



Erschienen in
mein Eigenheim
dem Kundenmagazin
der Bausparkasse Wüstenrot,
Heft 3/2023

Neues Leben auf dem Land

Wohnen auf dem Land gewinnt wieder an Attraktivität. Das gibt vielen Regionen die Chance, sich neu aufzustellen. Wir haben uns in ganz Deutschland nach Modellen umgesehen, die zeigen, wie neues Landleben heute aussehen kann. Warum und wie Menschen gerne auf dem Land leben. Und was diese anderen Umzugswilligen raten, damit das Leben auf dem Land gut funktioniert.

Bis vor einigen Jahren wanderten viele Menschen aus ländlichen Regionen in die Großstädte und in deren Umland ab. Weil vor allem die Jungen gingen, schrumpften die Landstriche nicht nur, sie überalterten mehr und mehr. Mangels Nachfrage mussten Läden, Schulen und Freizeiteinrichtungen schließen – die Lebensqualität sank, die Bausubstanz in vielen Dörfern verfiel.

Das hat sich inzwischen wieder verändert: Der ländliche Raum zählt derzeit sogar zu den Wanderungsgewinnern. Wie unser Beitrag ab S. 16 zeigt, ist das nicht überall der Fall. Doch in vielen Regionen heißt die Devise: Raus aus der Enge und dem Stress der Großstadt, ►

Generationenwohnen unter einem Dach

Attraktiven Wohnraum auf dem Land gibt es auch jenseits von Einfamilienhaus-Neubaugebieten. Das beweist der „Neue Pallauhof“ im oberbayerischen Münsing. Nachdem hier wie oft auf dem Land der Dorfkern lange vernachlässigt wurde und sich der Außenbereich mit Häusern und Gewerbe ausdehnte, zeigte die Gemeinde, dass es auch anders geht.

Bereits 2008 kaufte sie das brachliegende Grundstück mit dem leer stehenden Gehöft und betrieb damit aktive Grundstücks politik. Bei den Gemeinderatssitzungen zur Grundstücksentwicklung saßen früh auch Vertreter vom Büro ArcArchitekten aus Bad Birnbach mit am Tisch. Deren Idee, statt auf Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung auf eine gemeinschaftliche Wohnform „unter einem Dach“ zu setzen, begeisterte auch die Bürger. Rasch bildete sich eine Baugemeinschaft von 24 Familien. Sie beauftragte die Architekten mit der Planung und so entstanden zwei ungewöhnliche Mehrgenerationenhäuser – angelehnt an die Architektur oberbayerischer Einfirsthöfe und aus ortstypischen Materialien errichtet: Wie in einem Setzkasten sind hier unterschiedliche Wohnungstypen vereint – von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum 5-Zimmer-Haus. „Einfamilienhäuser sind für Familien optimiert. Bei unserem Projekt aber waren zwei Drittel der Bewohner keine klassischen Familien, sondern Alleinerziehende, Einzelpersonen und Paare jeden Alters – 70 Prozent Münsinger, der Rest Zugezogene. Der „Neue Pallauhof“ bietet jetzt allen ein Zuhause“, erklärt Architekt Stefan Kohlmeier (im Bild rechts zwischen zwei Bewohnern). Das Gemeinschaftsprojekt wurde mit mehreren Preisen bedacht und beeindruckte unter anderem auch die Jury des KfW Awards Bauen, die es 2021 mit dem 1. Preis in der Kategorie „Neubau“ auszeichnete. **Planung:** ArcArchitekten, Bad Birnbach

FOTOS: KfW



„Um gemeinsam dieses neuartige Projekt umzusetzen, war von Anfang an intensive Kommunikation notwendig.“

Stefan Kohlmeier, Architekt

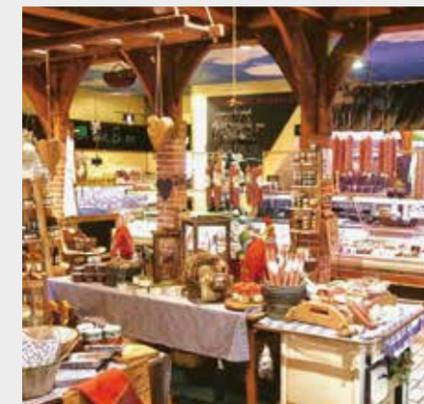
Für das Landleben begeistern

Vor den Toren von Gütersloh betreibt Friedrich Haver-Rassfeld seinen 100 Hektar großen Meierhof. Historische Gebäude und Naturnähe prägen den Charakter des Anwesens. „Als Eigentümer einer geschichtsträchtigen Hofanlage – erstmals urkundlich 1088 erwähnt – ist sich unsere Familie ihrer Verantwortung bewusst, kulturelles Erbe zu erhalten“, sagt der 65-Jährige. Bereits bei der denkmalgerechten Sanierung des Haupthauses von 1825, des Schafstalls aus dem 17. Jahrhundert und eines Speichers von 1578 hat Haver-Rassfeld so gehandelt.

Der Umbau der vergleichsweise jungen Remise aus dem Jahr 1942 zu Wohn- und Gewerbezwecken durch Spooren Architekten öffnete den Hof auch für „Fremde“: Im Erdgeschoss, wo früher Vieh und Erntewagen standen, haben eine Logopädiepraxis und ein Küchenstudio Platz gefunden (links im Bild oben). Mietgastronomie und Hofladen (unten) locken sogar Besucher aus der Stadt und versorgen neben den 50 Angestellten auch die Bewohner der acht Wohnparteien auf dem Hof. Vier Einheiten im Dachgeschoss der umgestalteten Remise vermietet Haver-Rassfeld als voll möblierte Lofts an junge „Berufsnomaden“. Sie arbeiten in der Stadt, schätzen das entschleunigte Landleben, bleiben aber nicht lange an einem Ort. „Mit der Öffnung des Hofes entwickeln wir den ländlichen Raum, weil wir Stadtmenschen das Landleben sehr facettenreich nahebringen“, erklärt der ideenreiche Gutsherr.

Planung Umbau Remise: Spooren Architekten, Gütersloh

FOTOS: THOMAS DREXEL AUS DEM BUCH „ALTE BAUERNHÄUSER“ (SIEHE INFOKASTEN S. 25); FRIEDRICH HÄVER-RASSFELD



„Mit unserer Öffnung nach außen stärken wir den ländlichen Raum.“

Friedrich Haver-Rassfeld,
Bauherr



„Wir wollen in Prädikow kein urbanes Ufo sein. Das Miteinander von neuen und alten Nutzern – ja der gesamten Region – ist uns sehr wichtig.“

Hof Prädikow e. V., Initiatoren

Digitales Dorfkollektiv
Mit der Dorfscheune als Treffpunkt wurde ein wichtiger Baustein der Hofgemeinschaft realisiert. Hier befinden sich die neue „Dorfkneipe“ und ein Co-Working-Space mit Glasfaseranschluss (Bilder oben). Auch auf den Wiesen lässt sich gemeinsam Zeit verbringen (rechts).



Sehnsucht nach der alten Zeit

Um Preisexplosion und Wohnungsmangel in den Städten zu entgehen, aber auch um wieder echte Gemeinschaft zu erleben statt urbaner Anonymität, sind manchmal mutige Lösungen gefragt. Wie etwa beim Hof Prädikow in einem 250-Einwohner-Dorf in Brandenburg. Hier macht eine Gruppe von Städtern vor, wie das 20 Jahre leer stehende Gelände zusammen mit den noch verbliebenen Dorfbewohnern in einen vitalen Lebensort zurückverwandelt werden kann: Rund 40 Erwachsene plus Kinder, fast alle aus Berlin, wollen die insgesamt 14 Gebäude des Hofes nach und nach sanieren und fit für eine gemeinsame (digitale) Zukunft machen. „Wir knüpfen an altes Landleben an und transportieren es in eine neue Zeit“, sagt Phillip Hentschel vom Nutzerverein Hof Prädikow, der mit der Stiftung trias als neuer Grundstückseigentümerin sowie der Mietergenossenschaft Selbstbau eG als Erbpachtnehmerin das Projekt vorantreibt. „Indem wir Gebäude zum Leben und Arbeiten gemeinwohlorientiert entwickeln, reduzieren wir die individuelle Wohnfläche pro Person, schaffen langfristig bezahlbaren Mietraum und wirken der Immobilienspekulation entgegen“, erklärt der IT-Spezialist weiter. Dass es für Projekte wie dieses einen langen Atem, starke Nerven und viele engagierte Beteiligte braucht, verschweigt er nicht. In Prädikow aber scheint das Konzept aufzugehen: Nach erster Skepsis gegenüber den „Städtern“ sind auch die Alteingesessenen inzwischen mit Herz und Hand dabei. **Planung:** Stiftung trias, Hattingen; Mietergenossenschaft Selbstbau eG, Berlin; Hof Prädikow e. V. **Architektur:** Hütten und Paläste, Berlin (Scheune), skp Kuntze Architekten+Ingenieure, Berlin (Wohngebäude)

FOTOS: JÖRN GLÄSCHER; ADAM NAPARTY; HOF PRÄDIKOW VEREIN

Risikobereit ins Gemeinschaftsparadies

Bauplätze auf dem Land sind rar. Als Corinna Schneider mit ihrer Familie im Chiemgau danach auf der Suche war, blieb sie lange Zeit erfolglos. Als dann der heruntergekommene Gabrielhof in Eggstätt-Bachham – einst der modernste Hof weit und breit – zum Verkauf stand, war das ein Wink des Schicksals: Mit drei bauwilligen, ebenfalls gemeinschaftsliebenden Familien, die sie von der Schule ihrer Kinder her kannten, erwarben sie das Anwesen kurz entschlossen – noch ohne konkreten Plan, wie das gemeinsame Leben hier aussehen könnte. Ja, sogar ohne zu wissen, ob es je eine Baugenehmigung für einen Abriss von Stall und Scheune und einen Neubau für die Gruppe geben würde. Mit Eik Kammerl hatten sie einen engagierten Architekten gefunden und gemeinsam machten sie sich ans Werk. Die Abstimmung mit den Ämtern dauerte noch zwei Jahre, doch am Ende ging alles gut: Eine Familie restaurierte den alten Bauernhof, die anderen bauten eine Art „ländlichen Nutzbau“ mit drei Wohneinheiten an. Der zeigt sich außen schlicht und schnörkellos, innen macht er individuelle Wohnwünsche wahr – vom barrierefreien Mehrgenerationenwohnen bis zum offenen Loft. 2019 belohnte die KfW den Mut der Gruppe und zeichnete den Gabrielhof beim KfW Award Bauen mit dem 1. Preis in der Kategorie Neubau aus. **Planung:** Kammerl und Kollegen, Pfaffing



FOTOS: KfW

Steinhaus mit Holzanbau
An das massive Ziegelhaus baute die Gruppe einen Holzriegel an, der die alte, abgerissene Scheune ersetzt.



„Wir sind 21 Bewohner zwischen 10 und 70 Jahren. Der Gabrielhof ist für uns alle ein Paradies.“

Baugemeinschaft Gabrielhof



rein ins pralle Landleben. Besonders Menschen, die viele Jahre in einer Stadt wohnten, haben eine starke Sehnsucht nach dem Land. Oder sie wollen dahin zurück, von wo sie einst weggezogen waren. Spätestens mit der Gründung der eigenen Familie denken viele ernsthaft über einen Umzug nach. Bereits vor Corona wollte mehr als jeder dritte Deutsche am liebsten auf dem Land wohnen. Pandemie und Lockdowns haben diesen Trend noch beflügelt: Der Wunsch nach mehr Freiraum und Naturnähe wuchs – und die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, zeigt

te vielen, dass man in der digitalen Welt auch außerhalb des Großraumbüros für den Lebensunterhalt sorgen kann. Das Landleben wurde plötzlich zum attraktiven, alltagstauglichen Modell.

Die Gründe sind vielfältig

Fragt man Menschen, warum sie „rausgezogen“, aufs Land zurückgekehrt oder gleich dort geblieben sind, fallen oft Begriffe wie Entschleunigung und Selbstverwirklichung, Gemeinschaft und Heimatliebe. Aber auch ganz pragmatische Gründe wie günstigere Wohnkosten oder moderatere Immobilienpreise werden ge-

nannt. Letztere dürften die wohl handfestesten aller aufgezählten Argumente sein. Denn: Wer kann sich eine Wohnung oder gar ein Haus in der Stadt heute noch leisten? Städte werden zudem immer heißer, lauter, hektischer und das Leben dort insgesamt stressiger – das macht sie für viele zunehmend unattraktiv. Für Corinna Schneider und ihre Mitbewohner vom Gabrielhof im Chiemgau (siehe S. 23 oben) war das Stadtleben niemals eine Option: „Wir sind alle sehr naturverbunden und wollten den ländlichen Raum darum auch nie verlassen“, berichtet die Tierärztin. „So sind uns un-

ser Garten und die Streuobstwiesen sehr wichtig, außerdem wollen wir unser Leben mit Tieren teilen. Zur Hofgemeinschaft gehört unter anderem auch eine Schafherde. Und die hat nur hier draußen Platz – genau wie wir.“

Vorsicht vor der rosaroten Brille

Draußen auf dem Land scheint also alles ein bisschen schöner, gesünder und überschaubarer zu sein als in der Stadt. Dennoch gibt es Einschränkungen. Schlechte Verkehrsanbindung, fehlender Glasfaser Ausbau, dürftige medizinische Versorgung sowie ein Mangel an Arbeitsplätzen

und Bildungseinrichtungen sind nur einige der vielen Herausforderungen, mit denen das „flache Land“ immer noch zu kämpfen hat. Diese Faktoren sollte jeder Umzugswillige bei der Wahl seines Lebensmittelpunkts mitberücksichtigen, um Enttäuschungen zu vermeiden – der bloßen Verklärung des Landlebens folgt sonst schnell ein böses Erwachen. Wie unsere Projekte auf diesen Seiten zeigen, gibt es für viele Probleme inzwischen aber innovative Ideen und Lösungsansätze. Ein Beispiel dafür bringt uns zurück ins Chiemgau zu Familie Schneider: Hier ermöglicht „Rosi“, ein

On-Demand-Service der Rosenheimer Verkehrsgesellschaft, Busfahrten auf Abruf. „Unsere Teenager-Kinder nutzen das reichlich. Die Elektrofahrzeuge schonen die Umwelt und wir als Eltern sind endlich vom Shuttle-Dienst erlöst“, freut sich die dreifache Mutter.

Hat das Land auch genug Bauland?

Immer mehr „Neue“ wollen kommen, immer mehr „Alte“ wollen bleiben. Wer auf dem Land ein Häuschen bauen will, tut sich oftmals schwer. Denn in Zeiten von Flächenfraß und notwendiger Ressourcenschonung ist Bauland auch auf dem ▶



FOTOS: THOMAS WEINBERGER, ULRIKE MYRZIK

Neues Leben im Dorfkern – Privatinitiative macht's möglich

Um ländlich zu wohnen, muss man nicht unbedingt weit nach draußen ziehen. Das beweist der Derzbachhof in Forstenried, 1751 erbaut und damit das älteste Bauernhaus, das noch zur Stadt München gehört. Nach 40 Jahren Leerstand wurde es denkmalgerecht für den Mietwohnungsmarkt saniert und das Hofgrundstück um ein modernes Wohngebäude ergänzt. Mit seiner Architektursprache orientiert sich das preisgekrönte Ensemble an den alten ortstypischen Höfen und Stadeln und bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus insgesamt 17 Wohnungen für Menschen aller Generationen. Die alte Stube samt Küche, ein Apartment und der Co-Working-Bereich im alten Wohnteil des Derzbachhofs sind Gemeinschaftsflächen und können von allen Bewohnern angemietet werden.

„Ein Ensemble aus Stadt und Land, aus Alt und Neu – ein Denkmal voller Leben“, schwärmt Stefan Höglmaier, der als Immobilienentwickler mit seiner Firma Euroboden das Projekt initiiert hat. Bauherr und Planer wollten von Anfang an einen Beitrag zur Stärkung des Forstenrieder Dorfkerns leisten und ihm seine lebendige Dorfmitte von früher zurückgeben. Aus diesem Grund wurde im vorderen Bereich des Derzbachhof-Grundstücks ein öffentlicher Platz geschaffen. Er soll die Initialzündung für weitere neue Orte für Aufenthalt und Begegnung im Dorfkern sein. **Konzeption:** Peter Haimerl Architektur, München; **Generalplanung:** Raumstation Architekten, Starnberg

Neu ergänzt Alt Der neue Derzbachhof imitiert mit seiner Holzfassade Scheunen und Nebengebäude auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Die verwendeten Materialien im Neubau entsprechen denen im Altbau.

Altes bewahren Die Stadt München hatte es abgelehnt, das alte Bauernhaus in ihren Bestand aufzunehmen. Dann kam es zur Übernahme durch den privaten Projektentwickler Euroboden. In enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege war dies die letzte Chance für das Bauernhaus, erhalten zu bleiben.



Land nicht mehr im Überfluss vorhanden. So konkurriert die ortsansässige Bevölkerung mit den Neubürgern in spe. Damit steigt nicht nur die Nachfrage, oftmals treiben finanzkräftige Auswärtige auch die Preise hoch. Viele Gemeinden stellen darum seit Jahren durch Bauland-Preisregelungen nach dem sogenannten „Einheimischenmodell“ sicher, dass Ortsansässige einen Vorsprung beim Kauf von Bauland erhalten. Da Auswärtige aber nicht völlig ausgeschlos-

sen werden dürfen, wird die Vergabe an Kriterien geknüpft: an die „Ortsgebundenheit“ beispielsweise, an „soziale Bedürftigkeit“ oder an gesellschaftlich erwünschte Voraussetzungen wie „ehrenamtliches Engagement“. Wer also bereit ist, der Freiwilligen Feuerwehr beizutreten oder sich anderweitig aktiv in einer Gemeinde einzubringen, profitiert womöglich doppelt: Er hat bessere Chancen beim Bauplatzkauf und findet zudem leichter Anschluss.

Neue Wohnformen als Lösung Wie in der Stadt schon lange üblich, gibt es auch auf dem Land die Möglichkeit, sich als Baugemeinschaft zusammenzutun und neue Wohnformen jenseits des Einfamilienhauses zu initiieren – wie in der fortschrittlichen Gemeinde Münsing geschehen, siehe S. 21 oben. Für alle, die es sich zutrauen, einen alten Hof zu renovieren, hat Corinna Schneider noch einen Tipp: „Immer wieder hören wir von Hofbesitzern hier in der Re-



„Wir haben den alten Hof aus seinem Dornröschenschlaf geholt und seine vielseitigen Qualitäten endlich wieder nutzbar gemacht.“

Bauherr Stefan Höglmaier, Euroboden

Mehr Info

Buchtipps

In „Alte Bauernhäuser – Renovieren und umbauen“ zeigt Thomas Drexel rund 30 Projekte, von der denkmalgerechten Sanierung bis zum Einbau eines Passivhauses in eine alte Remise. Prestel, ISBN 978-3-791-38772-7, 38 Euro.



Webtipps

- zukunftsorte.land
- www.stiftung-trias.de
- www.neulandgewinner.de
- www.bring-together.de



Strategien gegen den Leerstand auf dem Land: www.mein-eigenheim.de/jung-kauf-alt

Bezugsquellen: Kontaktdaten aller im Beitrag genannten Architekten und Herstellerfirmen finden Sie auf Seite 42.

sind Links zu Portalen aufgelistet, darunter auch das „Netzwerk Zukunftsorte“, das sich aus der auf S. 22 oben vorgestellten Baugruppe um Hof Prädikow heraus gegründet hat. Dort ist das Praxiswissen vieler Wohn- und Arbeitsprojekte auf dem

Land zusammengefasst. Projektinitiatoren werden auf dem Weg zu ihrem persönlichen Zukunftsort unterstützt. Denn von einem sind die Netzwerker überzeugt: „Landleben ist nicht nur zukunftsfähig, Landleben *ist* die Zukunft.“ ■

ANZEIGE

Der König der Blätter.

Unser POLY-NET® LAUBSTOP hält Ihre Dachrinne blitzblank.

Herabfallende Blätter bleiben auf der Netzoberfläche liegen, trocknen dort aus und werden vom Wind verweht. UV-beständig, recycelbar und wetterfest – perfekt für jede Dachrinne.



Wir freuen uns auf Ihre Anfragen:
+49 4731 82 1356
nsw.polygon@prysmiangroup.com
www.nsw.com

Prysmian NSW

A Brand of Prysmian Group