



Junges Wohnen - Leerstände aktivieren

Cornelia Haas - sutter³

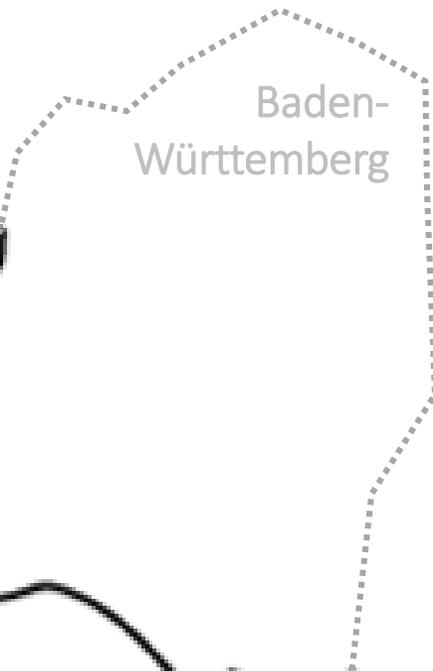


BOZEN



FREIBURG

BOZEN

A map outline of the state of Baden-Württemberg in Germany, shown with a dotted line border. The text 'Baden-Württemberg' is centered within the outline.

Baden-
Württemberg

A blue circle icon representing the location of Freiburg.

FREIBURG

A blue circle icon representing the location of Bozen.

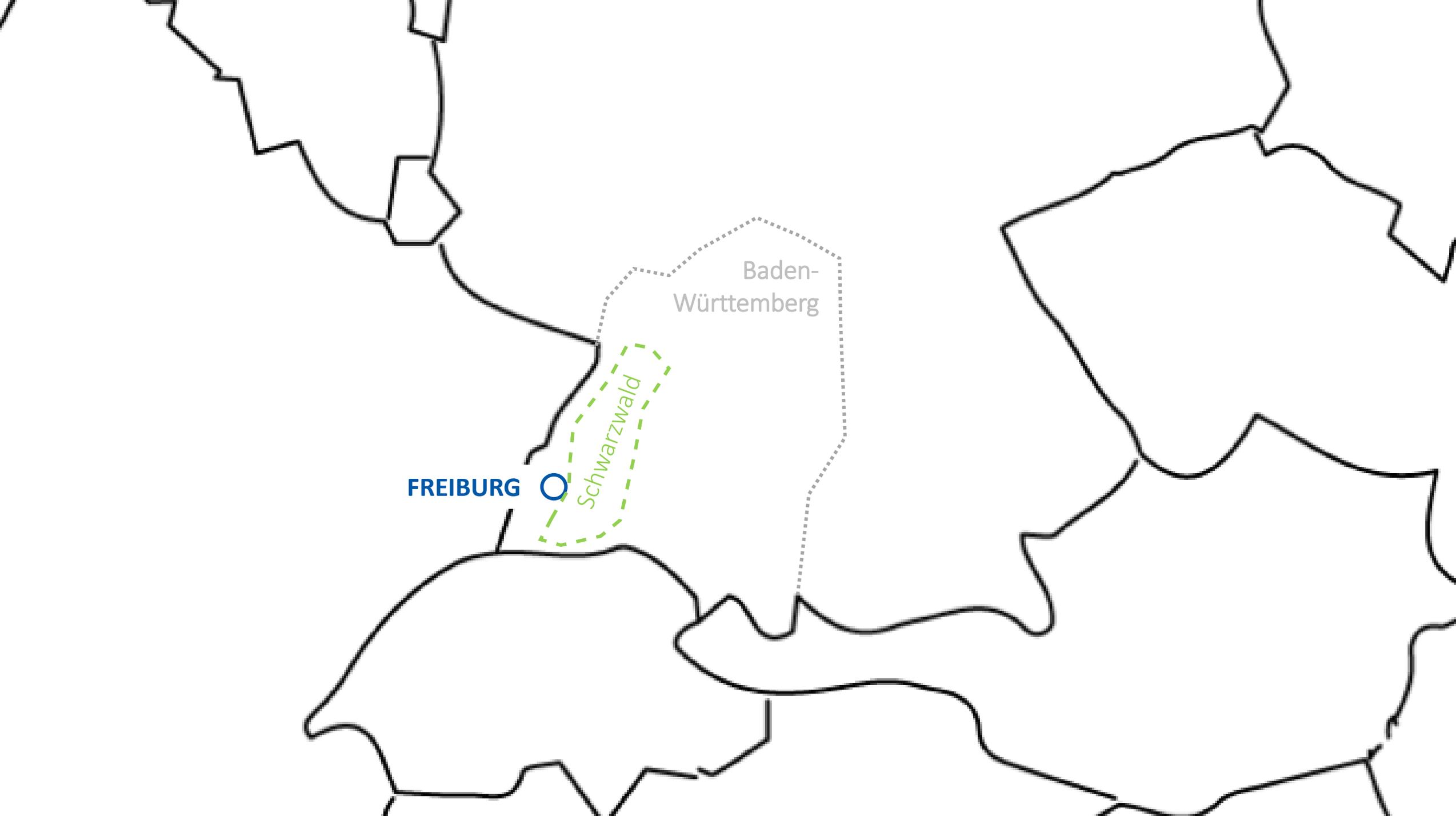
BOZEN

FREIBURG



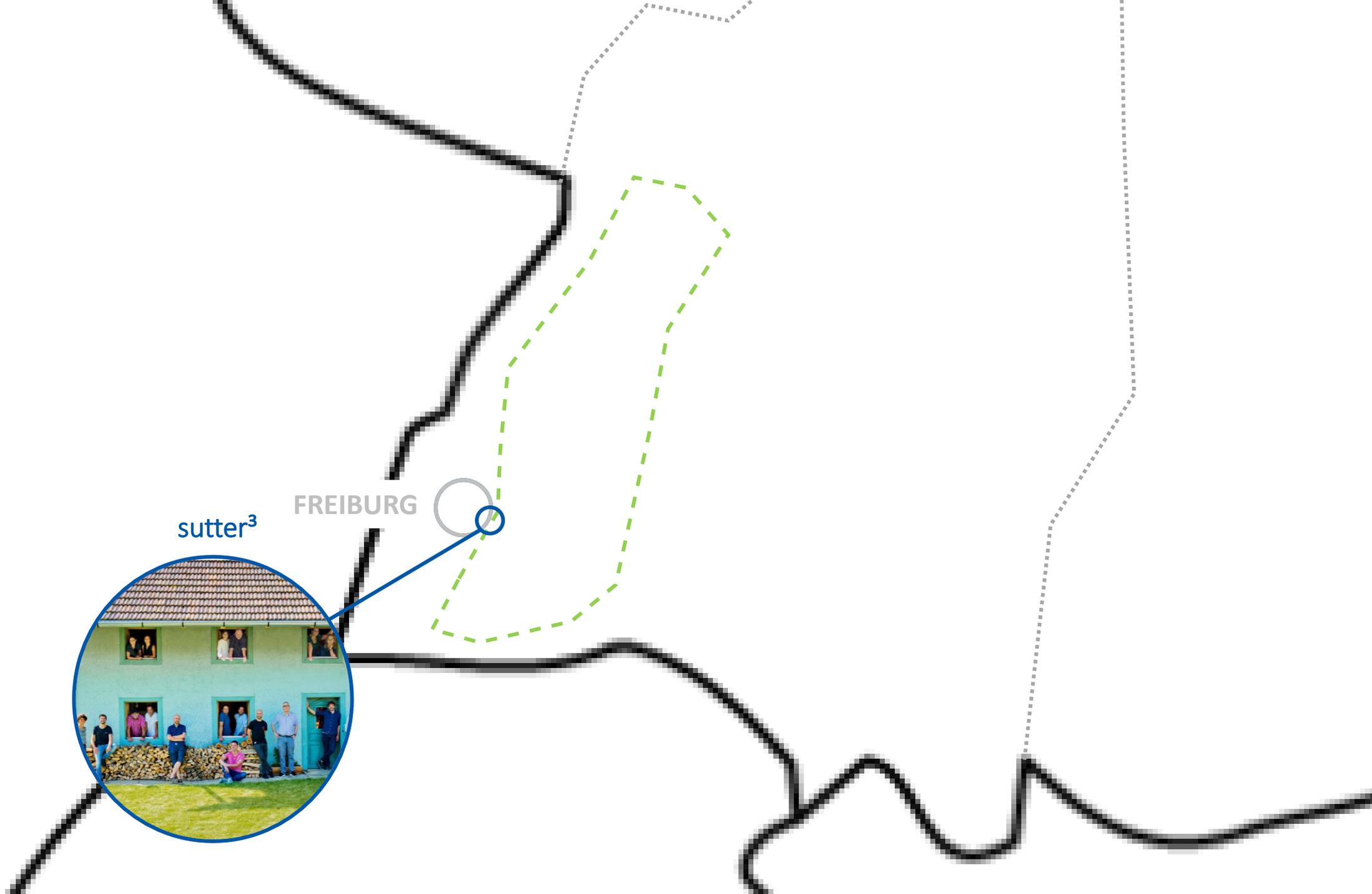
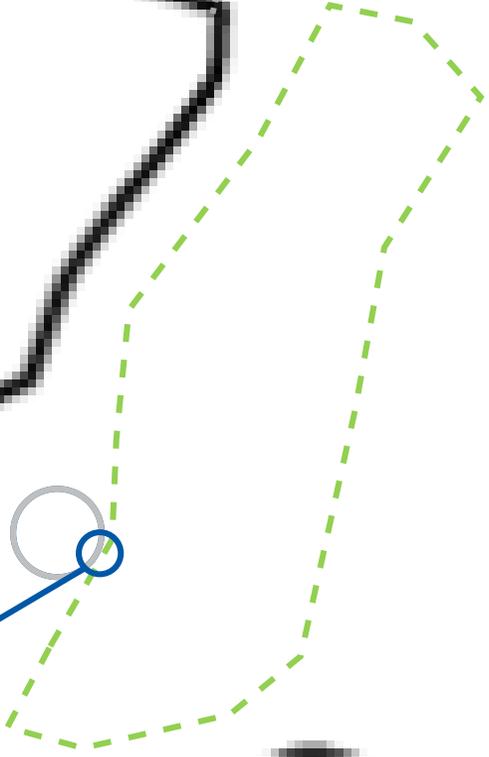
Schwarzwald

Baden-
Württemberg



sutter³

FREIBURG

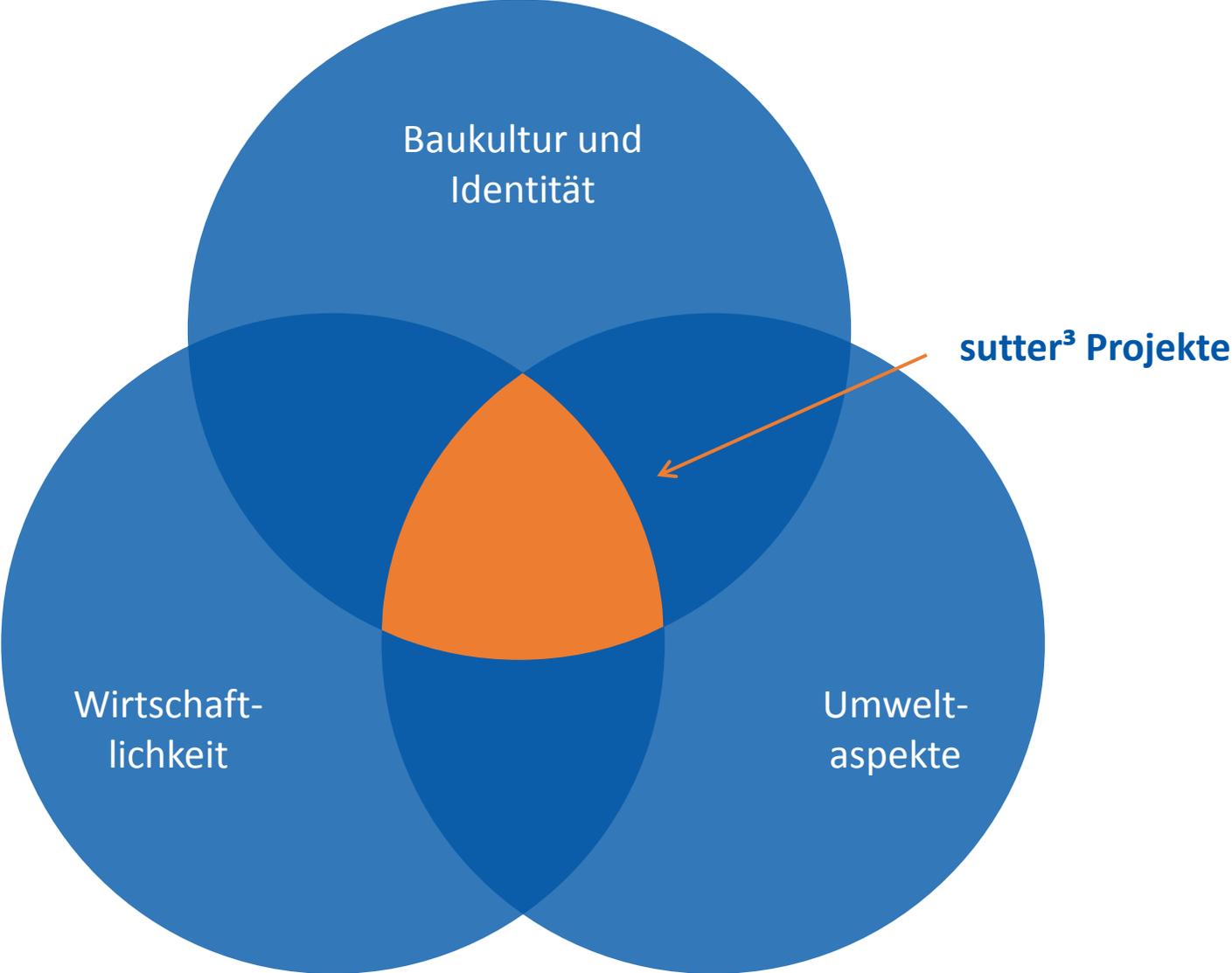




Das sutter³ Team

Mehr als 100
Denkmal-
projekte...

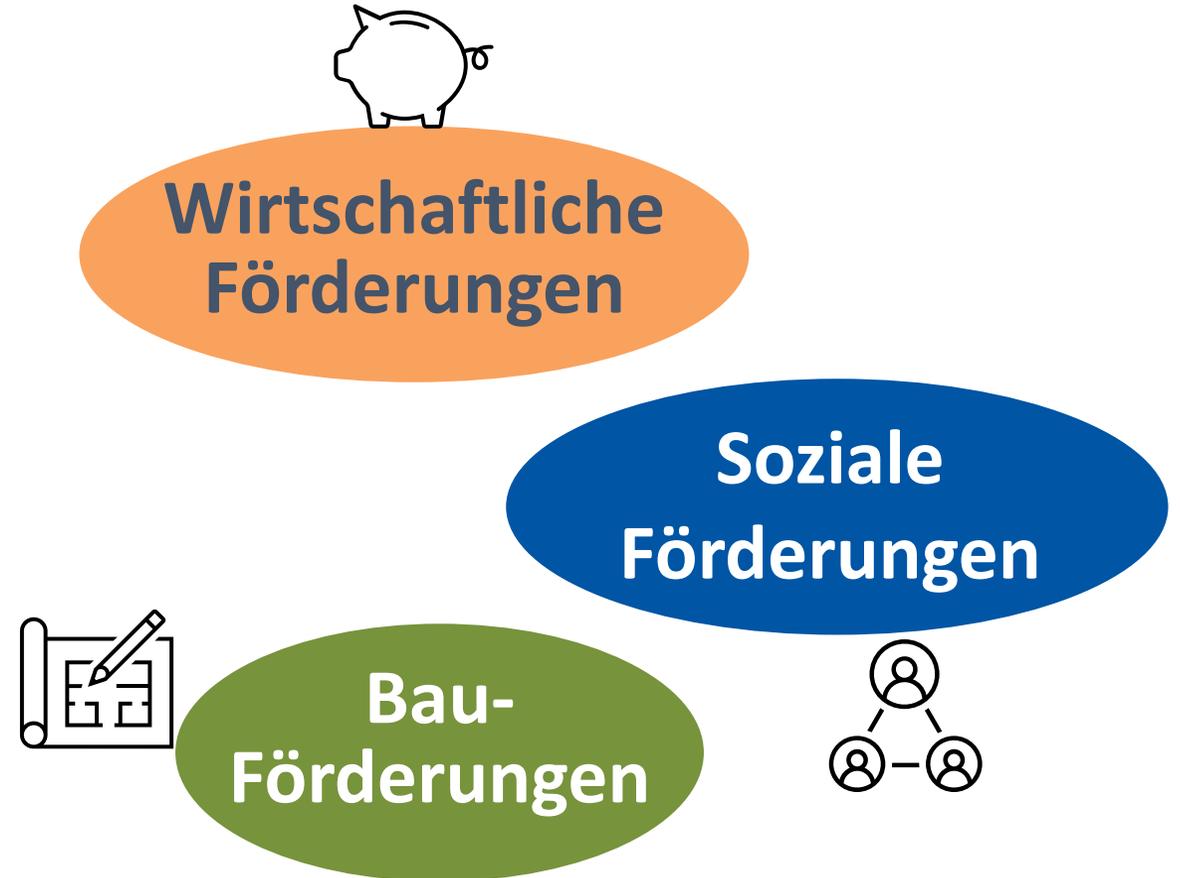




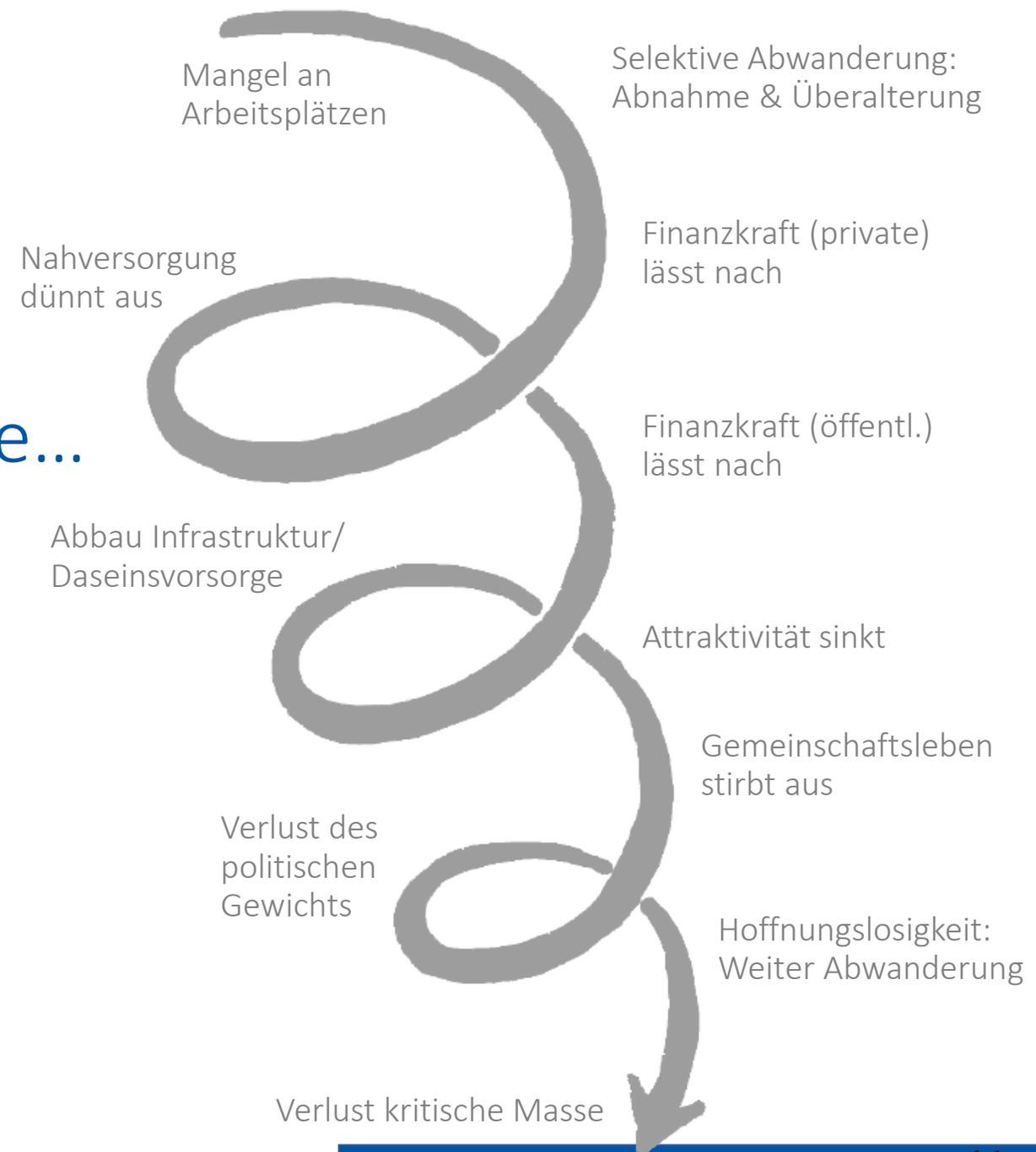
Nutzungskonzept

- Bedarfe vor Ort klären
- mögl. Einnahmequellen
- Bestand mitdenken

+



Immer ähnliche Grundprobleme...



Immer ähnliche Grundprobleme...
die individuell gelöst werden!

Nahversorgung
Neu denken

Infrastruktur/
Daseinsvorsorge
aufbauen

Netzwerke schaffen
zwischen betroffenen
Gemeinden

Regional denken

Neue Impulse setzen

Neue Landlust aufnehmen

ELR-Förderungen etc.
in Anspruch nehmen

Förderungen generieren

Adäquaten Wohnraum
schaffen

Treffpunkte schaffen

Gute Beispiele
zeigen

Kirchzarten



FREIBURG

sutter³





Talvogtei in Kirchzarten

Verwaltung, Mediathek, Veranstaltung



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung



Talvogtei in Kirchzarten

Zustand vor Sanierung



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung



Oberried



Kirchzarten

FREIBURG

sutter³





Klosterscheune, Oberried

Gastronomie, Wohnen, Veranstaltung



sutter³

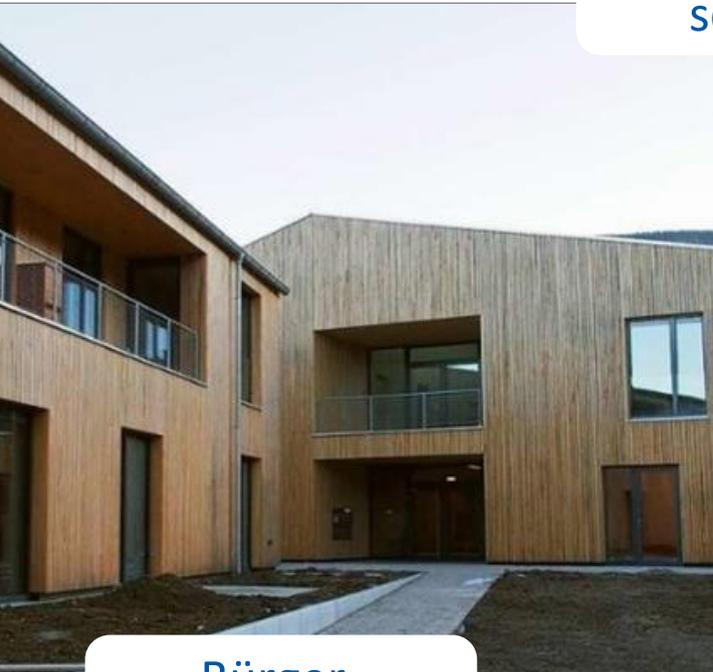
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung



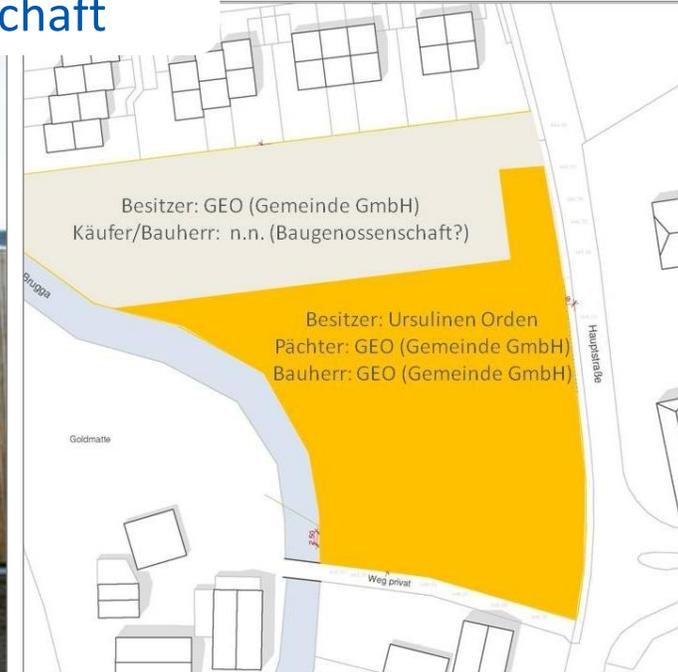

Klosterschüre
Zum
Bürgersaal

Nachfolgeprojekt: Ursulinenhof Oberried

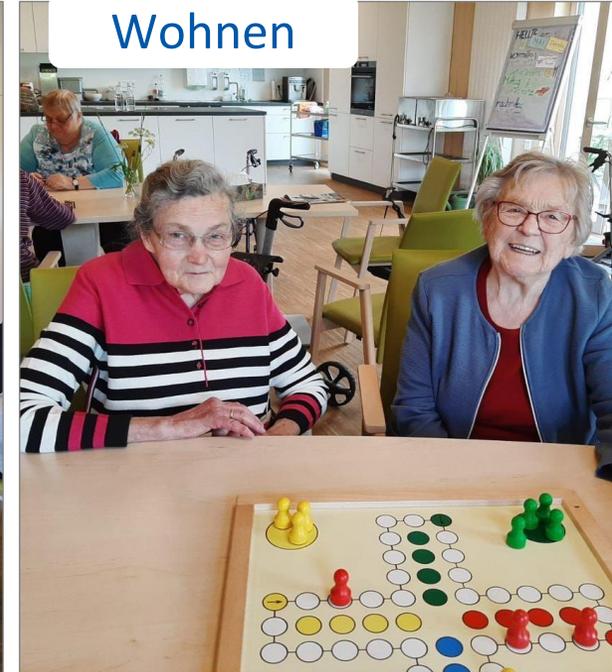
Genossenschaft



Bürger-
gemeinschaft



Tagespflege



Wohnen

Oberried



Kirchzarten



St. Märgen

FREIBURG

sutter³





Goldene Krone St. Märgen

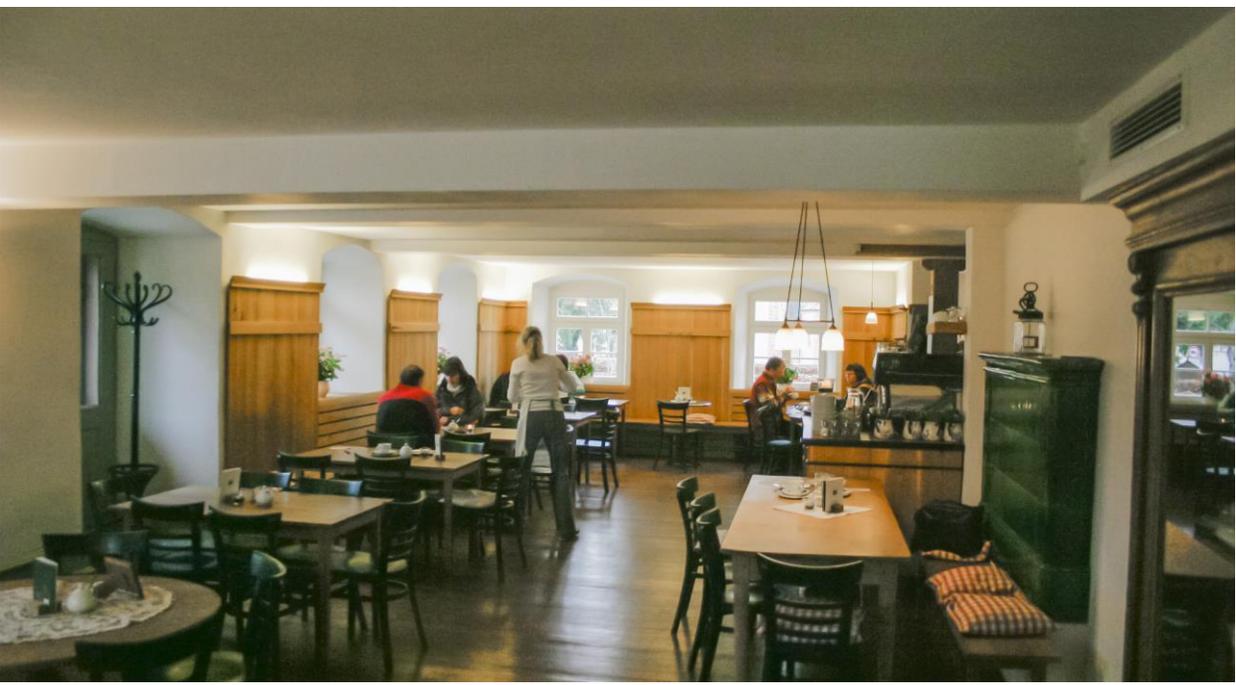
Gastronomie, Wohnen, Laden, Veranstaltung



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung







Infowoche St. Märgen vom 11.-15.07.22



Oberried



Kirchzarten



St. Märgen



FREIBURG

sutter³



Bernau





LANDMARK
nach 250 m

SONNENTERRASS
FEINHEIMISCHE KL
HALLENBAD
GÄSTEZIMMER 25M

Schwarzwaldbaenklee

Masthaus
im Schwarzwald
Biergarten & Café
Bathaus



Dorf

Riggenbach

Gaß

Altenrond

Kaiserhaus

Innerlehen

BERNAU

Weierle

Unterlehen

Oberlehen



Junges Wohnen

Modellprojekt 2021 in Baden-Württemberg, 2022 LEADER Nachfolgeprojekt



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Junges Wohnen – ein Modellprojekt 2021

Motivation sutter³/Projektteam:

1. Aktivierung von Leerstand
2. Sensibilisierung für Bestandpotential
3. Jungen Menschen ein Leben auf dem Land ermöglichen – Abwanderung entgegenwirken

JUNGES WOHNEN

DOKUMENTATION

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

Ein **MODELLPROJEKT**
in Baden-Württemberg

PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021

SPES
ZUKUNFTSBOHNE
St. Marien & Lössbühnen

sutter³

K-Punkt
Ländliche
Entwicklung

Baden-Württemberg
Landesministerium für
Wirtschaft, Arbeit und
Sozialwesen

Junges Wohnen – ein Modellprojekt 2021

Motivation sutter³/Projektteam:

1. Aktivierung von Leerstand
2. Sensibilisierung für Bestandpotential
3. Jungen Menschen ein Leben auf dem Land ermöglichen – Abwanderung entgegenwirken

Motivation Modellgemeinden:

1. Aktivierung von Leerstand
2. Bewusstseinsbildung für Nachnutzungen
3. Bürgerbeteiligungen
4. Jungen Menschen ein Leben auf dem Land ermöglichen – Abwanderung entgegenwirken



JUNGES WOHNEN

DOKUMENTATION

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

Ein **MODELLPROJEKT**
in Baden-Württemberg

PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021

SPES
ZUKUNFTSBOHNE
für Menschen & Lebensräume

sutter³

K-Punkt
Ländliche
Entwicklung

Baden-Württemberg
Landesministerium für
Ländliche Entwicklung



**JUNGES
WOHNEN**







konkrete Idee für ein Objekt



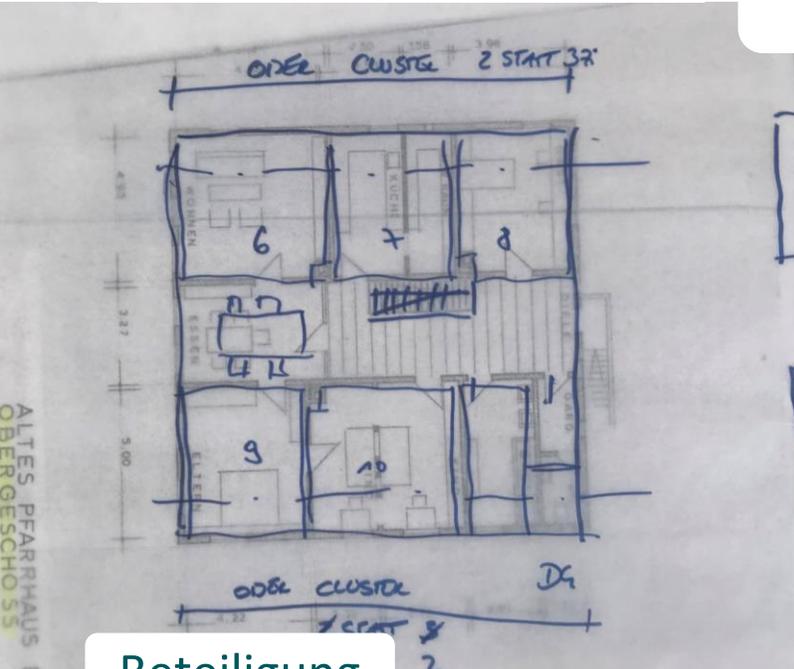
Werkzeugkasten für Bestandsentwicklung



gemeindeübergreifendes Netzwerk



Zielgruppen-
resonanz



Beteiligung



gemeinde-
übergreifender
Austausch

Prototypen



In kleinen Schritten zur großen Idee...



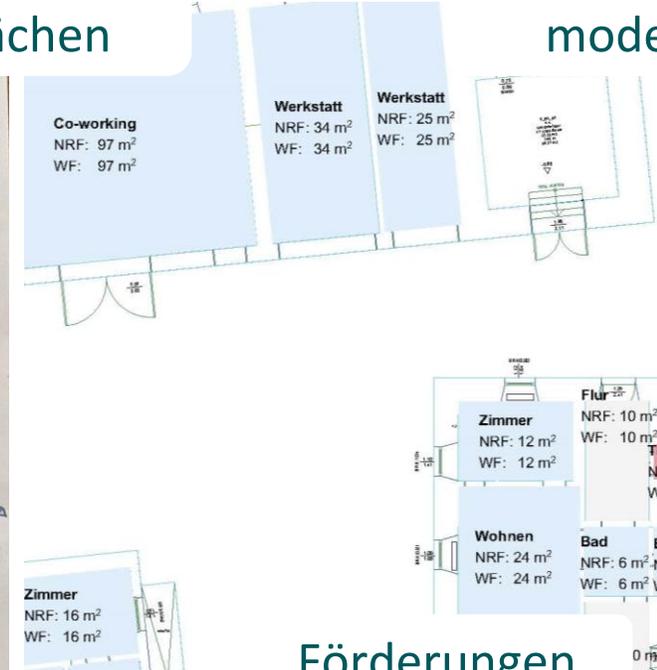
Mit dem Bestand planen

rechtlicher Rahmen

Vermietungsart	gewerbliche Nutzung -Flächen mit/ohne Erlöse	Vermietung Gemeindeflächen (Nutzung, Pauschalbeträge)
Mietpreis	-je qm oder Einheit -Quersubventionierung	pro Wohneinheit (nicht qm ²) andere Flächen noch offen
Grundriss / Oberflächen in Bezug zum Bestand	-Bestandsorientierte Umnutzung und Baumaßnahme -geringe Eingriffe -gebäudeorientierte Planung	
Flächen	-viele kleine Mieteinheiten vs. wenige große Mieteinheiten	
Eigenkapital (EK)	-Barmittel und Liegenschaft -Reduzierung der Finanzierungskosten bei erhöhtem EK -Kapitalakquise im Umfeld	
Erbaurecht	-Erbbau anstatt Grundstückskauf -Erbaurechtgeber hat Einfluss auf Grundstücksnutzung -Höhe des Erbbauzins ist verhandelbar	muss mit Bo verhandelt werden (4-3%)
Eigenleistung /Qualitäten / Standard	-Flächen belassen -Verantwortungsbewusstsein bei Nutzer:innen wird erzeugt -Gestaltungsmöglichkeit für spätere Bewohner:innen	Außenbereich

Finanzierungskonzept

Vermietbare Flächen



Trägerschaftsmodelle

Förderungen

...immer mitdenken...



Übersicht

Finanzbetrachtung

Wohnhaus mit ausbaufähiger Scheune

Wohnen, Werkstatt, Coworking

Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!			
Grundstücksgröße/m ²	1500 m ²	Projektbudget gesamt	2.257.827 €	Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)	
Fläche in BGF	1080 m ²	Liegenschaft Erwerbskosten Bes	327.888 €	Anteil Projektbudget	57% 1.283.974 €
Fläche in NRF	904 m ²	Herstellungskosten	1.929.939 €		
Vermietbare Fläche	779 m ²				
Baukosten je m ² NRF	2.140 €	Flächenverteilung Vermietung:		Förderungen	420.183 €
Baukosten/m ² vermietb. Fläche	2.476 €		Fläche m²	Miete / m²	BEG WF 25% 180.000 €
Grundstück/m ² vermietb. Fläche	421 €	Wohnen 1	319 m ²	9,00 €	BEG NWF 25% 40.183 €
Gesamtkosten/m ² vermietb. Fl.	2.897 €	Wohnen 2	118 m ²	9,00 €	ELR 200.000 €
Miete / Ø / m ² / Mon	8,77 €	Werkstatt	183 m ²	8,00 €	
Betr. Kosten / m ² / Mon	2,00 €	Coworing	160 m ²	9,00 €	



Risiken

Finanzbetrachtung

Wohnen, Werkstatt, Coworking

Grundparameter (gerundete Werte)		Wohnhaus mit ausbaufähiger Sch		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!	
Grundstücksgröße/m ²	1500 m ²	Projektbudget gesamt	2.257.827 €	Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)	
Fläche in BGF	1050 m ²	Liegenschaft Erwerbskosten Bes	377.888 €	Anteil Projektbudget	57%
Fläche in NRF	904 m ²	Herstellungskosten	1.929.939 €		1.283.974 €
Vermietbare Fläche	779 m ²				
Baukosten je m ² NRF	2.140 €	Flächenverteilung Vermietung:		Förderungen	420.183 €
Baukosten/m ² vermietb. Fläche	2.476 €			BEG WF	25% 180.000 €
Grundstück/m ² vermietb. Fläche	421 €			BEG NWF	25% 40.000 €
Gesamtkosten/m ² vermietb. Fläche	2.897 €			ELR	200.000 €
Miete / Ø / m ² / Mon	8,77 €	Wohnen 1	319 m ² 9,00 €		
Betr. Kosten / m ² / Mon	2,00 €	Wohnen 2	118 m ² 9,00 €		
		Werkstatt	183 m ² 8,00 €		
		Coworking	160 m ² 9,00 €		

Risiko 1:
Vermietbare Fläche abhängig von Ausbaufähigkeit wegen Denkmaleigenschaft

Risiko 3:
Grundstück nicht im Eigentum, Kaufkosten ggfs. durch Spekulation erhöht

Risiko 4:
Baupreientwicklung und Abhängigkeit von Bausubstanz und Standardwunsch

Risiko 2:
Durchschnittsmiete abhängig von Erlösen aus Gemeinschaftsflächen und ortsüblicher/angemessener Miete

Risiko 5:
Je größer die unentgeltlichen Flächen desto geringer die Durchschnittsmiete und der Gesamterlös

Vorteil Denkmal:
oft höhere Förderungen, höhere Abschreibung für private Trägerschaft



DOKUMENTATION

JUNGES WOHNEN:

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

Ein **MODELLPROJEKT**
in Baden-Württemberg



PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021



STÜHLINGEN
Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land

BETTRINGEN
Ein neuer Treffpunkt für alle

DORNSTADT
Lokales Handwerk braucht Raum

RIEDLINGE
Ein Haus in Transformation

HERBOLZHEIM
Wer die Jugend hat, hat die Zukunft

ZABERFELD
Gemeinschaft bedeutet Vielfalt

Key elements on the pages include:

- Project titles and locations.
- Historical context and building details.
- Key questions (Schlüsselfragen) like 'Zielgruppe?', 'Kosten?', 'Nachfrage?', 'Co-Working?'.
- Diagrams for 'Ideen aus den Workshops' and 'Finanzierungsmodell'.
- Text describing the goals and challenges of the project.



Knackpunkte:

Risiken in Schlagwörtern:

Kosten (Erwerb), Fläche, Miete, Grundstückspreis, Erbbaurecht/-zins, Denkmal, Förderbewilligung, Nachfrage/Lage, Gebäudezustand

Stellschrauben:

Denkmal (Steuerlicher Vorteil), Eigenleistung, Mietpreis, Höhe Eigenkapital, zusätzliche Einnahmequellen in Gemeinschafts- und Nebenflächen, Umbaustandard, Förderungen, Trägerschaft

Gewisses Mietniveau muss erreicht werden (etwa 10 €/m²)

Reduzierte Investitionskosten → Reduzierung der Miete

Landeswohnungsbauprogramm als Möglichkeit prüfen

Verhältnis der Wohn- und Gemeinschaftsflächen
(mit/ohne Erlöse)



20.01.21
Start Modellprojekt

08.07.21
Abschluss Modellprojekt

18.02.21 - online
Austauschtreffen Leerstände

18.03.21 - Riedlingen
Ideenfindungsworkshop

14.04.21-19.05.21 - online
Resonanzworkshops

06.05.21 - Stühlingen
Prototypenworkshop

16.06.21 - Bettringen
Realisierungsplanung
& Finanzbetrachtung

JuWo-PROJEKT

Projekt
Umsetzung



JUNGES WOHNEN



JUNGES WOHNEN



Nutzungs-
mischung



innovativ



neue Tradition

informieren und
weitergeben



Gute Beispiele gibt es überall!

Oberried



Kirchzarten



St. Märgen



FREIBURG

sutter³



Bernau





FREIBURG



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!