

# INHALT

**01\_Projektbeschreibung/Projektskizze**

**02\_Datenblätter**

**03\_Empathiemapping**

**04\_Ergebnisse Ideenfindungsphase**

**05\_Protokoll Ortsbegehung**

**06\_Protokoll Resonanzworkshop**

**07\_Ergebnisse Prototypentwicklung**

**08\_Beipackzettel Finanzbetrachtung**

**09\_Pläne für Finanzbetrachtung**

**10\_Finanzbetrachtung**

**11\_Planungshilfe**

**12\_Meilensteine Gesamtprojekt**

**13\_Meileinsteine individuell**

**15\_Plakat**

## **JUNGES WOHNEN:**

Zukunftsorientierte Wohnmodelle  
für junge Erwachsene durch  
Umnutzung von leerstehenden  
Gebäuden im Ortskern

Ein **MODELLPROJEKT**  
in Baden-Württemberg

Stand 23.10.2020



## Herkunft und Entwicklung der Projektidee

Im Rahmen eines regionalen Agenda 21-Projektes in Oberösterreich wurde festgestellt, dass mangelnder attraktiver und bezahlbarer Wohnraum einer der wesentlichen Gründe ist, warum junge Erwachsene nicht im ländlichen Raum bleiben bzw. nach Ausbildung oder Studium nicht wieder zurück in die ländlichen Gemeinden kommen, obwohl dort genügend Arbeitsmöglichkeiten vorhanden wären und dringend Fachkräfte gebraucht würden.

In Gesprächen mit Vertretern des Gemeindetags Baden-Württemberg, der Handwerkskammer Freiburg sowie der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg (Bündnis Ländlicher Raum) wurde bestätigt, dass auch in ländlichen Gemeinden in Baden-Württemberg passgenauer, attraktiver und bezahlbarer Wohnraum für junge Erwachsene fehlt. Auch die ersten Ergebnisse einer aktuellen Jugendstudie in Baden-Württemberg zeigen auf, dass Wohnen ein wichtiges Thema für die Jugendlichen ist, und dass z. B. bedarfsgerechte Wohnangebote für Auszubildende fehlen.

Gleichzeitig stehen in vielen Ortszentren Gebäude leer, die mit einem guten und tragfähigen Nutzungskonzept umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Mit passendem Wohnraum allein ist es jedoch noch nicht getan: Junge Erwachsene schätzen die vielen Vorteile, die das Leben auf dem Land ihnen bietet – aber gleichzeitig haben sie Bedürfnisse und Vorstellungen, die für sie zu einem „modernen“ Landleben gehören.

- **Die 1. Wohnung:** Bei der ersten Haushaltsgründung kommt es vor allem auf günstige Miete, rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit, individuelle Förderungen, etc. an.
- **Dynamische Lebensphase:** Die Lebensphase zwischen 20 und 35 Jahren ist häufig geprägt von Bedürfnissen nach hoher Flexibilität und Veränderbarkeit, multilokalen Lebensformen, kurzfristiger Planung und Spontanität.
- **Gemeinschaft und Nachhaltigkeit:** Junge Erwachsene möchten häufig nicht alleine und doch selbstständig leben, einen sozialen und nachhaltigen Lebensstil führen, sich gegenseitig unterstützen und austauschen und/ oder Kinder in Gemeinschaft erziehen können.
- **Wohnen und Mehr:** Nicht nur die „eigenen vier Wände“, auch die Möglichkeiten bzw. Angebote hinsichtlich Mobilität, Freizeitangebote, Kombinationen von Wohnen und Arbeit, Gemeinschaft mit Nachbarn, ... sind wesentliche Faktoren bei der Standortwahl.



## PROJEKTZIELE

- **Bewusstseinsbildung:** Junges Wohnen zum Thema machen – Lust darauf machen, sich mit der Zielgruppe der jungen Erwachsenen zu beschäftigen und selbst Wohnmodelle für junge Erwachsene zu entwickeln
- **Attraktives und innovatives Wohnen** für junge Erwachsene in ländlichen Gemeinden schaffen
- **Ortskern- /Innenentwicklung** im ländlichen Raum stärken
- **Leerstände umnutzen:** Wohnhäuser, Pfarrhäuser, Schulen, Rathäuser, Supermärkte, Hallen, Scheunen ...
- **Know-how zur Umnutzung** von alten und denkmalgeschützten Gebäuden sowie deren Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten verbreiten
- **Fachkräfte im ländlichen Raum** halten bzw. gewinnen
- **Ländliche Kommunen im Standortwettbewerb stärken**

## PROJEKTBETEILIGTE

### Träger:

Junges Wohnen soll als Modellprojekt des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz konzipiert und realisiert werden.

### Projektpartner:

SPES e.V. – mit weiteren beteiligten Partnern:  
sutter<sup>3</sup>, K-Punkt Ländliche Entwicklung

### Ideelle Partner:

Gemeindetag Baden-Württemberg, BWGV (Baden-Württemb. Genossenschaftsverband)

### Projektteilnehmer:

6 Modellgemeinden aus dem ländlichen Raum in Baden-Württemberg

## VORGEHENSWEISE UND METHODIK

Die teilnehmenden Modellgemeinden werden in gemeindeübergreifenden Fokusgruppen begleitet, wobei die Methode design thinking angewandt wird. Design thinking ist ein Ansatz zur kreativen Problemlösung und zur Entwicklung neuer Ideen.

An den Fokusgruppen-Treffen nehmen pro Gemeinde ca. 3 bis 4 Personen teil: Bürgermeister bzw. Vertreter der Kirchengemeinde, Vertreter des Bauamtes oder des Bauausschusses, Objekteigentümer.

Im Anschluss an die gemeindeübergreifenden Fokusgruppen-Treffen gibt es z.T. noch ergänzende Workshops auf Gemeindeebene in jeder Modellgemeinde.



## 1. Suche und Auswahl von Modellgemeinden

Die Akquise und Auswahl der Modellgemeinden soll zielgerichtet erfolgen:

- Bewerbung des Modellprojektes bei Gemeinden im Ländlichen Raum
- Erarbeitung eines Auswahlverfahrens für Gemeinden (Kriterienkatalog)
- ggf. Vorstellung des Projektes vor Ort und Beschlussfassung über Teilnahme durch Gemeinderat bzw. Kirchen- / Pfarrgemeinderat

## 2. Impulsveranstaltung (für alle Modellgemeinden)

Zur Ausgangsfrage: Wie müssen Wohnangebote in unserer Gemeinde geplant werden, damit sie so attraktiv für junge Erwachsene im Alter von 18 bis 35 Jahren sind, dass diese Menschen gerne in der Gemeinde/Region bleiben oder zurückkehren? Aus der Recherche und unserer Beschäftigung mit der Zielgruppe zeichnet sich Junges Wohnen durch folgende Qualitäten aus:

- Vielfältige individuelle Wohnangebote mit Charme
- Ein guter Mix an Wohnungsgrößen für diese dynamische Lebensphase
- Modelle zur besseren Leistbarkeit bzw. Flexibilisierung üblicher Miet-Praxen (Kautionsmodelle, Kücheneinbau, Bonus für freiwilliges Engagement, ...)
- Spürbares ökologisches Bewusstsein
- Möglichkeit zu gemeinschaftlichem Wohnen
- Wohnen im Ortszentrum (Wohnen im Zentrum ist für junge Menschen wieder attraktiv)
- Neue Wohnraum-Lösungen in bestehenden Siedlungen (als Alternative zum Ausbau des Elternhauses)
- Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

### Aufgabenstellung an die teilnehmenden Gemeinden im Anschluss an die Impulsveranstaltung:

- Erhebung aller leerstehenden zentrumsnahen Objekte, die für eine Wohnraumnutzung möglich sind
- Informationseinholung über Eigentümerinteressen; Eigentümerbereitschaft zur Neunutzung sowie planerischer Grundlagen der Istbestände

### Ziel dieses Schrittes:

Sensibilisierung für die Wohnansprüche junger Menschen und Erweiterung unseres bisherigen Blickfeldes zur Leerstandnutzung



### 3. Austausch zum Thema „Bestehende Leerstände“ (Fokusgruppe)

Bei diesem Treffen werden zum einen die leerstehenden Gebäude durch die GemeindevertreterInnen vorgestellt. Zum anderen erarbeiten wir gemeindespezifisch potentielle Zielgruppen (StudentInnen, Fachkräfte, Auszubildende, Multilokal-lebende etc.), sowie das derzeitige Angebot für diese Menschen. Daraus leiten wir neben der Wohnraumnutzung weitere Bedarfe ab (z.B. Co-Working- und Co-Learning-Arbeitsplätze, Mobilitätsangebote, Car-Sharing) und können Rückschlüsse auf die Größen bzw. den maximalen Kostenrahmen für Mieten ableiten.

#### Aufgabenstellung:

Spezifizierung der Zielgruppe, Erarbeitung einer Empathie-Map, Erarbeitung weiterer Angebote

#### Ziel dieses Schrittes:

Die teilnehmenden Gemeinden können sich auf ihren Schwerpunkt fokussieren und dafür passende (leerstehende) Objekte eruieren.

### 4. Grundlagen der finanziellen Projektgestaltung (Fokusgruppe)

Mit diesem Impuls werden verschiedene Förderprogramme, alternative Finanzierungsmöglichkeiten, Trägermodelle und neue Kooperationsformen vorgestellt. Belastbare Berechnungen zeigen an konkreten Beispielen auf, wie durch einen passgenauen Einsatz von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, sowie ggf. durch innovative Träger- und Kooperationsmodelle ein Umbau bestehender – auch denkmalgeschützter – Gebäude tatsächlich realisierbar und oftmals finanziell tragfähiger sein kann als Abriss und Neubau.

#### Aufgabenstellung:

Zusammenstellung von Förder- und Finanzierungsmodellen sowie neuen Trägermodellen und Kooperationsformen zur Realisierung.

#### Ziel dieses Schrittes:

Die Teilnehmenden lernen neue Möglichkeiten kennen, wie ein Umbau ihres Gebäudes ggf. finanziell realisiert werden könnte und sind motiviert für die folgenden Projektschritte.

### 5. Besprechungen und Beratungen (in allen Modellgemeinden)

Im Anschluss an das Fokusgruppentreffen zur finanziellen Projektgestaltung finden in jeder Modellgemeinde Besprechungen vor Ort statt mit Bauausschuss, Gemeinderat / Pfarrgemeinderat, Objekteigentümern.

### 6. Ideenfindungsphase (Fokusgruppe)

Pro Objekt werden mehrere Nutzungsoptionen überlegt und in ersten Entwürfen und Planungsvarianten durch Architekten skizziert. Mit dieser Konkretisierung wird ein grober finanzieller und baulicher Aufwand dargestellt. Auf Grundlage dieser Ideenentwicklung können danach Bedarfserhebungen und Zielgruppenworkshops in den Modellgemeinden erfolgen.

#### Aufgabenstellung:

Ideenfindung und Entscheidung für Nutzungsvarianten der ausgewählten Objekte.

#### Ziel dieses Schrittes:

Ideale Formen zur Leerstandnutzung bei gleichzeitig möglichst geringen bautechnischen Maßnahmen.



## 7. Bedarfserhebungen und Resonanzworkshops mit der Zielgruppe Junge Erwachsene (in allen Modellgemeinden)

- **Bedarfserhebung:** Je nach Nutzungsvarianten werden in diesem Schritt nun Bedarfserhebungen durch die Modellgemeinden durchgeführt. Diese Bedarfserhebungen können unterschiedliche Formate haben (schriftliche Befragung der Zielgruppe, Bedarfsermittlung vonseiten der Unternehmen für ihre MitarbeiterInnen, ...).
- **Durchführung eines Zielgruppen/Resonanzworkshops mit jungen Erwachsenen:** Auf Grundlage der Bedarfserhebung sowie der Ideenkonzipierung in der bisherigen Prozessarbeit wird nun in jeder Modellgemeinde ein Zielgruppenworkshop durchgeführt. In diesem Workshop werden die Ideen sowie die Ergebnisse der Bedarfserhebung vorgestellt, mit den TeilnehmerInnen diskutiert und spezifiziert.

### Aufgabenstellung:

Konkrete Bedarfserhebung und weitere Konkretisierung.

### Ziel dieses Schrittes:

Jede Gemeinde kennt ihren objektivierten Bedarf und bindet betroffene Zielgruppen/junge Erwachsene in die weitere Entwicklung ein.

## 8. Exkursion (für alle Modellgemeinden)

Im Rahmen einer dreitägigen Exkursion werden bereits realisierte ähnliche Wohn- und Lebensräume für junge Menschen besucht, um daraus wiederum praktische Impulse für das eigene Projekt zu bekommen.

### Aufgabenstellung:

Suche nach vergleichbaren umgesetzten Projekten (auch in Städten) in Deutschland, Österreich und in der Schweiz.

### Ziel dieses Schrittes:

Erkenntnisgewinn für die Umsetzung in der eigenen Gemeinde.

## 9. Prototypenentwicklung (Fokusgruppe)

Nach einer gegenseitigen Vorstellung der Bedarfserhebungen sowie der Zielgruppenworkshops werden die Entwürfe entsprechend angepasst und einzelne Ideen auch für andere teilnehmende Gemeinden unter Umständen adaptiert. Zu manchen Ideen werden unter Anleitung kreative Prototypen entwickelt, um dadurch die Innovationskraft und letztendlich die Strahlkraft des künftigen Projektes zu erhöhen.

### Aufgabenstellung:

Innovative bedarfsorientierte Lösungsmodelle erarbeiten.

### Ziel dieses Schrittes:

Die innovativen Lösungsvorschläge sind soweit konkretisiert, dass sich die Entscheidungsträger damit identifizieren und weitere Planungsschritte veranlassen können.



## 10. Ortsspezifische Beratung zu Finanzierungs- und Trägermöglichkeiten (Fokusgruppe)

Ein Überblick über Förderungen, Finanzierungsvarianten und Kooperationsmodelle verschafft Klarheit über den tatsächlichen Finanzierungsbedarf und die nächsten Schritte.

### Aufgabenstellung:

Zusammenstellung der Förder- und Finanzierungsmodelle sowie Kooperationsformen zur Realisierung.

### Ziel dieses Schrittes:

Für jedes Objekt liegt eine ideale Förder- und Finanzierungsstruktur vor, mit welcher die nächsten Schritte eingeleitet werden können.

## 11. Festlegung konkreter Umsetzungsschritte pro Gemeinde und Realisierungsplanung (Fokusgruppe)

Die gemeindeübergreifenden Fokusgruppen-Treffen schließen mit der Planung konkreter Schritte zur Umsetzung für jede Gemeinde auf Basis der bisher entwickelten Konzepte und Berechnungen. Die Gemeinden präsentieren sich gegenseitig ihre Realisierungsplanungen, erhalten Feedback von den anderen Pilotgemeinden und können deren Anregungen ggf. noch in ihre finalen Realisierungsplanungen einbinden.

## 12. Abschlussveranstaltung (für alle Modellgemeinden sowie interessierte Gemeinden aus Baden-Württemberg)

Im Rahmen einer abschließenden öffentlichen Veranstaltung wird über die ersten Ergebnisse der Konzipierungsarbeit berichtet. Die Erfolge und die unterschiedlichen Nutzungskonzepte werden präsentiert; die Projektträger erhalten weiteres Feedback von außen sowie eine positive Bestärkung, ihr Konzept tatsächlich zu realisieren.

Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit für die Abschlussveranstaltung sorgt für eine weitere Sensibilisierung und erschließt im Idealfall das Interesse weiterer Kommunen, sich am Thema „Junges Wohnen“ zu beteiligen.

Im Anschluss an das Projekt können auf Basis der erarbeiteten Ergebnisse konkrete Entwurfsplanungen durch Architekten entwickelt werden. Diese sind nicht mehr Bestandteil des Modellprojektes und werden individuell durch die Gemeinden oder Eigentümer beauftragt.

## 13. Abschlussbericht und Dokumentation der Projektergebnisse

Die wesentlichen Erkenntnisse (lessons learned) aus dem Modellprojekt werden ausgewertet und in einem Abschlussbericht formuliert, so dass sie für eine mögliche künftige Ausweitung des Projektes auf weitere Gemeinden in BW genutzt werden können (Was lief gut? Wo gibt es Stolperfallen? Was sollte bei einem weiteren Projekt ggf. angepasst werden? ...)

Die Projektergebnisse werden im Rahmen einer Broschüre dokumentiert.




## Datenblatt Gemeinde Riedlingen | Rathaus Neufra

zuletzt bearbeitet: 15.06.2021

OZ		Erforderliche Informationsabfrage		Antworten auf Infoabfrage
<b>1.</b>	<b>Objekt</b>	Projektbezeichnung zur offiziellen Kommunikation		
1.1.		Ansprechpartner		Marcus Schafft, Riedlingen Bürgermeister → <a href="mailto:mschafft@riedlingen.de">mschafft@riedlingen.de</a> Wolfgang Weiß, Riedlingen Stadtbauamt → <a href="mailto:wweiss@riedlingen.de">wweiss@riedlingen.de</a> Katharina Buck, Riedlingen Stadtbauamt → <a href="mailto:kbuck@riedlingen.de">kbuck@riedlingen.de</a>
1.2.		Eigentümer, Eigentümergemeinschaft	bei vorliegender Eigentümergemeinschaft ist ein Vertreter der EG zu bevollmächtigen	- zu klären -
1.3.		Objekt-Adresse		<a href="#">Singlestraße 6, 88499 Riedlingen-Neufra</a>
1.4.		Gemeinde, Gemarkung, Flurstück		<a href="#">Riedlingen-Neufra, Flst. 11</a>
1.5.		Flurstücksgröße		840 m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	<b>Unterlagen</b>			
2.1.		Grundrisse, Schnitte		vorhanden
2.2.		Statische Einschätzung		-
2.3.		Brandschutzeinschätzung		-
2.4.		Baurechtliche Genehmigungslage (Bauakte, Baugenehmigung mit Baubeschreibung)		Baugenehmigung: Schulgebäude mit Ortsverwaltung
2.5.		Verkehrswertgutachten		-
<b>3.</b>	<b>Ortstermin</b>			
3.1.		Datum	Thema Aktенnotiz / Protokoll	
3.2.		Standortanalyse	Abstimmung / Überprüfung Nutzungskonzept auf Standort: Stellplätze, Abstandsflächen, Schallschutz, Brandschutz, nachbarschaftliche Belange und Interessen, Erforderlichkeit von	

OZ		Erforderliche Informationsabfrage		Antworten auf Infoabfrage
			Baulasten (nachbarliche Zustimmung erforderlich), etc.	
3.3.		Gebäudezustand	Baumängel/-schaden Instandhaltungsstau Modernisierungsstau Sanierungsstau	Grundsubstanz gut, energetisch und technisch auf Stand 1970
4.	Grundstückszustand			
4.1.		bebaut / unbebaut		Bebaut (ehemaliges Schulhaus/Ortsverwaltung Neufra und Nebengebäude)
4.2.		Erschlossen / nicht erschlossen	planservice-portal der regioDATA kostenlos Planauskünfte (max. A3) der Versorgungsunternehmen (Strom, Kanal, Gas, Wasser)	Voll erschlossen
4.3.		Internetverfügbarkeit	Breitband, Datenrate	
4.4.		Bauweise	o, g, a	o
4.5.		Bauplanungsrecht	BauGB: § 30, 34, 35?	§ 34 BauGB
4.6.		Besondere bauplanungsrechtliche Angelegenheiten	BauGB: § 31, 33	
4.7.		Bei B-Plan: schriftlichen und zeichnerischen Teil einsehen und auf Einschränkungen / Baurecht prüfen	§ 30 BauGB	
4.8.		Bei § 35 BauGB: FNP einsehen ggfs. Außenbereichssatzung vorhanden? Privilegiertes Bauvorhaben?	§ 35 BauGB; erhaltenswerte Bausubstanz, zu bestätigen von Kommune wird behandelt wie Denkmal in Förderprogrammen aber nicht vom Finanzamt.	
4.9.		Gemeindliche Satzungen	Stellplatzsatzung, Sanierungssatzung, etc.	
4.10.		Bauordnungsrecht: Abstandsflächen / Grenzbebauung?; Stellplätze mit erforderlicher Anzahl und Anordnung		
4.11.		Waldabstand		
4.12.		Gewässerabstand		
4.13.		Windkraft		
4.14.		Gebietscharakter / BauNVO		
4.15.		Immissionen / Emissionen	Umwelterheblichkeit, Umweltverträglichkeit	
4.16.		Belastungen (grundstücks- und erschließungsrechtlich)	Baulast	- zu klären -

OZ		Erforderliche Informationsabfrage		Antworten auf Infoabfrage
4.17.			Grunddienstbarkeit	- zu klären -
4.18.			Bodenrichtwert	- zu klären -
4.19.			Sanierungsgebiet	
5.	Gebäude			
5.1.		Gebäudeart	EH, DH, Hausgruppe	Freistehendes Einzelhaus
5.2.		Nutzungskonzept		
5.3.		Baujahr		1844
5.4.		Baugenehmigung	Datum	- zu klären -
5.5.		Bauweise	Massivbau, Holzbau	
5.6.		Geschossigkeit		
5.7.		Gebäudeklasse		
5.8.		Brandschutz	besondere bauordnungs-rechtliche Nachweise z.B. bei Bestandsbauten oder wegen Abweichungen	
5.9.		Rettungswege, Anleiterbarkeit		
5.10.		Denkmalschutz, Ortsbildprägend		Keine Denkmaleigenschaft
5.11.		Baugrund	Tragfähigkeit nach regionalen Eigenschaften, z.B. Kaiserstuhl, Rheinebene Löss; Schwarzwald Fels etc. Kann Baugrund das nutzungskonzept des Bestandsgebäudes ausschließen?	
5.12.		Ehem. Nutzung		Ehemaliges Schul- / Rathaus
5.13.		Vorgesehene Nutzung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngemeinschaft – <b>Ja, optional</b></li> <li>• Kleinstwohnungen - <b>Ja, optional</b></li> <li>• Clusterwohnungen - <b>Ja, optional</b></li> <li>• Werkstatt - <b>Optional in der Molke</b></li> <li>• Co-Working - <b>nein</b></li> <li>• Gemeinschaftsraum/-fläche für externe Gruppen - <b>Ja, altes Milchhäusle</b></li> <li>• Gemeinschaftsraum/-fläche für Hausbewohner*innen - <b>Ja, blauer Saloon</b></li> <li>• Außenbereich (z.B. Garten, Molke...) - <b>Ja, altes Milchhäusle und Vorplatz</b></li> <li>• Nutzfläche NRF / m<sup>2</sup> insgesamt - <b>Ca. 412 m<sup>2</sup></b></li> </ul>

OZ	Erforderliche Informationsabfrage	Antworten auf Infoabfrage
<b>6.</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung</b>	
6.1.	Nutzungskonzept mit ausschließlich privater, ausschließlich gewerblicher oder Mischnutzung	
6.2.	Umsatz- oder Mehrwertsteueransatz	
<b>7.</b>	<b>Grundstücksbezogene Verträge</b>	
7.1.	Erbbaurecht	
7.2.	Mietverträge	
7.3.	Pachtverträge	
7.4.	Wohnrechte	
7.5.	Wegerechte	
<b>8.</b>	<b>Fördermöglichkeiten</b>	
8.1.	KfW	KfW 151, 167, 430-433 KfW 159, 455 KfW 153
8.2.	Städtebausanierungsförderung	
8.3.	ELR – Entwicklung ländlicher Raum	Grundstücksscharfe Abfrage bei der Gemeinde, ob es im Fördergebiet liegt. Achtung Außenbereich – Fördervoraussetzung Bauvorbescheid!
		ELR möglich: 
8.4.	LEADER Förderung ländlicher Raum	LEADER-Gebiet
8.5.	Denkmalförderung (Land, Bund)	
8.6.	Holzbau Förderung	

Gefördert  
durch



**Baden-Württemberg**  
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM  
UND VERBRAUCHERSCHUTZ



**sutter<sup>3</sup>**  
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

OZ		Erforderliche Informationsabfrage		Antworten auf Infoabfrage
8.7.		Sonstige Förderung		

## Thema: Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Nachname:	Müller	Vorname: Marius	Titel: -
Alter:	24	Geschlecht:	<input checked="" type="checkbox"/> männlich <input type="checkbox"/> weiblich
Familienstatus:	<input checked="" type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges: in Partnerschaft, aber ohne gemeinsame Wohnung Kinder: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Beruf:	Abgeschlossener Handwerksberuf; tätig in der Metallverarbeitung		

### Kurzbiografie (zB Wohnort, Beruf, Freizeit, Vereine, Interessen, ...)

War schon mal „woanders“, möchte gerne wieder zurück, aber nicht wieder zuhause einziehen; fühlt sich seinem Heimatort verbunden, sportlich und musikalisch in Vereinen engagiert; ist gerne draußen in der Natur, schätzt die Nähe zum Schwarzwald; interessiert sich für die Begegnung mit unterschiedlichen Alters- und Menschengruppen; kurze Wege, um Hobbies /Interessen nachzugehen

### Werte/Einstellungen/Träume:

Heimatverbundenheit  
trotzdem Unabhängigkeit, Selbständigkeit  
  
Traum vom Eigenheim – irgendwann in der Zukunft

### Charakter/Besondere Fähigkeiten:

Gesellig, mag Gemeinschaft  
praktische Fähigkeiten/handwerklich begabt



<b>HÖRT</b>	<b>SIEHT</b>
	Sieht sich nur übergangsweise im Jungen Wohnen
Wunsch, dass Partnerin auch ihren Platz findet → Wunsch nach Gästebereich	Bringt sich gerne in Gemeinschaft ein, nicht nur handwerklich
<b>DENKT/FÜHLT</b>	<b>SAGT/MACHT</b>

Negatives – Ängste, Frustration, Hürden	Positives – Wünsche, Bedürfnisse, Erfolgskriterien
Kann Partnerin zu Besuch kommen/findet sie Platz? Kann ich es mir leisten? → Miete	
Spannungsfeld Rückzugsmöglichkeit - Anschlussfähigkeit	

<b>IDEEN</b>	
Werkstatt/Werkraum/Hobbyraum/Kreativraum	

## Thema: Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Nachname:	Sommer	Vorname: Gabriele	Titel: Erzieherin
Alter:	22	Geschlecht:	<input type="checkbox"/> männlich <input checked="" type="checkbox"/> weiblich
Familienstatus:	<input checked="" type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ Kinder: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Beruf:	Erzieherin		

### Kurzbiografie (zB Wohnort, Beruf, Freizeit, Vereine, Interessen, ...)

In Vereinen aktiv, 2-3 Vereine im Ort, heimatverbunden  
 Ein Bruder  
 Kennt die ländliche Struktur, weiß worauf Sie sich einlässt  
 Sucht eine kleine Wohnung für sich oder auch evtl. mit Partner

### Werte/Einstellungen/Träume:

Möchte später eine Familie gründen  
 Schön wäre wenn die Wohnung/Wohnungsform die Option bieten würde, auch die Familie zu „beherbergen“, evtl. mit Betreuung der Kinder in der Wohnform

Eine wohnortnahe Beschäftigungsmöglichkeit wäre toll

### Charakter/Besondere Fähigkeiten:

Heimatverbunden  
 ehrenamtlich engagiert  
 bereit Kompromisse einzugehen  
 Bereitschaft, die örtliche Infrastruktur zu unterstützen  
 Mitgliederstrukturen in Vereinen zu leben



### HÖRT

Die Dorfgemeinschaft freut sich, wenn sie hier wohnen bleibt

### SIEHT

Wenig Wohnraum vorhanden ist, nimmt auch wahr, dass Angebote geschaffen werden soll  
 Sie sieht, dass nicht alle Angebote am Ort vorhanden sind, kann sich aber damit arrangieren  
 Sie sieht sich als Teil der Dorfgemeinschaft  
 viele ihrer Freunde sind bereits weggezogen  
 viele Kontaktpunkte weggebrochen



Find ich Anschluss,  
 Ist die Wohngemeinschaft die richtige Wohnungsform für

Interessiert sich für neue Angebote  
 Bereit sich mit anderen zusammen zu schließen, aufgeschlossen für z.B. neue Mobilitätskonzepte auch selber aktiv zu werden, um diese Konzepte auf den Weg oder voran zu bringen

### DENKT/FÜHLT

### SAGT/MACHT

### Negatives – Ängste, Frustration, Hürden

Angst, dass die Wohngemeinschaft nachher nicht „zusammen passt“  
 Verliere ich den Kontakt zu meinen Freunden vollends  
 Finanzielle Ängste  
 Bekomme ich überhaupt einen Platz? Reicht das Angebot, wird mir ein Platz zugebilligt?  
 Fühle ich mich vielleicht eingeeengt in der Wohnform, fehlt mir der Freiraum

### Positives – Wünsche, Bedürfnisse, Erfolgskriterien



Kommen meine Freunde vielleicht wieder zurück  
 Zieht jemand aus dem Freundeskreis mit ein

### IDEEN

Neue Wege gehen auch mit der neuen Wohnform





## Thema: Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Nachname:	Mustermann	Vorname: Max	Titel:
Alter:	20	Geschlecht:	<input type="checkbox"/> männlich <input type="checkbox"/> weiblich
Familienstatus:	<input type="checkbox"/> <b>ledig</b> <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ Kinder: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Beruf:	Abgeschlossene Ausbildung Schreiner		
<b>Kurzbiografie</b> (zB Wohnort, Beruf, Freizeit, Vereine, Interessen, ...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnt im Elternhaus</li> <li>- Arbeit im Ort</li> <li>- Spielt Fußball</li> <li>- Musikverein</li> </ul>			
<b>Werte/Einstellungen/Träume:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heimatverbunden</li> <li>- Wohnen im Ort mit Familie und Freunden</li> <li>- Träumt von Selbstständigkeit und Eigenheim</li> </ul>		<b>Charakter/Besondere Fähigkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handwerklich begabt</li> <li>- Gesellig</li> <li>- Zuverlässig</li> <li>- Sozial</li> </ul> 	
<b>HÖRT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsknappheit</li> <li>- Unbezahlbar</li> </ul>		<b>SIEHT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstand</li> <li>- Renovierungsbedürftigen Bestand</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unabhängigkeit</li> <li>- Gesellschaft</li> <li>- Perspektivlos</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bietet Eigeninitiative</li> </ul>	
<b>DENKT/FÜHLT</b>		<b>SAGT/MACHT</b>	
<b>Negatives</b> – Ängste, Frustration, Hürden <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten</li> <li>- Verlassen des Heimatortes</li> </ul>		<b>Positives</b> – Wünsche, Bedürfnisse, Erfolgskriterien <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freut sich auf Eigenständigkeit</li> <li>- Bedürfnis nach Unterstützung</li> </ul>	
<b>IDEEN</b> Gemeinschaftliches Wohnen mit gleichaltrigen Menschen			



## Thema: Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Nachname:	Müller	Vorname: Anna	Titel: Azubi
Alter:	20	Geschlecht: <input type="checkbox"/> männlich <input checked="" type="checkbox"/> weiblich	
Familienstatus:	<input checked="" type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input checked="" type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ Kinder: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Beruf:	Verwaltungsfachkraft		
<b>Kurzbiografie</b> (zB Wohnort, Beruf, Freizeit, Vereine, Interessen, ...) <p>Wohnhaft im Ort bei den Eltern, getrennte Wohnung zum Partner Wunsch der gemeinsamen Wohnung im Abschluss der Ausbildung, kann im Betrieb weiterarbeiten und will das auch                  Hansdampf in vielen Vereinen                  Ehrenamtlich engagiert in den Vereinen                  Sie will im Ort bleiben, sehr verankert im Ort, Freunde, Familie, Sport</p>			
<b>Werte/Einstellungen/Träume:</b>  Auf eigenen Beinen stehen, eigene Wohnung trotzdem Nähe zur Familie Will selbst eine Familie gründen Will Karriere machen und voran kommen im Betrieb		<b>Charakter/Besondere Fähigkeiten:</b>   Vorstandstätigkeit in Verein, Organisationstalent, bringt die richtigen Leute zusammen, soziale Kompetenz, Teamfähig, neugierig und offen	

<b>HÖRT</b>  Im näheren Umfeld gibt es keine Mietangebote	<b>SIEHT</b>  Es ziehen viele aus ihrem Bekanntenkreis weg, da es keine Wohnungen gibt
<b>DENKT/FÜHLT</b>  Jetzt fertig mit der Ausbildung und nun will ich meine eigene Wohnung – Geld, Angebot, keine Mietwohnungen im Ort	  Fragt im Freundeskreis nach Mitbewohnern für WG im Ort  <b>SAGT/MACHT</b>

<b>Negatives – Ängste, Frustration, Hürden</b>  Kein Mietangebot zu finden und deshalb wegziehen müssen wie die Freunde	<b>Positives – Wünsche, Bedürfnisse, Erfolgskriterien</b>  Selbständiges Wohnen, gemeinsame Aktionen (Kochen, feiern, einkaufen) mit Mitbewohnern und Freunden, kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeit sowie Raumangebot für Sport, Hobby
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


<b>IDEEN</b>	
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------

## Thema: Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Nachname:		Vorname: Alex	Titel: MA
Alter:	Anfang 20	Geschlecht:	<input type="checkbox"/> männlich <input type="checkbox"/> weiblich
Familienstatus:	<input checked="" type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> in Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ Kinder: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Beruf:	Rückkehrer nach dem Studium in Freiburg, macht gerade ein Praktikum		

**Kurzbiografie** (zB Wohnort, Beruf, Freizeit, Vereine, Interessen, ...)

Kennt Vereinsstrukturen von der Kindheit / Jugend und möchte hier wieder aktiv werden (Fußball, Ministranten), möchte nicht zurück ins Elternhaus, sondern mit einer Gruppe von Gleichgesinnten zusammenziehen

<p><b>Werte/Einstellungen/Träume:</b></p> <p>Naturverbunden, offen, vieles von der Welt gesehen und möchte das auch in den Ort miteinbringen</p>	<p><b>Charakter/Besondere Fähigkeiten:</b></p> <p> Teamfähigkeit, offene Persönlichkeit, engagiert</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


<p><b>HÖRT</b></p> <p>Von dem spannenden Projekt „Junges Wohnen“ gehört und ist sofort daran interessiert</p>	<p><b>SIEHT</b></p>
<p>möchte nicht zurück ins Elternhaus, sondern mit einer Gruppe von Gleichgesinnten zusammenziehen</p> <p>Sucht nach Gemeinschaft</p> <p><b>DENKT/FÜHLT</b></p>	<p><b>Anknüpfungspunkte finden:</b> wieder bei Vereinen von früher andocken</p> <p><b>SAGT/MACHT</b></p>

<b>Negatives</b> – Ängste, Frustration, Hürden	<b>Positives</b> – Wünsche, Bedürfnisse, Erfolgskriterien

**IDEEN**

Immer wieder suchen ältere Menschen jüngere Menschen, die bei ihnen einziehen und sie bei kleinen Tätigkeiten unterstützen,

Projekt „Junges Wohnen“ zieht junge Menschen an, die in Wohngemeinschaft leben möchten, Person wird dadurch im Ort bekannt, schafft Vertrauen – vielleicht möchte dieser junge Mensch auch einmal bei einer älteren Person einziehen?



# Ideenfindungsworkshop

18.03.2021 in Riedlingen-Neufra

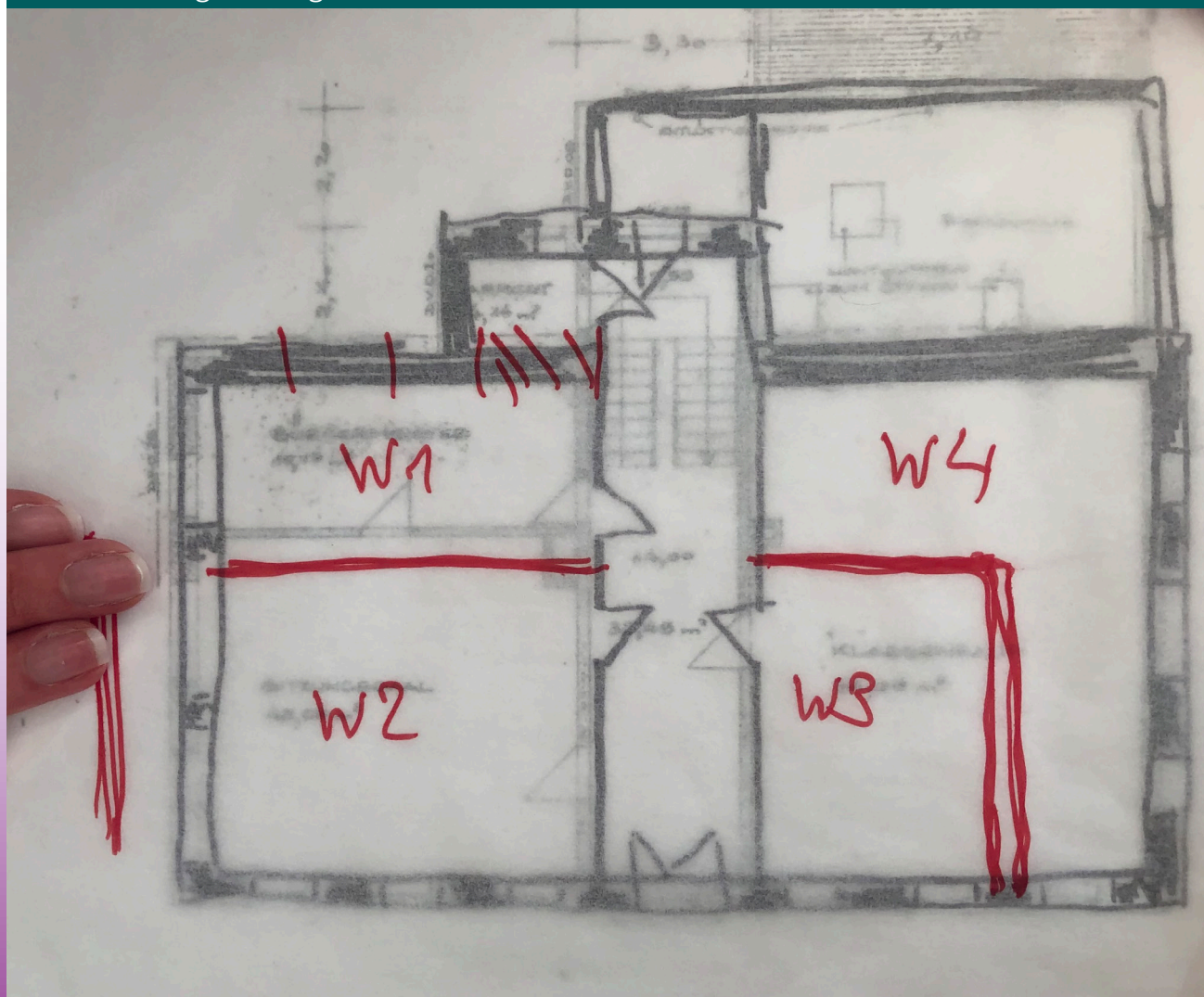


Wichtige Punkte beim Ideenfindungsworkshop (Auszug):

## RIEDLINGEN

- Kleine eigenständige Wohnungen schaffen
- Keine WGs, eher Clusterwohnungen.
- Große Räume im Gebäude neu einteilen
- Substanz ist gut

### Ideenfindung im Erdgeschoss





# Junges Wohnen | Altes Rathaus | Riedlingen-Neufra

**Datum** 17.03.2021, 17:30 Uhr

**Ort** Singlestraße 6, 88499 Riedlingen-Neufra

## Teilnehmer

Name	Unternehmen	E-Mail-Adresse	Telefon
Wolfgang Weiß	Riedlingen Stadtbauamt	wweiss@riedlingen.de	
Katharina Buck	Riedlingen Stadtbauamt	kbuck@riedlingen.de	
Christian Schwär	sutter <sup>3</sup>	schwaer@sutter3.de	0761 / 76 99 81-62
Anke Flügge	sutter <sup>3</sup>		
Vanessa Maidl	sutter <sup>3</sup>	maidl@sutter3.de	0761 / 76 99 81-67

## Anlass der Besprechung:

Ortstermin im Rahmen des Modellprojektes Junges Wohnen zwecks Besichtigung des Gebäudes und Feststellen der baulichen Substanz als auch Machbarkeit der Nutzungskonzeption Junges Wohnen.

1	Ortsbesichtigung	zu erledigen von	zu erledigen bis
1.1	Aufnahme von 3D-Fotos, das Fotografieren wurde vom Eigentümer erlaubt. Die Fotos werden nur innerhalb des Modellprojektes verwendet, nicht zur Weitergabe an Behörden oder Dritte.		
1.2	Besichtigt wurden alle innenliegenden Räumlichkeiten im alten Rathaus und dem nebenstehenden Waschhaus sowie das Gebäude von außen.		

2	Baulicher Zustand	zu erledigen von	zu erledigen bis
2.1	Das alte Rathaus von Neufra wurde später als Schulgebäude mit Ortsverwaltung genutzt und ist aktuell unbeheizt und leerstehend. Zeitweise werden Teile des Gebäudes im EG als Jugendraum genutzt. Das ehem. Waschhaus ist derzeit Kaltraum, seine Öffnungen sind ohne Einsätze von Fenstern/Türen versehen. Die Fenster des Waschhauses werden an anderer Stelle gelagert und könnten möglicherweise wieder zum Einsatz kommen.		
2.2	Baulicher Zustand des alten Rathauses: Die Grundsubstanz des Gebäudes in Massivbau weist insgesamt einen soliden Eindruck auf. Die Außenwände (ca 36,5 MW) und die beiden Zwischenwände (ca. 22 MW), die den großen Flur begrenzen bilden die grundsätzliche Tragstruktur ab.		
2.3	Das 2. Obergeschoss befindet sich in einen guten Allgemeinzustand. Bei der Erstbesichtigung konnten keine nennenswerten oder strukturellen Schäden am Tragwerk oder der Eindeckung erkannt		



	werden. Über dem rechten Saal wurde ein massiver Überzug im DG eingebaut, um die Spannweite der Decke des darunterliegenden Saals zu unterstützen. Dieser kann im Fall eines Ausbaus zu Wohnraum entfernt und durch tragende Wände im 1.OG aufgefangen werden. Der Dachspitz bleibt aufgrund der geringen Raumhöhe und der Höhenlage (über 7 m) unausgebaut.		
2.4	Das alte Rathaus ist energetisch und technisch auf dem Stand von 1970.		

3	Nutzungsvorstellungen / Hintergrund	zu erledigen von	zu erledigen bis
3.1	Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde.		
3.2	Es soll ein zentraler Ort und Treffpunkt entstehen und der Vorplatz bespielt werden. Der Bach unter dem Vorplatz soll teilweise wieder sichtbar gemacht und die Bezüge hergestellt werden. Ein privat genutzter Biergarten ist gewünscht.		
3.3	Im Rahmen des Modellprojektes ist das alte Schulhaus mit Waschhaus zu betrachten. Optional könnte eine benachbarte Scheune zu einem späteren Zeitpunkt hinzugezogen und zu Wohnungen für junge Erwachsene ausgebaut werden. Das Gebäude grenzt auch an den Vorplatz des alten Rathauses und könnte somit gut als Erweiterung des Ensembles dienen. Es ist aktuell in privatem Besitz.		

4	Sonstiges	zu erledigen von	zu erledigen bis
4.1	Die Gemeinde Riedlingen ist seit ca. 1980 Teil des Landessanierungsprogrammes. Für den Teilort Neufra steht dieses Programm nach Aussage von Herrn Weiß nicht zur Verfügung. Die Förderung durch ELR-Mittel ist für Neufra jedoch möglich und wird von Seiten der Gemeinde unterstützt.		

*Ergänzungen, Korrekturen oder Anmerkungen sind umgehend - spätestens innerhalb von 5 Tagen - mitzuteilen. Ansonsten gilt der Protokollinhalt als freigegeben.*

Aufgestellt, 26.03.2021 – vm



## Junges Wohnen Resonanzworkshops, Riedlingen, 29.4.2021

Anwesend: 10 Personen (6 Junge Erwachsene, 4 von der Stadt Riedlingen, 4 vom Projektteam)

Thema: Leerstehende Gebäude im ländlichen Raum wiederbeleben für/durch „Junges Wohnen“

### Ablauf

- 1) **Begrüßung und Einstiegsrunde**
- 2) **Kurze inhaltliche und zeitliche Vorgeschichte des Modellprojekts Junges Wohnen**
- 3) **Zusammenfassung der Umfrageergebnisse**
- 4) **Input Sutter<sup>3</sup>: „alte Gebäude retten“ –Impulse und Inspirationen**
- 5) **Ist-Stand der Projektideen seitens der Zielgruppe: Feedbackrunde**
  - Partyraum der gut besucht war, seit 5 Jahren verfällt das Gebäude (jedoch große Bindung)
  - Etwas neues draus machen wollen
  - Belebungsstätte mitten im Ortskern
  - Küchen / Essen / Wohnen (links); Partyraum (rechts)
  - WG im Obergeschoss
  - Nicht unbedingt Haus kaufen (noch keine Finanzierungsüberlegung); eher für 5 Jahren dort leben und dies dann an weitere, jüngere Generationen weitergeben
  - Stadt möchte das Gebäude an junge Menschen vermieten (nicht verkaufen)
  - Begegnungsraum (Blauer Saloon) ist eher intern gedacht, aber zur Wiederbelebung im Ort
  - Offenheit kulturellen Anlässen gegenüber

### Kurze Pause

#### 6) **Konkretisierungsphase: Thinking Aloud**

5 Leitfragen:

- Welche Wohnbereiche wünsche ich mir?
- Welche Eigenschaften machen eine Wohnung für mich attraktiv?
- Worauf will ich auf keinen Fall verzichten?
- Maximale Miete?!
- Wie groß sollte meine eigene Wohnfläche sein?

#### **Ergebnisse Thinking-Aloud**

- Es steht oder fällt mit der Miete
- Dusche, eigenes Zimmer, Wlan (keine größeren Ansprüche –da derzeit noch Student)
- Jeder braucht Zimmer; Küche, Bad & WC, Wohn- und Gemeinschaftsraum teilen
- Gemeinschaftsraum: großer Kühlschrank, Sofa
- Zimmer: helle Zimmer
- Platzmäßig: 4 Zimmer machen, dann bleibt noch genügend Platz für Gemeinschaftsfläche
- Küche und Essbereich zusammen (links im Raum)
- Das große Zimmer (rechts) so lassen
- Gutes Internet
- Geplant: vier junge Leute
- Platz für Bett und Schreibtisch, Schränke
- Viel Zeit im Gemeinschaftsraum verbringen
- Blauer Saloon soll so bleiben

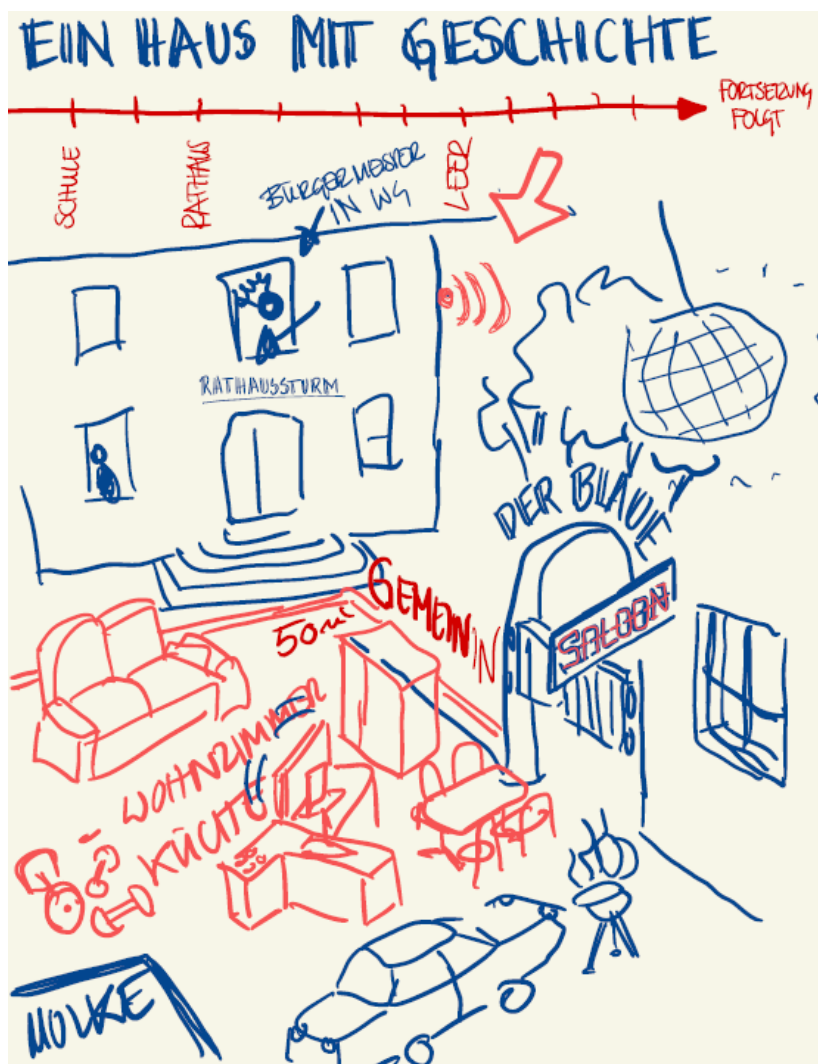


- Fitnessgeräte
- Mietvorstellungen: 300 Euro warm (Student), maximal 500 Euro (fester Job)
- Eigene Wohnfläche (Größe): 15-20m<sup>2</sup>
- Größe Gemeinschaftsraum: so wie er jetzt ist; kommt drauf an wie der Gemeinschaftsraum genutzt wird (Essen, Sofa / Fitnessgeräte / Blauer Saloon) –jedenfalls für 4-5 Leute Aufenthaltsmöglichkeit mit unterschiedlichen Nutzungsformen
- Essbereich und Küche: muss nicht so groß sein
- Vorbereich (Hof, Nebengebäude): grüne Wiese fürs grillen, Fußball; Nebengebäude als Abstellraum bzw. reinsetzen
- Für die Ortsgemeinschaft offen / zugänglich bleiben

Zusatzinfo: Mietspiegel für Riedlingen

[http://riedlingen.de/site/Riedlingen/get/params\\_E440193876/16950794/Mietspiegel%20Riedlingen%20-%20pdf\\_neu.pdf](http://riedlingen.de/site/Riedlingen/get/params_E440193876/16950794/Mietspiegel%20Riedlingen%20-%20pdf_neu.pdf)

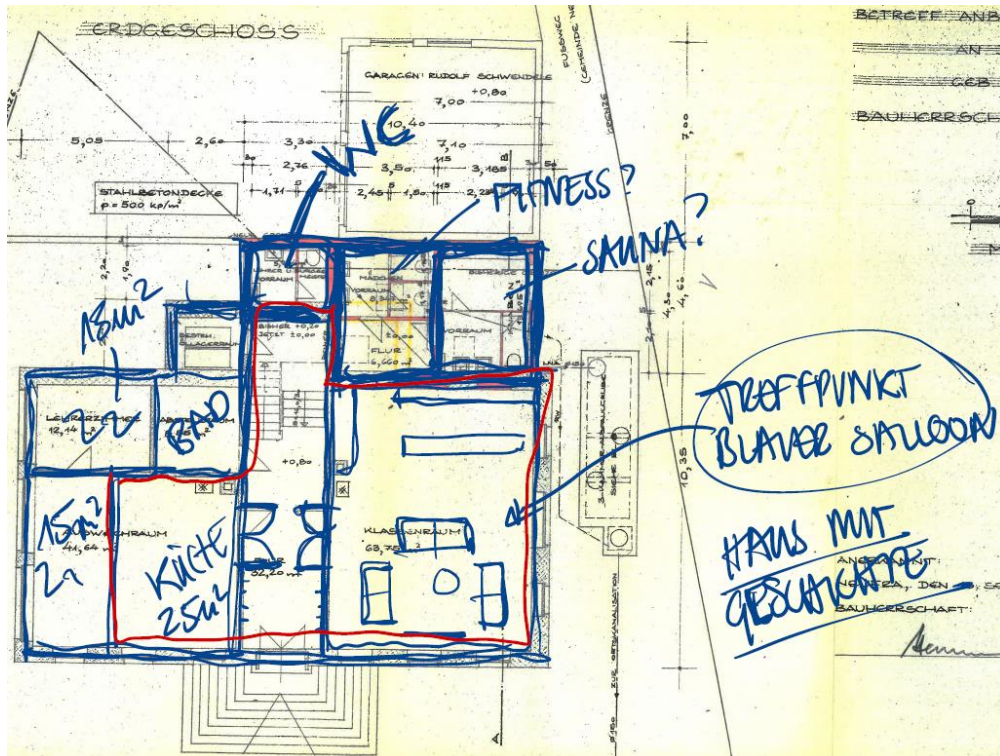
### 7) Gebäudeskizzen durch sutter<sup>3</sup>





## Erdgeschoss

- Flur: Jacken, Schuhabstellbereich
- Linker Bereich (hinten): Küche mit Abstellraum
- Linker Bereich (großer Raum): großzügiges Esszimmer (Tisch für ca. 8-10 Personen) mit Couch und Esszimmer
- Blauer Saloon: soll so erhalten bleiben; im vorderen Bereich ein Couchbereich; hinter der Bar ein Bereich für Fitnessgeräte
- Hinterer Bereich: großes Bad (2 Waschbecken, mehrere Duschbereiche)
- Evtl. extra WC (falls Bad besetzt ist)



EG: ergänzte Skizze durch sutter<sup>3</sup>



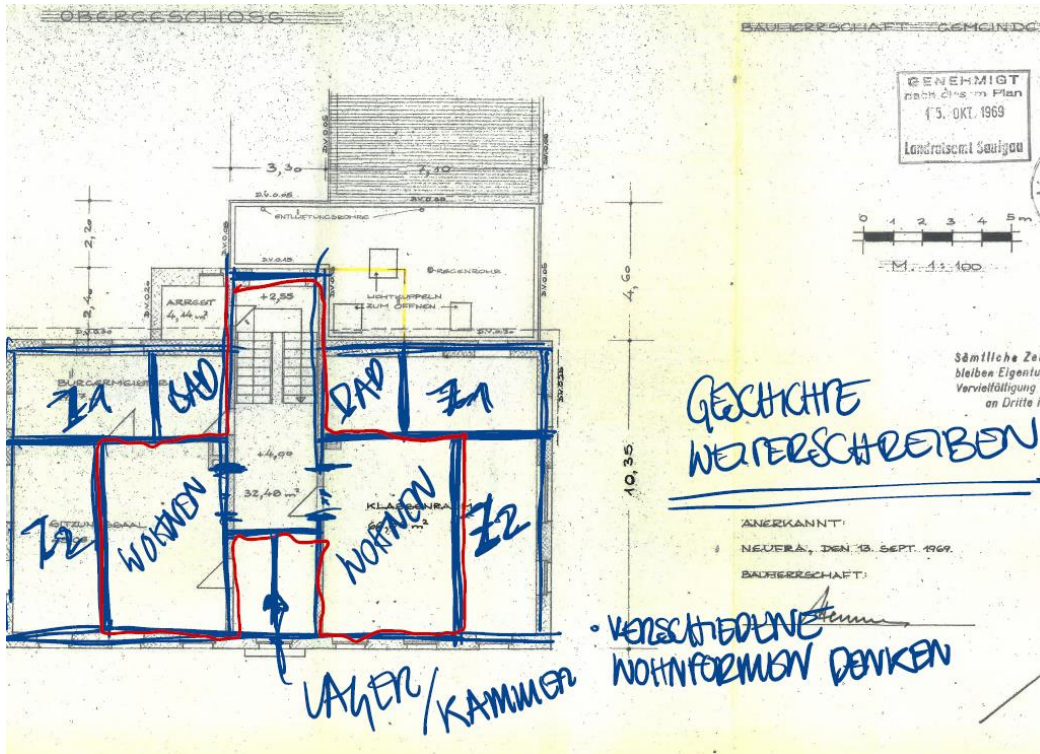


## Obergeschoss

- Privatzimmer: 15m<sup>2</sup> - dann würden im oberen Bereich ca. 8 Zimmer Platz haben

Ursprungsidee:

- Klassenraum (rechts): Flurbereich mit drei Zimmern
- Linke Seite räumlich halbieren
- Flur als Stauraum nutzen

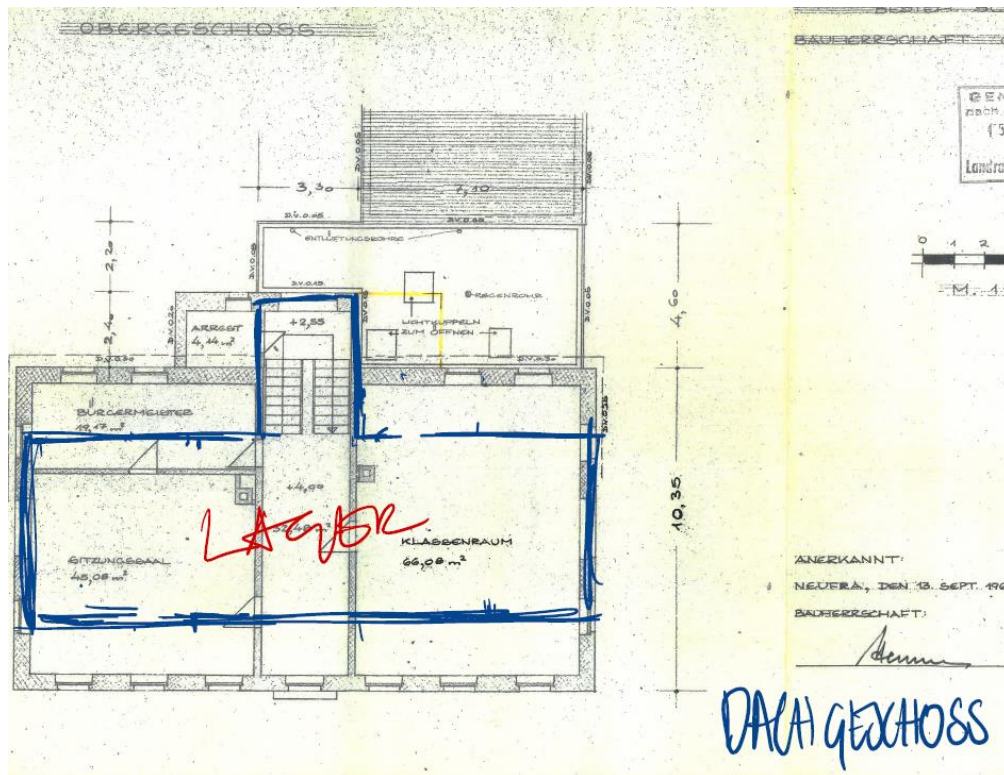


OG: ergänzte Skizze durch sutter<sup>3</sup>



## Dachbereich

- Dämmung und Isolierung wichtig
- Eventuell extra Wohneinheit schaffen, jedoch könnten das zu viele Leute sein
- Bad, Küche und Aufenthaltsraum errichten
- zusätzliche Paarwohnung – geht nur dann, wenn Zusammenwohnen funktioniert (da verschiedene Zielgruppen zusammenwohnen würden)
- Überlegungen: wer kommt nach euch? Langfristigkeit im Auge behalten
- Hobbyraum im Dachgeschoss – Raumnutzung noch offen lassen



DG: ergänzte Skizze durch sutter<sup>3</sup>

### Anmerkungen:

- Dachgeschoss ist aus Brandschutzgründen nicht bewohnbar
- Unter dem Außengebäude (Molke) gibt es auch einen Kellerbereich
- Wichtig zu beachten: laufende Kosten müssen gedeckt werden können

### Abschließender Gebäudeentwurf:

- Kleine, individuelle Wohneinheiten errichten, welche ein eigenes Bad sowie Küche integriert haben. Dies ist vor allem für die Langfristigkeit des Projekts (nachkommende junge Menschen, die sich nicht so gut kennen) von Bedeutung
- EG (links) kleine Wohneinheit
- EG (rechts): blauer Saloon bleibt erhalten
- OG (links & rechts): kleine Wohneinheit mit je zwei Schlafzimmer, Küche und Bad
- Flure können als gemeinsame Abstellfläche (Stauraum / Schränke) genutzt werden

## 8) Stimmungsbilder

Arbeitsauftrag: Ausgehend von dem, worüber wir bis hierher gesprochen haben: Welche Bilder tauchen jetzt in euren Köpfen auf? Welche Vorstellungen habt ihr, wie „Wohnen“ in dem Gebäude in Riedlingen-Neufra aussehen könnte? Welche Stimmung transportieren diese Bilder?



## 9) Ausblick

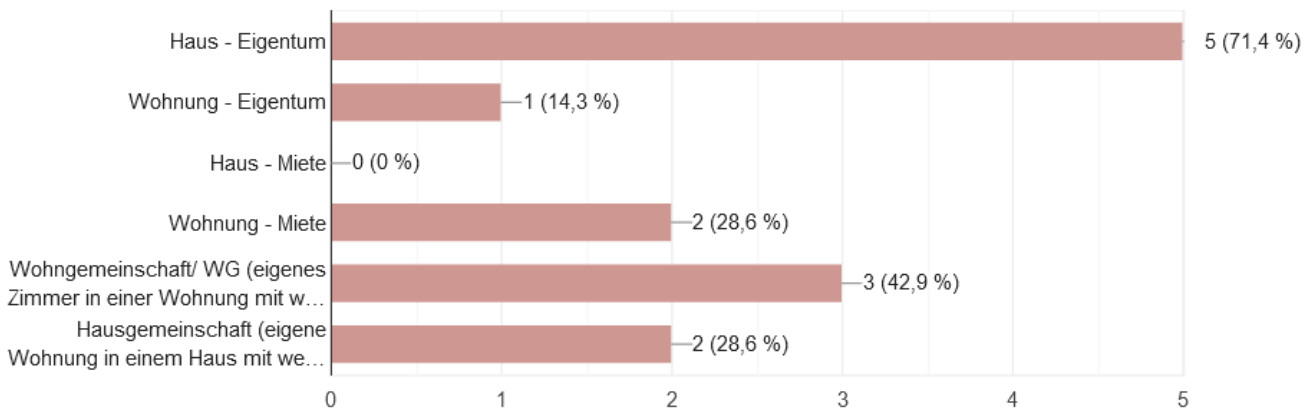
Das alte Rathaus steht gut da und die Nutzungsoptionen im Innenbereich sind vielfältig (WG mit mehreren Zimmern, Gemeinschaftsräume, Lagerräume, 2 Zi-/Paarwohnung...). Der Resonanzworkshop hat gezeigt, dass es sich lohnt, die vielfältigen Nutzungsoptionen vorab gut zu durchdenken – auch im Sinne der Ansprüche/Bedarfe nachfolgender Bewohner\*innen.

Frau Buck bedankt sich für die Bereitschaft der Teilnehmenden, an dem Projekt mitzuwirken. Sie würdigt das Engagement und möchte gerne den Kontakt halten, um die jungen Leute auch weiterhin in die Planungen einbeziehen.

## Ergebnisse der Kurzumfrage

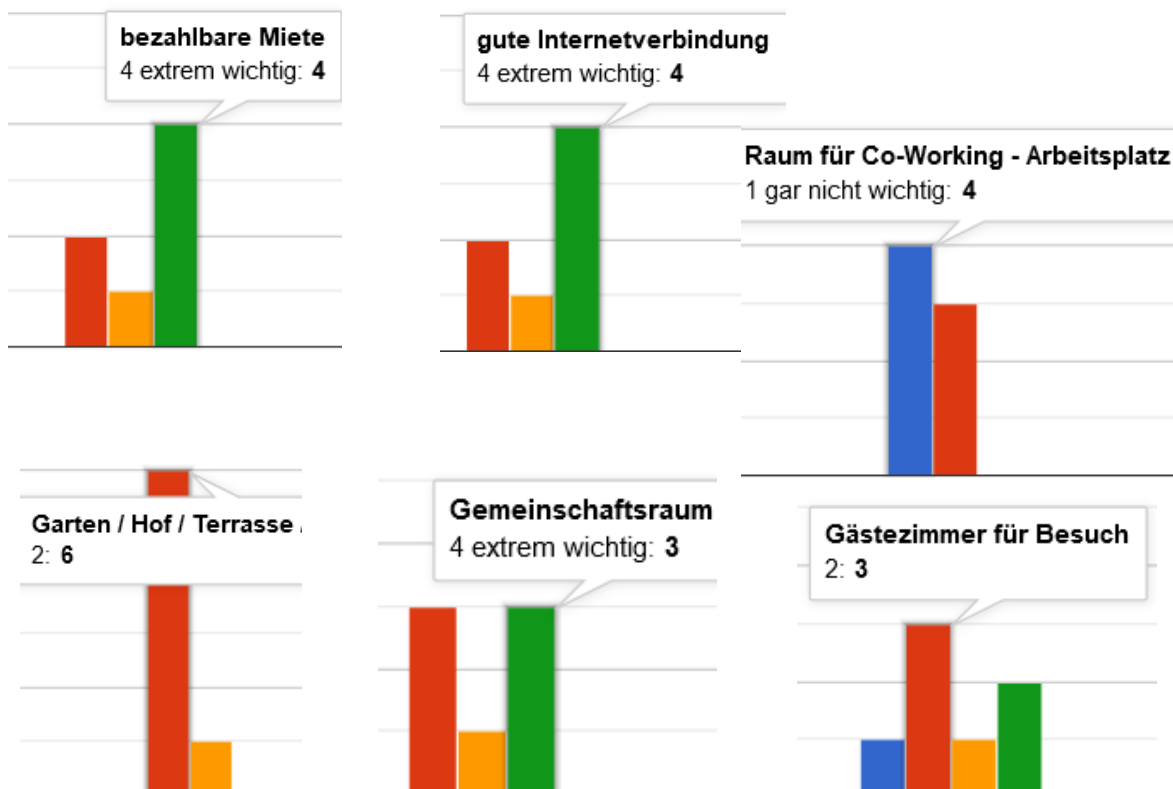
Wenn du es dir frei aussuchen könntest: welche Wohnform wäre mit Blick auf die nahe Zukunft (kommende 5 Jahre) für dich die interessanteste?

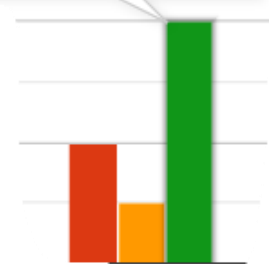
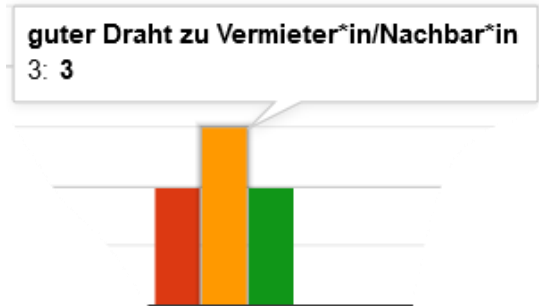
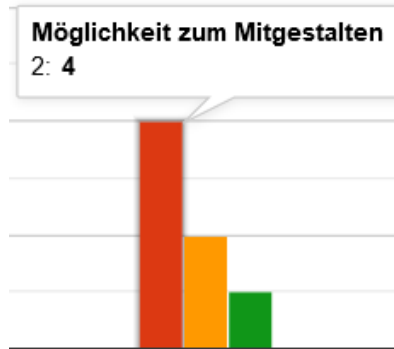
7 Antworten



Wie wichtig sind dir die nachfolgenden Aspekte in Bezug auf deine (zukünftige) Wohnsituation?

1 gar nicht wichtig    2    3    4 extrem wichtig





Was würdest du an deiner momentanen Wohnsituation gerne verändern wollen? Stichpunkte genügen :)

7 Antworten

- aus dem Elternhaus ausziehe, möglichst mit mindestens einer bekannten Person zusammen
- Eigenständigkeit
- Habe ein kleines Zimmer, wohne bei meinen Eltern im Haus
- Mehr Freiraum (2 Personen)
- Nichts (2 Personen)

**PROTOTYPENWORKSHOP:** Junges Wohnen, 6.5.2021

**Stühlingen** (Hangseitiger Schuppen, Gemeinschaftsflächen mit Einbeziehung der Außenflächen)

- Allgemeiner Bereich für Junge Leute zum Arbeiten und für Freizeit
- Multifunktionale Nutzung (schnell umbaubar)
- Bis zu 30m<sup>2</sup> Wohnräume, daher mehrfach nutzbare Flächen
- Mehrfache Nutzung: Doppel- und Einzelarbeitsplätze, Teeküche etc.
- Moderne Mobilität –keine 20 Stellplätze, es muss ein Umdenken stattfinden
- Mehrfache / geteilte Nutzung z.B. E-Bikes, E-Autos (Car-Sharing für die BewohnerInnen, evtl. auch offen lassen)
- Außenbereich ganz wichtig; ebenerdig oder am Hang: Liegen, Grill, Gemüseanbau..
- Multifunktionale Bühne: verschieden Arbeitsbereiche (verschiebbare Tische, Besprechungsräume) und diese Möbel können unter die Bühne gestellt werden, sodass ein Veranstaltungsraum entsteht
- Dartwand...Abwechslung im Arbeitsbereich
- Breitbandinternet / guter Internetanschluss



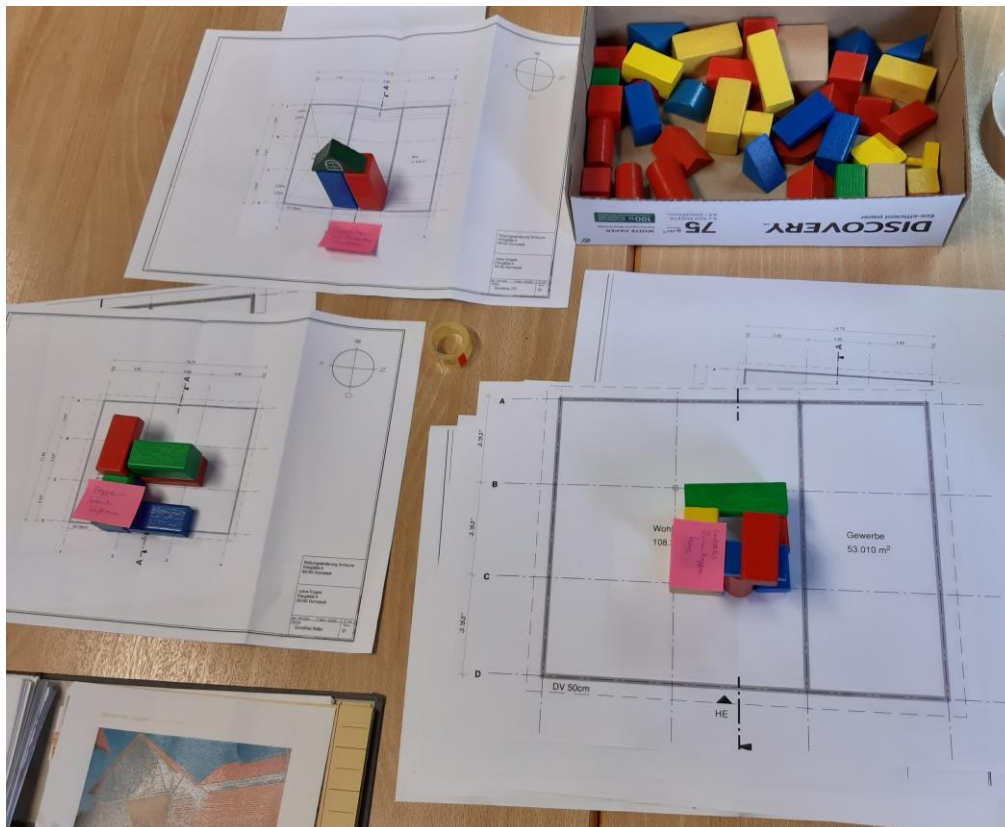
## Riedlingen (Außenbereich / Molke)

- Molke und Garten sind Ortsgarten, Begegnungsraum –drinnen wie draußen
- Geschützt von der Straße aber für jeden zugänglich
- Bunt und freundlich, zugänglich und ein Stück weit auch geschützt für Wohlgefühlcharakter
- Ein paar Parkplätze für BewohnerInnen
- Kleine Wohnungen (WC-Bereich im hinteren Bereich) von außen zugänglich machen – öffentliche WCs
- In der Molke alles flexibel gestaltbar (auch leer genutzt werden können)
- Begegnungsort in der Molke wie genau –noch offen (wie verbunden mit Außenbereich, beheizt, zu etc.)
- Noch am alten Rathaus hängend/emotionale Bindung
- Unterirdischer Bach: einen Brunnen gestalten –Wasser spürbar machen
- Grill- und Feuerstelle machen: für Ort auch wichtig
- Naschecke / Hecke –freundlich sein (Beerensträucher)
- Molke: als Ersatz von ehemaligen Rathaus; geschützter Treffpunkt, dennoch offen (Vereine Platz haben)
- Molke aufwerten: Fenster, Türen, Wohnzimmercharakter –aber ist das in Neufra so gewünscht? Bisher nur sehr selten genutzt
- Biergarten? Jedoch Nachbarn?
- Dorfplatz mit Segel (Schattenplatz); Bäume
- Gepflasterter Bereich nach außen ziehen (Parkplätze- werden auf jeden Fall von BewohnerInnen benötigt)



## Dornstadt (Innenerschließung)

- 3 verschiedene Treppenvarianten
- Gebäude hat verschiedene Ebenen in einem Stockwerk
- Erschließung je nach Wohnform die in das Gebäude kommt
- 1. Möglichkeit: Innenliegendes Treppenhaus (wie ein Turm, sodass alle Bereich erschlossen werden können)
- 2. Möglichkeit: Luftraum
- 3. Möglichkeit: Wiederkehr und Zwischengiebel machen: Anbau zur Erschließung
- Zur separaten Wohnbereich-Erreichung Wiederkehr am Besten
- Treppengestaltung ist abhängig von der Gestaltung des Innenraums





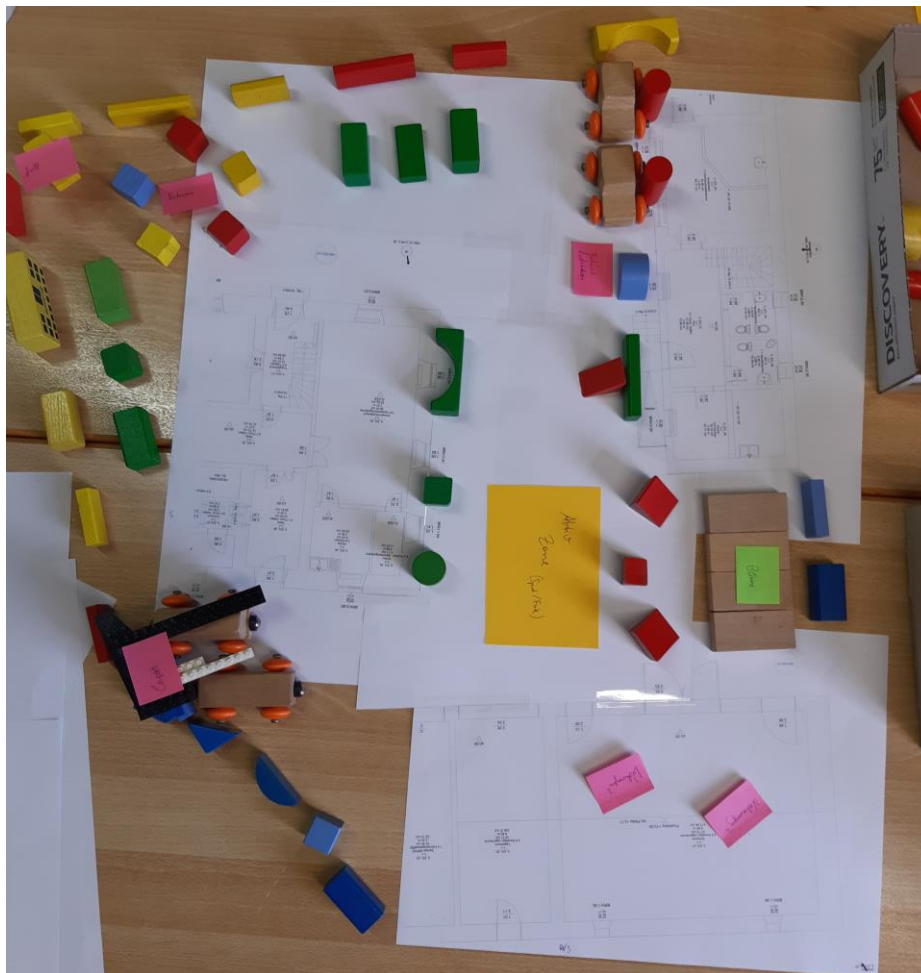
**Zaberfeld** (ehemaliger Ladenbereich und Zugang zum Außenbereich)

- Gemeinschaftsraum als Herzstück
- Ehemalige Schaufensterfläche, dadurch sieht man gleich in den Gemeinschaftsraum (ob jemand da ist oder nicht)
- Gemeinschaftsraum: Sitzgruppe, TV, Leinwand
- Waschaum mit gemeinschaftlicher Nutzung, WC, Dusche, kleine Küchenzeile, Schrankraum (Joker-Wohnung zur Anmietung für Gäste? Oder als Kleinstwohnung)
- Gangbereich / Garten: Sofa, Hochbeet, Grillstelle
- Abtrennung zur Scheune / Privatbereich des Besitzers
- Zugang von Außen als auch durch den Gemeinschaftsbereich (Wohnung)



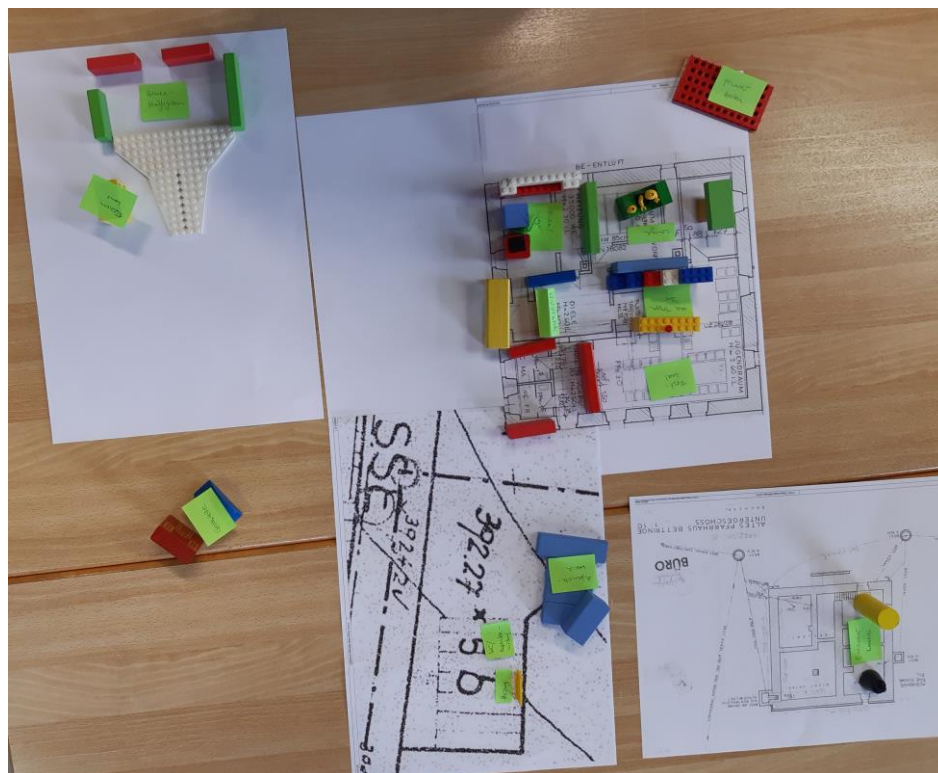
**Herbholzheim / Bleichheim** (Außenbereich mit Hof zur Gemeinschaftsnutzung)

- Pfarrhaus, Jugendheim und Scheune
- Außengelände: Rasen und gekieste Zufahrt
- Wünsche der jungen Menschen: Aktivzone, Garten, Gemeinschaftsflächen (Gartenbau und gemeinsame Gartennutzung)
- Unterteilung in Aktivzone und Ruhezone
- Mobilität: Einkaufsmöglichkeit ist 4km entfernt -15 Wohneinheiten ist nicht gleich 15 Parkplätze – Car-Sharing
- Beim Eingang soll man nicht gleich die Autos sehen, sondern im hinteren Bereich (mit Carboard)
- Photovoltaik für E-Bike Ladung
- Mobile Bühne, Tanzbereich, Grillbereich, Festivitäten etc. mit Sitzplätzen um die Bühne
- Aktivzone im hinteren Bereich
- Ruhezone: Garten, Sitzgelegenheiten, Grill
- Mauer umrandet das Grundstück (Denkmalgeschützt)



**Bettringen** (großer Gemeinschaftsraum im EG und Außenbereich)

- Sehr viel Wasser am Grundstück (nasser Keller)
- Brunnen als Idee / Lösung
- Offener Begegnungsraum für Menschen in Bettringen und Junges Wohnen
- Multifunktionale Nutzbarkeit
- Innenbereich: viel stehen lassen
- Erschließungsform: Festsaal (großer Raum, Wände rausnehmen)
- Treppenhaus durch das Gebäude freilegen und als Bar und Regal nutzen
- Großer Raum soll „frei-räumbar“ sein (Cafébereich, Kinderkirche)
- Lounge mit Sitzecke, Billardtisch, Küche
- Toilettenbereich bleibt
- Küche und Stauraum bleibt
- Außenanlage: denkmalgeschützte Garage / Waschküche
- Bierbänke mit Staufläche in Nebengebäude; WC und Heizbereich gehört integriert
- Fußweg geht durch das Gelände; Begegnung am Grundstück neben Festbereich
- Alter Friedhof; Grillplatz; offene Nutzungsformen für den Ort
- Brunnenidee, um der Wasserproblematik zu begegnen
- Grundrisse alte Pfarrkirche: Gartenanlage, Bienen, Kräutergarten
- Wohnung und Junges Wohnen mit öffentlichen Bereich: in einer Ecke Grünhecke als ruhiger Außenbereich für die Wohnung (nicht einsehbar – ihr eigener Bereich)
- Abgang in den Mostkeller: 2-3 große Fässer; zusammenstehen ohne dass es gleich eine Bar ist;
- Plattform mit vielen Möglichkeiten, Ort der Begegnung; öffentlich zugänglich aber auch Rückzug für Junge Leute die dort leben
- 5er WG machen; Hintereingang (Extraeingang) für den Wohnbereich
- Nutzung in den Mostkeller einbringen die kompatibel ist mit dem Wasserkeller
- Element der Begegnung ganz wichtig (zwischen Jung und Alt)



# WICHTIGE HINWEISE!

## zur modellhaften Finanzbetrachtung

Die Bearbeitung, der von den Modellgemeinden zur Verfügung gestellten Informationen, erfolgte durch die Projektpartner mit größtmöglicher Sorgfalt. Grundlage für den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz ist der vorgestellte Standard von sutter<sup>3</sup>. Die modellhaften Konzepte sind im weiteren Planungsablauf auf die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Die Flächenkonzeption ersetzt keine Planung nach HOAI, die Finanzbetrachtung als Modellrechnung keine Kostenschätzung nach DIN276. Diese Leistungen haben nach Abschluss des Modellprojektes zu erfolgen.

### Erläuterung von Parameter in der vorliegenden Finanzbetrachtung:

**-Flächen:** Die für die Mieterträge maßgeblichen Flächen wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Die Wohnfläche wurde über beispielhafte Grundrisskizzen abgeleitet und für die nachfolgende Finanzberechnung unter Berücksichtigung von Mietflächenreduzierungen (z.B. Dachschrägen, Balkone etc.) unterstellt.

**-Kosten:** Die unterstellten Herstellungskosten beruhen auf Erfahrungswerten aus realisierten Projekten und dem Eindruck aus der Ortsbegehung. Es erfolgte keine Ermittlung des Sanierungsaufwandes. Wegen der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung wurde bei der Einschätzung der Herstellungskosten durch eine kommunale Trägerschaft ein Mehraufwand von 15% angesetzt. Die tatsächlich anfallenden Kosten können von den angesetzten Beträgen abweichen.

**-Miete:** Die Mieterlöse wurden auf Grundlage der Gemeindeinformation, Vorgaben der Zielgruppe, Vergleichsmieten und ortsüblichen Mieten angesetzt. Die letztlich durchsetzbare Miete kann davon abweichen. Nicht berücksichtigt wurden Leerstandrisiko und Mietausfall. Betriebs- und Instandhaltungskosten ergeben sich aus einer überschlägigen Betrachtung.

**-Liegenschaftskosten:** Grundlage der Liegenschaftskosten bildeten Informationen der Gemeinde, Eigentümer, Verkehrswerte (wenn vorliegend), der (angepasste) Bodenrichtwert und der Eindruck des Gebäudezustands aus der Ortsbegehung. Ein tatsächlich zu erzielender Verkaufswert kann abweichen.

**-Förderung:** Unterstellt wurden BEG- und ELR Förderung. Letztere ist dann unterstellt worden, wenn die Gemeinde sicher in der Förderkulisse liegt. Die erfolgreiche Fördermittelbeantragung obliegt dem Antragsteller. Weitere Förderoptionen außerhalb BEG, ELR sind in der Projektumsetzung zu prüfen.

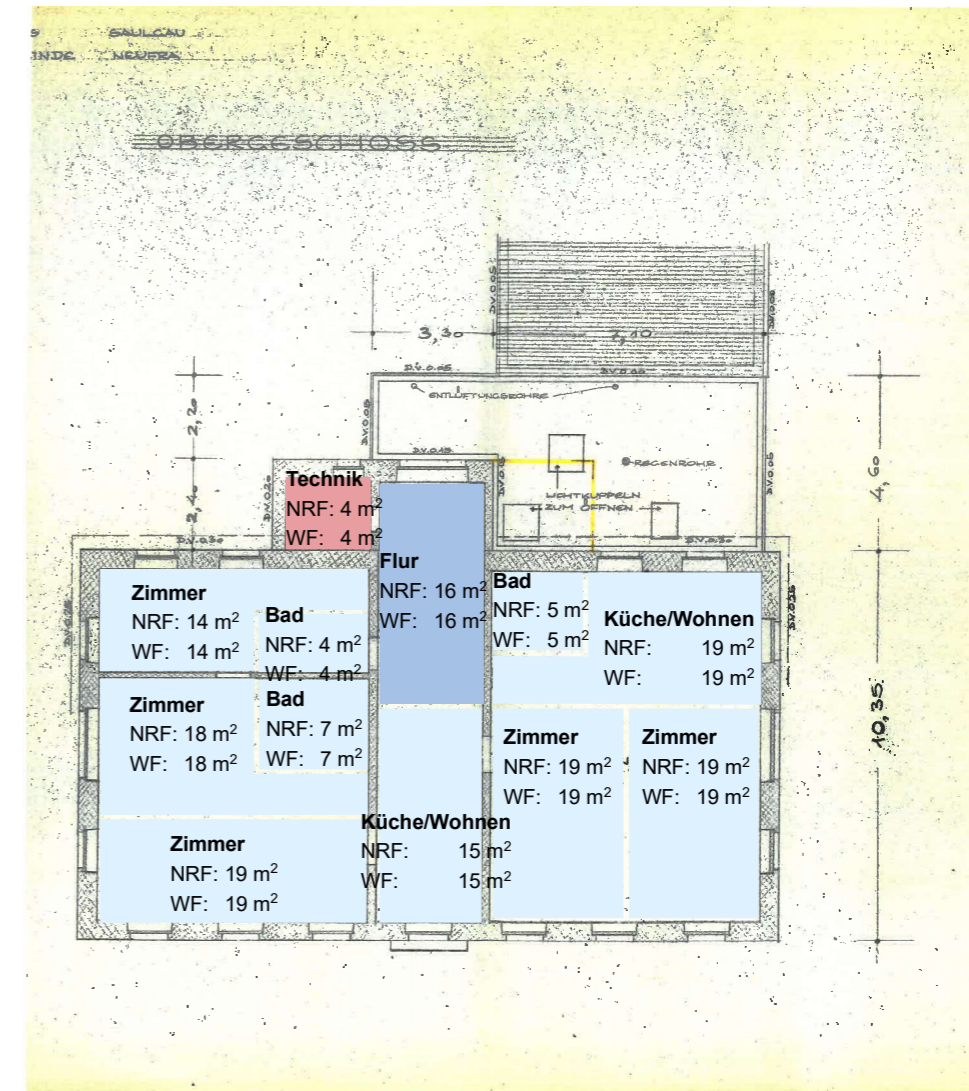
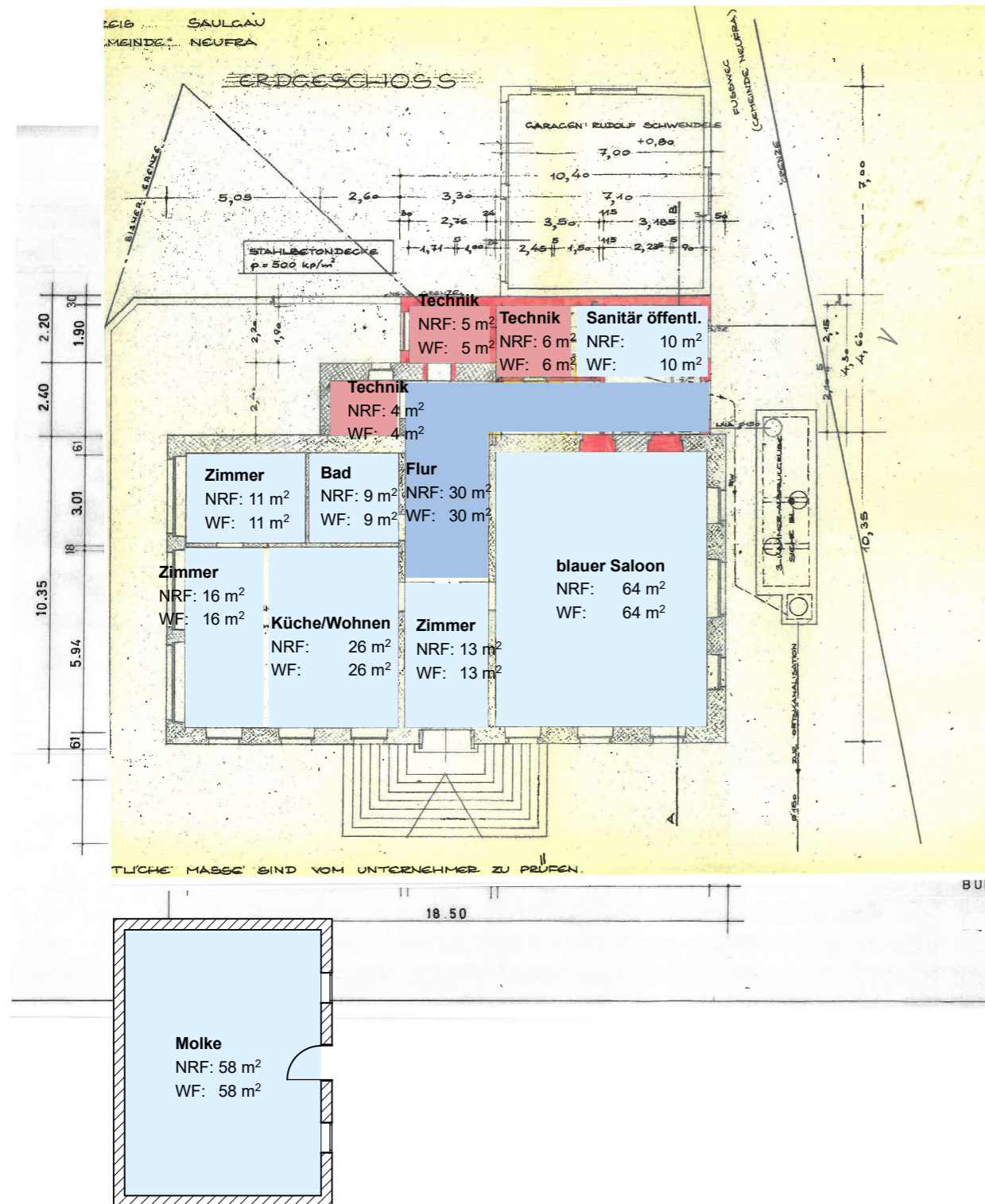
**-Finanzierung:** Die Konditionen der von uns genannten Darlehen entsprechen den aktuellen Werten. Sie können auch für die nahe Zukunft nicht als gesichert betrachtet werden. Die tatsächlichen Konditionen hängen vom Angebot des Finanzierungsgebers ab.

**-Steuer:** Die Finanzberechnung enthält neben der Abschreibung von 2,5% auch eine informative Prognose zum Umfang der Denkmal-AfA. Individuelle Steuerberechnungen sind vom Steuerberater durchzuführen.

**Die vorliegende Finanzbetrachtung ist als abstrakte Modellrechnung zu verstehen ohne Verbindlichkeit oder Gewährleistung der darin aufgeführten Ergebnisse. Sie dient der Orientierung, muss im weiteren Planungsprozess konkretisiert und an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden.**

Optimierungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise durch das Einbringen von Eigenleistung, einem erhöhtem Eigenkapital, der Erzeugung von zusätzlichen Einnahmequellen (Co-Working, Vermietung Gemeindesaal), der Denkmalabschreibung, weiteren Fördermitteln, erhöhten Mietansätzen, reduziertem Ausbaurvolumen und -standard und vielem mehr.

Freiburg, den 25.06.2021



**sutter<sup>3</sup>** GmbH & Co. KG  
 Projektentwicklung | Planung | Bauleitung  
 Kunzenhof 18 | 79117 Freiburg  
 Tel. 0761 - 76 99 81-70  
 info@sutter3.de | www.sutter3.de

Maßstab  
1:200

Plandatum  
16.06.2021

Plangröße in mm  
420/297

Index

Projektnummer

Projekt  
**Modellgemeinde Riedlingen**

Planinhalt  
**Grundrisse Konzept**

# Finanzbetrachtung MODELLRECHNUNG

# Rathaus Riedlingen-Neufra

Junges Wohnen

ohne blauem Saloon ohne Molke

Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!			
Grundstücksgröße/m²	840 m²	<b>Projektbudget gesamt</b>	<b>1.002.400 €</b>	<b>Denkmal-AfA</b> (Prognose ansetzbarer Anteil)	
Fläche in BGF	k.a.	Liegenschaft Erwerbskosten Besta	319.660 €	Anteil Projektbudget	0% <b>0 €</b>
Fläche in NRF	353 m²	davon Grundstückswert	75.600 €		
Vermietbare Fläche	278 m²	Herstellungskosten	682.740 €		
Baukosten je m² NRF	1.930 €	<b>Flächenverteilung Vermietung:</b>		<b>Förderungen</b>	<b>235.000 €</b>
Baukosten/m² vermietb. Fläche	2.456 €			BEG WF (variabel)	85.000 €
Grundstück/m² vermietb. Fläche	1.150 €	Fläche m²	Miete / m²	BEG NWF	
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	3.606 €	Wohnfläche (WF)	278 m²	8,00 €	
Miete / Ø / m² / Mon	8,00 €		0 m²	- €	ELR hellgrün
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €		0 m²	- €	150.000 €

## Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag			926.800 €			Liquiditätsrechnung per anno			Steuerbilanz (G&V) per anno		
Barmittel	25%	231.700 €	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €
Energetische Förderung	9,2%	85.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €
ELR	16,2%	150.000 €	Anf. Zinsen   p.a.	1,20%	5.521 €	Zinsen   p.a.	1,20%	5.521 €	Zinsen   p.a.	1,20%	5.521 €
Fremdkapital	66%	460.100 €	Anf. Tilgung   p.a.	2,30%	10.582 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	17.295 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	17.295 €
Zins (anfänglich)		1,20%	<b>Liquiditätsüberschuss</b>		<b>1.267 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-5.446 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-5.446 €</b>
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%	Eigenkapitalrendite/%		0,55%	Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-2,35%	Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-2,35%
Erbbaurechtzins	3,50%	2.646 €	Bruttoanfangsrendite/%		2,88%	<b>Denkmal-AfA ermöglicht höhere EK-Rentabilität</b>					
Miete / Ø / m² / Mon		8,00 €	EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		0,00%						
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €									

## Örtliche Genossenschaft

Investitionsbetrag			926.800 €			Liquiditätsrechnung per anno			Steuerbilanz(G&V) per anno		
Barmittel	30%	278.040 €	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €
Energetische Förderung	9,2%	85.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €
ELR	16,2%	150.000 €	Zinsen   p.a.	1,20%	4.965 €	Zinsen   p.a.	1,20%	4.965 €	Zinsen   p.a.	1,20%	4.965 €
Fremdkapital	45%	413.760 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	9.516 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	17.295 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	17.295 €
Zins (anfänglich)		1,20%	<b>Liquiditätsüberschuss I</b>	<b>10,82%</b>	<b>2.888 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-4.890 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-4.890 €</b>
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%	Körperschaftsteuer		- €	Körperschaftsteuer	15,83%	0 €	Körperschaftsteuer	15,83%	0 €
Erbbaurechtzins	3,50%	2.646 €	Pflichtrücklage	10,00%	- €	<b>Gewinn nach Steuern</b>		<b>-4.890 €</b>	<b>Gewinn nach Steuern</b>		<b>-4.890 €</b>
Miete / Ø / m² / Mon		8,00 €	<b>Liquiditätsüberschuss II</b>	<b>10,82%</b>	<b>2.888 €</b>	Eigenkapitalrendite / %		0,00%	Eigenkapitalrendite / %		0,00%
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €	Eigenkapitalrendite/%		1,04%	Bruttoanfangsrendite/%		2,88%	<b>Dividende ist nicht möglich aufgrund Liquidität</b>		
			Bruttoanfangsrendite/%		2,88%						

## Kommune (als Eigenbetrieb)

Investitionsbetrag**			1.152.760 €			Liquiditätsrechnung per anno					
Barmittel	0%	0 €	<b>Mieterlös / Ø / p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>	<b>Mieterlös / Ø / p.a.</b>	<b>8,00 €</b>	<b>26.688 €</b>			
Kapital Liegenschaft	28%	319.660 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €	Betr. Kosten / m²   p.a.	2,00 €	6.672 €			
Energetische Förderung	7,4%	85.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	0,00%	- €	Erbbaurechtzins   p.a.	0,00%	- €			
ELR	13,0%	150.000 €	Zinsen   p. a.	0,70%	4.187 €	Zinsen   p. a.	0,70%	4.187 €			
Fremdkapital	80%	598.100 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	13.756 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	13.756 €			
Zins (anfänglich)		0,70%	<b>Liquiditätsüberschuss</b>	<b>7,77%</b>	<b>2.073 €</b>	<b>Liquiditätsüberschuss</b>	<b>7,77%</b>	<b>2.073 €</b>			
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%	Bruttoanfangsrendite / %		2,32%	Bruttoanfangsrendite / %		2,32%			
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €									
Miete / Ø / m² / Mon		8,00 €									
Betr. Kosten / m² / Mon		2,00 €									

Investitionsbetrag höher durch Ausschreibung Vollfinanzierung über Kommunaldarlehen kirchlicher Träger = keinen ELR-Anspruch

# Finanzbetrachtung MODELLRECHNUNG

# Rathaus Riedlingen-Neufra

Junges Wohnen

ohne blauem Saloon

Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!					
Grundstücksgröße/m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	<b>Projektbudget gesamt</b>	<b>1.182.200 €</b>		<b>Denkmal-AfA</b> (Prognose ansetzbarer Anteil)		
Fläche in BGF	k.a.	Liegenschaft Erwerbskosten Besta	319.660 €	Anteil Projektbudget	0% <b>0 €</b>		
Fläche in NRF	411 m <sup>2</sup>	davon Grundstückswert	75.600 €				
Vermietbare Fläche	336 m <sup>2</sup>	Herstellungskosten	862.540 €				
Baukosten je m <sup>2</sup> NRF	2.100 €	<b>Flächenverteilung Vermietung:</b>		<b>Förderungen</b>	<b>258.000 €</b>		
Baukosten/m <sup>2</sup> vermietb. Fläche	2.567 €		<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	<b>BEG WF (variabel)</b>	<b>108.000 €</b>	
Grundstück/m <sup>2</sup> vermietb. Fläche	951 €	Wohnfläche (WF)	278 m <sup>2</sup>	10,00 €	BEG NWF	Molke	
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> vermietb. Fl.	3.518 €	Molke	58 m <sup>2</sup>	- €	ELR	hellgrün	150.000 €
Miete / Ø / m <sup>2</sup> / Mon	8,27 €		0	0 m <sup>2</sup>			
Betr. Kosten / m <sup>2</sup> / Mon	2,00 €						

## Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag			1.106.600 €			Liquiditätsrechnung per anno			Steuerbilanz (G&V) per anno		
Barmittel	25%	276.650 €	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €
Energetische Förderung	9,8%	108.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €
ELR	13,6%	150.000 €	Anf. Zinsen   p.a.	1,20%	6.863 €	Zinsen   p.a.	1,20%	6.863 €	Zinsen   p.a.	1,20%	6.863 €
Fremdkapital	65%	571.950 €	Anf. Tilgung   p.a.	2,30%	13.155 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	21.215 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	21.215 €
Zins (anfänglich)		1,20%	<b>Liquiditätsüberschuss</b>		<b>2.632 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-5.428 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-5.428 €</b>
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%	Eigenkapitalrendite/%		0,95%	Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-1,96%	Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-1,96%
Erbbaurechtzins	3,50%	2.646 €	Bruttoanfangsrendite/%		3,01%						
Miete / Ø / m <sup>2</sup> / Mon		8,27 €	EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		0,00%						
Betr. Kosten / m <sup>2</sup> / Mon		2,00 €									

Denkmal-AfA ermöglicht höhere EK-Rentabilität

## Örtliche Genossenschaft

Investitionsbetrag			1.106.600 €			Liquiditätsrechnung per anno			Steuerbilanz(G&V) per anno		
Barmittel	30%	331.980 €	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>	<b>Mieterlös / Ø   p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>
Kapital Liegenschaft	0%	0 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €
Energetische Förderung	9,8%	108.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €	Erbbaurechtzins   p.a.	3,50%	2.646 €
ELR	13,6%	150.000 €	Zinsen   p.a.	1,20%	6.199 €	Zinsen   p.a.	1,20%	6.199 €	Zinsen   p.a.	1,20%	6.199 €
Fremdkapital	47%	516.620 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	11.882 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	21.215 €	Abschreibung   p.a.	2,50%	21.215 €
Zins (anfänglich)		1,20%	<b>Liquiditätsüberschuss I</b>	<b>13,69%</b>	<b>4.568 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-4.764 €</b>	<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>-4.764 €</b>
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%	Körperschaftsteuer		- €	Körperschaftsteuer	15,83%	0 €	Körperschaftsteuer	15,83%	0 €
Erbbaurechtzins	3,50%	2.646 €	Pflichtrücklage	10,00%	- €	<b>Gewinn nach Steuern</b>		<b>-4.764 €</b>	<b>Gewinn nach Steuern</b>		<b>-4.764 €</b>
Miete / Ø / m <sup>2</sup> / Mon		8,27 €	<b>Liquiditätsüberschuss II</b>	<b>13,69%</b>	<b>4.568 €</b>						
Betr. Kosten / m <sup>2</sup> / Mon		2,00 €	Eigenkapitalrendite/%		1,38%	Eigenkapitalrendite / %		0,00%	Eigenkapitalrendite / %		0,00%
			Bruttoanfangsrendite/%		3,01%						

Dividende ist nicht möglich aufgrund Liquidität

## Kommune (als Eigenbetrieb)

Investitionsbetrag**			1.359.530 €			Liquiditätsrechnung per anno					
Barmittel	0%	0 €	<b>Mieterlös / Ø / p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>	<b>Mieterlös / Ø / p.a.</b>	<b>8,27 €</b>	<b>33.360 €</b>			
Kapital Liegenschaft	24%	319.660 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €	Betr. Kosten / m <sup>2</sup>   p.a.	2,00 €	8.064 €			
Energetische Förderung	7,9%	108.000 €	Erbbaurechtzins   p.a.	0,00%	- €	Erbbaurechtzins   p.a.	0,00%	- €			
ELR	11,0%	150.000 €	Zinsen   p. a.	0,70%	5.473 €	Zinsen   p. a.	0,70%	5.473 €			
Fremdkapital	81%	781.870 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	17.983 €	anf. Tilgung   p.a.	2,30%	17.983 €			
Zins (anfänglich)		0,70%	<b>Liquiditätsüberschuss</b>	<b>5,52%</b>	<b>1.840 €</b>	<b>Liquiditätsüberschuss</b>	<b>5,52%</b>	<b>1.840 €</b>			
Anf. Tilgung in Prozent:		2,30%									
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €	Bruttoanfangsrendite / %		2,45%	Bruttoanfangsrendite / %		2,45%	Investitionsbetrag höher durch Ausschreibung		
Miete / Ø / m <sup>2</sup> / Mon		8,27 €							Vollfinanzierung über Kommunaldarlehen		
Betr. Kosten / m <sup>2</sup> / Mon		2,00 €							kirchlicher Träger = keinen ELR-Anspruch		

## Allgemeine Hinweise und Planungshilfe

Junges Wohnen

GRUNDLAGEN		Allgemein	Individuell
<b>Bausubstanz</b>	-große Kostenvariable (näherungsweise bestimmt) -Zustand und Typ -momentaner Nutzung/Leerstand und ehemalige Nutzung		
<b>Baurechtlich</b>	zu prüfen: -besteht Genehmigungsbedarf/Verfahrensfreiheit -Gebäudeklasse -Lasten		
<b>Grundstückspreis</b>	-Bodenrichtwert -Gebäudewert (Annahme oder Verkehrswert)		
<b>Zinssätze/Förderungen</b>	zu prüfen: -Vielzahl an Fördermöglichkeiten vorhanden: KfW/BEG, LSP oder ELR, Denkmal, etc.		
<b>Denkmal</b>	zu prüfen: -privater Investor/Unternehmen mit erheb. Steuerlast kann Abschreibung nutzen -bei Spitzensteuersatz erhöht sich der Abschreibungsvorteil		
<b>ELR</b>	zu prüfen: -Förderprogramm abhängig von Gebietskulisse -Achtung: Antragsfrist		
<b>Eigenkapitalannahme (Beruhend auf Erfahrungswerten)</b>	-privat 25% EK (als Barmittel (BM) oder Liegenschaft (LS)); Genossenschaft 30% EK (BM oder LS); kommune 0% EK( BM oder LS) zu prüfen: -Investitionsreduzierung durch Erbbaurecht		
BAULICH		Allgemein	Individuell
<b>Kostenannahme</b>	-pauschaler Erfahrungsansatz auf Basis der vorliegenden Unterlagen -Abhängigkeit von Ausbaustandard und Ist-Zustand		
<b>Standard</b>	-renovieren, sanieren oder modernisieren -niedriger, mittlerer, hoher Standard -Kostenannahme für Wohnraum basiert auf mittlerem Standard		
<b>Haustechnik</b>	-Anteil in Durchschnittskosten enthalten -ist in der Planung zu betrachten		
<b>Barrierefreiheit</b>	-für Wohnraum nicht vorgesehen, da Befreiungsmöglichkeit nach LBO besteht		
<b>Dachausbau</b>	-Voraussetzung der Anforderung an Aufenthaltsräume beachten zu prüfen: -Rettungswege -Denkmalverträglichkeit		
<b>Nichtausbau</b>	-Bereiche, die keine Baumaßnahme erhalten		



EINNAHMEN	Allgemein	Individuell
<b>Mieten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Erfahrungswert, Rückmeldung Gemeinde, Resonanzworkshops</li> <li>-mögl. Abweichungen wegen Liquidität</li> <li>-ist je Vermietungseinheit (Wohnung, WG-Zimmer, Schreibtisch, qm) zu betrachten</li> </ul>	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Standort ist bei Miethöhe und Nutzungskonzept zu beachten</li> </ul>	
<b>Flächen unter Dachsrägen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Flächen nach WoFIV / Din 277 beachten (Bodenflächen entsprechen nicht Wohnflächen/vermietbaren Nutzflächen)</li> <li>-Voraussetzung der Anforderung an Aufenthaltsräume beachten</li> </ul>	
<b>Gemeinschaftsflächen bezahlt/unbezahlt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Abhängig von der Gesamtliquidität</li> <li>-Quersubventionierung</li> <li>-entgeltfreie Gemeinschaftsflächen mindern Ertrag</li> </ul>	
STELLSCHRAUBEN	Allgemein	Individuell
<b>Varietenauswahl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Verhältnis Wohnen/Gemeinschaftsräume/ gewerbliche Nutzung</li> <li>-Flächen mit/ohne Erlöse</li> </ul>	
<b>Mietpreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-je qm oder Einheit</li> <li>-Quersubventionierung</li> </ul>	
<b>Grundriss / Oberflächen in Bezug zum Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bestandsorientierte Umnutzung und Baumaßnahme</li> <li>-geringe Eingriffe</li> <li>-gebäudeorientierte Planung</li> </ul>	
<b>Flächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-viele kleine Mieteinheiten vs. wenige große Mieteinheiten</li> </ul>	
<b>Eigenkapital (EK)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Barmittel und Liegenschaft</li> <li>-Reduzierung der Finanzierungskosten bei erhöhtem EK</li> <li>-Kapitalakquise im Umfeld</li> </ul>	
<b>Erbbaurecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Erbbau anstatt Grundstückskauf</li> <li>-Erbbaurechtgeber hat Einfluss auf Grundstücksnutzung</li> <li>-Höhe des Erbbauzins ist verhandelbar</li> </ul>	
<b>Eigenleistung /Qualitäten / Standard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Flächen belassen</li> <li>-Verantwortungsbewusstsein bei Nutzer:innen wird erzeugt</li> <li>-Gestaltungsmöglichkeit für spätere Bewohner:innen</li> </ul>	
<b>Zusätzliche Einnahmequellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Gemeinschaftsflächen extern vermieten (steigert Liquidität)</li> </ul>	
<b>Fazit</b>		

# allg. MEILENSTEINE

Wie geht's nach dem Modellprojekt weiter?

