



Julia Paaß

Wandeln durch Handeln

Warum gemeinschaftliche Wohnprojekte eine große Chance für ländliche Regionen sind – ein Blick aus der Praxis des Netzwerks Zukunftsorte

Die Wohnungsnot der Städte lässt Speckgürtel wachsen und hat mittlerweile auch viele ländliche Kommunen erreicht. Doch Einfamilienhäuser und uniforme Neubausiedlungen können nicht die einzige Antwort auf den steigenden Siedlungsdruck sein. Statt mit neuen Bauten, Abriss und weiterer Versiegelung zu reagieren, ist es an der Zeit, dem Wandel proaktiv zu begegnen und über zukunftsfähigen Wohnraum nachzudenken. Dieser Text handelt davon, wie gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte die sozial-ökologische Transformation in ländlichen Regionen voranbringen und welche Rolle Kommunen dabei einnehmen können.

Innovative Wohnformen: nachhaltiger in der Gemeinschaft

Ein gutes Beispiel für innovative Wohnformen ist das genossenschaftliche Wohnprojekt Uferwerk im brandenburgischen Werder (Havel). Auf dem 1,72 ha großen Gelände einer ehemaligen Mosterei und späteren Schaltgerätefabrik nahm vor zehn Jahren ein Wohnprojekt seinen Anfang, das sich dem selbstbestimmten, nachbarschaftlichen und ökologischen Wohnen verschrieben hat. Das Projekt bietet Wohnraum für 150 Menschen unterschiedlicher Generationen. Gerade wurde ein ökologisch sanierter Gemeinschaftsraum für die Bewohner- und die Nachbarschaft fertiggestellt. Ob Energieversorgung über Photovoltaik, ökologischer Lehm- und Holzbau, Klimawerkstatt, Foodcoop oder ein eigens ins Leben gerufener Solifonds – das Uferwerk ist mit seinen Initiativen ein Modellprojekt für solidarisches und nachhaltiges Leben.

Das Uferwerk zeigt exemplarisch, wie durch die Umnutzung bestehender Gebäude nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden kann. Die Wiederbelebung von Leerstand birgt enormes Potenzial, weil die Umnutzung die CO₂-Aussschüttung gegenüber einem Neubau massiv einspart – gerade in Hinblick auf die gebundene „graue Energie“. Das Projekt strebt hohe ökologische Standards an und dient als Experimentierraum für neue, besonders umweltfreundliche Materialien und Sanierungsmethoden. Hier zeigt sich, was alles geht, wenn der Profit nicht an oberster Stelle steht. Doch solch innovative Wohnprojekte entstehen nicht einfach so: Meist sind es engagierte Einzelpersonen, die sich zusammenfinden, eine Initiative starten, sich Partner, Wissen und finanzielle Mittel besorgen – und einfach loslegen. Dabei stehen sie schnell vor erheblichen Herausforderungen. Bürokratische Hürden, finanzielle Unsicherheiten und die Notwendigkeit, geeignete Mitstreiter zu finden, sind nur einige der Schwierigkeiten, die es zu überwinden gilt. So auch



Abb. 1: Die Genossenschaftswohnungen für 170 Menschen auf dem ehemaligen Fabrikgelände im Uferwerk Werder wurden allesamt ökologisch gebaut bzw. saniert. (Foto: Mirko Kubein)



Abb. 2: Neben den bald 75 Menschen, die auf Hof Prädikow wohnen, kommen dort regelmäßig Menschen aus dem Dorf und der Region zusammen – hier zum Beispiel am Tag des offenen Ateliers. (Foto: Peter Ulrich)

beim Uferwerk: Der Weg von der Idee zur Realisierung war lang und steinig, erforderte beharrliches Engagement und kreative Lösungen. So ist heute ein stabiles Wohnprojekt entstanden, das die Mittelstadt Werder (Havel) – und speziell die Nachbarschaft des Projekts – bereichert und zeigt, wie man anders zusammenleben, bauen, wirken kann.

Experimentierorte für den Wandel

Diesen Anspruch – nämlich in die Nachbarschaft und Region hineinzuwirken – haben alle Wohn- und Arbeitsprojekte gemein, die vom Netzwerk Zukunftsorte ausgezeichnet werden: Sie sind Experimentierorte für gelebten sozialen und ökologischen Wandel. „Zukunftsorte“ sind Orte, die Wohnen und Arbeiten vereinen. Sie nutzen Leerstand im ländlichen Raum um und entwickeln vor Ort neue Lebens- und Arbeitsmodelle sowie offene Treffpunkte. Lebensqualität und ein gutes Arbeitsumfeld lassen sich nicht einfach planen und herstellen. Sie entwickeln sich durch intrinsisch motivierte Menschen, die mit Kreativität und Know-how aufbauen, was sie selbst brauchen und wichtig finden. Das Ergebnis ist gemeinschaftliches Wohnen, regionales Engagement, Impulse für die Weiterentwicklung ländlicher Gebiete.

Soziale Treffpunkte – in die Zukunft gedacht

Ein Beispiel ist der Zukunftsort Hof Prädikow, ein lebendiger Wohnort und Treffpunkt 50 Kilometer nordöstlich von Berlin. Hier wurde ein ehemaliges VEG-Gelände revitalisiert und bietet heute neben genossenschaftlichem Wohnraum für 50 Erwachsene und 25 Kinder auch multifunktionale Räume für Einheimische und Zugezogene. Die Integration

ins 250-Einwohner-Dorf Prädikow war der Hofgruppe von Beginn an ein Anliegen. Um Gemeinschaft und Kennenlernen zwischen den Einheimischen und Zuziehenden zu ermöglichen, sollte in einer maroden Scheune ein gemeinsamer Treffpunkt entstehen. Der Sanierung wurde ein partizipativer Prozess mit engagierten Dorfbewohnerinnen und -bewohnern vorgeschaltet, in dem die künftigen Nutzungen festgelegt und der Architekturentwurf angepasst wurde. Als die Scheune Prädikow 2021 eröffnete, war die anfängliche Skepsis vielen neuen Freundschaften und dem Stolz auf das gemeinsam Geschaffte gewichen. Nun beherbergt der multifunktionale Ort auf 250 m² unter anderem einen Coworking-Space, ist Treffpunkt für lokale Vereine und Veranstaltungsort unter anderem für Konzerte, Kinder- und Erwachsenenurse, private Feste, Seminare, Flohmärkte.

Ein Kneipencafé gibt es auch. Hier kann man sich begegnen, aus der eignen Blase raus und in den Austausch mit Menschen gehen, die vielleicht andere Geschmäcker und Ansichten haben, aber oft einen großen Wert in Gemeinschaft sehen. Hof Prädikow ist nicht nur ein attraktiver Wohnort und Treffpunkt – er wird es auch in der Zukunft bleiben. Denn durch die besondere Besitzerstruktur ist das Projekt vor Verkauf und Spekulation geschützt: 2016 kaufte die Stiftung trias das Gelände einem Privatbesitzer ab und übergab es per Erbbaurecht an die Mietergenossenschaft SelbstBau eG. Die Satzung der Stiftung verbietet es, das Gelände wieder zu verkaufen. Zudem ist im Erbbaupachtvertrag festgelegt, dass der Hof ausschließlich für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten sowie gemeinwohlorientierte, ökologische Projekte genutzt werden darf. So ist das Projekt mindestens für die nächsten 95 Jahre gesichert.



Machen braucht Wissen

Das Netzwerk Zukunftsorte beherbergt derzeit 35 Zukunftsorte und solche, die noch in der Entwicklung sind. Über die Hälfte davon sind Wohnprojekte, oft genossenschaftlich organisiert. Dass der Aufbau solcher Button-up-Projekte nicht leicht ist, leuchtet ein. Dass es sinnvoll ist, das gesammelte Erfahrungswissen mit neuen Initiativen zu teilen, auch. Das Netzwerk Zukunftsorte nimmt sich dieser Aufgabe seit 2018 an und hat mittlerweile eine ganze Wissensplattform dazu aufgebaut (wissen.zukunftsorte.land), etliche Publikationen herausgegeben und vernetzt nicht nur die Macherinnen und Macher in digitalen Treffen, sondern berät und begleitet sie auch. All das, um der eigenen Vision näher zu kommen, dass es bis 2030 eintausend vernetzte Zukunftsorte gibt, die dazu beitragen, ländliche Regionen zum lebenswerten Innovationsraum zu machen, wo es sich gut und nachhaltig leben lässt und in der die Menschen eher verbunden als gespalten sind. Wenn das gelingen soll, braucht es jedoch eine weitere Gruppe von Macherinnen und Machern, die diese Entwicklung unterstützen: die in kommunalen Verwaltungen.

Die Macht der Kommunen

Für eine erfolgreiche sozial-ökologische Transformation im Wohnbereich spielen Kommunen eine zentrale Rolle. Sie können aktiv dazu beitragen, dass leer stehende Gebäude für engagierte Menschen mit Entwickleregeist zugänglich gemacht werden. Im Zweifelsfall sitzen private oder gewerbliche Investoren finanziell am längeren Hebel als Gruppen von Menschen, die Gebäude fürs Gemeinwohl entwickeln wollen. Die Kommune kann hier eingreifen, sich solche Gebäude sichern und per Konzept an Menschen vergeben, die etwas daraus machen, das auch der Nachbarschaft, Gemeinde oder Region nützt.

Frederik Beyer, Bürgermeister der Stadt Angermünde in der Uckermark, berichtet beispielsweise davon, wie die Stadt eine Immobilie an eine Gruppe statt an eine einzelne Privatperson vergeben hat, obwohl sie dadurch 50.000 Euro weniger einnahm. Der Bürgermeister erklärt: „Der eine Käufer will das Objekt für sich und eine weitere Person nutzen. Die Gruppe aber besteht aus zehn Erwachsenen und neun Kindern. Da verzichte ich gern auf die 50.000 Euro mehr, weil ich so 19 Personen ins Dorf bringen kann. Außerdem hat sich die Gruppe mit einem Konzept um dieses Gebäude beworben und dargelegt, wer sie sind, was für Kompetenzen sie in den Orten mitbringen und wie sie sich vorstellen können, sich in die Gemeinschaft einzubringen. Das ist für mich auch ein Wert. Die 50.000 Euro hätte die Kommune zwar auf dem Konto gehabt und könnte sie dementsprechend auch

irgendwann ausgeben – aber dann ist das Geld eben weg. Was jedoch an Impulsen und Energie in so einen Ortsteil kommen kann mit 19 neuen Personen, das ist eine Riesenchance und im Effekt mehr wert als die fünfzigtausend.“

Verwaltung als Ermöglichungszentrale

Um die Potenziale solcher Projekte voll ausschöpfen zu können, bedarf es eines Kulturwandels in den Verwaltungen. Behörden müssten von Verwalterinnen zu Ermöglicherinnen werden und sich mehr als Dienstleisterinnen und Servicestellen verstehen, die Bürger wie geschätzte Kunden und Partner behandeln. So könnten Kommunal- und Kreisverwaltungen zu Ermöglichungszentralen werden. „Kommunen sind keine Wirtschaftsunternehmen und müssen nicht jeden Euro aus jeder Immobilie rausquetschen“, sagt Beyer, der sich seit Beginn seiner ersten Amtszeit in Angermünde dem Thema der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung verschrieben hat. „Anders als Unternehmen können wir als Kommunen Wert nicht monetär definieren und dorfgemeinschaftliche und stadtgesellschaftliche Werte in den Mittelpunkt stellen. Dann sind wir aber auch verpflichtet, das zu tun und so zu handeln. Das ist natürlich schwieriger, klar. Immobilie annoncieren, Kaufpreis definieren, Angebot annehmen, Kaufvertrag unterzeichnen – und los sind wir die Immobilie. Das ist einfach. Aber dann überlassen wir es dem Zufall, was mit dem Gebäude passiert, und haben keinen Einfluss mehr. Ich glaube darum, dass Kommunen ihre Immobilien grundsätzlich nur per Konzeptvergabe¹ veräußern sollten und nur im Ausnahmefall nicht – also umgekehrt, wie es jetzt gemacht wird.“

¹ Das Konzeptverfahren ist ein Prozess, in dem Immobilien per Konzept vergeben werden. Hier entscheidet nicht der Kaufpreis darüber, wer den Zuschlag bekommt, sondern das Konzept, das die vorab definierten Anforderungen und Ziele des Verkäufers am besten umsetzt.



Abb. 3: Das kommunale Starke-Orte-Netzwerk veranstaltet regelmäßig Inspirationsreisen, um sich Ideen und Know-how von erfolgreichen Projekten zu holen – hier im Wohn- und Kulturprojekt Gut Stolzenhagen in Brandenburg.

Auf dem Weg zur sozialen Rendite

Kommunen können dafür sorgen, dass leer stehende Immobilien in lebendige Orte verwandelt werden. Dafür gibt es verschiedene Vergabemöglichkeiten, wie Erbbaurecht, Anhandgabe, Modellprojekte und Raumstipendien. Um diese Werkzeuge zu nutzen, müssen Kommunen deren Existenz kennen und bereit sein, längere und experimentelle Prozesse in Kauf zu nehmen – und auf soziale Rendite zu setzen, statt auf eine rein finanzielle. Ein weiterer wichtiger Schritt ist ein verändertes Selbstverständnis der Kommunen. Wenn das Ziel lautet: „Wir wollen Menschen aktiv dabei helfen, dass sie in unserer Kommune neue, gute Sachen entwickeln, die vielen nützen“, können Ermessensspielräume ausgeschöpft und kreative Lösungen gefunden werden. Engagierte Menschen mit neuen Ideen würden als willkommene Inspiratoren und Partner gesehen und ihnen Wege aufgezeigt statt blockiert werden.

Mit Raumstipendien zum Gründerzentrum

Damit sich mehr Kommunen und Schlüsselpersonen für diesen Weg entscheiden, braucht es gute Beispiele und Vorbilder, wie zum Beispiel das Probewohnen in Formaten wie dem „Summer of Pioneers“ oder dem Testwohnen in der Stadt Görlitz. Hier werden günstige Anreize für diverse Zielgruppen geschaffen, das Leben in der Kleinstadt einfach mal auszuprobieren. Ganz ähnlich der Ansatz der Stadt Angermünde, die damit allerdings neue Angebote für die Nachbarschaft auf den Weg brachte: Für ein leer stehendes Haus in kommunalem Besitz wurden „Raumstipendien“ vergeben: Menschen mit guten Ideen konnten zu einer sehr geringen Miete die Räume nutzen und dort Projekte entwickeln. Jetzt heißt das Gebäude „Haus mit Zukunft“ und bietet Angebote für Bewegung und Entspannung, Kunst und Handwerk, Coaching und ein Stop-Motion-Studio. Auch Zukunftswerkstätten und einen Kultur- und Kreativstammtisch gibt es. Zudem hat sich dort ein Gründerzentrum namens Angerwerk entwickelt, das Gründerinnen und Gründer in der Region begleitet und vernetzt. Diese wertvollen Angebote wären ohne den vorhandenen Raum nicht entstanden.

Ein Netzwerk für kommunale Möglichmacher

Seit Kurzem gibt es ein Zuhause für Bürgermeister und Verwaltungsmenschen, die sich für einen neuen kooperativen und gemeinwohlorientierten Ansatz in der Stadt- und Dorfentwicklung einsetzen: Das „Starke-Orte-Netzwerk“. Unterstützt durch Fördergelder vom Bundesbauministerium (BMWSB) und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) machte sich das Netzwerk Zukunftsorte im Sommer 2023 zusammen mit Frederik Bewer und drei ausgewählten Gründerkommunen (Angermünde und Herzberg in Brandenburg, Neukirchen im sächsischen Erzgebirge) sowie einem Landkreis (Wunsiedel im bayerischen Fichtelgebirge)

daran, das Starke-Orte-Netzwerk aufzubauen. Jedes der Gründungsmitglieder ist bereits aktiv auf dem Gebiet der kreativen Leerstandsentwicklung und hochmotiviert.

Das deutschlandweit agierende Netzwerk hat es sich zum Ziel gesetzt, Kommunalvertreter und ihre Verwaltungskollegen dabei zu unterstützen, ihren kommunalen Bestand kreativ, gemeinwohlorientiert und kooperativ zu entwickeln. Eine Plattform soll entstehen, auf der man sich unter Kollegen bei ganz konkreten Fragen beraten und gegenseitig Tipps geben kann. Eine echte Community für Kommunen eben.

Der Beginn einer neuen Bewegung?

Noch ist das Kommunennetzwerk jung und klein. Doch die bisherigen Reaktionen und Beifallsbekundungen lassen vermuten, dass es mehr Bürgermeister und ihre Mitstreitende gibt, die neue Wege beschreiten wollen, als gedacht. Viele davon suchen Wissensaustausch, Vernetzung und Schulterchluss mit Kollegen, die genauso mutig, pragmatisch und offen sind wie sie selbst – einen Raum, in dem sie sich nicht ständig rechtfertigen müssen, warum sie es nicht einfach so machen wie üblich. Ab sofort können sich eben solche kommunalen Macherinnen und Macher als Mitglieder im Netzwerk bewerben. Die Hoffnung der Gründer ist, dass das Netzwerk stetig wächst und ihr Ansatz mit einer steigenden Anzahl von Kommunen, guten Beispielen und Vorbildern immer mehr Nachahmer findet. Das, was Frederik Bewer und seine Kollegen aus den anderen Gründerkommunen heute schon machen, wird, wenn es nach dem Starke-Orte-Netzwerk geht, in wenigen Jahren zum neuen Leitbild: Kommunen übertrumpfen sich gegenseitig mit kreativen Projekten und unkonventionellen Allianzen mit der Bürgerschaft – weil sie dadurch attraktiv für engagierte Anwohner werden, sich Fördermittel sichern und versiertes Personal anziehen, das nicht nur das Leben auf dem Land schätzt, sondern auch die Arbeit in einer Verwaltung, in der man so viel gestalten, ermöglichen und bewirken kann.



Julia Paaß

Mitgründerin und Vorständin des Netzwerks Zukunftsorte e. V., Mitinitiatorin von Hof Prädikow in Prötzel, Brandenburg (Sitz des Netzwerks)

Weitere Informationen:

Netzwerk Zukunftsorte: www.zukunftsorte.land

kommunales Starke-Orte-Netzwerk: www.starke-orte.land

Wissensplattform für Kommunen und Akteure:
wissen.zukunftsorte.land

Publikationen des Netzwerks Zukunftsorte:
www.zukunftsorte.land/projekte/publikationen