

Jana Reichenbach-Behnisch, Antje Flämig, Jens Kröckel

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

F 2910

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 reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen 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](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/tauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/tauforschung)

---

„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 Brüsich, 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

<b>Teil 1</b>	<b>Einführung und Vorbereitung</b>	
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
<b>Teil 2</b>	<b>Das erste Haus – Dorf Vogelsang-Warsin</b>	
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
<b>Teil 3</b>	<b>Das erste Netzwerk – die Nachbardörfer</b>	
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
<b>Teil 4</b>	<b>Die Praxis – Problemfelder und Lösungsansätze</b>	
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
<b>Teil 5</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	
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
<b>Teil 6</b>	<b>Handlungsempfehlungen und Hilfsmittel</b>	
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
<b>Teil 7</b>	<b>Anhang</b>	
7.1.	Literaturverzeichnis	281
7.2.	Quellen – Internet	285
7.3.	Kontaktpartner	287
7.4.	Bildverzeichnis	289