



Alte Schmiede Malsch - Kreuzstraße 15

- ❖ Begründung des Projekts
- ❖ Gemeinsames Zielverständnis
- ❖ Objektbeschreibung
- ❖ Nutzungskonzept
- ❖ Bauabschnitte
- ❖ Erwerbsmodell Erbbaupacht
- ❖ Kalkulatorische Baukosten
- ❖ Finanzierungsmöglichkeiten
- ❖ Betreiberkonzept

Das Projekt „Alte Schmiede“
besteht nicht allein aus der Sanierung der Gebäude, sondern hat zum Inhalt,
die weiter notwendigen Rahmenbedingungen für die Durchführung
von Veranstaltungen, der vorgesehenen Verwendung als Museum und
Begegnungsräumen, zu schaffen.

Das Projekt „Alte Schmiede“
ist durch den Verein K15 Alte Schmiede Malsch e.V. nach dem
Gemeinderatsentscheid zum Projektstopp Kulturscheuer, entstanden,
es wird ein Gemeinschaftswerk von und der Malscher Bürger,
den Vereinen und der Gemeinde.

Die Gebäude in der Kreuzstraße 15
sollen ein Ort der Begegnung und des Austausches werden.

Künstlerstube

- Workshops –
- Malkurse

Alleinstellungsmerkmal Flexible Räume mit Mehrfachnutzung

- Museum
- Seminarräume
- Geselligkeitsräume
- Ausstellung
- Vorträge
- Lesungen

Schmiede

- Tageskurse
- Firmenevents

Das andere Heimatmuseum mit wechselnden Ausstellungen

Schusterstube

- Workshops

Scheunenmuseum

- Landleben pur
- Sonderausstellung

Spielzeugstube

- Kinder-Aktiv-Workshops
- Sonderausstellungen
- Kindergeburtstage

DenkMALSCHutz ist Ehrensache

Heimatmuseum Völkersbach



Einzigartig in Malsch und Region und damit Alleinstellungsmerkmal B

- 6 kleine Themenstuben / Museen
- Mühlenmuseum
- Heimatmuseum Völkersbach

digitales Heimatmuseum Malsch



- Tag des offenen Denkmals
- Teilnahme Museumstag

DenkMALSCHutz ist Ehrensache



K15-Veranstaltungen

- Hof-Flohmarkt
- K15 lädt ein:
 - Neubürgerabend
 - Ideenschmiede zu wechselnden Themen
- wechselnde Vereinswochen
- Runder Tisch Vereine



Ausstellungen/Workshops

Scheunenvermietung



Hoftreff

- Vereine
- Firmenevents
- Sommerfeste für Vereine ohne Vereinsräume

Nutzungsmöglichkeiten Vereine, Bürger



Gemeinschaftsgarten/Bauerngarten

- Vermarktung o. kostenlose Abgabe
- Ernährungsworkshop
- Schulgarten



Literaturstube/Lesekreis

Plattform zur Begegnung und zum gemeinsamen Tun

- Kooperation mit Verlagen
 - **Regionalliteratur**



Bauernmarkt

Privatinitiative, Hofgutvermarktung

DenkMALSchutz ist Ehrensache



Nutzungsmöglichkeiten Vereine, Bürger

K15-Veranstaltungen

- Hof-Flohmarkt
- K15 lädt ein:
 - Neubürgerabend
 - Ideenschmiede zu wechselnden Themen
- wechselnde Vereinswochen
- Runder Tisch Vereine

K15

- Organisiert keine Ausstellungen/Veranstaltungen
- Ausstellungen und Veranstaltungen heimatgeschichtlicher Art in der Kreuzstraße 15 werden hinsichtlich des Betreiber- und Museumskonzeptes von K15 durch die Heimatfreunde Malsch organisiert.

Nutzungsmöglichkeiten Vereine, Bürger



DenkMALSchutz ist Ehrensache

Scheunenmarkt
Bauernmarkt
Privatinitiativen
Hofgutvermarktung
Regionale Anbieter
Verkostung
Flohmarkt

Nutzungsmöglichkeiten Vereine, Bürger

Ausstellungen/Workshops durch Ortsvereine

- Heimatgeschichtliche Ausstellungen
 - Lesungen (Mundartabende)
 - Vernissagen
 - Kunst-, Kitsch- und Trödelmärkte
- Kunstmarkttag - Kunstworkshops
 - Kleinkunstveranstaltungen
 - Schauwerkstatt
 - Kulinarische Literaturreisen
 - Themenabende
 - Tauschbörse
 - Spieltage (Bingo, Skat, Dreierles...)
- Neubürgerabende (Kooperation mit Vereinen und Kommune)



Denk**MALS**chutz ist Ehrensache



Heimatgeschichtliche Ausstellungen - Vorträge

- Fotoreise durch Malsch – stille Winkel (auch mit Foto-Workshop)
 - Rigide Dorfplanung von 1960-1980
 - Kindheit war kein Kinderspiel
 - Einwohner mit Migrationshintergrund und ihr Land
- Museumspädagogik (Ausstellungsgegenstände ermöglichen ein erlebnisorientiertes Lernen)
- Modische Accessoires (altes Handwerk Häkeln, Stricken, Makramee, Soutache, Klöppeln, Spinnen)
 - Der Malscher Medicus
 - Hader, Lumpen, Altpapier – Geschichten vom Papier
 - Märchenstunde
- Früher: Das „Einfrieren“ vor der Tiefkühltruhe – Einwecken, Mosten, Dörren
 - Mit Bienen auf Du
 - Schmiedekunst und und und ...

Nutzungsmöglichkeiten kommerziell



Kommerzielle Scheunenvermietung

- Geburtstagsfeiern
- Stehempfang /Hochzeit
 - Seminare
 - Vorträge
 - Volkshochschule
- Kleinkunstdarbietungen
- Bier- und Weinseminare
- Gastronomische Angebote
 - Kunsthandwerkermarkt
 - Kunstworkshops

Denk**MALSCH**utz ist Ehrensache



Nutzungsmöglichkeiten kommerziell

Möglichkeiten Wirtschaftsbetrieb des Vereins

Auflistung nach Einnahmengewichtung

1. Scheunen- und Hofvermietung
2. Schmiede als Firmenevent
3. Themen/Museumsräume im Wohnhaus für Veranstaltungen
4. Themen/Museumsräume Vermietung für Besprechungen

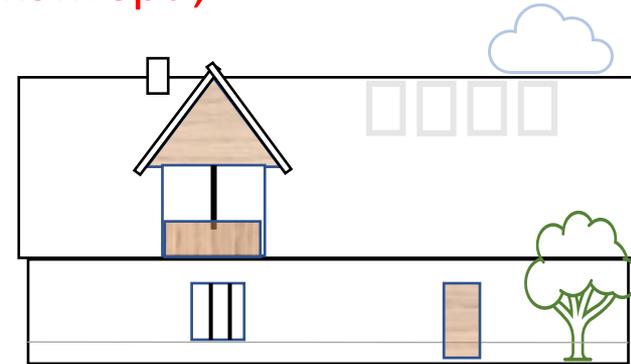
Bauabschnitt

e

In Abhängigkeit der Möglichkeiten

- Denkmalschutz
- Finanzen

- 1 Schmiede nach Restaurierungskonzept ,
OG und Sanitäranlage,
Fenster Haus 1+2, Anstrich
- 2 Scheunen
- 3 Haus 2, innen
- 4 Außenanlage
- 5 Dachausbau Scheune



Ansicht Kreuzstraße



Ansicht Richard-Wagner-Straße

DenkMALSCHutz ist Ehrensache

Grundriss

Grau = EG

Gelb = 1. OG

Raum	Nutzung
1 + 1a	Digitales Heimatmuseum Besprechungsraum
1 b	Teeküche, Werkraum
Scheune 1	Scheunenmuseum Veranstaltungen
Scheune 2	Ausstellungen Veranstaltungen
Raum 2	Spielzeugstube Workshops Kindergeburtstage
Raum 3	Lesestube und zu 2 integriert
Raum 4	Schusterstube, Workshop
Raum 5	Besprechungen
Raum 6	Künstlerstube



29.04.2022

❖ Baukosten

- ❖ Finanzierungsplan
- ❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept
- ❖ Betreiberkonzept

Sanierungskosten Kreuzstraße 15		Phase 1
Grundstück- und Planungskosten		
Architektenhonorar Phase 1-3		20.000 €
energetischen Sanierungskonzepts von Nichtwohngebäuden		3.000 €
Grunderwerbsteuer*		870 €
Notarkosten 1,5%		3.000 €
		26.870 €
Gesamtkosten		
Erwerbskosten, Architektenleistung		26.870 €
Phase 1		124.200 €
Phase 2		102.000 €
Phase 3		99.800 €
Phase 4		17.000 €
		369.870 €
derzeit nicht bezifferbare Kosten		
Abwasser und Kanalisation		
Brandschutznachweis		
Brandschutzauflagen GK2, je nach Anforderung R 30 oder R 60, Gesamtensemble kann in drei Gebäudeteile unterteilt werden: Haus 1, Scheunen, Haus 2. Gebäudeabschlusswand zu Kreuzstraße 13 ohne Fensteröffnungen in Abstimmung mit Denkmalschutzamt		
Schallschutz		
energetische Sanierungsmaßnahmen		
Wärmebrückenbewertung		
Überzug Decke 1. OG, Haus 2		

Die Kostenschätzung wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten sowie auf Werten von Dritten (Verlagen, Institutionen, Fachverbänden) erstellt. Dabei wurden Werte auf der Grundlage von €/qm Wohn- oder Nettogrundfläche verwendet. Verschiedene Einflußfaktoren beeinflussen den Vergleichswert

- Unterschiede bei Bauform und Bautyp
- Abweichender Bau- und Erhaltungszustand
- Zeitlich versetzte Ausführung/Bauabschnitte
- Eigenleistungen
- Abweichende behördliche Auflagen

Bei der Sanierung eines ähnlich gelagerten Gebäudes in Stuttgart mit 240 qm Fläche der Kostengruppen 300+400 ergeben sich folgende Vergleichswerte

Kostengruppen 300+400	194 qm a 1.700 Euro/qm	329.800 €
(Bauabschnitte 1 – 3)		
Kostengruppe 500 (Bauabschnitt 4 und Scheunen)		
280 qm a 40 Euro/qm		11.200 €
Scheunenverglasung		25.000 € = 366.000 €

DenkMALSchutz ist Ehrensache

❖ Baukosten

- ❖ Finanzierungsplan
- ❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept
- ❖ Betreiberkonzept

Renovierung Haus 1		Scheunen 1 + 2	
Tonnengewölbedecke Schmiede, Reinigung, Korrosionsschutz,	4.000 €	Auskoffierung Stampflehm, Neubelag	5.000 €
Dach und Dachboden Wärmedämmung	5.000 €	Dachdämmung	30.000 €
Fußboden 1. OG Aufarbeitung	200 €	Verglasung der Öffnungen Süden (Außentür)	3.000 €
Holzmassivtreppe (Stahlterasse) zum 1. OG	1.200 €	Verbindung Küche/Scheune	1.000 €
Aufarbeitung Verschlag Holzterasse 1. OG	500 €	Scheunentor 1	10.000 €
Aufarbeitung Verschlag Holzterasse 2. OG	500 €	Giebelwand	3.000 €
3 Stahlfenster Schmiede	2.500 €	zwei Türen Schweineställe mit Schiebelofttürbeschlag	3.000 €
5 Fenster 1. OG Kastenfenster	3.000 €	Natursteinwände Reinigung, Verfugung	5.000 €
1 Sprossenfenster 2. OG neu	500 €	Fußbodenausbesserung Scheune 2	2.000 €
Innen-Vorsatzfenster Küche	300 €	Scheunentor 2	15.000 €
Hoffenster jetziges Badezimmer	500 €	Elektroinstallationen Scheune Beleuchtung	5.000 €
Eingangstreppe	1.500 €	Heizungsanschluss: Heizkörper	10.000 €
Haustüre	1.500 €	Brandmeldeanlage	5.000 €
Flügel Tür Schmiede	1.500 €	Innenausstattung (Bestuhlung)	5.000 €
Neubau Sanitäranlage EG, Toiletten/Heizraum/Schweinestall	30.000 €		102.000 €
Elektroausstattung, Verteilungen, Zuleitung, Erdung, Telefon/Internet	10.000 €		
Brandmeldeanlage	3.000 €		
Heizung Gasbrennwertkessel für Haus 1, Sanitär und Scheune, Heizkörper			
Installation Haus 1 und Sanitärtrakt	25.000 €		
Malerarbeiten	3.000 €		
Raum (bisher Küche) neuer Fliesenbelag	1.500 €		
Aufarbeitung/Neue Fensterläden Haus 1+2, Putz/Streicharbeiten	10.000 €		
Regenrinnen Gesamt	3.000 €		
Fluchtweg Haus1/Scheune1 mit Treppe	10.000 €		
Innenausstattung	6.000 €		
	124.200 €		

DenkMALSchutz ist Ehrensache

❖ Baukosten

- ❖ Finanzierungsplan
- ❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept
- ❖ Betreiberkonzept

Renovierung Haus 2					
Wärmedämmung Dach				5.000 €	
2 Zimmer EG, Zimmer OG Abmauerung Kniestock, Malerarbeiten				3.000 €	
Kl. Giebelzimmer, Gaubenrenovierung				2.000 €	
bisherige Küche, Fußboden, neuer Wandverputz				5.000 €	
Böden Zimmer EG und OG, abschleifen				500 €	
Dachflächenfenster Flur				1.000 €	
5 Kastenfenster				3.000 €	
neues Fenster jetziges Bad				600 €	
Gaubenfenster bei Genehmigung				2.000 €	
Umbau Badezimmer zur Teeküche, Zugang zum Kuhstall				10.000 €	
Ausstattung Teeküche				5.000 €	
Haustüre				1.500 €	
Außen-Treppe				2.000 €	
Gewölbekeller Einbau Heizraum, Heizung für Haus 2				25.000 €	
Holztüre Keller, Aufarbeitung/Neu				1.000 €	
Kellerfenster				200 €	
Elektro				5.000 €	
Brandmeldeanlage				10.000 €	
Wasserleitung Küche				3.000 €	
Innenausstattung 4 Räume				10.000 €	
Küchenausstattung				5.000 €	
				99.800 €	
Außenanlage					
Einfriedung Holzzaun				3.000 €	
Holztor				2.000 €	
Befestigung Parkplatz/Abstellplatz Südseite				10.000 €	
Gartenaufbau				2.000 €	
				17.000 €	
Phase 5 derzeit keine Realisierungsaussicht					

DenkMALSchutz ist Ehrensache

❖ Baukosten

❖ Finanzierungsplan - Betriebskosten

❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept

❖ Betreiberkonzept

Viele Menschen entscheiden, ob ein Projekt finanzierungswürdig ist, ob es realistisch aufgestellt ist und ob versucht werden sollte, diese Idee in die Tat umzusetzen. So kommen nicht nur wirtschaftliche Faktoren zur Entscheidung hinzu, wie beispielsweise die Rentabilität oder der geplante Gewinn, sondern auch der Nutzen für die Allgemeinheit.

Gemeinwohlprojekte orientieren sich nicht an finanzielle, profitablen Ideen, sondern an der Förderung und Finanzierung von Projekten, die der Allgemeinheit zu Gute kommen.

Schwerpunkte werden hierbei auf ethische, ökologische und soziale Ungleichheiten gelegt, die durch diese Projekte minimiert werden sollen. Zudem wird die Philosophie des Wandels angestrebt. Investoren, Banken und somit das gesamte Finanzwesen soll hinweg gelenkt werden, von einer profitorientierten Seite, hin zu einer Orientierung, die dem Gemeinwohl zu Gute kommt.

DenkMALSCHutz ist Ehrensache

Betriebs- und Verwaltungskosten erstes Nutzungsjahr	
Ausgaben	€ p.a.
Erbbaupacht	1000
Gebäudeversicherung	500
Einbruchdiebstahl, Feuerversicherung, Haftpflicht	3000
Strom	3500
Wasser	2000
Heizung	8000
Grundsteuer	240
Internetkosten	300
Abfallentsorgung	500
Wartungskosten Heizung, Kaminfeger, Elektro, Meldeanlagen	700
Reinigung	3600
Darlehenszinsen (bei Zwischenfinanzierung 200.000 € für 12 Monate)	3600
IKU Programm 219/220 Zinsen	400
laufende Reparaturen	3000
	30340
Einnahmen	
Scheune 1 Mittelwert 10 Vermietungen a 100 €	1000
Scheune 2 Mittelwert 52 Vermietungen a 150 €	7800
Unterhalt Anteil Heimatfreunde	600
Schmiede 6 Vermietungen a 100 €	600
Museumsstuben 12 Vermietungen a 30 €	360
Raum 5 Vermietungen a 50 €	1200
Erträge aus Bewirtung	3000
Mitgliedsbeiträge 120 Mitglieder a 24 €	2880
Sponsoring	2000
Spenden	2000
Reinigungskosten Drittvereine	1000
Reinigungskosten Kommerzielle Vermietpartner 62x50	3100
K15-Veranstaltungen	4000
Merchandising / Fundraising	800
Fördermittel Landesstelle für Museumsbetreuung	1000
Eigenleistungen K15	0
Landes-Sonderprogramm Corona	800
	30340
Teilnahme an Wettbewerben	
Wettbewerb um die besten Projektideen Sozifond	5.000 €
Museumswettbewerb	5.000 €
Lotto-Bw Museumskonzeptwettbewerb	5.000 €
Dt. Engagementpreis	5.000 €

- ❖ Baukosten
- ❖ **Finanzierungsplan - Baukosten**
- ❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept
- ❖ Betreiberkonzept

Förderungen - Spenden - Kredite		Projekt/Förderprogramm	Betrag
Förderungen			
Renewable Ready, Gas-Brennwertkessel, 20 % der förderf. Kosten (Haus1)			4.000 €
energetische Auswertung	3.000 €	Bafa 80 %	2.400 €
Sanierungskosten Bauabschnitt 1-3. Unterstützung zugesagt	316.870 €	Dt. Stiftung Denkmalschutz ca.	150.000 €
Baumaßnahme und inventarisierungspflichtige Ausstattung		Fernsehloterie ca.	30.000 €
soziale Zusammenarbeit ökologischer u. gesellschaftlicher Mehrwert		postcode-Lotterie ca.	20.000 €
Restaurierung für Schmiedegegenstände, Bauerngarten, Beschaffung alter Baumaterialien		Landesstelle f. Museumsbetreuung 50 % , max 25.000	5.000 €
Gemeinde Malsch		Vereinsförderungsrichtlinie	15.000 €
Denkmalpflegemaßnahmen		Straschek Stiftung	5.000 €
LEADER, Interessenbekundung bis als Aktionsgruppe		ca.	10.000 €
Barrierefreiheit Toilettenanlage		40 % Zuschuss, Aktion Mensch	4.000 €
Dt. Bibliotheksverband (aus Förderprogramm Heimat) 2021		Windhundprinzip Antrag bis 31.12.	20.000 €
Darlehen			
Barrierefreiheit Toilettenanlage	10.000 €	KfW Programm 159 0,78 %	10.000 €
energiesparende Nichtwohngebäude, Förderkredit 1,0 %	40.000 €	IKU, 219/220 Tilgungszuschuss 27,5 %	40.000 €
Investitionskredit KfW soziale Unternehmen		Programm 148, 1,03 %, tilgungsfr.J.	100.000 €
IKU 234 Maßnahmen Barrierefrei, Sanitär, Abstellplatz, Stufen, Türöffner etc		Programm 234 100 % Ausz., tilgfr.	40.000 €
Stiftungen			
über Kommune: Sparkassenstiftung ab 2022 oder Folgejahre		Antrag über Kommune	10.000 €
diverse Privatstiftungen (Remmers, Palm, Oetker, Wüstenrot etc.) jeweils Jahr entsprechend		bezogen auf Denkmal-u. Heimatpflege ohne Betragsansatz	
Förderungsgelder			465.400 €
Eigenleistung			
9,50 € 3.900 Std/36 Monate durch K15			37.050 €
9,50 € ca. 500 Std durch Zusagen sieben örtliche Vereine			4.750 €
Spenden - Sachspenden			
Spendenzusagen Privatpersonen bis 31.12.20			19.400 €
Spendeneingang bis 31.12.20			4.110 €
Spendeneingang bis 31.10.21			1.252 €
Spendenzusage für Renovierung Schmiedehaus Heimatfreunde			25.000 €
Handwerkerleistungen als Spenden			30.000 €
Sachspenden mit bisherigem Verkaufserlös Flohmarkt			1.053 €
Planung Spenden			50.000 €
Verkäufe Hufeisen			
Verkauf bis 31.12.20			680 €
Verkauf bis 31.10.21			1.125 €
Eigenleistung und Spenden			174.420 €
			639.820 €
Bank-Darlehen für eine eventuelle Überbrückung auf 1 Jahr	200.000 €		1,80%

- Crowdfunding
- Örtliche Spendenaktionen (Hufeisen, Flohmarkt)
- Örtliches Gewerbe und Industrieunternehmen
- Regionale Großunternehmen
- Bildungsspenden.de
- Örtliche Prozentspendenaktion
- K15-Veranstaltungen

DenkMALSCHutz ist Ehrensache

- ❖ Baukosten
- ❖ Finanzierungsplan

❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept

- ❖ Betreiberkonzept

- **Verschiedene Museumsstuben als Mit-Mach-Projekt**
- **Schmiede:** authentischer Denkmalort mit passiver und aktiver Präsentationsmöglichkeit
- **Museumsstuben:** Unterscheidung zu klassischen Museen, vor allen Dingen zu klassischen Heimatmuseen, durch die Möglichkeit der Raumnutzung durch Belegung als Mich-Mach-Raum und wechselnden Sonderausstellungen mit aktuellen und ortsgeschichtlichen Themen. Der heimatgeschichtliche Part erhält damit die Eigenschaft der Wandelbarkeit und legt damit den Mantel des althergebrachten Heimatmuseums ab.
- **Sonderausstellungen- und Veranstaltungen** nicht nur historisch oder kulturgeschichtlich sondern auch aktuelle Themen durch Beleuchten, Hinterfragen und Erörtern – mit entsprechenden Exponaten.
- Bisher nicht bestehende Teilnahmen wie **Tag des offenen Denkmals** und **internationaler Museumstag** werden mit neuen Veranstaltungen aufgeweitet.

Grundlage = Standards für Museen

- Name und Logo: **K15**. Alte Schmiede ist bisher der kleinste gemeinsame Nenner.
- **Marketinginstrumente** über Webseite, Printmedien und Publikationen. Laufende Öffentlichkeitsarbeit mit Nebeneffekt eines positiven Gemeindeimage.
- **Träger** für Betrieb mit Vielfalt von Aktivitäten und Umsetzung der Konzeption ist K15.
- **Zusammenarbeit** mit Hf und Kunstkreis aufgrund der Themenstuben, Schulen, Museumsverband und eventuell touristischen Leistungsträgern.
- Die Rettung der Gebäude ist mit der **Verantwortung** gegenüber dem bestehenden technischen Denkmal Alte Schmiede verbunden.
- **Fördermittel** der EU, Bund, Land sowie der Kommune bilden einen wichtigen Sockelbetrag für die Mischfinanzierung des Museumsteiles.
- **Einnahmen** sind nur durch Raumvermietungen und Spenden möglich. Eintrittsgelder entfallen.

- ❖ Baukosten
- ❖ Finanzierungsplan

❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept

- ❖ Betreiberkonzept

Bestandteile des Museumskonzeptes

- Grundfinanzierung
 - Erträge/Zuwendungen
 - Gastronomie, Vermietungen
 - Kosten Personal, Sach- und Dienstleistungen
 - Brand-, Wasser- Einbruchmeldeanlage
 - Zusatzversicherungen
- Externe Finanzmittel
 - Projektförderungen
 - Fundraising, Sponsoring
- Träger K15, Kooperationen/Interessengemeinschaft
 - Verwaltung
 - Vertragswesen, Obhutvereinbarung
 - Veranstaltungspläne – thematisch Stuben entsprechend
 - Öffentliches Erscheinungsbild, Marketingkonzept
 - **Alleinstellungsmerkmal: 6 Mit-Mach-Museen**
Das Leitbild zur inneren und äußeren Kommunikation und Grundlage für weitere Überlegungen, Planungen, Dokumentationen
Wirkungskreis - örtlich und regional
Zielgruppen - alle Bürgerschichten jeden Alters
Normen und Werte
- Räumliche Gegebenheiten (sh. Projektbeschreibung)

- ❖ Baukosten
- ❖ Finanzierungsplan
- ❖ Nachhaltiges Museums/Nutzungskonzept

❖ Betreiberkonzept

Der Erbbaupächter K15 Alte Schmiede Malsch e.V. führt die Sanierung durch und übernimmt die weitere Bewirtschaftung des gesamten Komplexes. Verantwortlich ist jeweils der gewählte BGB-Vorstand des Vereins mit den bestellten Beisitzern.

Zum heutigen Zeitpunkt sind dies: Kooperationspartner für den Bereich Schmiede, Ausstattung Scheunmuseum und digitales Heimatmuseum: Heimatfreunde Malsch e.V.

Für die Zeit nach der Sanierung werden entsprechende K15-Mitglieder für einzelne Arbeitsfelder im Gebäudeunterhalt und Belegungsverwaltung ernannt.

Die Betriebskosten nach der Durchführung der Sanierungsarbeiten sollen durch verträgliche, ortsübliche und für alle Nutzer erschwingliche Mieten/Pachten für die, zur Verfügung stehenden Räume gedeckt werden. Die entsprechende Gebührenordnung wird im Zuge des Organisationsaufbaus für externe Nutzer erstellt und veröffentlicht. Nutzungen durch Vereine und gemeinnützige Einrichtungen sollen durch Beteiligung anteiliger Energie/Reinigungskosten gedeckt werden.

Zudem wird angestrebt eine Art „Interessengemeinschaft“ mit Vereinen ins Leben zu rufen, um die kulturelle und gesellschaftliche Nutzung des Areals auch langfristig zu sichern.

Diese nicht vorauszusehende Größe wird in der Betriebskostenaufstellung ab dem ersten Nutzungsjahr nur mit angenommenen Werten beziffert. Der Mitgliederstand beträgt zum heutigen Tag 40 Mitglieder. Von einer jährlichen Steigerung nicht unter 20 % muss ausgegangen werden. Eine groß angelegte Mitgliederwerbung ist bedingt durch die Corona-Beschränkungen seit Gründung des Vereins nicht möglich. So auch bei Spendenaktionen.

1. Betriebskosten nach Abschluß des Bauabschnittes 3
Die Kosten wurden anhand von Basiszahlen und Statistikwerten ermittelt. Für die Gebäude liegen bislang noch keine konkreten Pläne vor. Eine konzeptionelle Grundlage ist die Projektbeschreibung. Der Kostenansatz ist auf dem Modell Mit-Mach-Museum erarbeitet.
2. Rechtliche Grundlagen
Der Verein ist gemeinnützig anerkannt und im Vereinsregister eingetragen. Bei Auflösung des Vereins fließt das Vereinsvermögen an die Gemeinde Malsch.

Erwerbsmodelle

- Kauf
 - Verkehrswertgutachten
 - unter-Wert-Verkauf (bei besonderes öffentlichem Interesse und die Kommune bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entlastet wird.

- Erbbaurecht
 - Mischung aus Eigentum und Pacht
 - Nach dem Verkehrswertgutachten hat die Immobilie keinen Wert. Somit Nutzung nur für Grundstück.

Erwerbsmodell Erbbaupacht

- Laufzeit 60 – 99 Jahre
- Nach Ablauf Nutzungsrecht und Immobilie an den Verpächter mit 2/3 Ablöse des Verkehrswertes
- Erbbauvertrag nicht kündbar
- Bei Verkaufsabsicht hat Grundstücksbesitzer Vorkaufsrecht
- Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages haben Grundstückeigentümer und Erbbauberechtigter gegenseitiges Vorkaufsrecht
- Grundschuld und Hypothekenbelastung möglich
- Notarielle Beurkundung
- Verein alleiniger Eigentümer am Gebäude, damit Übernahme aller Kosten für Sanierung und Betrieb
- Inhalt frei verhandelbar, gängig sind Regelungen über Instandhaltung, Versicherung und Verwendung der Immobilie
- Erbbauzinsreallast im Grundbuch. Erhöhungen alle 3 Jahre möglich, gekoppelt an Verbraucherpreisindex
- Keine Befreiung der Grunderwerbsteuer
- Für bauliche Veränderungen, die eine Baugenehmigung erfordern, Zustimmung des Grundstückeigentümers.
- Heimfallbedingungen müssen klar definiert sein (Nutzungszweck)
- Eigenbedarfskündigung des Grundstückeigentümers ausgeschlossen

Vorlage Nr. GRBV/191/2020
 Bearbeitet von: Litzow, Klaus
 Aktenzeichen:
 Kostenträger/Kostenstelle: 11240/200
 Vorlage für: Gemeinderat 20.10.2020
 TOP: 9
 Betreff:
 Einleitung des Bieterverfahrens zum Verkauf des Anwesens Kreuzstr. 15 (Alte Schmiede)



vorgesehenes Bieterverfahren hat keine Gewichtung des Konzeptes

1. Durch den neu gegründeten Verein „K15-Alte Schmiede“ hat das Projekt eine neue Dynamik erfahren. Auch im Rahmen einer Erbpacht könnten eine Sanierung und der Betrieb erfolgen. Bevor über eine solche Erbpachtlösung entschieden werden soll, schlägt die Verwaltung vor, das unten erklärte Bieterverfahren um drei Monate zu verschieben, um dem Verein die notwendige Zeit zur Erstellung eines vollständig ausgearbeiteten Konzeptes zur Finanzierung, Durchführung und Betrieb des Anwesens zu geben. Spätestens zur Haushaltsberatung im Januar 2021 muss Klarheit darüber herrschen, wie mit dem Verkauf weiter verfahren werden soll. Nur wenn es für diesen Vorschlag keine Mehrheit im Gemeinderat geben sollte, kommen wir zu TOP 9 Nr. 2.

2. Am 24. September 2019 hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung den Verkauf der Kulturscheuer „Alte Schmiede“ beschlossen. Dieser Verkauf soll in Form eines Bieterverfahrens erfolgen. Damit ist die Gemeinde zu jederzeit Herr des Verfahrens. Ein Bieterverfahren – was der Name eventuell suggerieren könnte – ist keine Versteigerung, bei der der Höchstbietende den Zuschlag erhält. Das Bieterverfahren dient zu einem dazu potenzielle Käufer mit der Gemeinde als Verkäufer zusammenzubringen und zum anderen dies nicht nur anhand des Kriteriums Kaufpreis dann abzuschließen. Weitere Kriterien der Gemeindeentwicklung können somit in die Zuschlagserteilung mit einfließen.

Zu beachten sind dabei aber auch die gesetzlichen Erfordernisse des § 92 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg. Danach dürfen gemeindeeigene Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Verkehrswert verkauft werden. Die Verwaltung hat zur Grundlagenermittlung das Sachverständigenbüro Uhl mit einem Verkehrswertgutachten beauftragt (siehe Anlage). Der ermittelte Verkehrswert beträgt 200.000 Euro.

Wertung der Angebote:

Der Technische Ausschuss hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 6. Oktober 2020 die Punktevergabe erörtert und einstimmig (bei zwei Enthaltungen) die Anwendung folgender Bewertungsmatrix empfohlen:

Kaufpreis	40
Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten	8
Schaffung von gefördertem Wohnraum (WBS)	4
Nutzungsmöglichkeit „Kulturscheuer“	6
Nutzungsmöglichkeit „Heimatmuseum“	6
Nutzungsmöglichkeit „Schmiede“	6
Zweitnutzung durch Allgemeinheit	8
Anzahl der Parkmöglichkeiten	4
Energetische Aspekte	4
Nutzung für karitative Zwecke	4
Denkmalschutz / eingesetzte Materialien	10



Die Verwaltung erarbeitet nach Abschluss der Bewerbungsfrist einen Vergabevorschlag, der dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt wird.

In der Zeit des Verfahrens wird ein Fachanwalt die vertraglichen Bedingungen zur verbindlichen Absicherung der Durchführungsverpflichtung des Konzeptes ausarbeiten. Es muss ein späteres Abweichen vom eingereichten Konzept des Käufers verhindert werden.

Die Bieter werden über die Vertragsbedingungen vorab in Kenntnis gesetzt und müssen bei Abgabe des Kaufgebotes deren Annahme erklären.

Sollte die Ausarbeitung der Vertragsbedingungen länger als 4 Wochen in Anspruch nehmen, entscheidet der Gemeinderat per Vorratsbeschluss bereits heute über eine Verlängerung der Angebotsfrist von drei Wochen.

Nach der **Gemeindeordnung** des Landes **Baden-Württemberg** besteht für die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem vollen Wert, auch von **Grundstücken**, gem. § 92 Abs. 3 Satz 1 GemO jedoch keine Genehmigungspflicht, sondern nur eine Vorlagepflicht, von der das Innenministerium auch freistellen kann. Eine Veräußerung gemeindlicher Grundstücke unter dem Verkehrswert ist daher nur möglich, wenn der geringere Ansatz der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient...

Überläßt die Gemeinde regelmäßig Vermögensgegenstände unter dem vollen Wert zur Nutzung (z. B. zur Förderung von Vereinen, deren Tätigkeit im gemeindlichen Interesse liegt), empfiehlt sich hierfür der Erlaß allgemeiner Richtlinien durch den Gemeinderat. In den Richtlinien sollen insbesondere die begünstigten Personengruppen, die Fördervoraussetzungen und -zwecke sowie Art und Umfang der Förderung festgelegt werden. Dies gilt auch dann, wenn eine Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert zur Förderung des Wohnungsbaus häufiger in Betracht kommt (vgl. die für den Landesbereich ergangene Verbilligungsvorschrift vom 3. Februar 1989, GABl. S. 383).

Bieterverfahren = Investorenwettbewerb

**Konzeptverfahren = Ökologische, soziale
und städtebauliche Kriterien**

Landesrechtliche Bewertungsmatrix erstellt

Gemeinde!

Zusammenfassung zur Geltung des nationalen und Europäischen Vergaberechts

- Wenn die vom EuGH aufgestellten Bedingungen vorliegen, sind bei der **Vergabe von Baukonzessionen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder Verpachtung kommunaler Grundstücke** bei Konzeptvergaben die formalen Regelungen des Vergaberechts einzuhalten. Dort gelten dann die Regelungen des GWB, der KonzVgV und bei nationalen Vergaben der VOB/A.
- Gerade dann, wenn sich die Kommunen im Zuge der Schaffung von Wohnraum beim geförderten Wohnungsbau Belegrechte einräumen, ist regelmäßig zu prüfen, ob das nationale bzw. Europäische Vergaberecht zu beachten ist.
- Bei nationalen Ausschreibungen unterhalb des Schwellenwertes bieten sich regelmäßig freihändige Vergaben, bei europaweiten Vergaben das Verhandlungsverfahren und der wettbewerbliche Dialog an.
- **Soweit kein unmittelbares wirtschaftliches Eigeninteresse der Kommune oder eine Bauverpflichtung bestehen, lassen sich mittels Konzeptvergaben die kommunalen Grundstücke vergaberechtsfrei veräußern oder verpachten. Es lassen sich jedoch auch die vergaberechtlichen Regelungen analog heranziehen, um diese Konzeptvergaben zu steuern.**
- Soweit die Kommune ohne unmittelbares wirtschaftliches Interesse die Auswahl der Grundstücksbewerbenden nach konzeptionellen Gründen anstrebt und das Grundstück zu einem Preis unter Wert veräußern will, bietet sich die Konzeptvergabe gerade für gemeinwohlorientierte Wohnungsbau-Gesellschaften, Genossenschaften und spezifische Wohnformen an. In diesen Fällen ist dann die beihilferechtliche Freistellung erforderlich (s.o.).
- Falls sich bei vergaberechtsfreien Konzeptvergaben und Anhandgaben während des Verfahrens ein **unmittelbares wirtschaftliches Eigeninteresse der Kommune oder eine Bauverpflichtung** herausstellt, sollte mit der Konzeptvergabe unter Anwendung des Vergaberechts neu begonnen werden.

„Helmut Müller“-Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs

Mit Urteil vom 25.03.2010³² hat der Europäische Gerichtshof die Vorgaben, unter denen kommunale Grundstücksveräußerungen als öffentliche Bauaufträge anzusehen sind und demzufolge dem Vergaberecht unterfallen, konkretisiert und die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf deutlich entschärft.

Kommunale Grundstücksveräußerungen (und Grundstücksüberlassungen) sind demnach nur noch dann als öffentliche Bauaufträge im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB anzusehen und ausschreibungspflichtig, wenn (kumulativ)

1. die öffentliche Hand selbst ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Bauleistung verfolgt,
2. der/die private Investor/in zur Erstellung des Bauwerks vertraglich verpflichtet ist und
3. die öffentliche Hand maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt.

Treten diese drei genannten Bedingungen nicht zusammen auf, ist kein formales Vergabeverfahren notwendig.

hinaus sind Anforderungen an eine sozialgerechte Wohnungsbaupolitik, an den Ressourcenschutz o.ä. als Wertungskriterien empfehlenswert.

Selbstverständlich kann der Leitfaden keine Empfehlung geben, welche Wertungskriterien aufzugreifen sind. Auch eine Empfehlung der Gewichtung kann hier im Rahmen des Leitfadens nicht erfolgen. Jedes Grundstück, jede Aufgabenstellung weist eigene Rahmenbedingungen und Ansprüche auf, die individuell definiert werden müssen. Dennoch lässt sich eine übergeordnete Empfehlung aussprechen:

Sollen die Inhalte eines Konzepts maßgeblich sein, muss die Bewertung der Dimension Preisgebot eine spürbar nachrangige Gewichtung erhalten.

Dies meint eine Gewichtung von deutlich unter 50 % Gewichtsanteilen. In den untersuchten Beispielen variierte die Gewichtung des finanziellen Aspektes zwischen 30 % als Höchstwert und 0 % im Rahmen von fixierten Preisen als fester Wert. Dennoch kann der finanzielle Aspekt trotz niedriger Gewichtung entscheidend für die Zuschlagsentscheidung sein. Eine definitive Sicherheit für rein inhaltliche Konzeptvergaben ist nur mit der Fixierung des Bodenpreises möglich.

Die Frage, wie für eine Konzeptvergabe die richtigen Wertungskriterien identifiziert, beschrieben und wie diese anschließend gewichtet werden, muss die Kommune eigenständig beantworten bzw. entscheiden, kann aber auch hier extern beraten und unterstützt werden.

Die Benennung der Bewertungskriterien kann innerhalb eines Arbeitsgremiums entstehen. Ein übergeordnetes Ziel, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, sollte vorliegen. Ein Arbeitsgremium sollte dann festlegen, wie die Konzeptvergabe inhaltlich zu gestalten ist, um das Ziel „Schaffung bezahlbaren

Wohnraums“ als Wertungskriterium oder in Form eines Bündels mehrerer Wertungskriterien zu transformieren. Die Wertungskriterien müssen sich folglich aus der Projektbeschreibung ableiten lassen. Die genaue Benennung der Wertungskriterien hingegen ist der eigenen Sprachschöpfung und dem jeweiligen Anliegen anzupassen. Weichen Projektbeschreibung und Wertungskriterien voneinander ab, kann es zu unterschiedlichen Interpretationen kommen, die im Zweifelsfall zu Lasten der Auftragsvergebenden gehen.

Stehen die Bewertungskriterien fest, können die einzelnen Kriterien untereinander gewichtet werden. Gibt die Benennung der Wertungskriterien eine Vorstellung davon, was der Vergabestelle wichtig ist, so klärt die Gewichtung über die Bedeutung einzelner Bewertungskriterien untereinander auf. Wird der Preis mit 30 % gewichtet, ist dies eine andere Aussage, als würde er mit 15 % gewichtet.

Werden in einer Konzeptvergabe Preis und Realisierungsdauer abgefragt, muss der mathematisch berechenbare Abstand zwischen den Preisen oder den Realisierungszeiträumen untereinander beachtet werden. Die Abstände können untereinander interpoliert werden. Diese Art der Bewertung findet sich jedoch nur an wenigen Stellen innerhalb der Konzeptvergabe. Wesentlich häufiger werden Inhalte abgefragt, die den Städtebau, wohnungswirtschaftliche Aspekte oder die Architektur betreffen.

Das Hinzuziehen von Experten in der Bewertung ist daher empfehlenswert. Zu überlegen ist auch, ob innerhalb eines Wertungskriteriums Grenzen gezogen werden sollen, die nicht über- oder unterschritten werden dürfen und bei einem Verstoß zu einem Ausschluss des Angebots führen (Benennung von K.O.-Kriterien bzw. Mindestanforderungen). Die Bewertung ist zeitnah in der Vergabeakte zu dokumentieren (s. § 20 EU VOB/A).

Im Gegensatz zu anderen Verfahren wie einer Auktion räumt das Bieterverfahren Kaufinteressenten die Gelegenheit ein, den Wettbewerbsdruck unter Käufern zu fördern und dadurch den Kaufpreis in die Höhe zu treiben. Das Bieterverfahren ist lohnenswert, wenn Verkäufer einen schnellen Verkauf wünschen, da sie dringend auf den Verkaufserlös angewiesen sind. Andere Gründe für diesen Verfahrensansatz liegen bei der Veräußerung einer besonders beliebten Immobilie oder einem Objekt vor, dessen [Immobilienbewertung](#) als besonders kompliziert gilt. Schlagen bisherige Verkaufsversuche fehl, können Immobilienmakler durch die Ansprache eines größeren Käuferkreises die Erfolgsaussichten steigern.

In der Praxis hat sich das Bieterverfahren als modernes Pendant zum Verkauf von Immobilien bewährt. Diese originelle Form einer Verkaufsstrategie bietet Kaufinteressenten die Möglichkeit, Gebote für ein Wohnobjekt abzugeben. Diese Entscheidung bleibt für die Bietenden weitgehend unbeeinflusst. Denn vorher wird kein Mindestgebot festgelegt. Dennoch steht es Eigentümern von Grundstücken, Häusern oder Wohnungen frei, vorher einen Mindestpreis anzusetzen. Interessieren sich mehrere Bieter für die Immobilie, entsteht eine Wettbewerbssituation, die womöglich einen Anstieg des Kaufpreises zur Folge hat. Dementsprechend entstehen die Kaufpreise beim Bieterverfahren über den Markt. Gebote der Interessenten spiegeln das Angebot-Nachfrage-Verhältnis wider.

8.1.2022
Winterfeier
Ort steht noch nicht fest



6.6.2021
Mühlentag CulturClub
Flohmärkte K 15 vor der Stadtmühle



3.2.2022, Donnerstag
18:30 - 20:30 Uhr
Jahreshauptversammlung,
Bürgerhaus Malsch



16.7.2022
Etappenvesper für
Mitbürger, Helfer,
Interessierte
- für Alle -
Hof Kreuzstraße 15



am 26.3.2022 und
9.4.2022
Tribut an Malsch
Fotoausstellung in
der Alten Schmiede -
Vergangenes in alter
Scheune -



11.9.2022
anlässlich am Tag des
offenen Denkmals -
Schmiedevorführung
Kreuzstraße 15



9.4.2022, Samstag
Ostermarkt und
Flohmärkte mit
Ostereierprämierung
für Kinder und
Jugendliche
in der Alten Schmiede



Vorweihnachts-
Donnerstage im
Dezember 2022
Weihnachtsmarkt in
der Hauptstraße



Die Veranstaltungen sind geplant. Die Termine sind jedoch noch unverbindlich.

DenkMALSchutz ist Ehrensache

Veranstaltungen 2022

Wer macht mit?

Mitgliedsbeitrag 24 €/Jahr