

## Titel

Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“

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



(Bild 1)

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.

(Aktenzeichen: Z 6 – 10.08.18.7- 08.15/ II 2 – F20-08-1-165).

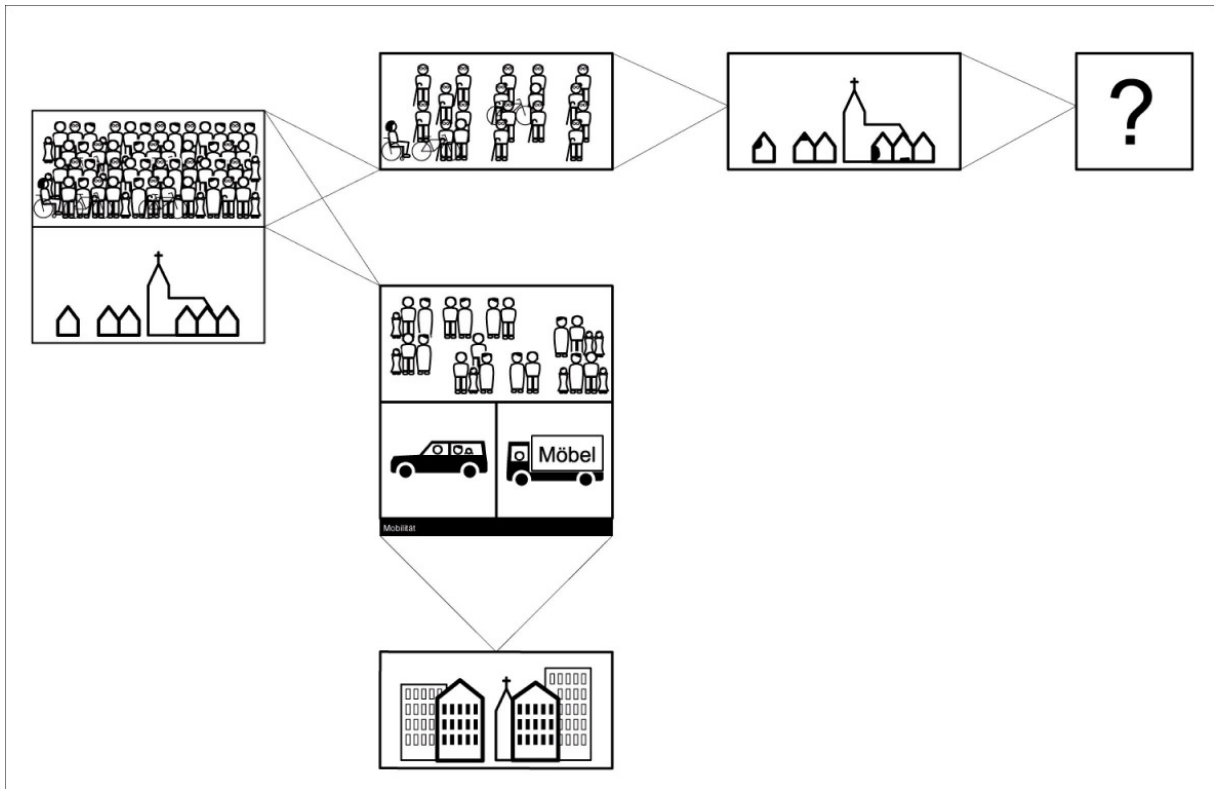
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Bearbeiter rb architekten  
Jana Reichenbach-Behnisch  
Dipl.Ing.Architektin TU  
[info@rbarchitekten-le.de](mailto:info@rbarchitekten-le.de)

Konzept  
Haustechnik Ingenieurbüro ZBP Leipzig  
Zimmermann, Becker und Partner  
Jörg Koenigsdorff  
Dipl.Ing. FH  
[zbp.leipzig@t-online.de](mailto:zbp.leipzig@t-online.de)

## Anlass/ Ausgangslage

Der Demographische Wandel führt besonders in ländlichen Regionen zu einer Überalterung und damit zu einem Mobilitätsverlust der Bevölkerung. Demgegenüber steht die zunehmende Zentralisierung von Dienstleistungen auf kommunaler Ebene, aber auch in der Grundversorgung durch Einkaufszentren, Ärztehäuser, etc. Die schwindende dörfliche Infrastruktur soll nun reaktiviert werden durch die innovative multiple Nutzung leerstehender historischer Gebäude. (Bild 2)

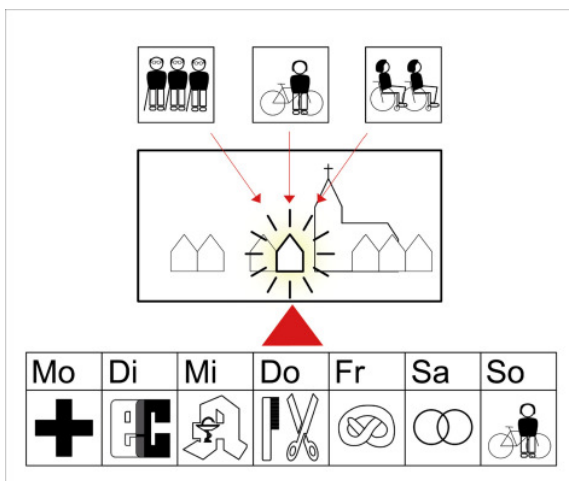


Wegzug der mobilen jungen Bevölkerung aus ländlichen Regionen aufgrund von Arbeitslosigkeit und fehlender Infrastruktur

## Gegenstand des Forschungsvorhabens

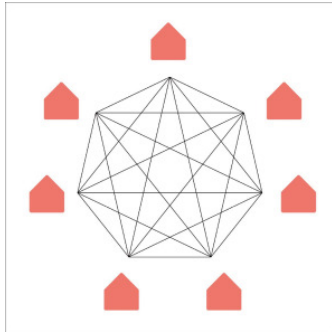
Ergebnis des Forschungsprojekts ist die Entwicklung eines prototypischen Gebäudes als bauliche Hülle für vielfältige Nutzungen, die im Tagesrhythmus wechseln können. Es dient der Wiederbelebung der verlorengegangenen Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in ländlichen Regionen. Dafür soll ausschliesslich aufgelassene Bausubstanz genutzt werden wie Gemeindehäuser, Schulen, Bahnhöfe oder Profanbauten wie die alten Dorfgasthöfe. Wichtigste Ziele sind das Stabilisieren der Ortskerne, das Installieren einer sozialen Infrastruktur und das Festlegen und Unterstützen der Ortstypologie.

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. Wachsender Mangel an Lebensqualität ist eine Art von Armut, die sich immer weiter ausbreitet. Der Verlust von Infrastruktur und Verkehrsanbindung bergen die Gefahr der Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen aus dem öffentlichen Leben. Für den Landschaftsraum kann das bedeuten, dass ganze Dörfer aufgegeben werden. (Bild 3)



Multiples Haus - Nutzungswechsel auch im Tagesrhythmus

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, Friseure 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 Kaffeeklatsch, 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. (Bild 4)

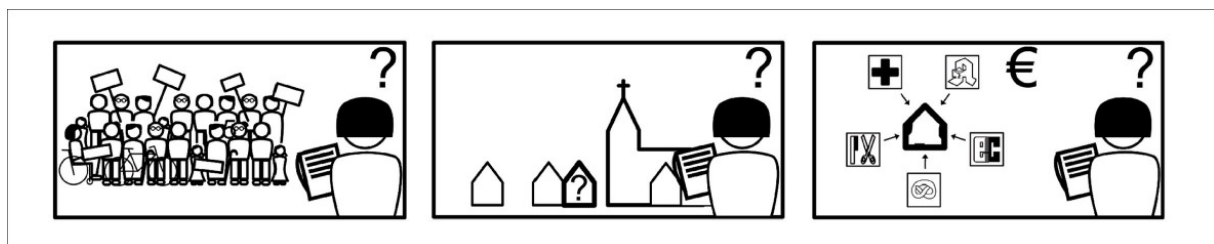


Netzwerke Multipler Häuser – regional und überregional

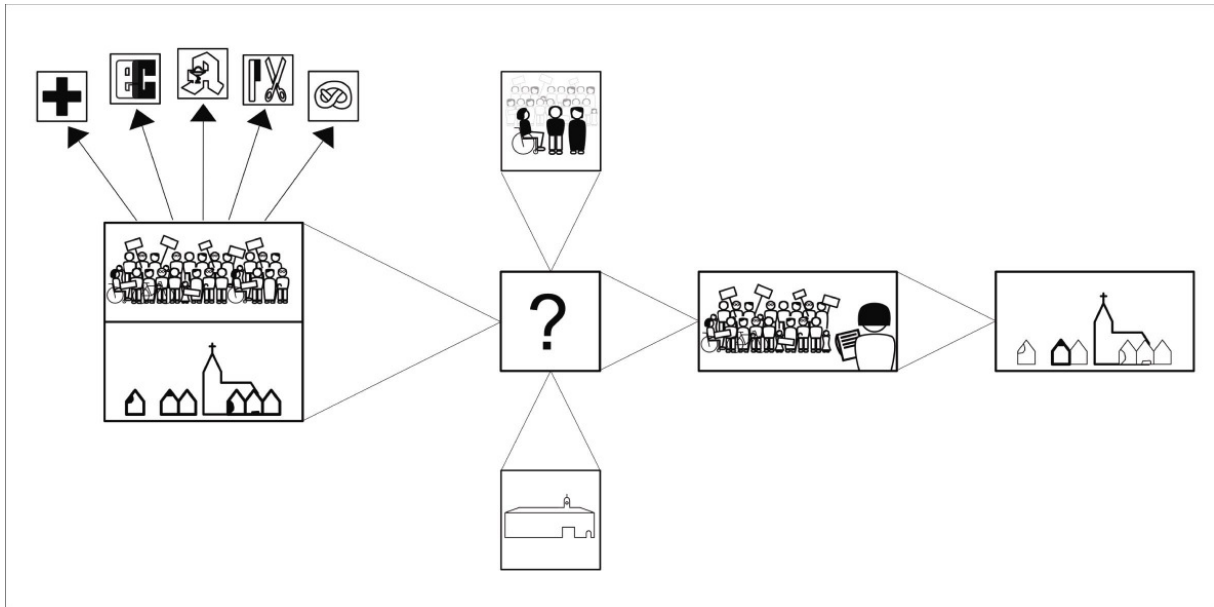
Das erste Ziel ist eine grundhafte Aktivierung des ausgewählten Baubestands mit einer pragmatischen Basisausstattung für die Häuser: einer „Bank“ zum Sitzen im zentralen Eingangsbereich, einer „Theke“ für den Austausch von Waren und Geschichten, einem spindartigen abschliessbaren „Schranksystem“ als Stützpunkt für die festen Nutzer. Innen muss das multiple Haus einfach, aber technisch modern und professionell ausgestattet sein; durch seine regionaltypische Architektur muß es Ortsidentität und das Heimatgefühl der Dorfbewohner unterstützen.

Grundsätzlich genügen je nach gewünschter Nutzung bereits ein bis zwei Räume für den Betrieb eines Multiplen Hauses. In vielen Dörfern stehen heute die Grundschulen leer. Wir zeigen, wie ungenutzte Bausubstanz schrittweise aktiviert werden kann: trocken, sicher, warm. Anfangs können neben wenigen Warmräumen auch einfache Kalträume z.B. als Sommerunterkunft für Radfahrer genutzt werden. Praktisch veranschaulicht wird das durch ein innovatives Energiekonzept, Baukostenschätzung, Fördermittelantrag und Grundrisschemata, die am Beispiel von verschiedenen real existierenden Gebäuden dargestellt werden.

Besonders für die festen Ausgaben, die der Betrieb eines Hauses mit sich bringt, haben wir „Sponsoring“ – Möglichkeiten aufgezeigt, wie den Erlass der Grundsteuer durch die Gemeinden, Sonderkonditionen in der Baufinanzierung durch die Sparkassen oder den Erlaß von Anschlußgebühren durch die Versorger. Dazu zählt aber auch die personelle Unterstützung als „fester Nutzer“, indem Post oder Sparkasse in Kooperation mit den kommunalen Verwaltungen die multiplen Häuser in ihr Netz von Beratungsstellen einbeziehen. Das Energiekonzept für das Multiple Haus trägt dazu bei die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren. So wird durch die Einbindung einer Photovoltaikanlage ein Teil der Energiekosten durch das Gebäude selbst gedeckt. Die technischen Systeme gewährleisten einen einfachen und wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes. Spezielle Systeme der Verbrauchserfassung ermöglichen eine exakte Zuordnung der Verbrauchskosten, auch bei mehrfach am Tag wechselnden Nutzungen. (Bild 5)

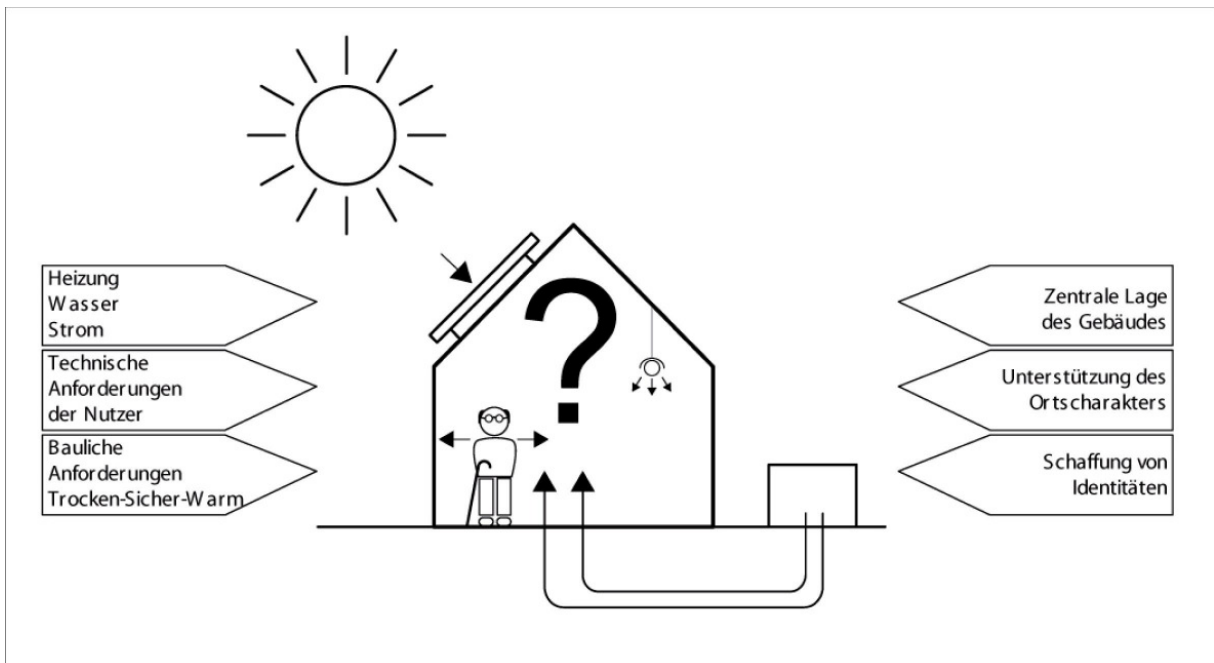


Im Rahmen der Arbeit wurde in Interviews und Workshops mit den Akteuren, den Entscheidungsträgern aus Politik und Wirtschaft und mit vier Dörfern in der „Modellregion Stettiner Haff“ im Nordosten Deutschlands aktiv zusammengearbeitet. Damit wurde die Idee des multiplen Hauses vom Projektbeginn an schrittweise in der Praxis geprüft. Durch Handlungsempfehlungen, einen Gebäudepass sowie Bedarfs- und Kriterienkatalog werden Akteuren, Bürgermeistern und Kommunen Arbeitsinstrumente zur Installation Multipler Häuser in die Hand gegeben. (Bild 6)



Vom Leerstand zum Multiplen Haus

„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.“ (Bild 7)



Kriterien für ein Multiples Haus – Grundsätzliche Anforderungen und regionale Bedarfe

## Fazit

---

„Alte Dorfschule m.H.“– durch den einfachen Zusatz m.H. im Namen wird ein Gebäude als Multiples Haus regional und überregional identifizierbar. Es behält dabei seine Identität und zeigt „Geschichte“. Mit dem Label „Multiples Haus“ sollen auch bau- und vertragsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, die einfache und schnelle Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglichen. Ziel der Platzierung eines Labels sind der Wiedererkennungseffekt und die Werbewirksamkeit, aber auch die Bildung eines überregionalen Netzwerks. Im nächsten Schritt sollen nun Pilotprojekte in den Modelldörfern am Stettiner Haff gestartet werden, die in einem ersten Netzwerk von Multiplen Häusern gemeinsam ausgebaut und bewirtschaftet werden. (Bild 8)

