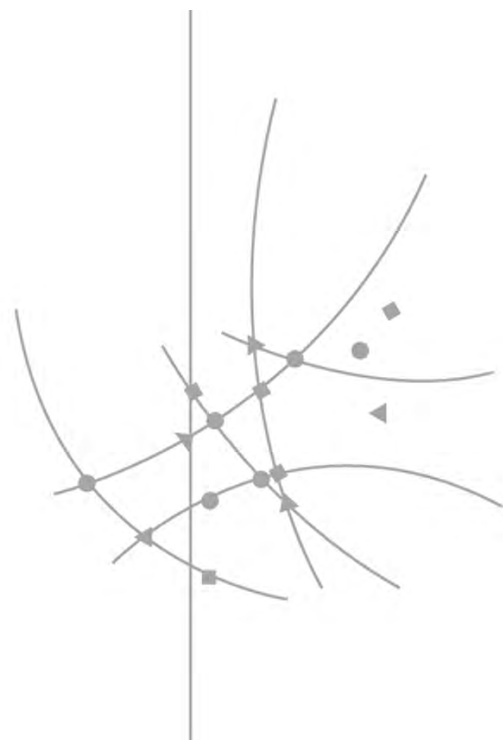


1/2019

WOHNBUND INFORMATIONEN

Jenseits der Zentren:
Aussteiger, Neulandgewinnerinnen
in Peripherie und Suburbia



Inhalt

- 5** **Editorial**
**Jenseits der Zentren: Aussteiger, Neuland
gewinnerinnen in Peripherie und Suburbia**
Marcus Voelker
- 9** **Neuland gewinnen**
Wirken und Wohnen im ländlichen Osten
Siri Frech
- 12** **Ländliche Gemeinschafts – Wohninitiativen
in Süddeutschland**
Eva Wonneberger
- 15** **Braune Aussteiger?**
Völkischer Rechtsextremismus im ländlichen Raum
Marius Hellwig
- PERIPHERIE**
- 18** **Hof Prädikow**
Sören Gahrman / Peter Weber
- 20** **Das Ökodorf Sieben Linden**
Eva Stützel
- 22** **Die Lebensgemeinschaft auf Schloss Tonndorf –
eine Renaissance der Allmende**
Thomas Meier
- 24** **Klein Jasedow**
Lara Mallien
- 26** **Die Gemeinschaft Lebensbogen, Zierenberg**
Michael Holzmeier
- 28** **Gemeinschaftliches Wohnen plus.
Chancen für den ländlichen Raum**
Dr. Romy Reimer
- SUBURBIA**
- 31** **NRW-BANK.Studierendenwettbewerb**
**„Wachstum in Kooperation – Neue Wohnraumangebote
in der Region“**
Melanie Kloth / Rebekka Austermann
- 34** **Leerstandsbehebung in einer sächsischen Kleinstadt**
Jana Fischer, Roman Grabolle, Corinna Scholz
- 36** **Genossenschaftlich Wohnen „Am Teilsrain“
in der Gemeinde Wörthsee**
Christian Bitter
- 38** **Baugemeinschaften im Hamburger Land**
Wolfgang Griesing

Jenseits der Zentren: Aussteiger, Neulandgewinnerinnen in Peripherie und Suburbia

Nach langer Zeit gibt es wieder ein „Wohnprojekteheft“ der wohnbund-informationen, doch diesmal stehen nicht die Projekte in einzelnen Bundesländern (Schleswig-Holstein (2005) und Hessen (2007)) im Vordergrund. Nachdem der stete Zuzug in die Städte seit einiger Zeit im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit steht wollen wir vielmehr der Frage nachgehen, was jenseits der Zentren passiert. Daraus ist ein Heft geworden, in dem alte „Aussteigerprojekte“, Neulandgewinnungsvorhaben und Wohnprojekte im Metropolenumland porträtiert werden. Zwölf Projekte und ein städtebaulicher Wettbewerb quer durch Deutschland werden vorgestellt. Sie liegen in Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg, Vorpommern, Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Die Dichte der Stadt hat Wohnprojekte als gesellschaftliche Zukunftsentwürfe möglich gemacht und in gewisser Weise gilt dies auch für die hier dargestellten Projekte. Nicht alleine deswegen, weil in der Großstadt für sie kein Platz gewesen wäre – in Berlin, Hamburg, Leipzig und München ist, der Raum knapp für neue Wohnprojekte –, so dass das Umland attraktiv wird, sondern weil sie eine urbane Form von Gemeinschaftlichkeit jenseits der Städte tragen und dort Neues entstehen lassen - auch weil dort viel Platz für eigene Entwicklungen ist. Nicht die Stadt will kopiert werden, die Initiativen wollen sich auf den jeweiligen Ort auch wirklich einlassen.

In diesem Heft wird ein Trend „Rauf auf's Land“, wie ihn Siri Frech in ihrem Beitrag feststellt, qualitativ beschrieben, obwohl die Daten der Bevölkerungswanderungen derzeit noch etwas anderes zeigen. Die vorgestellten Wohn- und Lebensprojekte sind Antworten auf die Frage, wie wir leben wollen, in Zeiten einer polarisierten neoliberalen Raumentwicklung, des demografischen Wandels, der Klimaerwärmung und einer massiv beschleunigten Gesellschaft.

Vor 16 Jahren haben sich die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des damaligen Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung hinsichtlich der gesellschaftspolitischen

Steuerung in unterschiedlichen Szenarien sehr zugespitzte Gedanken gemacht, wie die Raum- und Siedlungsstrukturen Deutschlands im Jahr 2040 aussehen könnten. Viele Elemente dieser Szenarien werden nun sichtbar. In zwei Szenarien, der fortgesetzten neoliberalen Gesellschaftspolitik sowie einem auf Siedlungskorridoren aufbauenden rationellen und sozial-ausgerichtetem Szenario, wachsen die Zentren (und Korridore) zu Lasten der ländlichen Räume. In diesen wird dann Platz für entschleunigte – alternative – Lebensformen, aber auch für „entsorgte“ Wohnbedürfnisse frei. Im Szenario der fortgesetzten neoliberalen Gesellschaftspolitik wurde in Ostdeutschland auch ein „Himmler-Gau“ skizziert, in dem Nazis das öffentliche Leben bestimmen. (BBR 2003)

Auch wenn keines dieser Szenarien bisher Wirklichkeit wurde, ist aber dennoch die hier prognostizierte Bevölkerungsentwicklung realer, als es für die allermeisten Regionen zukunftsfähig ist. Und diese aktuellen Entwicklungen werden sich nach Ansicht des Berlin-Instituts verstärken. 60 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte werden bis zum Jahr 2035 schrumpfen, bei einer weitgehenden demografischen Stabilität Deutschlands. Für Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen prognostizieren die Forscherinnen und Forscher den Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 20 und 64 Jahren um ein Viertel. Damit kommt das zum Tragen, was die Autorinnen und Autoren der GdW-Studie „Schwarmstädte in Deutschland“ als neue und dauerhafte Wanderungsmuster beschreiben (GdW 2015). Die gut ausgebildete Jugend wandert in die Metropolen und Hochschulstädte, um sich zu qualifizieren und im Beruf zu starten, aber auch um die eigene Paarfindung gelingen zu lassen. Und wenn die Arbeitskräfte weniger werden, denken auch mehr Unternehmen darüber nach, den Arbeitskräften zu folgen anstatt sie in die (ehemals erfolgreiche) Peripherie zu locken. Diese und auch andere dramatische Entwicklungen in altindustriellen Regionen hat den Bundesinnenminister und zwei seiner Kolleginnen aktiviert – nach Jahrzehnten immer wiederkehrender Mahnungen, dass es um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse nicht gut bestellt

ist – einen „Plan für Deutschland“ vorzulegen. Hier werden Maßnahmen (und Empfehlungen der Facharbeitsgruppen) zur Erreichung gleicher Lebensverhältnisse vorgestellt. Für unser Heft ist wichtig zu beachten: Zur Entwicklung der ländlichen Räume wird unter anderem eine aktivierende Strukturpolitik (inkl. Breitbandausbau) sowie insgesamt eine Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements und des Ehrenamtes vorgeschlagen. Zur Stärkung der ländlichen Räume werden unter anderem die Bedeutung der Stärkung der Ortskerne, die Weiternutzung bestehender Gebäude und die zentrale Bündelung von Angeboten vorgeschlagen (BMI 2019).

Zu dieser ungleichen Entwicklung gehören auch die stark steigenden Immobilienpreise in den wachsenden Städten. Der Arbeitskreis Immobilienpreise im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung konstatiert in den teuren Städten eine Immobilienpreissteigerung zwischen 2011 und 2016 von 42 Prozent, während sie insgesamt in den Städten bei durchschnittlich 27 Prozent liegt (Waltersbacher 2018). Das sind Preissteigerungen, die ohne engagierte kommunale Bodenpolitik Wohnprojekten kaum eine Chance auf ein Grundstück lassen. Und dort wo diese Bodenpolitik wie beispielsweise in Berlin, Hamburg, Leipzig und München praktiziert wird, ist es für die Wohnprojekte dennoch schwer. So stellen die Autorinnen und Autoren vom Berlin-Institut und Neuland 21 in der Studie „Urbane Dörfer“ fest, dass es vor allen Dingen der volle Markt sei, der die Menschen aus der Stadt treibe. Die Anziehungskraft des Landlebens sei für die beobachtete Dynamik alleine nicht ausreichend, auch wenn im Einzelfall andere Motive überwiegen würden (Berlin-Institut/ neuland21 2019). Damit wird – in diesem Falle – auch das ferne Berliner Umland urbanisiert, weil selbstverständlich der urbane Lebensstil der Stadtmigrantinnen und –migranten mitzieht. Ein wichtiger Aspekt, wenn es um das gute Leben in der Kleinstadt und damit auch ihre Zukunftsperspektive geht, konstatiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Studie „Urbane Kleinstädte“.

In Kleinstädten lebt ein Drittel der deutschen Bevölkerung und sie machen 58 Prozent an den Stadt- und Gemeindetypen aus. Dabei legen die Studienverfasser Wert darauf, dass jede Kleinstadt ihre kleinstädtische Urbanität auf Basis ihrer Sozialbeziehungen, Arbeitsteilungen, Ressourcen und Infrastrukturen auch in Abgrenzung zur Großstadt definieren muss. Damit dies gelingt, geht es bekanntermaßen darum, innovationsfreundliche Strukturen zu schaffen, Agenten des Wandels mit Kooperationen und Finanzierungen zu unterstützen und sich auch regional zu verorten (BBSR 2018).

In der „Urbane Dörfer“-Studie wird – wie hier auch – das Wohn- und Arbeitsprojekt in Prädikow vorgestellt, weil dieses wie die anderen 17 Projekte der Studie auch Arbeiten 4.0 auf dem Land ermöglicht. Hof Prädikow wie auch die anderen hier dargestellten Wohn- (und Arbeits)projekte in den peripheren Lagen sind deutlich mehr als Wohnprojekte. Sie erhalten und schaffen Arbeitsplätze und soziale Angebote an Orten, wo es diese kaum noch gibt und diese „klassisch“ kaum noch entstehen werden. Wie dies in Ostdeutschland mit Wohn-, Lebens- und Arbeitsprojekten „Gesellschaft selber gemacht“ wird, zeigt unsere Autorin mit anderen in Ihrer anregenden und umfassenden Arbeit „Neuland gewinnen“ (Frech et al. 2017). Gerade jenseits der Zentren haben gemeinschaftlich genutzte Immobilien – Immobilien – viel Perspektive, weil sie Wohnen, Arbeiten und zivilgesellschaftliches Engagement zusammenbringen und damit den Orten, an denen sie sich finden, auch Perspektiven bieten.

Schon alleine durch ihre Existenz sind die dargestellten Projekte auch ein Beitrag zum Klimaschutz. Neu gebaut wird selten und wenn doch, ökologisch. Während in den wachsenden Großstädten umfangreich Wohn- und Gewerbermaneu gebaut wird, steht – bei bundesweit einigermaßen gleichbleibender Bevölkerung – an anderer Stelle Wohn- und Gewerbermaneu leer. In den Projekten wird die gebundene graue Energie sinnvoll weiter genutzt, mit der Perspektive, dass auch die in der Nachbarschaft bestehenden Gebäude wieder neu in Wert gesetzt werden. Wenn neu gebaut wird, ist ob der peripheren Immobilienpreis-

lage auch mehr finanzieller Spielraum vorhanden, beim Bau experimentelle Wege zu gehen und dabei neue Standards zu schaffen, wie das Ökodorf Sieben Linden in der Altmark zeigt. Die direkten und indirekten Emissionen im Gebäudebereich machen 30 % der deutschen Treibhausgasemissionen aus (BMU 2016, S. 42), da kann es aus Klimaschutzgründen nicht genug wieder genutzte graue Energie und ökologischen Neubau geben.

Das Leben in naher oder ferner Peripherie der Zentren ist eher ein entschleunigtes Leben, weil dort die technische Beschleunigung weniger wirkt, der soziale Wandel und das Lebenstempo langsamer von statten gehen. Dies gibt – wie einige der hier vorgestellten Projekte zeigen – Zeit mit den Menschen, dem Raum, den Dingen und unseren Handlungen wieder in eine nicht entfremdete Resonanzbeziehung zu treten. Entschleunigung ist, wie Hartmut Rosa in seinem Buchessay „Beschleunigung und Entfremdung“ (2013) schreibt, die zentrale Voraussetzung zu einem guten Leben zu gelangen und sich die Welt „anzuverwandeln“. Dieses In-Beziehung-treten zum jeweiligen Ort mit seinen Menschen und Handlungen setzt diesen Ort auch (wieder) in Wert; ein emotional wichtiger Aspekt in Zeiten, in denen Menschen aus Zorn über die Entwertung ihrer Lebenswürde die AfD wählen. Auch wenn die Menschen in den Wohnprojekten und die AfD-Wählenden unterschiedliche Lebensstile haben, so kann die gemeinsame Wertschätzung des Ortes und die gemeinsam zu erlangende Souveränität über die Ortsentwicklung auch dazu beitragen, unsere Gesellschaft weniger zornig zu machen (s. Koppetsch 2019).

In Berlin-Kreuzberg beginnt die Reise durch Deutschlands Wohn- und Lebensprojekte jenseits der Zentren. Siri Frech von Thünen-Institut für Regionalentwicklung gibt ausgehend von einem dortigen Meetup eine Einordnung, welche Möglichkeiten und Herausforderungen Neulandgewinnerinnen und –gewinner in den ländlichen Räumen zu erwarten haben und welche Transformationskraft die hierbei neu entstehenden Lebens- und Arbeitsformen auslösen können. Dabei vermittelt sie Aufbruchsstimmung. Ganz anders die Stimmung die Eva Wonneberger bei der Realisierung von

Wohninitiativen in Südwestdeutschland vermittelt. Dort machen sich in den Kleinstädten viele Wohninitiativen letztlich erfolgreich auf den Weg ihrer Projektrealisierung, doch die Mühen der Ebene sind stark spürbar, weil in den Orten die Offenheit für kleinstädtische Urbanität fehlt. Marius Hellwig gibt danach einen Überblick über Motive und Praxis der Siedlerinnen und Siedler im „Himmler-Gau“ ab. Diesen „Gau“ gab es nur im dargestellten BBR-Szenario. Völkische Siedlerinnen und Siedler sind Aussteigende aus unserer demokratischen Gesellschaft und wollen strategisch Räume ergreifen: Schon lange im Westen und aktuell im Osten Deutschlands. Marius Hellwig betont, wie wichtig an diesen Orten demokratische Haltung und demokratisches Handeln ist.

Ganz grob folgen die dann im „Peripherie-Kapitel“ beschriebenen Wohn- und Lebensprojekte einer geografischen Diagonalen von Nordost- nach Südwestdeutschland: Es geht los mit dem Bericht von Sören Gahrman und Peter Weber über den schon erwähnten Hof Prädikow. Danach folgen Berichte über vier Projekte, die sich teilweise schon vor 10-20 Jahren aufgemacht haben, Neuland zu gewinnen: Die zwei Ökodorf Sieben Linden in der Altmark (Eva Stützel) und Schloß Tonndorf in Thüringen (Thomas Meier) sowie Klein Jasedow in Vorpommern (Lara Mallien) und die Gemeinschaft Lebensbogen im hessischen Zierenberg (Michael Holzmeier). Dr. Romy Reimer zeigt am Beispiel des gemeinschaftlichen Mehrgenerationenwohnprojektes im württembergischen Burgrieden wie wichtig solche Projekte für die Ortsentwicklung sind, da sie dank ihrer integrierten Pflege- und Betreuungsangebote, den Ortsbewohnerinnen und –bewohnern am Ort eine selbstbestimmte Lebensführung sichern.

Das „Suburbia-Kapitel“ beginnt mit einem Beitrag über den NRW.BANK Studierendenwettbewerb. Mit ihm zeigen Melanie Kloth und Rebekka Austermann, dass in den Kommunen des Umlandes wachsender großer Städte städtebaulich eine urbane Quartiersentwicklung gelingt, wenn sie gut vorbereitet ist und dem Ort einen qualitativen Mehrwert schafft. Danach zeigen Jana Fischer, Roman Grabolle und Corinna Scholz wie die sächsische Kleinstadt

Wurden das Leipziger Bevölkerungswachstum für sich nutzt und welche Rolle einmal mehr kleinstädtische urbane Lebensqualitäten dabei spielen. Hieran schließt der Bericht von Christian Bitter über ein Wohnprojekt in Wörthsee im Münchener Speckgürtel an: Dort wird die soziale Seite – der bezahlbare Wohnraum – der langsamen Urbanisierung des Münchener Umlandes bedeutend. Er zeigt, dass die Gemeinde auf diese Nachfrage positiv reagieren kann und will, wenn die richtigen Impulse da sind. Wolfgang Griesing stellt vier Hamburger Baugemeinschaften auf dem Land vor und zeigt was für Qualitäten entstehen können, wenn in den „ländlichen Räumen“ Hamburgs aus freien Stücken oder ob des teuren Immobilienmarktes Neuland mit Handlungsspielräumen gesucht und gefunden wird. Er sieht in dieser Entwicklung Perspektiven für urbane Baugemeinschaften und Wohnprojekte.

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Aussteigerinnen und Neulandgewinner schaffen in Peripherie und Suburbia an den Orten ihres Wirkens eine neue Form (kleinstädtischer) Urbanität, die für ein gutes Leben im Einklang mit unserer Atmosphäre jenseits kapitalistischer Beschleunigung viele Anknüpfungspunkte bietet.

Marcus Voelker, Dipl.-Ing. Raumplanung, ehemaliges Mitglied des wohnbund-Vorstandes und arbeitet in Düsseldorf.

Literatur:

- BBR: Gerhard Stiens: Szenarien zur Raumentwicklung. Raum und Siedlungsstrukturen Deutschlands 2015/2040. Bonn 2003
- BBSR: Urbane Kleinstädte, Bonn 2018
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung/neuland21 e.V.: Urbane Dörfer. Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann. Berlin 2019
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung/Nuremberg Institute for Market Decisions: Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig Deutschlands Regionen sind. Berlin 2019
- BMI (Seehofer, Horst; Klöckner, Julia; Dr. Giffey, Franziska): Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Berlin 2019
- BMU: Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung. Berlin 2016
- Frech, Siri; Scurell, Babette; Willisch, Andreas (Hg.): Neuland gewinnen. Die Zukunft in Ostdeutschland gestalten. Berlin 2017
- GdW (empirica AG): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster. Endbericht. Berlin 2015
- Koppetsch, Cornelia: Die Gesellschaft des Zorns. Rechtspopulismus im globalen Zeitalter. Bielefeld 2019
- Rosa, Harmut: Beschleunigung und Entfremdung. Berlin 2013
- Waltersbacher, Matthias: Aktuelle Trends und Einschätzungen zu Immobilienpreisen. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Immobilienpreisentwicklungen in Deutschland. Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis Immobilienpreise am 17. Oktober 2017 in Bonn. Bonn 2018