

Inklusions-Markt

Eine Weiterentwicklung des Genossenschaftsmarktes
„Resser – Modell“



Inklusion

Alle Menschen sollen gleichberechtigt am Leben teilnehmen – mit oder ohne Behinderung, damit gemeinsames Lernen, Arbeiten, Wohnen und ein Leben ohne Barrieren selbstverständlich wird.

Was macht den Reichtum einer Gesellschaft aus? Wirtschaftliche Macht? Politische Sicherheit? Oder kulturelle Vielfalt? Es ist von jedem etwas. Dennoch: Eine Gesellschaft besteht aus Menschen. Und sie sind es, die das Wohl einer Gesellschaft prägen – und zwar in allen wichtigen Lebensbereichen. Um nichts anderes geht es bei Inklusion: Jeder Mensch erhält die Möglichkeit, sich vollständig und gleichberechtigt an allen gesellschaftlichen Prozessen zu beteiligen – und zwar von Anfang an und unabhängig von individuellen Fähigkeiten, ethnischer wie sozialer Herkunft, Geschlecht oder Alter.
(Aktion Mensch)

Überall hinkommen, durchkommen, drüber kommen und einfach mitten drin dabei sein

Das ist das Motto für die Entwicklung eines Inklusionsmarktes, wie er im Sinne des Inklusionsgedanken sein sollte. So wird Inklusion auch im Arbeitsbereich machbar und sinnvoll.

Breite Parkplätze. Kundentoiletten, die für Rollstuhlfahrer eingerichtet sind. Ruhebänke an wichtigen Plätzen. Das sind nur einige der Einrichtungen, die das Einkaufen und das Arbeiten im Markt erleichtern.

Aus dem Rollstuhl heraus einkaufen, erfordert breitere Regalgänge und niedrigere Regalhöhen. Vom Rollstuhl aus lassen sich die unteren Regalebenen füllen. Ein(e) Kollege(in) der(die) nicht auf einen Rollstuhl angewiesen ist, hilft dabei und füllt die oberen Regalebenen.

Die Kassen sind für Rollstuhlfahrer bedienbar, so dass auch besonders anspruchsvolle Arbeiten von Menschen mit Handicap ausgeführt werden können. Personalräume, Toiletten- Umkleide- und Sozialräume entsprechen den arbeitsrechtlichen Vorschriften für Menschen mit Behinderung.

Gestaltungsmerkmale

- Verkaufsfläche < 800 m².
 - Dadurch kann der Markt auch in innerörtlichen Lagen platziert werden und ist nahe bei den Wohnquartieren und dem ÖPNV.
- Vollsortimenter
 - Mit rd. 9.000 Produkten erfüllt der Markt die Kundenwünsche
 - (z.B. Discounter rd. 1.200 bis 2500 Produkte)
- Bäcker, Schlachter, Obst/Gemüse
 - Bäcker und Schlachter mit Bedienung
- Behindertengerecht
 - Für Kunden und für Mitarbeiter
- Energieeffizient
 - Anlehnung an Passivhausstandard/Wärmerückgewinnung
- Wirtschaftliche Bauweise
 - Durch eine rationelle Bauweise und den Einsatz von Genossenschaftskapital liegen die Kosten für Herstellung und Betrieb unter den herkömmlichen Kosten vergleichbarer Marktgrößen.

Die Müller-Resse-Gruppe

Seit 1974 befindet sich unser Firmensitz in Resse. So ist es naheliegend, dass wir als Projektentwickler und Projektsteurer mit dabei waren, als die Bewohner des Ortes einen Bürgerverein ins Leben riefen und sich bemühten, Ihre unzureichende Infrastruktur wieder auf gesunde Füße zu stellen.

Wir konnten unsere 40-jährige Erfahrung bei der Entwicklung und Errichtung von Infrastruktureinrichtungen, einbringen und maßgeblich am Entwurf und der Umsetzung des heute als „Resser Modell“ bekannten genossenschaftlich organisierten Marktes in Resse mitwirken.

Das „Resser Modell“ ist ein Beispiel, wie Versorgungsprobleme durch bürgerliches Engagement gelöst werden können, sofern dieses Engagement durch professionelle Kompetenz ergänzt werden kann.

So ist es für uns folgerichtig, dass wir auch bei der weiteren Entwicklung des Resser Marktes zu einem Inklusionsmarkt mitwirken und freuen uns darauf interessierten Kommunen und Organisationen eine zukunftsweisende Lösung aufzeigen zu können.

Das Genossenschaftsmodell

Merkmale:

- Das Ziel einer Genossenschaft ist i.d.R. die Förderung des Erwerbs von Anteilen der Mitglieder oder deren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Belangen.
- Jeder Beteiligte (Genosse) hat unabhängig von der Höhe seiner Beteiligung eine Stimme.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden aus dem Kreis der Mitglieder durch die Mitglieder gewählt. Dadurch ist eine uneingeschränkte Selbstbestimmung gegeben.
- Die Genossenschaft ist als juristische Person rechtsfähig.
- Ein Mindestkapital ist weder bei der Höhe des jeweiligen Genossenschaftsanteils noch in der Summe aller Genossenschaftsanteile vorgeschrieben.
- Nachweis der Beteiligung der Mitglieder durch Aufnahme in die Liste der Gesellschafter.

Die Finanzierung eines Lebensmittelmarktes durch eine Genossenschaft

- Die Finanzierung eines Bauprojektes innerhalb einer Genossenschaft erfolgt i.d.R. durch das eingezahlte Genossenschaftskapital, erforderlichenfalls durch Aufstockung von Drittmitteln, ggf. durch Darlehen der Genossen, durch Banken oder durch Fördermittel. Vor der Gründung ist das Konzept von einem zugelassenen Genossenschaftsverband zu prüfen. Der positive Prüfungsbericht ist Voraussetzung für die Eintragung in das Genossenschaftsregister.
- Die Einwerbung der interessierten Genossen erfolgt am Ort des Geschehens. Ggf. können Einwerbungen in Zusammenarbeit mit örtlichen Banken erfolgen, die Anteile nach eigener Übernahme später weiterverkaufen können. Zu beachten ist hier die Vorgehensweise in Übereinstimmung mit dem Genossenschaftsgesetz.
- Der Ertrag eines Genossenschaftsanteils richtet sich nach dem ausgewiesenen Ertrag am Ende des Geschäftsjahres. Durch Umsatzregelungen im Mietvertrag mit dem Betreiber steigt der Ertrag i.d.R. jährlich an und erhöht dadurch die Rendite innerhalb des Beteiligungszeitraumes.
- Die Bilanzierungsregelungen basieren auf den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetztes, deren Einhaltung durch einen zugelassenen Genossenschaftsverband derzeit in einem 2-Jahresrhythmus geprüft werden. Der durch einen Genossenschaftsverband erbrachte Leistungsrahmen ist kostenpflichtig.
-

Genossenschaft oder andere Beteiligungsformen

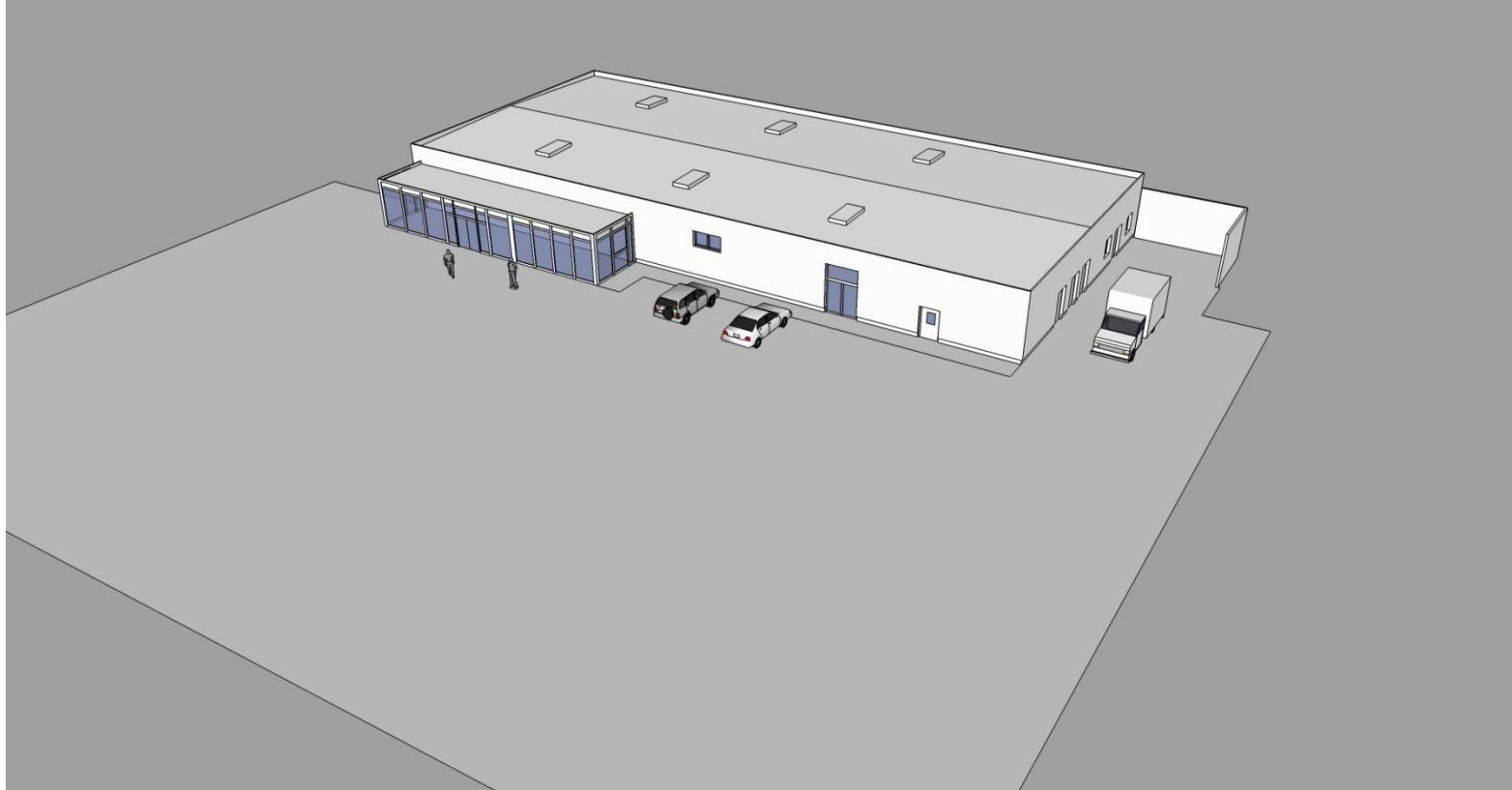
- Wir schlagen die Genossenschaft als besonders geeignete Beteiligungsform vor. Der Grund liegt im Wesen der Genossenschaft begründet, das jedem, der sich beteiligen möchte gleiche Rechte einräumt. Im Genossenschaftsrecht hat jedes Mitglied eine Stimme, gleichgültig, wie hoch bzw. wie viel Anteile ein Mitglied besitzt.
- Im Sinne des Genossenschaftsgedankens steht die Erreichung des gemeinsamen Ziels im Vordergrund. Jedes Mitglied kann in gleicher Weise dazu beitragen, dass das gemeinsame Ziel erreicht wird. Es entsteht eine hohe Bindung an das gemeinsame Projekt.
- Steuervorteile entstehen bei einer Beteiligung an einem Genossenschaftsmodell nur in geringem Maße. Stehen steuerliche Aspekte im Vordergrund der Interessierten, sollte über andere Objektformen nachgedacht werden. Hierfür bieten die handelsrechtlichen Gesellschaftsformen wie z.B. die Kommanditgesellschaft , GmbH & Co. KG usw. bessere Möglichkeiten

Ein Beispiel

Kapital: 700.000 (Keine Fremdmittel)

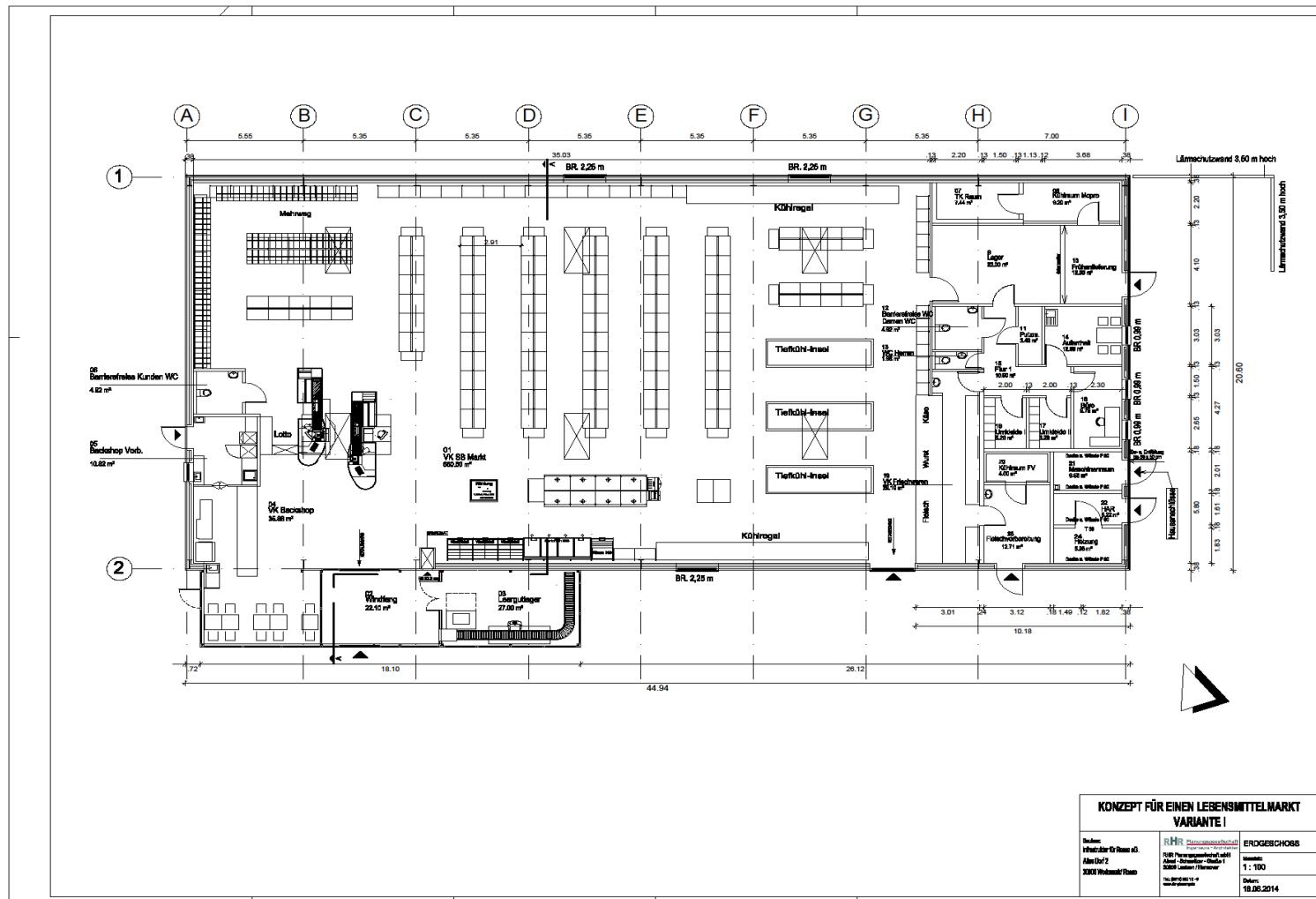
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Miete (Netto)	68.755	72.370	72.986	74.350	75.750	77.250	77.550	79.100	80.682
Abschreibungen	21.170	21.170	21.170	21.170	21.170	21.170	21.170	21.170	21.170
Erbpacht	9.807	9.807	9.807	9.807	9.807	9.807	9.807	9.807	9.807
Aufwendungen	6.457	1.179	2.000	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Ergebnis (vor Steuern)	31.321	40.214	42.009	41.373	40.773	42.273	42.573	44.123	45.705
Genossenschaftskap.	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Ergebnis (vor Steuern) in %	4,5%	5,8 %	6,0 %	5,9 %	5,8 %	6,1 %	6,1 %	6,3 %	6,5%
Mietfläche m²	785	785	785	785	785	785	785	785	785
Miete (Netto)	68.755	72.370	72.986	74.350	75.750	77.250	77.550	79.100	80.682
Bäcker und Schlachter	15.000	15.000	15.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Mietbelastung Betreiber	53.755	57.370	57.986	56.350	57.750	59.550	59.550	61.100	62.682
Miete/m² - mtl.	5,71	6,09	5,98	5,98	6,13	6,34	6,32	6,49	6,65

Standard Perspektive

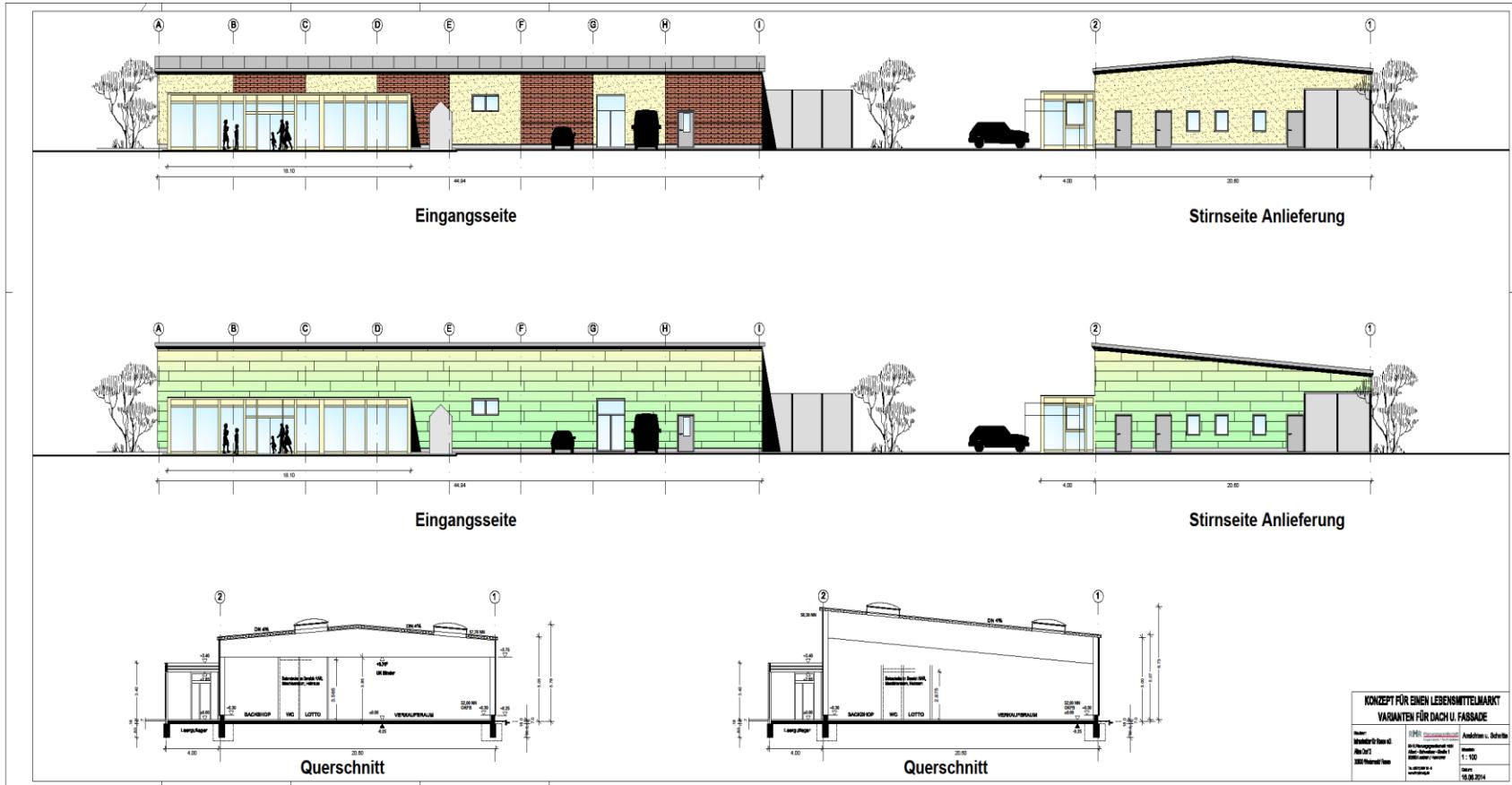


Die Gestaltung der Außenfassade wird standortbezogen ausgeführt.

Standard Grundriss (720 m² VK)



Ansichten/Schnitte



Muster-Baubeschreibung (Stichworte)

	Variante 1	Variante 2
Tragwerk	Stahlrahmenkonstruktion	Stahlbeton-Stützenkonstruktion
Außenwände	Thermowandelemente	Massivwände-Wärmeverbundsystem
Dach	Flachdach od. flachgeneigtes Dach	Satteldach, flachgeneigt
Dachrand-ausführung	Attika umlaufend	Umlaufender Dachüberstand
Innenwände	Mauerwerk, verputzt	Mauerwerk, verputzt
Decken	Verkaufsräume ohne Decken	Verkaufsräume ohne Decken
Außentüren	Eingang mit Automatik Schiebetüren	Eingang mit Automatik Schiebetüren
Fensterelemente	Alu-Rahmenprofile im Eingangsbereich	Alu-Rahmenprofile im Eingangsbereich

Muster-Baubeschreibung (Fortsetzung)

	Variante 1	Variante 2
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung
Innentüren	Stahlzargen mit Röhrenspanplattentüren Technikräume mit Stahltür	Stahlzargen mit Röhrenspanplattentüren Technikräume mit Stahltür
Fußböden	Verkaufsräume mit Feinsteinzeugplatten sonst. Estrich tlw. mit Plattenbelag	Verkaufsräume mit Feinsteinzeugplatten sonst. Estrich tlw. mit Plattenbelag
Energetische Ausstattung	Jeweils nach den aktuellen Richtlinien.	Jeweils nach den aktuellen Richtlinien.

Förderung Inklusionsmarkt

(Beispiel)

Die Aktion Mensch setzt sich mit ihren Aufklärungsinitiativen und Förderprogrammen dafür ein, dass Menschen mit Behinderung gleiche Chancen am Arbeitsmarkt erhalten und das Miteinander im Job selbstverständlicher wird. Meist ist es nicht nur einer, sondern eine Vielzahl von Faktoren, die eine gleichberechtigte Teilhabe verhindern.

(.....)

Christina Marx

Leiterin des Bereichs Aufklärung bei der Aktion Mensch

Nutzungsprofil

(Traditionelle Betreibung oder Inklusionsmarkt)

- Der von uns aus dem „Resser Modell“ weiterentwickelte Markt ist immer ein Vollsortimenter < 800 m² VK, der sowohl in traditioneller Betreiberform als auch als Inklusionsmarkt betrieben werden kann. Ein Wechsel von der einen zu einer anderen Betriebsform ist ohne Umbaumaßnahmen des Marktes möglich. Lediglich die Ausstattung muss - soweit noch nicht bei der Erstausstattung geschehen - an die jeweiligen Erfordernisse angepasst werden .
- Die Marktgröße von < 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht es, den Markt möglichst in die Ortszentren zu platzieren und damit die Erreichbarkeit zu optimieren.
- Soll der Markt im Inklusionsmodell und durch die Mitarbeit von Menschen mit Handicap geführt werden, und sollen Fördermittel eingeworben werden, muss der Betreiber (Träger) den Anforderungen des SGB IX (9. Sozialgesetzbuch) entsprechen.
- Wenn Sie einen Markt < 800 m² Verkaufsfläche in ihrem Ort für erforderlich oder wünschenswert halten, sprechen Sie uns an. Wir unterbreiten Ihnen Vorschläge ob, bzw. welche Markt- und Betreiberform möglich ist. Unser Angebot umfasst die Standortanalyse, Marktentwicklung und Marktrealisierung, soweit erforderlich inklusive der Beschaffung von geeigneten Betreibern und den der Nutzungsart entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten.

Wir stehen Ihnen gern zur Beratung zur Verfügung:



Ansprechpartner:

Karl-Heinz Müller

Müllerweg 6-8

30900 Wedemark (Resse)

Tel. 05131.456813 / Fax 05131.456815

khmueller@khmueller.de

www.khmueller.de