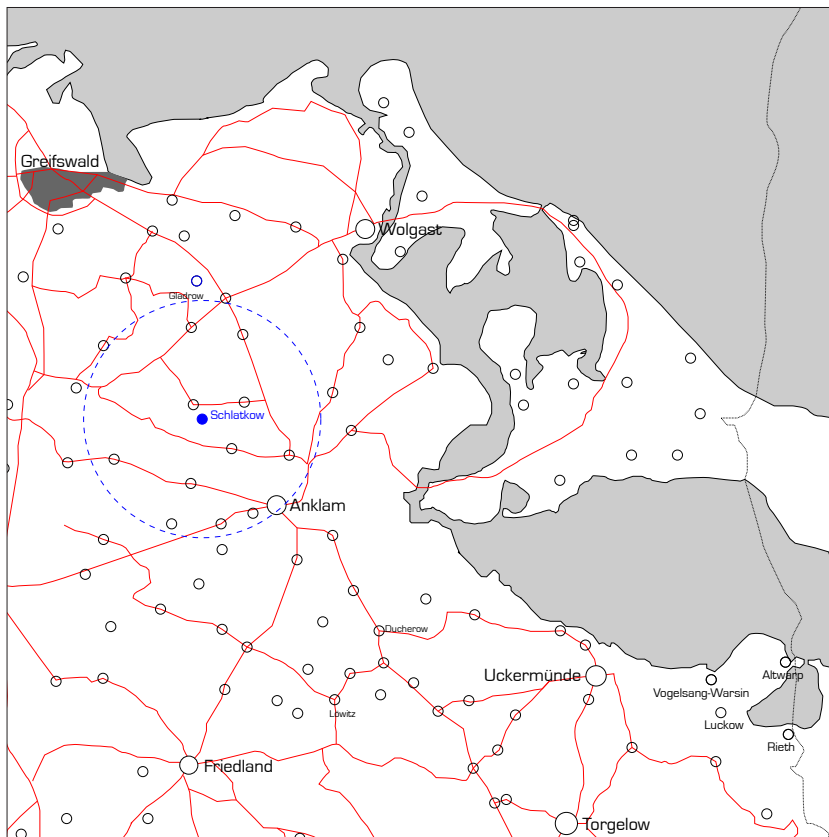
Ehrenamtlicher Bürgermeister: Dr. Klaus Brandt
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Amt: Züssow, Sitz in Züssow
Gemeindefläche: 17,64 km²
Bevölkerungsdichte: 18,2 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft
Soziale Infrastruktur: Sommerterrasse, Vereine
Mobile Händler liefern Backwaren, Obst/Gemüse, Eier, Fleisch,
Fisch, Getränke, Kolonialwaren

Foto 04: Projektdorf Schlatko



¹ „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ bro-schiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674



Aktueller Stand

Das Dorf Schlatkow gehört zu den vier ersten Projektdörfern in der Untersuchung. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat hier für 2012 eine Unterstützung im Rahmen des Programms „Neue Dorfmitte MV“ zugesagt hat. Deshalb kann dieses Dorf jetzt vergleichend in die theoretische Auswertung der Begleitforschung einbezogen werden, ohne „Begleitaufwand“ im Modellprojekt zu verursachen. Hier wird voraussichtlich ein Multiples Haus entstehen, aber mindestens soll ein Stützpunkt für die Nahversorgung eingerichtet werden. Für dieses Dorf gab es in der Forschungsarbeit noch keine Vorplanung.

Als „Nachrücker“ wurde das Dorf Hintersee in das Modellprojekt aufgenommen.

Abb.08: Lageplan Schlatkow, Umkreis Radius 15 km
Quelle: Verfasser

1.4. Bestandsaufnahme und Start

In den benachbarten Dörfern Vogelsang-Warsin und Altwarp konnte im Rahmen einer weiteren Forschungsarbeit¹ bereits der akute Bedarf an neuen Wohnformen für die Generation 50+ nachgewiesen werden, um diese Generation in den Dörfern überhaupt halten zu können und um sogar einen Zuzug in die Dörfer zu befördern. Ein kombinierter Ausbau der jeweiligen Häuser und die Integration solcher neuer Wohnformen in das Multiple Haus wäre mindestens in diesen zwei Dörfern dringend zu empfehlen, um die Dörfer nachhaltig zu stabilisieren. Das sollte Teil der Raumkonzepte sein.

Die Forschungsergebnisse für das Multiple Haus wurden im September 2010 auf einem Symposium in der Stadt Torgelow Entscheidungsträgern aus Landes- und Bundespolitik, Bürgermeistern, Akteuren und interessierten Bürgern der Region präsentiert. Im Ergebnis des Abschlußgesprächs wurde ein möglicher Start für die Modellprojekte im Februar 2011 anvisiert, um die Beantragung einer grundlegenden investiven Finanzierung durch EU-LEADER-Fördermittel für den ländlichen Raum im September 2011 sicherzustellen.

Nachdem die Begleitforschung durch das Bundesbauministerium nach der Bestätigung des Bundeshaushalts erst im Juni 2011 freigegeben werden konnte, mussten die Projektphasen bis zur Fördermittelbeantragung im September 2011 (offizieller Antragstermin LEADER-Förderung) auf drei Monate gekürzt werden.

Damit stand bereits beim Projektstart fest, dass im Jahr 2011 nur der Fördermittelantrag für die Dorfschule in Vogelsang-Warsin eingereicht werden kann, da die wichtigsten Rahmenbedingungen hier bereits geklärt waren:

1. Grundstück und Gebäude befanden sich bereits im Besitz der Gemeinde.
2. Eine Absichtserklärung der Gemeinde zur Beauftragung der Planungsunterlagen Fördermittelantrag lag vor.
3. Eine Absichtserklärung des Landkreises zur Unterstützung in allen Projektphasen lag vor.

Ausserdem war im Rahmen der bisherigen Forschungsarbeiten hier bereits mit Hilfe des Fragebogens „Bedarfskatalog“ eine Umfrage unter den Dorfbewohner durchgeführt und ausgewertet worden, und es war bereits eine Vorplanung für das Multiple Haus und für eine Raumkombination mit neuen Wohnformen für die Generation 50+ aufgestellt worden.

Festgestellt wurde auch, dass die drei anderen - zwischenzeitlich inaktiven – Standorte aufgrund eines frühen Planungsstandes, des geringen Bekanntheitsgrades sowie der fehlenden finanziellen Ausstattung identifiziert worden waren. Letztendlich lagen diese weit auseinander. Mit der Begleitforschung sollte auch der Netzwerkgedanke gestärkt werden und weiter in den Vordergrund treten. Mit den drei Nachbardörfern von Vogelsang-Warsin und Altwarp rückten nun potentielle Partner für ein sinnvolles regionales Netzwerk in den Fokus.

¹ „Etablieren komplexer veränderbarer Wohn- und Lebensformen für die Generation 50+ durch Umnutzung und Aktivierung partiell ungenutzter Bausubstanz in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion Stettiner Haff“, Jana Reichenbach-Behnisch, Antje Flämig, Matthias Seidel, Jens Kröckel/ broschiert, 244 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 20. Dezember 2011, deutsch, ISBN-10: 3816786219

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Forschungsinitiative "Alte Dorfschule m.H."

Gegenstand des
Forschungsvorhabens

Definition Multiples Haus

Praktische Aktivierung eines
multiplen Hauses

Fazit

Hilfsmittel - wie installiert man
ein multiples Haus?

Bedarfskatalog

Kriterienkatalog 1 - Ort und Heimat

Kriterienkatalog 2 - Bau und
Nutzung

Gebäudepass

Haustechnisches Konzept

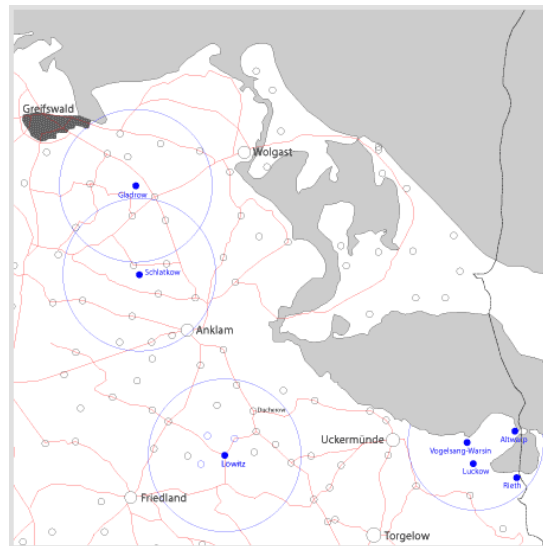
Das Multiple Haus ist der zentrale Ort im Dorf für
Dienstleistung und Nachbarschaft.

„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 Kaffeeplätzchen, Skatabend, Tanz, Chor und Internetkurse,...

Definition Multiples Haus

Das Modellprojekt ist gestartet.

In einem beispielgebenden Modellprojekt, welches im Juni 2011 gestartet wurde, werden mehrere ausgewählte Gebäude in verschiedenen Dörfern als Multiple Häuser aktiviert, um ein erstes Netzwerk in der Region Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern zu bilden. Das Netzwerk macht die Nutzung der Räume und den täglichen Wechsel insbesondere für „Dienstleister“ attraktiv und wirtschaftlich.



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



Abb.09: Auszug aus der projektbegleitenden
Website www.multiples-haus.de
Quelle: www.multiples-haus.de

Foto 05: Alte Schule in Vogelsang-Warsin



Teil 2

Das erste Haus – Dorf Vogelsang-Warsin

2.1. Projektstart: Gesprächsrunden statt Workshop

Für den Start des Projekts war ursprünglich ein zentraler Workshop mit den lokalen Entscheidungsträgern, den Bürgermeistern, der externen Planungsgruppe und der Arbeitsgruppe geplant. Aufgrund der starken zeitlichen Verschiebung lag der Projektstart nun in der „Sommerpause“, sodass es unmöglich war, alle Beteiligten noch „fristgerecht“ zu einem gemeinsamen Termin einzuladen. In drei konzentrierten zeitversetzten Gesprächsrunden wurden nun die Weichen für den ersten Fördermittelantrag im September 2012 und die erste Netzwerkbildung gestellt.

2.1.1. Runde 1: Juli 2011 - Finanzierung und Bewirtschaftung

In dieser Gesprächsrunde wurden unter aktiver Mitwirkung des 1. Beigeordneten des Landrats von Uecker-Randow, der LEADER-Regionalkoordinatorin Stettiner Haff und des Bürgermeisters gemeinsam die finanztechnischen Eckdaten für die Sanierung und den Umbau der Dorfschule in Vogelsang-Warsin zum Multiplen Haus „Alte Dorfschule m.H.“ geklärt.

Auf der Grundlage der Eckdaten aus der Forschungsarbeit wurde ein erstes Finanzierungskonzept aufgestellt. Die Finanzbausteine orientierten sich an der Vorplanung. Hauptziel war, den Eigenanteil der strukturschwachen Gemeinde an Ausbaumitteln zu minimieren:

Fördermittel Bau	Multiples Haus	LEADER EU-Förderung des ländlichen Raums
Eigenmittel Gemeinde	Multiples Haus	Rücklagen Gemeinde und Kofinanzierung Land
Kreditmittel Bau	Neue Wohnformen ³	Gemeindekredit

Aufgrund der Kurzfristigkeit der Beantragung wurde festgelegt, dass der Ausbau entweder in einer Bauphase 2012 oder in einem geteilten Ausbau 2012 und 2013 erfolgen kann. Ziel blieb die Eröffnung der „Alten Dorfschule m.H.“ Anfang 2013.

Parallel zum Finanzierungskonzept wurde in dieser Runde ein erstes Bewirtschaftungskonzept aufgestellt, das die Finanzierungsbausteine unterstützt:

Das Multiple Haus sollte anfänglich von der Gemeinde Vogelsang-Warsin betrieben werden mit dem Ziel, hier zukünftig eine Dorfgemeinschaft für den Betrieb zu gründen. Für die wechselnden Nutzungen der Räume im Multiplen Haus sollten Nutzungsgebühren erhoben werden. Für die Gründung einer Dorfgemeinschaft ist eine Netzwerkbildung Multipler Häuser in der Region entscheidend.

³ Eine Förderung von Wohnraum über den LEADER-Ansatz war nicht möglich.

Die Neuen Wohnformen sollten vermietet werden und so Einnahmen erzeugen, welche die Abzahlung eines Baukredits sichern können.

Die Kombination mit einem Multiplen Haus unterstützt die Vermietbarkeit von betreubaren und alternsgerechten Wohnungen: es entsteht ein Stützpunkt der Daseinsvorsorge mit generationenübergreifenden Wohnungen. Nachbarschaft, Betreuung und Kommunikation sind dann gesichert.

Auf dieser Grundlage wurden die weiteren Planungsschritte mit dem Architekturbüro vor Ort festgelegt.

2.1.2. Runde 2: Juli/ August 2011 - Entwurfsplanung und Fördermittelantrag

In diesen Gesprächsrunden wurden unter aktiver Mitwirkung des Bürgermeisters und des von der Gemeinde Vogelsang-Warsin beauftragten Planungsbüros die Eckdaten für die erweiterte Entwurfsplanung des Projekts und damit für die erforderliche Kostenberechnung „Bau“ des Multiplen Hauses festgelegt. Grundlage war die Vorplanung aus den vorangegangenen Forschungsarbeiten und die Checkliste für die Einreichung des LEADER-Fördermittelantrags.

Es wurde eine Prioritätenliste aufgestellt, um die fristgerechte Einreichung des Fördermittelantrags zu gewährleisten.

Die ehemalige Dorfschule bildet gemeinsam mit dem Dorfgemeinschaftshaus, das in der alten Schulsporthalle untergebracht ist, ein Gebäudeensemble. Die unbeheizte Dorfschule steht in großen Teilen leer und wird für die Sammlung der Heimatstube und als Lagerraum genutzt. Das Dorfgemeinschaftshaus wurde schrittweise ausgebaut und beherbergt bereits das Bürgermeisterbüro und den Dorfjugendklub. Der ehemalige Hallenbereich wurde baulich geteilt, um neben einem „Gemeindesaal“ auch die Geräte und das Fahrzeug der freiwilligen Feuerwehr unterzubringen.



Foto 06: Dorfgemeinschaftshaus in Vogelsang-Warsin

Nur einer der beiden Gebäudeflügel der alten Dorfschule sollte nun als Multiples Haus genutzt werden. Der andere Flügel sollte in drei betreibbare und altersgerechte Wohnungen umgebaut werden, welche nicht dem Finanzbaustein LEADER-Förderung zugeordnet werden können. Grundlegend erforderlich waren seitens des planenden Architekturbüros deshalb folgende Planungsschritte:

- Digitalisierung der historischen Planunterlagen und deren Prüfung vor Ort
- Fotodokumentation
- Erstellung Lageplan
- Erstellung Bestandsplanung Dorfschule (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Einarbeitung Vorplanung Multiples Haus/ Neue Wohnformen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Erstellung Entwurfsplanung Multiples Haus (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Flächenberechnung als Grundlage für die Kostenberechnung
- Erstellung der Kostenberechnung Multiples Haus „Alte Dorfschule m.H.“

2.1.3. Runde 3: August 2011 - Regionale Netzwerkbildung und Bedarfskatalog

In dieser Gesprächsrunde wurde unter aktiver Mitwirkung von Bürgermeistern und Gemeindevertretern aus der Region und auf Initiative der Bürgermeister von Vogelsang-Warsin und Altwarp die Aktivierung bis zu vier weiterer Multipler Häuser in den unmittelbar benachbarten Dörfern besprochen:

Dorf Altwarp-Siedlung	Historische Kaserne
Dorf Luckow	Ehemaliges Pfarrhaus
Dorf Rieth	Altes Feuerwehrhaus
Dorf Ahlbeck	Gasthof

Seitens der LEADER-Regionalkoordinatorin Stettiner Haff wurde eine schrittweise Aufnahme weiterer Multiple Häuser in den Massnahmenplan der LAG-Gruppe Stettiner Haff nach dem Start für das erste Projekt und zur Bildung eines Netzwerks bereits positiv bewertet.

Die Zeit bis zum ersten Zuwendungsbescheid sollte von den anderen Gemeinden bereits für die ersten Umfragen „Bedarfskatalog“ in den Dörfern genutzt werden bzw. zur Auswahl geeigneter Gebäude mit Hilfe der „Nutzungskataloge“.

Auf der Grundlage der geführten Interviews und der Auswertung der Workshops wurde auch ein Bedarfskatalog aufgestellt, in dem mögliche Nutzungen aufgeführt sind. In Form eines Fragebogens sollen sie nach „Dringlichkeit“ bewertet werden, aber auch nach der Frequenz ihrer Nutzung.

Die Auswertung der Fragebögen Bedarfskatalog und die Schnittmenge der Nutzungen ist Grundlage für die ganz praktischen Anforderungen an ein multiples Gebäude – allgemein für den ländlichen Raum und speziell für das einzelne Dorf.

Die wirklichen Bedürfnisse der Dorfbewohner können sehr unterschiedlich sein. Letztendlich zeichnen sich aber in der Auswertung ganz deutlich die wichtigsten Bedarfe als „Schnittmenge“ ab, die durchaus nicht täglich oder wöchentlich angemeldet werden, aber in jedem Fall im Dorf selbst befriedigt werden sollen. Die Befriedigung dieser „Grundbedarfe“ stärkt und unterstützt die Selbständigkeit der Dorfbewohner und macht sie wieder unabhängig vom öffentlichen (Schulbus-)Verkehr und vom naturgemäß eingeschränkten Angebot der mobilen Händler. In der ersten Stufe sind das die wirklichen „Grundbedarfe“ zur Verallgemeinerung für den ländlichen Raum, in der zweiten Stufe erweiterte Bedarfe in der Region und in der dritten Stufe spezielle Bedarfe im einzelnen Dorf.

1. Stufe

„Grundbedürfnisse“ – Der ländliche Raum

- Medizinische Grundversorgung und Pflege
- Einkauf von Grundnahrungsmitteln (Backwaren, Fleischwaren, Milchprodukte, Obst, Gemüse)
- Apotheke
- Post
- Geldverkehr und Finanzberatung
- Körperpflege und Gesunderhaltung „Beauty & Wellness“ (Friseur, Kosmetik, Massage)
- Bürgerbüro
- Öffentliche Veranstaltungen
- Bibliothek
- Gastronomie⁴

Bereits in dieser Stufe zeichnet sich ab, dass hier von den Bewohnern des ländlichen Raums auch die sozialen und kulturellen Defizite unter „Grundbedarf“ aufgeführt werden. In der zweiten Stufe wird das noch deutlicher.

2. Stufe

Erweiterte Bedarfe – Die Region: Stettiner Haff

Am Stettiner Haff gibt es noch keine flächendeckende Internetversorgung, die Altersdurchschnitt liegt weit über dem anderer Regionen und der Busverkehr beschränkt sich in der Mehrzahl der Dörfer auf den morgendlichen Schulbus aus dem Dorf heraus und einem mittäglichen und einem nachmittäglichen Schulbus ins Dorf hinein. Das spiegelt sich in der Wertigkeit der erweiterten Bedarfe wieder, die hier häufig genau so hoch wie die der Grundbedarfe liegt.

⁴ Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten des Betriebs einer „gastronomische Versorgung“ auch nur tageweise im Dorf – vom „Kaffeeklatsch“ und mitgebrachtem Kuchen über Dorffeste und Vereinsleben bis hin zu Lese- und Computercave und der kleinen Gaststube – wird diese nicht als zentraler Begriff „Gastronomie“ abgefragt. Eine „Theke“ als kommunikativer Treffpunkt und als praktische Unterstützung von Verkauf und jeder Art von „geselligem Beisammensein“ ist hier als „Grundbedarf“ gesetzt.

- Computerservice (Computerhilfe, Internethilfe)
- Büroservice (Schreibservice, Buchhaltung)
- Fahrdienst (Personenbeförderung, Kurierdienst, Lebensmittellieferservice)
- Beratungsangebote (Versicherung, Geldanlagen, Gesundheitspflege)
- Vereinstreffen
- Kinderveranstaltungen
- Tanzveranstaltungen
- „Kaffeeklatsch“

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Forschungsinitiative "Alte Dorfschule m.H."

Gegenstand des
Forschungsvorhabens

Definition Multiples Haus

Praktische Aktivierung eines
multiplen Hauses

Fazit

Hilfsmittel - wie installiert man
ein multiples Haus?

Bedarfskatalog

Kriterienkatalog 1 - Ort und Heimat

Kriterienkatalog 2 - Bau und
Nutzung

Gebäudepass

Haustechnisches Konzept

Bedarfskatalog

Die Antworten aus diesem Fragenkatalog sollen Aufschluss über das aktuelle Angebot an kulturellen und sozialen Aktivitäten im Dorf, über die medizinisch und soziale Betreuung, die Versorgung mit Lebensmitteln, etc. geben und außerdem die Wünsche und Ideen der Bewohner für ihr Dorf aufnehmen.

Die Ergebnisse diesen Fragebogens sind die Grundlage für die zielgerichtete Installation eines eigenen multiplen Hauses, dass auf Grundbedürfnisse und auf die individuellen Bedürfnisse vor Ort zugeschnitten ist und auch durch die Initiative der Dorfbewohner aktiviert und erhalten werden soll.

[Bedarfskatalog als PDF-Datei \(66 KB\)](#)

Kriterienkatalog 1 – Ort und Heimat

Der Fragebogen zum Ortscharakter dient der Analyse „von aussen“, um die Lage, die Bedeutung und das Erscheinungsbild des Hauses einzuordnen und zu bewerten. Die Antworten auf diese Fragen sind für Dorfbewohner und Bürgermeister, aber auch für Akteure auf der Suche nach einem „Wirkungsort“ hilfreich. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, sollte das Gebäudeensemble bewertet werden.

Die Fragen sind so formuliert, dass sie eine Analyse der Region und des einzelnen Dorfes ermöglichen. Gibt es bereits eine lokale Agenda im Dorf oder eine regionale Agenda, kann diese hilfreich zur Bewertung herangezogen werden oder diesen Teil des Kriterienkatalogs sogar ersetzen. In jedem Fall sollten Fördermöglichkeiten für die Erstellung einer solchen Agenda geprüft werden.

[Kriterienkatalog 1 - Ort und Heimat als PDF-Datei \(20 KB\)](#)

Kriterienkatalog 2 – Bau und Nutzung

Der Fragebogen zu Nutzung und Ausbau dient der Analyse „von innen“, um den erforderlichen Ausbaustandard des Hauses zu bewerten. Die Antworten auf diese Fragen sind für Dorfbewohner und Bürgermeister, aber auch für potentielle Nutzer auf der Suche nach einem „Arbeitsort“ hilfreich. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, sollte das Gebäude bewertet werden, welches nach der Auswertung von Kriterienkatalog 1 und/ oder Gebäudepass bereits favorisiert wird. Die Fragen sind so formuliert, dass sie einerseits eine Analyse der aktuellen Situation im Dorf ermöglichen und andererseits eine zukunftsorientierte Planung gewährleisten. Grundlage dieser Auswertung sollte der Bedarfskatalog sein.

[Kriterienkatalog 2 - Bau und Nutzung als PDF-Datei \(14 KB\)](#)

Gebäudepass

Die Fragestellungen im Gebäudepass dienen der baulichen Analyse für den weiteren Umgang mit der ausgewählten Bausubstanz.

[Gebäudepass als PDF-Datei \(26 KB\)](#)

Haustechnisches Konzept

Energiekonzept und technische Ausstattung eines Multiplen Hauses

[Haustechnisches Konzept als PDF-Datei \(552 KB\)](#)



Abb.10: Auszug aus der projektbegleitenden Website www.multiples-haus.de
Quelle: www.multiples-haus.de

Foto 07: Dorfbäckerei in Vogelsang-Warsin



2.2. Dorf Vogelsang-Warsin: Alte Dorfschule m.H. und Dorfgemeinschaftshaus m.H.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Vogelsang-Warsin

[Karte](#)

[Fördermittel- und Bauantrag](#)

Gemeinde Vogelsang-Warsin

Die **Dörfer Vogelsang und Warsin** haben 380 Einwohner
(31. Dez. 2009).

Altersdurchschnitt: 51,6 % sind älter als 50 Jahre

Ehrenamtlicher Bürgermeister: Gerd Walther

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Am Stettiner Haff

Gemeindefläche: 63,2 km²

Bevölkerungsdichte: 6,1 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft, Fischerei, Kleingewerbe

Soziale Infrastruktur: Gemeindezentrum, Vereine, Kindertagesstätte, Früh- und Spätverkaufsstelle mit Post und Fahrradreparatur, Bäcker, Ferienwohnungen

Mobile Versorgung mit: Fisch, Apotheke, Bibliothek

www.vogelsang-warsin.de



Das Schulhaus in Vogelsang

1951 konnte die neue Schule in Vogelsang eingeweiht werden, welche später zur Allgemeinbildenden zehnklassigen polytechnischen Oberschule wurde. 1991 fand die letzte Abschlussprüfung einer 10. Klasse in Vogelsang statt, seitdem wurde hier nur noch von der 1. bis zur 4. Klasse unterrichtet. 1993 wurde die Hauptschule und das Kinderheim in Vogelsang aufgelöst. 1995 wurde die Schule in Vogelsang aufgelöst. Die Schüler der 1. bis 4. Klasse besuchen nun die Schule im 8 km entfernten Dorf Ahlbeck.

1 von 3



2.2.1. Steckbrief Dorf

Vogelsang-Warsin

Einwohnerzahl:	369 (31. Dez. 2010)
Altersstruktur:	203 Einwohner (55%) sind älter als 50 Jahre
Bürgermeister:	Ingo Grönow (seit September 2013)
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Greifswald
Amt:	Am Stettiner Haff Sitz in Eggesin und Ueckermünde
Gemeindefläche:	63,2 km ²
Einwohnerdichte:	5,8 EW/km ²
Wirtschaftsstruktur:	Waldwirtschaft, Fischerei, Kleingewerbe
Soziale Infrastruktur:	Gemeindezentrum, Feuerwehr, Vereine, Zahnarzt, Kindertagesstätte, Früh- und Spätverkaufsstelle mit Post und Fahrradreparatur, Bäcker, Ferienwohnungen, Mobile Versorgung mit: Fisch, Apotheke, Bibliothek

www.vogelsang-warsin.de

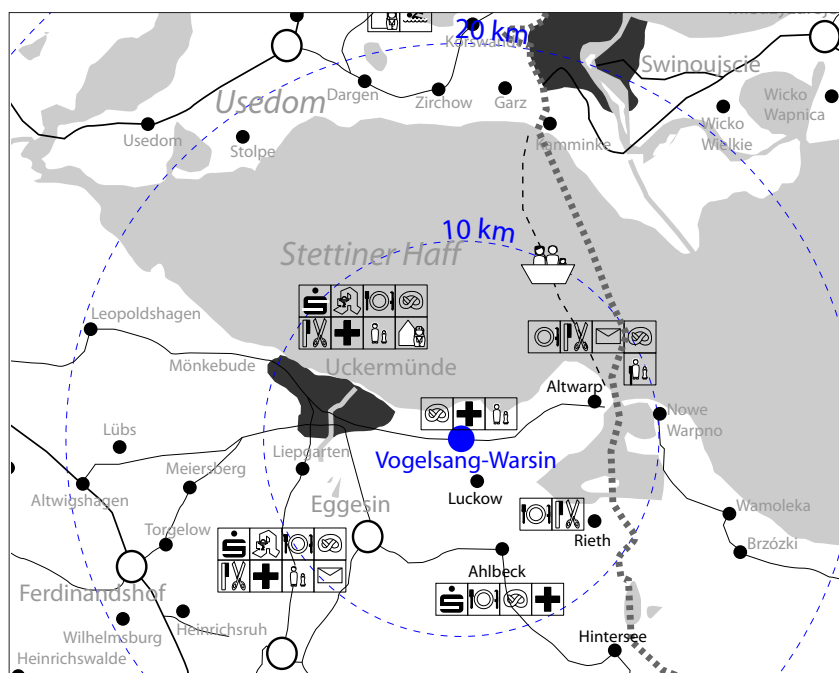


Abb.12: Karte Vogelsang-Warsin mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
Quelle: Verfasser

Lage und Umgebung

Vogelsang-Warsin liegt im nördlichen Teil der Ueckermünder Heide, knapp einen Kilometer vor dem Ufer des Stettiner Haffs. Die Grenze zu Polen ist etwa vier Kilometer entfernt, allerdings ohne Grenzübergang. Die nächstgelegene Stadt Ueckermünde, als 'Mittelzentrum' eingestuft, ist sieben Kilometer entfernt. Im Dorf gibt es ein aktives Gemeindehaus, ein öffentliches Telefon, Briefkasten und Bushaltestelle.

Mit den Gemeinden Luckow (682 EW, 3km Entfernung), zu welchem bereits das Dorf Rieth gehört und Altwarp (565 EW) zu welchem Altwarp-Siedlung gehört, werden in zeitlichen Abständen immer wieder Bestrebungen zum Gemeindegemeinschaftsschluss diskutiert.

Kulturlandschaft

Vogelsang-Warsin liegt in einem ausgedehnten flachen Waldgebiet. Warsin, der kleinere der beiden Ortsteile, liegt knapp einen Kilometer nordöstlich von Vogelsang am von Schilf umgebenen Südufer des Stettiner Haffs. Zu jeder Jahreszeit laden ein idyllischer Bootshafen und ein naturbelassener von Bäumen umsäumter Strand zum Verweilen ein¹.

In Vogelsang befindet sich eine alte Schmiede und das 1847 im neugotischen Stil nach Plänen von E. Knoblauch und K.F. Schinkel erbaute Gutshaus mit Parkanlage und die Erbgrabstätte (1842) der Adelsfamilie von Enckevort. Das denkmalgeschützte Gutshaus befindet sich heute wieder in Privatbesitz und wird derzeit als Wohneigentum erschlossen². Der zugehörige Park ist in privatem Besitz. Die allgemeine Begehrbarkeit wurde rechtlich festgelegt. Ein kleiner Hafen und ein Sandstrand spielen vor allem für den Tourismus eine wichtige Rolle.

Sehenswert sind in der Umgebung die Binnendünen Altwarp und das Wacholdertal.

Bevölkerungsstruktur³

Das Dorf Vogelsang-Warsin hat 369 Einwohner (Stand 2010).

Altersstruktur: 55 % der Gemeindemitglieder sind älter als 50 Jahre.
Bevölkerungsdichte: 5,8 Einwohner je km².

Bevölkerungszusammensetzung:

	Gesamt	männ.	weibl.
	369	180	189
0-19 Jahre	30	12	18
20-49 Jahre	136	64	72
50+:	203	104	99

1 www.vogelsang-warsin.de
2 www.schloss-vogelsang.de
3 www.sisonline.statistik.m-v.de 13.12.2013

Dienstleister und Versorger

Im Ort gibt es eine privat betriebene Früh- und Spätverkaufsstelle mit Imbiss, eine Selbstreparaturwerkstatt für Radfahrer, Postagentur, Schreib- und Drogeriewaren, einen Bäcker, Fischer (als Familienbetrieb) mit Verkauf 1 x pro Woche.

Besondere Angebote im Dorf sind aktuell der „eigene“ Zahnarzt und der kleine Jugend- und Dorfclub. Allerdings ist die Zahnarztpraxis aufgrund des Alters des Zahnarztes gefährdet, ein typisches Beispiel für die demografische Entwicklung in den nächsten Jahren: aufgrund der Überalterung auch der aktuell noch engagierten „Dienstleister“ werden sich die Probleme in der Grundversorgung zeitnah drastisch verschärfen, wenn nicht kreativ gegengesteuert wird.

Die Dienstleistungen sind im Ort verteilt und für Besucher oder Gäste nicht in jedem Fall wahrnehmbar.

Soziale Infrastruktur

Das gesellschaftliche Leben ist in Vogelsang-Warsin an verschiedene Orte geknüpft:

Dorfgemeinschaftshaus im Besitz der Gemeinde:

- Büro des Bürgermeisters (wöchentliche Sprechstunden)
- Turnhalle mit Umkleide, Duschen, Abstelle für Sportgeräte (Matratze, Tischtennisplatte) für Familien- und Kindersport, Frauensportgruppe, Kita aus Nachbardorf, Familien- und Gemeindefeiern (Frühjahrstanz, Herbsttanz, Märchenspiel zu Weihnachten)
- Vereinsraum für Dorfclub, einmal die Woche Massage
- Gruppenraum zur Vermietung (Volkssolidarität, LAN-Party, priv. Feiern)
- Küche, WC-Anlage
- Außenanlage (Förderung für Gestaltungskonzept eingereicht), Liegeplatz, Spielplatz, Bolzplatz, Tischtennisplatte, Backofen
- Internetzugang

Alte Schule:

- im Besitz der Gemeinde
- Heimatstube
- Lager

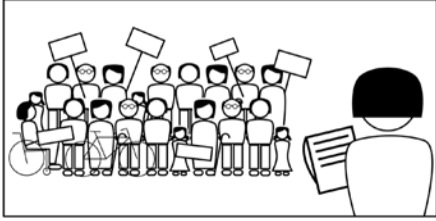
Badestrand:

- überregionales Strandfest
- gemeinsamer Frühjahrsputz des Strandes

Vereine:

- starker Austausch mit Vereinen in Luckow
- gemeinsame Kirchgemeinde, Kirche in Luckow
- „Natur und Leben am Stettiner Haff“: Führungen durch das historische Vogelsang-Warsin. Hierfür wurde eine Beschilderung der historischen Häuser eingeführt.
- Dorfclub
- zur Pflege des Parks gegründet worden

- Volkssolidarität
- Familienbildungszentrum (mit Kinderbauernhof)
- Jagdgenossenschaft
- Angelverein
- Bootssport (2 Vereine)



2.2.2. Erste Bedarfsanalyse

Um den Bedarf an Dienstleistungen, Versorgungsleistungen, gemeinschaftlichen Aktivitäten und nachbarschaftlichem Miteinander in einem Dorf zu ermitteln, wurden in einer vorangegangenen Forschungsarbeit⁵ bereits Fragebögen für die Bedarfsumfrage erarbeitet.

Innerhalb einer Einwohnerversammlung wurde vom damaligen Bürgermeister, Herrn Gerd Walther, die Idee des Multiplen Hauses vorgestellt, Fragen beantwortet und die Fragebögen an die Gemeindemitglieder von Vogelsang-Warsin verteilt.

Das Interesse an der Veranstaltung und die Beteiligung an der Umfrage waren groß und zeigten die Besorgnis der Gemeindemitglieder bezüglich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung.

Das Dorf Vogelsang-Warsin hat aktuell eine relativ gute Grundversorgung. Im Ort ist der Einkauf von Grundnahrungsmitteln fest installiert möglich, es gibt eine Poststelle, ein Bürgerbüro, und die fahrende Bibliothek kommt einmal im Monat.

Dorf: Vogelsang-Warsin Ansprechpartner: Gerd Walther
(Bürgermeister)

Notizen

Bedarfsumfrage

für die Initiierung eines Multiplen Hauses im eigenen Dorf.

Was ist unter einem Multiplen Haus zu verstehen?

Es ist ein vielfältiges flexibel nutzbares Haus. Es ist zentraler Anlaufpunkt der Dorfbevölkerung aber auch der Dienstleister von Außen. Ein Allgemeinarzt oder eine Gemeindeschwester, ein Zahnarzt, ein Friseur, eine BeraterIn für soziale, kommunale oder finanzielle Belange können sich stundenweise einmieten und somit der Dorfbevölkerung Ihre Dienste anbieten. Es kann eine Verkaufsstelle eingerichtet werden, in der Lebensmittel aber auch Waren des täglichen Bedarfs stundenweise angeboten werden. Ein Café lädt zum treffen am Sonabendnachmittag ein oder der Stammtisch am Dienstag Abend.

Das multiple Haus bietet eine flexible Grundausstattung, die von jedem genutzt werden kann. Organisiert von der Bevölkerung selbst. Organisiert aber auch durch ein zu bildendes Netzwerk mit anderen Multiplen Häusern der Region.

Dieser Fragebogen soll Aufschluss über den derzeitigen Zustand des Dorfes geben. Über die kulturellen und sozialen Aktivitäten der eigenen Bevölkerung aber auch der Versorgung mit Lebensmitteln, der medizinischen und sozialen Betreuung. Gleichzeitig nimmt er die Änderungswünsche in der Versorgung und kulturellen sowie sozialen Gemeinschaft auf.

Dieser Fragebogen ist Grundlage für die zielgerichtete Installation eines eigenen Multiplen Hauses, das auf die Bedürfnisse vor Ort angepasst ist aber auch durch die Initiative der Bevölkerung zum Leben erweckt und erhalten werden soll.

Das Ziel der Ideensuche ist das Zusammentragen von möglichst vielen Wünschen, Ideen, Anliegen, Vorschlägen etc. Es geht (noch) nicht darum, diese Beiträge zu bewerten oder ihre Realisierbarkeit abzuschätzen. Die Ideensuche ist in erster Linie ein (durchaus ernst gemeintes!) Gedankenspiel, das möglichst viel und möglichst verschiedenes „Material“ für solch ein flexibel nutzbares Haus liefern soll.

Ist-Zustand des Dorfes:

		Dorf	in 5km Umkreis
Einwohner	insg.	.....380 (11.12.2009).....	
	männlich	.....194.....	
	weiblich	.....186.....	
Im Alter zwischen	0-19	.....38.....	20 m.....18 w.....
	20-49	.....146.....	76 m.....98 w.....
	50+	.....196.....	98 m.....98 w.....
Anzahl der Teilnehmer an der Umfrage		.....15.....	

Notizen

im Dorf

in 5km Umkreis

☐ Ja ☒ neinnein.....
☐ Ja ☐ neinja.....
☐ Ja ☒ neinnein.....
☐ Ja ☒ neinja

Dorfgemeinschaftshaus
 Jugendherberge
 Feuerwehr
 Sporthalle
 Badestrand
 Dorfclub (Kulturarbeit)

Märchengruppe
 Line Dancer
 Familienbildungs- Fremdenverkehrs-
 zentrum (mit Kinderverein)
 Jagdgenossenschaft
 Anglerverein
 2 Vereine für Bootssport

Schloß
 Binnendünen Altwarp
 Schlosspark
 Wacholdertal
 Erbgruft
 Strand
 ehem. Schmiede

☒ Ja ☐ nein

☐ Ja ☐ nein

☒ Ja ☐ nein

☐ Ja ☐ nein

☐ Ja ☐ nein

☒ Ja ☐ nein

☐ Ja ☒ nein

☐ Ja ☒ nein

☐ Ja ☐ nein

☐ kaputt ☐ kleine Reparaturen ☒ in Ordnung
☐ kaputt ☐ kleine Reparaturen ☒ in Ordnung
☐ kaputt ☐ kleine Reparaturen ☒ in Ordnung
☐ keine Kohle Holz Gas ☒ Öl Strom
☐ weiß nicht

Welche Angebote an ÖPNV sind vorhanden?

Zug
 Bus
 Rufbus
 Taxi

Öffentliche Einrichtungen

Was ist vorhanden?

z.B. Kommune / Sport

Vereine

Sehenswürdigkeiten

Ist ein Bürgerhaus vorhanden?

Bei Nein: Ist ein entsprechend nutzbares Haus vorhanden, dass leer steht bzw. freie Räume hat (Beispiele: Bahnhof, Gasthof, Schule, Gutshaus, Laden, etc.)?

Wer besitzt das Bürgerhaus bzw. das andere Haus?

Gemeinde
 Privat
 Unbekannt

Hat es eine zentrale Lage im Ort?

Ist es das gefühlte Zentrum des Ortes?

Ist es auch für Durchfahrende leicht zu finden?

Ist es deutlich ausgeschildert?

Grobe Einordnung des baulichen Zustandes:

Dach
 Fenster
 Türen
 Heizart

Dorf: Vogelsang-Warsin

Ansprechpartner: Gerd Walther
(Bürgermeister)

Notizen

Bedarfsumfrage

für die Initiierung eines Multiplen Hauses im eigenen Dorf.

Das Ziel der Ideensuche ist das Zusammentragen von möglichst vielen Wünschen, Ideen, Anliegen, Vorschlägen etc. Es geht (noch) nicht darum, diese Beiträge zu bewerten oder ihre Realisierbarkeit abzuschätzen. Die Ideensuche ist in erster Linie ein (durchaus ernst gemeintes!) Gedankenspiel, das möglichst viel und möglichst verschiedenes „Material“ für solch ein flexibel nutzbares Haus liefern soll.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

	0-19
4	■ 20-49
10	■ 50+

Wie mobil sind Sie?

(Doppelnennungen natürlich möglich!)

Fahrrad

Auto

Bus nicht ausreichend

Rufbus

Taxi

Zug nicht im Ort vorhanden

■ Ja 10	■ selten 2	■ nie
■ Ja 14	■ selten	■ nie
■ Ja 1	■ selten 1	■ nie 3
■ Ja	■ selten	■ nie 4
■ Ja 1	■ selten 2	■ nie 3
■ Ja 1	■ selten 2	■ nie 2

Was ist zur Zeit in Ihrem Dorf vorhanden?

Bitte teilen Sie uns Ihre Meinung durch ankreuzen der betreffenden Felder mit.

[illegible]

Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?					Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mit- tel- fristig	später	gar nicht	2x pro Woche	1x pro Woche	aller 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Beratung / Hilfe:										
Bürgerbüro	I									
Berufsberatung (Jugendamt, Agen- tur f. Arbeit)				I						
Sozialberatung, Psychologische Beratung / Lebens- hilfe		IIII		I		I		II		
Steuerberatung/ betriebswirtschaft- liche Beratung				I						
Versicherung / Geldanlagen / Fi- nanzierung				I						
Krankenkassen, Pflege-, Alten- wohnberatung	I	II	III	I		I		II		
Energieberater										I
Lese- & Schreib- hilfe		I								
Computerhilfe / In- ternet	III	IIII								

zusätzlich könnte im Multiplen Haus stattfinden / vorhanden sein / angeboten werden:

- touristische Betreuung für Wandergruppen
- Zusammenarbeit mit Jugendherberge, Touristenstation Ueckermünde
- Nutzung des Segelhafens, Segelverein
- Café + Imbißstube für Öffentlichkeit, Touristen, Abendessen möglich (Kooperation mit vorh. „Früh + Spät“)

Mögliche Vereinsarbeit im Multiplen Haus:

- Schullandheim für Gruppen
- 1 Gemeindegüche, 1 Aufenthaltsraum
- 2 Unterkünfte für Fahrradtouristen oder Familien (Nutzung der Erfahrung aus der Umgebung, siehe Dorka u.co)

Das alltägliche Leben ist geprägt durch die gegenseitige Hilfe und Unterstützung.

Das sogenannte Ehrenamt.

Bitte kreuzen Sie folgendes für Sie zutreffendes an. Bitte ergänzen Sie Ihre Ideen.

Ehrenamt / Gegenseitige Hilfe:	Dies tun sie bereits bzw. könnten Sie für andere tun.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?
Einkaufsservice & -hilfe			
Fahrradreparatur			I
Haushaltsservice & -hilfe			
Hausmeister- & Hauswart-service	I		III
Pflanzen- & Gartenpflege	I		I
Tierpflege & -betreuung	I		I
Lese- & Schreibhilfe	I		I
Computerhilfe / Internet	II		IIII
Holzwerkstatt			
Vereinsarbeit			
für Kinder	I		I
für Jugend	I		III
für Erwachsene	I (Dorfclub)		I
für Senioren			II
für alle			I
Kirchgemeinde			
Café			III
Stammtisch			II
Spielraum			III
Ehrenamt / Gegenseitige Hilfe:	Dies tun sie bereits bzw. könnten Sie für andere tun.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?
Familienfeste (priv.)	I		III
Ausstellung / Heimatstube	I		II
Themenmarkt / Dorffest	I Strandfest		I
Dorfzeitung / Dorfblatt	Homepage pflegen (Dorfclub)		
Veranstaltungen (Basar)			I
variable Ausstellungen			I
Sommerkino für Kinder			I
Buchlesung / Vorträge			I
Kinderbetreuung / Babysport			I
Schüler-/Nachhilfe			I
Organisation Fahrgemeinschaften			I
Betreutes Wohnen			III
Begegnung Kinder u. ältere Menschen			I

Fazit

Angemeldet wurden vorrangig Grundbedürfnisse, die die Selbständigkeit fördern, auf den Mobilitätsverlust der ältesten Generation reagieren und Daseinsvorsorge sichern. Erst in zweiter Instanz wurden sekundäre Bedürfnisse genannt, die die Lebensqualität im Dorf erhöhen und damit Abwanderung verhindern bzw. Zuzug fördern.

Als sofortige, oder mindestens mittelfristige, grundsätzliche Bedarfe wurden angemeldet:

- Allgemeinarzt oder Gemeindeschwester
- Physiotherapie/ Krankengymnastik
- Friseur
- Massage
- Einkauf von Grundnahrungsmitteln, hier: Fleisch

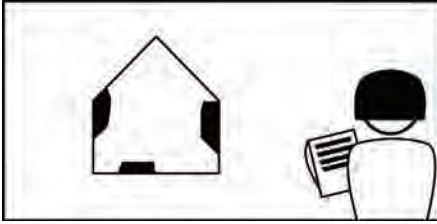
Als erweiterte Angebote sind vor allem regelmässige Sport- und Kinderveranstaltungen gewünscht. Dringendste Bedarfe sind hier:

- Computerhilfe, Internethilfe
- Beratungsangebote (Lebenshilfe, Sozialberatung, Pflege- und Altenwohnberatung)

Ausserdem wird regionaltypisch der Busverkehr als „nicht ausreichend“ eingestuft.

Da es in Vogelsang-Warsin bereits aktive Bemühungen und Ansätze gibt, das Dorf auch für Besucher attraktiv zu machen und dass mit der alten Grundschule ein relativ grosses Gebäude als Multiples Haus zur Verfügung steht, kann man deutlich an den speziellen Bedarfen für das Dorf ablesen:

- Schullandheim
- Gemeindegärten
- Unterkünfte für Fahrradtouristen und Familien



2.2.3. Gebäudepass 1 und 2

Als Multiples Haus wurde in Vogelsang-Warsin das Gebäudeensemble der alten Dorfschule ausgewählt. Die beiden Gebäude erfüllen die Anforderungen an ein Multiples Haus. Die Alte Dorfschule hat Tradition und ist für die Bewohner ein zentraler Ort des gemeinschaftlichen Lebens und der sozialen Kontakte.

Ausgefüllt am 15. Juli 2011

von rb architekten/ BM Gerd Walther

Gebäudepass 1*„Alte Dorfschule m.H.“**Dorf Vogelsang-Warsin**Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern***Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse**Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken) *nein*Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken) *ja*Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *nein*Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *ja*Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen) *nein*Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? *nein*Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? *ja/ seit 16 Jahren*Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? *nur Ausgaben/ keine Einnahmen*Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? *Die Ausgaben sind höher als die Einnahmen.*Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)? *Gemeindebesitz*Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? *Verpachtung*

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	<i>Teilbereich ca. 3000 qm</i>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<i>ca. 700 qm</i>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<i>1,5</i>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<i>nein/ separater Heizungskeller</i>
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	<i>Teilausbau mgl./ eingeschränkte Nutzung</i>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	<i>ca. 900 qm</i>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<i>ca. 700 qm + ca 200 qm</i>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	<i>ca. 75 %</i>
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	<i>ja/ ca. 13 abgeschlossene Räume</i>
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<i>Schulgebäude/ Heimatstube + Lager</i>
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	<i>ja</i>

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	Intakt
Fenster	dicht ?	Sanierung/ Modernisierung
Dachdeckung	dicht ?	Intakt
Dachentwässerung	dicht ?	Intakt
Hauseingänge	abschließbar ?	Sanierung
Treppenhaus	sicher ?	Modernisierung
Keller	trocken ?	/
Heizung	abnahmefähig ?*	Neu
Schornstein	abnahmefähig ?*	Neu
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	Neu
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	Neu

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt
Wand	sicher ? dicht ?	Intakt
Fußboden	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Türen	schließbar ?	Intakt/ Sanierung
Heizung	anschlussfähig ?	Neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Neu
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Neu

Obergeschosse (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Wand	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Fußboden	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Türen	schließbar ?	Intakt/ Sanierung
Heizung	anschlussfähig ?	Neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Neu
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Neu

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	Modernisierung
Wand	sicher ? dicht ?	Neu
Fußboden	sicher ? dicht ?	Neu
Türen	schließbar ?	Neu
Heizung	anschlussfähig ?	Neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Neu
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Neu

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Ausgefüllt am 2013 von rb architekten/ BM Gerd Walther

Gebäudepass 2

☐ **Dorfgemeinschaftshaus m.H.** ☐

Dorf Vogelsang-Warsin

Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern

Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken) *nein*

Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken) *ja*

Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *nein*

Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *ja*

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen) *nein*

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? *nein*

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? *nein*

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? *nur Ausgaben/ keine Einnahmen*

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? *Die Ausgaben sind höher als die Einnahmen.*

Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)? *Gemeindebesitz*

Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? *nein*

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	<i>Teilbereich ca. 3000 qm</i>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<i>ca. 500 qm</i>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<i>1,0</i>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<i>nein</i>
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	<i>nein</i>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	<i>ca. 450 qm</i>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<i>ca. 450 qm</i>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	<i>ca. 100 %</i>
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	<i>ja/ ca. 10 abgeschlossene Räume</i>
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<i>aktuell: Freiwillige Feuerwehr, Bürgermeisterbüro, Dorfjugendklub, Sport- und Gemeindesaal</i>
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	<i>nein</i>

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	Intakt
Fenster	dicht ?	Sanierung/ Modernisierung
Dachdeckung	dicht ?	Intakt
Dachentwässerung	dicht ?	Intakt
Hauseingänge	abschließbar ?	Intakt
Treppenhaus	sicher ?	/
Keller	trocken ?	/
Heizung	abnahmefähig ?*	Sanierung/ Modernisierung
Schornstein	abnahmefähig ?*	Intakt
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	Sanierung/ Modernisierung
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	Sanierung/ Modernisierung

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt
Wand	sicher ? dicht ?	Intakt
Fußboden	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Türen	schließbar ?	Intakt/ Sanierung
Heizung	anschlussfähig ?	Sanierung/ Modernisierung
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Sanierung/ Modernisierung
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Sanierung/ Modernisierung

Obergeschoss (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Fazit

Für die Auswahl des Gebäudes in Vogelsang-Warsin gemäß Gebäudepass sind folgende Eckpunkte als besonders relevant hervorzuheben:

- kompakte Bauweise
- vorwiegend intakte Bausubstanz
- intakte Raumstruktur
- Gebäudeensemble mit „Dorfanger“
- Erweiterungsmöglichkeiten und Kombination mit ergänzenden Funktionen, z.B. altersgerechtes, betreubares Wohnen
- Teilweise in Nutzung (Lager, Werkstatt, Heimatstube)

2.2.5. Fördermittelantrag und Zuwendungsbescheid

Chronologischer Ablauf

- September 2011: Einreichung Fördermittelantrag

Am 15. September 2011 wurde der Fördermittelantrag LEADER fristgerecht vom Bürgermeister des Dorfes Vogelsang-Warsin für die Alte Dorfschule abgegeben.

(s.a. Anhang - Auszüge aus dem Fördermittelantrag LEADER, vom 15. September 2011 bzw. 10. Dezember 2011: Kurzexpose Konzept, Fotodokumentation, Bestandspläne, Entwurfsplanung, Kostenberechnung)



Foto 08: Kirche in Vogelsang-Warsin

- Oktober 2011: Ortsbegehung und regionale Presse

Im Rahmen einer Ortsbegehung konnte der Bürgermeister den Mitgliedern der LAG-Gruppe Stettiner Haff am 05. Oktober 2011 das geplante Projekt „Alte Dorfschule m.H.“ persönlich vorstellen.

Wo Millionen Euro gut angelegt sind – Auszug aus einem Artikel im Nordkurier - Pasewalker Zeitung, vom 05.10.2011 von Rita Nitsch/ Vorpommern: „Beeindruckt war die Gruppe von dem Modellprojekt „Das Multiple Haus“ in Vogelsang-Warsin. Hier soll im Ostflügel der alten Schule ein Ort für Dienstleistung und Nachbarschaft entstehen. Dort könnten die Nutzungen täglich wechseln: Am Montag könnte der Arzt kommen, am Dienstag der Friseur, am Mittwoch könnte es Beratungen geben und abends könnten sich Vereinsmitglieder treffen oder Bildungsveranstaltungen abgehalten werden. „Dieses Forschungsprojekt ist sehr sinnvoll, und ich denke, hier könnte man sich vielleicht auch mit einem Projekt einklinken“, meint Teßmann (Regionalkoordinatorin Stettiner Haff – d.V.).“

- November 2011: Befürwortung

Am 23. November 2011 tagten die Mitglieder der LAG-Gruppe Stettiner Haff. Der Projektantrag der Gemeinde Vogelsang-Warsin wurde befürwortet und er wurde auf die Prioritätenliste für das Jahr 2012 gesetzt. Es wurde ausserdem beschlossen, dass Projekt in das neue Förderprogramm LEADER alternativ aufzunehmen, da besonders der umfassende Projektansatz des Multiplen Hauses positiv bewertet wurde. Ausserdem kann das Projekt damit eine maximale Förderhöhe von 100% erreichen.

- Dezember 2011: Übertrag Projektantrag in LEADER alternativ

Es war deshalb erforderlich, die Daten aus dem bereits eingereichten Fördermittelantrag unverändert in die neuen Antragsformulare zu übertragen und diese bis Mitte Dezember abzugeben. Dieser Termin wurde fristgerecht eingehalten.

- Januar 2012: Bestätigung der Förderfähigkeit

Am 05. Januar 2012 teilte das LEADER-Regionalmanagement der LAG Stettiner Haff schriftlich mit, dass die Bestätigung der Förderfähigkeit für den Projektantrag durch die Bewilligungsbehörde vorliegt und damit „alle Voraussetzungen für die Förderung über den Schwerpunkt LEADER geschaffen“ sind. Nach Freigabe der Gelder wird in den nächsten Wochen der Zuwendungsbescheid erstellt.

- Februar 2012: Zuwendungsbescheid

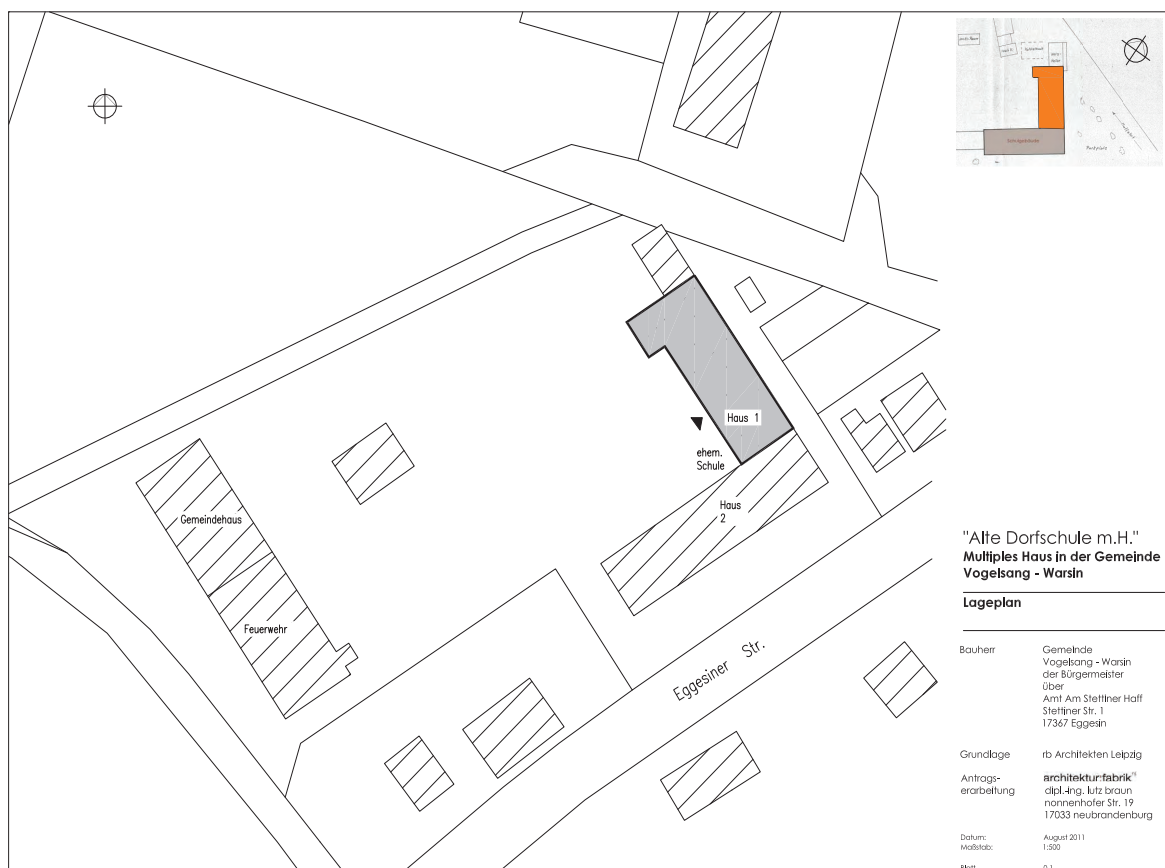
Im August 2012 erarbeitete das Planungsbüro planwerk pfeifer die Genehmigungsunterlagen für den Bauantrag

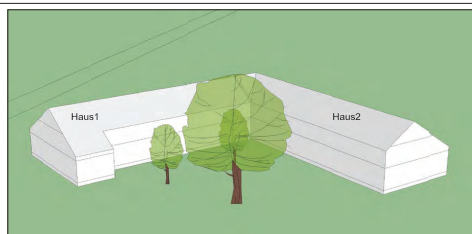
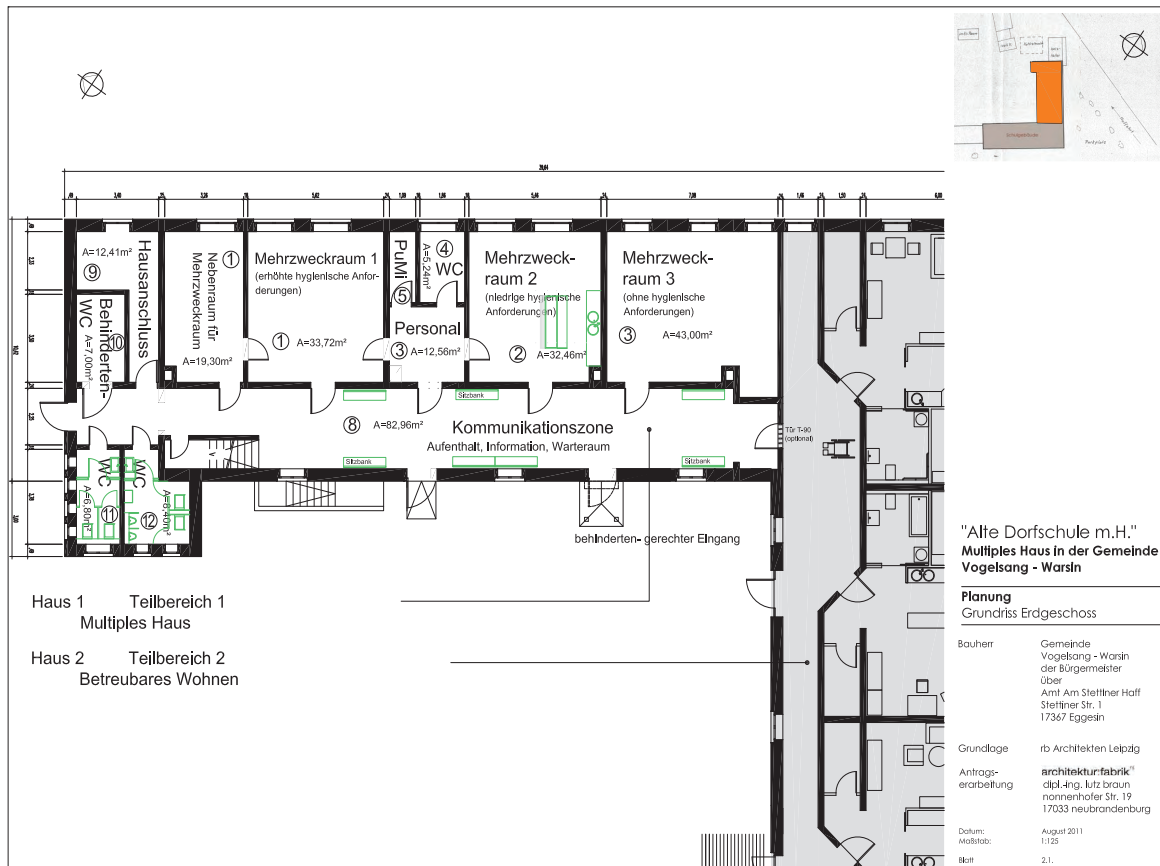
- August 2012: Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen

Im April 2013 liegt die Baugenehmigung für das Multiple Haus in Vogelsang-Warsin vor.

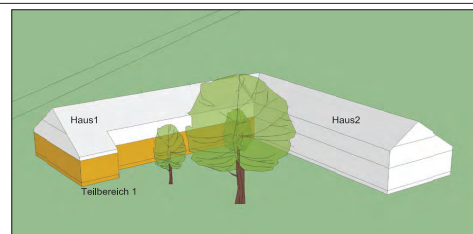
Seit Juli 2012 Mitglied im Netzwerk - Siehe Teil 3

Auszug aus dem Fördermittelantrag

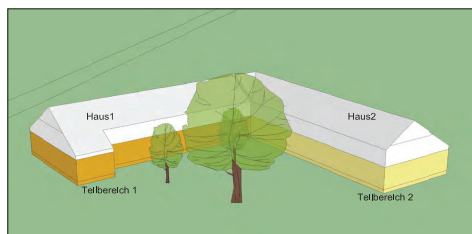




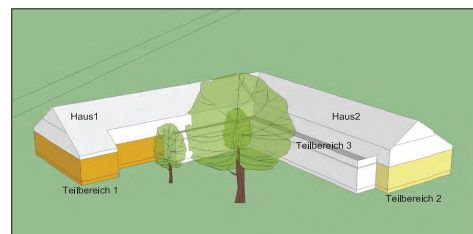
Bestandsansicht



Teilbereich 1 Erdgeschoss Multiples Haus nicht ausgebaut



Teilbereich 2 Erdgeschoss Betreubares Wohnen nicht ausgebaut



Teilbereich 3 Obergeschoss Radwanderstation (Kaltbau)

"Alte Dorfschule m.H."
Multiples Haus in der Gemeinde
Vogelsang - Warsin

Planung
Gesamtkonzept

Bauherr
Gemeinde
Vogelsang - Warsin
der Bürgermeister
über
Amt Am Stettiner Hoff
Stettiner Str. 1
17367 Eggesin

Grundlage
rb Architekten Leipzig

Antrags-
erarbeitung
architektur.fabrik
dipl.-Ing. Jutz Braun
nonnenhofer Str. 19
17033 Neubrandenburg

Datum:
Maststab:
Blatt:

August 2011
1:125
Z.1.

2.2.5. Planungskonzept „Alte Dorfschule m.H.“

Bestand

Als Multiples Haus soll die alte Schule in Vogelsang genutzt werden. Sie wurde 1951 eingeweiht und später zur Allgemeinbildenden zehnklassigen polytechnischen Oberschule erweitert. 1991 fand letztmalig die Abschlussprüfung einer 10. Klasse statt, danach wurde hier nur noch von der 1. bis zur 4. Klasse unterrichtet. 1995 wurde die Schule in Vogelsang aufgelöst. Die Schüler der 1. bis 4. Klasse besuchen nun die Schule im 8 km entfernten Dorf Ahlbeck. Das Gebäude beherbergt seitdem lediglich das Heimatmuseum, ansonsten steht es leer.

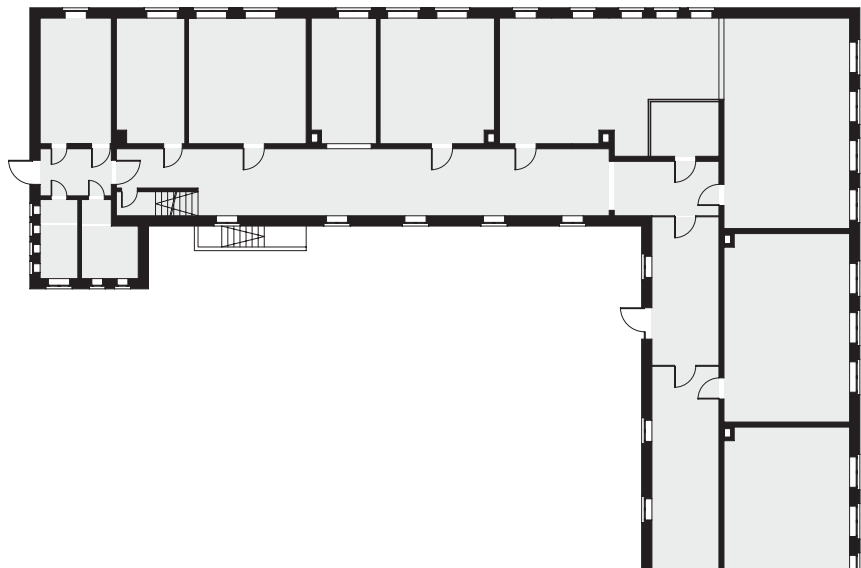


Abb. 18: Bestandplan alte Dorfschule Vogelsang-Warsin

Quelle: Verfasser

Seite 61: Abb. 19: Auszug aus dem Fördermittelantrag

Quelle: architektur:fabrik

Seite 62: Abb. 20: Lageplan „Alte Dorfschule m.H.“

Quelle: architektur:fabrik

Planung

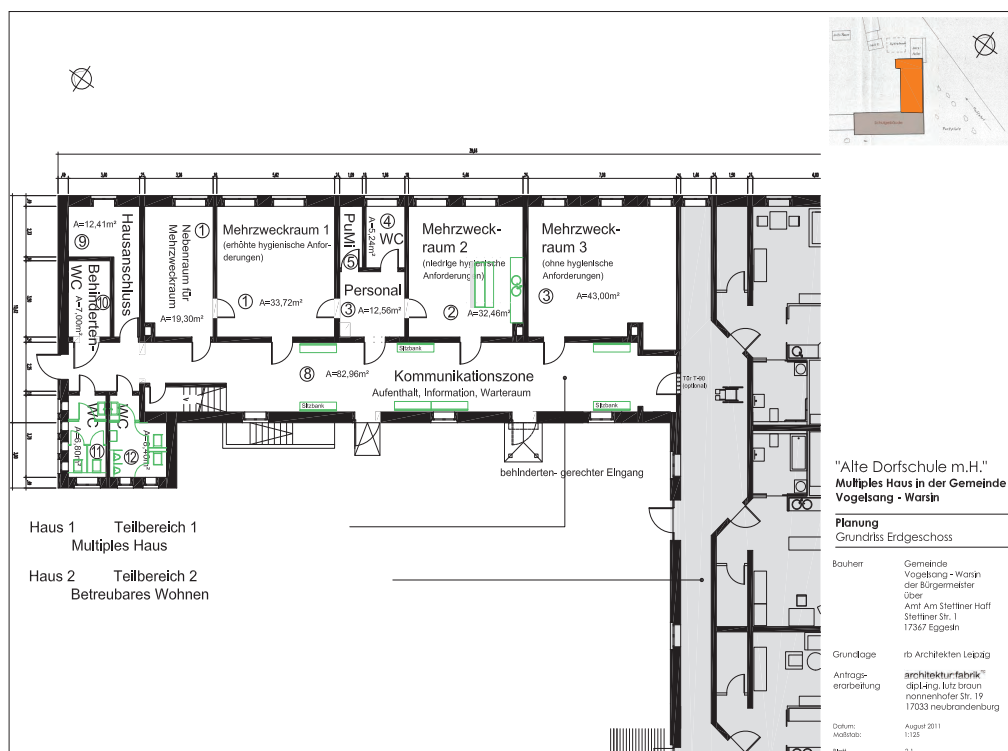
Für die Nutzung als Multiples Haus bietet sich der Ostflügel des Gebäudes an. Die vorhandene Struktur soll aus Kostengründen möglichst belassen werden.

Für den Südflügel wurde vom Verfasser der Ausbau von 4 alternsgerichten, betreubaren Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt empfohlen um eine beispielhafte Kombination von Seniorenwohnungen und Multiplem Haus zu demonstrieren.

Ein erster Entwurf für die Aufteilung der Räumlichkeiten wurde vom Büro Architektur:Fabrik erarbeitet. Die Planungsunterlagen für die Einreichung des Bauantrages erstellte das Planungsbüro planwerk pfeifer. Das Gebäude bietet Platz für drei Nutzungseinheiten. Zwei Nutzungseinheiten werden mit Anforderungen der Raumkategorie I ausgestattet, eine dritte Nutzungseinheit wird der Raumkategorie II zugeordnet (siehe Kap. 1.2. Definitionskatalog und Begriffsbestimmung). Den Nutzungseinheiten sind teilweise mehrere Räume zugeordnet. Besonders die Räume der Raumkategorie II bieten ideale Bedingungen für medizinische, therapeutische oder pflegende Behandlungen.

Ein breiter, vorgelagerter Flur ermöglicht als offener Zugangsbereich Begegnung und Kommunikation.

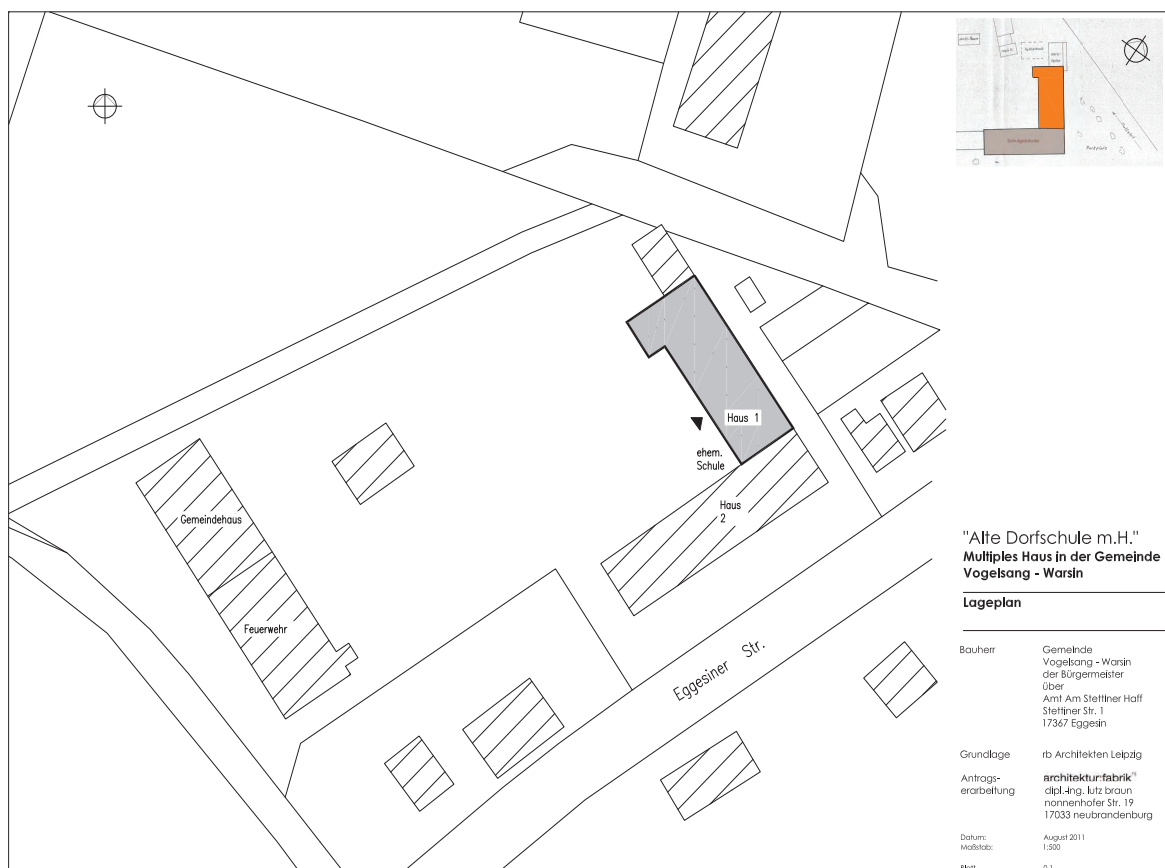
Die Gemeinschaftstoiletten und die Technikräume sind im hinteren Teil des Gebäudes untergebracht.



Fazit

In Vogelsang-Warsin ist zusätzlich der Sonderfall eingetreten, dass nach dem Komplettausfall der Heizungsanlage im Dorfgemeinschaftshaus (Mitte des Jahres 2013) und aufgrund der anhaltend prekären Finanzlage des kleinen Dorfes gemeinschaftlich mit der LEADER-Regionalgruppe entschieden wurde, die Nutzungen für das Multiple Haus im Dorfgemeinschaftshaus unterzubringen und nicht in der alten Grundschule. Da auch die Finanzierung der geplanten betreubaren Wohnungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, ist es als positive Entscheidung für das Dorf zu bewerten. Hier wurde verantwortungsbewusst und mit Blick auf die gesamte Dorfentwicklung auf ein akutes Problem reagiert. Die zeitnahe Installation des Multiplen Hauses und seiner dringend benötigten Nutzungen wurde damit gesichert.

Während der Planungsphase zeichnete sich ein Wechsel des Planungsbüros als unumgänglich ab. Dieser wurde von Seiten der Verfasser als besonders ungünstig erachtet. Brüche dieser Art sind möglichst zu verhindern, um einen Kommunikations- und Informationsverlust zwischen allen Beteiligten zu verhindern, sowie ihr Interesse und Engagement zu bewahren.



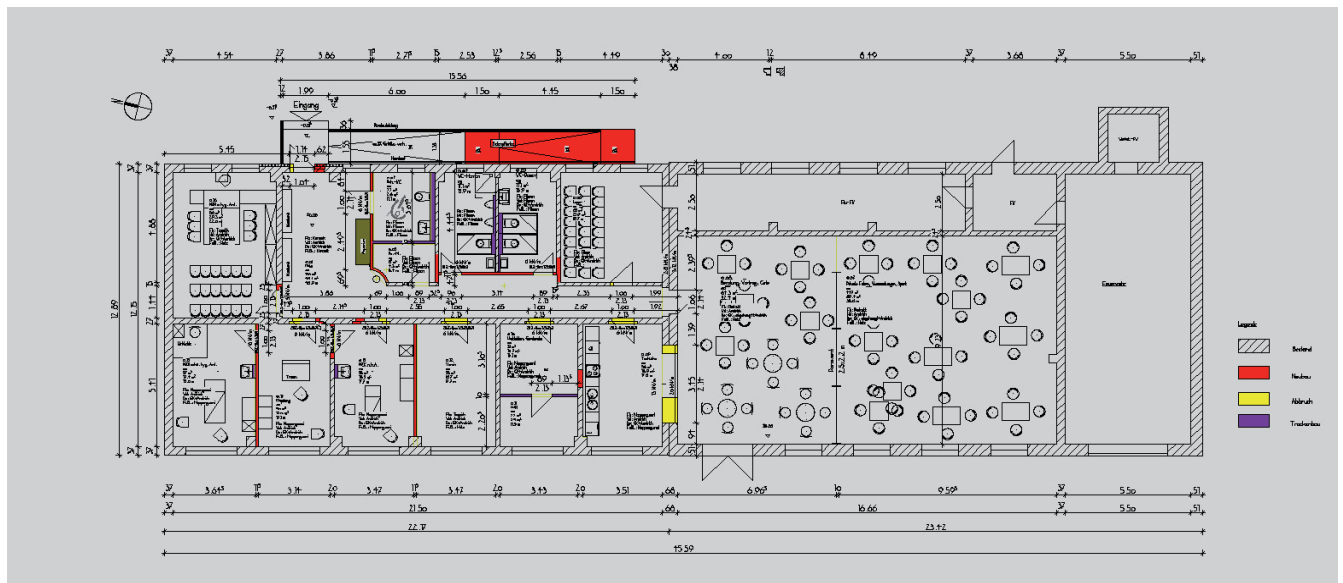


Abb.21: Grundriss Dorfgemeinschaftshaus Vogelsang-Warsin „Alte Schule m.H.“
 Quelle: <http://www.multiples-haus.de/multiple-haeuser/modellprojekt-stettiner-haff/vogelsang-warsin.html>

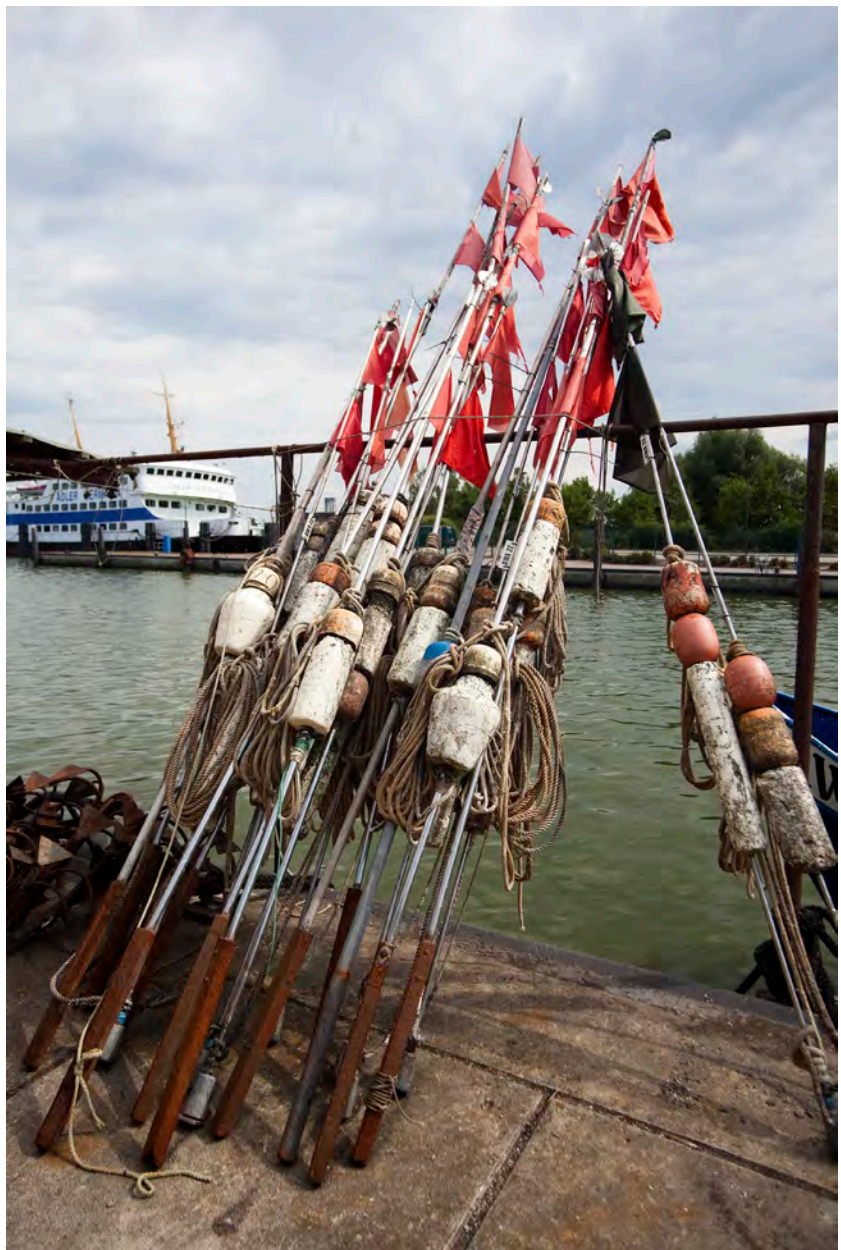


Foto 09: Hafen am Stettiner Haff

Teil 3

Das erste Netzwerk – die Nachbardörfer

3.1. Chancen nutzen: der LEADER-Wettbewerb Mecklenburg-Vorpommern 2012 – Fördermittelantrag und Zuwendungsbescheid

Im Januar 2012 riefen der Landwirtschaftsminister von Mecklenburg-Vorpommern und die dreizehn lokalen LEADER-Aktionsgruppen des Bundeslandes zur Teilnahme an einem LEADER-Landeswettbewerb auf, mit welchem innovative Projekte im Bereich Grundversorgung, Daseinsvorsorge und demografischer Wandel befördert werden sollten. In Aussicht gestellt wurde für drei mögliche „Preisträger“ eine LEADER-Förderung von jeweils 400.000 EUR.

So wurden in der ersten moderierten Gesprächsrunde zum Start des zweiten Teils der Begleitforschung im Februar 2012 unter aktiver Mitwirkung des 1. Beigeordneten des Landrats von Uecker-Randow⁶, der LEADER-Regionalkoordinatorin Stettiner Haff und des Bürgermeisters von Vogelsang-Warsin Teilnahmebedingungen und Termine des Wettbewerbs besprochen und potentielle Netzwerkpartner diskutiert für einen Wettbewerbsbeitrag „Netzwerk Daseinsvorsorge als Netzwerk Multipler Häuser“.

Auch auf der Grundlage der vorangegangenen Bedarfsabfragen in den Nachbardörfern von Vogelsang-Warsin wurden vier „Wunsch Kandidaten“ für ein erstes Netzwerk im Verbund mit Vogelsang-Warsin gelistet:

Ahlbeck, Altwarp, Hintersee und Luckow-Rieth.

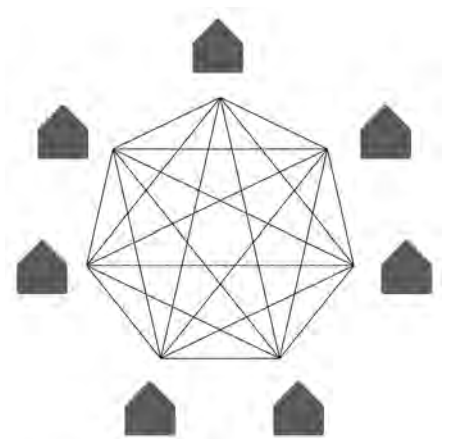
Unmittelbar benachbarte Dörfer steigern ihre „Attraktivität“ für Dienstleister durch die Netzbildung, denn sie bieten damit besonders kurze Wege und besonders geringen Verwaltungsaufwand. Aufgrund der täglich möglichen Nutzungswechsel in den Multiplen Häusern bilden regionale Netzwerke von fünf bis zehn Dörfern eine optimale und gut zu verwaltende Größe. Besonders verwiesen wird hier noch einmal auf den Definitionskatalog: aufgrund der Gemeindereformen sind Gemeinden mit zwei, fünf oder zehn sogenannten „Ortsteilen“ keine Seltenheit mehr. Diese Dörfer sind verwaltungstechnisch bereits zusammengeschlossen und können sich auch auf dieser Grundlage in einem Netzwerk Multipler Häuser zusammenfinden.

Um alle Fristen zu halten mussten schnellstmöglich die potentiellen „Betreiber“ kontaktiert und über die Wettbewerbs-Chance informiert werden und verbindliche Entscheidungen in den Dörfern herbeigeführt werden:

Will das Dorf Netzwerkpartner werden?

Welches Gebäude im Dorf ist tatsächlich am besten geeignet?

Welche Obergrenze für die Investitionen im Multiplen Haus wird festgelegt?



⁶ Heute 2. Beigeordneter der Landrätin Vorpommern-Greifswald: Im Herbst 2011 war gegen den Widerstand der beiden Landkreise Vorpommern und Uecker-Randow und der damals kreisfreien Stadt Greifswald deren verwaltungstechnischer Zusammenschluss im Zuge der Gemeindereformen durchgesetzt worden. Der „neue“ Landkreis heißt heute Vorpommern-Greifswald und umfasst eine Fläche, die größer ist als das Bundesland Saarland.

Abb.22: Netzwerken
Quelle: Verfasser

Auch aufgrund der geleisteten Projektarbeit im Vorfeld konnten die beiden ersten Fragen kurzfristig und erfolgreich abgewogen werden. Für die Entscheidung der letzten Frage spielen aber besonders für die kleinen Gemeinden die Fördermittelgrundlagen eine erhebliche Rolle: hier sollten gleichzeitig die Fragen nach der Höhe des Eigenanteils und nach der Kofinanzierung durch das Land gestellt und verbindlich beantwortet werden. Fördermittel sind i.d.R. kein Geschenk – auch dann nicht, wenn sie in einem Wettbewerb „gewonnen“ werden. Hier war die intensive Informationsarbeit „vor Ort“ durch die LEADER Koordinatorin unerlässlich.

Nach zwei arbeitsintensiven Monaten lagen alle erforderlichen Zusagen vor und die Verfasser hatten gemeinsam mit der LEADER-Koordinatorin ein Konzept und einen „Wettbewerbsbeitrag“ in Wort und Bild erarbeitet, welcher neben den Antragstexten und einer möglichen Kostenverteilung der in Aussicht gestellten Fördersumme auch eine Unterstützungserklärung des regionalen Ärztenetzwerks HaffNet und die Vorstellung aller Netzwerkpartner und der ausgewählten Gebäude enthielt – bis hin zu den ersten Grundrisskonzepten für die vier Multiplen Häuser in:

Ahlbeck in der alten Mühle,
Altwarps im Gemeindehaus,
Hintersee im alten Dorfladen und
Rieth in der alten Ausspanne des ehemaligen Gasthofs.

Das im Dorf Rieth mit einem ortsansässigen Ferienhausbetreiber auch ein privater Investor akquiriert werden konnte, muss als besonderer Erfolg betrachtet werden, denn hier wird durch private Initiative gleichzeitig die Gemeinde entlastet.

Netzwerk Daseinsvorsorge - Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff

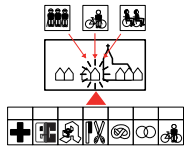
AHLBECK „ALTE MÜHLE m.H.“ / ALTWARP „ALTE SCHULE m.H.“ / HINTERSEE „ALTER DORFLADEN m.H.“ / RIETH „AUSPANNE RIETH AM SEE m.H.“ / VOGELSANG-WARSIN „ALTE DORFSCHULE m.H.“



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

Da die Räumlichkeiten wechseln können, bieten benachbarte Dörfer mit einem Netzwerk Multiple Häuser auch wieder ein strukturelles Adressumfeld für Ärzte, Gemeindefunktionen, Lebensmittelhändler, Friseur, etc., die aus wirtschaftlichen Gründen ein Dorf nur noch wöchentlich oder monatlich besuchen können.

Je mehr Orte sich vernetzen, desto kürzer und bei der Wege der Dienstleister und desto wirtschaftlicher wird deren Engagement. An allen freien Tagen stehen die Räume für flexible Nutzungen wie Kaffeehaus, Skateboard, Theater vor der Verfügung.



„Alte Dorfschule m.H.“ – durch den einfachen Zusatz m.H. im Namen wird ein Gebäude als Multiple Haus regional und überregional identifizierbar. Es behält dabei seine Identität und zeigt „Gesichter“.

Ziel der Platzierung eines Labels sind der Wiedererkennungseffekt und die Werbewirksamkeit und hier auch die Bildung eines überregionalen Netzwerks (www.MultipleHaus.de).



Netzwerk Daseinsvorsorge - Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff

ALTWARP – „ALTE SCHULE m.H.“

Gemeinde Altwarp
Das Dorf Altwarp mit der Siedlung Altwarp hat 535 Einwohner (31. Dez. 2010)
Altersdurchschnitt: 58,9 % der Bewohner sind über 50 Jahre
Ehrenamtliche Bürgermeisterin Renate Angelika Jannicke
Gemeindefläche 3,21 km²
Bevölkerungsdichte: 18 Einwohner je 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Waldwirtschaft, Fischerei, Backwaren, Versorgung, touristische Dienstleistungen
Soziale Infrastruktur: Dorf-Gemeindehaus, Kaffee, Feuerweh, Vereine, Kindertagesstätte, Landmarkt mit Postfiliale, Ferienwohnungen, Heilmittelzahn
Soziale Infrastruktur: Siedlung Kindergarten
Mobile Versorgung mit Fisch, Apotheke, Bibliothek



Gesamtkosten Brutto: 80.000,00 €
geplante LEADER-Förderung (Summe netto): 67.226,89 €
davon nationale Kofinanzierung: 13.465,38 €

RIETH – „AUSPANNE RIETH AM SEE m.H.“

Dorf Rieth am See
Das Dorf Rieth am See gehört zur Gemeinde Luckow-Rieth mit den Ortsteilen Luckow, Rieth, Christiansberg und Mönkeberg.
Die Gemeinde hat 676 Einwohner (31. Dez. 2010),
Altersdurchschnitt: 45,2 % der Einwohner sind älter als 50 Jahre
Gemeindefläche: 37,54 km²
Bevölkerungsdichte: 17,3 Einwohner auf 1 km²
Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Tourismus
Soziale Infrastruktur: Feuerwehr, Dorfgemeinschaft, Heilmittelzahn, Cafe
Nahversorgung über mobile Händler (Backwaren, Lebensmittel)

Besonderheit: Der Privatinvestor in Rieth wird bei der Installation des Multiple Hauses nicht durch die Gemeinde Luckow-Rieth, sondern durch die Gemeinde Hintersee unterstützt, welche ebenfalls Mitglied des Netzwerks wird (s.a. Steckbrief Hintersee).



Wieso benötigt unser Dorf Rieth ein multiples Haus?
Der Ort verfügt nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Dienstleistungen, welches sich auf die Bedienung im Backwaren- und kleinen Lebensmittelangebot beschränkt. Die geografische Lage des Ortes zwischen Neuerwerper See und Pöten bedeutet lange Wege. Bis zum nächsten Dorfzentrum oder Arzt sind es momentan 6 km und zukünftig 14 km, bis zur Sparkasse oder Apotheke 14 km.
Der Prozess der Überwindung sind sich in den nächsten Jahren fortsetzen und viele Menschen in Rieth werden große Probleme haben, ihren Lebensalltag zu meistern und möglicherweise in die größeren Gemeinden am Haff pendeln müssen.
Andersherum ist der Ort Rieth dabei, eine gute touristische Infrastruktur zu entwickeln. Diese touristische Infrastruktur gewinnt Gäste nicht nur ihren Urlaub in Rieth zu verbringen sondern zieht auch Menschen an, die z.B. im Ruhestand ihren ersten Wohnort nach Rieth verlegen oder sich als Anbieter touristischer Dienstleistungen betätigen.
Die Karte der Ortsentwicklung ist nun, die Menschen vor Ort eine funktionierende Grundversorgung zu gewährleisten und so attraktiv zu werden, dass mehr Menschen im Ort wohnen bleiben können und sich die Anzahl der Bevölkerung durch Zuzug stabilisiert. (Zitat: Privater Investor)



„Ausspanne Rieth am See m.H.“
Grundriss:
Eingang/Wartebereich 1
Kleiner Verkaufszoo 2
Klobank 3
Behindertengerechtes WC 4
Abstellraum/Technik 5
Kleine Toilette 6
Verschiebbarer Trepp 7
Mobile Behandlungslage 8
Mobile Ausziehchrank 9



Wo soll das Haus installiert werden, wer ist der Träger und welche Funktionen wird es erfüllen?
Das Multiple Haus soll im Säger Weg / Ecke Dorfhaus, der Ausspanne des ehemaligen Gasthofs „Zum Mauer See“ installiert werden. Hierfür stellen Marco Darko und Dirk Barndt die Immobilien zur Nutzung zur Verfügung, welche aus Mitteln des Programms Leader plus sowie einer nationalen Co-Finanzierung und Eigenmitteln variert wird. Die Idee vor dem mindestens für 12 Jahre zu dem Zweck zur Verfügung stehen. Sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten werden durch die Darko - Barndt GbR übernommen. Der Nutzer bezahlt für die jeweilige Nutzung ein Entgelt, das sich an den Betriebskosten orientiert. Das Haus soll folgende Funktionen erfüllen. Diese können je nach Angebot und Nachfrage verändert werden. (Zitat: Privater Investor)

Gesamtkosten Brutto: 202.222,00 €
geplante LEADER-Förderung (Summe netto): 126.045,42 €
davon nationale Kofinanzierung: 25.210,08 €

Netzwerk Daseinsvorsorge - Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff

AHLBECK „ALTE MÜHLE m.H.“

Dorf Ahlbeck
Das Dorf Ahlbeck gehört zur Gemeinde Ahlbeck mit den Ortsteilen Ahlbeck, Gegend und Ludwigshof.
Die Gemeinde Ahlbeck hat 778 Einwohner (Quelle: Ortswebseite).
Ehrenamtliche Bürgermeisterin Angelika Ziesler
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Amt: Am Stettiner Haff, Sitz in Eggen
Gemeindefläche: 25,29 km²
Bevölkerungsdichte: 30 Einwohner je 1 km²
Wirtschaftsstruktur: Land-, Fisch- und Forstwirtschaft
Soziale Struktur: Zwei Verkaufsstellen, Heilmittelzahn, Grundschule, Kindertagesstätte, Gasthof, Ausflugscab, Friseur und mehrere kleinstädtische Unternehmen.



Grundriss „Alte Mühle Ahlbeck m.H.“
1 Eingang/Wartebereich mit Klobank
2 Multifunktionsraum 1 ohne hygienischen Anforderungen
3 Multifunktionsraum 2 mit hygienischen Anforderungen
4 Behindertengerechtes WC 5 Toilette



Gesamtkosten Brutto: 150.000,00 €
geplante LEADER-Förderung (Summe netto): 126.050,42 €
davon nationale Kofinanzierung: 25.210,08 €

HINTERSEE „ALTER DORFLADEN m.H.“

Dorf Hintersee
Die Gemeinde Hintersee hat 408 Einwohner (Quelle: Ortswebseite).
Ehrenamtliche Bürgermeisterin: Edelgard Ziegfeld
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Amt: Am Stettiner Haff, Sitz in Eggen
Gemeindefläche: 44,4 km²
Bevölkerungsdichte: 8 Einwohner auf 1 km²
Wirtschaftsstruktur: Land- und Waldwirtschaft
Soziale Infrastruktur: Zwei Verkaufsstellen, Kindertagesstätte, Festschänke, Kunstgalerie und mehrere kleinstädtische Unternehmen
Besonderheit: Die Gemeinde Hintersee wird das Dorf Rieth, welches verwaltungsgemäßig zu einer anderen Gemeinde gehört, bei der Installation des Multiple Hauses unterstützen (s.a. Steckbrief Dorf Rieth).



Grundriss „Alter Dorfladen Hintersee m.H.“
1 Eingang/Wartebereich mit Klobank
2 Multifunktionsraum 1 ohne hygienischen Anforderungen
3 Multifunktionsraum 2 mit hygienischen Anforderungen
4 Behindertengerechtes und allgemeines WC 5 Toilette



Gesamtkosten Brutto: 120.000,00 €
geplante LEADER-Förderung (Summe netto): 100.840,34 €
davon nationale Kofinanzierung: 20.168,07 €

Abb.23: Antrag Leader-Wettbewerb
Quelle: Verfasser

Der Projektantrag wurde eingereicht und von der LEADER-Aktionsgruppe ausgewählt als Beitrag der Region Stettiner Haff für den LEADER-Landeswettbewerb Mecklenburg-Vorpommern 2012 „Best-Practice-Beispiele zur Sicherung der Grundversorgung / Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels“.

Im Juli 2013 wurde bekanntgegeben, dass das „Netzwerk Daseinsvorsorge – Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff“ als Siegerprojekt aus dem Landeswettbewerb hervorgegangen ist.

Damit standen für das Modellprojekt weitere investive Fördermittel in Höhe von 400.000 EUR zur Verfügung und der Startschuss für den Ausbau des ersten Netzwerks war gegeben.



LEADER-Landeswettbewerb — Siegerprojekte stehen fest

Im Januar 2012 riefen Minister Backhaus und die dreizehn lokalen LEADER-Aktionsgruppen zur Teilnahme am LEADER-Landeswettbewerb auf, mit dem innovative Projekte im Bereich Grundversorgung, Daseinsvorsorge und demografischer Wandel befördert werden sollen. Insgesamt wurden über 50 Projekte bei den Lokalen Aktionsgruppen eingereicht. Die drei Siegerprojekte stehen nun fest und werden hier kurz vorgestellt. Am 17. September 2012 erfolgt die offizielle Auszeichnung der Wettbewerbsgewinner in Pasewalk.

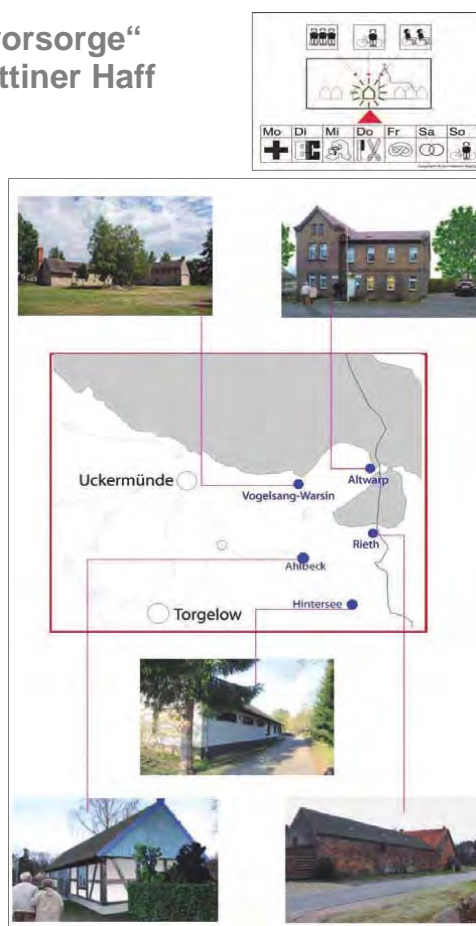
Platz 1: „Netzwerk Daseinsvorsorge“ aus der LEADER-Region Stettiner Haff

Projekträger: Amt „Am Stettiner Haff“

Ziel des Projektes ist der modellhafte Aufbau eines regionalen Netzwerkes sogenannter "Multipler Häuser" in der Region Stettiner Haff, welche in jeweils benachbarten Dörfern als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft installiert werden. Ein Multiples Haus wird baulich so flexibel gestaltet, dass Raumnutzungen als Arztpraxis, Schwesternzimmer oder Pflegestützpunkt, aber auch als Friseur, Sparkassenstützpunkt und Lebensmittelverkauf sowie ein Nutzungswechsel im Tagesrhythmus möglich sind. Die fehlende Mobilität der Anwohner wird ersetzt durch die Mobilität und den zentralen Anlaufpunkt für die "Dienstleister" - diesen wird ein professionelles, attraktives und flexibles Arbeitsumfeld angeboten.

Mit den Nachbargemeinden Altwarp, Ahlbeck, Hintersee und dem Dorf Rieth bewerben sich vier Dörfer um den Aufbau eines regionalen Netzwerkes der grundhaften Daseinsvorsorge. In diesen Dörfern besteht aktuell bereits ein großer Bedarf an flexibel nutzbaren Räumen im Bereich der Gesundheitsversorgung, aber auch im Bereich der allgemeinen Grundversorgung. Im Dorf Rieth konnte sogar ein privater Investor gewonnen werden, der das Multiple Haus auch betreiben wird.

Dies ist als besonders beispielgebend hervorzuheben, da hier die Gemeinde von Anfang an entlastet wird.



Mecklenburg
Vorpommern 
MV tut gut.

 **netzwerk**
LÄNDLICHE RÄUME

Ministerium für Landwirtschaft,
Umwelt und Verbraucherschutz

Im September 2012 wurden in Pasewalk vor zahlreichen geladenen Gästen vom Landwirtschaftsminister die Zuwendungsbescheide an die Preisträger überreicht. In der anschließenden Präsentationsveranstaltung wurden auch die drei Preisträgerprojekte vorgestellt. Preisverleihung und Siegerprojekt erreichten regional großes, auch mediales Interesse.

Preisverleihung und Übergabe der Fördermittelbescheide durch Minister Backhaus am 17.09.2012 in Pasewalk - Gesamtsumme für das Netzwerk 400.000 €



Gastsgeberin: LEADER-Koordinatorin der Region Stettiner Haff Regina Teßmann (2.v. rechts)



Übergabe der Fördermittelbescheide durch Minister Backhaus an die Vertreter der Gemeinden Rieth, Ahlbeck und Hintersee



Interview mit der Architektin Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Leipzig



In den nächsten Kapiteln werden die Dörfer des Netzwerkes einzeln vorgestellt, sowie die Ergebnisse der jeweiligen Bedarfs- und Gebäudeanalyse offengelegt.

Eine erste Bedarfsumfrage wurde im Amtsblatt gestartet, um möglichst viele Dorfbewohner zu erreichen und eine rasche Rückmeldung zu erhalten. Die Reaktion darauf war allerdings unzureichend und zeigte, dass eine Bedarfsabfrage ohne persönliche Erläuterung nicht ausreichend ist.

Abb.25-28: Nachrichtensendung des NDR, Nordmagazin vom 17.09.2012
Quelle: NDR

3.2. Dorf Altwarp: Alte Schule m.H.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Altwarp

[Karte](#)

[Fördermittelantrag Netzwerk](#)
[Daseinsvorsorge](#)

Gemeinde Altwarp

Das **Dorf Altwarp** mit der **Siedlung Altwarp** hat 535 Einwohner
(31. Dez. 2010)

Altersdurchschnitt: 58,9 % der Bewohner sind älter als 50 Jahre

Ehrenamtliche Bürgermeisterin: Renate-Angelika Jennricke

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Am Stettiner Haff

Gemeindefläche: 32,51 km²

Bevölkerungsdichte: 18 Einwohner je 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Waldwirtschaft, Fischerei, Rauchereien, Versorgung,
touristische Dienstleistungen

Soziale Infrastruktur Dorf: Gemeindezentrum, Hafen, Feuerwehr, Vereine,
Kindertagesstätte, Landmarkt mit Postfiliale, Ferienwohnungen,
Heimatstube

Soziale Infrastruktur Siedlung: Kindergarten

Mobile Versorgung mit: Fisch, Apotheke, Bibliothek

www.altwarp.de

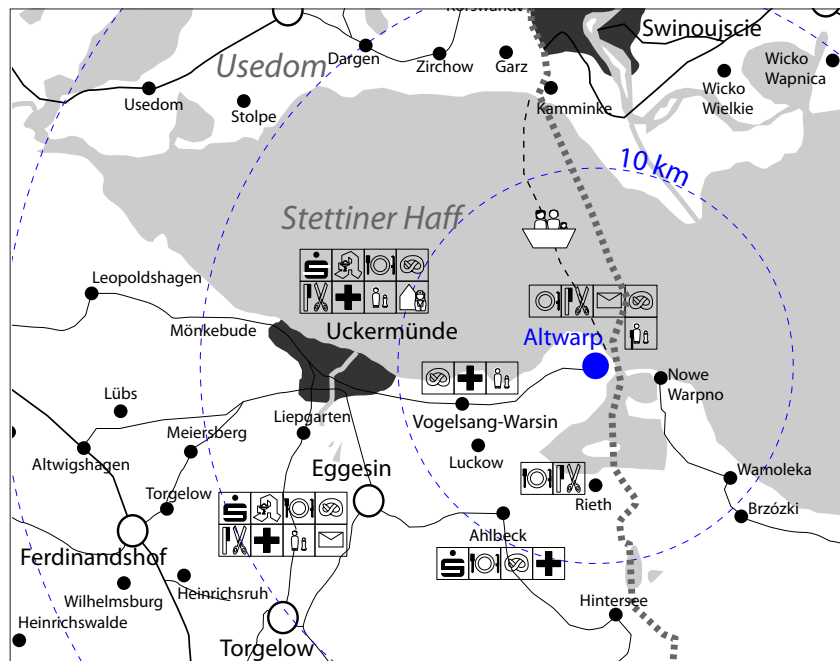


3.2.1. Steckbrief Dorf

Altwarp

Einwohnerzahl:	535 Einwohner (31. Dez. 2010)
Altersstruktur:	315 Einwohner (58,9%) sind älter als 50 Jahre
Bürgermeisterin:	Frau Renate-Angelika Jennricke, Ergotherapeutin
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Greifswald
Amt:	Am Stettiner Haff Sitz in Eggesin und Ueckermünde
Gemeindefläche:	32,51 km ²
Einwohnerdichte:	16,5 EW/km ²
Wirtschaftsstruktur:	Waldwirtschaft, Fischerei, Räuchereien, Versorgung, touristische Dienstleistungen
Soziale Infrastruktur:	Gemeindezentrum, Hafen, Feuerwehr, Vereine, Kindertagesstätte, Landmarkt mit Postfiliale, Ferienwohnungen, Heimatstube

www.altwarp.de
www.altwarp.com



Lage und Umgebung

Altwarp liegt im nordöstlichsten Zipfel von Mecklenburg-Vorpommern, gegenüber der Halbinsel Usedom. Das Gebiet um Altwarp bildet eine Halbinsel am Südufer des Stettiner Haffs mit einem schmalen Zugang zum Neuwarper See. Das Dorf befindet sich direkt an der Seegrenze zu Polen. Der Zwillingsort Nowe Warpno (Neuwarp) in Polen befindet

Abb.30: Karte Altwarp mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
 Quelle: Verfasser

sich auf der anderen Seite des Sees und ist mit dem Schiff zu erreichen. Der Fährbetrieb nach Neuwarp und Kamminke lohnt sich für die Betreiber nur in den Sommermonaten und wird deshalb nicht kontinuierlich aufrechterhalten.

Die nächstgelegene Stadt Ueckermünde liegt 17 km entfernt.

Altwarp ist aufgrund seiner geografischen Lage von drei Seiten verkehrstechnisch abgeschnitten. Im Süden wird das Dorf von der Ückermünder Heide, östlich vom Neuwarper See und nördlich von einem breiten Schilfgürtel des Stettiner Haffs begrenzt. Zur Gemeinde gehört die Siedlung Altwarp mit einer ehemaligen Kaserne.

Kulturlandschaft

Altwarp, ein altes Fischerdorf, ist umgeben von Kiefern-, Eichen- und Erlenwäldern mit vermoorten Wiesenniederungen und Flächen von Sandmagerrasen. Besonders das Wacholdertal und die Binnendünen innerhalb des Dorfes sind attraktive touristische Ziele. Die angrenzende Ückermünder Heide ist Naturschutzgebiet und bietet Dorfbewohnern und Gästen ausgiebige Erholungsmöglichkeiten.

Die Geschichte Altwarps ist eng mit der Fischereiwirtschaft verbunden. Einst ein Klosterdorf, wurde das Dorf Oldenwarp in der Zeit der Reformation dem herzoglichen Amt Ueckermünde zugesprochen. Die Menschen ernährten sich vorwiegend vom Fischfang und von der Landwirtschaft. Seit dem Ende des 18. Jahrhunderts kam die Schifffahrt hinzu. Altwarper Kapitäne befuhren nun die Weltmeere und brachten damit den Reichtum in den Ort. Heute machen kleine Tafeln auf die zahlreichen Kapitäns Häuser aufmerksam.

Mit dem zweiten Weltkrieg hielt das Militär Einzug in die Idylle. Zuerst die Wehrmacht und später die NVA errichteten hier eine militärische Basis und prägten von da ab die Entwicklung des Ortes. Zeitgleich mit dem Bau der Kaserne wurde für die Bediensteten und Offiziere eine Siedlung in direkter Nachbarschaft der Kaserne errichtet. Neben Fischerei gab nun vor allem die NVA den Altwarpern Arbeitsplätze. Mit dem Ende der DDR und der Schließung der Kaserne fielen innerhalb kurzer Zeit nicht nur Arbeitsplätze weg, sondern standen aufgrund von Abwanderung, auch viele Häuser, sowie die Kaserne leer.

Bevölkerungsstruktur¹

Das Dorf Altwarp hat 535 Einwohner (Stand 2010).

Altersstruktur: 58,9 % der Gemeindemitglieder sind älter als 50 Jahre.

Bevölkerungsdichte: 16,5 Einwohner je km².

Bevölkerungszusammensetzung:

	Gesamt	männ.	weibl.
	535	273	262
0-19 Jahre	58	33	25
20-49 Jahre	162	96	66
50+:	315	144	171

¹ <http://sisonline.statistik.m-v.de> 13.12.2013

Dienstleister und Versorger

Im Ort gibt es mit dem Pommerschen Landmarkt ein gutes Einkaufsangebot. Die Dorfbewohner erhalten hier Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Zeitungen, Zeitschriften und andere Waren, die täglich gebraucht werden. Im Landmarkt ist auch eine Postfiliale integriert.

Die Lage am Wasser und der Hafen sorgen für täglich frischen Fisch. Die Fischereibetriebe und Räuchereien sind entweder in Familienbesitz oder werden von der Fischereigenossenschaft betrieben.

Verschiedene Restaurants bzw. Imbissmöglichkeiten, Ferienwohnungen bzw. Pensionen fördern den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftszweig im Ort.

Ein privater Schiffseigner bietet seit Mai 2012 wieder Ausflugs-, Hafenrund- und Angelfahrten an, sowie individuelle Touren.

Der Caravanstellplatz in der Nähe des Hafens bietet 25 Wohnmobilstellplätze.

Soziale Infrastruktur

Die Dorfgemeinschaft kann auf ein breites Angebot an Aktivitäten und Veranstaltungen in den Bereichen Sport und Kultur zurückgreifen. Gemeindeleben findet an folgenden Orten statt :

Gemeindezentrum:

- Büro der Bürgermeisterin (wöchentliche Sprechstunden)
- Heimatstube
- Gemeindesaal

Kirche

Freiwillige Feuerwehr

- Feuerwehrhaus zwischen Siedlung und Dorf

Vereine und Verbände

- Sportvereine
- Altwarper Liederkreis
- Angelverein Altwarp e.V.
- Fremdenverkehrsverein „Altwarp am Stettiner Haff“ e.V.
- „Riding Skulls“ Motorfreunde Altwarp e.V.
- Schalmeeienkapelle
- Wassersportverein „Alter Fischereihafen“ e.V.
- Jugendclub
- Volkssolidarität

Hafen

- Hafenfest
- Fischverkauf und Fischimbiss, frisch oder geräuchert

Strand

- mit Liegewiese und Spielplatz im Dorf
- als Naturbadestrand nahe der Siedlung

Kindertagesstätte

- Siedlung Altwarp
- Betreiber: Volkssolidarität
- nimmt Kinder aus den umliegenden Ortschaften auf
- Fahrdienst
- Treffpunkt für Kinder und Eltern

3.2.2. Bedarfsanalyse

Um den Bedarf an Dienstleistungen, Versorgungsleistungen, gemeinschaftlichen Aktivitäten und nachbarschaftlichem Miteinander im Dorf Altwarp zu ermitteln, wurden Fragebögen für die Bedarfsumfrage im Dorf verteilt.

Da die Befragung von den Dorfbewohnern sehr skeptisch betrachtet wurde, nutzte die Bürgermeisterin spontane Gespräche auf der Straße und gezielte persönliche Ansprachen, um die Dorfbewohner zu informieren.

Fazit

Trotz mehrfacher Nachfragen erfolgte in Altwarp kein Rücklauf der Bedarfsumfragen. Damit lagen keine relevanten Daten für die Auswertung des Bedarfs an Versorgungs- und Dienstleistungen vor.

Diese Problemstellung wurde innerhalb des Netzwerks diskutiert und zusätzliche Möglichkeiten der Information und Integration der Dorfbewohner besprochen. (siehe Kap. 3.6.. Netzwerktreffen und Kooperationsvertrag).

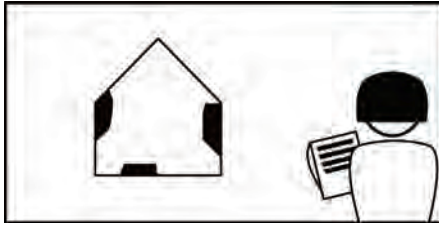
Leider führten auch diese Maßnahmen zu keinem aussagekräftigen Ergebnis.

Altwarp wurde dennoch ohne konkreten Bedarfskatalog im Netzwerk integriert, die Ergebnisse der anderen Netzwerkpartner als Tendenz übertragen und in der weiteren Nutzerermittlung einbezogen.

Hier muss darauf vertraut werden, dass Bedarfe in der Betriebsphase schnell erkannt und zeitnah als Angebote umgesetzt werden.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

1. es ist notwendig, die Dorfbevölkerung frühzeitig zu informieren und am Projekt zu beteiligen
2. die Kommunikation zwischen allen Beteiligten muss offensiv geführt werden
3. das Projektmanagement muss von Anfang an in den Prozess integriert werden
4. ein Netzwerk profitiert bereits in der Planungs- und Vorbereitungsphase von den Erfahrungen aller Netzwerkpartner (siehe Kap. 3.6.)



3.2.3. Gebäudepass

Ursprünglich wurde die alte Kaserne in der Siedlung Altwarp als potentielles Gebäude ausgewählt. Da sich die Kaserne derzeit in Privatbesitz befindet konnte hier kurzfristig nicht von einer Umsetzung des Projektes ausgegangen werden. Die Bildung eines ersten Netzwerkes und die Aufnahme als Netzwerkpartner erforderte ein schnelles Handeln. Als Multiples Haus wurde deshalb die Alte Schule, das Gemeindehaus, favorisiert. Das Gebäude erfüllt alle Anforderungen an ein Multiples Haus entsprechend der Definition.

Ausgefüllt am August 2012

von *rb architekten/*
*BM Renate Angelika Jennricke***Gebäudepass****„Alte Schule m.H.“****Dorf Altwarp****Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern****Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse**

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken)	<i>ja</i>
Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken)	<i>nein</i>
Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel)	<i>ja</i>
Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel)	<i>ja</i>
Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen)	<i>nein</i>
Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?	<i>nein</i>
Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ?	<i>nein</i>
Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?	<i>nein/ auch Einnahmen</i>
Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?	<i>nein</i>
Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)?	<i>Gemeindebesitz</i>
Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?	<i>nein</i>

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	ca. 400 qm
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	ca. 180 qm
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	2
Ist das Gebäude unterkellert ?	teilunterkellert
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	nein
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	ca. 240 qm
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	ca. 120 qm
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	ca. 50 %
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	ja/ ca. 3 Nutzungseinheiten
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	derzeitige Nutzung als Gemeindeamt, Gemeindesaal, Heimatstube
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	nein

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	Intakt
Fenster	dicht ?	Intakt
Dachdeckung	dicht ?	Intakt
Dachentwässerung	dicht ?	Intakt
Hauseingänge	abschließbar ?	teilweise Modernisierung
Treppenhaus	sicher ?	Intakt
Keller	trocken ?	Intakt
Heizung	abnahmefähig ?*	Modernisierung
Schornstein	abnahmefähig ?*	Intakt
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	Modernisierung
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	Modernisierung

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt
Wand	sicher ? dicht ?	Intakt
Fußboden	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Türen	schließbar ?	Intakt/ Sanierung
Heizung	anschlussfähig ?	Modernisierung
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Modernisierung
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Modernisierung

Obergeschosse (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt
Wand	sicher ? dicht ?	Intakt
Fußboden	sicher ? dicht ?	Intakt
Türen	schließbar ?	Intakt
Heizung	anschlussfähig ?	Intakt
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Intakt/ Sanierung
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	Intakt

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Fazit

Für die Auswahl des Gebäudes in Altwarp gemäß Gebäudepass sind folgende Eckpunkte als besonders relevant hervorzuheben:

- intakte Bausubstanz
- intakte Raumstruktur
- niedrige Investitionskosten
- zentrale Lage
- bestehendes Gemeindezentrum
- in Nutzung (Umbau)

Foto 10: Alter Gasthof Rieth



3.3. Dorf Rieth: Ausspanne Rieth am See m.H.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Rieth

[Karte](#)

[Fördermittelantrag Netzwerk](#)
[Daseinsvorsorge](#)

Dorf Rieth am See

Das Dorf **Rieth am See** gehört zur Gemeinde Luckow-Rieth mit den Ortsteilen Luckow, Rieth, Christiansberg und Mönkeberg. Die Gemeinde hat 679 Einwohner (31. Dez. 2010)

Altersdurchschnitt: 45,2 % der Einwohner sind älter als 50 Jahre

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Am Stettiner Haff

Gemeindefläche: 37,56 km²

Bevölkerungsdichte: 17,3 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Tourismus

Soziale Infrastruktur: Feuerwehr, Dorfverein, Heimatstube, Cafe

Nahversorgung über mobile Händler (Backwaren, Lebensmittel)

Besonderheit: Der Privatinvestor in Rieth wird bei der Installation des Multiplen Hauses nicht durch die Gemeinde Luckow-Rieth, sondern durch die Gemeinde Hintersee unterstützt, welche ebenfalls Mitglied des Netzwerks wird (s.a. [Steckbrief Hintersee](#)).



3.3.1. Steckbrief Dorf

Luckow-Rieth

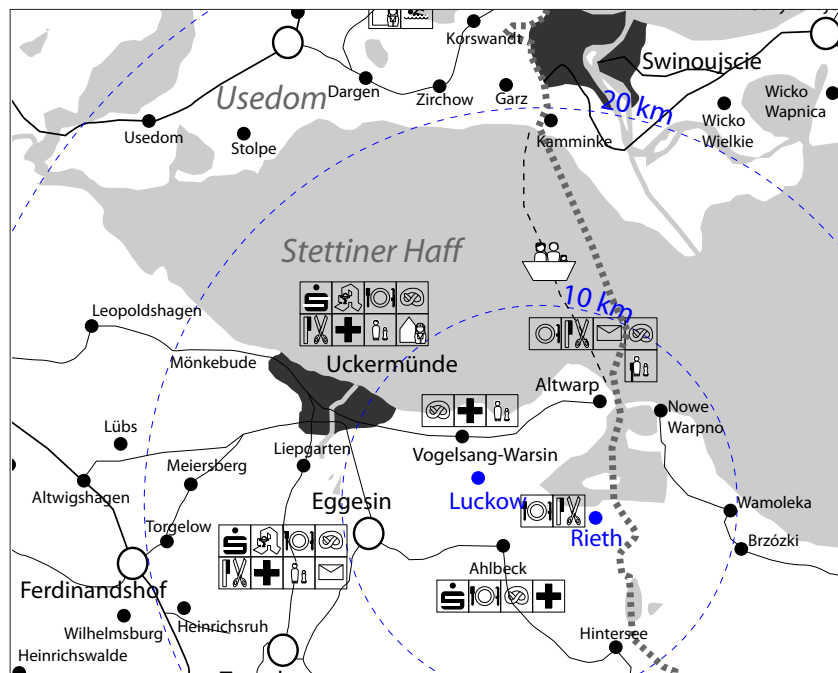
Gemeinde: Dörfer: Luckow, Rieth, Christiansberg und Mönkeberg
 Einwohnerzahl: 651 Einwohner (31. Dez. 2010)
 Altersdurchschnitt: 45,2 % der Einwohner sind älter als 50 Jahre

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis: Vorpommern-Greifswald
 Amt: Am Stettiner Haff
 Sitz in Eggesin und Ueckermünde
 Gemeindefläche: 37,57 km²
 Einwohnerdichte: 17,3 EW/km²

Wirtschaftsstruktur: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Tourismus

Soziale Infrastruktur: Feuerwehr, Dorfverein, Heimatstube, Cafe
 Nahversorgung über mobile Händler
 (Backwaren, Lebensmittel)

Besonderheit: Privatinvestor



Lage und Umgebung

Rieth ist ein Ortsteil der Gemeinde Luckow. Der Ort liegt am südwestlichen Ufer des Neuwarper Sees, unmittelbar an der Grenze zu Polen. Er gilt daher als der nördlichste deutsche Grenzort zu Polen auf dem Festland.

Rieth liegt gegenüber der kleinen Insel Riether Werder im Neuwarper See, der einzigen Haff-Insel Deutschlands, eine Vogelinsel mit überregionaler Bedeutung. Das Ufer des Neuwarper Sees zwischen Altwar

Abb.33: Karte Luckow-Rieth mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
 Quelle: Verfasser

und Rieth ist Naturschutzgebiet.
Das Dorf ist umgeben von Wald, Wasser, Feldern und Wiesen.

Kulturlandschaft

Rieth ist ein altes, idyllisches Fischerdorf mit Schloss, Backsteinkirche, Heimatstube und vielen Bauern- und Fischerhäusern.

Neben Ackerbau und Schifffahrt sorgten am Ende des 18. Jahrhunderts Fischer, Schmiede und Gärtner für einen wirtschaftlichen Aufschwung. Später kamen eine Molkerei, eine Brauerei, ein Sägewerk und eine Försterei dazu.

Ausgeschilderte Rad- und Wanderwegen führen durch die nähere Umgebung und bieten Dorfbewohnern und Urlaubsgästen hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Ein Naturstrand mit Anlegeplatz für Boote dient auch als Ausgangspunkt für Schiffs- bzw. Bootsfahrten ins Stettiner Haff und zur Insel Usedom.

Bevölkerungsstruktur¹

Die Gemeinde Luckow-Rieth hat 651 Einwohner (Stand 2010).

Altersstruktur: 45,2 % der Gemeindemitglieder sind älter als 50 Jahre.

Bevölkerungsdichte: 17,3 Einwohner je km².

Bevölkerungszusammensetzung:

	Gesamt	männ.	weibl.
	651	323	328
0-19 Jahre	105	49	56
20-49 Jahre	252	131	121
50+:	294	143	151

Dienstleister und Versorger

Die Versorgung der Dorfbevölkerung mit Grundnahrungsmitteln (Backwaren und Lebensmittel) erfolgt ausschließlich über mobile Händler. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ahlbeck (5,5 km) und Eggesin (14 km) bzw. Ueckermünde (21 km).

Rieth ist heute sehr stark auf den Tourismus ausgerichtet. Durch gut ausgebaute Ferienhäuser und Ferienwohnungen möchte man hier ganzjährig den Urlauberbetrieb aufrechterhalten. Die Dienstleister und Serviceanbieter arbeiten zusammen und unterstützen sich gegenseitig mit speziellen Leistungen.

Im Haus Klatschmohn erhalten nicht nur die eigenen Hausgäste, ein vollwertiges und gesundes Frühstück oder Abendessen. Neben Seminaren rund um das Thema Ernährung und Gesundheit können hier auch Caterings für besondere Veranstaltungen gebucht werden.

Eine Bastelstube, ein Café ergänzen das Angebot für Gäste und Besucher.

¹ <http://sisonline.statistik.m-v.de> 13.12.2013

Soziale Infrastruktur

Feuerwehr

- Freiwillige Ortsfeuerwehr Rieth

Heimatstube

- im ehemaligen Spritzenhaus

Dorfverein

- „Rieth am See“
- Organisation von Sommerfesten, Konzerten, Adventsmärkten usw.

Badestrand:

- gut ausgebaut mit Bootsanlegesteg und kleinem Kiosk
- mobiler Imbiss in den Sommermonaten
- jahreszeitliche Aktivitäten

Wassersportverein

- „Blauer See“ e.V.

Mandolinengruppe

Foto 11: Altzustand „Ausspanne Rieth am See m.H.“



3.3.2. Bedarfsanalyse

Die Befragung der Dorfbewohner in Rieth gestaltete sich ähnlich schwierig wie in Altwarp.

Ausschlaggebend war hier ein fehlender Gemeindebriefkasten für die Rückgabe der Fragebögen.

Schließlich konnte bei der Adventsfeier der Senioren über das Projekt informiert und diskutiert werden. Die Dorfbewohner zeigten sich für das Multiple Haus besonders interessiert. Die Ergebnisse sind zwar nicht in die Bedarfsauswertung mit eingeflossen, wohl aber in die allgemeine Bedarfsermittlung für das Netzwerk.

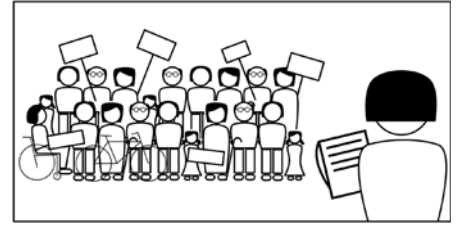


Abb.34: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
Quelle: Verfasser

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ausgefüllt am 27.11.2012 von Antje Flämig

Bedarfsauswertung

Multiplies Haus: „Ausspanne Rieth am See m.H.“

Gemeinde/Dorf: Rieth

Netzwerk: Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff

Allgemein

Das Ziel der Ideensuche ist das Zusammentragen von möglichst vielen Wünschen, Ideen, Anliegen, Vorschlägen etc. Es geht (noch) nicht darum, diese Beiträge zu bewerten oder ihre Realisierbarkeit abzuschätzen. Die Ideensuche ist in erster Linie ein Gedankenspiel, das möglichst viel und möglichst verschiedenes „Material“ für ein flexibel nutzbares Haus liefern soll.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

- ☐ 0-19
 1 20-49
 1 50+

Wie mobil sind Sie?

Doppelnennungen möglich!

Fahrrad	<input type="checkbox"/> ja	2 selten	<input type="checkbox"/> nie
Auto	2 ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Bus	<input type="checkbox"/> ja	2 selten	<input type="checkbox"/> nie
Rufbus	<input type="checkbox"/> ja	2 selten	<input type="checkbox"/> nie
Taxi	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Zug	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Was wünschen Sie sich in Ihrem Dorf?

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 Dorf?				Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?					
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Lebensmittelversorgung:										
Backwaren		II			II					
Obst/Gemüse		II					II			
Eier		II				II				
Fleisch		II				II				
Fisch		II					II			
Getränke		II						II		
med. Versorgung / Körperpflege:										
Allgemeinarzt / Gemeinde- schwester	II					II				
Zahnarzt	II						I	I		
Apotheke	II					II	I			
Physiotherapie/ Krankengymnastik	II					I	I			
Massage	II					I	I			
Friseur		II					I	I		
Sport		I								
Tanz										
Dienstleistung / Warenverkauf:										
Post/ Kurierdienste	II					II				
Chem. Reinigung, Änderungs- schneiderei	II							II		
Biblio-/ Videothek		II						II		
Schreibwaren		II						II		
Drogeriewaren	II							II		

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?					Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Beratung / Hilfe:										
Bürgerbüro			II					II		
Berufsberatung (Jugendamt, Agentur f. Arbeit)			II					II		
Sozialberatung, Psychologische Beratung / Lebenshilfe			II					II		
Steuerberatung/ betriebswirtschaft- liche Beratung			II						II	
Versicherung / Geldanlagen / Finanzierung				II						
Krankenkassen, Pflege-, Alten- wohnberatung	II							II		
Energieberater		II								II
Lese- / Schreibhilfe			II					II		
Computerhilfe / Internet		II						II		

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**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.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?
Einkaufsservice & -hilfe			II
Fahrradreparatur			
Haushalts-, Reinigungs- service & -hilfe			
Hausmeister- & Hauswartservice			II
Pflanzen- & Gartenpflege			
Tierpflege & -betreuung			
Lese- & Schreibhilfe			
Computerhilfe / Internet			
Holzwerkstatt			
Vereinsarbeit			
für Kinder			I
für Jugend			
für Erwachsene			II
für Senioren			II
für alle			
Kirchgemeinde			
Café			
Stammtisch			
Spielraum			
Familienfeste (priv.)			II
Ausstellung / Heimatstube			
Themenmarkt / Dorffest			II
Chor			
Dorfzeitung / Dorfblatt			II
einmalige Veranstaltungen (Basar, Tombola, Auktion)			II

Einhellige Meinung von der Adventsfeier der Senioren: „... dann ist es ja ein bisschen wie in der Stadt und wir können im Ort wohnen bleiben.“

Fazit

In Rieth wurde der Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen allgemein als „dringend“ und „vielschichtig“ eingeschätzt. Im Einzelnen wurde er wie folgt bewertet:

Lebensmittelversorgung

Erstaunlicherweise wurde der Bedarf nur als mittelfristig notwendig eingeschätzt. Hier ist jedoch dringend anzuraten, Angebote der Lebensmittelversorgung in einem Multiplen Haus auf jeden Fall aufzunehmen, da Versorgungseinrichtungen nur mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen sind und ältere Menschen, die nicht mehr mobil sind, kaum eine Chance haben, sich selbst zu versorgen.

An erster Stelle der „Wunschliste“ steht eindeutig die

Medizinische Versorgung/ Körperpflege

dringender Bedarf:

- Allgemeinarzt
- Zahnarzt
- Apotheke
- Physiotherapie
- Massage
- Fußpflege
- Optiker

mittelfristiger Bedarf:

- Friseur
- Sport

Dienstleistung/ Warenverkauf:

dringender Bedarf:

- Post-/ und Kurierdienste
- Chemische Reinigung/ Änderungsschneiderei
- Drogeriewaren

mittelfristiger Bedarf:

- Bibliothek/ Videothek
- Schreibwaren
- Bankdienstleistungen (Bankbriefkasten)

Beratung/ Hilfe:

dringender Bedarf:

- Krankenkassen, Pflege-, Altenwohnberatung
- Versicherungsberatung
- Pflegeberatung

mittelfristiger Bedarf:

- Energieberater
- Computerhilfe/ Internet

3.3.3. Gebäudepass

Ausgefüllt am August 2012

von

rb architekten/

Gebäudepass**„Ausspanne Rieth am See m.H.“****Dorf Rieth****Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern****Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse**Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken) *ja*Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken) *nein*Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *ja*Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *nein*Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen) *nein*Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? *nein*Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? *nein*Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? *ja*Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? *ja*Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)? *Privatbesitz*Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? *nein*

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	120 qm
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	ca. 85 qm
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	1
Ist das Gebäude unterkellert ?	nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	ja
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	ca. 65 qm
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	ca. 65 qm
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	ca. 80 %
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	nein, nur 1 Nutzungseinheit
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	bisher als Scheune bzw. Lagerraum
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	nein

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	Intakt
Fenster	dicht ?	neu
Dachdeckung	dicht ?	Intakt/ Sanierung
Dachentwässerung	dicht ?	Intakt/ Sanierung
Hauseingänge	abschließbar ?	Modernisierung
Treppenhaus	sicher ?	neu
Keller	trocken ?	/
Heizung	abnahmefähig ?*	Modernisierung
Schornstein	abnahmefähig ?*	neu
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	neu
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	neu

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- | | | |
|--------------|---------------------|------------------------------|
| | 1) Intakt = | Reparatur nicht erforderlich |
| | 2) Sanierung = | Reparatur erforderlich |
| erforderlich | 3) Modernisierung = | Aufarbeiten bzw. Austausch |
| installieren | 4) Neu = | nicht vorhanden bzw. neu |

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	Intakt/ Sanierung
Wand	sicher ? dicht ?	Sanierung
Fußboden	sicher ? dicht ?	Sanierung
Türen	schließbar ?	neu
Heizung	anschlussfähig ?	neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	neu
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	neu

Obergeschoss (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	intakt / Sanierung
Fußboden	sicher ? dicht ?	neu
Türen	schließbar ?	keine
Heizung	anschlussfähig ?	neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	keine
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	neu

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Fazit

Für die Auswahl des Gebäudes in Rieth gemäß Gebäudepass sind folgende Eckpunkte als besonders relevant hervorzuheben:

- kompakte Bauweise
- vorwiegend intakte Bausubstanz
- ausbaufähige Raumstruktur
- zentrale Lage
- Privatbesitz bei privatem Betreiber
- geringe Nutzfläche, geringe Investitionskosten
- teilweise in Nutzung (Lager, Werkstatt)



Foto 12: Alte Mühle Ahlbeck

3.4. Dorf Ahlbeck: Alte Mühle m.H.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Ahlbeck

[Karte](#)

[Fördermittelantrag Netzwerk
Daseinsvorsorge](#)

Dorf Ahlbeck

Das Dorf **Ahlbeck** gehört zur Gemeinde Ahlbeck mit den „Ortsteilen“ Ahlbeck, Gegensee und Ludwigshof. Die Gemeinde Ahlbeck hat 778 Einwohner (Quelle: Ortswebsite).

Ehrenamtliche Bürgermeisterin: Angela Zeisler

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Am Stettiner Haff, Sitz in Eggesin

Gemeindefläche: 25,29 km²

Bevölkerungsdichte: 36 Einwohner je 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Land-, Fisch- und Forstwirtschaft

Soziale Struktur: Zwei Verkaufsstellen, Heimatstube, Grundschule, Kindertagesstätte, Gasthof, Ausflugscafé, Friseur und mehrere kleinständische Unternehmen.



1 von 3



3.4.1. Steckbrief Dorf

Ahlbeck

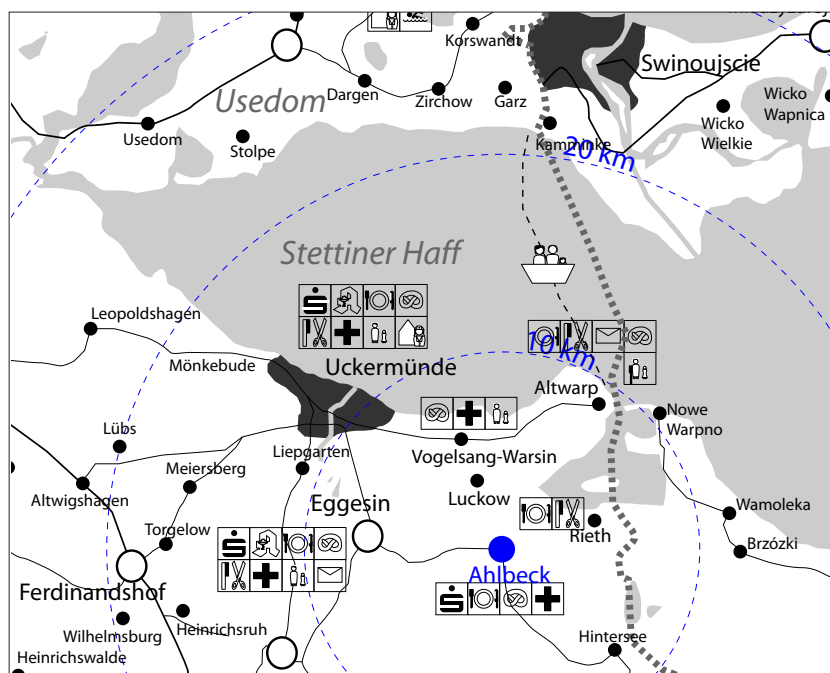
Gemeinde: Dörfer: Ahlbeck, Gegensee und Ludwigshof
 Einwohnerzahl: 677 Einwohner (31. Dez. 2010)
 Altersstruktur: 355 Einwohner (52,4%) sind älter als 50 Jahre

Bürgermeisterin: Angela Zeisler

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis: Vorpommern-Greifswald
 Amt: Am Stettiner Haff
 Sitz in Eggesin und Ueckermünde
 Gemeindefläche: 25,29 km²
 Einwohnerdichte: 26,8 EW/km²

Wirtschaftsstruktur: Land-, Fisch- und Forstwirtschaft

Soziale Infrastruktur: Zwei Verkaufsstellen, Heimatstube, Grundschule, Kindertagesstätte, Gasthof, Ausflugs Café, Friseur und mehrere kleinständige Unternehmen



Lage und Umgebung

Ahlbeck liegt im äußersten Nordosten Deutschlands, südlich des Stettiner Haffs, 10 km von der polnischen Grenze entfernt, inmitten der Ueckermünder Heide, einem ausgedehnten Wald- und Heidegebiet. Südwestlich von Ahlbeck befindet sich ein Truppenübungsplatz der Bundeswehr. Das Gebiet ist Sperrzone und damit nicht zugänglich. Zur Gemeinde gehören der Ortsteil Gegensee, ein langgestrecktes Straßendorf am westlichen Seeufer des abgelassenen Ahlbecker

Abb.36: Karte Ahlbeck mit Entfernungen und beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
 Quelle: Verfasser

Sees, und der Ortsteil Ludwigshof, ein ehemaliges Gut. Ahlbeck gehört mit zwölf weiteren Gemeinden zum Amt Am Stettiner Haff.

Kulturlandschaft

Im 18. Jahrhundert begann durch ein Edikt des Preußenkönigs Friedrich II. die Ansiedlung von Kolonisten um den Ahlbecker See, der sich östlich der heutigen Dorfmitte befand. Im Zuge der weiteren Besiedlung versuchte man durch Ablassen des Wassers, den See trocken zu legen und so Neuland zu gewinnen. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens gelang dies jedoch nicht.

Heute bietet der abgelassene Ahlbecker See eine einzigartige Naturlandschaft mit Orchideenwiese, einem morastigen Schilfgürtel mit Moosinseln, Birken- und Erlengeflechten, seltenen Vogel- und Wildbeständen. Ein Lehrpfad führt direkt ins Fenngebiet und informiert über die einzigartige Naturlandschaft.

Schöne, gut befahrbare Radwege mit installierten Holzplastiken verbinden die Ortschaften Hintersee, Ahlbeck und Rieth und machen die Naturlandschaft erlebbar.

Besonders im Ortsteil Gegensee zeugen viele reetgedeckte Fachwerkhäuser von der Tradition und einstigen Baukultur des alten Bauerndorfes.

Bevölkerungsstruktur

Das Dorf Ahlbeck hat 677 Einwohner (Stand 2010).

Altersstruktur: 52,4 % der Gemeindemitglieder sind älter als 50 Jahre.

Bevölkerungsdichte: 26,8 Einwohner je km².

Bevölkerungszusammensetzung:

	Gesamt	männ.	weibl.
	677	367	310
0-19 Jahre	92	53	39
20-49 Jahre	230	133	97
50+:	355	181	174

Dienstleister und Versorger

Die Dienstleistungs- und Versorgungsangebote in Ahlbeck sind hauptsächlich auf den Tourismus ausgerichtet. Neben einer Reihe von Übernachtungsmöglichkeiten (Hotels und Pensionen) und einer Gaststätte, bietet vor allem der Reiterhof in Ludwigshof verschiedene Freizeitangebote, die Pension für Pferde und Reitausbildung.

Es gibt im Ort einen Konsum und einen Massagesalon.

Als Handwerksbetriebe sind eine Tischlerei, ein Bäcker und ein Frisör zu nennen.

Soziale Infrastruktur

Eine Reihe von Vereinen und Verbänden spiegeln die gesellschaftlichen Aktivitäten im Dorf wieder:

Anglerverein „Seegrund Ahlbeck“ e.V.
 Förderverein der Grundschule Ahlbeck e.V.
 Förderverein Feuerwehr Ahlbeck e.V.
 Freiwillige Feuerwehr
 Fußballverein „Rot-Weiß 05 Ahlbeck“ e.V.
 Pudelveerein
 TuSV „Seegrund“ Ahlbeck e.V.
 Shantychor „Seegrund Ahlbeck“
 Schützenverein Gegensee

Lesestübchen

- Spielenachmittage
- Gesprächsrunden,
- Thematische Veranstaltungen zu Kunst, Literatur, Geschichte und Gesundheit
- Ausstellungen, Büchertausch
- Jahreszeitliche Veranstaltungen für Kinder
- Begegnungsstätte für das „Team 50+“
- ehrenamtlich geführt

Heimatsube

- seit 1999 in den Räumlichkeiten der Schule
- Ausstellung von alten Möbelstücken, Spielzeug und Gebrauchsgegenständen

Kindertagesstätte Fennteufelchen Ahlbeck

- Kindergarten und Krippe
- Träger: „Fennteufelchen“ e.V.

Grundschule

- für Kinder aus den Orten Ahlbeck, Gegensee, Hintersee, Ludwigshof, Altwarp, Luckow-Rieth und Vogelsang-Warsin einzügige, vierklassige Grundschule
- jahrgangsübergreifender Unterricht in den Fächern Werken, Musik, Kunst, Religion, Ersatzunterricht und Sport
- „Förderverein der Grundschule Ahlbeck“ seit Juni 2013

3.4.2. Bedarfsanalyse

An der Bedarfsumfrage in Ahlbeck beteiligten sich schriftlich 7 Dorfbewohner. Obwohl der Rücklauf relativ niedrig war, bestätigte die Bürgermeisterin, dass das Interesse am Projekt Multipler Häuser und der Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen groß sind. Die Verfasser können diese Tendenz aufgrund von Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit Akteuren der Gemeinde bestätigen.

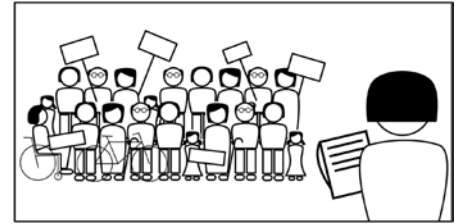


Abb.37: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
Quelle: Verfasser

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ausgefüllt am 05.11.12 von Antje Flämig

Bedarfsermittlung

Multipler Haus: „Alte Mühle m.H.“

Gemeinde/Dorf: Ahlbeck

Netzwerk: Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff

Allgemein

Das Ziel der Ideensuche ist das Zusammentragen von möglichst vielen Wünschen, Ideen, Anliegen, Vorschlägen etc. Es geht (noch) nicht darum, diese Beiträge zu bewerten oder ihre Realisierbarkeit abzuschätzen. Die Ideensuche ist in erster Linie ein Gedankenspiel, das möglichst viel und möglichst verschiedenes „Material“ für ein flexibel nutzbares Haus liefern soll.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

- ☐ 0-19
 1 20-49
 6 50+

Wie mobil sind Sie?

Doppelnennungen möglich!

Fahrrad	5 ja	3 selten	<input type="checkbox"/> nie
Auto	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Bus	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Rufbus	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Taxi	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie
Zug	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> selten	<input type="checkbox"/> nie

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Was wünschen Sie sich in Ihrem Dorf?

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 Dorf?				Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?					
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Lebensmittelversorgung:										
Backwaren	I	I	I		III					
Obst/Gemüse	I	I	I		III	I				
Eier	I	I	I		I	II				
Fleisch	I	I	I		I	II				
Fisch	I	I	I		I	II				
Getränke		II	I		I	I	I			
Dorfladen	I									
med. Versorgung / Körperpflege:										
Allgemeinarzt / Gemeinde- schwester	III	II			III					
Zahnarzt		II	I			II	I		I	
Apotheke	I	II	I		III	I				
Physiotherapie/ Krankengymnastik	II	II	I		II	II	I			
Massage	II	I	I	I	I	II	I			
Friseur		I	I	I	II					
Sport	I		I	I	I	II				
Tanz			I	II		II				
Dienstleistung / Warenverkauf:										
Post/ Kurierdienste	III	II	I		II	II				
Chem. Reinigung, Änderungs- schneiderei	I	I	I	I	I		I	I		
Biblio-/ Videothek			I	II			I			
Schreibwaren	I	I	I	I			I		I	
Drogeriewaren	III	I	I			I	I	II		

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?					Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Beratung / Hilfe:										
Bürgerbüro	II	III				II	I	I		
Berufsberatung (Jugendamt, Agentur f. Arbeit)	I		I	II					II	
Sozialberatung, Psychologische Beratung / Lebenshilfe	I		I	II				I		
Steuerberatung/ betriebswirtschaft- liche Beratung		I		II						I
Versicherung / Geldanlagen / Finanzierung		I		II					I	I
Krankenkassen, Pflege-, Alten- wohnberatung	I	III		I			I	I	II	
Energieberater	I	I	I	I					II	II
Lese- / Schreibhilfe			I	II				I		
Computerhilfe / Internet		I	I	II				I	I	

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**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.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?
Einkaufsservice & -hilfe		I	I
Fahrradreparatur		I	I
Haushalts-, Reinigungs- service & -hilfe			I
Hausmeister- & Hauswartservice		I	
Pflanzen- & Gartenpflege			I
Tierpflege & -betreuung			
Lese- & Schreibhilfe			I
Computerhilfe / Internet			II
Holzwerkstatt		I	
Energiesparkurs			I
Kochkurs			I
Vereinsarbeit			I
für Kinder			I
für Jugend			I
für Erwachsene			I
für Senioren			I
für alle			I
Kirchgemeinde			
Kaffeeklatsch			I
Stammtisch			
Spielraum			
Familienfeste			I
Heimatstube / Ausstellung			I
Themenmarkt / Dorffest			
Chor			I
Dorfzeitung / Dorfblatt			I
Temporäre Veranstaltungen (Basar, Tombola, Auktion)			I
<i>Fahrradweg nach Eggesin</i>			

Fazit

In Ahlbeck wurde der Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen als „dringend“ und „vielschichtig“ eingeschätzt. Im Einzelnen wurde er wie folgt bewertet:

Lebensmittelversorgung

besonders dringend:

- Backwaren
- Obst/ Gemüse
- Eier
- Fleisch
- Fisch

medizinische Versorgung/ Körperpflege

besonders dringend:

- Allgemeinarzt
- Apotheke
- Physiotherapie
- Massage
- Sport

Dienstleistung/ Warenverkauf

dringender Bedarf:

- Post-/ und Kurierdienste
- Chemische Reinigung/ Änderungsschneiderei
- Schreibwaren
- Drogeriewaren

Beratung/ Hilfe

Dringender bis mittelfristiger Bedarf:

- Bürgerbüro
- Krankenkassen, Pflege-, Altenwohnberatung
- Energieberatung

3.4.3. Gebäudepass

Ausgefüllt am August 2012

von

rb architekten/

Gebäudepass

„Alte Mühle m.H.“

Dorf Ahlbeck

Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern

Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken) *ja*

Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken) *nein*

Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *ja*

Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *nein*

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen)

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? *nein*

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? *ja*

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? *ja*

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? *ja*

Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)? *Gemeindebesitz*

Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? *nein*

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	460 qm
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	ca. 120 qm
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	1
Ist das Gebäude unterkellert ?	nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	nein
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	ca. qm
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	ca. qm
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	ca. 80 %
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	ja/ ca. 2 Nutzungseinheiten
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	Mühle
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	ja

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	Sanierung
Fenster	dicht ?	neu
Dachdeckung	dicht ?	neu
Dachentwässerung	dicht ?	neu
Hauseingänge	abschließbar ?	neu
Treppenhaus	sicher ?	/
Keller	trocken ?	/
Heizung	abnahmefähig ?*	neu
Schornstein	abnahmefähig ?*	neu
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	neu
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	neu

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	
Wand	sicher ? dicht ?	neu
Fußboden	sicher ? dicht ?	neu
Türen	schließbar ?	neu
Heizung	anschlussfähig ?	neu
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	neu
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	neu

Obergeschoss (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Fazit

Für die Auswahl des Gebäudes in Ahlbeck gemäß Gebäudepass sind folgende Eckpunkte als besonders relevant hervorzuheben:

- kompakte Bauweise
- Gemeindebesitz
- zentrale Lage
- historisches, ortstypisches Gebäude – Denkmalschutz
- marode Bausubstanz
- drohender Verlust identitätsfördernder und heimatverbindender Bausubstanz
- Leerstand

Foto 13: Landschaft bei Hintersee



3.5. Dorf Hintersee: Alter Dorfladen m.H.

Installieren multipler Häuser
als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft
am Stettiner Haff (von 2010 bis 2013)



Multiple Häuser Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck Gladrow Löwitz Schlatkow

[Presse](#) [Kontakt](#) [Impressum](#)

Hintersee

[Karte](#)

[Fördermittelantrag Netzwerk](#)
[Daseinsvorsorge](#)

Dorf Hintersee

Die Gemeinde Hintersee hat 408 Einwohner (Quelle: Ortswebsite).

Ehrenamtliche Bürgermeisterin: Edelgard Ziegfeld

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis: Vorpommern-Greifswald

Amt: Am Stettiner Haff, Sitz in Eggesin

Gemeindefläche: 44,42 km²

Bevölkerungsdichte: 8 Einwohner auf 1 km²

Wirtschaftsstruktur: Land- und Waldwirtschaft

Soziale Infrastruktur: Zwei Verkaufsstellen, Kindertagesstätte,

Fennschänke, Kunstgalerie und mehrere kleinständige Unternehmen.

Besonderheit: Die Gemeinde Hintersee wird das Dorf Rieth, welches verwaltungstechnisch zu einer anderen Gemeinde gehört, bei der Installation des Multiplen Hauses unterstützen (s.a. [Steckbrief Rieth](#)).



1 von 3



3.5.1. Steckbrief Dorf

Hintersee

Einwohnerzahl: 349 Einwohner (31. Dez. 2010)
 Altersstruktur: 168 Einwohner (48,1%) sind älter als 50 Jahre

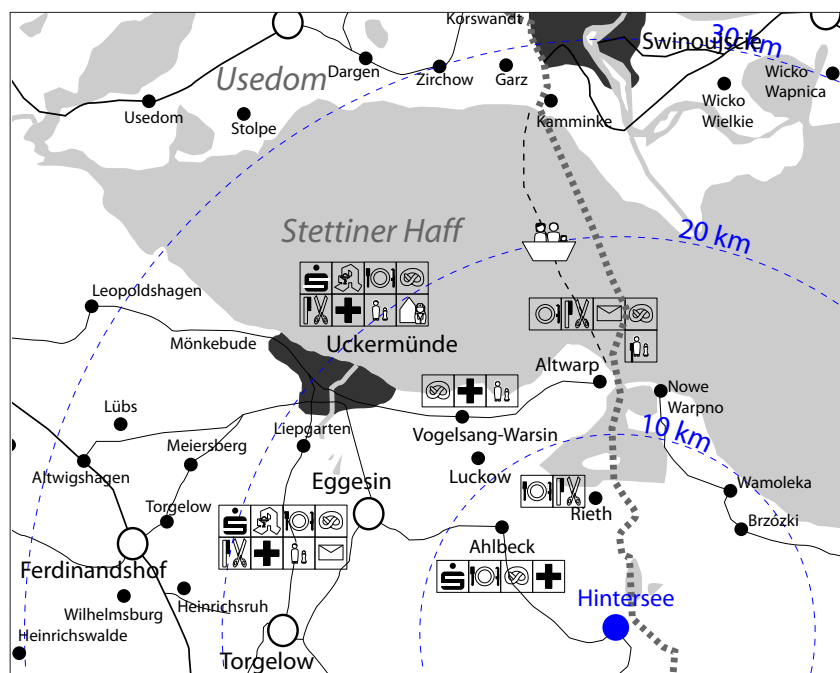
Bürgermeisterin: Edelgard Ziegfeld

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis: Vorpommern-Greifswald
 Amt: Am Stettiner Haff
 Sitz in Eggesin und Ueckermünde

Gemeindefläche: 44,42 km²
 Einwohnerdichte: 7,9 EW/km²

Wirtschaftsstruktur: Land- und Waldwirtschaft

Soziale Infrastruktur: Zwei Verkaufsstellen, Kindertagesstätte, Fennschänke, Kunstgalerie und mehrere kleinständische Unternehmen



Lage und Umgebung

Hintersee liegt im äußersten Osten Vorpommerns.

Der Ort hinter dem See ist von einer wald- und wasserreichen Landschaft umgeben. Er liegt zwischen Ahlbeck und der nahen polnischen Grenze, inmitten der Ueckermünder Heide.

Der Wald einerseits und der Ahlbecker Seegrund andererseits umschließen den Ort, sodass Hintersee nur von Ahlbeck (nordwestlich) oder Löcknitz (südlich) über Ortsstraßen zu erreichen ist.

Westlich von Hintersee befindet sich ein Truppenübungsplatz der Bundeswehr.

Abb.39: Karte Hintersee mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
 Quelle: Verfasser

Die nächsten Städte sind Eggesin mit 15 km, und Pasewalk mit 22 km Entfernung.

Kulturlandschaft

Das Gebiet um den heutigen Ahlbecker Seegrund wurde im 18. Jahrhundert durch ein Edikt des Preußenkönigs Friedrich II. besiedelt. Am Südufer des damaligen Sees entstand die Kolonie Zopfenbeck. Durch Trockenlegung von Sumpfflächen und dem Ablassen des Sees entstand allmählich das langgestreckte Straßendorf Hintersee.

Im Gebiet der Ueckermünder Heide wurde bereits im 17. Jahrhundert Teer gebrannt und Holzkohle geschwelt. Noch bis zum 2. Weltkrieg wurde die Kohlenschwelerei betrieben. Die Menschen lebten von der Landwirtschaft und von der Holzverarbeitung.

Wie in Ahlbeck haben auch im Ort Hintersee Fachwerkhäuser Tradition. Sie erinnern an die Gründungszeit des Dorfes.

Bevölkerungsstruktur¹

Das Dorf Hintersee hat 349 Einwohner (Stand 2010).

Altersstruktur: 48,1 % der Gemeindemitglieder sind älter als 50 Jahre.

Bevölkerungsdichte: 7,9 Einwohner je km².

Bevölkerungszusammensetzung:

	Gesamt	männ.	weibl.
	349	181	168
0-19 Jahre	53	24	29
20-49 Jahre	128	70	58
50+:	168	87	81

Dienstleister und Versorger

Die ansässigen Firmen gehören hauptsächlich der Baubranche und ihren Baunebengewerken an:

Baugeschäft

Bau- und Kupferklempnerei

Betrieb für Sanitärtechnik und Heizungsbau

Tischlerei

Der Dorfkonsum wurde in den 90-er Jahren geschlossen. Die nächste Möglichkeit der Lebensmittelversorgung befindet sich in Ahlbeck oder Rothenklempenow.

Den nächsten Arzt findet man in Ueckermünde. Die allgemeine Versorgung in Hintersee ist sehr schlecht.

Eine selbständige Lebensführung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ist in Hintersee kaum möglich.

Soziale Infrastruktur

Im Ort gibt es einige Vereine:

- Freiwillige Feuerwehr
- Sportverein „Frisch Auf“ 1906 e.V. Blau Weiß Hintersee
- Freunde und Förderer der Johanneskirche Hintersee e.V.
- Automobilclub Pommern e.V.

Kirche

- Dorfkirche St. Johanneskirche
- Neugotischer Bau mit schlankem Turm

Foto 14: alter Dorfladen Hintersee



3.5.2. Bedarfsanalyse

An der Bedarfsumfrage in Hintersee beteiligten sich schriftlich 7 Dorfbewohner. Obwohl der Rücklauf relativ niedrig war, bestätigte die Bürgermeisterin, dass aus Gesprächen mit den Dorfbewohnern das Interesse am Projekt Multipler Häuser und der Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen groß ist.

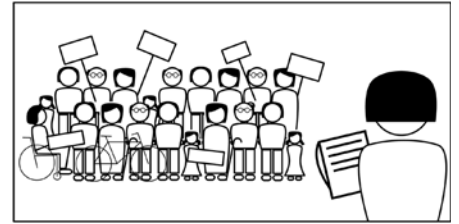


Abb.40: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
Quelle: Verfasser

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ausgefüllt am 06.11.2012

von Antje Flämig

Bedarfsauswertung

Multiplies Haus: „Alter Dorfladen m.H.“

Gemeinde/Dorf: Hintersee

Netzwerk: Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff

Allgemein

Das Ziel der Ideensuche ist das Zusammentragen von möglichst vielen Wünschen, Ideen, Anliegen, Vorschlägen etc. Es geht (noch) nicht darum, diese Beiträge zu bewerten oder ihre Realisierbarkeit abzuschätzen. Die Ideensuche ist in erster Linie ein Gedankenspiel, das möglichst viel und möglichst verschiedenes „Material“ für ein flexibel nutzbares Haus liefern soll.

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

- ☐ 0-19
☐ 20-49
☒ 50+

Wie mobil sind Sie?

Doppelnennungen möglich!

Fahrrad	4 ja	3 selten	<input type="checkbox"/> nie
Auto	6 ja	<input type="checkbox"/> selten	1 nie
Bus	2 ja	4 selten	<input type="checkbox"/> nie
Rufbus	<input type="checkbox"/> ja	3 selten	2 nie
Taxi	1 ja	1 selten	3 nie
Zug	<input type="checkbox"/> ja	4 selten	2 nie

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Was wünschen Sie sich in Ihrem Dorf?

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 Dorf?				Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?					
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Lebensmittelversorgung:										
Backwaren	I	I			III					
Obst/Gemüse	II				III					
Eier	II				II					
Fleisch	II				II	I				
Fisch	I	I			II	I				
Getränke	I	I			II	I				
med. Versorgung / Körperpflege:										
Allgemeinarzt / Gemeinde- schwester	III				II	I	I	I		
Zahnarzt		I				I		II		I
Apotheke	I	I			I	II		I		
Physiotherapie/ Krankengymnastik	I	I			II			I		
Massage	I	I			II	I		II		
Friseur	I	I			I		I	II		
Sport	I	I				II				
Tanz		I				I			I	
Dienstleistung / Warenverkauf:										
Post/ Kurierdienste	III	I			I	I	I	I		
Chem. Reinigung, Änderungs- schneiderei		III				I	I	IIII		
Biblio-/ Videothek	I	I			I	I		III		
Schreibwaren	II	II					I	III		
Drogeriewaren	II	I					I	III		

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?					Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	2x je Woche	1x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Beratung / Hilfe:										
Bürgerbüro	II	I			I	II	I	I	II	
Berufsberatung (Jugendamt, Agentur f. Arbeit)		I		I	I		I		I	
Sozialberatung, Psychologische Beratung / Lebenshilfe		I			I		I		II	
Steuerberatung/ betriebswirtschaft- liche Beratung		I		I	I		I		I	
Versicherung / Geldanlagen / Finanzierung		I		I	I		I		I	I
Krankenkassen, Pflege-, Alten- wohnberatung	I	I			I		I	I	II	
Energieberater		I			I		I		I	II
Lese- / Schreibhilfe	I			I	I		I		I	
Computerhilfe / Internet	I			II		I			I	

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**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.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?
Einkaufsservice & -hilfe		I	II
Fahrradreparatur		I	III
Haushalts-, Reinigungs- service & -hilfe		I	II
Hausmeister- & Hauswartservice		I	II
Pflanzen- & Gartenpflege		I	III
Tierpflege & -betreuung			I
Lese- & Schreibhilfe			III
Computerhilfe / Internet			III
Holzwerkstatt			
Vereinsarbeit			III
für Kinder			II
für Jugend			II
für Erwachsene			III
für Senioren			III
für alle			III
Kirchgemeinde			III
Kaffeeklatsch		I	III
Stammtisch		I	I
Spielraum		I	
Familienfeste (priv.)		I	III
Heimatsstube / Ausstellung			I
Dorffeste		I	I
Chor			
Dorfzeitung / Dorfblatt			
Temporäre Veranstaltungen (Basar, Tombola, Auktion)			II

Fazit

In Hintersee wurde der Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen als „dringend“ und „vielschichtig“ eingeschätzt. Im Einzelnen wurde er wie folgt bewertet:

Lebensmittelversorgung

besonders dringend:

- Backwaren
- Obst/ Gemüse
- Eier
- Fleisch
- Fisch
- Getränke

medizinische Versorgung/ Körperpflege

besonders dringend:

- Allgemeinarzt
- Apotheke
- Physiotherapie
- Massage
- Friseur
- Sport

Dienstleistung/ Warenverkauf

dringender Bedarf:

- Post-/ und Kurierdienste
- Schreibwaren
- Drogeriewaren

mittelfristiger Bedarf:

- Bibliothek/ Videothek
- Chemische Reinigung/ Änderungsschneiderei

Beratung/ Hilfe

dringender Bedarf:

- Bürgerbüro
- Krankenkassen, Pflege-, Altenwohnberatung
- Lese-/ Schreibhilfe
- Computerhilfe/ Internet

mittelfristiger Bedarf:

- Energieberater
- weitere allgemeine Beratung

3.5.3. Gebäudepass

Ausgefüllt am August 2012

von

rb architekten/

Gebäudepass**„Alter Dorfladen m.H.“****Dorf Hintersee****Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern****Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse**Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken) *nein*Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken) *ja*Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel) *nein*Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel)) *ja*Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen) *nein*Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? *nein*Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? *nein*Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? *ja/ nein*Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? *ja*Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)? *Gemeindebesitz*Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? *nein*

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m2) ?	<i>Teilbereich ca. 5800 qm</i>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<i>ca. 390 qm</i>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<i>1</i>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<i>nein</i>
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?	<i>nein</i>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m2) ?	<i>ca. 300 qm</i>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<i>ca. 300 qm</i>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m2 oder %) ?	<i>ca. 80 %</i>
Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?	<i>ja/ ca. 3-4 Nutzungseinheiten</i>
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<i>Aufenthaltsraum für Gemeindearbeiter Lager</i>
Steht es länger als 2 Jahre leer ?	<i>nein</i>

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1.) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2.) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3.) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4.) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Fassade	dicht ?	intakt
Fenster	dicht ?	intakt
Dachdeckung	dicht ?	intakt 70%, Sanierung 30%
Dachentwässerung	dicht ?	intakt
Hauseingänge	abschließbar ?	Sanierung
Treppenhaus /	sicher ?	kein
Keller	trocken ?	kein
Heizung	abnahmefähig ?*	Sanierung
Schornstein	abnahmefähig ?*	Sanierung
Sanitärinstallation		
(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser)	anmeldefähig ?*	Modernisierung
Elektroinstallation	abnahmefähig ?*	neu

- Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

	1) Intakt =	Reparatur nicht erforderlich
	2) Sanierung =	Reparatur erforderlich
erforderlich	3) Modernisierung =	Aufarbeiten bzw. Austausch
installieren	4) Neu =	nicht vorhanden bzw. neu

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?	intakt 70%, Sanierung 30%
Wand	sicher ? dicht ?	intakt
Fußboden	sicher ? dicht ?	intakt 80%, Sanierung 20%
Türen	schließbar ?	intakt 50%, Sanierung 50%
Heizung	anschlussfähig ?	Modernisierung
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	Modernisierung
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	neu

Obergeschosse (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?	/
Wand	sicher ? dicht ?	/
Fußboden	sicher ? dicht ?	/
Türen	schließbar ?	/
Heizung	anschlussfähig ?	/
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?	/
Elektroinstallation	anschlussfähig ?	/

Fazit

Für die Auswahl des Gebäudes in Hintersee gemäß Gebäudepass sind folgende Eckpunkte als besonders relevant hervorzuheben:

- kompakte Bauweise
- vorwiegend intakte Bausubstanz
- zentrale Lage
- Gemeindebesitz
- Teilweise in Nutzung (Lager, Werkstatt)



3.6. Netzwerktreffen und Kooperationsvertrag

Bereits nach der Bekanntgabe des LEADER-Wettbewerbs-Ergebnisses im Juli 2012 hatte ein erstes moderiertes Netzwerktreffen im Dorf Ahlbeck stattgefunden, an welchem auch Vertreter des regionalen Ärztenetzwerks HaffNet und des Amtes Stettiner Haff sowie die LEADER-Regionalkoordinatorin und die jeweiligen Planer für die Multiplen Häuser teilnahmen.

Die regelmässigen Netzwerktreffen sollten anfangs dem gegenseitigen Kennenlernen der Netzwerkpartner und dem Austausch grundlegender Vorstellungen und Fragen dienen. Im Rahmen der Moderation durch die Verfasser wurden schrittweise Themen zur Diskussion gestellt, um Konsens und Schnittmengen der einzelnen Partner herauszuarbeiten, vor allem zu einer gemeinsamen Organisation des entstehenden Netzwerks, der Art und Weise der Zusammenarbeit und Kommunikation und dem weiteren gemeinsamen Vorgehen bei Bedarfsermittlung, Nutzerauflage, Raumplanung und Öffentlichkeitsarbeit.

So wurde im ersten Netzwerktreffen u.a. die Funktionsweise der projektbegleitenden Website ausführlich erläutert, welche zukünftig auch als überregionale „Andockstation“ für dieses und weitere Netzwerke dienen soll. Deshalb sollten im Projektverlauf gemeinsam die Grundlagen und Informationen für eine „Tochterwebsite“ mit einem Content-Management-System zusammengetragen werden, um hier ein praxisorientiertes, flexibles und informatives Arbeitsmittel für das Management der Multiplen Häuser im Netzwerk zu schaffen.

Die moderierten Netzwerktreffen dienten weiterhin dem gegenseitigen Austausch von Problemen und Informationen. Neben dem grundhaften haustechnischen Konzept konnte den vier „neuen“ Betreibern Multipler Häuser so auch der erste Auszug aus dem Rechtsgutachten zur Verfügung gestellt werden, welches im Rahmen der Begleitforschung erstellt wurde. Hier wurden zuerst die Ausführungen zur Anwendung von Bauordnungs- und Baunutzungsrecht für Multiple Häuser erläutert und weitergegeben für die Erstellung der Baugenehmigungsplanungen, welche im Dezember 2012 bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht wurden.

Da die beteiligten Gemeinden einen sehr unterschiedlichen Haushalt aufwiesen, waren Finanzsituation und Kostenstand zentrales Thema jedes Netzwerktreffens. Insbesondere die Kofinanzierung bei den LEADER-Fördermitteln, die jeweils beim Land beantragt wurde, und die Finanzierung der Mehrwertsteuer wurden fortlaufend diskutiert. Zum Thema „Finanzmittelaufklärung“ stellten die Verfasser auf Vermittlung der LEADER-Koordinatorin den Kontakt zu einem potentiellen regionalen Sponsor her. Nach dem ersten Koordinierungsgespräch konnte dem Netzwerk beispielhaft eine Zusammenarbeit bei dem Bau der fest eingebauten Möbel Bank-Tresen-Schranksystem für die Multiplen Häuser angeboten werden, bei welcher für diese Möbel lediglich Materialkosten und keine Lohnkosten anfallen.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein für die Zusammenarbeit war die Einigung auf ein „Kooperationspapier des Netzwerks Multipler Häuser am Stettiner Haff“, welches von allen Partnern im Januar 2013 unterzeich-

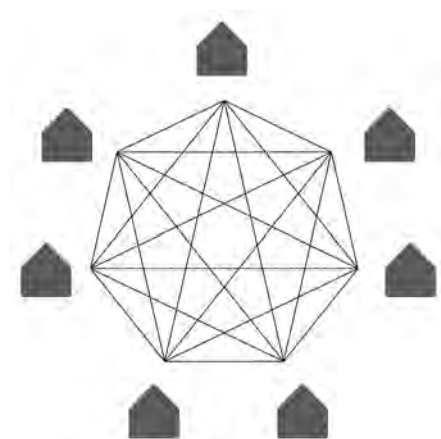


Foto 15: erster Nutzerworkshop

Abb.41: Netzwerken
Quelle: Verfasser

net wurde. Hier wurden als Rahmenbedingungen nicht nur erste Termine und Arbeitsstufen vereinbart, sondern auch regional angepasste Regeln für das Multiple Haus, z.B. Ausstattung und Optik der Häuser sowie Rechte und Pflichten zu netzwerkinternen Abstimmungen und zur Kommunikation zwischen den Netzwerktreffen. Gerade weil vier der fünf Partner im Netzwerk durch den gemeinsamen Wettbewerbsgewinn „finanztechnisch“ miteinander verbunden sind, war hier eine generelle Verpflichtungsvereinbarung zur Kooperation im Netzwerk zur Absicherung aller Partner erstrebenswert.

Entwurf eines Kooperationspapiers des Netzwerkes „Multiple Häuser“ am Stettiner Haff

1. Grundlagen

Die stark durch den demografischen Wandel geprägte Region am Stettiner Haff wird in den kommenden Jahren große Probleme mit der Daseinsvorsorge haben. Aufgrund dessen soll durch die Einrichtung von 5 multiplen Häusern in den Orten Altwarp, Ahlbeck, Vogelsang-Warsín, Hintersee und dem Ortsteil Rieth diesem entgegengewirkt werden. Der „Riether Winkel“ wird sich durch die Installation der multiplen Häuser für Einwohner und Besucher weiter zu einer attraktiven Region am Stettiner Haff entwickeln.

1.1 Die o.g. Gemeinden und die privaten Investoren Dirk Bartelt und Marco Dorka haben den Leader Wettbewerb: „Netzwerk Daseinsvorsorge“ – Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff gewonnen. Zwischen den Netzwerkpartnern wird diese Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Die Inhalte finden sich in diesem Kooperationspapier wieder.

1.2 Das Netzwerk „Multiple Häuser“ im Riether Winkel besteht aus Netzwerkpartnern, die im Anhang aufgelistet sind. Die Netzwerkpartner haben sich zu diesem Zweck zusammengeschlossen, um die multiplen Häuser mit Leben zu erfüllen und gemeinsam zielstrebig an dem Projekt zu arbeiten.

2. Rahmenbedingungen der Kooperation

2.1. Die Kooperation basiert auf dem Projekt : „Netzwerk Daseinsvorsorge“ – Modellprojekt Multiple Häuser am Stettiner Haff

2.2. Beginn der Kooperation ist der 1.1.2013.

3. Inhalt der Kooperation

3.1. Die Projektumsetzung besteht aus zwei Stufen. Stufe 1: Sanierung und Ausstattung der vorhandenen Gebäude. Um eine größtmögliche Wiedererkennung der multiplen Häuser zu gewährleisten, sollten sich die Netzwerkpartner über das Erscheinungsbild der Häuser regelmäßig abstimmen. Es ist wünschenswert, wenn sich die Häuser und auch die Ausstattung an ortstypischen Elementen orientiert. Diese sind z.B. Holzfenster und Türen, gestrichene Putzflächen innen wie außen, Ziegel-oder Reetdächer, wiedererkennbare Einbauten, insbesondere eine regionaltypische pommersche Klönbank, Beschilderung sowie Hinweisschild zu den Dienstleistungen.

Stufe 2: Betrieb des „multiplen Hauses“ Der Betrieb des „multiplen Hauses“ obliegt dem jeweiligen Projektträger/ Netzwerkpartner. Für eine gemeinschaftliche Umsetzung sollten die Nutzer von den Netzwerkpartnern immer auch auf die anderen Standorte hingewiesen werden, damit auch dort eine entspr. Leistung angeboten werden kann. In regelmäßigen Netzwerktreffen wird sich über die Nutzung verständigt und gegenseitig informiert.

4. Rechte und Pflichten der Netzwerkpartner im Netzwerk

4.1. Das Netzwerk und jeder

5.1. Das Kooperationspapier ist bis zum 31.12.2015 befristet und soll danach weiter bestehen, wenn die Netzwerkpartner dieses beschließen.

[illegible]

3.7. Nutzerworkshop und „Belegungsplan“

Der wirtschaftliche Betrieb der Multiplen Häuser war von Anfang an ein zentrales Thema und festes Ziel der Verfasser und der Netzwerkmitglieder. Daran war der Anspruch geknüpft, die Häuser so gut wie möglich auszulasten und einen großen Querschnitt an Versorgungs- und Dienstleistungen anzubieten.

Bedarf und Angebot –

Neben der Bedarfsermittlung in den Gemeinden nahm die Suche und Recherche nach Anbietern von Versorgungs- und Dienstleistungen, sowie interessierten Akteuren in der Region einen großen Raum ein. Außer der Befriedigung von Grundbedürfnissen verfolgten die Verfasser immer auch das Ziel, die Lebensqualität in den Dörfern zu erhöhen, die Bevölkerung im Ort zu halten und schließlich neue Ansiedler zu gewinnen. Frühzeitig wurde z. B. der Kontakt zum „Bündnis für Familie“ in Torgelow, der „Volkshochschule“ in Pasewalk, zur Ärztereinigung „HaffNet“ oder dem „Kulturverein Weitblick e.V.“ in Ueckermünde gesucht, um Leistungsanbieter für den sozialen, medizinischen, künstlerischen, sportlichen oder informativ/ beratenden Sektor in den Dörfern zu interessieren. Wie in den Netzwerktreffen schnell klar wurde, gibt es auch in den Dörfern des Modellprojektes „schlummernde“ Kapazitäten und Potenziale für Aktivitäten in einem Multiplen Haus, denen es bisher an Raum oder Bekanntheit fehlt.

Konkurrenz oder Vielfalt –

Nach ersten Informationen der Dorfbevölkerung kam neben Freude und Begeisterung, bei einigen ansässigen Dienstleistern auch Angst um Konkurrenz auf. In den Netzwerktreffen wurde darüber diskutiert, wie mit Doppelbewerbungen von Dienstleistern umgegangen werden soll. Auf keinen Fall durften bestehende Leistungsanbieter mit festem Standort in den Dörfern durch gleichartige Anbieter in einem Multiplen Haus verdrängt werden. Im Gegenteil - sie sollten aufgefordert werden, ihre Leistungen auch in den Multiplen Häusern der Partnerdörfer anzubieten. Schließlich sollten sich im Betreibungsprozess die aktiven, engagierten Anbieter durchsetzen.

Dorf oder Netzwerk-

Die Auswertung der Bedarfsumfragen, ergaben aufgrund einer sehr geringen Beteiligung in allen fünf Gemeinden kein repräsentatives Ergebnis. Da es um die Versorgungslage der Dörfer (außer Altwarp) ähnlich schlecht bestellt ist, entschlossen sich die Netzwerkmitglieder, die Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden für das gesamte Netzwerk zusammenzufassen. Potentielle Leistungsanbieter sollten deshalb ihre Leistungen möglichst in allen fünf Gemeinden anbieten. Mit dieser Entscheidung können die Kräfte gebündelt und die Vorteile eines Netzwerkes voll ausgeschöpft werden. Neben der Wirtschaftlichkeit der Multiplen Häuser muss auch für den einzelnen Akteur oder Anbieter der Einsatz wirtschaftlich sein. Die Chancen erhöhen sich für den Einzelnen, wenn er in allen fünf Häusern zum Einsatz kommt. Jedoch muss das Angebot von den Dorfbewohnern auch angenommen werden. Ob und wie, wird sich in einer Probephase zeigen. Gegebenenfalls können die Angebote einzelner Anbieter/ Nutzer in den Gemeinden differenziert ausfallen.

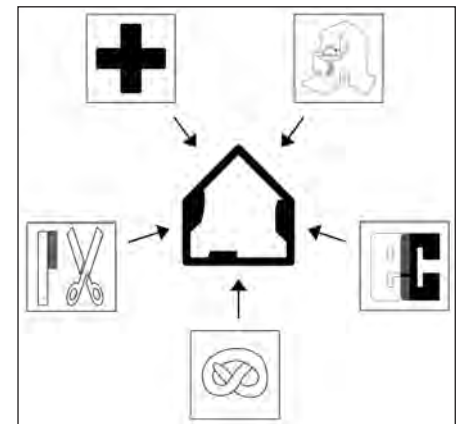


Abb.42: Potenzielle Nutzer
Quelle: Verfasser

Für eine umfassende Information aller potentiellen Nutzer und eine erste Bestandsaufnahme über eine mögliche Belegung der Multiplen Häuser, fand am 13.02.2013 in Vogelsang Warsin der 1. Nutzerworkshop statt. Die Verfasser übernahmen zentral die Einladung aller recherchierten, interessierten, potentiellen Nutzer, sowie die Organisation des Workshops. Nach einer umfassenden Vorstellung des Projektes und die Darstellung des aktuellen Projektstands durch Heiko Behnisch vom Büro rb architekten informierte Ronny Brüsch aus Grambin, zukünftiger Betreiber eines weiteren Multiplen Hauses, von seiner Diplomarbeit zum Thema „Wirtschaftlichkeitsprüfung Multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“. Anschließend stellte Gerd Walther, zum Zeitpunkt des Workshops Bürgermeister von Vogelsang-Warsin, das „Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff“ vor.

Für die Aufnahme der Kontaktdaten interessierter Nutzer mit ihren konkreten Leistungsangeboten wurde ein Arbeitsblatt entwickelt. Damit konnten konkrete Angebote (vorerst unverbindlich) gesammelt werden. Mit der Auswertung entstand ein Nutzerkatalog, als Voraussetzung für die Erarbeitung eines gültigen, verbindlichen Belegungsplanes. Als Ergebnis des Workshops wurde der Nutzerkatalog dem Netzwerk zur weiteren Bearbeitung, Ergänzung und Pflege übergeben. Bis zur Fertigstellung der Häuser und deren Inbetriebnahme müssen nun die Leistungsangebote konkretisiert und vertraglich gebunden, sowie weitere Nutzer eruiert werden, um den Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungen, entsprechend des Bedarfskatalogs, zu decken.

Foto 16: Nutzerworkshop im Dorfgemeinschaftshaus von Vogelsang-Warsin



„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

1. Nutzerworkshop in Vogelsang-Warsin

im Rahmen einer Begleitforschung der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des BMVBS
 Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten, Leipzig

Termin: Mittwoch, 13. Februar 2013, 17:00 Uhr
 Ort: Dorfgemeinschaftshaus in Vogelsang-Warsin, Ahornweg 1

Tagesordnung:

<i>Ab 16:45 Uhr</i>	<i>Einlass Eintrag in die Anwesenheitslisten Ausgabe der Nutzer-Fragebögen und Steckbriefe der Dörfer</i>
17:00 – 17:15 Uhr	Begrüßung und Vorstellung des Projektes, Information zum aktuellen Stand Heiko Behnisch, Antje Flämig, rb architekten, Leipzig
17:15 – 17:30 Uhr	Information zur Diplomarbeit „Wirtschaftlichkeitsprüfung Multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Ronny Brusch, Grambin
17:30 – 17:45 Uhr	Vorstellung des Netzwerkes, der Orte und der Häuser Gerd Walther, Bürgermeister Vogelsang-Warsin und Sprecher des Netzwerkes am Riether Winkel
17:45 – 18:30 Uhr	offene Diskussion und Beantwortung von Fragen
ca. 18:30 Uhr	Zusammenfassung und Ausblick Heiko Behnisch, rb architekten, Leipzig
ab ca. 18:35 Uhr	Gespräche am kleinen Buffet aus dem Haus Klatschmohn in Rieth und von der Fischerei Zach aus Altwarp

3.7.1. Nutzerkatalog

Nutzerkatalog (unverbindliche Interessenbekundung)

Anbieter		Leistung	Häufigkeit						Nutzungszeit		
			je Woche		je Monat		je Jahr		Vorm.	Nachm.	Abend
			2 x	1 x	2 x	1 x	2 x	1 x			
Rengert, Manuela	Kontaktaten wurden aus Datenschutzgründen geschwärzt	Friseur		x					x		
Wendt, Silke		Einkaufsberatung Ernährungsberatung Kochkurse				x				x	
Lokales Bündnis f. Familie Fels, Peter		Kinder- und Jugendbeirat Ueckermünde Workshop "Respekt"			x			x	x	x	
AWO Kreisverband Uecker-Randow e.V. Helmut Grams		Pflegeberatung Sturzprophylaxe Allgem. Soz.beratung mob. Kino mob. Bibliothek		x x		x x			x x x	x x x	
Memory Schülertraining Veit Degenkolb		schulische Förderung	Häufigkeit je Nachfrage								
Top League Mirko Kopmann		Sport, Ganzkörpertraining		x					x	x	x
Christel Schultz		Kosmetik,Fußpflege, Massage, Entspannung		x	x	(nach Bedarf)					
KSB V-G e.V. Gudrun Pechstein		Yoga		x						x	

Vorschläge für weitere Nutzer

z.B.

Physiotherapie

Fußpflege

Ergotherapie

Angebote für Jugendliche:

Sport, Fortbildung, Tanz

Fahrdienste

Urlauber-Sportangebote, Gruppenfitness,

Outdoor-Fitness

Personal-Training, Mutter-Kind-Sport,

Selbstverteidigung

Spaßboxen, Prävention + Stabilisierung,

Frühsport

Vereine/ Ortsgruppen

Stand: 12.03.2013

Leistung	Dauer der Nutzung	Ausstattung	Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff					Grambin
			Vogelsang-Warsin	Altwarp	Ahlbeck	Hintersee	Rieth	
Friseur	4 h	Friseur-Arbeitsplatz, Spiegel, Stuhl, Waschbecken	x	x		x	x	
Einkaufsberatung Ernährungsberatung Kochkurse	1-2 h	Geschirr, Herd, Backofen	x	x	x	x		
Kinder- und Jugendbeirat Ueckermünde Workshop "Respekt"	1-2 h 8 h		x	x	x	x	x	x
Pflegeberatung Sturzprophylaxe Allgem. Soz.beratung mob. Kino mob. Bibliothek	1 h 1-2 h 1-2 h 1-2 h		x	x	x	x	x	x
schulische Förderung		Tisch, Stuhl, Internet	x	x	x	x	x	x
Sport, Ganzkörpertraining	1-1,5 h	Sprossenwand, Gymnastikbälle, Gymnastikmatten	x	x	x	x	x	
Kosmetik, Fußpflege, Massage, Entspannung		gut beheizbarer Raum Wasseranschluß	x	x	x	x	x	
Yoga	1-2 h		x	x	x	x	x	x

3.7.2. Belegungsplan – ein Beispiel

2013/IV

Netzwerk Daseinsvorsorge
 Modellprojekt "Installieren Multipler Häuser als gemeinschaftliche Stützpunkte für Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff"

Netzwerk: Am Stettiner Haff
 Gemeinde: "Alte Dorfschule m.H."

Raum 2

Belegungsplan

Monate: Okt - Dez Jahr: 2013

KW	Nutzung am	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
KW 40	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur			
30.09. - 06.10.	Nachmittag		16:00 - 18:00 Beratung	14:00 - 18:00 Physiotherapie		14:00 - 18:00 Arzt		
	Abend							
KW 41	Vormittag			08:00 - 12:00 Physiotherapie		08:00 - 12:00 Arzt		
07.10. - 13.10.	Nachmittag				14:00 - 18:00 Friseur	16:00 - 19:00 Massage		
	Abend							
KW 42	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur			
14.10. - 20.10.	Nachmittag			14:00 - 18:00 Physiotherapie		14:00 - 18:00 Arzt		
	Abend							
KW 43	Vormittag			08:00 - 12:00 Physiotherapie		08:00 - 12:00 Arzt		
21.10. - 27.10.	Nachmittag				14:00 - 18:00 Friseur	16:00 - 19:00 Massage		
	Abend							

2013/IV

Netzwerk Daseinsvorsorge
 Modellprojekt "Installieren Multipler Häuser als gemeinschaftliche Stützpunkte für Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff"

KW 44 28.10. - 03.11.	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur	14:00 - 18:00 Arzt			
	Nachmittag			14:00 - 18:00 Physiotherapie					
	Abend								
KW 45 04.11. - 10.11.	Vormittag			08:00 - 12:00 Physiotherapie		08:00 - 12:00 Arzt			
	Nachmittag				14: - 18:00 Friseur	16:00 - 19:00 Massage			
	Abend								
KW 46 11.11. - 17.11.	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur				
	Nachmittag			14:00 - 18:00 Physiotherapie					
	Abend								
KW 47 18.11. - 24.11.	Vormittag			08:00 - 12:00 Physiotherapie					
	Nachmittag				14: - 18:00 Friseur				
	Abend								
KW 48 25.11. - 01.12.	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur				
	Nachmittag			14:00 - 18:00 Physiotherapie					
	Abend								

2013/IV

KW 49	Vormittag								
	Nachmittag				08:00 - 12:00 Physiotherapie				
	Abend								

KW 50	Vormittag				08:00 - 12:00 Friseur		
	Nachmittag			14:00 - 18:00 Physiotherapie			
	Abend						

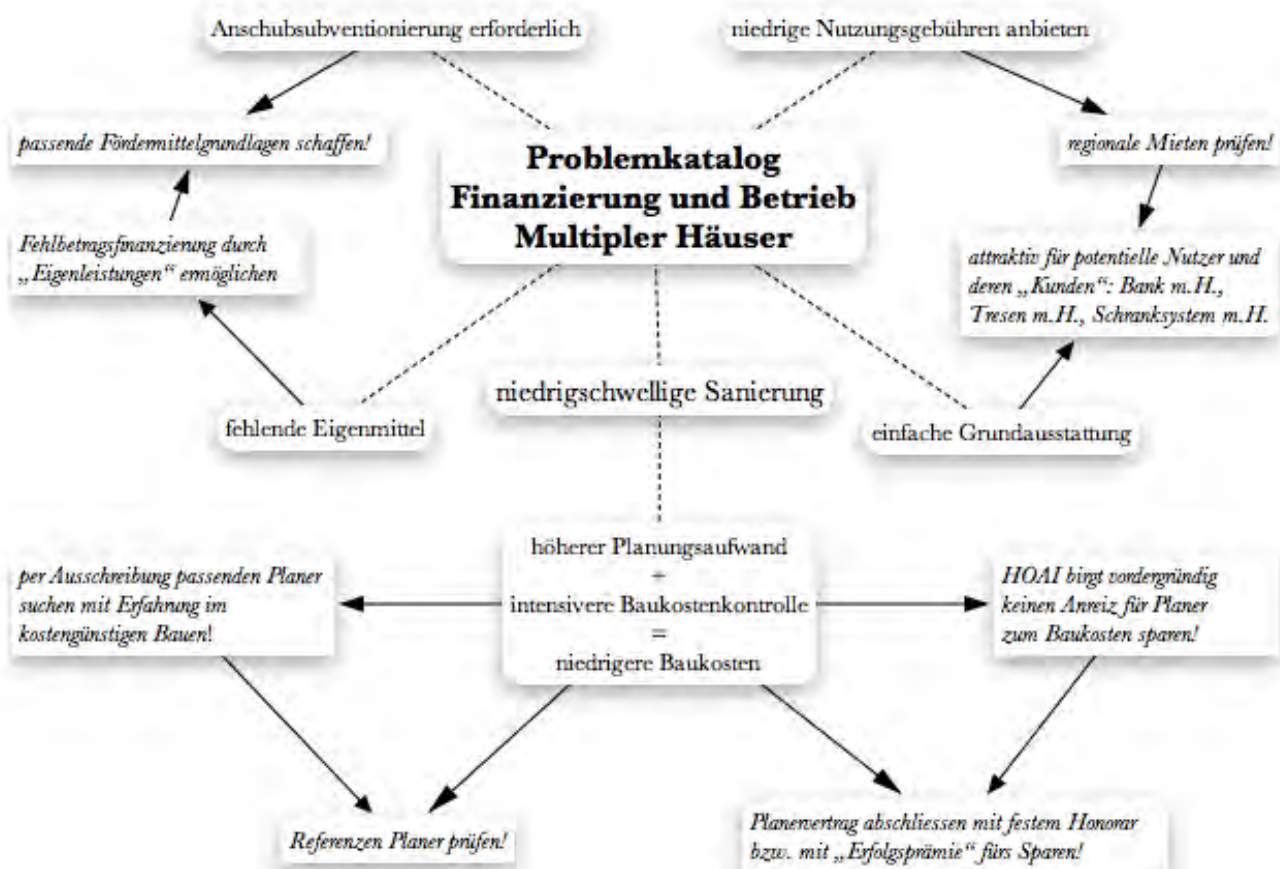
KW 51	Vormittag								
	Nachmittag				08:00 - 12:00 Physiotherapie				
	Abend								

KW 52	Vormittag					08:00 - 12:00 Friseur			
23.12. - 29.12.	Nachmittag								
	Abend								

Der 1. Nutzerworkshop des Netzwerkes „Netzwerk Multipler Häuser am Stettiner Haff“ war ein großer Erfolg. Die offene Diskussion und der Gedankenaustausch am abschließenden Buffet bestätigte die Beteiligten in ihrem Engagement, förderte die Entwicklung neuer Ideen der Nutzung, machte Interessierte zu Multiplikatoren, vermittelte Kooperationen und Zusammenarbeit u.v.m... Der zweite Nutzerworkshop findet im April 2014 statt.

Fazit:

Die Installation eines Multiplen Hauses kann für die Dorfbewohner eine neue Lebensqualität bedeuten. Es ist aber auch zu befürchten, dass neben Begeisterung und Engagement, Skepsis und Kritik Einzelner den Erfolg des Projektes in Frage stellen. Neue, unkonventionelle Aktionen, die in den gewohnten Lebensalltag eingreifen und die vertraute Ruhe stören, könnten für Angst, Unmut und Unverständnis sorgen. Aus diesem Grund ist es wichtig, die Bevölkerung regelmäßig über den Projektverlauf, Aktionen und Angebote gut zu informieren und sie im laufenden Betrieb einzubinden. Das Gelingen des installieren Multipler Häuser hängt einerseits vom Engagement der Akteure, von deren Zielgruppen, aber auch von „kreativen“ Akquisitionen neuer Nutzer der Multiplen Häuser ab. Diese Aufgabe muss in eine Hand gegeben und von der Dorfbewölkerung tatkräftig unterstützt werden. Die Verfasser empfehlen, das Betreiben der Multiplen Häuser als Netzwerk auf einer Website im Internet elektronisch bzw. digital abzubilden.



Teil 4

Die Praxis – Problemfelder und Lösungsansätze

4.1. Einführung

Ein Hauptziel der begleitenden Forschung sollte das Aufzeigen von Problemfeldern in der Praxis sein und die Dokumentation passender und beispielhafter Lösungsansätze.

Das nun aufgrund der sehr positiven regionalen Projektentwicklung nicht nur ein erstes Multiples Haus, sondern gleich fünf Nachbardörfer begleitet werden konnten, führte zwar zu einem für die Verfasser nicht unerheblichen zeitlichen Mehraufwand in der Moderation, Organisation und vor allem der Zusammenstellung und Auswertung der Daten. Allerdings stehen nun auch die Ergebnisse für gleich fünf „Multiple Häuser“ zur Verfügung – und damit auch die individuellen und allgemeinen Probleme für fünf sehr unterschiedliche Dörfer, Gebäude und „Hausbetreiber“. So konnte nicht nur die Umsetzung des Konzepts „Multiples Haus“ in die Praxis begleitet und dokumentiert werden, sondern auch die Bildung eines Netzwerks mit fünf individuellen Partnern.

In den moderierten Netzwerktreffen und den verschiedenen Gesprächen mit den Netzwerkpartnern, deren Planern, dem zuständigen Verwaltungsamt der Region und der Regionalkoordinatorin für die investiven LEADER-Fördermittel, mit welchen alle fünf Häuser ausgebaut werden, wurden als allgemeine Problemfelder die folgenden besonders häufig angesprochen und diskutiert:

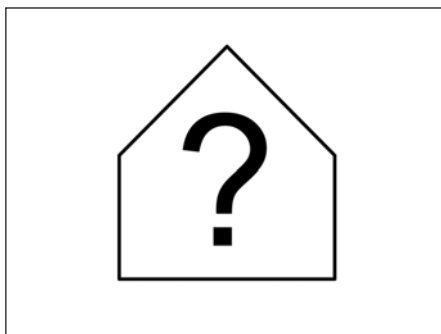
- Verwaltung und Baugenehmigung
- Baufinanzierung und Kostenkontrolle
- Betriebskosten und Nutzermanagement
- Qualitätssicherung und „Konkurrenzschutz“.

Einige dieser Bereiche waren bereits vor dem Projektstart als problembehaftet erkannt. Hier konnten die bekannten Fragestellungen individuell erörtert werden; neu auftretende Probleme wurden aufgenommen. Das erfolgte insbesondere im Rechtsgutachten und in der Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Vorrangig im Rahmen der Fördermittelvergabe wurden die Bereiche Kostenkontrolle und Qualitätssicherung diskutiert. Hier wurden auch detaillierte Fragen zu potentiellen Sponsoren, zum „Konkurrenzschutz“ und zum Nutzermanagement eingebracht. Im Rahmen der Begleitforschung wurden dazu weitere Fachberater hinzugezogen und die Marke „Multiples Haus“ wurde ausgebaut.

4.2. Rechte, Pflichten, Anträge - Rechtliche Begutachtung

4.2.1. Kurze Einführung in das Rechtsgutachten



Die folgende rechtliche Begutachtung wurde auf der Grundlage eines Problemkatalogs erstellt, welcher bereits vor Projektstart aufgestellt und im Rahmen einer Forschungsarbeit der Verfasser zur Kernstadt von Kleinstädten erstmalig bearbeitet wurde. Die hier vorgestellte Begutachtung ist ein bearbeiteter Auszug, der im Rahmen der Begleitforschung schrittweise aktualisiert wurde.

Vorrangig werden hier relevante bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben erläutert und bewertet, welche vor der Erstellung und Einreichung einer Genehmigungsplanung Multiples Haus abzuwägen sind:

Zentrales Thema des Gutachtens ist die „Nutzungsänderung“ im bauplanungsrechtlichen Sinn, auch als belastbare Abgrenzung dieses Fachbegriffs zum täglichen Nutzungswechsel im Multiplen Haus:

- Wie gestalten sich temporäre und multifunktionale Nutzungen und Nutzungswechsel aus baurechtlicher Sicht?
- Ist eine Baugenehmigungsplanung überhaupt erforderlich?
- Welche Vertragsformen sind für multifunktionale Nutzungen und häufige Nutzungswechsel möglich und förderlich?

Im besonderen Fokus stehen entsprechend auch die Begriffe „Bestandsschutz“ und „Ermessen“ als zentrale (Problem-)Themen nicht nur eines kreativen Leerstandsmanagements, und der Umgang mit diesen Themen in der Praxis.

Neben den umfassend erörterten und themenübergreifenden Fragen zum Bestandsschutz historischer Gebäude - und den damit verbundenen Vorteilen und Möglichkeiten - werden auch spezielle Probleme aus den Bereichen Denkmalschutz und Immissionsschutz behandelt. Auch diese sind bei der vielfältigen Nutzung, wie sie in den Multiplen Häusern angestrebt wird, ein unerlässlicher Bestandteil der Grundlagenermittlung.

Im Anhang zum Gutachten werden ausserdem von der GmbH über den Verein bis hin zur Genossenschaft verschiedene mögliche „Rechtsformen“ zur Bewirtschaftung Multipler Häuser kurz gegenübergestellt. Zusätzlich werden drei Musterverträge abgebildet, welche für die Bewirtschaftung leerstehender Gebäude bzw. bereits ausgebauter Räume angewendet werden können, wenn zum Beispiel der „Betreiber“ des Multiplen Hauses nicht auch Gebäudeeigentümer ist. Der dort aufgeführte Pachtvertrag ist eine spezielle Möglichkeit – in jeweils individuell angepasster Form – für eine vertragliche Regelung zur Nutzung der grundhaft mit dem Möbelsystem „Multiples Haus“ ausgestatteten Räume.

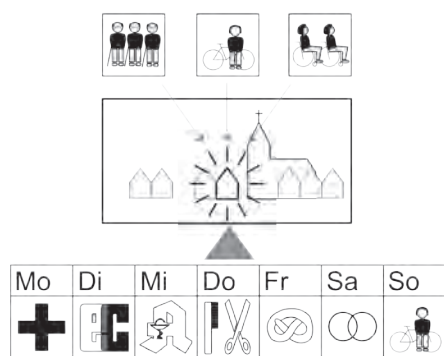


Abb.44: Tagesrhythmus Multiples Haus
Quelle: Verfasser

4.2.2. Rechtsgutachten „Multiple Häuser“ (Auszug)

Jürgen Kasek, Rechtsanwalt

Gutachten zu bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungsänderungen und Leerstandsmanagement bei Prüfung der Möglichkeiten zur Instandsetzung und Schaffung von Multiplen Häusern.

Gliederungsübersicht

1. Einführung
 - 1.1. Allgemeiner Teil
 - 1.2. Aufbau der Arbeit
2. Bauplanungsrecht
 - 2.1. Rechtliche Grundlagen
 - 2.1.1. Baugesetzbuch
 - 2.1.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit
 - 2.1.3. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.4. Nutzungsänderung
 - 2.1.5. Rechtliche Bewertung
 - 2.2. Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes bei Nutzungsänderungen
 - 2.2.1. Passiver Bestandsschutz
 - 2.2.2. Aktiver Bestandsschutz
 - 2.2.3. Fazit Bestandsschutz
 - 2.3. Fazit Bauplanungsrecht
 - 2.3.1. Multiples Haus
 - 2.3.2. Leerstandsmanagement in ländlichen Regionen
3. Bauordnungsrecht
 - 3.1. Rechtliche Grundlagen im Einzelnen
 - 3.2. Nutzungsbedingte Anforderungen
 - 3.2.1. Sonderbauten/ Abweichungen
 - 3.2.2. Verwaltungsvorschriften
 - 3.2.3. Bestandsschutz
 - 3.3. Genehmigungsverfahren
 - 3.4. Fazit
 - 3.4.1. Multiples Haus
 - 3.4.2. Leerstandsmanagement in ländlichen Regionen
4. Einzelfragen
 - 4.1. Bundesimmissionsschutzgesetz
 - 4.2. Denkmalschutzrecht
 - 4.3. Fazit
5. Aktivierung des öffentlichen Raumes
 - 5.1. Grundlagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - 5.2. Allgemeingebrauch/ Sondernutzung
 - 5.3. Polizeiverordnungen
 - 5.4. Fazit
6. Anhang
 - 6.1. Bewertung von Bewirtschaftungsfragen im Hinblick auf leerstehende Gebäude
 - 6.2. Musterverträge
 - 6.2.1. Übertragung eines Objektes an einen Verein
 - 6.2.2. Überlassung eines Raumes an einen Verein
 - 6.2.3. Mietverträge für Objekte

1. Einführung

1.1. Allgemeiner Teil

Der demografische Wandel führt in den von Abwanderung betroffenen Regionen zu einer stetigen Überalterung und einem damit verbundenen Mobilitätsverlust eines Teils der Bevölkerung. Gleichzeitig ist gerade in den ländlichen, dünn besiedelten Regionen, unter anderem durch die Gemeindereformen, eine zunehmende Zentralisierung von Dienstleistungen auf kommunaler Ebene zu verzeichnen.

Um den Bürgern auch in Zukunft eine wohnortnahe Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Sparkassen, Postdiensten usw. anbieten zu können, sollen leerstehende öffentliche Gebäude wie Schulen oder Bahnhöfe zu Multifunktionshäusern umgebaut werden. [...] Dabei sind Aspekte des Denkmalschutzes in die Überlegung ebenso mit einzubeziehen, wie Fragen des Genehmigungsverfahrens [...] [bei Nutzungsänderungen].

Ziel ist es [...] durch das Etablieren nutzerorientierter Modellhäuser die Stabilisierung gewachsener Ortskerne und die Lebensqualität der Bürger in der Region zu erhalten und zu sichern.

1.2. Aufbau der Arbeit

[...]

Nach Darstellung der Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Zusammenhänge sollen verschiedene auftretende Einzelfragen zum Immissionsschutzgesetz und Denkmalschutzgesetz [...] erörtert werden[...].

Im Anhang werden dann einzelne Möglichkeiten der Vertragsgestaltung zur Überlassung von Häusern oder Räumlichkeiten kurz dargestellt.

2. Bauplanungsrecht

2.1. Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung multipler Häuser [...] durch neue Gewerbeansiedlungen oder Nutzungen sind mehrere Fragestellungen zu klären. Maßgeblich sind insoweit die rechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnungen.

Denn für die Errichtung multipler Häuser ist zunächst maßgeblich, ob die Errichtung in einem bestimmten Gebiet einer Gemeinde zulässig ist.

Hierbei geht es um die Frage, ob ein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt, ob sich das Gebiet im Innen- oder Außenbereich befindet.

Sofern ein Bebauungsplan vorliegt¹, sind die dort getroffenen Festlegungen, welcher Art der Nutzung in Betracht kommt bindend. Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, ist die nähere Umgebung beim Bauen im unbeplanten Innenbereich maßgeblich². Für die vorliegende Fragestellung bei vorhandenen Häusern ist damit einhergehend der Frage nachzugehen, ob überhaupt ein neuer Bauantrag in Betracht kommt und welche Nutzung möglich ist. Zu den Fragen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, die an den Begriff der baulichen Anlage geknüpft sind und auch die Nutzungsänderung erfassen, sind die Festlegungen der BauNVO zwingend zu beachten, die im Wege der § 29 ff BauGB Anwendung finden und die Arten der Nutzung, d.h. ob es sich um ein Wohngebiet handelt oder Gewerbegebiet oder Mischgebiet³. Nach der Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an „multiple Häuser“ zu klären.

2.1.1. Baugesetzbuch

Das öffentliche Baurecht dient dem Interessenausgleich zwischen der durch Art. 14 GG geschützten Baufreiheit des Grundstückseigentümers⁴ und dem häufig andersartigen Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sinnvollen Nutzung. Dieser Interessenausgleich setzt zwingend eine gesetzliche Regelung voraus, die zu einem nachvollziehbaren Interessenausgleich gelangt. Das Baugesetzbuch legt abstrakt die Möglichkeiten der städtebaulichen Planung⁵ fest, während das Bauordnungsrecht als besonderes Ordnungsrecht und Landesrecht die Fragen der Bauausführung regelt. Vorliegend ist im Rahmen des Baugesetzbuches vor allen Dingen zu klären, welche bauplanungsrechtlichen Schranken der Zulässigkeit von Bauvorhaben normiert sind. Die unterschiedlichen Nutzungen im Rahmen eines multiplen Hauses sind an diese bauplanungsrechtlichen Schranken gebunden.

¹ § 30 BauGB

² vgl. § 34 BauGB, von einem unbeplanten Innenbereich spricht man dann, wenn es sich um ein Grundstück innerhalb einer Ortschaft handelt und kein B-plan vorhanden ist. Der Außenbereich nach § 35 BauGB umfasst demgegenüber alles, was außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt in denen die vorhandene Bebauung den Ordnungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke bildet (BVerwGE 41. 227)

³ § 1 BauNVO

⁴ BVerfG 35, 263

⁵ (§§1- 44 und 136 -191 BauGB)

2.1.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die §§ 29 ff BauGB haben die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben zum Inhalt. Gem. § 29 BauGB gelten die §§ 30 -37 BauGB für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen⁶.

Der Begriff der baulichen Anlage findet seine Legaldefinition in den Landesbauordnungen, die ihre Grundlage wiederum in der Musterbauordnung haben.

In der Musterbauordnung⁷ heißt es:

„Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Nach Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁸ sind damit für die bauliche Anlage charakterisierend die Begriff des Bauens und die bodenrechtliche Relevanz. Bei multiplen Häusern handelt es sich unproblematisch um eine bauliche Anlage, so dass die Anwendung der §§ 29 BauGB eröffnet ist.

Die Änderung einer baulichen Anlage i.S.d § 29 BauGB ist der städtebaulich relevante Umbau bzw. die Erweiterung oder sonstige bauliche Veränderung einer Anlage⁹. Eine städtebauliche Relevanz ist bei einer Erhöhung des Maßes der der baulichen Nutzung¹⁰, sowie bei Baumaßnahmen die die Identität des Gebäudes berühren oder hinsichtlich des Aufwandes an einen Neubau heranreichen zu bejahen¹¹. Maßgeblich für die Frage, welche Art der Nutzung zugelassen ist, ist damit immer die Festlegung im Bebauungsplan und die Festlegungen der BauNVO.

Viele Gebiete im Gemeindebereich sind bislang unbeplant. Die Möglichkeit der baurechtlichen Nutzung richtet sich so dann nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB

⁶ Dürr/ Ebner Kompendium Baurecht Sachsen

⁷ § 2 Abs. 1 Musterbauordnung, in den meisten Bundesländern ebenso

⁸ BVerwG E 44, 59, Stichwort Wohnfloß oder auch NJW 1977,2090 Tragluftschwimmhalle

⁹ BVerwG NVwZ 1994, 294

¹⁰ vgl. § 16 BauNVO

¹¹ BVerwG NwVZ 1987, 1076, Bspl. Erweiterung Ladengeschäft von 700 auf über 840 m², Änderung da dann großflächiges Einzelhandelsgeschäft iSd. § 11 III BauNVO

richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst.

Über den Begriff des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung findet die Baunutzungsverordnung¹² Anwendung.

2.1.3. Art der baulichen Nutzung

Die BauNVO enthält in den §§ 2 ff. zunächst Regelungen über die Art der baulichen Nutzung. Die in einem Baugebiet generell zulässigen Vorhaben sind jeweils in Abs 2., die nur als Ausnahme¹³ möglichen Vorhaben in Abs. 3 angeführt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO).

Die Gemeinden können im Rahmen eines Bebauungsplans jedoch weitgehend von dieser Systematik abweichen. Die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung richtet sich damit auch danach in welchem Gebiet diese Nutzung stattfinden soll.

Beispiel: § 4 BauNVO¹⁴: Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind Ladengeschäfte sowie Schank- und Speisewirtschaft für die Bewohner eines Gebietes. Der Betrieb dient

¹² BauNVO

¹³ § 31 BauGB

¹⁴ § 4 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

jedenfalls auch dann dem der örtlichen Versorgung, wenn ein nicht nur unerheblicher Teil der Bewohner dort einkauft.

Damit ergibt sich in Hinblick auf die in der Tabelle festgestellten Nutzungsarten folgenden Systematik:

Übersicht über zulässige Nutzungskombinationen¹⁵

Gebäudearten	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Wohngebäude	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nutzgärten, Gartenbaubetriebe	✓		✓		✓	✓			
Läden, Gaststätten	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
kulturelle, soziale, Sportanlagen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tankstellen	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nicht störende Handwerksbetriebe	✓		✓		✓	✓		✓	✓
Nicht störendes Gewerbe ¹⁶	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

¹⁵ Grün bedeutet stets zulässig, gelb bedeutet ausnahmsweise zulässig, leereres Feld bedeutet unzulässig.

¹⁶ Die § 2 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3, § 3 Abs. 3 Nr. 1 § 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO legen fest, welche "nicht (wesentlich) störenden" Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten generell oder ausnahmsweise zulässig sind. Hierbei gilt kein einheitlicher Störungsbegriff, der sämtlichen genannten Vorschriften zu Grunde liegt. Vielmehr ist die Abgrenzung zwischen "nicht (wesentlich) störenden" und "störenden" Nutzungen unter Berücksichtigung des Charakters und der Schutzbedürftigkeit des jeweils betroffenen Baugebiets zu treffen. Ein allgemeines Wohngebiet etwa ist nach Art und Ausmaß geringer geschützt als ein reines Wohngebiet, kann andererseits jedoch einen höheren Schutzzumfang beanspruchen als ein Dorf- oder Mischgebiet. Die Schutzbedürftigkeit ist damit jeweils im Einzelfall festzustellen.

Nicht störende Gewerbebetriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zum Beispiel Metzger, Bäcker oder evtl. auch Softwarefirmen oder CallCenter.

Folgende Tätigkeiten dürfen von Handwerksbetrieben in den jeweiligen Gebieten in unterschiedlicher Ausprägung (u.a. abhängig von den Immissionsrichtwerten, jeweils Tag- und Nachtwerte) ausgeführt werden.

* WR 50 dBA/35 dBA. Nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Bäcker, Metzger)

* WA 55 dBA/40 dBA. Der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. s.o. und Schneider, Uhrmacher)

* WB 55 dBA/40 dBA. Sonstige Gewerbebetriebe

* MD 60 dBA/45 dBA. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Metallbauer, Landmaschinenmechaniker und s. WA)

* MI 60 dBA/45 dBA. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe (z.B. einzelhandelsorientierte Betriebe, kleinere Kfz-Werkstätten)

* MK 60 dBA/45 dBA. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (s. MI)

* GE 65 dBA/45 dBA. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art, ausnahmsweise in untergeordnetem Ausmaß Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (z.B. Schreiner, Metallbauer, große Kfz-Betriebe)

* GI 70 dBA. Vorwiegend Gewerbebetriebe, die in anderen Gebieten nicht zulässig sind, Gewerbebetriebe aller Art, ausnahmsweise in untergeordnetem Ausmaß Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebe mit großen Emissionen und mit Nachtarbeit sowie nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Betriebe)

Im Bebauungsplan können allerdings anders als nach § 2-9 BauNVO geregelt unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Sonstiges Gewerbe				✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hotels, Pensionen		✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Verwaltungsgebäude				✓	✓	✓	✓	✓	
Geschäfts- und Bürogebäude				✓		✓	✓	✓	
Vergnügungsstätten ¹⁷				✓	✓	✓	✓	✓	
Parkhäuser							✓		
Lagerhäuser und -plätze								✓	✓
Industriebetriebe									✓

Anhand dieser Tabelle lässt sich feststellen, welche Nutzungsarten in einen bestimmten Gebietstyp zulässig sind. [...]

So sind z.B. in **Kleinsiedlungsgebieten (WS)** und **Reinen Wohngebieten (WR)** nur Wohngebäude zulässig, in Ausnahmefällen dürfen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker) und kleinere Beherbungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Diese beiden Kategorien unterscheiden sich nicht im Maß der baulichen Nutzung.

In **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** dürfen zusätzlich zu **Reinen Wohngebieten (WR)** beispielsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

In **Besonderen Wohngebieten (WB)** kommen z.B. sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und sogar Vergnügungsstätten hinzu. Die Frage übrigens, ob Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke in Reinen Wohngebieten aufgrund der resultierenden „Lärmbelastung“ zugelassen werden dürfen, ist bislang nicht rechtsverbindlich geklärt. In der aktuellen Legislaturperiode soll aufgrund der unterschiedlichen Auslegung des Begriffs „Anlagen für soziale Zwecke“ der § 3 dahingehend präzisiert werden, dass Kindertagesstätten ausdrücklich zugelassen werden dürfen.

Steht in den Kategorien WR bis WB das Wohnen im Vordergrund, so sind **Dorfgebiete (MD)**, **Mischgebiete (MI)**, **Kerngebiete (MK)**, **Gewerbegebiete (GE)** und **Industriegebiete (GI)** für die Nutzung durch Gewerbebetriebe, Handelsbetriebe und Industriebetriebe ausgelegt.

Auch hier ist die Hierarchie analog zu den Wohngebieten aufgebaut, d.h. je tiefer die Einstufung, desto höher sind die zulässigen Belästigungen. [...]

¹⁷ Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht, etwa Diskotheken, Spielcasinos; kulturelle Einrichtungen sind Eindeutig keine Vergnügungsstätten

Sondergebiete (SO) können zum einen der Erholung dienen. zum anderen können sie aber auch als **Sonstige Sondergebiete** großflächige Nutzungen wie z.B. Einkaufszentren, Messestandorte, Hochschulgebiete oder Hafenanlagen zulassen. Daher lohnt sich ein genauerer Blick auf die Kategorie in der textlichen Begründung.

Da diese typisierende Betrachtungsweise zum Teil bei atypischen Fallgestaltungen zu unangemessenen Ergebnissen führen kann, sieht § 15 BauNVO vor, dass die Gemeinden im Einzelfall widersprechen können, wenn die geplante Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht oder unzumutbare Belästigungen und Störungen der Umgebung hervorrufen. Bedeutet, dass eine Gemeinde der Nutzung eines kleinen Tanzclubs in einem Mischgebiet auch widersprechen kann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung vor allen Dingen durch eine Wohnbebauung geprägt ist und zu befürchten ist, dass ausgehend vom Tanzlokal es zu Lärmbelästigungen der Umgebung kommt.

Im Hinblick auf die Nutzung eines multiplen Hauses mit mehreren verschiedenen Nutzungsformen ist die Feststellung, dass es sich um ein Dorf-, Misch- oder Kerngebiet handelt am günstigsten. Die Zuordnung eines Gebietes zu den genannten Gebietstypen bemisst sich wie oben bereits festgestellt, entweder nach einem vorhandenen B-Plan, der wiederum aus einem Flächennutzungsplan abgeleitet sein muss, oder nach dem tatsächlichen Eindrücken vor Ort und damit über das Merkmal des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. §34 BauGB.

2.1.4. Nutzungsänderung

Eine Baugenehmigung ist nicht nur dann erforderlich, wenn tatsächlich gebaut wird. Auch eine Nutzungsänderung ist grundsätzlich **genehmigungspflichtig** und erfordert eine Baugenehmigung.

Eine Nutzungsänderung liegt immer dann vor, wenn die **Zweckbestimmung einer baulichen Anlage geändert wird**. Dies ist dann der Fall, wenn die neue Nutzung der Räume sich von der bisherigen so unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden baurechtlichen Anforderungen unterliegt.

Eine Nutzungsänderung ist also immer dann gegeben, wenn die bisher genehmigte Benutzungsart einer baulichen Anlage geändert wird. Die Bauaufsichtsbehörde geht nämlich bei der Erteilung einer Baugenehmigung von einer bestimmten Nutzungsart aus.

Beispiel:

Es wird ein Gebäude gebaut, das eine Gaststätte beherbergen soll. Die Bauaufsichtsbehörde wird bei der Prüfung der Baugenehmigung nicht nur prüfen, ob das Bauvorhaben den statischen und bautechnischen Anforderungen genügt. Sie wird auch untersuchen, ob eine Gaststätte überhaupt in dem Baugebiet gebaut werden darf und ob die für diese Nutzung vorgeschriebenen Rettungswege, Lüftungsanlagen etc. vorhanden sind. Nur diese der Baugenehmigung ursprünglich zugrundeliegende Nutzung ist legal. Für jede andere Art von Nutzung stellt sich also die Genehmigungsfrage neu und es muss festgestellt werden, ob im Rahmen der neuen Nutzung andere baurechtliche Vorschriften einzuhalten sind.

So können beispielsweise für die neue Nutzung im Verhältnis zur alten Nutzung andere Rettungswege oder eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich sein. Auch Anforderungen an die Standsicherheit, den Immissionsschutz, Abstandsflächen oder den Brandschutz können dazu führen, dass eine Nutzung neu bewertet werden muss.

2.1.5. Rechtliche Bewertung

Unter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist eine Änderung der Nutzungsweise zu verstehen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben, d.h. die ihr bisher zugewiesene Funktion in rechtserheblicher Weise geändert wird. Sie kann, muss aber nicht notwendig auch von einer Änderung der Bausubstanz begleitet sein. Soweit an die geänderte Nutzung besondere bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden, z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Wärme-, Schall-, Brandschutz in Aufenthaltsräumen, ist ihre Zulässigkeit dem materiellen Bauordnungsrecht unterworfen. In § 29 Abs. 1 werden mit der Erfassung der Nutzungsänderung (als einem bundesrechtlichen Begriff) lediglich bauplanungsrechtliche Ziele verfolgt.

Der in den *Landesbauordnungen* enthaltene Begriff der Nutzungsänderung ist daher mit dem des BauGB nicht völlig deckungsgleich. Eine die Anwendung der §§ 29 ff. auslösende Nutzungsänderung liegt nur vor, wenn sie bodenrechtlich beachtlich ist, d.h.

wenn die Änderung die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange berühren kann. Dazu ist erforderlich, „dass die vorgesehene Nutzungsänderung wegen der Möglichkeit der Berührung bodenrechtlicher Belange die Genehmigungsfrage (erneut) aufwirft“¹⁸.

Eine Nutzungsänderung im bodenrechtlichen Sinn liegt vor, wenn für die neue Nutzung *weitergehende Vorschriften* gelten als für die alte, aber auch dann, wenn sich die Zulässigkeit der neuen Nutzung nach derselben Vorschrift bestimmt, nach dieser Vorschrift aber *anders zu beurteilen ist* als die frühere Nutzung. In diesem Sinne bodenrechtlich relevant ist eine Änderung der Nutzungsweise auch dann, wenn sie für die Nachbarschaft erhöhte Belastungen mit sich¹⁹.

Zur Beantwortung der Frage, ob ein Vorhaben unter den Begriff der Nutzungsänderung i.S. des § 29 Abs. 1 fällt, muss mithin die bisherige Nutzung der baulichen Anlage zu der künftigen Nutzung in Vergleich gesetzt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass es bei der bebauungsrechtlichen Zulässigkeit einer baulichen Anlage wesentlich auf deren Zuordnung zu einer der Nutzungsarten ankommt, die in den Baugebietsfestsetzungen und den Vorschriften der BauNVO (§§ 1–15) typisiert werden. Der Nutzungszweck der baulichen Anlage muss der vorgegebenen planerischen Nutzungsordnung entsprechen. Soll die Nutzung geändert werden, so hängt die Zulässigkeit der Absichtsverwirklichung davon ab, dass die künftige Nutzung mit dem Nutzungscharakter des Baugrundstücks vereinbar ist.

Eine Nutzungsänderung liegt demnach vor, sobald die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt²⁰.

Bei einer Änderung durch Erweiterung kann das z.B. bereits durch die Größe der Erweiterung in eine bodenrechtliche Qualität hineinwachsen. Greift § 29 BauGB dann tatbestandlich ein, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30–37 BauGB. *Bestandsschutzgesichtspunkte* haben daneben als Zulassungsmaßstab keinen Platz²¹.

Beispiele: Im reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 BauNVO) ist der

¹⁸ BVerwG, Urt. vom 11. 2. 1977 – IV C 8.75 –; Urt. vom 27. 5. 1983 – 4 C 67.78 –; Urt. vom 3. 2. 1984 – 4 C 25.82.

¹⁹ BVerwG, Beschl. vom 7. 11. 2002 – 4 B 64/02

²⁰ so BVerwG, Beschl. vom 14. 4. 2000 – 4 B 28/00

²¹ BVerwG, Urt. vom 27. 8. 1998 – 4 C 5.98 .

- -Einbau einer *Wagenheberanlage* in eine Garage unzulässig (OVG Hamburg, Urt. vom 20. 8. 1964 – Bf. II 45/64 –, a.a.O. vor Rn. 1).

In einem *allgemeinen Wohngebiet* ist unzulässig

- -die Nutzung einer Werkstatt eines nicht störenden Handwerkbetriebes (Schuhmacher, Bäcker, Schneider) als *Schreinerei* oder *Schlosserei*,
- -die Nutzung einer Schank- oder Speisewirtschaft als *Tanz-Diskothek*,
- -die Nutzung eines Wohngebäudes als gewerblicher *Kraftfahrzeug-Stützpunkt* (OVG Münster, Urt. vom 21. 11. 1968 – X A 415/67 –, a.a.O. vor Rn. 1),
- -die zusätzliche Nutzung eines durch Kohlehandel und Nahtransport gekennzeichneten bebauten Grundstücks durch einen *Kranbetrieb* mit sieben schweren mobilen Kränen (BVerwG, Urt. vom 11. 2. 1977 – IV C 8.75 –, a.a.O. vor Rn. 1 sowie Rn. 42),
- -ferner die Nutzung des bisherigen Lagergebäudes eines Bauunternehmens als störendes *Getränkeauslieferungslager* (OVG Münster, Urt. vom 17. 3. 1966 – VII A 31/64 –, a.a.O. vor Rn. 1).

Die früher erteilte baurechtliche Genehmigung bzw. die sonstige formell-rechtliche Zulassung für eine gewerbliche Nutzung gestattet nicht jede gewerbliche Nutzung, erstreckt sich mithin nicht auf jede künftige gewerbliche Nutzungsänderung, sondern nur eine solche *Nutzung, die der Planungsordnung entspricht*²². Soweit in den Baugebieten verschiedene Arten der gewerblichen Nutzung zulässig sind, ist eine Nutzungsänderung planungsrechtlich nicht relevant, wenn sie sich innerhalb der für das Baugebiet bestimmten Konkretisierung oder der im Bebauungsplan festzusetzenden Gliederung (§ 1 Abs. 4, 7, §§ 8, 9 BauNVO) hält.

Hat sich der Gebietscharakter geändert, z.B. Umwandlung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet, so darf die Änderung einer (im Mischgebiet zulässigen) Nutzung der nunmehr geltenden Nutzung (im allgemeinen Wohngebiet) nicht widersprechen.

Eine Nutzungsänderung im Sinne des § 29 Abs. 1 setzt voraus, dass der zu beurteilende Vorgang *von dem Nutzer veranlasst*, also ihm zuzuordnen ist. Die bisherige Nutzung muss aufgegeben worden sein. Eine *Änderung der tatsächlichen Verhältnisse*, die dazu

²² OVG Münster a.a.O.

führt, dass eine Anlage nunmehr bebauungsrechtlich anders zu beurteilen ist als bisher, stellt als solche keine Nutzungsänderung dar²³.

Die Wiederaufnahme einer eingestellten Nutzung stellt keine Nutzungsänderung dar²⁴. Der Begriff der Nutzungsänderung setzt – jedenfalls bei einer genehmigten bisherigen Nutzung – *keine zeitliche Kontinuität* zwischen der bisherigen und der neuen Nutzung voraus.

Bei der Beurteilung, ob eine Nutzungsänderung vorliegt, ist abzustellen auf die bauliche Anlage in ihrer durch die bisherige Nutzung bestimmten Funktion. „Mit der *Änderung der Funktion* wandelt sich das Vorhaben nicht nur zum Teil. Vielmehr entzieht die Änderung dem ursprünglichen Vorhaben die Identität; Gegenstand der erneuten Beurteilung hat die bauliche Anlage in ihrer geänderten Funktion zu sein“²⁵. Es reicht also nicht aus, dass die bauliche Anlage faktisch in anderer Weise als bisher genutzt wird (z.B. Umwandlung einer *Buchhandlung in eine Teppichhandlung*). Maßgeblich ist vielmehr, ob in der Änderung der Benutzung zugleich eine Änderung der rechtlichen Funktion der Anlage zu sehen ist. Es kommt darauf an, ob durch eine Änderung der bisher zulässigen Nutzungsweise in bodenrechtlicher Hinsicht die Genehmigungs- bzw. Zulassungsfrage neu aufgeworfen wird (vgl. bereits Rn. 41).

Beispiele: Wird etwa im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ein Gebäude zunächst als *Scheune* und dann als Stall verwendet, so liegt zwar eine Änderung in der (faktischen) Benutzung vor, nicht aber zugleich eine rechtserhebliche Nutzungsänderung die das Gebäude in seiner bisherigen (landwirtschaftlichen) Funktion ändert²⁶. Ein Beispiel für eine bereits durch die Wortfassung verdeutlichte planungsrechtliche Funktionsbindung baulicher Anlagen bilden die §§ 7, 8 BauNVO. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im Kerngebiet „Wohnungen *für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen* sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können im Gewerbegebiet für den gleichen Personenkreis Wohnungen zugelassen werden. Werden nachträglich die Wohnungen in allgemein frei verfügbare Wohnungen umgewandelt, d. h. in ihnen betriebsfremde Personen untergebracht, so ändert sich an der faktischen Benutzung (Wohnen) nichts. Es wird aber die durch den

²³ BVerwG, Urt. vom 29. 10. 1998 – 4 C 9.97 .

²⁴ so auch Dürr, a.a.O., Rn. 38.

²⁵ BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – IV C 32.71 .

²⁶ BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – 4 C 32.71.

Bebauungsplan festgelegte rechtliche Funktion geändert, weil die Wohnungen nur für einen privilegierten Personenkreis bestimmt sind. Diese Funktions- und Zweckänderung stellt eine – auch städtebaulich erhebliche – Nutzungsänderung i.S. des § 29 Abs. 1 BauGB dar²⁷.

2.2. Umfang und Grenzen des Bestandsschutzes bei Nutzungsänderungen

Ebenso ist die Frage des Bestandsschutzes in Betracht zu ziehen und zu werten. Nach Art. 14 GG kommt dem Eigentümer auch ein Bestandsschutz zu.

Bestandsschutz bezeichnet den rechtlichen Schutz für bauliche Anlagen gegenüber nachträglichen staatlichen Anforderungen.²⁸

Der baurechtliche Bestandsschutz gliedert sich in einfachgesetzlichen und übergesetzlichen Bestandsschutz. Im Unterschied zum einfachgesetzlichen Bestandsschutz, der sich im geschriebenen Recht wiederfindet (z. B. § 35 Abs. 4 BauGB), ist der übergesetzliche Bestandsschutz eine richterrechtliche Rechtsfigur, die aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG entwickelt wurde. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Freiheit des Einzelnen, auf seinem Grundstück zu bauen, sondern auch eine bereits errichtete bauliche Anlage als eigentumsfähige Sache. Aus diesem Grund unterscheidet man den übergesetzlichen Bestandsschutz wiederum in aktiven und passiven Bestandsschutz.

2.2.1. Passiver Bestandsschutz

Wie der Begriff **passiver Bestandsschutz** deutlich macht, geht es um den Schutz von bestehenden Bauwerken oder Teilen davon (Bestand), also um den Erhalt des Istzustandes. Man kann von Bestands- und Nutzungsschutz sprechen.

Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt somit auch dann baurechtmäßig, wenn sich die gesetzlichen Vorschriften nachträglich ändern.

Dabei muss eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Die bauliche Anlage muss entweder

- zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden sein und in ihrer Ausführung dieser Genehmigung entsprechen (formell baurechtmäßig),

²⁷ BVerwG, Urt. vom 15. 11. 1974 – IV C 32.71 –, a. a. O. vor Rn. 1

²⁸ Gehrke, Brehmsan: Genießt der baurechtliche Bestandsschutz?, NVwZ 1999, S. 932 ff.

- ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (dies betrifft z. B. genehmigungsfreie Bauvorhaben) oder
- ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (unter diesen Punkt fallen z. B. historische Gebäude, die zu einem Zeitpunkt errichtet wurden, als es noch kein geltendes Bauordnungsrecht gab).

2.2.2. Aktiver Bestandsschutz

Der **aktive Bestandsschutz** hingegen befasst sich mit der Frage, ob auch Modernisierungsmaßnahmen, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen, geschützt werden. Das BVerwG sah sogar die Errichtung eines Garagengebäudes zu einem bestehenden Wohnhaus trotz entgegenstehender Festsetzungen im Bebauungsplan vom aktiven Bestandsschutz erfasst. Die Bedeutung des aktiven Bestandsschutzes ist heute mit Einführung des § 35 Abs. 4 BauGB nur noch gering. Spätestens seit dem Urteil vom 12. März 1998 nimmt die Rechtsprechung von diesem Rechtsinstitut Abstand. Dies ist aber der einzig konsequente Schritt, da die Gesamtheit der Gesetze bestimmt, was Eigentum und damit das Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 GG ist. Der aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleitete Bestandsschutz kann sich daher auch nicht gegen einfachgesetzliches Recht durchsetzen, wenn erst dieses einfachgesetzliche Recht den Gegenstand und den Umfang des durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährten Bestandsschutzes bestimmt. Diese Argumentation lässt sich auf den beplanten und nichtbeplanten Innenbereich übertragen. Auch im Innenbereich nach § 34 BauGB ist daher ein Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn alle tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Für eine erleichterte Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund des Bestandsschutzes ist daher kein Raum.^[10]

2.2.3. Fazit Bestandsschutz

1. Nach Art. 14 I GG kann der Bestandsschutz auch eine Nutzungsänderung rechtfertigen; qualitativ oder quantitativ wesentliche Änderungen werden vom Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt

2. Der Umfang des Bestandsschutzes bemisst sich nach dem, was an Baubestand oder dessen Nutzung in dem Zeitpunkt nachhaltig noch vorhanden ist, in dem der Schutz gegenüber einer geänderten Rechtslage wirksam werden soll.

Zunächst ist hervorzuheben, dass der Bestandsschutz in seinem Umfang Veränderungen unterworfen sein kann. Maßgebend ist nicht, welchen Schutz die bauliche Substanz oder ihre Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genossen haben, sondern in welchem Maß (noch) Bestandsschutz in dem Zeitpunkt besteht, in dem der Schutz gegenüber einer geänderten Rechtslage wirksam werden soll. Das kann in zweifacher Hinsicht bedeutsam sein. Mit der Beseitigung von Bausubstanz entfällt in aller Regel der ihr bislang zugute kommender Bestandsschutz (...).

Zum zweiten kann der Umfang des Bestandsschutzes gewissen Veränderungen von außen her unterliegen: Das Maß des Bestandsschutzes kann nämlich auch davon abhängen, in welchem Ausmaß, in welchem Zeitraum und aus welchen Ursachen sich die Gesamtsituation einschließlich der Umgebung in der „Zeit des Bestandsschutzes“ gewandelt hat, d.h. in der Zeit, die zwischen dem Eintritt der (nachträglichen) Gesetzeswidrigkeit der Anlage oder ihrer Nutzung bis zur Inanspruchnahme des Bestandsschutzes vergangen ist²⁹. Dabei mag beispielsweise im Verhältnis zwischen emittierenden³⁰ Gewerbebetrieben und der umgebenden Wohnbebauung eine Rolle spielen, ob die Wohnbebauung sich inzwischen verdichtet hat oder näher an den Betrieb herangerückt ist.

Drittens unterliegt der Bestandsschutz einer qualitativen und einer quantitativen Begrenzung.

2.3. Fazit Bauplanungsrecht

2.3.1. Multiples Haus

Zur Klärung der Zulässigkeit „multipler Häuser“ ist zunächst zu klären, ob es sich um die avisierte Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes handelt oder im Rahmen von § 34 BauGB. Maßgeblich für die Art der möglichen Nutzungen sind die Festlegungen der Baunutzungsverordnung, die entweder direkt über den Bebauungsplan oder aber über den Begriff „Eigenart der näheren Umgebung“ Anwendung findet.

Danach ist die Fragestellung zu klären, ob es sich bei der avisierten Nutzungsänderung tatsächlich um eine bauplanungsrechtlich relevante Nutzungsänderung handelt. Dies ist

²⁹ vgl. dazu BVerwG, Buchholz 406.25 § 5 BImSchG Nr. 1, S. 10

³⁰ Emission bedeutet allgemein Aussendung von Störfaktoren in die Umwelt. Das können Schallwellen ebenso sein, wie Luftschadstoffe.

nur der Fall, bei bodenrechtlicher Erheblichkeit des Vorhabens, was bei multiplen Häusern als Nutzungsform zumeist verneint werden kann oder es handelt sich um eine Änderung, die nicht mehr mit der vorgebenden Gebietsform korrespondiert.

Entscheidend ist auch, dass eine zeitliche Kontinuität zwischen bisher genehmigter Nutzung und neuer Nutzung nicht vonnöten ist.

Im Klartext bedeutet das, dass ein leerstehendes Haus an einem Marktplatz, welches früher mehrere Läden beherbergte, auch Jahre später noch so genutzt werden kann.

Bei zwischenzeitlicher Gebietsänderung durch Erstellung eines Bebauungsplanes oder aufgrund tatsächlicher Umstände (etwa durch Wegzug und damit Änderung des Gebietscharakters vom reinen Wohngebiet hin zum Siedlungsgebiet) ist ergänzend der Gedanke des Bestandsschutzes heranzuziehen. Verkürzt gesagt: Heute ist auch noch das möglich, was gestern schon vorhanden war.

2.3.2. Leerstandsmanagement in ländlichen Regionen

[...]

3. Bauordnungsrecht

Das **Bauordnungsrecht** ist neben dem Städtebaurecht (auch: Bauplanungsrecht, siehe oben) ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts und wird von den Bundesländern insbesondere in den Landesbauordnungen³¹ geregelt. Es befasst sich mit den baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Die Bauordnungen der Länder enthalten die Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauaufsicht. Darüber hinaus enthalten die Landesbauordnungen auf Grundlage des Baugesetzbuches bauliche Gestaltungsbestimmungen, die entweder im Rahmen eines Bebauungsplanes oder auf Grundlage anderer Satzungen erlassen werden können.

Gegenstand des Bauordnungsrechts sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden. Perspektive ist dabei, dass einzelne Gebäude in technischer und architektonischer Hinsicht nicht die gesamte Bebauung einer Straße, eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Gemeinde

³¹ eine Übersicht zur Musterbauordnung und den Landesbauordnungen <http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html>
copyright rb architekten/ Rechtsanwalt Jürgen Kasek 16

verursachen; diese Gegenstände werden vom Bauplanungsrecht (auch als Städtebaurecht bezeichnet) geregelt.

In Deutschland liegt das Bauordnungsrecht in der Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Alle Länder haben dementsprechend eigene Bauordnungen erlassen. Trotz der Bezeichnung *Bauordnung* handelt es sich um ein Gesetz im formellen Sinne.

Wesentliche Funktionen des Bauordnungsrechts sind:

- Gefahrenabwehr im Baubereich. Das Bauordnungsrecht stellt Anforderungen an die Beschaffenheit baulicher Anlagen, um Gefahren – insbesondere für Leben und Gesundheit – zu vermeiden. Dies sind z. B. Anforderungen an die Standsicherheit von Gebäuden, an die Beschaffenheit von Baumaterialien oder an den baulichen Brandschutz.
- Gewährleistung der Einhaltung anderer gesetzlicher Bestimmungen. Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt die Einhaltung aller für das Bauvorhaben einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraus, auch solcher, die nicht Gegenstand des Bauordnungsrechts sind (z. B. solche an den baulichen Wärmeschutz). Die Einhaltung wird entweder im Baugenehmigungsverfahren überprüft oder muss vom Bauwilligen nachgewiesen werden.
- Gewährleistung sozialer Mindeststandards. Das Bauordnungsrecht stellt Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes und seit neuestem auch unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit (Zugänglichkeit für in ihrer Mobilität Behinderte).
- Vollzug der Bauleitplanung. Baugenehmigungen dürfen nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den jeweils anwendbaren Bestimmungen und Festsetzung der Bauleitplanung nicht widerspricht.
- Verhütung von Verunstaltungen. Das Bauordnungsrecht verbietet Baugestaltungen, die verunstaltend wirken. Darin liegt einerseits die Gefahr, dass Baubehörden „Geschmack verordnen“ können, wenn sie von ihrer Befugnis keinen zurückhaltenden Gebrauch machen; andererseits lassen sich „architektonische Ausreißer“ nicht konkreter beschreiben.

3.1. Rechtliche Grundlagen im Einzelnen

Neben den Regelungen im Bauordnungsrecht ist eine weitere Vielzahl an unterschiedlichen Regelungen [...] bei der Errichtung von multiplen Häusern zu beachten. Sofern es sich etwa um die Einrichtung von Versammlungsstätten³² handelt ist ergänzend die Versammlungsstättenverordnung zu Rate zu ziehen. Diese wird im Folgenden unter dem Aspekt der Anforderungen an Sonderbauten erörtert.

Im Bereich der Einzelfragen wird erörtert, inwieweit Möglichkeiten bestehen durch eine Baugenehmigung eine multiple Nutzung zu erreichen,

indem Sinne das etwa eine Gaststätte als Tanzlokal oder Diskothek genutzt wird oder gegebenenfalls als Büro.

Die Bauordnungen enthalten eine Vielzahl von Anforderungen an bauliche Anlagen, die allerdings zu einem erheblichen Teil keine rechtlichen Fragen aufwerfen. Die Forderung nach der Standsicherheit³³ einer baulichen Anlage ist eher ein technisches Problem als eine juristische Fragestellung. Im Folgenden werden daher vor allem die praxisrelevanten Fragestellungen erörtert.

- Wie bereits oben gesehen, soll das Bauordnungsrecht Verunstaltungen³⁴ entgegen wirken. Bedeutet, dass die baulichen Anlagen weder selbst verunstaltet wirken, noch das Straßen-, Ort- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen verunstaltet werden dürfen. Verunstaltung ist dabei nicht nur die bloße Unschönheit, sondern ein hässlicher, das ästhetische Empfinden eines Betrachters nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand³⁵. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff unterliegt dabei der vollen gerichtlichen Kontrolle³⁶, ist also durch das Gericht überprüfbar.

- **Beispiele** für eine Verunstaltung: Das OVG Bautzen sieht etwa großflächige Werbeanlagen vor einer Villa mit gärtnerischer Gestaltung als verunstaltend an. Ebenfalls dürften großflächige Schautafeln mit Werbung im Wohngebiet als verunstaltend anzusehen sein. Großflächige Wandmalereien im Villengebiet sind dabei ebenso verunstaltend, wie

³² Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen - gleich welcher Art - bestimmt sind sowie Schank- und Speisewirtschaften.

³³ vgl. § 12 MBO, § 12 SächsBO; § 13 LBO RhP

³⁴ jeweils § 9 in MBO und SächsBO, § 5 LBO RhP

³⁵ BVerwGE 2 172; NVwZ 1991, 64.

³⁶ BVerwGE 2,172

Glattputz an einem Gebäude mit Stuckfassade. Demgegenüber sind etwa großflächige Werbetafeln in einer Geschäftsstraße wohl nicht verunstaltend, ebenso wenige wie eine Litfasssäule im Wohngebiet³⁷.

- [...]Es stellt sich zudem die Frage, wie offensiv Werbeanlagen oder Schautafeln eingesetzt werden können. Relevant wird dies vor allem im Kontext, dass ein aktives Ladenmanagement die Sichtbarkeit im öffentlichen Raum erhöhen kann und damit der Kundenakquise dient. Anknüpfungspunkt ist der Begriff der Werbeanlage der in der jeweiligen Vorschrift legal definiert ist³⁸. Dabei folgt eine nicht abschließende Anzahl von Regelbeispielen.
 - **Beispiele:** Keine Werbeanlagen in diesem Sinne ist Wahlwerbung und Schaufensterdekoration, wohl aber eine durch einen Strahler hervorgerufene Lichtsäule³⁹

Dabei sind Werbeanlagen die zugleich bauliche Anlage⁴⁰ sind von solchen zu unterscheiden die keine baulichen Anlagen⁴¹ sind. Werbeanlagen die bauliche Anlagen sind bemessen sich demnach nach den Vorschriften für bauliche Anlagen. Im Übrigen gilt, dass Werbeanlagen nicht verschandelt wirken dürfen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet werden darf und sich keine störende Häufung ergeben darf. Dabei ist weiterhin zu beachten, dass Werbeanlagen in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungs- und Dorfgebieten oder auf öffentlichen Verkehrsflächen nur begrenzt zulässig sind⁴².

- Da Abstandsflächen bei Nutzungsänderungen um die es hier geht grundsätzlich ohne Belang sind, da sie den Schutzzweck von § 6 SächsBO nicht berühren⁴³, werden sie an dieser Stelle nicht näher thematisiert. Abstandsflächen werden nur dann im Rahmen einer Nutzungsänderung relevant sofern das Gebäude, dessen Nutzung geändert wird, aufgrund einer abstandsrechtlichen Privilegierung

³⁷ vgl. etwa OVG Hamburg NVwZ RR 1998, 616)

³⁸ jeweils § 10 SächsBO und MusterBO, § 52 RhBO: Nach § 10 Abs I Nr 1 Musterbauordnung: 1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind

³⁹ vgl. VGH München NVwZ 1997, 201.

⁴⁰ zum Begriff der baulichen Anlage siehe oben

⁴¹ keine baulichen Anlagen sind etwa Beschriftungen und Projektionen, etc.

⁴² § 10 Abs. IV SächsBO und § 52 Abs I Rh BO

⁴³ OVG Bautzen, DÖV 1995, 15.

entstanden ist oder eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen wurde. [...]

3.2. Nutzungsbedingte Anforderungen

Unter Nutzungsbedingten Anforderungen versteht man all die Anforderungen, die je nach der avisierten Nutzung unterschiedlich bemessen sind. Neben der Festlegung zur Gestaltung von Aufenthaltsräumen⁴⁴ und Wohnungen ist hier vor allen Dingen die Regelung zu den Stellplätzen⁴⁵ zu nennen. Regelungsgehalt: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich dabei nach der Verwaltungsvorschrift⁴⁶ zur jeweiligen Bauordnung. Innerhalb der Verwaltungsvorschriften sind dabei die Anzahl der notwendigen Stellplätze für eine bestimmte Nutzung mit einem Spielraum angegeben. Da beide Verwaltungsvorschriften hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht voneinander abweichen wird in der folgenden Tabelle anhand ausgesuchter Beispiele kurz eine Übersicht über die Anzahl der notwendigen Stellplätze gegeben.

	Autos	Fahrräder
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	1 je 40 bis 80 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 20 bis 30 m ² Nutzfläche	1 je 30 bis 60 m ² Nutzfläche
Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 je 60 bis 80 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 100 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 je Geschäftshaus
Großflächige	1 je 10 bis 20 m ²	1 je 150 m ² Verkaufsnutzfläche

⁴⁴ § 47 SächsBO, § 43 RH BO, § 47 MBO

⁴⁵ § 49 SächsBO, § 49 MBO, § 47 Rh BO

⁴⁶ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) Vom 18. März 2005 und Verordnung zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	Verkaufsnutzfläche	
Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (zum Beispiel Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze	1 je 10 bis 20 Sitzplätze
Sonstige Versammlungsstätten (zum Beispiel Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 5 bis 10 Sitzplätze	1 je 10 bis 20 Sitzplätze

Der angegebene Ermessensspielraum wird dabei durch die Eigenarten der näheren Umgebung und die erwarteten Besucher mitbestimmt. Für eine sehr gute ÖPNV Anbindung kann ein Abschlag von 30 % gewährt werden. Die Stellplätze müssen dabei nach dem Regelungsgehalt in zumutbarere Entfernung liegen. Auch hier handelt es sich um einen gerichtlich vollüberprüfbaren Rechtsbegriff. Welche Entfernung zumutbar ist, bemisst sich dabei ebenfalls nach den beantragten Nutzung. Regulär wird man aber von max. 500m als zumutbarer Entfernung ausgehen dürfen. Dies bedeutet im Klartext, dass für die avisierte Nutzung jeweils die notwendige Anzahl an Stellplätzen mit zu berechnen oder zu schaffen ist. Können die Stellplätze nicht nachgewiesen werden, kann die Gemeinde durch Satzung eine Stellplatzabläse festlegen die dann als Ersatz zu zahlen ist. Sofern weder Stellplätze nachgewiesen werden können, noch eine Ablöse bezahlt werden kann, kann der Bauherr gegebenenfalls versuchen einen Antrag auf Aussetzung der Ablöse zu stellen. Dieses Verfahren ist rechtlich allerdings nicht geregelt und obliegt damit der Verwaltung allein. Zusätzlich ist in diesem Themenbereich der Aspekt des Bestandsschutzes wieder mit zu beachten.

Bedeutet, dass für eine neue Nutzung bereits vorhandene Stellplätze, unabhängig von der Frage, ob diese noch vorhanden sind oder nicht, mit eingerechnet werden.

- **Beispiel:** Ursprünglich Nutzung eines Objektes als Drogerie. Ausweislich der Verwaltungsvorschrift mindestens 2 Stellplätze. Diese Nutzung war erlaubt, die Stellplätze anerkannt oder Ablöse gezahlt. Das Haus stand leer. Nunmehr geplante Nutzung durch Versammlungsstätte. Die bereits vorhandenen Stellplätze, auch wenn keine Kontinuität zwischen den Nutzungsarten besteht, werden der neuen Nutzung im vollen Maße mit zugerechnet.

In aller Regel erfolgt die Bestimmung durch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ohne die die Baugenehmigung nicht erteilt werden darf und die in untrennbaren Zusammenhang⁴⁷ zur Baugenehmigung steht und damit nicht isoliert angegriffen werden kann. Ist der Bauherr daher mit der Festlegung nicht einverstanden muss er eine Verpflichtungsklage⁴⁸ erheben.

3.2.1. Sonderbauten/ Abweichungen

Bei Sonderbauten⁴⁹ können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen besondere Anforderungen gestellt werden. Die Art der möglichen Anforderungen ist dabei durch das Gesetz bestimmt. Im Regelfall wird es sich [...] bei multiplen Häusern nicht um Sonderbauten handeln. Deshalb wird auf diese Fragestellung nur aus Gründen der Vollständigkeit kurz hingewiesen.

⁴⁷ vgl. VGH Mannheim BRS 56 Nr.120, OVG Berlin BRS 58 Nr. 123.

⁴⁸ BVerwG 29, 261

⁴⁹ » Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung«, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m)
- bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fiegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

3.2.2. Verwaltungsvorschriften⁵⁰

Hinsichtlich der Nach- oder Neunutzung von leerstehenden Gebäuden ist insbesondere auf die Vielzahl der unterschiedlichen Verwaltungsvorschriften hinzuweisen. Je nach Art der Nutzung greifen diese ergänzend ein. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Regelungen in diesem Bereich wird auf eine erschöpfende Darstellung verzichtet. Hier wird nur kurz auf die Versammlungsstättenverordnung⁵¹ verwiesen. Dort finden sich die Bestimmungen über die Führung von Fluchtwegen ebenso, wie Beleuchtungsvorschriften und Einrichtungen für Besucher. Diese Verwaltungsvorschriften sind im Wege einer beantragten Baugenehmigung immer mit zu bedenken. Bedeutet, dass sofern eine Versammlungsstätte beantragt wird und der Anwendungsbereich ⁵² der Verordnung eröffnet ist, die dort aufgeführten Bestimmungen erfüllt sein müssen. Eine weitere Verwaltungsvorschrift die in Betracht kommen ist etwa die Verkaufsstättenverordnung. Ob die einzelne Verwaltungsvorschrift Anwendung findet ergibt sich aus § 1 der Verordnung der den Anwendungsbereich beschreibt. Auskunft über die notwendigen Verordnungen geben etwa die Kammern oder die zuständigen Bauämter.

3.2.3. Bestandsschutz

Wie bereits im Kapitel zum Bauplanungsrecht und oben zur Frage der Stellplätze angedeutet erstreckt sich der Bestandsschutz auch im Bauordnungsrecht auf die bislang festgestellten Bereiche.

Da die erteilten Baugenehmigungen stets an ein Gebäude geknüpft sind, wirken sie auch ohne zeitliche Kontinuität⁵³, über die konkrete Nutzung hinaus.

Dies gilt nicht nur für die Frage der Stellplätze sondern gegebenenfalls auch für die Aspekte der sonstigen Einrichtungen wie etwa Fluchtwege.

⁵⁰ Eine **Verwaltungsvorschrift** (VwV, auch: VV) ist eine Anordnung, die innerhalb einer Verwaltungsorganisation von einer übergeordneten Verwaltungsinstanz oder einem Vorgesetzten an nachgeordnete Verwaltungsbehörden oder Bedienstete ergeht und deren Wirkbereich grundsätzlich auf das Innenrecht der Verwaltung beschränkt sein soll. Da Verwaltungsvorschriften häufig auch norminterpretierende Auslegungen anordnen, können sie im konkreten Einzelfall jedoch in der Ausgestaltung eines konkreten Verwaltungsaktes oder durch die Ablehnung eines beantragten Verwaltungsaktes auch Außenwirkung entfalten. Viele Gesetze räumen für ihre Ausführung der Verwaltung ein Ermessen ein, außerdem enthalten viele Gesetze unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch die Verwaltung ausgelegt und konkretisiert werden müssen. Gegenstand vieler Verwaltungsvorschriften ist deswegen die Leitung des behördlichen Ermessens in eine bestimmte Richtung und/oder die Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe. Die Entscheidung, die die Verwaltung über den Antrag eines Bürgers trifft, wird deswegen oft, neben dem eigentlichen Gesetzestext, vom Inhalt von Verwaltungsvorschriften bestimmt. Ein Beispiel dafür ist die TA Luft. <http://landesrecht.rlp.de/> für Rheinland Pfalz oder <http://www.justiz-und-recht.de/Verwaltungsvorschriften/index.html> als empfehlenswerte Suchmaschine für Verwaltungsvorschriften
Musterordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Muster Versammlungsstätten Verordnung) Fassung Mai 2002

⁵² Nach § 1 Abs. 1 der Musterverordnung bei Versammlungsstätten die einzeln mehr als 200 Personen Platz bieten.

⁵³ s.o.

3.3. Genehmigungsverfahren

Des Weiteren besteht für die Nutzungsänderung ebenso wie für die Errichtung, der Änderung und den Abriss einer baulichen Anlage das Erfordernis einer Baugenehmigung nach Maßgabe der Vorschriften in den Landesbauordnungen, wobei jedoch in den Landesbauordnungen eine Vielzahl von Nutzungsänderungen genehmigungsfrei gestellt werden.

Nach § 67 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauO NW (vgl. die entsprechenden Vorschriften über die **Genehmigungsfreiheit** in den übrigen Landesbauordnungen) ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (s. § 30 Abs. 1 BauGB) die Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes mittlerer oder geringerer Höhe (der Fußboden keines Aufenthaltsraumes darf im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen, s. § 2 Abs. 3 S. 1 u. 2 BauO NRW) genehmigungsfrei, wenn eine Neuerrichtung oder Änderung des Gebäudes bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Dies ist wiederum unter folgenden Voraussetzungen der Fall:

- das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans,
- die Erschließung ist gesichert und
- die Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Unter den genannten Voraussetzungen sind auch Nutzungsänderungen von Nebengebäuden und Nebenanlagen genehmigungsfrei. Im Übrigen ist eine neue Baugenehmigung zu beantragen. Dies wird regelmäßig immer dann der Fall sein, wenn die beantragte Nutzungsänderung gravierend von der vorherigen Nutzung abweicht. Eine einheitliche Linie hat sich in diesem Bereich bislang noch nicht abgezeichnet.

Während viele Baubehörden stets auf einen neuen Bauantrag drängen, entspricht es eher dem grundsätzlichen rechtlichen Grundgedanken über den Gedanken des Bestandsschutzes hinaus, bei nicht gravierenden Änderungen keinen neuen Bauantrag zu verlangen. Dabei ist immer von der Nutzung auszugehen, an die in rechtlicher Hinsicht die strengsten Auflagen gebunden sind. Solange also die Folgenutzung keinen neuen Anforderungen hat, besteht keine Notwendigkeit für ein formelles Baugenehmigungsverfahren.

Weiterhin ist zu beachten, dass die vorübergehende andere Nutzung von Räumlichkeiten oder Häusern auch nicht zur Notwendigkeit von einer

Nutzungsänderung führt. Werden beispielsweise hin und wieder⁵⁴ in einer Gaststätte Diskoveranstaltungen durchgeführt, ändert das noch nicht den Charakter der Gaststätte. Für eine Erweiterung der Genehmigung besteht damit hinsichtlich singulär abweichender Nutzung keine Veranlassungen solange wie sie das Gepräge der bisherigen Nutzung nicht verändern.

3.4. Fazit

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Regelungen ist damit im Einzelfall wieder auf die Art der Nutzung abzustellen und zu fragen, ob überhaupt ein neues Genehmigungsverfahren notwendig ist oder nicht unter dem Aspekt des Bestandsschutzes eine weitere Nutzung in Betracht kommt. So dann sind die nutzungsbedingten Anforderungen zu prüfen und umzusetzen, wobei ergänzend die entsprechenden normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften zu Rate gezogen werden sollten.

3.4.1. Multiples Haus

Für die Einrichtung eines multiplen Hauses stellt sich dann die Folgefrage, wie eine Baugenehmigung zu beantragen ist, da verschiedene häufig wechselnde Nutzungen geplant sind. Hier empfiehlt es sich im Rahmen der Baugenehmigung alle vorgestellten Nutzungen im Rahmen des Konzepts mit zu beantragen. Die Baugenehmigungsbehörde muss dann auf die strengsten Anforderungen abstellen und diese prüfen.

Sofern hier eine Möglichkeit erteilt wird, ist jede Nutzung unterhalb dieser Schwelle zulässig. Einzelfragen können dabei auch durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung geklärt werden. Anpassungen ergeben sich dabei sofern inzwischen neue strengere Vorschriften erlassen wurden, die nicht direkt die Baugenehmigung betreffen, wie etwa brandschutzrechtliche Bestimmungen.

3.4.2. Leerstandsmanagement in ländlichen Regionen

[...]

4. Einzelfragen

4.1. Bundesimmissionsschutzgesetz

⁵⁴ nach der Rspr. des BVerwG sollen bis zu 12 Sonderveranstaltungen im Jahr zulässig sein.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bezweckt, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Relevant für die aufgeworfenen Fragestellungen sind hier vor allen die Lärmemissionen. Die zulässigen Emissionswerte sind in der TA Lärm⁵⁵, einer Verwaltungsvorschrift die über § 48 BImSchG Anwendung findet aufgeführt.

[...]

Die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind nach dem Schutzanspruch der Nachbarschaft gestaffelt. Der Schutzanspruch eines Immissionsortes ergibt sich z. B. durch Ausweisungen in einem Bebauungsplan (siehe oben) oder Flächennutzungsplan. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Ziffer TA Lärm	Ausweisung	Immissionsrichtwert (6:00 bis 22:00 Uhr)	tags Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
6.1 a	Industriegebiete	70 dB(A)	70 dB(A)
6.1 b	Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
6.1 c	Kern-, Dorf- Mischgebiete	und 60 dB(A)	45 dB(A)
6.1 d	Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
6.1 e	Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
6.1 f	Kurgebiete, Krankenhäuser Pflegeanstalten	und 45 dB(A)	35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Diese Richtwerte müssen entsprechend eingehalten werden. [...]

4.2. Denkmalschutzrecht

Ebenso relevant für die neuerliche Nutzung von Häusern oder die Instandsetzung von Häusern sind Aspekte des Denkmalschutzes. **Denkmalschutz** dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen. Ziel ist es, dafür zu

⁵⁵ <http://www.umweltbundesamt.de/laermprobleme/publikationen/talaerm.pdf>

sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das *Denkmalrecht* festgelegt. Das Denkmalschutzrecht, welches als Ausdruck der Kulturhoheit der Länder, Ländersache ist, regelt dabei, wann ein Genehmigungsverfahren⁵⁶ angezeigt ist und welche Pflichten die Eigentümer von Kulturdenkmälern treffen.

Denn generell gilt, dass Kulturdenkmale vom Eigentümer pfleglich zu behandeln sind und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen sind⁵⁷.

Kulturdenkmale sind dabei von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Der Kulturdenkmalbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung einer vollen gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist⁵⁸. Der Denkmalschutzbehörde steht weder ein Beurteilungsspielraum noch ein Ermessen zu⁵⁹. Daher müssen auch alle baulichen Veränderungen angezeigt und durch die zuständige Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Diese Pflichten resultieren aus der Bindung des Eigentums nach Art. 14 Abs 2 GG. Dies bedeutet, dass sofern bauliche Veränderungen an einem Haus vorgenommen werden sollen, zunächst zu prüfen ist, ob es sich um ein Kulturdenkmal handelt und so dann eine Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde angestrebt werden muss.

Probleme können zudem auch entstehen, wenn etwa geplant ist, Aufsteller und Werbetafeln in einem sogenannten Denkmalschutzgebiet⁶⁰ oder in einer Denkmalzone⁶¹ aufzustellen. In diesen Gebieten oder Zonen wird regelmäßig aufgrund eines besonderen Interesses ein bestimmtes Erscheinungsbild geschützt. Eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen hat daher insbesondere zur Frage von Werbeaufstellern Bezug genommen. Vereinfacht lässt sich feststellen, dass deren Zulässigkeit im Sinne

⁵⁶ § 12 SächsDSchG und § 13, § 13a Rh DSchG

⁵⁷ siehe § 8 SächsDSchG oder § 13 RhP DSchG, welches jedoch nur eine Anzeigepflicht festhält.

⁵⁸ vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, SächsVBl. 1998, 12; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.5.1998, DVBl. 1998, 1219

⁵⁹ vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 30.7.1985, NVwZ 1986, 240

⁶⁰ § 21 SächsDSchG,

⁶¹ § 5 RhP DSchG

des Denkmalschutzes in einem bestimmten Gebiet dann gegeben ist wenn sie nicht störend wirken.

Aufmerksamkeit verlangt hier ein Urteil des Sächsischen Obergerichts⁶² zur Frage des Einbaus von Kunststofffenstern in ein Denkmal. Hierzu stellte das Gericht fest, dass ein Gebäude, das die stadtgeschichtliche Entwicklung anschaulich macht, denkmalfähig ist. Später durchgeführte bauliche Veränderungen stehen der Annahme der Denkmalwürdigkeit nur entgegen, wenn dadurch die Identität des Kulturdenkmals aufgehoben wird. Der Einbau von Kunststofffenstern anstelle von Holzfenstern ist in der Regel nicht denkmalgerecht. In einem weiteren Urteil ist festgestellt worden, dass Umbauten der Eigenschaft eines Denkmals nicht entgegenstehen außer wenn dessen Charakter durch die Umbauarbeiten aufgehoben wird. Das Gericht⁶³ stellte dazu fest:

Dieses ist bei einer auf einen Teil des Erdgeschosses beschränkten Veränderung an der Außenfassade eines mehrstöckigen Wohnhauses nicht der Fall. Auch sind die Lage auf dem Grundstück und im Gefüge der übrigen Bebauung im S. in G., die Kubatur und das übrige Erscheinungsbild erhalten. Der Denkmaleigenschaft steht dabei weder entgegen, dass der genaue Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes nicht feststeht noch dass an diesem im Laufe der vorherigen Jahrhunderte Veränderungen vorgenommen wurden, da von Menschen genutzte Bauwerke im Laufe der Zeit in der Regel Veränderungen erfahren. Diese sind vielmehr Ausdruck des geänderten Formempfindens und begründen gerade unter dem von der Beklagten angeführten Blickwinkel der historischen Bedeutung ihrerseits die Denkmaleigenschaft⁶⁴.

4.3. Fazit

Bei der avisierten Nutzung eines Hauses oder seiner Umgebung sind die Aspekte des BImSchG und des Denkmalschutzrechts mitzubedenken. Hinsichtlich der Nutzung ist insbesondere auf die Einhaltung der Lärmrichtwerte, welche die TA Lärm über § 48 BImSchG vermittelt zu achten. Bei der Nutzung und dem Umbau ist [...] drauf zu achten, ob es sich um einen Denkmalschutzgebiet [...] oder um eine Denkmalzone [...] handelt. Werbeauftragsteller oder Tafeln dürfen dann das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Bei Umbauarbeiten an Denkmalgeschützten Häusern ist darauf zu achten, dass diese den Charakter des Hauses nicht verändern. Bei geringfügigen

⁶² SächsOVG 1 B 324/06

⁶³ SächsOVG 1 B 227/05

⁶⁴ vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO.

Fassadenarbeiten ist dies regulär kein Problem, bei großflächigen Änderungen im Außenbereich regulär schon.

5. Aktivierung des öffentlichen Raumes

5.1. Grundlagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes

[...]

5.2. Allgemeingebrauch/ Sondernutzung

[...]

5.3. Polizeiverordnungen

[...]

5.4. Fazit

Hinsichtlich der Aktivierung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen oder durch Verlagerung eines Geschäftes nach Draußen, etwa Auslagen oder Sitzmöglichkeiten werden die Grenzen durch die bestehenden Gesetze beziehungsweise durch die Sondernutzungssatzung der Gemeinden gesetzt. Dabei sind auch die Polizeiverordnungen nicht außer Acht zu lassen. Die meisten Sondernutzungssatzungen lassen aber Ausnahmen zu. Da es sich bei den Sondernutzungssatzungen, ebenso wie bei Polizeiverordnungen um durch das von Gemeinden gesetzte Recht handelt, haben die Gemeinden auch die Möglichkeiten die Voraussetzungen für eine aktive Nutzung des öffentlichen Raumes zu stellen.

6. Anhang

6.1. Bewertung von Bewirtschaftungsfragen im Hinblick auf leerstehende Gebäude

Hier soll kurz Stellung genommen werden zur Frage in welcher Rechtsform ein Gebäude betrieben werden kann und welche weiteren Fragen dazu noch zu klären sind. Hinsichtlich der unterschiedlichen Rechtsformen ist festzustellen, dass es keinerlei Limitierungen gibt. Allgemein üblich bei größeren Firmen ist das Genossenschaftsmodell, bei dem sich die einzelnen Nutzer zu einer Genossenschaft zusammenschließen. Am einfachsten gestaltet sich demgegenüber die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Hinsichtlich der Frage der Rechtsform, soll folgende Tabelle einen groben Überblick über die grundlegenden Fragestellungen geben.

Dabei ist hinsichtlich des Leerstandsmanagements stets zu bedenken, dass auch leerstehende Gebäude viel Geld kosten können.

Zum einen muss die Grundsteuer auch für diese Art von Gebäuden bezahlt werden, zum anderen entfallen die Unterhaltungskosten allein auf den Eigentümer. Da die Angst ein komplettes Haus zu übernehmen aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, gerade bei Vereinen und Privatleuten recht hoch ist, empfiehlt es sich auf ein Konzept wie das der Wächterhäuser bei der Bearbeitung von Leerstandsproblem zurückzugreifen. Darunter wird die zeitlich beschränkte Übertragung der Nutzungserlaubnis eines Hauses an einen Verein oder GbR verstanden. Dabei wird z.B. vereinbart, dass die Nutzer nur die Betriebskosten zahlen, sich aber verpflichten das Haus mit verschiedenen Maßnahmen in Stand zu setzen bzw. zu halten.

Hier können die Kommunen lenkend eingreifen und etwa von sich aus Häuser für dieses Modell zur Verfügung stellen oder als Mittler zwischen Nutzer und Eigentümer zur Verfügung stehen. Dazu ist es zwingend notwendig, dass die kleineren Kommunen sich offensiv mit dem Leerstandsproblem auseinandersetzen. Die Gemeinde kann darüber hinaus eine Reihe von weiteren Möglichkeiten zur Verfügung stellen um eine Wiederbelebung [...] zu erreichen. Feste Ansprechpartner in der Verwaltung, die sich zusammen mit den Besitzern/ Eigentümern oder Nutzern, an das Genehmigungsverfahren machen und die Wege innerhalb der Verwaltung begrenzen.

Dabei ist zu bedenken, dass der Verwaltung oft ein Ermessensspielraum zu kommt, den die Gemeinden nutzen müssen.

Auch das Zur-Verfügung-Stellen kleinerer Anlaufkredite kann als Gründungsunterstützung helfen.

Die Kernaufgabe der Gemeinden besteht jedoch darin, den Antragstellern durch die zum Teil komplizierten Antragsverfahren hindurch zu helfen [...].

6.2. Musterverträge

Im Folgenden werden 3 Musterverträge kurz dargestellt. Sie können als Vorlagen verwendet werden und sind dabei auf den konkreten Einzelfall anzupassen. Es handelt sich dabei zum einen um ein Vertragsmuster für die Übertragung eines kompletten Objektes für eine temporäre Nutzung an einen Verein oder GbR und zum anderen um einen Miet- und Pachtvertrag. Die praxisrelevante Unterscheidung zwischen Miet- und Pachtverträgen wird dabei unter Punkt 6.2.2. vorgenommen. Bei Fragen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Vereinbarungen oder zur Gegenprüfung sollte unter Umständen ein Anwalt zur Rate gezogen werden.

6.2.1. Übertragung eines Objektes an einen Verein

[...]

Der hier vorgestellte Vertrag [...] kann nur ein erster Ansatz bzw. Orientierungspunkt sein. Insbesondere ist er geeignet um etwa komplette Objekte für eine zeitlich eingeschränkte Nutzung an einen Verein oder eine GbR zu übertragen. Der Grundgedanke ist dabei eine temporäre Nutzung oder auch Zwischennutzung des Objekts.

Muster Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Verein

Der Eigentümer

vertreten durch

– Eigentümer –

und

der Verein

vertreten durch

– Verein –

schließen im Rahmen des Projektes „_____“ des Vereins folgende Vereinbarung über das Objekt

ab.

– Anschrift –

Präampel:

- Motive, Absichten und Zweck des Projektes -

§ 1 Gegenstand und Grundlage der Vereinbarung

Gegenstand dieser Vereinbarung ist o.a. Objekt, mit folgenden Gebäuden

Der Eigentümer wird dem Verein die Nutzung dieses Objekts, insbesondere des darauf befindlichen, Gebäudes zeitlich befristet und unentgeltlich leihweise gestatten und überlassen. Zu diesem Zweck wird zwischen dem Eigentümer und dem Verein eine Vereinbarung, im folgenden „Gestattungsvereinbarung“ geschlossen.

§ 2 Befristete Überlassung / Überlassung an Dritte.

Der Eigentümer gestattet dem Verein, das in § 1 näher bezeichnete Objekt und darauf befindliche Gebäude (im folgenden: Liegenschaft) zeitweilig und unentgeltlich zu nutzen und überlässt ihm die Liegenschaft zu diesem Zweck. Das Nutzungsverhältnis wird auf bestimmte Zeit geschlossen.

Es beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung um jeweils 1 Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

Unabhängig davon kann es unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen vom Eigentümer mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden, sofern das Gebäude anschließend

saniert oder weiterhin genutzt wird. Durch den Verein kann die Vereinbarung unabhängig von ihrer Befristung jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden.

2. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

3. Der Verein ist seinerseits berechtigt, die Liegenschaft oder Teile derselben, insbesondere einzelne oder zusammenhängende Räume des Gebäudes an Dritte, welche er in eigenem Ermessen auswählen kann, nach Abschluss von entsprechenden befristeten Vereinbarungen zur zeitweiligen Nutzung, längstens bis zum Ende nach § 2 Absatz 1 dieser Vereinbarung zu übergeben. Eine Haftung des Vereins einschließlich des Verhaltens Dritter, denen er die Nutzung gestattet hat, seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung vertraglicher oder sonstiger Pflichten sowie unerlaubter Handlungen wird, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, ausgeschlossen.

4. Bei der Übergabe der Liegenschaft ist ein detailliertes gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass eine vollständige und vereinbarungsgemäße Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 4 Absatz 5 genannten Bauleistungen erfolgen kann.

5. Der Verein ist berechtigt, vom Eigentümer die Fortführung dieser Vereinbarung mit einem Dritten zu verlangen, sofern dieser Dritte in alle Rechte und Pflichten der Vereinbarung eintritt und er die Gewähr für eine ordnungsgemäße Fortführung der Vereinbarung bietet. In diesem Fall scheidet der Verein bei Vertragsübernahme durch den Dritten ohne weiteres aus dem Vertrag aus.

6. Der Verein verpflichtet sich, die ihm übergebene Liegenschaft sorgsam und schonend zu behandeln und während der Dauer dieser Vereinbarung eventuelle festgestellte, weitere und offensichtliche Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen;

§ 3 Bauliche Veränderungen durch den Verein oder Dritte

1. Der Verein beziehungsweise die Nutzer, denen er die Liegenschaft ganz oder teilweise überlassen hat, sind nach Maßgabe von Absatz 2 berechtigt, die von ihnen genutzten Räume zum Zwecke der Nutzung auf eigene Kosten herzurichten.

2. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, wertvolle Holzböden und Innentüren werden unverändert belassen. Wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

§ 4 Besondere Pflichten des Eigentümers

1. Dem Verein oder den zur Nutzung berechtigten Dritten oder deren Besuchern ist der ungehinderte und jederzeitige Zugang zum Zwecke des vereinbarungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft zu gewähren.

2. Der Eigentümer ist für die Einhaltung der ihn im Zusammenhang mit seinem Eigentum treffenden Verkehrssicherungspflichten verantwortlich und zuständig. Dies beinhaltet insbesondere auch die Beseitigung von Schnee und Eis, sowie die erforderliche Streupflicht. Der Eigentümer wird, gegebenenfalls in Rücksprache mit dem Verein, hierfür einen Dritten beauftragen. Diese Kosten sind

gemäß § 6 umlagefähig. Sollte die Beseitigung von Schnee und Eis, bzw. die Streupflicht mehrfach nicht ordnungsgemäß erfüllt werden, wird der Verein den Eigentümer hiervon in Kenntnis setzen.

3. Sofern ihm möglich, hat der Eigentümer eine ausreichende Sach- und Haftpflichtversicherung, die Liegenschaft betreffend, abzuschließen.

4. Werbemaßnahmen des Vereins und/oder dritter Nutzer am oder im Gebäude sind vom Eigentümer zu dulden. Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen ist allein der Verein und/oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.

5. Der Eigentümer wird bis zum _____ folgende grundlegende Installationen auf eigene Kosten herstellen / folgende grundlegenden Baumaßnahmen auf eigenen Kosten vornehmen :

_____.

§ 5 Besondere Pflichten des Vereins

1. Die in §4 genannten geplanten Baumaßnahmen des Eigentümers hat der Verein bzw. die nutzungsberechtigten Dritten entschädigungslos zu dulden.

2. Der Verein wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude regelmäßig, mindestens aber einmal monatlich, auf offensichtliche Schäden durch Begehen sämtlicher zugänglicher Räume des Gebäudes kontrollieren und erkannte neu hinzugekommene Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzeigen.

3. Der Verein verpflichtet sich, Dritten, denen er die Nutzung gestattet, den Abschluss einer persönlichen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000.- € für Schäden aus der Nutzung aufzuerlegen.

4. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist dem Eigentümer oder einem von ihm beauftragten Vertreter nach vorheriger Anmeldung von mindestens einer Woche jederzeit möglich. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Eigentümers oder seines Vertreters in Fällen dringender Gefahr.

5. Der Verein verpflichtet sich, die von ihm oder Dritten genutzten Räume bei Beendigung der Gestattung der Nutzung besenrein zu übergeben. Bauliche Veränderungen, denen der Eigentümer zugestimmt hat, müssen jedoch nicht rückgängig gemacht werden.

§ 6 Betriebskosten

1. Als Betriebskosten der Liegenschaft gelten Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Soweit sie anfallen, sind sie vom Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, die umlagefähigen Betriebskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen auf die einzelnen nutzungsberechtigten Dritten umzulegen. Soweit durch den Verein Nutzungsvereinbarungen mit dritten Nutzern abgeschlossen werden, wird in diesen eine entsprechende Umlage der Betriebskosten auf die dritten Nutzer sowie monatliche Vorauszahlungen hierauf vereinbart. Eine Umlage von Betriebskosten auf den Verein ist jedoch in jedem Fall ausgeschlossen. Die Abrechnung und der Ausgleich der etwaig anfallenden Betriebskosten erfolgt somit ausschließlich zwischen dem Eigentümer und dem oder den nutzungsberechtigten Dritten, welchen einzelne oder mehrere Räume der Liegenschaft zeitweilig überlassen wurden. Deren Name und Anschrift sowie der Beginn und das Ende der jeweiligen Nutzung der Dritten wird der Verein dem Eigentümer unaufgefordert mitteilen.

Die nutzungsberechtigten Dritten zahlen direkt an den Eigentümer monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von zusammen _____ EUR auf folgendes Konto:

Kontoinhaber _____

Kontonummer: _____

Bank: _____

Bankleitzahl: _____

Da der Zustand der Liegenschaft ein Herrichten für eine Nutzung erfordert, werden die Betriebskosten durch die nutzungsberechtigten Dritten nicht ab Beginn des Nutzungsverhältnisses (s. § 2 Nr.1), sondern ab dem _____ übernommen.

2. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers zur genutzten Gesamtfläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum _____ des Folgejahres.

3. Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von _____ Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

4. Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung sind, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten zu erfassen und gegenüber den einzelnen Nutzern abzurechnen.

5. Soweit Betriebskosten nicht auf die Nutzer umgelegt werden können, trägt der Eigentümer diese Kosten, selbst. Eine Umlage dieser Kosten auf den Verein ist ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 7 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Eingebraachte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, werden derzeit mit pauschal _____ EUR geschätzt. Der tatsächliche Aufwand wird durch den Verein in einer Aufstellung erfasst und dem Eigentümer spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung mitgeteilt. Diese Aufstellung wird sodann als Anlage 1 Inhalt dieser Vereinbarung und bildet die verbindliche Grundlage einer Entschädigung des Eigentümers an den Verein für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach § 1 Absatz 2 an. Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung werden dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt. Sollte die Aufstellung der Eigenleistung nicht oder unvollständig vorliegen, wird die vorgenannte geschätzte Pauschalsumme zur Grundlage der Entschädigung. Im Falle der Anwendung der Pauschalsumme werden die Entschädigungen auf die zu Beginn der Nutzung abgeschlossenen Gestattungsvereinbarungen „Raum“ gleichmäßig aufgeteilt.

2. Erfolgt eine Kündigung dieser Vereinbarung durch den Eigentümer gemäß § 1 Absatz 2, so verpflichtet dieser sich, der Gesamtheit der berechtigten Nutzer hinsichtlich etwaig von diesem erbrachter und bis zur Beendigung seines Nutzungsverhältnisses noch nicht abgenutzter Eigenleistungen und

eingebraachter Einrichtungen gemäß Anlage 1 (§ 6 Abs.1) zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach folgender Formel:

Aufwendungshöhe dividiert durch Anzahl der Monate der befristeten Überlassung multipliziert mit der Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate

3. Eigenleistungen gemäß § 6 Absatz 2 stellen

nachgewiesene Materialkosten und Arbeitsleistungen dar. Arbeitsleistungen sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen und mit einem pauschalen Verrechnungssatz von _____ EUR je Arbeitsstunde anzusetzen.

4. Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift beziehungsweise ihres Vertreters oder eine Änderung der Vertretungs- oder Eigentumsverhältnisse der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.

2. Bei einem Verkauf der Liegenschaft verpflichtet sich der Eigentümer den Käufer zur Fortführung dieser Vereinbarung zu verpflichten.

3. Der Verein ist, bei einem Ausstand von Zahlungen des Nutzers gegenüber dem Eigentümer in Höhe von zwei Monatszahlungen, nach Aufforderung durch den Eigentümer verpflichtet, von seinem Kündigungsrecht gegenüber dem Nutzer gemäß § 12 der Gestattungsvereinbarung „Raum“ Gebrauch zu machen. Der Verein erteilt dem Eigentümer Vollmacht zur Durchsetzung dieser Rechte, die mit der Durchsetzung der Rechte verbundenen Kosten trägt der Eigentümer. Sollte der Verein der Aufforderung des Eigentümers, den entsprechenden Nutzer zu kündigen, nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen, so haftet der Verein dem Eigentümer für die Dauer der Nichterfüllung für die Betriebskosten.

§ 9 Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.

2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die die Interessen der Parteien angemessen berücksichtigt, dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.

3. Soweit und solange eine Bestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.

4. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform

Ort, Datum, Unterschrift (Eigentümer)

Ort, Datum, Unterschrift (Verein)

6.2.2. Miet/ Pachtverträge für Objekte

Sowohl bei der Miete als auch bei der Pacht handelt es sich um die Gebrauchsüberlassung eines Objektes. Allerdings gibt es einige kleine Unterschiede zwischen beiden Vertragstypen. Eine Abgrenzung bei nicht eindeutiger Bezeichnung des Vertrages ist jedoch mitunter schwer. Betroffen von Abgrenzungsproblemen sind dabei häufig Gaststätten, Imbissbetriebe, eingerichtete Büros, etc. Gem. § 581 Abs. 2 BGB gilt das Mietrecht in entsprechender Anwendung auch für die Pacht. Die Unterschiede zwischen beiden Vertragstypen betreffen vor allem die Rechtsfolgende.

Wichtige Unterschiede zwischen Miete und Pacht sind:

- Die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsraummiete und Pacht beträgt ein halbes Jahr (§ 584 Abs. 1 BGB). Pachtverträge sind aber nur zum Ende des Pachtjahres kündbar, Geschäftsraummietverträge hingegen zum Ende eines jeden Vierteljahres.
- Der Pächter hat kein besonderes Kündigungsrecht, wenn der Verpächter die Unterverpachtung verweigert (§ 584a Abs. 1 BGB), der Mieter schon (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).
- Nach § 584a Abs. 2 BGB dürfen nur die Erben des Pächters bei dessen Tod, nicht aber der Verpächter außerordentlich kündigen.

Für die Unterscheidung der Pacht von der Geschäftsraummiete ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs praxisrelevant. Danach spricht für die Annahme eines Pachtvertrages, wenn nicht nur Räume zur Verfügung gestellt, sondern daneben andere Leistungen erbracht werden, die geeignet sind, das Gewerbe dauerhaft zu fördern. Das liegt natürlich dann vor, wenn Räume mit Einrichtung oder ein komplett betriebsbereites Objekt (z. B. eine Gaststätte) zur Verfügung gestellt werden. Der BGH⁶⁵ legt dies weit aus und lässt bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen.

⁶⁵ BGH, Urteil vom 27. März 1991, Az. XII ZR 136/90, WuM 1991, 1480 = ZMR 1991, 257 = NJW-RR 1991, 906 = MDR 1991, 1063.

Muster Mietvertrag für ein Gewerbeobjekt

zwischen der Firma/ Eigentümer _____ ,
 – Vermieter –
 und
 der Firma/ Nutzer _____ ,
 – Mieter –
 über folgendes Objekt _____
 – Anschrift –

§ 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter zum Betriebe eines _____ das o.a. Objekt,
 bestehend aus

Verkaufsraum	(ca. _____ qm)
Abstellraum	(ca. _____ qm)
Aufenthaltsraum mit Teeküche	(ca. _____ qm)
Toilette	(ca. _____ qm)
Lagerraum	(ca. _____ qm)
_____	(ca. _____ qm).

§ 2 Mietzweck

- 1) Die Vermietung erfolgt für die Nutzung als _____.
- 2) Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 3) Der Mieter hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen o.ä. auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb oder für den Vertrieb einzelner von dem Mieter vertriebener Artikel entzogen, kann der Mieter hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.

§ 3 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

Es verlängert sich hiernach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von einer der Parteien gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

- 2) Während des Laufs der Kündigungsfrist hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern oder/und an geeigneten Stellen zu dulden.
- 3) Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.
- 4) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grunde durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen.

§ 4 Mietzins

- 1) Der monatliche Mietzins beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

2) Daneben trägt der Mieter die folgenden Betriebs- und Nebenkosten (anteilig):

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser
- die Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- die Kosten der Straßenreinigung
- die Kosten der Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung
- die Kosten der Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjektes
- die Kosten für den Hausmeister
- sonstige Betriebskosten
- die Kosten der Verwaltung des Mietobjektes.

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.

4) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt: Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch, zu 30 % nach der vermieteten Fläche verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der vermieteten Fläche verteilt.

§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten

1) Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, porto- und spesenfrei an den Vermieter auf deren

Konto Nr. _____

BLZ _____

Bank _____ zu zahlen.

2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.

3) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden. Der Ausgleich einer Nachzahlung oder einer eventuellen Erstattung erfolgt mit der nächsten auf die Abrechnung folgenden Mietzahlung.

4) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von _____ EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.

5) Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

6) Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

§ 6 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (**Basis** _____) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung um mehr als zehn Punkte, so ändert sich der vereinbarte Mietzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Vermieters bedarf.

Alternativ: Spannungsklausel

Bei einer Änderung des Lebenshaltungskostenindex von mehr als 10 % gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung verpflichten sich die Parteien in Vertragsverhandlungen über Änderungen des Mietzinses einzutreten.

Wird hierbei keine Einigung erzielt, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung des Lebenshaltungskostenindex und der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Immobilien orientieren. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Mieter.

§ 7 Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet vor Vertragsbeginn eine Kautions in Höhe von _____ EUR. Die Kautions wird nicht verzinst.

§ 8 Zustand der Mietsache

1) Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Das Recht auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel gem. § 536 a BGB wird ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung.

2) Wenn die Gas-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

§ 9 Obhutspflicht des Mieters

1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.

4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.

5) Der Mieter hat die Schäden, für die sie eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

6) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen/kleine Instandhaltungen

1) Die Instandhaltung der gemieteten Räume einschließlich der Ausführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit obliegt dem Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüre von innen und außen sowie die Instandhaltung des Fußbodens.

2) Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Jalousien und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 150 EUR pro Einzelfall und bis zu 5 % der Nettojahresnettomiete.

§ 11 Zulässiger Mietgebrauch

1) Der Mieter darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.

2) Der Mieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.

3) Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (zB Trinkwasser, sanitäre Zwecke) aus den Wasserleitungen entnommen werden. Bei Wassergebrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenzähler anbringen zu lassen und die Be- und Entwässerungskosten nach dem gemessenen Verbrauch zu tragen, wenn sie nicht das Wasser direkt vom örtlichen Versorgungsträger bezieht. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Untervermietung

Das Recht zur Untervermietung ist ausgeschlossen.

§ 13 Werbung

1) Der Mieter ist berechtigt, Werbeanlagen in ortsüblichem Umfang anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.

2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.

3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist der Mieter zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 14 Konkurrenzschutz

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1) Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie sie nur unwesentlich beeinträchtigen.

2) Soweit der Mieter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecken ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 16 Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter

1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2) Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, entschädigungslos in den Mieträumen verbleiben. Andernfalls hat der Mieter den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Auszug wieder herzustellen.

3) Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 17 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Vermieter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung der Vermieter unterlassen hat, obgleich ihr der Schaden bekannt war.

§ 18 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- 1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 20 Änderung der Rechtsform/Veräußerung des Betriebes

- 1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Bei Veräußerung des Betriebes des Mieters im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Überganges des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 21 Besondere Vereinbarungen

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Ort, Datum, Unterschrift (Vermieter)

Ort, Datum, Unterschrift (Mieter)

Muster Pachtvertrag für ein Gewerbeobjekt

zwischen _____ ,
 _____ – Verpächter –

und

_____,
- Pächter -

über folgende Immobilie/ Objekt _____

– Anschrift –

§ 1 Pachtobjekt

1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter die o.a. Immobilie/ Objekt , bestehend aus folgenden Räumlichkeiten : _____ einschließlich allem Inventar.

2) Mitverpachtet sind die auch zum Objekt gehörenden _____ (z.B. Park-, Frei und Stellplatzflächen).

§ 2 Pacht

1) Die monatliche Pacht beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Verpächters

Konto Nr. _____

BLZ

Bank zu zahlen.

2) Daneben hat der Pächter folgende Betriebs- und Nebenkosten zu tragen: _____ EUR.

3) Auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

4) Der Pächter wird, soweit es möglich ist, Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen, o.ä.) abschließen. Der Pächter wird insoweit die Kosten direkt an den jeweiligen Versorgungsträger zahlen.

5) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

6) Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung oder die Nebenkostenvorauszahlung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Das Recht zur Minderung des Pachtzinses wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

§ 3 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis ____) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Pachtanpassung um mehr als zehn Punkte, so ändert sich der vereinbarte Pachtzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Verpächters bedarf.

§ 4 Pachtdauer

1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

2) Es verlängert sich danach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf der Laufzeit des Vertrages gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Dem Pächter wird ein Optionsrecht zur

Verlängerung des Pachtvertrages um fünf Jahre eingeräumt.

3) § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 5 Zustand der Pachträume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen

1) Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet. Der Pächter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Die Instandhaltung des Pachtobjektes mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung umfasst dabei auch das Beheben von Schäden sowie die Wartung von Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität und Gas, an sanitären Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Öfen und Herden sowie der Zapf- und Schankanlage.

2) Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

3) Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unterpächter, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pachträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.

4) Der Pächter hat Schäden, für die er eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

Im Falle drohender Schäden und unbekannten Aufenthalts des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 6 Inventar/Übernahme von Verträgen

1) Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke werden Eigentum des Verpächters.

2) Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu verfügen.

3) Der Pächter übernimmt die folgenden, für den Betrieb der/s Immobilie/ Objektes bestehenden Verträge: _____ (z.B. Stromlieferungsvertrag, Versicherung)

§ 7 Nutzung der Pachtsache

1) Der Pächter darf die Pachtsache nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Er ist nicht befugt, den Charakter der Pachtsache ohne Anzeige und Genehmigung des Verpächters zu ändern. Der Pächter ist nicht befugt, das Pachtobjekt unter zu verpachten.

2) Bei unbefugter Unterverpachtung kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist das Unterpachtverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, dann kann der Verpächter das Hauptpachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 8 Elektrizität, Gas, Wasser

1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Pächter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Verpächters decken.

2) Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Pächter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigt den Pächter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Verpächter. Eine Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung gibt dem Pächter keine Rechte.

4.3. Miete, Rendite, laufende Kosten

4.3.1. Kurze Einführung in die Wirtschaftlichkeitsprüfung

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Problemerkatalog „Multiples Haus“ als Diplomarbeit im Studiengang Verwaltungs-Diplom betriebswirtschaftlicher Fachrichtung (VWA) erstellt.

Zentrales Thema der Diplomarbeit war die Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel eines real existierenden Gebäudes – der sog. „Haffscheune“ im Dorf Grambin am Stettiner Haff -, welches aktuell leer steht. Der private Gebäudeeigentümer hat allerdings ein ernsthaftes Interesse daran, dieses Gebäude zukünftig als Multiples Haus auszubauen und selbst zu betreiben. Eine Unterstützung auch durch die Gemeinde wurde bereits signalisiert.

Der hier folgende Auszug aus dieser Diplomarbeit beinhaltet also eine äußerst praxisorientierte Aufstellung und Berechnung von Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen, Personalkosten, etc. im Rahmen eines „Finanzplans“ bis hin zu verschiedenen Kalkulationen von Miete und Nutzungsgebühren, welche anhand von Interviews mit potentiellen und bereits interessierten Nutzern aus der Region praktisch überprüft und bestätigt wurden.

Vorangestellt sind hier erläuternde Hinweise aus steuerrechtlicher Sicht in Bezug auf die Option zur Umsatzsteuerpflicht, da die Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit beachtlich sein können. Die aufgeführten Punkte sind frühzeitig abzuwägen - also vor der Beantragung von Fördermitteln oder der Entscheidung für die Betriebsform des jeweiligen Multiplen Hauses.

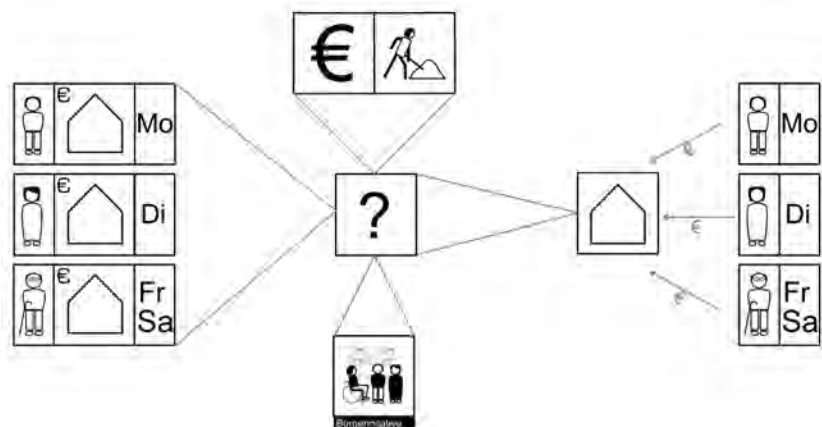


Abb. 45: „house sharing“

4.3.2. Hinweise zur Wirtschaftlichkeitsprüfung aus steuerlicher Sicht

Michael Kreßner, Steuerberater

1. Die einkommensteuerlichen Auswirkungen bei dem Vermieter eines solchen vorgestellten Projektes können nicht erschöpfend dargestellt werden, da diese von den weiteren Einkünften und der Lebenssituation desjenigen abhängen. Sie können sehr vielfältig und unterschiedlich sein, so dass sich eine Berechnung verbietet. Wird ein finanzieller Überschuss erzielt, was immer zu wünschen ist, ist mit Steuerbelastungen zu rechnen.

Die untenstehenden Hinweise beziehen sich deshalb auf die Umsatzsteuer als gewinnunabhängige Steuer. Die Auswirkungen auf die Liquidität und Wirtschaftlichkeit können beachtlich sein. Die gesamten Ausführungen ersetzen nicht die steuerliche Beratung im Einzelfall.

2. Grundsätzlich sieht das Umsatzsteuergesetz (UStG.) in §4 Nr. 12 die Umsatzsteuerfreiheit der Vermietungseinnahmen vor. Als Ausnahmen ist lediglich die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen (Hotels/Pensionen usw.), die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen und die Vermietung und die Verpachtung von Betriebsvorrichtungen vorgesehen.¹

Bei dem beschriebenen Projekt kommt es also nicht auf die Kleinunternehmereigenschaft an (entgegen Seite 2 „Kurzfassung“²), da per Gesetz die grundsätzliche Steuerfreiheit vorgesehen ist. Nur wer optiert, kommt in die Umsatzsteuerpflicht und wird sich nicht sogleich auf die Kleinunternehmerregelung berufen.

3. Die Voraussetzungen für die Ausübung der Option regelt der §9 Abs. 2 UStG. in Verbindung mit § 27 Abs. 2 UStG.. Demnach ist es möglich für das beschriebene Projekt zur Umsatzsteuer zu optieren, da das Objekt vor dem 1. Januar 1998 fertiggestellt und vor dem 11. November 1993 begonnen worden wurde³ und unternehmerischen Zwecken dient⁴. Das sollte für andere Objekte ebenso möglich sein, da es sich mehrheitlich um ältere Gebäude handeln dürfte.

Handelt es sich um ein neueres Gebäude (BJ 1998 ff.), kann nur optiert werden, wenn die Mieter selbst umsatzsteuerpflichtige Unternehmer sind. Bei Nutzung z.B. durch Ärzte, Physiotherapeuten, Kleinunternehmer, Banken, Private, Vereine (vgl.⁵) ist das nicht möglich.

Die prinzipiellen Auswirkungen einer erfolgreichen Option werden nachfolgend dargestellt. An eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist der Vermieter 10 Jahre gebunden⁶.

4. Der Nutzer als Zahler der Miete wird mit zusätzlichen 19% auf die Nettomiete belegt. Insbesondere in Fällen der unter 3. genannten nicht umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen bedeutet das eine zusätzliche finanzielle Belastung, die vom Vermieter vertraglich durchgesetzt werden muss. Diese Unternehmensarten könnten die gezahlte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend machen.

1 Umsatzsteuergesetz §4 Nr. 12 Satz 2

2 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Seite 2

3 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Seite 21

4 §27 Abs. 2 UStG.

5 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Seite 52ff.

6 § 15a Abs. 1 UStG.

5. Die mögliche Option ist nur sinnvoll, um den Vorsteuerabzug zu sichern. Der Investor/Eigentümer als Vermieter kann die Kosten der Investition⁷ und die laufenden Kosten⁸ Netto, das heißt ohne Umsatzsteuer, kalkulieren. Insbesondere bei notwendigen umfangreichen Umbaumaßnahmen in der Startphase (z.B. 217.810,- Baukosten⁹ darin ca 34.700,- Vorsteuer enthalten) kann sich das lohnen. Die formellen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug (vgl.¹⁰) sind zu beachten. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen können dadurch im Einzelfall günstiger ausfallen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass mögliche Fördergelder auf Nettokosten zu beantragen sind.
6. Die Erklärungspflichten gegenüber den Finanzbehörden, die durch den Vermieter zu erfüllen sind, sind bei erfolgreicher Option zur Umsatzsteuerpflicht höher. Ist der Vermieter bisher Privatperson, müssen mit Beginn der unternehmerischen Tätigkeit (=Beginn des Projektes) monatliche Umsatzsteuervoranmeldungen erledigt werden¹¹. Bei schon bestehender Unternehmereigenschaft des Vermieters entfällt eventuell die monatliche Abgabepflicht bzw. erfolgt nicht zusätzlich. Das hat bei Beauftragung eines externen Beraters für diese Tätigkeiten zusätzliche Verwaltungskosten zur Folge, die kalkuliert werden müssen.
7. Durch das Ausnutzen der Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht, kann zusammenfassend betrachtet die Wirtschaftlichkeit verbessert werden. Formelle Voraussetzungen und höherer Verwaltungsaufwand sind aber abzuwägen.

7 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Punkt 3

8 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Punkt 5

9 „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ Tabelle 14

10 § 14 und § 15 Umsatzsteuergesetz

11 § 18 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz

4.3.3. Wirtschaftlichkeitsprüfung
Ronny Brusch, Verwaltungsbetriebswirt (VWA)

Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin

Auszug aus der Diplom-Hausarbeit

im Studiengang

Verwaltungs-Diplom betriebswirtschaftlicher Fachrichtung
(VWA)

vorgelegt von

Ronny Brusch

Matr.-Nr.: G-V-2703

am 16.04.2013

an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie

Schwerin

Prüfer :

Dr. Hans Lüder - Haas

Kurzfassung

In der alltäglichen Praxis kommt der Begriff „multipel“ häufig vor: multiples Auto, multiples Werkzeug usw. Aber was ist ein multiples Haus?

Das multiple Haus ist vielfältig verwendbar. Solch ein Haus wird in der hier vorliegenden Arbeit näher untersucht: Das multiple Haus Haffscheune Grambin wird modellhaft, hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen und Erträge betrachtet und unter verschiedenen Auslastungen dargestellt. Die Kernfrage, die dabei zu beantworten ist, ist die, ob das Haus wirtschaftlich sein kann.

Das Modellprojekt Haffscheune Grambin ist zurzeit noch in der Antrags- und Planungsphase. Die Betreibungsform des Hauses ist nicht näher erläutert und wird so dargestellt, dass der Eigentümer des Grundstücks auch der Betreiber ist. Alle in dieser Arbeit gemachten Geldangaben sind Bruttowerte. Die Umsatzsteuer auf die Miete wird nicht näher beleuchtet, weil die zu erwartenden Einnahmen unter die Grenze der Kleinunternehmerregelung fallen und damit der Betreiber das Wahlrecht hat. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung des multiplen Hauses erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung. Diese Berechnung wurde deswegen angehalten, weil in Ihr schon gesetzliche Vorgaben enthalten sind über Verwaltung, Instandhaltung usw. und Sie die Kalkulation einfacher gestalten und damit diesem gemeinnützigen Projekt entgegenkommen.

Anmerkung:

Diese Ausgabe stellt nur einen Auszug aus der Diplomarbeit dar. Sie ist dementsprechend gekürzt und auf das Kernthema (Wirtschaftlichkeitsberechnung und Wirtschaftlichkeitsprüfung) reduziert.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
1 Überblick	5
1.1 Problemstellung und Einführung in die Arbeit	5
1.2 Fragen	7
1.3 Ziele	8
2 Das Projekt Haffscheune Grambin	9
2.1 Lage in Grambin	11
2.2 Grundriss	14
3 Analyse der Gesamtbaukosten	16
3.1 Zusammenfassung Gesamtbaukosten	16
4 Der Finanzierungsplan	17
5 Laufende Aufwendungen	18
5.1 Zusammenfassung laufende Aufwendungen	18
6 Wirtschaftlichkeitsberechnung	19
6.1 Berechnung der Kostenmiete	19
6.2 Kalkulation der Miete und Nutzungsgebühren	22
7 Analyse der Erträge	24
7.1 Einnahmen aus Vermietung – Bewirtschaftung nach der Startphase	24
7.2 Befragungen – Interviews mit potenziellen Nutzern	29
7.3 Gewinnung neuer Nutzer	30
7.4 Feste Partner und Sponsoring	30
8 Auswertung und Ergebnisse	31
8.1 Antworten auf die Fragen	31
8.2 Fazit	32
8.3 Ausblick	33
Literaturverzeichnis	34
Versicherung	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Projekt Haffscheune Grambin	9
Abbildung 2 Schema Multiples Haus	10
Abbildung 3 Haffscheune Vorderansicht	11
Abbildung 4 Lageplan 1:250	12
Abbildung 5 Außenansichten	13
Abbildung 6 Grundriss EG Haffscheune Grambin	15
Abbildung 7 laufende Aufwendungen Haffscheune jährlich	18
Abbildung 8 Diagramm Vergleich Kostenmiete	21
Abbildung 9 Partner multipler Häuser	30
Abbildung 10 Haffscheune Grambin	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Zusammenfassung Gesamtbaukosten	16
Tabelle 2 Finanzierungsplan Haffscheune-Grambin	17
Tabelle 3 Zusammenfassung laufende Aufwendungen Haffscheune Grambin	18
Tabelle 4 Berechnung der Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz	19
Tabelle 5 Berechnung Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz	20
Tabelle 6 Vergleich Kostenmiete	21
Tabelle 7 Veränderung der Betriebskosten bei unterschiedlicher Auslastung	22
Tabelle 8 Kalkulation Miete und Nutzungsgebühren	23
Tabelle 9 Abrechnungsbeispiel Haffscheune Grambin 1/2 Auslastung	25
Tabelle 10 Abrechnungsbeispiel Haffscheune Grambin 1/3 Auslastung	26
Tabelle 11 Abrechnungsbeispiel Haffscheune Grambin 2/3 Auslastung	27
Tabelle 12 Auswertung Gesamteinnahmen mit Gesamtkostenansatz	28
Tabelle 13 Auswertung Gesamteinnahmen ohne Gesamtkostenansatz	28

1 Überblick

1.1 Problemstellung und Einführung in die Arbeit

Das Modellvorhaben, die Installation multipler Häuser, soll in der Region Stettiner Haff dem demografischen Wandel entgegenwirken. Hierzu wurden im Jahr 2012 für fünf multiple Häuser Fördermittelbescheide von der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern an die jeweiligen Betreiber übergeben. Die fünf multiplen Häuser sollen als Netzwerk zusammenarbeiten und sich gegenseitig unterstützen. Dazu wurde im Februar 2013 ein Kooperationspapier unterschrieben. Der Umbau dieser Häuser soll im Laufe dieses Jahres erfolgen.

Was sind aber multiple Häuser? „Das multiple Haus als zentraler Anlaufpunkt eines Dorfes ist die bauliche Hülle für verschiedenste Nutzungen, die der Wiederbelebung verlorengegangener Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in den betroffenen Regionen dient. Es muss baulich so flexibel gestaltet sein, dass der Raum als Arztpraxis, als Bürgerbüro, als Bibliothek, aber auch als Vortragsraum, als Musikzimmer, als Kinderhort, als Nachbarschaftstreff und als Lebensmittelladen, als Friseur, als Post, als Sparkasse etc. genutzt werden kann. Ein Wechsel der Nutzung sollte auch im Tagesrhythmus erfolgen können. Ein multiples Haus ist in seinem Inneren wie ein Chamäleon und ermöglicht die vielfältige, flexible Nutzung bei modernster technischer Ausstattung. Nach außen muss es Ruhe, Kraft und Tradition ausstrahlen.“¹

Das Problem ist, dass noch nicht genau untersucht wurde, ob multiple Häuser wirtschaftlich funktionieren können. Die Häuser werden alle durch Fördermittel aus dem Programm LEADER unterstützt und zusätzlich durch die Gemeinden oder private Investoren finanziert. Nach § 7 BHO und § 7 LHO-MV Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und ganz speziell nach Abs. 2 sind für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftsuntersuchungen anzufertigen.

§ 7 LHO MV

(1) Bei Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. Diese Grundsätze verpflichten zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung und Entstaatlichung oder Privatisierung erfüllt werden können.

(2) Für alle finanzwirksamen Maßnahmen sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen.

(3) In geeigneten Bereichen soll eine Kosten- und Leistungsrechnung eingeführt werden.

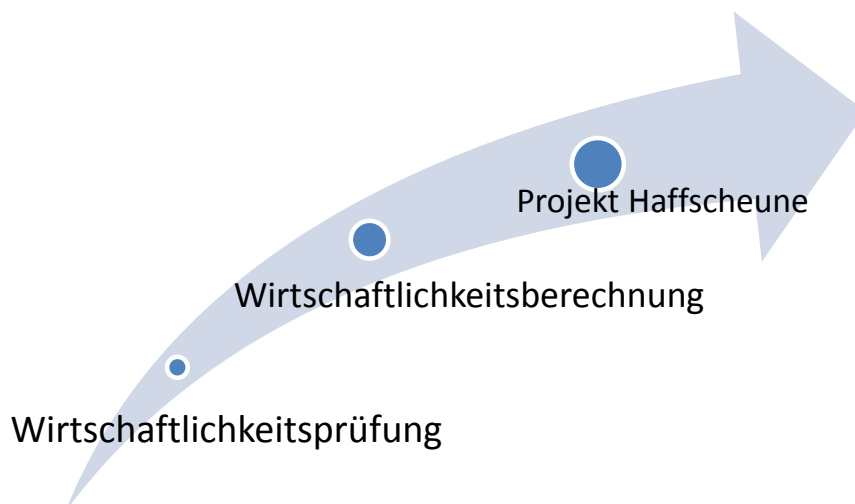
¹ Jana Reichenbach-Behnisch, Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demografischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“, Buchbinderei Mönch Leipzig, 2010, S.14

Der Abschnitt 2 spricht von angemessenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und für diese Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser ist es entscheidend, dass die Erträge die Aufwendungen decken.

Zur Prüfung der Kostendeckung ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung maßgeblich. Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für den sozialen Wohnungsbau zugeschnitten, kann aber auch für das Modellvorhaben multipler Häuser zu Rate gezogen werden, weil die multiplen Häuser mit Fördermitteln des LEADER-Programms finanziert werden und nur zum Teil eine freie Finanzierung aufweisen. Diese freien Finanzierungen werden bei vier multiplen Häusern durch die Gemeinden getragen und das fünfte Haus wird durch einen privaten Investor unterstützt.

Die Beantragung eines sechsten multiplen Hauses wurde im Februar 2013 auf den Weg gebracht. Dieses multiple Haus soll Gegenstand dieser Diplomarbeit sein. Es handelt sich dabei um das Projekt Haffscheune Grambin.

Anhand dieses Projekts soll untersucht werden, ob die multiplen Häuser wirtschaftlich funktionieren können. Es geht nicht darum einen Gewinn zu erwirtschaften, sondern vielmehr darum, die Häuser mit den ganzen Funktionen, die sie erfüllen können, in die jeweiligen Dorfgemeinschaften zu integrieren. Die voraussichtlichen Aufwendungen, die dabei durch die Betreibung entstehen, sollen sich mit den zukünftigen Erträgen decken und die Gemeinnützigkeit dieses Modellprojekts unterstreichen.



1.2 Fragen

Frage 1: Kann das multiple Haus wirtschaftlich sein?

Anhand des Projekts Haffscheune Grambin wird untersucht, ob diese Frage mit ja beantwortet werden kann. In diesem Fall versteht sich Wirtschaftlichkeit unter dem Aspekt, dass sich die Aufwendungen des multiplen Hauses mit den Erträgen aus dem Projekt decken.

Frage 2: Wie hoch werden die Mietkosten oder die Nutzungsgebühren sein?

Die Höhe der Miete oder der Nutzungsgebühr wird durch Errechnung der Kostenmiete bestimmt. Die Kostenmiete ist die Miete, bei der die laufenden Aufwendungen für die Immobilie gedeckt sind. Die Kostenmiete und die Betriebskosten ergeben zusammen den Aufwand, der sich mit den Erträgen ins Verhältnis setzen lässt. Dividiert man die Erträge durch die Aufwendungen, bekommt man den Quotienten. Dieser Quotient soll 1 sein. 1 bedeutet Kostendeckung. Es ist bei dieser Wirtschaftsprüfung davon auszugehen, dass der Quotient 1 ist. Die Häuser müssen keinen Gewinn erwirtschaften, weil sie durch das LEADER-Programm gefördert werden und dem demografischen Wandel entgegenwirken sollen. Die Installation wird in diesem Fall als Erfolg gewertet und die Kostendeckung unterstützt den Verbleib und das Überleben der Häuser in den Gemeinden.

Frage 3: Müssen die Häuser nach der Startphase weiter unterstützt werden?

Ist die Miete oder die Nutzungsgebühr zu hoch oder wird das multiple Haus durch die Nutzer nicht angenommen, tritt die Kostendeckung nicht ein. Was ist dann zu tun? Welche Möglichkeiten gibt es und wie können die Haffscheune Grambin oder auch die anderen multiplen Häuser unterstützt werden?

Frage 4: Wie kann man die Häuser wirtschaftlich betreiben?

Gibt es bestimmte Voraussetzungen, um die multiplen Häuser wirtschaftlich zu betreiben? Ist das Ehrenamt eine Form die Aufwendungen klein zu halten? Gibt es bestimmte Voraussetzungen für das Betreiben von multiplen Häusern?

1.3 Ziele

Das Ziel dieser Diplomarbeit besteht darin, die Fragen der Wirtschaftlichkeit multipler Häuser zu beantworten. In dem Modellprojekt über multiple Häuser am Stettiner Haff und hier speziell im Projekt Haffscheune Grambin geht es darum, die Aufwendungen und Erträge gegenüberzustellen. Das erfolgt durch die Analyse der Aufwendungen und durch die Schätzung der Erträge. Ergibt sich eine Kostendeckung, ist das Ziel erreicht. Ergibt sich hingegen ein Verlust, werden Möglichkeiten aufgezeigt, um das Ziel Kostendeckung zu erreichen. Ein Gewinn soll im Fall Haffscheune Grambin nicht angestrebt werden. Die Mieten und Nutzungsgebühren werden nach dem Kostendeckungsprinzip kalkuliert.



2 Das Projekt Haffscheune Grambin

Grambin ist ein kleines Dorf mit 444 Einwohnern im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Es liegt 3 km westlich von Ueckermünde und grenzt im Norden direkt an das Stettiner Haff und im Süden an die Ueckermünder Heide. Im Dorf gibt es ein Gemeindehaus, ein Feuerwehrgebäude, einen Campingpark, einen Strand und eine Bäckerei.

Die Wirtschaftsstruktur ist hauptsächlich durch Land- und Forstwirtschaft sowie durch den Tourismus geprägt. Im Sommer spielt der Tourismus eine bedeutende Rolle in Grambin. Der Campingpark und viele Ferienhaus- und Ferienwohnungsvermieter tragen zum regen Urlauberverkehr bei.

Die Versorgung mit den Grundnahrungsmitteln kann durch die Bäckerei Reichau gewährleistet werden. Alle anderen Waren müssen in der Stadt Ueckermünde oder im Nachbarort Mönkebude eingekauft werden.

Die Bürger, die kein Auto besitzen, können mit dem Bus in Richtung Osten nach Ueckermünde oder in westliche Richtung nach Anklam fahren. Durch Grambin führen die Landesstraße L31 und diverse Radfernwege, wodurch der Ort eine gute infrastrukturelle Lage hat.



Abbildung 1 Projekt Haffscheune Grambin

Wieso benötigt Grambin ein multiples Haus?

Der Ort verfügt nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Dienstleistungen, welches sich auf die Belieferung der Bevölkerung mit Backwaren und Grundnahrungsmitteln durch die Bäckerei Reichau beschränkt. Zwar befindet sich die Stadt Ueckermünde in unmittelbarer Nähe von Grambin, aber nicht jeder besitzt ein Auto und der Bus fährt nur zu bestimmten Zeiten. Somit ist ein großer Teil der Bevölkerung auf die Hilfe anderer angewiesen.

Hier kann das multiple Haus Kräfte bündeln, zum Anlaufpunkt für die Menschen im Ort werden und somit die Ortsentwicklung positiv beeinflussen. Es kann zum einen die funktionale Grundversorgung an Dienstleistungen gewährleisten. Beispiele dafür wären: ärztliche Versorgung, Physiotherapie, Friseur und Apotheke. Zum anderen wäre eine weitere Aufgabe die Nutzung des Hauses als touristischer Mittelpunkt des Dorfes. So haben viele Urlauber, bis auf ihre Vermieter, keinen Ansprechpartner und relativ wenig Angebote. Sie nutzen dann Angebote in den umliegenden Orten, was aber mit mehr Aufwand verbunden ist und die Urlaubsstimmung trüben kann. Ein weiterer Vorteil wäre, dass sich im multiplen Haus die Dorfbewohner wieder etwas näher kommen und ein „Wir-Gefühl“ entwickeln, wovon auch die Urlauber profitieren würden.

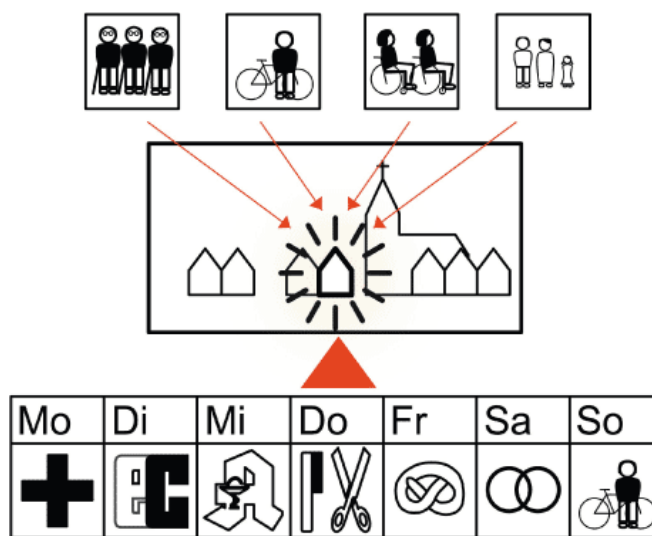


Abbildung 2 Schema Multiples Haus²

Wo soll das Haus installiert werden, wer ist der Träger und welche Funktionen hat es?

² Jana Reichenbach-Behnisch, a.a.O. S.7

Das multiple Haus Haffscheune Grambin soll in der Dorfstraße 92 in Grambin entstehen. Dazu stellt eine Familie aus Grambin die 1911 erbaute Scheune zur Verfügung, welche aus Mitteln des Förderprogramms LEADER sowie einer nationalen Co-Finanzierung und Eigenmitteln saniert wird. Andere multiple Häuser werden durch die jeweiligen Gemeinden betrieben und unterhalten. Das bedeutet konkret, dass in dem Projekt Haffscheune Grambin ein privater Betreiber das multiple Haus führt.

Das Haus wird dann mindestens 12 Jahre zu dem Zweck zur Verfügung gestellt. Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten werden auf die Mieter oder Nutzer umgelegt und als Miete oder Nutzungsgebühr abgeführt.

Die Funktionen dieses Hauses können sehr unterschiedlich sein und wurden und werden durch Bedarfskataloge ermittelt und auf das jeweilige multiple Haus zugeschnitten. Für das Dorf Grambin ergab die erste Umfrage unter den Dorfbewohnern einen vermehrten Bedarf an Kurier- und Postdienstleistungen sowie ärztliche Versorgung, Massagen und Physiotherapie.



Abbildung 3 Haffscheune Vorderansicht

2.1 Lage in Grambin

Die Haffscheune Grambin befindet sich auf dem Flurstück 263 der Gemarkung Grambin Flur 2. Die Straßenbezeichnung für das Grundstück ist Dorfstraße 92. Die ehemalige Scheune wird

zurzeit als Abstellraum verwendet. Sie ist im Jahre 1911 gebaut worden und wurde danach lange Zeit als Scheune genutzt.

Das Objekt liegt direkt im Ortskern von Grambin und ist damit der ideale Treffpunkt für die Dorfbewohner und die jeweiligen Nutzer. Es ist von allen Dorfbewohnern gleich gut erreichbar und kann natürlich auch von den Urlaubern als Anlaufpunkt genutzt werden. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch, diverse touristische Angebote von hieraus starten zu lassen. Ausleihmöglichkeiten von Fahrrädern oder Kanus wären vorstellbar und praktikabel.

Durch die zentrale Lage ist auch die An- und Abfahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut möglich. Die Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Die Feuerwehr und der Bäcker sind ebenfalls in direkter Nachbarschaft.

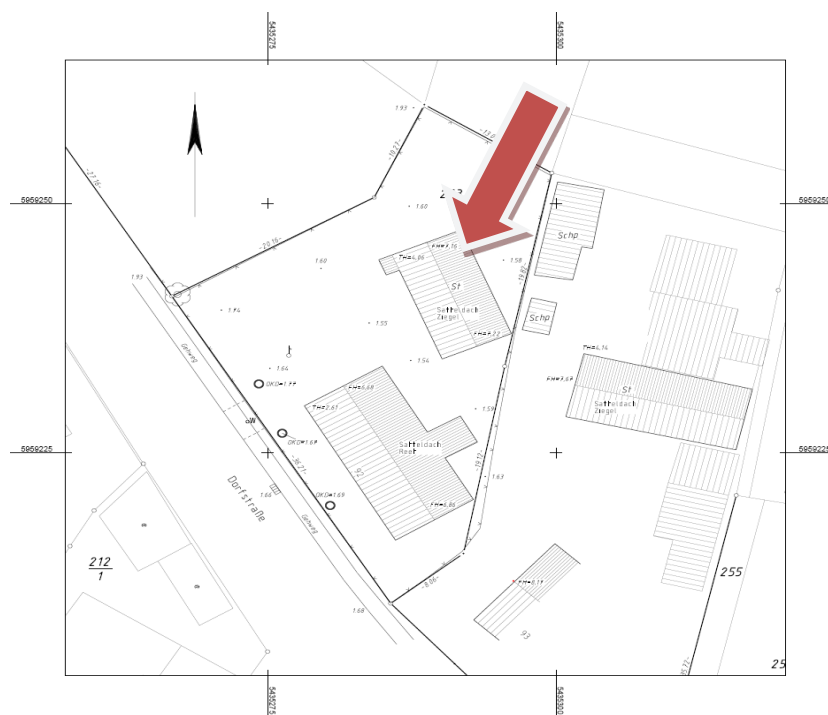


Abbildung 4 Lageplan 1:250

Das Projekt Haffscheune Grambin und die anderen multiplen Häuser bestehen größtenteils aus vorhandener Bausubstanz, die wieder reaktiviert wird und somit nutzbar ist, sowohl für die Dienstleister als auch die Kunden. Dabei ist es wichtig, so viel wie möglich alte Bausubstanz zu erhalten oder gegebenenfalls zu modernisieren.

Auf den Außenansichten kann man sehen, dass der Charakter einer Scheune erhalten geblieben ist und relativ wenig verändert werden muss. Selbst die große Scheuneneinfahrt konnte erhalten werden und ist durch eine große Glasfront nachempfunden worden.

In der Südostansicht können keine Fenster installiert werden, weil die Brandschutzauflagen es so vorschreiben.

Wichtig ist, dass dieses Haus von außen seine Ausstrahlung erhalten kann und von innen mit den modernsten Kommunikations- und Ablesegeräten ausgestattet ist. Damit erhält das Projekt Haffscheune Grambin den Charakter, den ein multiples Haus haben sollte.



Abbildung 5 Außenansichten

2.2 Grundriss

Der Grundriss des multiplen Hauses Haffscheune Grambin m.H ist mit Hilfe der zehn Regeln für die Installation eines multiplen Hauses erstellt worden:³

1. offener Zugangsbereich mit Sitzbank und Briefkastenanlage
2. zentrale Toilettenanlage, behindertengerecht
3. mind. ein abschließbarer Raum Raumkategorie 1 für flexible Nutzungen
4. ein zweiter abschließbarer Raum Raumkategorie 2 für feste Nutzungen
5. weitere Räume – sind in der Haffscheune nicht vorhanden
6. elektronische Zugangskontrolle mit Betriebskostenabrechnung
7. elektrische Heizungsanlage für schnelle Erwärmung in den Räumen
8. Internetanschluss mit W-Lan
9. Werbeträger – Werbeschild – Infokasten
10. Label Multiples Haus m.H.

³ vgl. Jana Reichenbach-Behnisch, Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demografischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“, Buchbinderei Mönch Leipzig, 2010, S. 167f

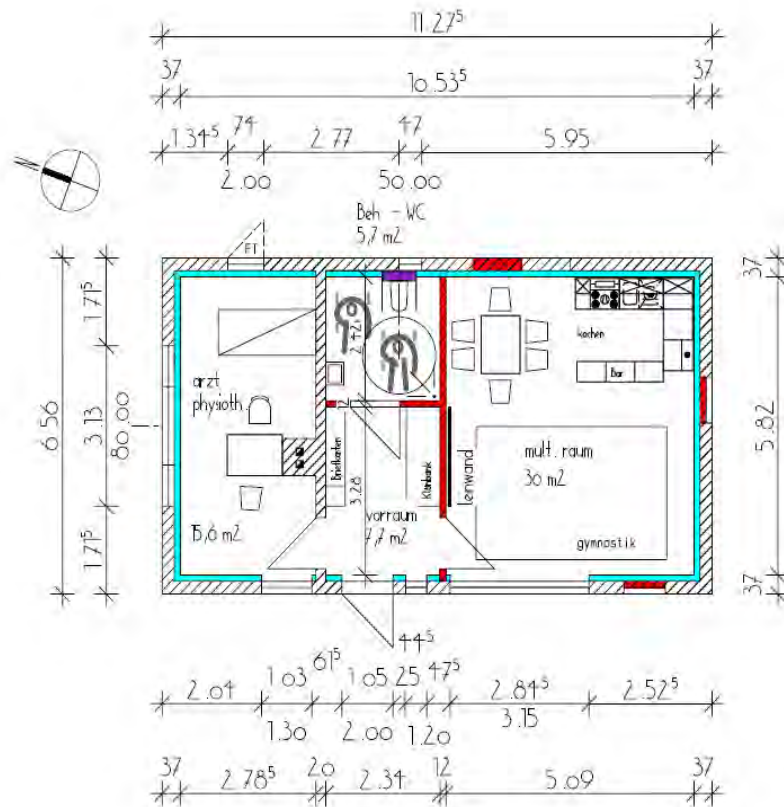


Abbildung 6 Grundriss EG Haffscheune Grambin

3 Analyse der Gesamtbaukosten

Die Gesamtkosten eines Bauwerks werden nach DIN 276 in insgesamt sieben Kostengruppen gegliedert. Sie entsprechen den Errichtungskosten, inklusive den Kosten für den Grunderwerb.

Die dreistellige Nummerierung der Kostengruppen erlaubt es, durch Hinzufügen von Untergruppen (Ebenen) den Kostenanschlag genauer zu veranschlagen.

Die Haffscheune Grambin wurde durch das Planwerk Pfeifer aus Vogelsang-Warsin geplant.

3.1 Zusammenfassung Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten sind hier in eine Tabelle eingetragen und übersichtlich aufbereitet. Alle Kostengruppen sind dort aufgeführt und mit den dazugehörigen Kostenschätzungen versehen.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 217810,00 €.

Tabelle 1 Zusammenfassung Gesamtbaukosten

Kostengruppen	Nettobetrag	MWST	Bruttobetrag
100 Grundstück	840,34 €	159,66 €	1000,00 €
200 Herrichten	1092,44 €	207,56 €	1300,00 €
300 Baukonstruktion	126567,65 €	24047,86 €	150615,51 €
400 Techn. Anlagen	13621,85 €	2588,15 €	16210,00 €
500 Außenanlagen	10084,03 €	1915,97 €	12000,00 €
600 Ausstattung	2844,12 €	540,38 €	3384,50 €
700 Baunebenkosten	27983,19 €	5316,81 €	33300,00 €
Summe	183033,62 €	34776,39 €	217810,00

4 Der Finanzierungsplan

Im Finanzierungsplan werden die Mittel aufgezeigt, die zur Deckung der Gesamtkosten herangezogen werden sollen.

Hier wird unterschieden zwischen:

1. Fremdmitteln, z. B.
 - Darlehen,
 - gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks,
 - Leibrenten.
2. Eigenkapital, z. B.
 - Eigenleistung (Muskelhypothek),
 - Wert des eigenen Grundstücks.
3. Fördermitteln, z. B.
 - LEADER-Förderprogramm,
 - Stiftungsgelder,
 - sonstige Förderungen.

Nicht als Finanzierungsmittel auszuweisen sind die Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel. Für das Projekt Haffscheune Grambin sieht der Finanzierungsplan wie folgt aus:

Tabelle 2 Finanzierungsplan Haffscheune-Grambin

Finanzierungsplan Haffscheune	
Gesamtkosten Brutto	217810,00 €
Geplante LEADER Förderung	174248,00 €
Ko-Finanzierung Gemeinde	34850,00 €
Eigenanteil	43562,00 €

5 Laufende Aufwendungen

Aus der Analyse der Gesamtbaukosten, der Projektvorstellung Haffscheune, dem Finanzierungsplan und den gesetzlichen Ansatzvorschriften ergibt sich das gesamte Datenmaterial, das zur Erfassung und Ermittlung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die laufenden Aufwendungen setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten.

5.1 Zusammenfassung laufende Aufwendungen

Die Zusammenfassung der laufenden Aufwendungen für die Haffscheune Grambin m.H ergab auf das Jahr gerechnet einen Betrag von 16084,63 €. Das sind monatlich 1340,38 €. In diesem Betrag sind alle Aufwendungen enthalten, die das multiple Haus im Jahr verursacht.

Tabelle 3 Zusammenfassung laufende Aufwendungen Haffscheune Grambin

Aufwendungen	jährlich	monatlich
Kapitalkosten	2952,36 €	246,03 €
Bewirtschaftungskosten	1980,27 €	165,02 €
Betriebskosten	5752,00 €	479,33 €
Personalkosten	5400,00 €	450,00 €
Gesamt	16084,63 €	1340,38 €



Abbildung 7 laufende Aufwendungen Haffscheune jährlich

6 Wirtschaftlichkeitsberechnung

6.1 Berechnung der Kostenmiete

Die Kostenmiete ist der Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich öffentlicher Bau-darlehen erforderlich ist (inkl. Betriebskosten u. Personalkosten)

Tabelle 4 Berechnung der Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	15.000,00 €	Eigenkapital	15.000,00 €
Baukosten	217810,00 €	Bankdarlehen	78412,00 €
		Förderung	139398,00 €
Summe	232810,00 €	Summe	232810,00 €

Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	4932,63 €
EK-Zins (4 %)	600,00 €	Jährlich	4932,63 €
FK-Zins (Bankdarlehen 3 %)	2352,36 €	Kostenmiete monatlich	411,05 €
		pro Quadratmeter	6,97 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	264,31 €	Ergebnis/Kostenmiete p.m²	6,97 €
Instandhaltungskosten	481,44 €		
Abschreibungen			
1 % Baukosten	784,12 €		
3 % Heizungskosten	84,00 €		
3 % Einbauküche	187,65 €		
9 % Antennenkosten	80,10 €		
Zwischensumme	4833,98 €		
Mietausfallwagnis	98,65 €		
Summe	4932,63 €		

Die Kostenmiete pro Quadratmeter beträgt für die Haffscheune Grambin 6,97 €. Das ergibt bei 59 m² Nutzfläche der Scheune eine monatliche Kostenmiete von 411,05 €. Diese Kostenmiete ist relativ hoch, aber in dieser Kostenmiete stecken natürlich auch die Kapitalkosten und Abschreibungen, die zum Erhalt und Fortbestehen des multiplen Hauses notwendig sind. Nach § 4a(1) II. Berechnungsverordnung hat der Bauherr die Möglichkeit des Ansatzverzichts, um die

laufenden Aufwendungen zu senken und die Mieter mit einer geringeren Kostenmiete zu entlasten. Dieser Verzicht kann in Form des endgültigen Gesamtkostenverzichts bei den Grundstücks- und Baukosten oder dem auf sechs Jahre befristeten Aufwandsverzicht, bei Eigenkapitalverzinsung, Verwaltungsaufwand oder Abschreibung erfolgen. Es können dann aber keine Rücklagen gebildet werden, die das Fortbestehen der Haffscheune Grambin gewährleisten.

Tabelle 5 Berechnung Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	15.000,00 €	Eigenkapital	15.000,00 €
Baukosten	217810,00 €	Bankdarlehen	78412,00 €
		Förderung	139398,00 €
Summe	232810,00 €	Summe	232810,00 €

Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	1920,02 €
EK-Zins (4 %)	0,00 €	Jährlich	1920,02 €
FK-Zins (Bankdarlehen 3 %)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	160,00 €
		pro Quadratmeter	2,71 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	264,31 €	Ergebnis/Kostenmiete p.m²	2,71 €
Instandhaltungskosten	481,44 €		
Abschreibungen			
1 % Baukosten	784,12 €		
3 % Heizungskosten	84,00 €		
3 % Einbauküche	187,65 €		
9 % Antennenkosten	80,10 €		
Zwischensumme	1881,62 €		
Mietausfallwagnis	38,40 €		
Summe	1920,02 €		

Bei der Berechnung der Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz würde für die Haffscheune Grambin ein Mietpreis von 2,71 € pro Quadratmeter anfallen. Das wären bei 59 m² Nutzfläche der Scheune 160,00 €. Das Ergebnis der Kostenmiete ist hier natürlich geringer und für den Mieter erfreulicher, aber der Haffscheune fehlen Gelder für die Erneuerung und Modernisierung des Gebäudes in den späteren Jahren, die dann wiederum vom jeweiligen Eigentümer aufgebracht werden müssen.

Tabelle 6 Vergleich Kostenmiete

Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz	Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz
411,05 €	160,00 €
Differenz 251,05 €	

Der Vergleich der beiden Ansätze wird in der Tabelle 6 und im Diagramm, Abbildung 8 deutlich sichtbar. Die Differenz von 251,05 € ist sehr hoch und hat für die weitere Kalkulation der Miete oder der Nutzungsgebühren großen Einfluss. Der Eigentümer muss entscheiden, mit welchem Ansatz er kalkulieren will und welche Konsequenzen daraus für die Betreuung des Hauses entstehen. Die Nutzungsgebühren können dabei nur erhoben werden, wenn es auch eine entsprechende Satzung gibt.

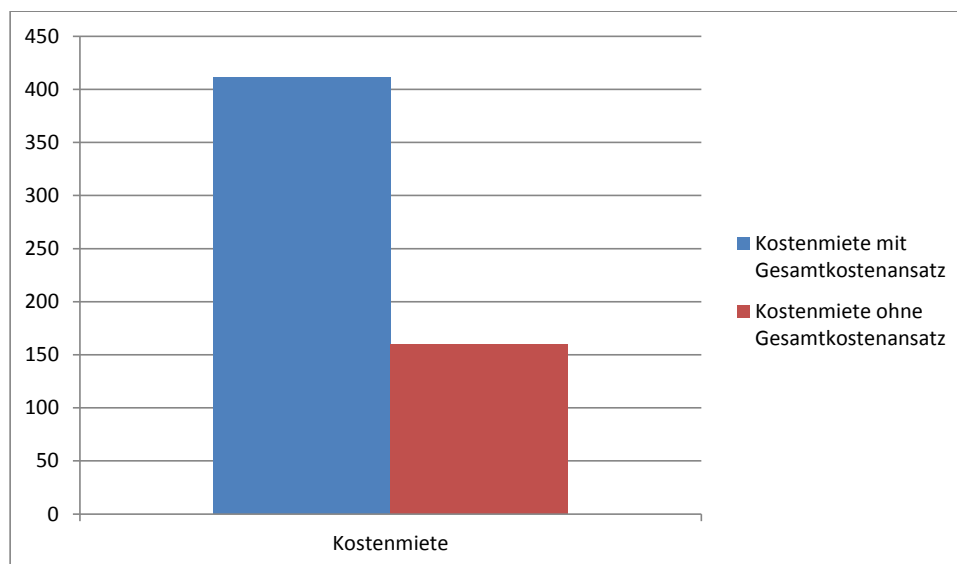


Abbildung 8 Diagramm Vergleich Kostenmiete

6.2 Kalkulation der Miete und Nutzungsgebühren

Die Kalkulation der Miete und Nutzungsgebühren erfolgt mit Hilfe der Kostenmiete der Betriebskosten und der Personalkosten. Bei der Kostenmiete fließen zwei Ansätze mit in die Berechnungen ein. Zum einen ist dies der Ansatz der Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz und zum zweiten der Ansatz der Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz. Für die weitere Berechnung werden dann die Betriebskosten und die Personalkosten herangezogen, die bei beiden Ansätzen aber gleich sind.

Es sind jetzt alle erforderlichen Daten vorhanden, um die Kalkulation der Miete und Nutzungsgebühren vorzunehmen.

Die Idee des multiplen Hauses ist, wechselnde Nutzer im Tages- bzw. auch Stundenrhythmus zu ermöglichen. Dies bedarf einer gewissen Zeit- und Koordinierungsplanung für das multiple Haus. Die Kalkulation zielt auf einen Monat ab. Dieser Monat hat durchschnittlich 30 Tage. Diese Tage werden in 3 Nutzungseinheiten geteilt.

1. Nutzungseinheit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
2. Nutzungseinheit von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
3. Nutzungseinheit von 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Das entspricht einer maximalen Kapazität von 90 Nutzungseinheiten.

- 30 Tage x 3 Nutzungseinheiten = 90 NE
- NE max. = 90 NE

Da die Häuser nicht gleich voll ausgelastet sind und es auch einer gewissen Anlaufphase bedarf, erfolgt die Kalkulation mit 50-prozentiger Auslastung. Das wären in diesem Fall 50 % von 90 Nutzungseinheiten, was 45 Nutzungseinheiten entspricht. Jede dieser Nutzungseinheiten enthält genau vier Stunden, was bedeutet, dass auch der Stundenpreis kalkuliert werden kann. Bei der Kalkulation des Mietpreises ist noch darauf zu achten, die Betriebskosten auf die 50-Prozent-Auslastung hinunterzurechnen. Dies erfolgt nur bei den Verbrauchskosten, da die anderen Betriebskosten sich durch die 50-prozentige Auslastung nicht ändern.

Tabelle 7 Veränderung der Betriebskosten bei unterschiedlicher Auslastung

Auslastung	100 %	1/2	1/3	2/3
Betriebskosten	479,33 €	350,58 €	307,66 €	393,50 €

Tabelle 8 Kalkulation Miete und Nutzungsgebühren

Bezeichnung	Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz	Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz
Kostenmiete monatlich	411,05 €	160,00 €
Betriebskosten monatlich Auslastung ½ = 50 %	350,58 €	350,58 €
Personalkosten Reinigung	285,00 €	285,00 €
Personalkosten Leitung	165,00 €	165,00 €
Gesamtkosten monatlich	1211,63 €	960,58 €
Vollauslastung 90 NE	13,46 € pro NE	10,67 € pro NE
Kalkulation 50 % 45 NE	26,93 € pro NE	21,35 € pro NE
Kalkulation Std. 45 NE	6,73 € pro h	5,34 € pro h

Zusammengefasst kann man sagen, dass der Stundensatz des multiplen Hauses 6,73 € für die Miete oder Nutzungsgebühr mit Gesamtkostenansatz beträgt. Ohne Gesamtkostenansatz beträgt die Miete oder Nutzungsgebühr 5,34 € pro Stunde. Bei beiden Stundenpreisen sind die Betriebskosten schon als Pauschale enthalten.

7 Analyse der Erträge

7.1 Einnahmen aus Vermietung – Bewirtschaftung nach der Startphase

Die Kalkulation der Miete und der Nutzungsgebühren erfolgte mit dem Ansatz der 50- prozentigen Auslastung des Hauses. Dieser Ansatz ist in der Anfangsphase bzw. auch nach der Anfangsphase sicher nicht gleich zu erwarten und kann auch nur als Mischkalkulation dargestellt werden. Das Projekt muss in der Anfangsphase und danach auch noch durch gezielte Werbung und Marketing bekannt gemacht werden, um die kalkulierten Auslastungszahlen zu erreichen.

Das Hauptproblem nach der Anfangsphase sind die Personalkosten. Sie machen mit ca. 450,00 € monatlich einen großen Teil der laufenden Kosten aus und man kann Sie nicht reduzieren. Wenn in der Anfangsphase die Personalkosten noch durch ehrenamtliche Arbeit oder durch Förderung unterstützt werden, so sind Sie auf lange Sicht nicht durch das Ehrenamt zu tragen. Das Haus muss es aus eigener Kraft schaffen wirtschaftlich und kostendeckend zu arbeiten. Im Folgenden werden drei Abrechnungsbeispiele für das multiple Haus in Grambin vorgestellt und näher untersucht. Die drei Abrechnungsmodelle zeigen, wie sich die Haffscheune Grambin entwickeln kann. Gleichzeitig stellen Sie auch drei unterschiedliche Szenarien dar und machen das Projekt anschaulicher.

Abrechnungsbeispiel Nr. 1 = Tabelle 9

- Ist das Ziel und Grundlage der Kalkulation
- Auslastung 50 %

Abrechnungsbeispiel Nr. 2 = Tabelle 10

- Negative Entwicklung der Vermietung/Anfangsphase
- Auslastung 1/3

Abrechnungsbeispiel Nr. 3 = Tabelle 11

- Positive Entwicklung der Vermietung
- Auslastung 2/3

Tabelle 9 Abrechnungsbeispiel Haffscheune Grambin 1/2 Auslastung

<div> <div> <div> <div> <div>feste</div> <div>Nutzer</div> </div> <div>flexible</div> <div>Nutzer</div> </div> </div> </div>	Tag	NE 1 08.00-12.00	NE 2 13.00-17.00	NE 3 18.00 -22.00	Abrechnung mit Gesamtk.	Abrechnung ohne Gesamtk.
Mo	1	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	2	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	3	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	4	Massage		Skatabend	53,86 €	42,70 €
Fr	5	Bürgerbüro			26,93 €	21,35 €
Sa	6			Privatfeier	26,93 €	21,35 €
So	7			Kaffeetrinken	26,93 €	21,35 €
Mo	8	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	9	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	10	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	11	Massage			26,93 €	21,35 €
Fr	12	Bürgerbüro	Trauerfeier		53,86 €	42,70 €
Sa	13			Lesung	26,93 €	21,35 €
So	14	Gottesdienst			26,93 €	21,35 €
Mo	15	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	16	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	17	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	18	Massage		Skatabend	53,86 €	42,70 €
Fr	19	Bürgerbüro			26,93 €	21,35 €
Sa	20			Workshop	26,93 €	21,35 €
So	21					
Mo	22	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	23	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	24	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	25	Massage			26,93 €	21,35 €
Fr	26	Bürgerbüro			26,93 €	21,35 €
Sa	27		Privatfeier	Privatfeier	53,86 €	42,70 €
So	28	Gottesdienst			26,93 €	21,35 €
Mo	29	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	30	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Gesamteinnahmen / 45 Nutzungseinheiten					1211,63 €	960,58 €

Tabelle 10 Abrechnungsbeispiel Haffscheune Grambin 1/3 Auslastung

festen Nutzer	Tag	NE 1 08.00-12.00	NE 2 13.00-17.00	NE 3 18.00 -22.00	Abrechnung mit Gesamtk.	Abrechnung ohne Gesamtk.
Flexible Nutzer						
Mo	1	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	2	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	3	Bürgerbüro	Sparkasse	Skatabend	80,79 €	64,05 €
Do	4		Massage		26,93 €	21,35 €
Fr	5					
Sa	6			Sportgruppe	26,93 €	21,35 €
So	7					
Mo	8	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	9	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	10	Bürgerbüro	Sparkasse		53,86 €	42,70 €
Do	11		Massage	Privatfeier	53,86 €	42,70 €
Fr	12					
Sa	13					
So	14	Gottesdienst			26,93 €	21,35 €
Mo	15	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	16	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	17	Bürgerbüro	Sparkasse		53,86 €	42,70 €
Do	18		Massage	Dia-Vortrag	53,86 €	42,70 €
Fr	19					
Sa	20			Workshop	26,93 €	21,35 €
So	21					
Mo	22	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	23	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	24	Bürgerbüro	Sparkasse		53,86 €	42,70 €
Do	25		Massage		26,93 €	21,35 €
Fr	26					
Sa	27			Lesung	26,93 €	21,35 €
So	28		Gottesdienst		26,93 €	21,35 €
Mo	29	Friseur			26,93 €	21,35 €
Di	30	Arzt			26,93 €	21,35 €
Gesamteinnahmen / 30 Nutzungseinheiten					807,90 €	640,50 €

Tabelle 11 Abrechnungsbeispiel Hauffscheune Grambin 2/3 Auslastung

feste Nutzer	Tag	NE 1	NE 2	NE 3	Abrechnung	Abrechnung
		08.00-12.00	13.00-17.00	18.00 -22.00	mit Gesamtk.	ohne Gesamtk.
flexible Nutzer						
Mo	1	Friseur	Optiker	Computerkurs	80,79 €	64,05 €
Di	2	Arzt			26,93 €	21,35 €
Mi	3	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	4	Massage		Skatabend	53,86 €	42,70 €
Fr	5	Bürgerbüro	Energieberater		53,86 €	42,70 €
Sa	6			Privatfeier	26,93 €	21,35 €
So	7			Kaffeetrinken	26,93 €	21,35 €
Mo	8	Friseur		Computerkurs	53,86 €	42,70 €
Di	9	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	10	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	11	Massage		Dia-Vortrag	53,86 €	42,70 €
Fr	12	Bürgerbüro	Trauerfeier		53,86 €	42,70 €
Sa	13			Lesung	26,93 €	21,35 €
So	14	Gottesdienst			26,93 €	21,35 €
Mo	15	Friseur	Optiker	Computerkurs	80,79 €	64,05 €
Di	16	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	17	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	18	Massage		Skatabend	53,86 €	42,70 €
Fr	19	Bürgerbüro			26,93 €	21,35 €
Sa	20			Workshop	26,93 €	21,35 €
So	21			Kaffeetrinken	26,93 €	21,35 €
Mo	22	Friseur		Computerkurs	53,86 €	42,70 €
Di	23	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Mi	24	Sparkasse	Nachhilfe	Abendschule	80,79 €	64,05 €
Do	25	Massage			26,93 €	21,35 €
Fr	26	Bürgerbüro	Hochzeit	Hochzeit	80,79 €	64,05 €
Sa	27	Privatfeier	Privatfeier	Privatfeier	80,79 €	64,05 €
So	28	Gottesdienst		Ausstellung	53,86 €	42,70 €
Mo	29	Friseur	Optiker	Computerkurs	80,79 €	64,05 €
Di	30	Arzt	Physiotherapie		53,86 €	42,70 €
Gesamteinnahmen / 60 Nutzungseinheiten					1615,80 €	1281,00 €

In der Tabelle 8 ist der Normalfall dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass das Haus zur Hälfte ausgelastet ist. Diese Tatsache ist die Grundlage der Kalkulation und das Ziel des Hauses. Bei diesen Erträgen sind alle Aufwendungen gedeckt und es können Rücklagen für die Instandhaltung usw. angespart werden.

Die Tabelle 10 skizziert den Fall einer 1/3-Auslastung, wie es in der Anfangsphase durchaus vorstellbar wäre. Bei dieser Auslastung kann keine Kostendeckung eintreten und es muss mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert werden. Wirksame Gegenmaßnahmen sind:

- Akquise von neuen Mietern,
- Fördermaßnahmen und Unterstützung bei den Personalkosten,
- Erschließung neuer Einnahmequellen, z. B. kleinere Feste,
- Unterstützung durch Partner und Sponsoring.

Eine positive Auslastung der Haffscheune Grambin ist in der Tabelle 11 dokumentiert. Hier wird eine 2/3-Auslastung dargestellt, wie sie nach der Startphase der multiplen Häuser eintreten könnte. Diese Auslastungskapazitäten hätten einige gute Folgeerscheinungen für das Haus und die Bewirtschaftung. Zum einen ist das Fortbestehen gesichert und zum anderen können die Preise für die Mieten oder Nutzungsgebühren gesenkt werden.

- Senkung und Anpassung der Mieten und Nutzungsgebühren
- Höhere Rücklagen
- Gesicherte Modernisierung und Instandhaltung
- Positive Außendarstellung

Tabelle 12 Auswertung Gesamteinnahmen mit Gesamtkostenansatz

Auslastung	1/2 = 45 NE	1/3 = 30 NE	2/3 = 60 NE
Gesamteinnahmen	1211,63 €	807,90 €	1615,80 €
Kostenmiete monatlich	-411,05 €	-411,05 €	-411,05 €
Betriebskosten (anteilig) monatlich	-350,58 €	-307,66 €	-393,50 €
Personalkosten Reinigung	-285,00 €	-285,00 €	-285,00 €
Personalkosten Leitung	-165,00 €	-165,00 €	-165,00 €
Kostendeckung ja/nein	0,00 €	-360,81 €	361,25 €

Tabelle 13 Auswertung Gesamteinnahmen ohne Gesamtkostenansatz

Auslastung	1/2 = 45 NE	1/3 = 30 NE	2/3 = 60 NE
------------	-------------	-------------	-------------

Gesamteinnahmen	960,58 €	640,50 €	1281,00 €
Kostenmiete monatlich	-160,00 €	-160,00 €	-160,00 €
Betriebskosten (anteilig) monatlich	-350,58 €	-307,66 €	-393,50 €
Personalkosten Reinigung	-285,00 €	-285,00 €	-285,00 €
Personalkosten Leitung	-165,00 €	-165,00 €	-165,00 €
Kostendeckung ja/nein	0,00 €	-277,16 €	268,50 €

7.2 Befragungen – Interviews mit potenziellen Nutzern

Am 13.2.2013 fand in Vogelsang-Warsin der erste Nutzerworkshop statt. Ziel war es, den Kontakt zwischen Betreibern und Nutzern herzustellen, um sich besser auf die beiderseitigen Interessen zu verständigen. Es wurden viele Fragen, hauptsächlich zu den Kosten, gestellt. In dieser Arbeit werden ein kleiner Auszug aus den Gesprächen und Interviews anhand von drei Besuchern des Workshops dargelegt.

Interviewpartner: Herr D. aus Mönkebude (Nachhilfe □ Schülertraining)

Frage: Was ist für Sie wichtig zu wissen, wenn Sie im multiplen Haus Nachhilfe geben wollen?

Antwort: Die wichtigste Frage ist die nach dem Preis. Die Idee des multiplen Hauses ist sehr gut, wie ich finde, aber es ist wie fast immer auch eine Frage des Geldes. Liegen die Mietkosten bei ca. 5,00 € die Stunde, wird es für mich interessant.

Interviewpartner: Herr H. aus Mönkebude (Kurier-Dienstleistungen)

Frage: Wie oder was können Sie sich vorstellen im Rahmen einer Zusammenarbeit mit den multiplen Häusern und gerade auch im Hinblick auf die Haffscheune?

Antwort: Die Idee eines zentralen Anfahrtspunkts für Pakete und Päckchen ist durchaus interessant. Für mich wäre es eine gute Sache, da ich nur einen Punkt im Dorf anfahren müsste, um die Pakete oder Päckchen abholen oder bringen zu können. Das würde die Fahrtkosten und den gesamten Aufwand senken. Schön wäre auch die Idee mit der Packstation im Haus, denn dann könnte ich auch zeitunabhängig die Post deponieren.

7.3 Gewinnung neuer Nutzer

Die Gewinnung neuer Nutzer ist ein wichtiger Bestandteil der Aufgaben des Betreibers. Bis das Haus eine gewisse Stammkundschaft an Mietern hat und es sich dadurch trägt und auch noch danach, sollte diese Arbeit nicht vernachlässigt werden. Die Gewinnung neuer Nutzer sichert das Fortbestehen der multiplen Häuser. Die Marke „Multiples Haus“ und die Zugehörigkeit des Hauses zum Dorfbild und der Dorfgemeinschaft werden dadurch gefestigt.

7.4 Feste Partner und Sponsoring

Um die Auslastung der Haffscheune und damit die Kostendeckung zu gewährleisten, ist es ratsam feste Partner und Unterstützer für die Betreuung des multiplen Hauses mit einzubeziehen. Diese Partner werden in der Regel finanzkräftig sein und damit eine gute Grundlage bilden, um das multiple Haus zu unterstützen.

Diese Partnerschaften müssen sich nicht unbedingt dadurch auszeichnen, dass die Partner auch gleichzeitig die Nutzer des Hauses sind. Sie können auch nur einseitig ausgerichtet sein und die Haffscheune in erster Linie unterstützen. Wenn die Partner gleichzeitig Nutzer sind, hat das mehrere Vorteile. Die Partner haben eine festere Bindung zum Haus, die Wirtschaftlichkeit der Haffscheune ist gesichert und die Auslastung wird konstant gehalten.



Abbildung 9 Partner multipler Häuser

8 Auswertung und Ergebnisse

8.1 Antworten auf die Fragen

Frage 1: Kann das multiple Haus wirtschaftlich sein?

Ja, es kann. Die Voraussetzungen dafür sind die hier erläuterten Kalkulationen, welche besagen, dass die Haffscheune zu 50 % ausgelastet sein muss, um alle Aufwendungen zu decken. Für den Fall, dass die Auslastungszahlen nicht erreicht werden können, oder auch in der schwierigen Anfangsphase gibt es Möglichkeiten dem entgegenzusteuern.

Frage 2: Wie hoch werden die Mietkosten oder die Nutzungsgebühren sein?

Die Miete oder Nutzungsgebühren werden zwischen 5,00 € und 7,00 € pro Stunde liegen, je nachdem, für welchem Ansatz sich der jeweilige Betreiber oder das Netzwerk entscheidet. Erfolgt die Kalkulation mit Gesamtkostenansatz, ist der Stundenpreis höher als bei der Kalkulation ohne Gesamtkostenansatz.

Frage 3: Muss das Haus nach der Startphase weiter unterstützt werden?

In der Anfangsphase ist es gut die Haffscheune zu unterstützen, um das vorgegebene Ziel einer 50-prozentigen Auslastung zu erreichen. Das Haus soll die Dorfgemeinschaft aktivieren und es ist von Vorteil, wenn die ehrenamtlichen Helfer es unterstützen oder die Versorger Sonderkonditionen einräumen, bis das Haus sich von alleine trägt.

Frage 4: Wie kann man das Haus wirtschaftlich betreiben?

Die Betrachtung der Haffscheune ist nur ein kleiner Einblick in die Vielfältigkeit der Betriebsformen und der Ausgestaltung bzw. Kalkulation der Preise. Um das Haus wirtschaftlich betreiben zu können, bedarf es einer laufenden Akquise neuer Nutzer, einer guten Vermarktung, einer starken Dorfgemeinschaft und eines zielgerichteten Managements des Netzwerks, um die Erwartungen zu erfüllen.

8.2 Fazit

Alte Bausubstanz zu reaktivieren, neue Nutzer zu gewinnen, die Dorfgemeinschaft zu stärken und zu beleben, das sind die Schlagworte der multiplen Häuser im Allgemeinen, und bei diesem Projekt Haffscheune im Besonderen. Die Idee, ein Haus zu installieren und damit wieder alte Infrastruktur und persönliche Kontakte aufleben zu lassen, ist ein gutes Modell, um dem demografischen Wandel in dieser Region am Stettiner Haff entgegenzutreten und sich dem Dorfsterben entgegenzustellen. Empfehlenswert ist es, die Basis des Hauses auf verschiedene Säulen zu stellen, damit es die volle Wirkung entfalten kann und auch in der Zukunft wirtschaftlich bleibt. Das Dorf wird gestärkt, der Versorger erreicht seine Kunden und der Dienstleister bietet seine Dienstleistung an. Die älteren und auch die jüngeren Bürger können in ihrem Ort wieder auf eine funktionale Grundversorgung an Dienstleistungen und Infrastruktur zurückgreifen. Auch das Wohngefühl verbessert sich, und selbst Besucher und Urlauber können vom Angebot des multiplen Hauses profitieren.

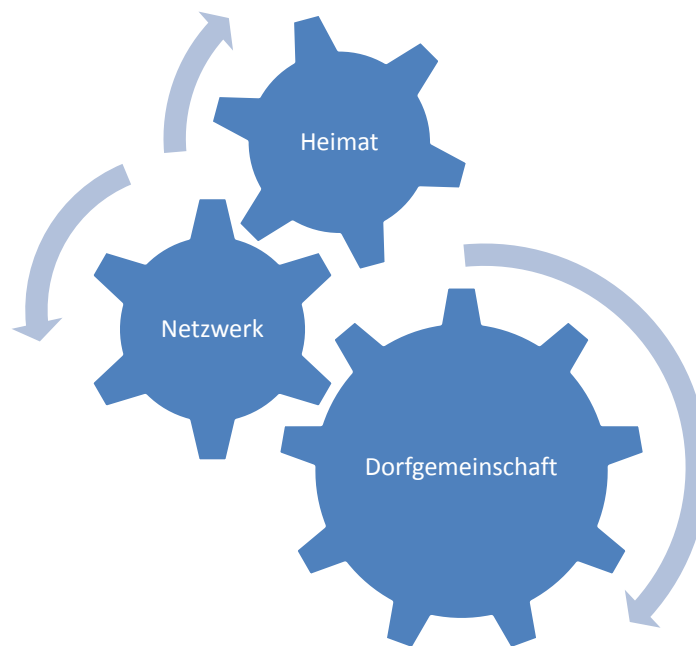
Diese positiven Reaktionen und Auswirkungen auf das Dorf und die Bewohner zu erreichen ist ein lohnendes Ziel, das durchaus realisierbar ist. In dieser Arbeit wurde deutlich, dass mit ausreichender Auslastung, Engagement der Betreiber, der Dorfbewohner und der Unterstützung durch Versorger und Förderstellen das multiple Haus Haffscheune funktionieren kann. Natürlich können nicht alle Eventualitäten und Nutzungen vorausgesehen werden, aber die Kalkulation und Auswertung der Ergebnisse bietet einen repräsentativen und aussagekräftigen Querschnitt durch die Vielfalt des multiplen Hauses an.



Abbildung 10 Haffscheune Grambin

8.3 Ausblick

Im Hinblick auf die anderen multiplen Häuser und das Netzwerk insgesamt müssen weitere Wirtschaftlichkeitsberechnungen unternommen werden. Je nachdem, wie die Häuser im Netzwerk geführt und betrieben werden, sind die jeweiligen Mietpreise zu kalkulieren und eine Durchschnittsmiete zu bilden. Die Abrechnung der Häuser könnte dann zentral stattfinden. Eine zentrale Abrechnungsstelle hätte den Vorteil, dass die Leitungs- und Führungskosten der Häuser zusammengefasst werden könnten und dadurch sanken. Die Betreiber der Häuser trafen sich regelmäßig und fällten mit Hilfe dieser Arbeit und auf der Basis stattfindender Treffen Entscheidungen, die hinsichtlich Betriebsform, Marketing, Abrechnung usw. zielführend wären. Das Netzwerk könnte, würde es funktionieren, ein kleiner Baustein auf dem Weg zur Eindämmung des demografischen Wandels sein. Es wäre nicht ausgeschlossen, dass dann weitere Netzwerke gebildet würden und die ganze Bundesrepublik von diesem Vorhaben profitieren würde. Für die Dorfbewohner würde ihr Dorf wieder mehr Heimat und Identität bedeuten und das Miteinander sowie die Unterstützung zwischen den Menschen käme durch die Installation der Häuser oder des Hauses wieder neuen Antrieb.



Literaturverzeichnis

Dyong, H., & Willi, A. (2002). *Vorschriften im Miet- und Wohnungsbaurecht 23.Auflage*. Hamburg: Hammonia-Verlag GmbH.

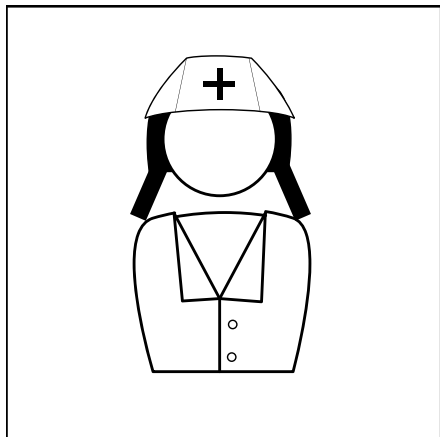
Reichenbach-Behnisch, J. (2010). *Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demografischen Wandel besonders betroffenen Modellregion Stettiner Haff*. Leipzig: Buchbinderei Mönch Leipzig.

Schultz, M. (2007). *Gewerberaummiete 3. Auflage* (Bd. 20). München: Verlag C.H. Beck.

Stürzer, R., & Koch, M. (2006). *Vermieterlexikon*. Freiburg: Rudolf Haufe Verlag.



4.4. AGnES, VERAH und ihre Schwestern – medizinischer Notstand im ländlichen Raum



Im April 2012 wurde das Projekt Multiple Häuser durch die Verfasser dem regionalen Ärztenetzwerk HaffNet auf dessen Halbjahreskongress vorgestellt. „HaffNet ist ein Ärztenetz von derzeit 41 Ärzten in freier Niederlassung bzw. in Anstellung tätigen Ärzten verschiedener Fachbereiche der Region Uecker-Randow und angrenzender Landkreise, welches am 16. November 2001 gegründet wurde.“¹ Ziel des regionalen Netzwerkes ist vorrangig die „Erhöhung der Qualität und Wirtschaftlichkeit der medizinischen Versorgung“ und die „Sicherung der ambulanten und stationären medizinischen Betreuung durch ein abgestimmtes Agieren im Gesundheitswesen.“² HaffNet bestätigte bereits damals sein großes Interesse an einer Nutzung flexibler Behandlungsräume in den Multiplen Häusern schriftlich.

Insbesondere für Hausärzte ist die Arbeit in der Region aufgrund des allgemeinen Ärztemangels im ländlichen Raum, den hier besonders kleinen Gemeinden und den weiten Anfahrten in den vergangenen Jahren drastisch schwieriger geworden. Ein besondere Herausforderung stellt für alle Fachärzte „auf dem Land“ die Verschiebung der Alterspyramide im aktuellen demografischen Wandel dar: zum einen die Erhöhung des Durchschnittsalters und zum anderen die zunehmende Lebenserwartung der Bevölkerung. Damit verbunden ist neben der gesundheitsbedingten Einschränkung der Mobilität auch die wachsende Zahl der Demenzerkrankungen in den nächsten Jahren. So beschrieb eine Fachärztin für Psychiatrie auf dem o.g. Kongress die Einrichtung Multipler Häuser in den Dörfern als „Präventionsmaßnahme“, da damit die frühe Erkennung gerade solcher Erkrankungen unterstützt werde. Denn zunehmend fehlen dörfliche Kommunikationsorte wie das Arztgesprächszimmer, der Gastraum, der Lebensmittelladen, etc. komplett, und auch für einen Hausbesuch muss der „Bedarf“ zuerst einmal erkannt sein, bevor er stattfinden kann.

Besondere Chancen für eine Verbesserung der medizinischen Versorgung im ländlichen Raum mit Hilfe der Multiplen Häuser werden für den Einsatz von AGnES und VERAH gesehen, deren regelmäßige Anlauf- bzw. Stützpunkte dann die grundhaft bereits ausgestatteten (Behandlungs)Räume in den Multiplen Häusern sein können.

„Im Modellprojekt AGnES stehen die Buchstaben des Namens für Arztentlastende, Gemeindenahe, E-Healthgestützte, Systemische Intervention. Damit wurde ein Modellversuch zur Unterstützung von Hausärzten durch speziell ausgebildete Krankenpflegerinnen in medizinisch unterversorgten Gebieten mit einem griffigen Namen bezeichnet, der inzwischen in veränderter Form bundesweit Geltung hat. Das Konzept dazu wurde 2004 vom Institut für Community Medicine an der Universität Greifswald entwickelt. Seit August 2005 lief dieses Projekt zunächst im Land Mecklenburg-Vorpommern auf der Insel Rügen und wurde dabei unterstützt vom Landesministerium für Soziales und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern. Im Juli 2006 startete in Lübbenu in Brandenburg ein ähnliches Projekt, das aus EU-Fonds und vom Land Brandenburg gefördert wird. Inzwischen ist es ziemlich verbreitet und es werden auch Medizinische Fachangestellte (neue Bezeichnung für Arzthelferinnen) dafür fortgebildet.“³

1 www.haffnet-online.de, „Wer sind wir?“, Stand: 28. 03.2014

2 www.haffnet-online.de, „Was will HaffNet?“, Stand: 28.03.2014

3 www.pflegewiki.de, „Modellprojekt AGnES“, Stand: 28.03.2014

Abb. 46: Krankenschwester
Quelle: Verfasser

Schwester Agnes war 1975 das erste Mal im DDR-Fernsehen auf ihrer weißen Schwalbe im Dorf Krumbach in der Oberlausitz unterwegs. Der DEFA-Film war auch dank Witz und „Berliner Schnauze“ seiner Hauptdarstellerin Agnes Kraus ein großer Erfolg – ebenso wie die „echte“ Gemeindeschwester im ländlichen Raum. Insofern ist es als sehr positiv zu bewerten, dass auf der Grundlage der AGnES-Machbarkeitsstudie der Uni Greifswald seit 2004 verschiedene Bundesländer das Thema aufgegriffen haben und systematisch weiterentwickeln: Modellprojekt „AGnES“ in Mecklenburg-Vorpommern, Modellprojekt „Gemeindeschwester“ und „Agnes Zwei“ in Brandenburg, Pilotprojekt AGnES Sachsen-Anhalt/Mopra, Modellprojekt „Gemeindeschwester AGnES“ in Sachsen, etc.

Mit „VERAH“ bietet das Institut für hausärztliche Fortbildung im Deutschen Hausärzterverband (IhF) e.V. seit 2009 eine ähnliche Ausbildung als Weiterbildung an. „Die Abkürzung VERAH steht für „Versorgungsassistentin in der Hausarztpraxis“, also hausärztliche Fachkräfte, die als Angestellte von Arztpraxen Hausbesuche vornehmen. In Baden-Württemberg, Sachsen und Hessen befinden sich über 1.000 Medizinische Fachangestellte (MFA) im Fortbildungscurriculum für VERAH. Die ersten von ihnen werden im März 2009 geprüft und danach wahrscheinlich ihre Tätigkeit aufnehmen. Die AOK Baden-Württemberg sowie die Landesärztekammern Sachsen und Hessen haben die Ausbildung bereits anerkannt. Diese Versorgungsassistentin VERAH übernimmt Aufgaben für und auf Rechnung für den Hausarzt. Die Kernkompetenzen sollen sein: Casemanagement, Präventionsmanagement, Gesundheitsmanagement, Technikmanagement, Praxismanagement, Besuchsmanagement, Notfallmanagement, Wundmanagement.“⁴

Eine der im Rahmen des Modellprojekts in Mecklenburg-Vorpommern ausgebildete AGnES-Schwester wurde von einer der Gründerinnen von HaffNet in ihre Hausarztpraxis übernommen. Aktuell geplant ist die netzwerkinterne Ausbildung von VERAH-Schwestern.

Nachdem ein Vertreter des Vorstands von HaffNet bereits auf dem ersten Netzwerktreffen am Stettiner Haff das Konzept des Ärztenetzwerks ausführlich vorgestellt hatte, werden nun konkrete Planungsgespräche geführt über den Einsatz von „VERAH®-Versorgungsassistentin in der Hausarztpraxis“ in den Multiplen Häusern der drei Dörfer Vogelsang-Warsin, Altwarp und Rieth. Da nicht absehbar ist, dass es für die aktuell noch laufende Hausarztpraxis im Dorf Ahlbeck nach der anstehenden Praxisaufgabe „aus Altersgründen“ einen Nachfolger geben wird, werden die beiden derzeit noch medizinisch „vor Ort“ versorgten Dörfer im Netzwerk zeitnah folgen.

„Das Institut für Community Medicine untersucht in einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit, speziell ausgebildete Community AGnES-Fachkräfte als verlängerter Arm des Hausarztes auftreten zu lassen. Die AGnES-Fachkraft übernimmt nach Anweisung des teilnehmenden Hausarztes in Delegation Hausbesuche bei Patienten, wobei die vorbeugende, beratende/betreuende und Therapieüberwachende Tätigkeit im Vordergrund steht. In dieser Weise kann der Hausarzt bei einem erhöhten Versorgungsradius entlastet und unterstützt werden. Die AGnES-Fachkraft kann mittels telemedizinischer Technik jederzeit eine Audio/Videoverbindung zum Hausarzt aufbauen oder medizinische Daten in die Hausarztpraxis übermitteln.“⁴

4 www.medicin.uni-greifswald.de, Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald, Stand: 28.03.2014

5 www.pflegewiki.de, „VERAH“, Stand: 28.03.2014 (s.a. www.verah.de)

Smarte Haussteuerung von RWE: Energieeffizienz und Transparenz für multiple Häuser

RWE Effizienz unterstützt seit März 2014 das Projekt „Alte Dorfschule m.H. - Vom Leerstand zum Multiplen Haus“ mit smarter Haussteuerungstechnologie.

Beim Umbau von ausgewählten Immobilien für das Projekt ist Energieeffizienz von zentraler Bedeutung. Um Strom und Geld zu sparen, stellt RWE Effizienz zwei RWE Smart-Home Zentralen sowie sechs RWE SmartHome Power Control Geräte zur Verfügung. Die smarte Technologie wird in den ersten geplanten multiplen Häusern installiert und hilft den Betreibern, die Energieverbräuche in den Gebäuden zu visualisieren und zu analysieren. Unliebsame Stromfresser können so schnell identifiziert und bei Bedarf entfernt oder ersetzt werden. Außerdem werden Kosten transparent und planbar. Die Basis für eine einfache Abrechnung ist geschaffen.

Die RWE Effizienz GmbH ist Dienstleister für Energieeffizienz-Infrastruktur. Sie unterstützt Kunden dabei, Kosten zu sparen und die Umwelt zu schonen. Von der E-Mobilität bis hin zur Hausautomatisierung RWE SmartHome - die RWE Effizienz setzt durch innovative Ansätze und neue Produkte Standards. Mit Informationen und Aufklärung steigert sie das öffentliche Bewusstsein für Energieeffizienz. Wesentliche Fakten sind gebündelt zu finden auf www.rwe-effizienz.com, www.rwe-mobility.com, www.rwe-smarthome.de und www.energiwelt.de, dem Informations- und Beratungsportal zu Fragen der Energieeffizienz.

Abb.47: RWE Smart Meter_Mensch

Abb.48: SH Power Control Einsetzen der Ausleseinheit

Abb.49: Logo vorWEggehen

Quelle: RWE



VORWEG GEHEN

4.5. Der Sponsor RWE – ein Beispiel

Bereits bei der Ausarbeitung der Idee der Multiplen Häuser bis zur Ausführungsreife wurde der Finanzierungsbereich „Sponsoring“ besonders betrachtet¹.

Die Idee einer niedrigschwelligen Sanierung in Kombination mit speziellen, multifunktional genutzten Räumen ist besonders an strukturschwache Regionen gerichtet, in welchen häufig finanzielle Mittel fehlen, auch die Eigenmittel für Fördermittel – u.a., weil die Gemeinden oft verschuldet sind. Sponsoren zu finden ist kein „Allheilmittel“, aber gerade für innovative Projekte in der „Startphase“ eine interessante Option. Zu beachten ist von Anfang an der Unterschied zwischen Sponsoring und Spende. Während eine Spende i.d.R. nicht an eine Bedingung gebunden ist, welche der Spendenempfänger erfüllen muss, erwartet ein Sponsor i.d.R. eine „Gegenleistung“.

Ein Sponsor kann Material oder Arbeitszeit zur Verfügung stellen oder er kann sich finanziell beteiligen.

Als „Gegenleistung“ erwartet ein Sponsor vorzugsweise seine Nennung und Bekanntmachung als solcher. Da die Art und Weise der „Werbung“ vielfältig ist, aber dies auch sehr davon abhängt, welche Möglichkeiten dem „Leistungsempfänger“ zur Verfügung stehen, muss dieser im Vorfeld genau abwägen, an welchen potentiellen Sponsor er herantreten will und wie er sein Anliegen präsentieren sollte.

Hier soll am Beispiel der Sponsoringvereinbarung mit RWE für die Multiplen Häuser grundhaft erläutert werden, wie die Möglichkeiten für ein Sponsoring bewertet werden können.

Folgende Fragen sind zu beantworten:

1. Was wird vom potentiellen Sponsor erwartet ?

Beispielantwort:

Vom Sponsor RWE wird die Lieferung eines Gerätepakets PowerControl erwartet für den modellhaften Testeinbau in den ersten Multiplen Häusern. Es wird eine besondere mediale Aufmerksamkeit erwartet - auch aus fachlicher Sicht, aber insbesondere für die Region, in welcher die ersten Multiplen Häuser eröffnet werden, wenn mit einem bundesweit agierenden Unternehmen mit dem Bekanntheitsgrad von RWE eine Kooperation eingegangen wird.

Begründung und Schnittstellen:

Mit dem SmartHome System hat RWE ein System entwickelt, um u.a. Stromverbräuche zu visualisieren und zu analysieren. Dafür wurden die sogenannten PowerControl-Geräte entwickelt (siehe auch gegenüberliegende Seite).

¹ „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ broschiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674

Das haustechnische Konzept für die Multiplen Häuser basiert auf der temporären Nutzungsanforderung und empfiehlt deshalb den Einsatz einer Infrarot-Strahlungs-Heizung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage.

Das Nutzermanagement erfordert im Bereich Betriebskostenabrechnung und dort beim Medienverbrauch besondere Aufmerksamkeit, da die Nutzer im Stundentakt wechseln können.

Die taktgenaue Messung und vor allem die entsprechende Visualisierung der Stromkosten (und damit auch der Heizkosten) ist für die Bewirtschaftung der Multiplen Häuser ein wichtiger finanzieller Faktor, auch in Bezug auf den Verwaltungsaufwand und die mögliche digitale Vernetzung der Netzwerkpartner untereinander.

2. Was erwartet der potentielle Sponsor?

Beispielantwort:

Der Sponsor RWE erwartet die fachliche Begleitung und Kommunikation des Anwendungsfalls durch den Projektträger, die Erwähnung des RWE SmartHome Systems in Fachveröffentlichungen und die Abbildung des Logos voRWEgehen auf der Website, Projektflyern, Aushängen und bei Presseterminen sowie die Verlinkung der Website. Diese Leistungen sind zu kommunizieren und zu dokumentieren.

RWE erwartet eine positive Wirkung auf die Verkaufszahlen des Smart-Home Power Control Systems.
(siehe Kapitel 1.2. Definitionskatalog „Sponsoring“)

Begründung und Schnittstellen:

Die RWE Effizienz GmbH ist eines der größten Energieversorgungsunternehmen Deutschlands. Um RWE als Sponsor zu gewinnen, bedarf es eines entsprechend überregional ausgerichteten und innovativen Ansatzes.

Die Begleitforschung wird seitens des BMVBS unterstützt. Damit wird auch Bundesinteresse an dem Projekt demonstriert.

In der Fachpresse gab es bereits entsprechende Veröffentlichungen. Die Verfasser haben das Projekt bereits auf bundesweiten Fachveranstaltungen vorgestellt.

Die projektbegleitende Website hat einen überregionalen bundesweiten Ansatz.

Die Verfasser sind im Gespräch mit den Vertretern weiterer Landesregierungen, um nun auf der Basis der Ergebnisse der Begleitforschung den Übertrag des modellhaften Projekts bundesweit zu initiieren.

3. Wie kann das Projekt dem potentiellen Sponsor präsentiert werden?

Beispielantwort:

Die Verfasser haben gemeinsam mit dem Fachplaner des haustechnischen Konzepts das Projekt vor Fachleuten der RWE Effizienz GmbH in Dortmund vorgestellt und im Brainstorming die Schnittstellen und die Einsatz- und Kommunikationsmöglichkeiten diskutiert.

Zur Vorbereitung auf diesen Termin wurden den zuständigen Fachleuten neben dem Forschungsbericht und dem haustechnischen Konzept auch die Steckbriefe und die ersten Grundrissplanungen multipler Häuser sowie die Ergebnisse einer moderierten Umfrage zur technischen Ausstattung unter den potentiellen Betreibern zur Verfügung gestellt.

4. Was ist das Ziel?

Beispielantwort:

Im Dezember 2013 haben die Verfasser mit der RWE Effizienz GmbH einen Sponsoringvertrag abgeschlossen, der alle relevanten Eckdaten (s.o.) und Termine enthält. Die ersten Betreiber Multipler Häuser können nun auf Antrag und nach Abschluss einer entsprechenden Kooperationsvereinbarung mit dem gesponserten und digitalisierten Kontrollsystem ausgestattet werden und erhalten damit zusätzlich die Möglichkeit der besonderen Medienaufmerksamkeit.

„Durch das Sponsoring des Modellprojekts „multiple Häuser“ demonstriert RWE seine innovative Lösung Stromverbräuche mit RWE SmartHome Power Control zu visualisieren und zu analysieren. Das geschieht in einem innovativen, kundenorientierten und gesellschaftlich relevantem Umfeld. Der Anwendungsfall RWE SmartHome für Raum-Sharing-Modelle wird kommunikativ durch den Projektträger begleitet. Es werden die ersten beiden multiplen Häuser mit RWE SmartHome power Control ausgestattet. Eine Reihe von weiteren Projekten sind in der Folge zu erwarten – hier ist mit Multiplikatoreffekten und der Bestellung weiterer Geräte zu rechnen. In zahlreichen Fachveröffentlichungen wird das RWE SH System Erwähnung finden.“ (Auszug aus dem Sponsoringvertrag zwischen der RWE Effizienz GmbH, Dortmund, und den Verfassern/ Stand: Dezember 2013)

4.6. Die Marke „Multiples Haus“ – Qualitätssicherung und Label

Bereits bei der Ausarbeitung der Idee der Multiplen Häuser bis zur Ausführungsreife wurde der Ausbau eines Labels „Multiples Haus“ besonders betrachtet. Auch aufgrund der Fragestellungen in den moderierten Gesprächsrunden im Rahmen der Begleitforschung wurden die Begriffe, Definitionen und vor allem die Regeln zur Installation eines Multiplen Hauses hier präzisiert.

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



Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.

copyright rb architekten leipzig

Multiples Haus

Der Begriff Multiples Haus (lat. multipel: vielfältig) bezeichnet ein Gebäude, dessen Räume „vielfältig“, also multifunktional nutzbar sind und in welchem die Nutzungen auch im Tagesrhythmus wechseln können.

Definition und Label

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

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

„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 des Labels ist neben dem Wiedererkennungswert und der Werbewirksamkeit vor allem die Sicherung des Standards der Multiplen Häuser und die Förderung des überregionalen Netzwerks.

Konzept

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

Auf der Grundlage aktueller baulicher und rechtlicher Anforderungen wurden einfache Nutzungsschemata, Systemgrundrisse und Grundausstattungen entwickelt, welche einen niedriginvestiven Ausbau leerstehender Gebäude zu temporär und flexibel nutzbaren Räumen ermöglichen. Durch die Festlegung grundhafter baulicher und räumlicher Standards wird die Installation Multipler Häuser auch in Bezug auf Planverfahren und Betrieb der Häuser vereinfacht und für potentielle Nutzer und private und kommunale Betreiber attraktiv:

Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses (Kurztext¹)

1. Es gibt einen öffentlichen Zugangsbereich. Dieser Raum hat eine fest installierte Grundausstattung in Form einer Sitzbank m.H. „Multiples Haus“.

2. Es gibt eine barrierearme WC-Anlage im Zugangsbereich.

3. Es gibt mindestens einen abschließbaren Raum: Raumkategorie 1 = „Raum für flexible Nutzungen“.

Räume der Raumkategorie 1 haben eine fest installierte Grundausstattung in Form eines Tresens m.H. „Multiples Haus“ mit Wassernanschluss.

4. Es gibt vorzugsweise einen zweiten abschließbaren Raum: Raumkategorie 2 = „Raum für feste Nutzungen“.

Räume der Raumkategorie 2 haben eine fest installierte Grundausstattung in Form eines multifunktionalen Wandschranks m.H. „Multiples Haus“ mit einzel abschließbaren Schrankabteilen unterschiedlicher Ausstattung und Nutzungsanforderung (Büro, Medikamente, Friseur, Behandlungsliege, etc.) und mit Handwaschbecken.

5. Gibt es weitere Räume im Haus, sind sie bei einer speziellen Zuweisung zu einer der beiden Raumkategorien entsprechend auszustatten. Andernfalls ist die spezielle Nutzung ausgeschlossen.

Raumkategorie 1 geringe bzw. keine hygienischen Anforderungen (Gastronomie, Beratung, Betreuung, Schulung, Vereinsraum, etc.)

Raumkategorie 2 hohe hygienische Anforderungen (Gesundheitswesen, Wellness, etc.)

Eingangsbereich als öffentlicher, zentraler Verbindungsraum mit WC-barrierearm

¹ vollständige Ausführungen siehe auch: „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-Behnis, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ broschiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674

6. Es gibt für die vermietbaren Innenräume jeweils eine elektronische Zugangskontrolle (Kartensystem o.a.), die einen Nutzungswechsel für autorisierte Personen im Tagesrhythmus und ohne Schlüsselübergabe ermöglicht sowie die Betriebskostenabrechnung für einzelne Nutzer unterstützt.

7. Es gibt eine (elektrische) Heizungsanlage, welche die sofortige Erwärmung von Räumen gewährleistet, die einige Tage nicht genutzt wurden.

8. Es gibt einen Internet-Anschluß/ W-LAN mit einer Flatrate.

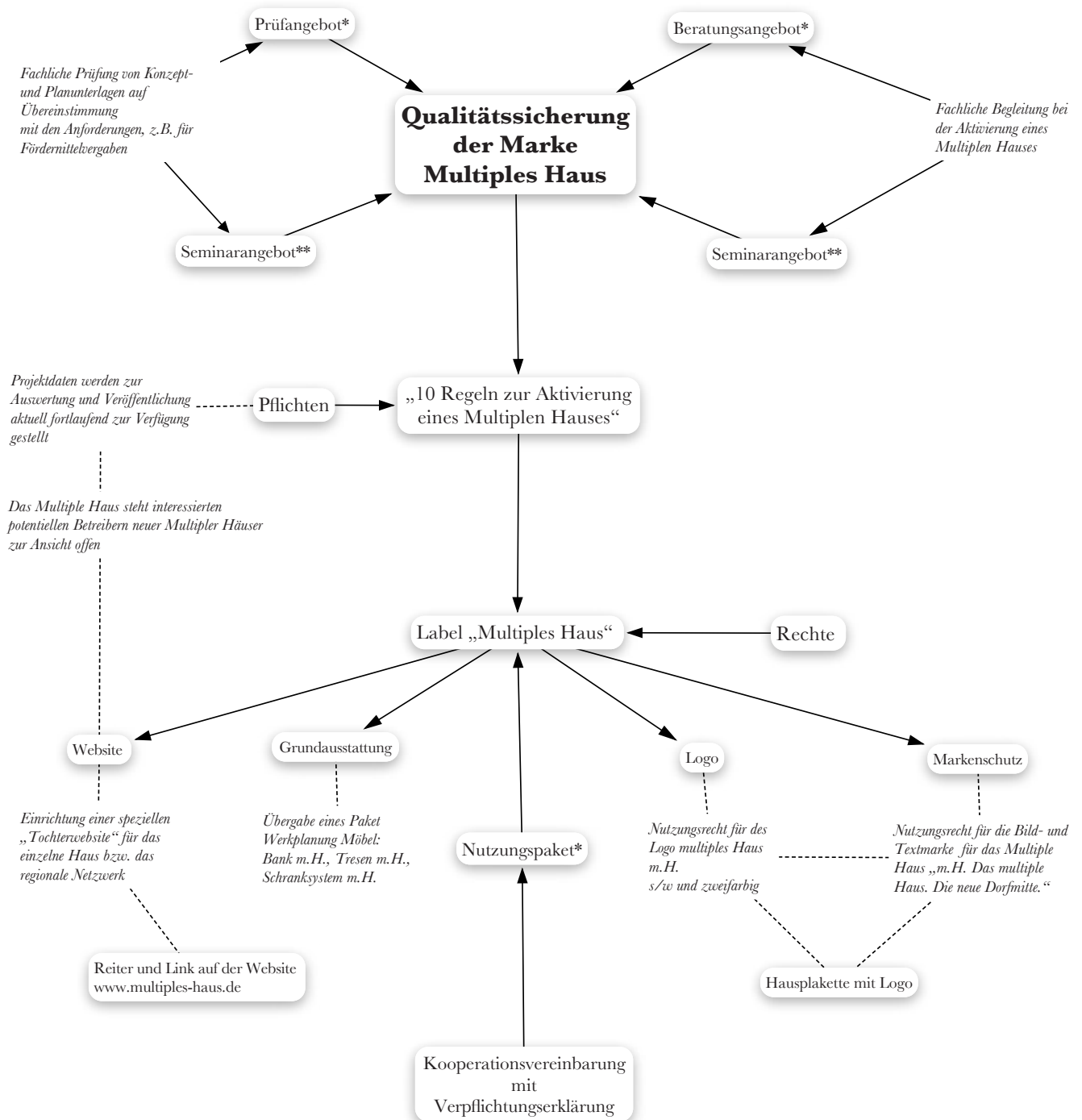
9. Es gibt ein dreiteiliges Informationssystem am Haus mit dem Namen des Hauses (z.B. „Alte Ziegelei m.H.“), dem Logo Multiples Haus, dem Informationsschaukasten „Dorfbewohner + Besucher“ für Öffnungszeiten, Art der Dienstleistungen bzw. Veranstaltungen, etc., und dem Informationsschaukasten „Besucher“ für Dorfgeschichte, Regionales und andere touristische Informationen.

10. Durch den Namenszusatz „m.H.“ und das Logo Multiples Haus wird das Haus in jeder Art von Kommunikation und Veröffentlichung als Multiples Haus ausgewiesen.

Hintergrund waren unter anderem auch der Anspruch, hier „Hilfsmittel“ für Fördermittelgeber, Sponsoren und andere finanziell am Projekt Beteiligte zu erarbeiten, damit eine einfache Prüfung möglich ist und gleichzeitig eine Absicherung der Qualitätsstandards für alle Netzwerkpartner entsteht.

Diese Festlegungen sind in den Forschungsberichten publiziert. Eine besondere Relevanz und Verbreitung wird durch die zusätzliche Publikation im Internet erreicht:

www.multiples-haus.de



*Für das Nutzungspaket wird eine einmalige Nutzungs- bzw. Bearbeitungsgebühr erhoben. Prüf- und Beratungsangebote werden auf Anfrage individuell erstellt.

**Für Interessenten, potentielle Betreiber und zukünftige Netzwerkmanager Multipler Häuser werden zur Einführung bzw. Weiterbildung Vorträge und Seminare angeboten.

Netzwerk „Am Stettiner Haff“
Multiple Häuser in den Nachbardörfern Vogelsang-Warsin, Altwarp,
Rieth, Hintersee und Ahlbeck



Netzwerk „Am Stettiner Haff“ Vogelsang-Warsin Altwarp Rieth Hintersee Ahlbeck www.multiples-haus.de

[Kontakt/Impressum](#)

▼ Vogelsang-Warsin

[Fotos](#)

▼ Multiples Haus

[Kalender](#)

[Belegungsplan](#)

[Mieter A-Z](#)

[Ansprechpartner](#)

Kalender der Dienstleister – Wochenübersicht

◀ Heute ▶

09.–15. Mai 2014
19. KW

	Raum 1 Erdgeschoss	Raum 2 1. Etage
Mo, 09.05.	7:30 – 12:00 Dr. med. Anke Mehlhorn, Allgemeinmedizin Sprechstunde	14:45 – 16:30 Musikschule „Klangvoll“ Mit-Mach-Orchester
Di, 10.05.	9:00 – 16:00 Sparkasse	
Mi, 11.05.	7:30 – 11:00 Bäckerei Friedrich	7:30 – 12:00 Physiotherapie „Am Haff“ Bitte vereinbaren Sie einen Termin 13:30 – 15:00 Musikschule „Klangvoll“ Einzelunterricht laut Vereinbarung
Do, 12.05.	9:00 – 12:00 Meyer & Marks Friseure Wir bitten um eine Terminvereinbarung.	
Fr, 13.05.	7:30 – 12:00 Postfiliale der Deutschen Post Brief- und Paketdienst, Postbanking. 13:00 – 18:00 Tante Emma Lebensmittel & Dinge des täglichen Bedarfs.	
Sa, 14.05.		
So, 15.05.		15:00 – 17:00 Skatverein Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

4.7. Das Management Multipler Häuser – Website und Weiterbildung

Mit dem Start der Begleitforschung wurde auch die Website www.multiples-haus.de erstellt und installiert, welche von Anfang an die ausführliche Vorstellung des Projekts und die Publikation des aktuellen Projektstands ermöglicht hat. Als Download stehen allgemeine Kriterienkataloge und Fragebögen zur Verfügung. Hier wurde gleichzeitig auch eine Präsentationsplattform geschaffen für potentielle Unterstützer und Sponsoren des Projekts. Die Dörfer, in welchen erste Multiple Häuser entstehen bzw. entstehen sollen, werden ausserdem per „Steckbrief“ vorgestellt. Erweitert wurde die Website nun um ein Kontaktformular für interessierte Bürgermeister und andere Entscheidungsträger sowie potentielle „Akteure“ zukünftiger Multipler Häuser, die sich hier nach Abschluß der Begleitforschung direkt bei den Verfassern zu Fragen, Problemen und Weiterbildungsmöglichkeiten in Sachen „Aktivierung Multipler Häuser“ kundig machen können.

Für das erste Netzwerk Multipler Häuser „Am Stettiner Haff“ wurde im Rahmen der Begleitforschung auch eine „Tochterwebsite“ www.multiples-haus-stettiner-haff.de erstellt. Diese wird mit der Eröffnung der ersten beiden Häuser des Netzwerks und voraussichtlich ab Mai 2014 als „Management- und Informationsplattform“ für Betreiber und Verwalter, Nutzer und Akteure, Bürgermeister und private Investoren, etc. dienen. Neben der Vorstellung der einzelnen Multiplen Häuser in der jeweiligen „Fotogalerie“ und einer Netzwerk-„Chronik“ beinhaltet die Website auch unter „Mieter A bis Z“ einen Bereich für die Vorstellung und Werbung der aktuell im Netzwerk tätigen „Dienstleister“, eine Kalenderfunktion für Öffnungszeiten und als Raumbelegungsplan sowie ein zentrales „Kontaktformular“, z.B. für Anfragen neuer Nutzer oder interessierter Besucher.

Die Website ist ein wichtiges digitales Hilfsmittel für das Management der Multiplen Häuser, besonders für die Zusammenarbeit im Netzwerk und den Austausch mit anderen Multiplen Häusern oder Netzwerken. Sie ersetzt allerdings keinen „Manager“. Zu unterscheiden sind hier zwei Bereiche: die Installation eines Multiplen Hauses und der Betrieb eines Multiplen Hauses.

Im Modellprojekt am Stettiner Haff wurde die Moderation und aktive Begleitung der Installation erster Multipler Häuser ca. zwei Jahre lang von den Verfassern übernommen. Eine fachliche Begleitung von Beginn an bis zur Eröffnung der Häuser wird im Ergebnis als unerlässlich empfohlen, insbesondere in strukturschwachen Regionen mit kleinen Dörfern und Gemeinden. Die Hilfsmittel, welche dafür von den Verfassern entwickelt wurden und welche in diesem Abschlussbericht publiziert sind, werden zusätzlich unterstützt durch ein Beratungs- und Seminarangebot. Dieses richtet sich sowohl an interessierte Bürgermeister und Entscheidungsträger als auch an private Investoren und andere potentielle Betreiber. Die Verfasser bieten damit eine aktive „Weiterbildung“ an, da sich der direkte persönliche Kontakt für die Klärung regionaler und individueller Fragen bei der Installation Multipler Häuser im Modellprojekt als effizient und konstruktiv erwiesen hat. (siehe auch Teil 5).

linke Seite: Abb.52: exemplarischer Belegungsplan Kalender, Auszug aus der projektbegleitenden Website www.multiples-haus.de
Quelle: www.multiples-haus.de

Foto 17: Ausblick am Stettiner Haff



Teil 5

Fazit und Ausblick

5.1. Das Netzwerk Multipler Häuser „Am Stettiner Haff“ – Begleitung und Eröffnung

Die Idee des Multiplen Hauses, welche von den Verfassern bereits im Jahr 2008 insbesondere für den ländlichen Raum und für strukturschwache Regionen formuliert und im Rahmen der ersten Forschungspublikation bis zur Anwendungsreife entwickelt wurde, ist nun in fünf Dörfern „Am Stettiner Haff“ erstmalig in die Praxis umgesetzt worden. Die vorliegende Publikation dokumentiert zum einen die zweijährige „aktive“ und regionale Moderation bis zum April 2013, also vom ersten Multiplen Haus über den Zusammenschluß des Netzwerks mit Netzwerktreffen, Nutzerworkshop und Genehmigungsplanung bis hin zum Ausbaustart der ersten Häuser, und zum anderen die knapp einjährige „passive“ Begleitung und Auswertung bis zum Februar 2014, in welcher vorrangig die überregionalen Aspekte und die Übertragbarkeit des Praxiskonzepts herausgearbeitet wurden.

Bauforschung und Politik

Von der Idee bis zur Umsetzung wurde das Projekt nicht nur sehr positiv von der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundes unterstützt und begleitet, sondern auch von zwei Bundestagswahlen, mehreren Gemeindereformen, einer Landtags- und einer Bürgermeisterwahl: ein Bundesbauminister ging - ein neuer kam, zwei Landkreise wurden gegen ihren Willen zu einem Landkreis zusammengeschlossen – welcher nun größer als das Saarland ist - und der engagierte ehrenamtliche Bürgermeister aus Vogelsang-Warsin übernahm – nun hauptamtlich – das Bürgermeisteramt der Kleinstadt Ueckermünde. All das hat nicht dazu geführt, dass das Projekt schneller vorankam – im Gegenteil: „Ansprechpartner“ wechselten oder gingen ganz verloren, „Wege“ verlängerten sich statt sich zu verkürzen und neue „Organisations- und Kommunikationsstrukturen“ mussten aufgestellt werden und sich bewähren. Entsprechende politische und verwaltungstechnische Prozesse sind weder zu beeinflussen noch kann man die Auswirkungen im Vorfeld „einplanen“.

Im Fall dieses Projekts wurde gleichzeitig der Arbeitsaufwand erhöht und die Bearbeitungszeit verlängert. Im Rahmen einer Begleitforschung ist das nicht „eingepreist“. Das hatte u.a. zur Folge, dass nach dem Abschluss der „aktiven“ Begleitung vor Ort die Netzwerkpartner ebenfalls ihre „aktive“ Zusammenarbeit eingestellt haben und dem Forschungsprojekt bis kurz vor Abschluss der Begleitforschung keine aktualisierten Unterlagen mehr zur Verfügung gestellt wurden. Hier sollte bei der zukünftigen Begleitung ähnlicher „Modellprojekte“ über mögliche „Erweiterungsoptionen“ und eine höhere finanzielle Flexibilität nachgedacht werden. Sich positiv darauf zu verlassen, dass die einzelnen Akteure in Modellprojekten ebenfalls ein Interesse und die Personalstruktur für eine fortlaufende fachliche Auswertung und den Austausch der aktuellen Daten haben, hat sich im Projekt am Stettiner Haff nicht bewährt.

Organisation und Struktur

Eine begleitende Forschungsarbeit ist kein Projektmanagement: der von Anfang an bekannte „Ausstieg“ der Verfasser aus der Moderation des Aktivierungsprozesses vor Ort im April 2013 hat anfangs zu einem „Organisationsvakuum“ im Netzwerk geführt, welches durch eine weitere fachliche Begleitung gefüllt werden sollte. Nachdem sich die Netzwerkpartner dabei auf einen betriebswirtschaftlichen Schwerpunkt geeinigt hatten, eröffnete sich hier die Möglichkeit, bereits frühzeitig einen zukünftigen „Netzwerkmanager“ einzubinden, der nach der Eröffnung der Häuser die zentrale Organisationsarbeit übernehmen kann. Obwohl für die weitere fachliche Begleitung auch Fördermittel in Aussicht gestellt waren und diese im Herbst 2013 ausgeschrieben wurde, entschieden sich die Netzwerkpartner aus internen Gründen gegen die Inanspruchnahme der Förderung und damit die Erarbeitung betriebswirtschaftlicher Eckdaten und die abschliessende Nutzeraufnahme innerhalb des bestehenden Netzwerks. Die „Wirtschaftlichkeitsprüfung Multipler Häuser“, die im Rahmen der Begleitforschung erstellt wurde und welche entsprechende Kenndaten enthält, wurde dem Netzwerksprecher im Februar 2013 durch den Gutachter vorab übergeben.

Kommunikation und Organisation sind weiterhin auf einen Netzwerksprecher, seinen Stellvertreter und die Vertreterin des zuständigen Amtes „Stettiner Haff“ verteilt. Betont werden muss, dass die erfolgreiche Aktivierung und Etablierung der Häuser und des Netzwerks auch hier vom persönlichen Engagement Einzelner abhängt.

Im März 2014 findet das nächste Netzwerktreffen statt und im April 2014 der abschliessende Nutzerworkshop vor dem „Nutzungsbeginn“ der ersten beiden Multiplen Häuser im Mai 2014.

Aktueller (Ausbau)Stand, Nutzungsbeginn und Eröffnung 2014

Die einzelnen fünf Häuser in den verschiedenen Dörfern waren sowohl in Größe und Bauzustand als auch in der Planung sehr unterschiedlich und gehen demzufolge auch zeitlich versetzt „an den Start“:

Für alle fünf Multiplen Häuser im Netzwerk „Am Stettiner Haff“ ist eine zentrale und offizielle Eröffnung im Herbst 2014 geplant.¹

¹ alle oben aufgeführten Informationen zum Netzwerk: Amt „Stettiner Haff“, Stand 17. Februar 2014
Seiten 250-251: Abb.53: Grafik Zeitstrahl Projektlauf
Quelle: Verfasser

„Alte Schule m.H.“ in Altwarp:

Der Ausbau ist abgeschlossen, die Standardmöblierung „Multiples Haus“ ist ausgeschrieben und der Nutzungsbeginn ist für Mai 2014 geplant.

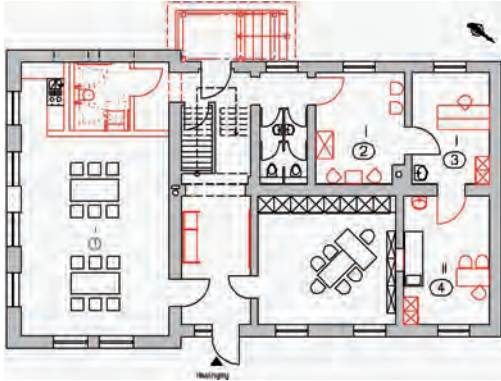


Abb.54:Grundriss „Alte Schule m.H.“



Foto 18: „Alte Schule m.H.“ Altwarp Straßenansicht



Foto 19: „Alte Schule m.H.“ Altwarp Hintereingang

- I Raumkategorie (1) 39,27 m²
(ohne hygienische Anforderungen)
- II Raumkategorie (4) 14,67 m²
(mit hohen hygienischen Anforderungen)
- III Raumkategorie (2) 13,18 m²
(mit geringen hygien. Anforderungen)
- III Raumkategorie (3) 11,47 m²
(mit niedr. hygienischen Anforderungen)



Foto 20: Altwarp Eingang



Foto 21: Altwarp, Raum 4



Foto 22: Altwarp barrierefreies WC



Foto 23: Altwarp Großer Mehrzweckraum

„Ausspanne Rieth am See m.H.“ in Rieth:
Hier läuft noch der zweite Bauabschnitt und der Nutzungsbeginn ist für Pfingsten 2014 geplant.

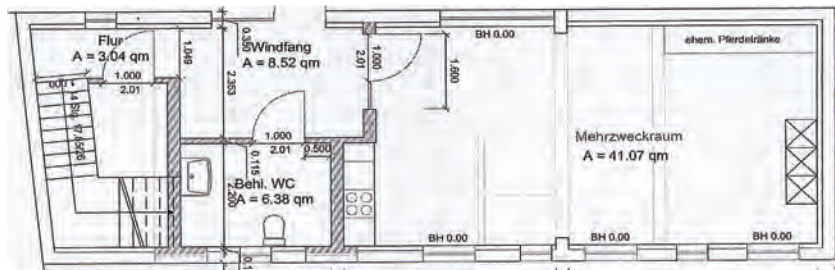


Abb. 55: Grundriss „Ausspanne Rieth am See m.H.“

- I Raumkategorie 11,56 m²
(ohne hygienische Anforderungen)
- II Raumkategorie 47,45 m²
(mit hohen hygienischen Anforderungen)



Foto 24: Rückseite



Foto 25: großer Mehrzweckraum



Foto 26: Eingangsbereich



Foto 27: großer Mehrzweckraum



Foto 28: „Ausspanne Rieth am See m.H.“, Straßenseite



Foto 29: „Ausspanne Rieth am See m.H.“, Straßenansicht

„Alter Dorfladen m.H.“ in Hintersee:
Hier laufen die Ausbauarbeiten noch bis Juli 2014 und der Nutzungsbeginn ist für August 2014 geplant.

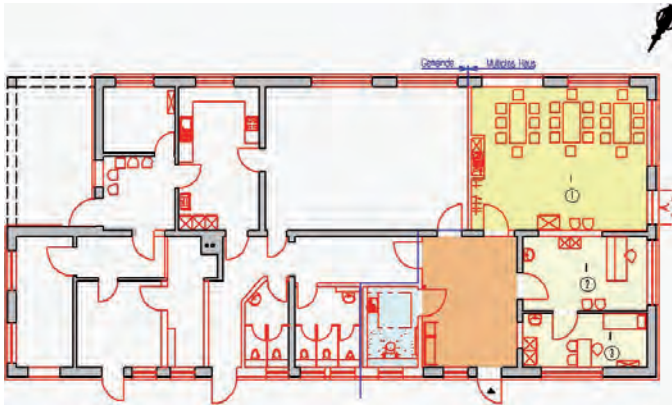


Abb. 56: Grundriss „Alter Dorfladen m.H.“



Foto 30: „Alter Dorfladen m.H.“, Straßenseite



Foto 31: „Alter Dorfladen m.H.“, Eingang

- I Raumkategorie (1) 49,97 m²
(ohne hygienische Anforderungen)
- II Raumkategorie (2) 18,30 m²
(mit hohen hygienischen Anforderungen)
- III Raumkategorie (3) 13,33 m²
(mit niedr. hygienischen Anforderungen)



Foto 32: Raum 2



Foto 33: Raum 3



Foto 34: Eingang / Wartebereich



Foto 35: großer Mehrzweckraum

„Alte Mühle m.H.“ in Ahlbeck:

Hier laufen die Ausbaurbeiten noch bis Juli 2014 und der Nutzungsbeginn ist für August 2014 geplant.

- I Raumkategorie (1) 34,84 m²
(ohne hygienische Anforderungen)
- II Raumkategorie (2) 20,27 m²
(mit hohen hygienischen Anforderungen)

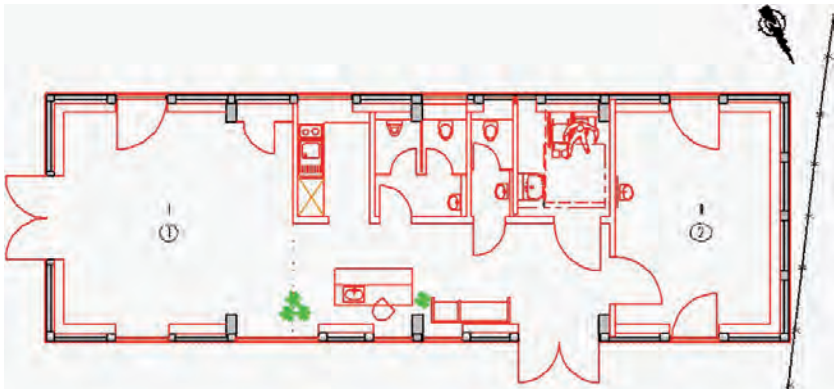


Abb. 57: Grundriss „Alte Mühle m.H.“



Foto 36: Raum 1



Foto 37: Eingangsbereich



Foto 38: WC-Anlage



Foto 39: Giebelansicht



Foto 40: „Alte Mühle m.H.“ Straßenansicht



Foto 41: „Alte Mühle m.H.“

„Alte Schule m.H.“ in Vogelsang-Warsin:

Hier laufen aktuell die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, der Baubeginn soll im März 2014 erfolgen und der Nutzungsbeginn ist für Oktober 2014 geplant.

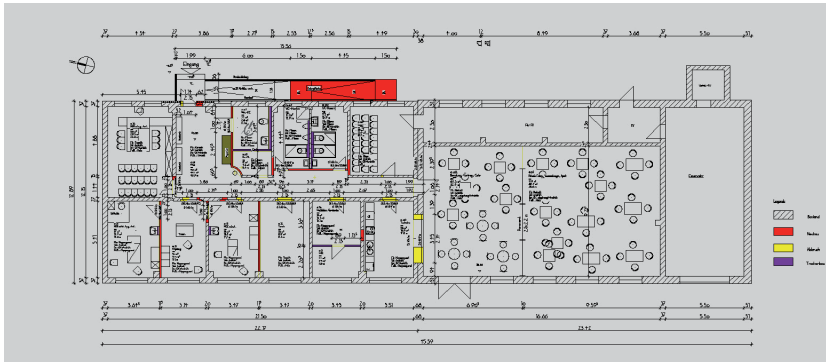


Abb. 58: Grundriss „Alte Schule m.H.“



Foto 42: Hinteransicht



Foto 43: Vorderansicht

- I Raumkategorie 18,4 m²
(ohne hygienische Anforderungen)
- II Raumkategorie 19,4 m²
(mit hohen hygienischen Anforderungen)
- III Raumkategorie 18,3 m²
(mit geringen hygien. Anforderungen)



Foto 44: Großer Mehrzweckraum



Foto 45: Arztraum



Foto 46: Eingangsbereich

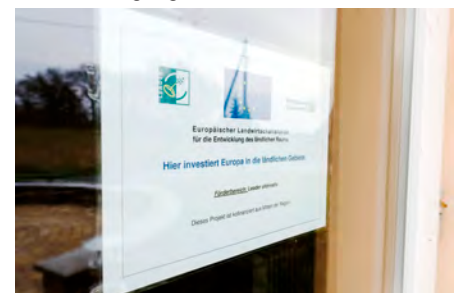
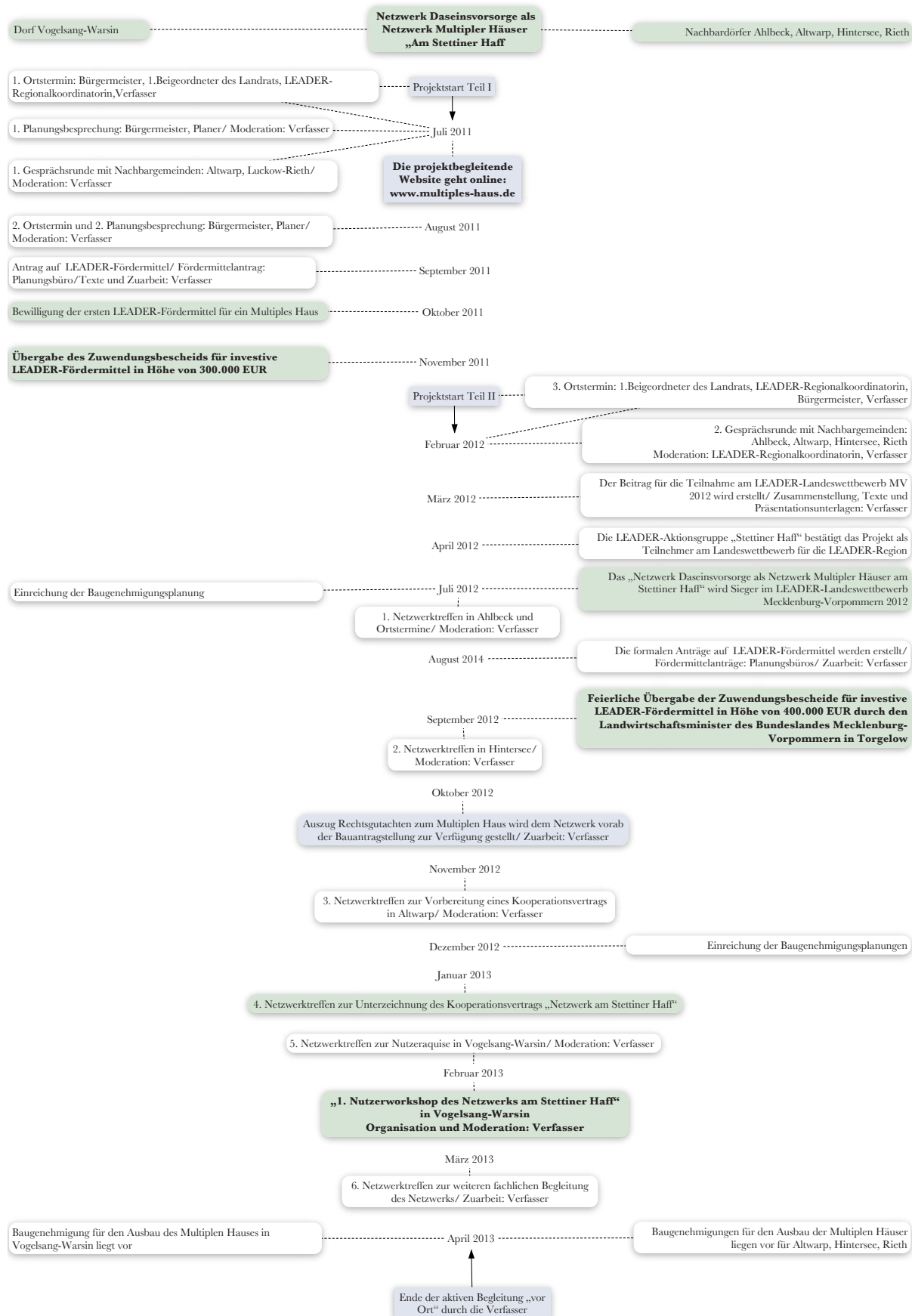
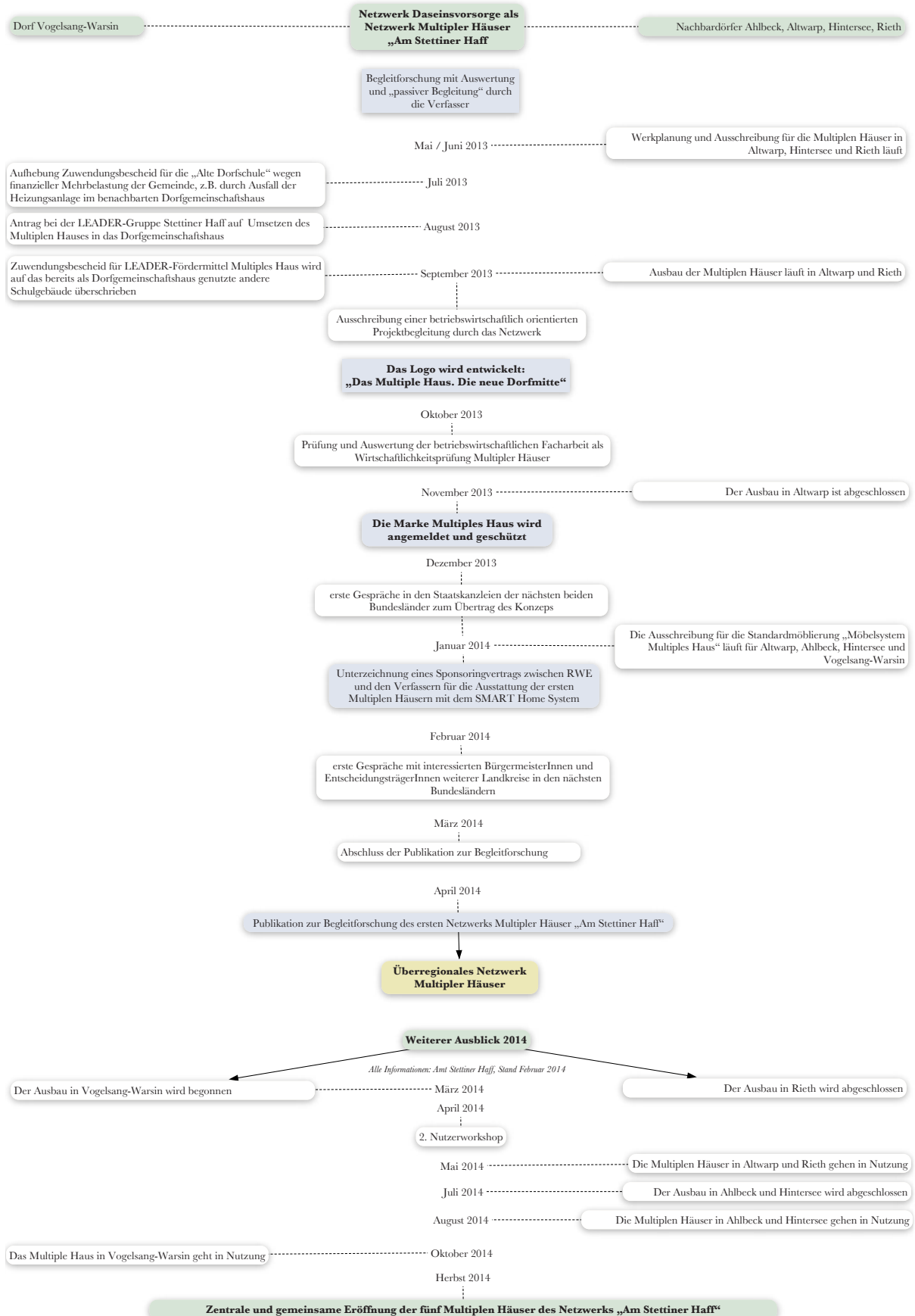


Foto 47: Hier investiert Europa





5.2. Das überregionale Netzwerk oder „Wie ein Dorf zu einem Multiplen Haus kommt“

Auf den vorangegangenen Seiten sind ausführlich unterschiedliche Dörfer, verschiedene Häuser und spezielle Probleme mit entsprechenden kreativen Lösungsansätzen vorgestellt worden. Die Installation der ersten Multiplen Häuser ist damit beispielhaft dokumentiert. Wie jedes neue Projekt hat auch dieses viel Diskussion ausgelöst. Insbesondere für die fünf Netzwerkpartner war der Weg zu einer konstruktiven und ergebnisorientierten Zusammenarbeit untereinander und mit den Entscheidungsträgern vor Ort nicht immer einfach.

Gerade von diesem „Praxistest“ profitieren aber nun die nächsten Dörfer und neue Multiple Häuser: wenn durch das Zusammenwirken engagierter Akteure in einer dünn besiedelten und besonders strukturschwachen Region wie dem Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern ein regionales Netzwerk von fünf Multiplen Häusern aufgebaut werden konnte, ist das in anderen Regionen in Sachsen, Bayern oder Sachsen-Anhalt gesichert möglich.

Information und Publikation

Der erste Schritt zu einem Multiplen Haus sollte immer die umfassende Information über das Konzept sein, um den tatsächlichen Bedarf für das Dorf und die Gemeinde sinnvoll abwägen zu können. Aus diesem Grund wurde das Projekt von Anfang an transparent und öffentlich publiziert. Hier steht neben der Website www.multiples-haus.de seit Juli 2010 der Forschungsbericht mit allen Grundlagen und Regeln zur Installation Multipler Häuser zur Verfügung. Mit der nun vorgelegten Publikation wird das Informationsportfolio um die Dokumentation zum „Modellprojekt in der Praxis“ erweitert. Beide Forschungsberichte können über die Verfasser, den Fraunhofer IRB Verlag und den einschlägigen Fachbuchhandel bezogen werden. Der Fachverlag Fraunhofer IRB stellt die Berichte ausserdem auf seiner Internetseite zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Moderation und Kommunikation

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits mehrfach hervorgehoben, hat sich im Rahmen der Begleitforschung ein großer Bedarf an Moderation, Organisation und Kommunikation „vor Ort“ und für den gesamten Aktivierungsprozess herausgestellt. Gerade für ländliche Regionen ist das kein Phänomen, welches nur bei der Installation Multipler Häuser auftritt, sondern ein bereits publiziertes Ergebnis im inzwischen mehr als zehnjährigen „Schrumpfungsdiskurs“ zum Demografischen Wandel. In einem Text zur Arbeit aus drei Expertenworkshops, die am Thünen-Institut für ländliche Räume 2012 und 2013 durchgeführt wurden, wird die Handlungsempfehlung für den Einsatz eines sogenannten „Dorfmanagers“ beispielsweise wie folgt begründet:

„Schrumpfungsräumen sind in sich keineswegs homogen: Dorfgemeinschaften dort können sowohl aktiv als auch eher gelähmt-passiv sein. Für letztere können Dorfmanager eine wichtige Instanz sein. Hinzu kommen die beträchtliche Größe der Einheitsgemeinden in vielen Bundesländern und die mit den Gemeindegebietsreformen erfolgende

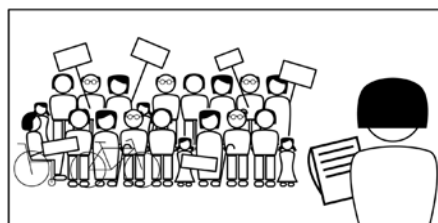
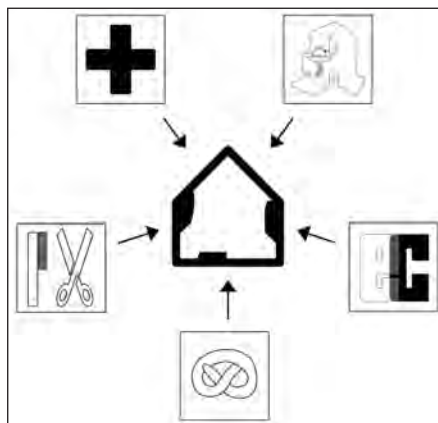
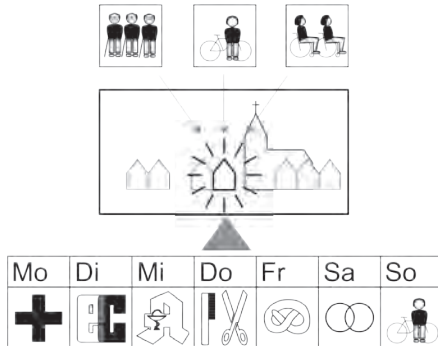


Abb.59: Multiples Haus als Zentrum und Anlaufpunkt

Abb.60: Potenzielle Nutzer

Abb.61: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung

Quelle: Verfasser

„Regionalisierung“ administrativer und politischer Zuständigkeiten. Dies lässt bei der Bevölkerung, aber auch bei den vormaligen gewählten Vertretern (Gemeinderäte, Ortsbürgermeister) in den eingemeindeten kleinen Ortschaften häufig das Gefühl entstehen, gegenüber dem Zentralort benachteiligt zu werden. Auch den mittlererweile etablierten Regionalmanagements ist es nicht möglich, Entwicklungsprozesse in einzelnen Orten anzustossen und zu verstetigen, denn oft ist die Zahl der zu betreuenden Gemeinden bzw. Dörfer zu groß.“¹

Oft sind die meist ehrenamtlichen Bürgermeister kleiner Gemeinden, aber auch hauptamtliche Bürgermeister von Kleinstädten, die „nach Reform“ auch die Belange von fünf, zehn oder mehr „eingemeindeten“ Dörfern regeln sollen, hier schlichtweg überfordert.

Im Ergebnis und zusätzlich zur Publikation werden also die Verfasser verschiedene passive und aktive Kommunikations-Bausteine anbieten, um den Aktivierungsprozess Multipler Häuser praktisch zu erläutern. Von einzelnen Vorträgen über Tagesseminare und Workshops kann dies auch eine erste „Anschub“-Moderation bzw. –Begleitung vor Ort beeinhalt.

Ziel ist es aber grundsätzlich engagierte Akteure und Entscheidungsträger bzw. potentielle Betreiber Multipler Häuser vor Ort darin zu befähigen, ein Multiples Haus zu installieren und zu managen.

Wieviel persönliche Betreuung im Einzelfall erforderlich ist, kann im Vorfeld auch gemeinsam festgestellt werden und in einem individuellen „Betreuungsangebot“ fixiert werden.



Foto 48: Dorf Altwarp

¹ „Regionale Schrumpfung gestalten – Handlungsspielräume zur langfristigen Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe schaffen und nutzen“/ Patrick Küpper, Annett Steinführer, Steffen Ortwein, Moritz Kirchesch/ Braunschweig und Bonn: Thünen-Institut für ländliche Räume und Bundesministerium für Landwirtschaft/ Oktober 2013

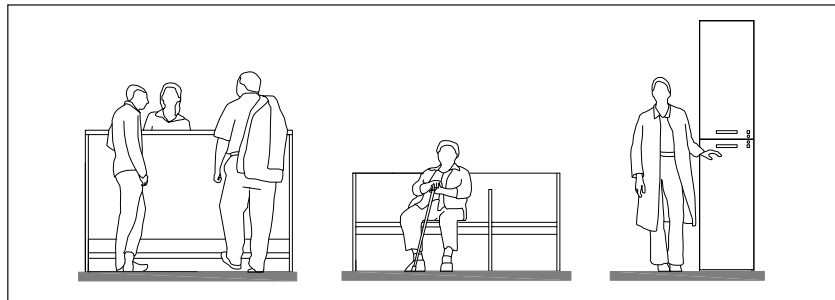


Marke und Nutzungspaket

Ziel ist hier neben der Qualitätssicherung Multipler Häuser vor allem die Stärkung der Wiedererkennbarkeit und des überregionalen Netzwerks.

Wenn feststeht, dass im Dorf ein Multiples Haus installiert werden soll, können bei den Verfassern und unabhängig von einem Betreuungsangebot Unterlagen zur Prüfung eingereicht werden, welche nachweisen, dass die Regeln für Multiple Häuser eingehalten werden. Für den Fall der positiven Prüfung bzw. den Abschluss einer entsprechenden „Kooperationsvereinbarung“ haben die Verfasser ein Nutzungspaket zusammengestellt, welches neben der Markennutzung auch eine „Tochterwebsite“ mit Verlinkung und die Planungsunterlagen des modularen „Möbelsystem Multiples Haus“ beinhaltet (siehe auch Grafik „Qualitätssicherung“ bzw. Kapitel 6.8. Übersicht „Modulares Möbelsystem“):

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



Mit der separaten Website für jedes Multiple Haus bzw. regionale Netzwerk erhält das Dorf ein erstes professionelles Managementinstrument, auch für die Werbung und Präsentation potentieller Nutzer, Sponsoren, etc.

Die Markenausbildung beinhaltet aber auch eine fachliche Unterstützung für Genehmigungsgremien wie die Bauverwaltung oder zur Fördermittelvergabe und für andere Entscheidungsträger.

Kooperation und Netzwerk

Vielfach erläutert wurden ebenfalls die zahlreichen ganz praktischen Vorteile eines regionalen Netzwerks benachbarter Dörfer.

Das bundesweite Netzwerk ermöglicht den unkomplizierten Austausch von Lösungsansätzen bei auftretenden Problemen, die Kommunikation über die regionale Netzwerkarbeit, aber vor allem auch die Zusammenarbeit in der überregionalen Öffentlichkeitsarbeit und Werbung von Unterstützern. Für Sponsoren wie RWE ist erst der bundesländerübergreifende Ansatz interessant.

Abb.62: Logo „Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte“

Quelle: Verfasser

Abb.63: Grundausstattung „Schränk-Bank-Theke m.H.“

Quelle: Verfasser

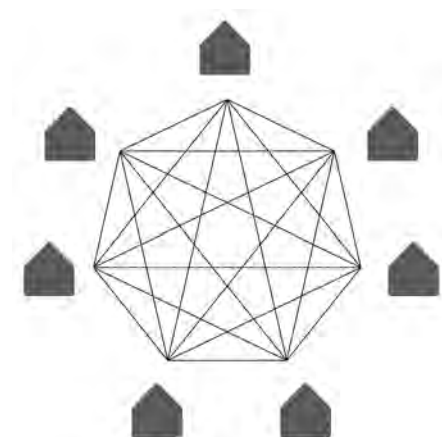
Mit den ersten Gesprächen in den Staatskanzleien der nächsten zwei Bundesländer, mit EntscheidungsträgerInnen in weiteren Landkreisen und mit interessierten BürgermeisterInnen haben die Verfasser aktuell und mit Abschluss der Begleitforschung den Start des überregionalen Netzwerks und den Übertrag des Konzepts in die nächsten Regionen bereits „angeschoben“.

Hauptziel ist hier ein „Bündeln der Kräfte“ im ländlichen Raum, aber auch die Stärkung des „Wiedererkennungswerts“, die sich bereits aus der Definition des Multiplen Hauses ergibt.

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

Das Multiple Haus im Dorf ist das Gebäude in zentraler Lage, dass durch sein regionaltypisches Aussehen und durch ortstypische Merkmale ins Auge fällt und auf Dorfbewohner wie Besucher gleichermaßen einladend wirkt. Von Besuchern ist es einfach und bereits bei der Ortsdurchfahrt zu identifizieren. Sowohl die Dorfbewohner als auch die Dorfbesucher finden hier den Ort im Dorf für Information, Kommunikation, Dienstleistung und Nachbarschaft, dessen verschiedene Nutzungen auch im Tagesrhythmus wechseln können.²

Der Weg zu einem überregionalen bundesweiten Netzwerk Multipler Häuser ist vorbereitet.



² „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, Pamela Vogt, Matthias Seidel, Jörg Koenigsdorff/ bro-schiert, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674
Abb.64: Netzwerken
Quelle: Verfasser

Multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft



[Impressum](#)

Forschungsprojekt „Alte Dorfschule m.H.“

Gegenstand der
Forschungsvorhaben

Definition Multiples Haus

Zehn Regeln für die Installation
eines Multiplen Hauses

Praktische Aktivierung eines
multiplen Hauses

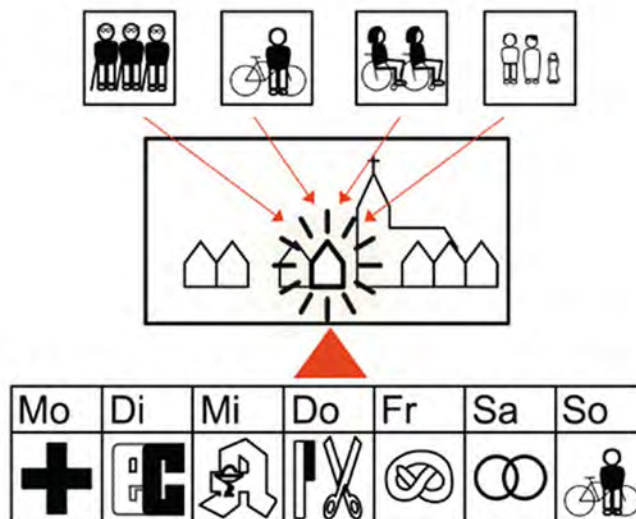
Marke und Logo

Sponsoren

Forschungsprojekt „Alte Dorfschule m.H.“

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

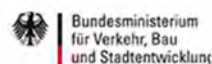
„Multipel“ bedeutet „mehrfach“ – multipel nutzen heißt vielfältig nutzen. Im Multiplen Haus können die Nutzungen täglich wechseln: am Montag kommt der Arzt, am Dienstag berät die Sparkasse, am Mittwoch hilft die Physiotherapeutin, am Donnerstag kommt die Friseurin, am Freitag werden Lebensmittel verkauft und abends und am Wochenende gibt es Kaffeeklatsch, Skatabend, Tanz, Chor und Internetkurse, ...



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

[Definition Multiples Haus](#) ➤

Gefördert durch



Sponsoren

VORWEG GEHEN



Teil 6

Handlungsempfehlungen und Hilfsmittel

6.1. Kurze Einführung

Handlungsempfehlungen und Hilfsmittel wurden bereits im ersten Forschungsbericht aufgestellt. Dort sind auch die fachlichen Grundlagen ausführlich behandelt (Raumkataloge, Nutzungsschemata, Fördermittelkatalog, etc.).

Im Rahmen der Begleitforschung wurde vorrangig der Nutzerfragebogen angepasst, da hier die praktischen Ergebnisse aus dem ersten Nutzerworkshop noch einmal hilfreich waren.

Die Antworten auf die nachfolgenden Fragen sollen als Handlungsempfehlungen und Schrittfolge für die Organisation und den eigentlichen Planungsprozess dienen, der dem Ausbau und der Startphase Multipler Häuser vorangeht.

Mit der Beantwortung der weiteren Fragebögen soll eine Bewertung vom tatsächlichen Bedarf an Dienstleistung und Nachbarschaft im Dorf und von Bau- und Nutzungskriterien des ausgewählten Hauses stattfinden.

Die Hilfsmittel „Modulare Grundausstattung Multiples Haus“ und „Interaktive Website“ werden hier nur kurz vorgestellt. Sie sind Bestandteile des „Nutzungspaket Multiples Haus“ und sollen den Standard der Häuser sichern und gleichzeitig die Nutzung für potentielle „Dienstleister“ attraktiv machen und das Management für die Betreiber erleichtern.

Ziel sind hier Handlungsempfehlungen und Hilfsmittel für „Dorfakteure“ wie Bürgermeister und Vereine, aber auch für die Gemeinden und die Landkreise, welche die Installation der Häuser und die Bildung von Netzwerken Schritt für Schritt begleiten und ermöglichen sollen.

6.2. Handlungsempfehlungen

Wer soll das multiple Haus besitzen?

Im Gebäudepass ist auch die Frage nach den aktuellen Eigentumsverhältnissen zu beantworten. Falls das ausgewählte Haus sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, muss entschieden werden, ob zukünftig

- die Gemeinde Eigentümerin des Hauses wird
- der Betreiber Eigentümer wird (Verein oder Genossenschaft)
- das Haus beim kirchlichen oder privaten Eigentümer verbleibt und von diesem verpachtet wird.

Gemeindeeigentum ist grundsätzlich vorzuziehen, insbesondere, wenn sich innerhalb der Gemeinde in verschiedenen Dörfern mehrere multiple Häuser im Netzwerk befinden sollen.

Vereinsbesitz kann vorteilhaft sein, wenn eine Schenkung erfolgt.

Genossenschaftliches Eigentum kann vorteilhaft sein, wenn die Kaufsumme gering ist und durch die Einlagen der Mitglieder aufgebracht werden kann, oder eine Schenkung erfolgt.

Privates Eigentum kann vorteilhaft sein, wenn Grundstückseigentümer und Betreiber des Multiplen Hauses identisch sind. Hier wird die Gemeinde ggfls. vollständig entlastet.

Eine Pacht vom kirchlichen oder privaten Eigentümer kann vorteilhaft sein, wenn sie langfristig abgeschlossen wird und die Investitionskosten durch den Pächter gegengerechnet werden.

Vorteilhaft ist auch eine Erbpacht vom kirchlichen Eigentümer, da sie i.d.R. langfristig erfolgt.

Bedacht werden muss bei der Entscheidung immer, wie der Kauf und der weitere Ausbau finanziert werden sollen, da z.B. nur direktes Eigentum oder eine Erbpacht die Aufnahme eines Hypothekenkredits auf Gebäude und/oder Grundstück ermöglichen.

Ausserdem muss die Antragsberechtigung für Fördermittel berücksichtigt werden (siehe besonders: privates Eigentum).

Wer soll das Haus betreiben?

- die Dorfbewohner als Dorfverein
- die Dorfbewohner als Dorfgenossenschaft
- die Gemeinde
- ein externer Verein als Nutzer und Betreiber
- eine externe Genossenschaft als Nutzer und Betreiber
- ein Netzwerk als Zusammenschluß mehrerer multipler Häuser

Sollen Eigentümer und Betreiber identisch sein?

Diese Frage dient noch einmal der Prüfung der beiden vorangegangenen Antworten.

Sollen Eigentümer und Betreiber identisch sein, vereinfacht das die nachfolgenden Amtshandlungen und es kann die weitere Finanzierung erleichtern. Letzteres setzt aber ggfls. Eigenmittel beim Betreiber für den Hauskauf voraus.

Sind Eigentümer und Betreiber nicht identisch, kann die weitere Finanzierung dadurch erleichtert sein, dass keine Kaufsumme aufgebracht werden muss. Allerdings werden die Bewirtschaftungskosten durch eine eventuelle Pachtbelastung höher.

Vorzugsweise sollte die Gemeinde Eigentümerin des Hauses sein und die Dorfbewohner sollten das Haus betreiben. Hier bleibt nachhaltig gesichert, dass das Multiple Haus vorrangig der Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht – auch nach dem Ablauf erster Verträge oder möglicher Fördermittelbindung.

Sind Betreiber und Eigentümer nicht identisch, welches Vertragsverhältnis gehen sie miteinander ein?

- Pacht
- Miete
- Erbpacht
- Leihe
- Andere Nutzungsverträge

Welche interne Organisationsform soll für den Hausbetrieb gewählt werden?

- Verein
- Genossenschaft
- GmbH
- GbR
- Andere Organisationsformen

Welches Vertragsverhältnis gehen die Betreiber und die verschiedenen Nutzer ein?

- Mietvertrag
- Nutzungsvertrag
- Pachtvertrag
- Leihvertrag
- andere

Müssen Fachleute beteiligt werden? Wenn ja: welche?

Gibt es diese bereits im Dorf? Wenn ja: besteht bei ihnen die Bereitschaft auch zur „unterstützenden“ Mitarbeit und zur Aktivierung ihres Dorfs?

Vertragsgestaltung	Rechtsanwälte
Finanzierung/ Bewirtschaftung	Steuerberater, ggfls. Finanzamt
Ausbauplanung mit Kostenschätzung	Architekten, Ingenieure
Bauantrag und Fördermittelantrag Bau	Architekten, Ingenieure
Ausbau	ansässige Baufirmen und Eigenleistung!
Vermietung/ Verpachtung	Hausverwalter, Buchhalter
Bewirtschaftung/ Betriebskosten	Hausverwalter, Buchhalter

Welche Ämter sind bereits in der Planungsphase bzw. so früh wie möglich zu beteiligen?

Eine kurze, formlose Anfrage ist als erster Schritt zu empfehlen. Ist die Planung fortgeschritten, erleichtern professionelle Anfrage- bzw. Antragsunterlagen allen Beteiligten die Prüfung und erhöhen für die Antragsteller die Chance auf eine schnelle und unbürokratische Antwort und Genehmigung. Von allen Beteiligten sollte auch bei Anfragen und Anträgen immer bedacht werden: nicht Quantität sondern Qualität ist entscheidend!

Landratsamt	Art des Baugenehmigungsverfahrens klären Anfrage: Welche Ämter sind im einzelnen noch zu beteiligen?
Bauordnungsamt	bauordnungsrechtliche Auflagen und Bedingungen im Verfahren abfragen. nutzungsbedingte Anforderungen abfragen
Denkmalpflege	Denkmalschutz des Bestandsgebäudes klären, besteht Denkmalschutz Auflagen abfragen
Gewerbeaufsichtsamt	nutzungsbedingte Anforderungen abfragen
Finanzamt	Zuständigkeiten klären (Umsatzsteuernachweise, etc.)
Andere	nutzungsbedingte Anforderungen abfragen

Sollen Fördermittel beantragt werden? Wenn ja: welche?

Hier müssen die aktuellen Fördermöglichkeiten nach folgenden Kriterien geprüft und gegenübergestellt werden:

Wer ist förderberechtigt?
Wer wird Vertragspartner?

Antragsfristen
Prüffristen
Bewilligungszeitraum

Förderhöhe
Eigenmittelanteil
Eigenmittelnachweis

Verwendungsnachweis

Besondere Bedingungen

Zu welchen Netzwerken kann in der Region Kontakt aufgenommen werden?

Muss ein Netzwerk Multipler Häuser noch aufgebaut werden?

Mit dem ersten Netzwerk Multipler Häuser als Modellprojekt in Mecklenburg-Vorpommern steht nun auch der erste „Partner“ im überregionalen Netzwerk zum Austausch zur Verfügung.

In der jeweiligen Region selbst sollen im Rahmen der Bedarfsanalyse auch die Akteure der Region identifiziert und eingebunden werden. Aktive Bürger und Vereine sind Multiplikatoren und „Wissensträger“, welche in die Aufstellung des regionalen Planungskonzepts für das einzelne Multiple Haus von Anfang an eingebunden werden sollten.

Fazit:

Diese Handlungsempfehlungen sind im Rahmen der Forschungsarbeit eine allgemeine Grundlage, ein Arbeitsmittel und eine Entscheidungshilfe. Im Einzelfall können sie nicht die Konsultation von Fachleuten ersetzen. Als „Handbücher“ verwendet, bieten die beiden Forschungspublikationen aber auch den Fachleuten Antworten auf die wichtigsten Fragen und können die Planungs- und Entscheidungswege erheblich verkürzen, da mit dem Modellprojekt am Stettiner Haff nun auch der „Praxistest“ erfolgreich abgeschlossen ist.



6.3. Fragebogen Bedarfskatalog - Was braucht das Dorf?

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarfskatalog

Ausgefüllt am

von

Multipler Haus:

Gemeinde/Dorf:

Netzwerk:

Akteur-Betreuer:

Tel.:

Allgemein

Das Multiple Haus sollte vorrangig Zentrum und Anlaufpunkt für folgende Altersgruppen sein:

- ☐ 0-19
- ☐ 20-49
- ☐ 50+

Station/ Haltepunkt:

Fahrrad ☐

Bus ☐

Rufbus ☐

Taxi ☐

Mit folgenden Personen, Vereinen, Institutionen muss Kontakt aufgenommen werden:

Verantwortlich

Termin

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Versorgung/ Dienstleistung:

Bedarf	Angebot		Die Leistung soll vor Ort angeboten werden					
	dauerhaft	mobil	2 x je Woche	1 x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	2 x im Jahr	1 x im Jahr
Lebensmittelversorgung:								
med. Versorgung / Körperpflege:								
Dienstleistung / Warenverkauf:								
Beratung / Weiterbildung / Hilfe:								

Mit folgenden Personen, Vereinen, Institutionen muss Kontakt aufgenommen werden:

Verantwortlich

Termin



6.4. Fragebogen Kriterienkatalog - Nutzung und Ausbau

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ausgefüllt am

von

Kriterienkatalog 2 – Bau und Nutzung

Allgemein

Der Fragebogen zu Nutzung und Ausbau dient der Analyse „von innen“, um den erforderlichen Ausbaustandard des Hauses zu bewerten.

Die Antworten auf diese Fragen sind für Dorfbewohner und Bürgermeister, aber auch für potentielle Nutzer auf der Suche nach einem „Arbeitsort“ hilfreich.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, sollte das Gebäude bewertet werden, welches nach der Auswertung von Kriterienkatalog 1 und/ oder Gebäudepass bereits favorisiert wird.

Die Fragen sind so formuliert, dass sie einerseits eine Analyse der aktuellen Situation im Dorf ermöglichen und andererseits eine zukunftsorientierte Planung gewährleisten.

Grundlage dieser Auswertung sollte der Bedarfskatalog sein.

Flexible und feste Nutzungen

Gibt es im Dorf aktuell flexible Nutzungen?

Wenn ja, welche?

Wenn ja, wie viele?

Werden weitere flexible Nutzungen gewünscht?

Wenn ja, welche?

Wenn ja, wie viele?

Gibt es im Dorf aktuell feste Nutzungen?

Wenn ja, welche?

Wenn ja, wie viele?

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Werden weitere feste Nutzungen gewünscht?

Wenn ja, welche?

Wenn ja, wie viele?

Raumangebot

Hier ist zu berücksichtigen, dass Räume für eine WC-Anlage, einen Technik- und/oder Abstellraum und ggfls. auch für einen Eingangsbereich vorhanden sein müssen oder mitgenutzt werden können.

Für die Installation des „Multiplen Hauses m.H.“ steht/ stehen zur Verfügung

1 Raum

2 Räume

mehr als 2 Räume.

Erläuterungen

6.5. Fragebogen Kriterienkatalog - Ort und Heimat

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Ausgefüllt am

von

Kriterienkatalog 1 – Ort und Heimat

„Alte Dorfschule m.H.“

Dorf Vogelsang-Warsin

Region Stettiner Haff/ Landkreis Uecker-Randow/ Land Mecklenburg-Vorpommern

Allgemein

Der Fragebogen zum Ortscharakter dient der Analyse „von aussen“, um die Lage, die Bedeutung und das Erscheinungsbild des Hauses einzuordnen und zu bewerten.

Die Antworten auf diese Fragen sind für Dorfbewohner und Bürgermeister, aber auch für Akteure auf der Suche nach einem „Wirkungsort“ hilfreich.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, sollte das Gebäudeensemble bewertet werden.

Die Fragen sind so formuliert, dass sie eine Analyse der Region und des einzelnen Dorfes ermöglichen. Gibt es bereits eine lokale Agenda im Dorf oder eine regionale Agenda, kann diese hilfreich zur Bewertung herangezogen werden oder diesen Teil des Kriterienkatalogs sogar ersetzen. In jedem Fall sollten Fördermöglichkeiten für die Erstellung einer solchen Agenda geprüft werden.

Ortscharakter – was prägt Region und Dorf?

Analysiert werden hier historisch und optisch prägende Merkmale in der Landschaftsplanung und der Architektur. Um den Wiedererkennungswert zu steigern, ist vorrangig die Region zu betrachten und die Besonderheit des Dorfes an wenigen bzw. nur einem besonders prägendem Beispiel herauszuarbeiten.

	Region	Dorf
Hausanlage	Einzelhaus = Hausanlage kompakt	
	Vierseithof = Hofanlage geschlossen	
	Dreiseithof = Hofanlage offen	
	andere	
Dachform	Satteldach	
	Walmdach	
	Mansarddach	
	Flachdach	
	andere	

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Dachdeckung	Ziegel
	Schiefer
	Schilf
	andere
Hauswände	Ziegelmauerwerk
	Fachwerk
	Natursteinmauerwerk
	Andere
Fenster	Bogenfenster
	Fenstersprossen
	Nach außen öffnend
	Andere Besonderheiten
Haustüren	Doppeltüren
	Geteilte Türblätter („Klöntüren“)
	Glaseinsatz
	Bemalung
	Andere Besonderheiten
Spezielles	Symbole
	Ornamente
	Farben

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
 Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen
 Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Lage im Dorf

Hier werden Standortkriterien abgefragt, die die Gebäudewahl im Dorf positiv unterstützen.

Befindet sich das Gebäude im Dorfzentrum ?

Befindet sich das Gebäude an der Hauptstraße des Dorfes?

Befinden sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes öffentliche Gebäude und wenn ja, welche?

Befindet sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs?

Liegt das Gebäude an einem Rad- und/ oder Wanderweg und wenn ja, an welchem (regional oder überregional bewerten)?

Ortsidentität – Geschichte und Geschichten

Betrachtet wird hier Prägendes aus der Geschichte und der heutigen Zeit für die Region und die Orte, dass anziehend auf Auswärtige wie Touristen wirkt, aber auch als „Ortschronik“ für die Bewohner des Dorfes eine wichtige Bedeutung hat.

	Region	Dorf
Ereignisse	historisch	
	aktuell	
Persönlichkeiten	historisch	
	aktuell	
Fabrikation	historisch	
	Aktuell	
Andere Besonderheiten	historisch	
	Aktuell	

Namensfindung für das Multiple Haus m.H.

Die Namensfindung ist ein Extrakt aus der hier erfolgten Analyse und Bewertung. In einem Dorf wird die „Alte Ziegelei m.H.“ der Namensgeber, im anderen die „Kleine Dorfschule m.H.“, im nächsten der „Gasthof zur Linde m.H.“.

Der Name muss für Dorfbewohner wie Gäste gleichermaßen anziehend und bedeutungsvoll sein, geschichts- oder geschichtenträchtig, zum Dorf passen und zur Region. Es kann ein mundartlicher Name gefunden werden und Dorfbewohner und Akteure sollten an der Namensfindung beteiligt werden. Mit seinem Namenszusatz „m.H.“ weiß jeder, was ihn im Haus erwartet: das kleine dörfliche Zentrum, ein Ort der Kommunikation, Information, Dienstleistung und Nachbarschaft.

„Alte Dorfschule m. H.“



6.6. Gebäudepass

Netzwerk Daseinsvorsorge

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Gebäudepass

Ausgefüllt am

von

Multipler Haus:

Gemeinde/ Dorf:

Netzwerk:

Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor 1911 erbaut ? (für Banken)

Wurde das Gebäude nach 1911 erbaut ? (für Banken)

Wurde das Gebäude vor 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel)

Wurde das Gebäude nach 1918 erbaut ? (für Sanierungsfördermittel)

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel und steuerliche Abschreibungen)

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ?

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?

Wem gehört das Gebäude (öffentlicher oder privat Eigentümer)?

Gibt es Interesse an einem Verkauf/ einem Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m²) ?

Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?

Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?

Ist das Gebäude unterkellert ?

Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m) ?

Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m²) ?

Netzwerk Daseinsvorsorge

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?

Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m² oder %) ?

Ist die Nutzfläche in verschiedene abgeschlossene Raumeinheiten geteilt bzw. teilbar (Türen-zum-Treppenhaus) und wenn ja, in wie viele ?

Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?

Steht es länger als 2 Jahre leer ?

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 1.) | Intakt = | Reparatur nicht erforderlich |
| 2.) | Sanierung = | Reparatur erforderlich |
| 3.) | Modernisierung = | Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich |
| 4.) | Neu = | nicht vorhanden bzw. neu installieren |

Fassade dicht ?

Fenster dicht ?

Dachdeckung dicht ?

Dachentwässerung dicht ?

Hauseingänge abschließbar ?

Treppenhaus sicher ?

Keller trocken ?

Heizung abnahmefähig ?*

Schornstein abnahmefähig ?*

Sanitärinstallation

(Trinkwasser- Abwasser- Regenwasser) anmeldefähig ?*

Elektroinstallation abnahmefähig ?*

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Netzwerk Daseinsvorsorge

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- | | | |
|----|------------------|---|
| 1) | Intakt = | Reparatur nicht erforderlich |
| 2) | Sanierung = | Reparatur erforderlich |
| 3) | Modernisierung = | Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich |
| 4) | Neu = | nicht vorhanden bzw. neu installieren |

Erdgeschoss

Decke	sicher ? dicht ?
Wand	sicher ? dicht ?
Fußboden	sicher ? dicht ?
Türen	schließbar ?
Heizung	anschlussfähig ?
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
Elektroinstallation	anschlussfähig ?

Obergeschoss (falls vorhanden)

Decke	sicher ? dicht ?
Wand	sicher ? dicht ?
Fußboden	sicher ? dicht ?
Türen	schließbar ?
Heizung	anschlussfähig ?
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
Elektroinstallation	anschlussfähig ?

Netzwerk Daseinsvorsorge

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

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft am Stettiner Haff

Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Dach (falls ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?
Wand	sicher ? dicht ?
Fußboden	sicher ? dicht ?
Türen	schließbar ?
Heizung	anschlussfähig ?
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
Elektroinstallation	anschlussfähig ?

Keller (falls vorhanden - ausgebaut oder Nutzung geplant)

Decke	sicher ? dicht ?
Wand	sicher ? dicht ?
Fußboden	sicher ? dicht ?
Türen	schließbar ?
Heizung	anschlussfähig ?
Sanitärinstallation	anschlussfähig ?
Elektroinstallation	anschlussfähig ?

6.7. Nutzerfragebogen

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen

Netzwerk Multipler Häuser ☐

Nutzer Anschrift

Kontakt

In welchem Dorf möchten Sie Ihre Leistungen anbieten?

(Mehrfachnennung möglich bzw. erwünscht!)

Welche Leistungen möchten Sie anbieten?

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

Bemerkungen:

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

Wenn ja, welche?

Wer sollte Ihrer Meinung nach noch kontaktiert werden?

Welche Leistungen sollten noch angeboten werden?



Teil 7 Anhang

7.1. Literaturverzeichnis

Barlösius, Eva; Neu, Claudia (Herausgeber): *Peripherisierung – eine neue Form sozialer Ungleichheit?* Materialien Nr.21, Berlin Brandenburgische Akademie der Wissenschaft, Berlin, Februar 2008 (11.12.2008)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Herausgeber): *Demografischer Wandel und Bürgerschaftliches Engagement*. In: KommA21 Bayern. InfoNETZwerk für nachhaltige Kommunalentwicklung, August 2007 (12.01.2009)

BBR Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung (Herausgeber): *Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern*. Werkstatt: Praxis Heft 38, Bonn 2005 (07.01.2009)

BBR Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung (Herausgeber): *Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern*. Werkstatt: Praxis Heft 38, Bonn 2005 (07.01.2009)

Beetz, Stephan; Neu, Claudia; Plieninger, Tobias: *Zukunftsorientierte Nutzung ländlicher Räume – LandInnovation – Zwischen Berlin und Stettiner Haff. Eine naturräumliche, politische und sozioökonomische Analyse der Region Barnim/Uckermark/UECKER-RANDOW*. Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften, Berlin (2005), Materialien Nr. 3

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: *Demografischer Wandel. Ein Politikvorschlag unter besonderer Berücksichtigung der Neuen Länder*. Berlin, 2009

Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus: *Alterung und soziale Netze in den ländlichen Räumen – Eine Abschätzung künftiger demographischer Potenziale*. Folienpräsentation für 01. Dezember 2008, Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung, Bonn (13.01.2009)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: *Öffentliche Daseinsvorsorge und demographischer Wandel – Erprobung von Anpassungs- und Entwicklungsstrategien in Modellvorhaben der Raumordnung*. Berlin/Bonn, 2005

Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Deutsche Vernetzungsstelle LEADER+: *LEADER+ in Deutschland – Ausgewählte Projekte*. Bonn, 2006

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV): *Handlungskonzept der Bundesregierung zur Weiterentwicklung der ländlichen Räume*. Berlin, 2009

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucher-

schutz (Herausgeber): *Unser Dorf hat Zukunft*. Abschlußbericht zum 22. Bundeswettbewerb 2007

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Herausgeber): *Nationale Rahmenregelung der Bundesrepublik Deutschland für die Entwicklung ländlicher Räume*. Bonn, 2005

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Herausgeber): *Nationaler Strategieplan der Bundesrepublik Deutschland für die Entwicklung ländlicher Räume 2007-2013*. Bonn, 2006

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Herausgeber): Handlungskonzept der Bundesregierung zur Weiterentwicklung der ländlichen Räume. Bonn, April 2009

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Herausgeber): *Praxishandbuch zum Freiwilligendienst aller Generationen (FdaG)*. Berlin, 2009

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Herausgeber): *Öffentliche Daseinsvorsorge und demographischer Wandel*. Bonn, 2005

Deutsches Kinderhilfswerk e.V.: *Sozialraumanalyse von Kindern und Jugendlichen im Landkreis Uecker-Randow. Ergebnisse einer repräsentativen Schülerbefragung*. Greifswald, 2009

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Herausgeber): *Was bleibt wenn der Supermarkt geht? Konzepte und Projekte zur Wiederbelebung der Nahversorgung* 4. Teil. Veröffentlichung zur Tagung in Rostock am 15.11.2006 im Rahmen der DSSW-Studie „Nahversorgungsmodelle zur Stärkung instabiler Zentren“. Berlin (12.01.2009)

Dr. Engelbert Lütke Daldrup: *Herausforderungen des demografischen Wandels für die Stadt- und Raumentwicklungspolitik des Bundes*. Fachvortrag anlässlich des 1. Regionale Demografiekonvents, 12. Februar 2008, Sondershausen

Fabijancic-Müller, Kristina: *Gemeindenetzwerk: Lösungen aus der Praxis für die Praxis*. BWGZ (Verbandszeitschrift des Gemeindetags Baden-Württemberg) 4/2006 (12.01.2009)

Genschow, Barbara; Händler, Franziska; Kachel, Gunar: *Analyse zum sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsstand sowie zur Ausstattung mit Infrastruktur der Städte und Gemeinden in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock*. Kurzfassung Wimes Wirtschaftsinstitut Rostock, Januar 2008 (03.12.2008)

Humboldt Universität Berlin, Landwirtschaftlich-Gärtnerische Fakultät: *Lebendige Dörfer in Brandenburg – Bürgerbeteiligung im Alltag*. Potsdam und Berlin, 2006

Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern: *Landesre-*

gierung beschließt Konzept zur künftigen Kreisstruktur. Pressemitteilung des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern; 27.11.2007

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Herausgeber): „*Altenwanderung und seniorengerechte Infrastruktur*“ *Endbericht Teil A.* Analyse der Altenwanderung. dsn Projekte und Studien für Wirtschaft und Gesellschaft. Kiel, Mai 2007 (14.01.2009)

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Herausgeber): „*Altenwanderung und seniorengerechte Infrastruktur*“ *Endbericht Teil B.* E-Health und E-Care für ein selbst bestimmtes Wohnen älterer Menschen im ländlichen Raum. dsn Projekte und Studien für Wirtschaft und Gesellschaft. Kiel, Oktober 2007 (14.01.2009)

Institute for Community Medicine, University of Greifswald: Neeltje van den Berg et al: *GP-support by means of AGnES-practice assistants and the use of telecare devices in a sparsely populated region in Northern Germany.* proof of concept (BMC Family Practice 2009, www.biomedcentral.com)

Reichenbach-Behnisch, Jana, *Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion Stettiner Haff*, 320 Seiten, Fraunhofer Irb Verlag, 04. März 2011, deutsch, ISBN-10: 3816784674

Klüter, Helmut: *Wüstungen in Vorpommern – Bedrohung für den Ländlichen Raum (LR).* In: Greifswalder Beiträge zur Regional-, Freizeit- und Tourismusforschung Nr. 16 (2005), S. 1-14

Krajasits, Cornelia: *Zur Typisierung von ländlichen Räumen im deutschsprachigen Raum – Konsequenzen für einen differenzierenden Umgang mit der sozio-demographischen Entwicklung.* ÖIRProjekthaus-GmbH, 2008 (www.oesfo.at/static/mediendatenbank/root01/2008/herbsttagung/krajasits.pdf)

Krambach, Kurt: *Dörfer im europäischen Kontext – Möglichkeiten der Vernetzung.* Vortrag für Verein Brandenburg 21 e.V., 2008 (06.10.2007)

LEADER+ Aktionsgruppe Hohenlohe-Tauber (Herausgeber): *DORF KOMM! Dörfer beleben – Flächen sparen.* Leitfaden für Kommunen. Dezember 2005 (09.02.2009)

LEADER+ Aktionsgruppe Hohenlohe-Tauber (Herausgeber): *DORF KOMM! Dörfer beleben – Flächen sparen.* Wissenschaftliche Zusammenführung von 18 Ortsentwicklungskonzepten in der LEADER+ Gebietskulisse Hohenlohe-Tauber zur Entwicklung eines Leitfadens für Kommunen. Mai 2006 (09.02.2009)

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie des Landes Brandenburg: *Vorstellung der Modellprojekte nach dem AGnES-Konzept in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt.* 2009 www.masf.brandenburg.de

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie des Landes Brandenburg: *Symposium „Hausarztunterstützende Konzepte und*

Strukturen – Die Modellprojekte nach dem AGnES-Konzept“ (17. Oktober 2008 in Berlin) www.masf.brandenburg.de

MVBL Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Herausgeber): *4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030*. Schwerin, 30. September 2008 (14.01.2009)

Naubert : *Schrumpfende Dörfer in der Region Havelland-Fläming*. ASAP, Hinterland. Präsentation März 2007 (03.12.2008)

Neu, Claudia: Räumliche Ungleichheit nimmt zu. In: Demografische Forschung aus Erster Hand. Nr 3, 2007, Seite 4

Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund: *Der Dorfladen – eine Chance für den ländlichen Raum*. Hannover 1999

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): *Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit Ländlicher Räume*. Schriftenreihe Nr. 171 (2006)

Regionaler Planungsverband Vorpommern: *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*. Entwurf 2009

Rust, Christian: „*Deutschland und die Nachkriegsordnung. Großbritannien, die Vereinigten Staaten und die Grundlagen einer Friedensregelung mit Deutschland in Paris 1919 und Jalta/Potsdam 1945*“ Dissertation, Dissertation FU Berlin, FB Geschichts- und Kulturwissenschaften (2001)

Thales IS GmbH (Herausgeber): *Wir am Stettiner Haff Lebenswerte Region zwischen Usedom und Berlin – Regionales Entwicklungskonzept für den Landkreis Uecker-Randow*. REK Büro Pasewalk, Dezember 2002 (04.11.2008)

Universität Rostock: *Daseinsvorsorge im peripheren ländlichen Raum – am Beispiel der Gemeinde Galenbeck*. Rostock, 2007

Weiss, Wolfgang; Knabe, Maria: *Deutscher Demographischer Transfer – und daraus resultierende Verarmung*. In: Greifswalder Beiträge zur Regional-, Freizeit- u. Tourismusforschung Nr. 16 (2005), S. 51-72

Spiro, Annette: *Zeit sparen in São Paulo - Das ‚Poupatempo‘ von Paulo Mendes da Roche in Itaquera*. In: ARCH+, Nr. 190, Dezember 2008

Spiro, Annette: *Offene Räume in São Paulo*. In: Werk, Bauen + Wohnen, April 2003

Zarnekow, Hartmut: *Multiple Häuser bringen Lebensqualität*. In: Anklamer Zeitung, 07. Oktober 2009

7.2. Quellen – Internet

www.amt-anklam-land.de

www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22518/DE/ForschenBeraten/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/infrastrukturdaseinsvorsorge__node.html?__nnn=true

www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22518/DE/ForschenBeraten/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/infrastrukturdaseinsvorsorge__node.html?__nnn=true

www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22560/DE/ForschenBeraten/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/Gleichwertig/Gleichwertig.html

www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22560/DE/ForschenBeraten/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/Gleichwertig/Gleichwertig.html

www.bbr.bund.de/nn_22702/BBSR/DE/Fachthemen/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/Demographie/Demografiekonvent/Demografiekonvent.html (Modellvorhaben)

www.bernd-hamm.uni-trier.de/veroeffentl/artikel/lexika/Nachbarschaft1.pdf

www.bmfsfj.de/BMFSFJ/engagementpolitik.html

www.de.wikipedia.org/wiki/Demographischer_Wandel_in_Deutschland

www.europa.eu/bulletin/de/200612/p117005.htm
(Entwicklung des ländlichen Raums)

www.europa-mv.de/suchen/facettensuche.htm?facet=status_laufend_on

www.landwirtschaft-bw.info/servlet/PB/menu/1158374_l1/index.html
(Ländlicher Raum, 22.04.2009)

www.lkuer.de/
(Regionales Entwicklungskonzept Uecker-Randow, Dezember 2002)

www.mvregio.de/mvr/nachrichten_mv/97308.html

www.mvregio.de/mvr/nachrichten_mv/97308.html

(M-V plant System von „Ankergemeinden“ als Grundzentren im ländlichen Raum. Schwerin/Mvregio, 09.03.2008)

www.region-schafft-zukunft.de

www.statistik-mv.de

(Mecklenburg Vorpommern, Statistisches Amt)

www.wsl.ch/land/products/lebendiges_dorf/inhalt/welcome.html (WSL, 21.04.2009)

www.zdwa.de/ (Rostocker Zentrum für Demographischen Wandel (ZDWA))

www.masf.brandenburg.de

www.bmelv.de (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

www.planung-tu-berlin.de (Krappweis, Stefan: Gleichwertige Lebensverhältnisse – Möglichkeiten und Grenzen der Angleichung der Teilräume.)

www.bge.de/asp/dms.asp?url=/gv/asr/inhalt.htm (Arbeitsstätten-Richtlinien)

www.bghw.de/vorschriften-und-regeln/bg-regeln-bg-grundsaeetze-zh-1-schriften-2

www.bmj.de/vereinsrecht (BMJ - Bundesministeriums für Justiz)

www.bmwi.de/Dateien/BMWi/PDF/moeglichkeiten-der-breitbandfoerderung,property=pdf,bereich=bmwi,sprache=de,rwb=true.pdf

www.bundesrecht.juris.de/arbst_ttv_2004/

www.bundesrecht.juris.de/gastg/index.html

www.bundesrecht.juris.de/lmhv_2007/index.html

www.foerderdatenbank.de

www.foerderland.de/1066.0.html (Demografischer Wandel)

www.forum-gesundheitspolitik.de/artikel/artikel.pl?artikel=1588

www.freiwilligendienste-aller-generationen.de

www.genossenschaftsgruendung.de

www.geno-verband.de (Genossenschaftsverband Norddeutschland e.V.)

www.kreis-ovp.de/landkreis/index.html

www.la21bb.de (Verein Brandenburg 21 e.V.)

www.marktplatz-verein.de/

www.markttreff-sh.de/

www.mobilitaetsagentur-stadt-land-rad.de/

www.mv.juris.de/mv/BauO_MV_2006_rahmen.htm

www.mv-regierung.de/im/verwaltungsreform/ (Verwaltungsreform in Mecklenburg-Vorpommern)

www.neubrandenburg.ihk.de (Industrie- und Handelskammer)

www.nordkurier.de

www.ostdeutsche-sparkassenstiftung.de

www.pv-hamburg.de/ (Prüfungsverband der Deutschen Verkehrsgenossenschaften e.V.)

www.regiomanagement.de/dorvcms/front_content.php (DORV Zentrum)

www.vereinsknowhow.de/

www.vereinsrecht.de/

www.wikipedia.org/wiki/Geschichte_Pommerns

www.zdk-hamburg.de/ (ZdK Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.)

7.3. Kontaktpartner

Altwarp

Amt: „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

www.altwarp.de
Bürgermeister: R. Jennricke
r-jennricke@t-online.de

Ansprechpartner Amt:
Frau Elke Wendler
(MA Bau- u. Ordnungsamt)
e.wendler@eggesin.de

Ahlbeck:

Amt: „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Bürgermeister: Herr Jürgen Schade
(1. stellv. Jürgen Schade)
buergermeister@sandbad-ahlbeck.de

Ansprechpartner Amt:
Frau Elke Wendler
(MA Bau- u. Ordnungsamt)
e.wendler@eggesin.de

Hintersee:

Amt: „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Bürgermeister: E. Ziegfeld
gemeinde-hintersee@web.de

Ansprechpartner Amt:
Frau Elke Wendler
(MA Bau- u. Ordnungsamt)
e.wendler@eggesin.de

Rieth:

Amt: „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Investoren:
Marco Dorka und Dirk Bartelt GbR
marco.dorka@gmx.de
Dorfstraße 4, 17375 Rieth
www.ostseeferienhaus.de

Vogelsang-Warsin:

Amt: „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Bürgermeister: I. Grönow

Ansprechpartner Amt:
Frau Elke Wendler
(MA Bau- u. Ordnungsamt)
e.wendler@eggesin.de

7.4. Bildverzeichnis

Abbildungen:

- Abb.01: Logo Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte
- Abb.02: Tagesrhythmus Multiples Haus
- Abb.03: Auszug aus der projektbegleitenden Website www.multiples-haus.de
- Abb.04: Flyer Symposium „Stärkung von Nachbarschaft und Dienstleistung im ländlichen Raum - Neue Konzepte zum Aktivieren von Bestand“, als Abschlusskonferenz zur ersten Forschungsarbeit und zum Start des Modellprojekts
- Abb.05: Lageplan Stettiner Haff, Umkreis Radius 15 km
- Abb.06: Lageplan Gladrow, Umkreis Radius 15 km
- Abb.07: Lageplan Löwitz, Umkreis Radius 15 km
- Abb.08: Lageplan Schlatkow, Umkreis Radius 15 km
- Abb.09: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.10: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.11: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.12: Karte Vogelsang-Warsin mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
- Abb.13: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
- Abb.14: Gebäudebestandsbewertung
- Abb.15-17: Auszug aus dem Fördermittelantrag
- Abb.18: Bestandplan alte Dorfschule Vogelsang-Warsin
- Abb.19: Auszug aus dem Fördermittelantrag
- Abb.20: Lageplan „Alte Dorfschule m.H.“
- Abb.21: Grundriss Dorfgemeinschaftshaus Vogelsang-Warsin „Alte Schule m.H.“
- Abb.22: Netzwerken
- Abb.23: Antrag Leader-Wettbewerb
- Abb.24: Urkunde Platz 1: „Netzwerk Daseinsvorsorge“
- Abb.25-28: Nachrichtensendung des NDR, Nordmagazin vom 17.09.2012
- Abb.29: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.30: Karte Altwarp mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
- Abb.31: Gebäudebestandsbewertung
- Abb.32: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.33: Karte Luckow-Rieth mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
- Abb.34: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
- Abb.35: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.36: Karte Ahlbeck mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
- Abb.37: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
- Abb.38: Auszug aus der projektbegleitenden
- Abb.39: Karte Hintersee mit Entfernungen und Beispielhaften Dienstleistungen der Umgebung
- Abb.40: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
- Abb.41: Netzwerken
- Abb.42: Potenzielle Nutzer
- Abb.43: Problemkatalog Finanzierung und Betrieb Multipler Häuser
- Abb.44: Tagesrhythmus Multiples Haus

Abb.45: „house sharing“
Abb.46: Krankenschwester
Abb.47: RWE Smart Meter_Mensch
Abb.48: SH Power Control Einsetzen der Ausleseseinheit
Abb.49: Logo voRWEgehen
Abb.50: Logo Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte
Abb.51: Qualitätssicherung der Marke „Multiples Haus“
Abb.52: exemplarischer Belegungsplan Kallender,
Auszug aus der projektbegleitenden
Abb.53: Grafik Zeitstrahl Projektablauf
Abb.54: Grundriss „Alte Schule m.H.“
Abb.55: Grundriss „Ausspanne Rieth am See m.H.“
Abb.56: Grundriss „Alter Dorfladen m.H.“
Abb.57: Grundriss „Alte Mühle m.H.“
Abb.58: Grundriss „Alte Schule m.H.“
Abb.59: Multiples Haus als Zentrum und Anlaufpunkt
Abb.60: Potenzielle Nutzer
Abb.61: Bürgerbeteiligung/ Bürgerbefragung
Abb.62: Logo Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte
Abb.63: Grundausrüstung „Schrank-Bank-Theke m.H.“
Abb.64: Netzwerken
Abb.65: Website neu als Informationsplattform seit 03/2014

Fotonachweis:

kirsten nijhof photographie, Leipzig:

Umschlagfoto, Foto-Nr.: 01, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20,
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,
40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48

rb architekten, Leipzig:

Foto-Nr.: 02, 03, 04, 12, 14, 15, 16

