

JUNGES WOHNEN:

Zukunftsorientierte Wohnmodelle
für junge Erwachsene durch
Umnutzung von leerstehenden
Gebäuden im Ortskern



Ein **MODELLPROJEKT**
in Baden-Württemberg

PROJEKTZEITRAUM: JANUAR – SEPTEMBER 2021

Grußwort Minister Peter Hauk MdL	3
Entstehungshintergrund und Ziele des Projekts	4
PROJEKTZIELE	6
Vorgehensweise und Methodik	8
ZEITSTRAHL	9
Modellgemeinde Dornstadt	10
Modellgemeinde Herbolzheim	11
BAUSTEINE	
■ Impulsveranstaltung	12
■ Austauschtreffen „Bestehende Leerstände“	14
■ Grundlagen der finanziellen Projektgestaltung	15
Modellgemeinde Riedlingen	16
Modellgemeinde Bettringen	17
■ Ideenfindungsphase	18
■ Prototypenentwicklung	19
■ Ortsspezifische Beratung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten	20
■ Realisierungsplanung und Finanzbetrachtung	21
Modellgemeinde Stühlingen	22
Modellgemeinde Zaberfeld	23
■ Ortstermine mit sutter ³ und Begehung der Leerstände	24
■ Resonanzworkshops mit der Zielgruppe junge Erwachsene	25
■ Exkursion	26
■ Die Abschlussveranstaltung	28
■ Das Fazit	30
■ Ausblick	31
Projektträger	
SPES – Zukunftsmodelle für Menschen & Lebensräume	33
K-Punkt Ländliche Entwicklung	34
sutter ³ – Projektentwicklung, Planung und Bauleitung	35

IMPRESSUM

Herausgeber: SPES e.V., sutter³,
K-Punkt Ländliche Entwicklung

Texte: Ingrid Engelhart, Anke Flügge,
Cornelia Haas, Monica Settele,
Corinna Weingärtner

Gestaltung: Gabriele Schmidt

Fotos: sutter³ (Projektaufnahmen und
Referenzobjekte), Tim Borromeo (7, 28, 29),
MLR/Claudia Thannheimer (26, 27),
Richard Steger, Architekturfachgeschäft,
Linz (Grundrisse S. 13)

Druck: EuroPrintPartner, Kehl

Freiburg, Dezember 2021

Liebe Leserinnen und Leser,

junge Erwachsene sind ein ganz wesentlicher Teil des Lebens im Ländlichen Raum und ein bedeutender Faktor für dessen Zukunftsfähigkeit. Damit junge Menschen sich wohlfühlen, bleiben oder auch wieder zurückkehren, benötigt es attraktiven und für diese Altersgruppe geeigneten Wohnraum. Wohnen ist viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnen ist attraktiv, wenn es dem Lebensstil und vor allem auch dem Lebensgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner wirklich gerecht wird. Mit dem Modellprojekt **JUNGES WOHNEN** haben wir die teilnehmenden Gemeinden dabei unterstützt, passgenaue Wohnmodelle für junge Erwachsene zu entwickeln. Und durch die Umnutzung von ohnehin leerstehenden Gebäuden konnten die Gemeinden zugleich etwas für die Belebung ihrer Ortszentren und den gesellschaftlichen Zusammenhalt tun.

Am 8. Juli 2021 haben wir mit einer gelungenen Veranstaltung in Herbolzheim den offiziellen Abschluss des Modellprojekts **JUNGES WOHNEN** begangen. Durch die zusätzliche Übertragung per Livestream haben wir hierbei einer breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über das Thema **JUNGES WOHNEN** zu informieren. Die vielen positiven Rückmeldungen hierzu haben uns gezeigt, dass wir neue Denkanstöße setzen und Motivation wecken konnten, sich mit diesem wichtigen Thema zu befassen.

Mein herzlicher Dank gilt den teilnehmenden Gemeinden Dornstadt, Herbolzheim, Riedlingen, Schwäbisch Gmünd, Stühlingen und Zaberfeld sowie den ausführenden Projektträgern SPES e.V., sutter³ und dem K-Punkt Ländliche Entwicklung. Durch ihre gemeinsame Initiative konnten spannende und hilfreiche Erkenntnisse darüber gewonnen werden, wie **JUNGES WOHNEN** im Ländlichen Raum gestaltet werden kann.

Ich bin zuversichtlich, dass diese Broschüre und die hierin dargestellten Ergebnisse noch viele weitere Gemeinden ermutigen werden, junge Erwachsene bei der Planung von Wohnraum ganz bewusst in den Fokus zu nehmen. Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen und spannende Einblicke!

Peter Hauk MdL

*Minister für Ernährung, Ländlichen
Raum und Verbraucherschutz*





Entstehungshintergrund und Ziele des Projektes

Im Rahmen eines regionalen Agenda 21-Projektes in Oberösterreich wurde festgestellt, dass mangelnder attraktiver und bezahlbarer Wohnraum einer der wesentlichen Gründe ist, warum junge Erwachsene nicht im ländlichen Raum bleiben bzw. nach Ausbildung oder Studium nicht wieder zurück in die ländlichen Gemeinden kommen, obwohl dort genügend Arbeitsmöglichkeiten vorhanden wären und dringend Fachkräfte gebraucht würden.

Das Agenda 21-Projekt wurde von der SPES Zukunftsakademie in Oberösterreich – der Partnerorganisation von SPES e.V. in Baden-Württemberg – begleitet.

In Gesprächen mit Vertretern des Gemeindetags, der Handwerkskammer und der IHK wurde SPES darin bestätigt, dass auch in ländlichen Gemeinden in Baden-Württemberg passgenauer, attraktiver und bezahlbarer Wohnraum für junge Erwachsene fehlt. Auch die Ergebnisse einer aktuellen Jugendstudie zeigen auf, dass Wohnen ein wichtiges Thema für die Jugendlichen ist, und dass z. B. bedarfsgerechte Wohnangebote für Auszubildende fehlen.

Gleichzeitig stehen in vielen Ortszentren in ländlichen Gemeinden Gebäude leer, die mit einem guten und tragfähigen Nutzungskonzept umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Es sind die Gebäude, welche „aus der ursprünglichen Nutzung gefallen“ sind, wie z. B. Schwarzwaldhöfe, ehemalige Scheunen, Fabrik- und Produktionsgebäude, Lagerhäuser, Gasthäuser, Ladengeschäfte, Rathäuser und Pfarrhäuser. Und genau diese Gebäude sind es, welche das Orts- und Landschaftsbild prägen und regionale Identität schaffen. Viele dieser Gebäude stehen leer, da die frühere Nutzung in der heutigen Zeit nicht mehr gefragt und ein erheblicher Sanierungsstau vorhanden ist. Selten sind es grundlegende bauliche Probleme, die einer Sanierung entgegenstehen. Oftmals ist es fehlendes Wissen, fehlender Mut, sind es Vorbehalte oder Ängste, fehlende Nachfolgeregelungen, kein eigener Bedarf oder zu wenig eigene Finanzmittel, was in Summe dazu führt, dass die Leerstände nicht aktiv angegangen werden. Denkmalgeschützte Leerstände werden als Problem und nicht als Chance gesehen.

Sekundäre positive Effekte durch die Aktivierung von Leerstand liegen im Bereich der Grauen Energie:

- weniger Flächenverbrauch,
- weniger Ressourcenverbrauch,
- weniger Energieverbrauch und CO₂-Emission über den gesamten Produktlebenszyklus
- durch geringeren Materialbedarf Kosteneinsparung insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitig explodierenden Baustoffkosten



PROJEKTZIELE

Mit passendem Wohnraum allein ist es jedoch noch nicht getan: Junge Erwachsene schätzen die vielen Vorteile, die das Leben auf dem Land ihnen bietet – aber gleichzeitig haben sie Bedürfnisse und Vorstellungen, die für sie zu einem „modernen“ Landleben gehören: Sie möchten nicht alleine und doch selbständig leben, in Gemeinschaft wohnen und sich gegenseitig unterstützen, Wohnen und Arbeiten kombinieren (z. B. durch Co-Working Plätze), innovative Mobilitätsangebote nutzen und einen sozialen und nachhaltigen Lebensstil führen. Das Leben auf dem Land entwickelt damit eine ganz neue Anziehungskraft für diese Altersgruppe – wenn tatsächlich bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Wohnangebote vorhanden sind bzw. geschaffen werden.

Es ist die Kombination, die aus dem Selbstverständlichen etwas Besonderes macht

Um diese Entwicklungen aufzugreifen und die Chancen für den Ländlichen Raum zu nutzen, hat **SPES** mit der Expertise und Unterstützung der beiden Partnerorganisationen **sutter³** und **K-Punkt Ländliche Entwicklung** das Modellprojekt „**JUNGES WOHNEN**: Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern“ entwickelt.



Vorher – nachher: Die denkmalgeschützte ehemalige „Birkenhofscheune“ in Kirchzarten-Burg (Baujahr 1790) wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt; hier befanden sich Ställe, Tenne und Heulager. 2005 wurde sie von sutter³ komplett um- und ausgebaut, wobei die Grundgestalt des traditionellen Schwarzwälder Bauernhauses außen wie innen in vielen Details beibehalten wurde. Trotz der Architektur aus Glas, Stahl und Beton ist der ursprüngliche Holzbau aus Birke durchgehend präsent. Heute beherbergt das Gebäude neben der „Birkenhof-WG“ für demenziell erkrankte Menschen auch die Kinderstube Dreisamtal sowie Wohnungen für Familien.

Jungen Erwachsenen adäquaten Wohnraum anbieten und dabei ortsbildprägende, leerstehende Gebäude reaktivieren: So entstehen durch gesamtheitliches Denken zukunftsorientierte Dörfer – wenn man den Leerstand als Chance identifiziert und nicht als „Schandfleck“ ungenutzt erhält. Damit kann der ländliche Raum belebt, aktiviert und attraktiv entwickelt werden.

Gerade in der pandemiegestressten Zeit werden innovative, grüne, flexible Lebensräume gesucht. Hier können sich Kommunen zukunftsstark machen und im Wettbewerb um junge Menschen, die die Dorfgemeinschaft stärken, um Fachkräfte und den Verbleib der Jugend im Ort ein besonderes Alleinstellungsmerkmal entwickeln.

PROJEKTZIELE

- **Bewusstseinsbildung: JUNGES WOHNEN** zum Thema machen! Auseinandersetzung mit der Zielgruppe und deren lebensphasenbezogenen Bedürfnissen.
- **Attraktives und innovatives Wohnen** für junge Erwachsene in ländlichen Gemeinden möglich machen: Wohnmodelle für junge Erwachsene entwickeln und umsetzen.
- **Ortskern- / Innenentwicklung im Ländlichen Raum stärken:** Dorfzentren wieder (junges) Leben einhauchen – vom Donut zum Krapfen.
- **Leerstände umnutzen:** Alten Wohnhäusern, Pfarrhäusern, ehemaligen Schulen, Rathäusern, Supermärkten, Hallen und Scheunen eine neue Nutzung geben – und damit auf Nachhaltigkeit setzen.
- **Know-how zur Umnutzung** von alten und denkmalgeschützten Gebäuden sowie deren Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten verbreiten.
- **Fachkräfte** im Ländlichen Raum halten bzw. gewinnen.
- **Ländliche Kommunen im Standortwettbewerb stärken:** Durch spezielle Angebote für junge Erwachsene Anreize für das Leben in ländlichen Gemeinden schaffen.

Das Modellprojekt **JUNGES WOHNEN** wurde analog zum Projekt aus Oberösterreich und unter Einbeziehung des dort gesammelten Expertenwissens im Zeitraum Januar bis September 2021 durchgeführt. Wir bedanken uns an dieser Stelle – auch im Namen der sechs Modellgemeinden – sehr herzlich für die Förderung und damit die Ermöglichung des Projektes durch das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz.

Unser Wunsch an das Modellprojekt ist, die begleiteten Gemeinden in die Realisierung ihrer Ideen zu bringen. Sobald das erste Projekt umgesetzt ist und somit von Anderen als machbar erkannt wird, werden Dutzende folgen und der Ländliche Raum wird profitieren.



Ingrid Engelhart
SPES e. V.



Cornelia Haas
sutter³



Monica Settele
K-Punkt Ländl. Entwicklung



Johannes Brandl
SPES Zukunftsakademie

DER ANSATZ

Vorgehensweise und Methodik

Das Modellprojekt wurde nach der Methode design thinking strukturiert. Design thinking ist ein Ansatz zur kreativen Problemlösung und zur Entwicklung neuer Ideen. Die Anwendung der Methode brachte nicht nur gute inhaltliche Erfolge, sondern auch ein abwechslungsreiches, freudvolles Arbeiten mit sich.

FOKUSGRUPPENTREFFEN

In **Fokusgruppen** wurden 6 Modellgemeinden mit kreativen Methoden dabei begleitet, zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Wohnmodelle für junge Erwachsene zu entwickeln. Ausgangspunkt waren leerstehende Gebäude, die damit einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die Wohnmodelle wurden durch Architekt*innen skizziert und auf Umsetzbarkeit geprüft. Belastbare Berechnungen zeigten auf, wie durch einen passgenauen Einsatz von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie durch innovative Träger- und Kooperationsmodelle ein Umbau bestehender – auch denkmalgeschützter – Gebäude tatsächlich realisierbar und ggf. finanziell tragfähiger sein kann als Abriss und Neubau.

RESONANZWORKSHOPS

Resonanzworkshops mit der Zielgruppe der jungen Erwachsenen in jeder Modellgemeinde: Die jungen Erwachsenen wurden in das Projekt eingebunden. Sie wurden zu ihrer aktuellen Wohnsituation sowie zu gewünschten Wohnformen befragt und brachten ihre eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse zum „Wohnen plus“ ein. Ihre Ideen und Anregungen wurden in die Nutzungskonzepte eingearbeitet.

ORTSTERMINE sutter³

Ortstermine durch sutter³ in allen sechs Modellgemeinden: Die Einschätzung des baulichen und energetischen Zustandes sowie der Ausbaupotentiale erfolgte durch die gemeinsamen Gebäudebesichtigungen. Hier konnten Fragen der Eigentümer zur Gestaltung der Eigentumsverhältnisse, zu Trägermodellen und Förderungen beantwortet werden. Das Planungsbüro wies auf erforderliche Planungsschritte, Verfahrenswege zur Genehmigungsfähigkeit und Abstimmungsbedarfe mit Behörden (Baurecht, Denkmalschutz etc.) hin.

ZEITSTRAHL



FOKUSGRUPPENTREFFEN

20.01.2021, digital
Impulsveranstaltung

18.02.2021, digital
**Austauschtreffen zum Thema
„Bestehende Leerstände“**

18.02.2021, digital
**Grundlagen der
finanziellen Projektgestaltung**

18.03.2021 in Riedlingen-Neufra
Ideenfindungsphase

06.05.2021 in Stühlingen-Mauchen
Prototypenentwicklung

06.05.2021 in Stühlingen-Mauchen
**Ortsspezifische Beratung
zu Finanzierungs- und
Fördermöglichkeiten**

16.06.2021 in Schwäbisch Gmünd-Bettringen
**Realisierungsplanung
und Finanzbetrachtung**

08.07.2021 in Herbolzheim
Öffentliche Abschlussveranstaltung

22. - 24.07.2021, Oberösterreich
**Dreitägige Exkursion
nach Oberösterreich**

ORTSTERMINE sutter³

- 12.03.2021 Ortstermin Stühlingen-Mauchen
- 17.03.2021 Ortstermin Riedlingen-Neufra
- 18.03.2021 Ortstermin Dornstadt-Temmenhausen
- 14.04.2021 Resonanzworkshop Zaberfeld
- 15.04.2021 Resonanzworkshop Herbolzheim
- 15.04.2021 Ortstermin Schwäbisch Gmünd-Bettringen
- 16.04.2021 Resonanzworkshop Schwäbisch Gmünd
- 21.04.2021 Resonanzworkshop Stühlingen-Mauchen
- 29.04.2021 Resonanzworkshop Riedlingen-Neufra
- 30.04.2021 Ortstermin Herbolzheim-Bleichheim
- 19.05.2021 Resonanzworkshop Dornstadt
- 09.06.2021 Ortstermin Zaberfeld

RESONANZWORKSHOPS




Modellgemeinden
JUNGES WOHNEN

Standort	789160 Dornstadt (Alb-Donau-Kreis)
Eigentümer	privat
Baujahr	1837
ELR-Kulisse	Verdichtungsraum

» Ich finde es schön, dass ein altes Gebäude nicht einfach weggerissen wird, sondern versucht wird, das Gebäude mit neuem, jungen Leben zu füllen. Das kann ein Leuchtturmprojekt für die Innenentwicklungen in den Ortsteilen der Gemeinde Dornstadt werden. «
Brigitte Hehr, Bürgermeisteramt Dornstadt

Geräumige Scheune mit Gewölbekeller
DORNSTADT

Lokales Handwerk braucht Raum

Viele junge Erwachsene verlassen den Ländlichen Raum, weil Flächen zum Wohnen sowie zum Arbeiten fehlen. In der alten Scheune in Dornstadt soll deshalb alles unter ein Dach: WGs, Werkstätten und später das eigene Planungsbüro des jungen Eigentümers. Möglich kann das durch die Eigenleistung der späteren Bewohner werden. Diese können junge Erwachsene ohne großes Eigenkapital einbringen.



Referenzobjekt sutter³: Langgasse Freiburg 10

» Wir sollten in jedem Teilort so ein Projekt umsetzen! «
 » Ich hätte voll Lust, einzuziehen. Leider habe ich grad mit dem Hausbau angefangen. «

» O-Töne von Jungen Erwachsenen aus den Resonanzworkshops




Modellgemeinden
JUNGES WOHNEN

Standort	79336 Herbolzheim-Bleichheim (Landkreis Emmendingen)
Eigentümer	Kirche
Baujahr	1725, 1866, 19. Jh. (Denkmal)
ELR-Kulisse	Randzone Verdichtungsraum

» Wenn das Kinderzimmer out ist und das Eigenheim noch nicht dran – für diese Phase des Lebens braucht es eigene, kreative Wohnformen. Dafür mache ich mich stark. «
Thomas Gedemer, Bürgermeister Stadt Herbolzheim

Pfarrhof mit Jugendheim und Scheune
HERBOLZHEIM

Wer die Jugend hat, hat die Zukunft
 Das leidenschaftliche Engagement der Herbolzheimer Jugendgruppen für das Pfarrhausensemble zeigt, welchen Wert alte Gebäude auch für junge Menschen haben. Die ortsansässige Jugend soll auch in Zukunft mitgenommen werden: Neue Jugendräume in der alten Scheune, Wohnen für junge Erwachsene in WGs und Kleinwohnungen im Pfarrhaus. Und das alte Jugendhaus verbleibt noch im dynamischen Findungsprozess.

» Es wird auch für die Kirchengemeinde Herbolzheim-Rheinhausen immer mehr zu einer Herausforderung, alle ihre Gebäude langfristig und stabil bewirtschaften zu können. Gerade weil wir aber vor Ort in Bleichheim ein lebendiges und junges Leben auch pastoral begleiten wollen, freuen wir uns sehr über innovative und kreative Ideen aus dem Projekt. Sie zeigen uns Möglichkeiten, z.B. mit Partnern diese Ziele zu erreichen. «
Dekan Dr. Stefan Meisert, Leiter Kirchengemeinde Herbolzheim-Rheinhausen

» Wir jungen Leute brauchen Räume, die nur uns gehören! «



Referenzobjekt sutter³: Dachausbau Freiburg 11

» Am Anfang hatte ich keine Ahnung, aber jetzt kann ich mir immer besser vorstellen, mich weiter einzubringen. «
 » Es hat Spaß gemacht, gemeinsam Ideen zu entwickeln und zu visualisieren. «

» O-Töne von Jungen Erwachsenen aus den Resonanzworkshops

Der Projektablauf im Detail

■ Impulsveranstaltung

Zur Ausgangsfrage: Wie müssen Wohnangebote in unserer Gemeinde geplant werden, damit sie so attraktiv für junge Erwachsene im Alter von 18–35 Jahren sind, dass diese Menschen gerne in der Gemeinde/Region bleiben oder zurückkehren? Aus der Recherche und unserer Beschäftigung mit der Zielgruppe zeichnet sich **JUNGES WOHNEN** durch folgende Qualitäten aus:

- **Die 1. Wohnung:** Nach dem Auszug aus dem Elternhaus legen die meisten jungen Erwachsenen Wert auf günstige Miete, rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit sowie individuelle Förderungen.
- **Dynamische Lebensphase:** Die Lebensphase zwischen 20 und 35 Jahren ist häufig geprägt von Bedürfnissen nach hoher Flexibilität und Veränderbarkeit, multilokalen Lebensformen, kurzfristiger Planung und Spontanität.
- **Gemeinschaft und Nachhaltigkeit:** Junge Erwachsene möchten häufig nicht alleine und doch selbstständig leben, verfolgen einen sozialen und nachhaltigen Lebensstil, wollen sich gegenseitig unterstützen und/oder Kinder in Gemeinschaft großziehen.
- **Wohnen & Mehr:** Nicht nur der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ beeinflusst die Wohnortwahl: auch Möglichkeiten bzw. Angebote hinsichtlich Freizeitgestaltung, Mobilität (Car-Sharing), Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Gemeinschaft mit Nachbar*innen sind wesentliche Einflussfaktoren.

Attraktive Wohnmodelle für junge Erwachsene

Wohnjoker

In einem Wohnhaus wird ein zusätzliches Zimmer (mit Kühlschrank und Nasszelle) eingeplant, das kurzfristig und auf begrenzte Zeit zu einer Wohnung dazu gemietet werden kann; Essen in der Stammwohnung oder in der Gemeinschaftsküche der Gesamtanlage

Kleinstwohnungen

Basisausstattung mit Küchenzeile, Bad und WC, gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum, ideal als Startwohnung

Wohngemeinschaft (Abb. 1)

eigenes Zimmer, gemeinschaftlich genutzte Küche und Bad

Cluster-Wohnungen (Abb. 2)

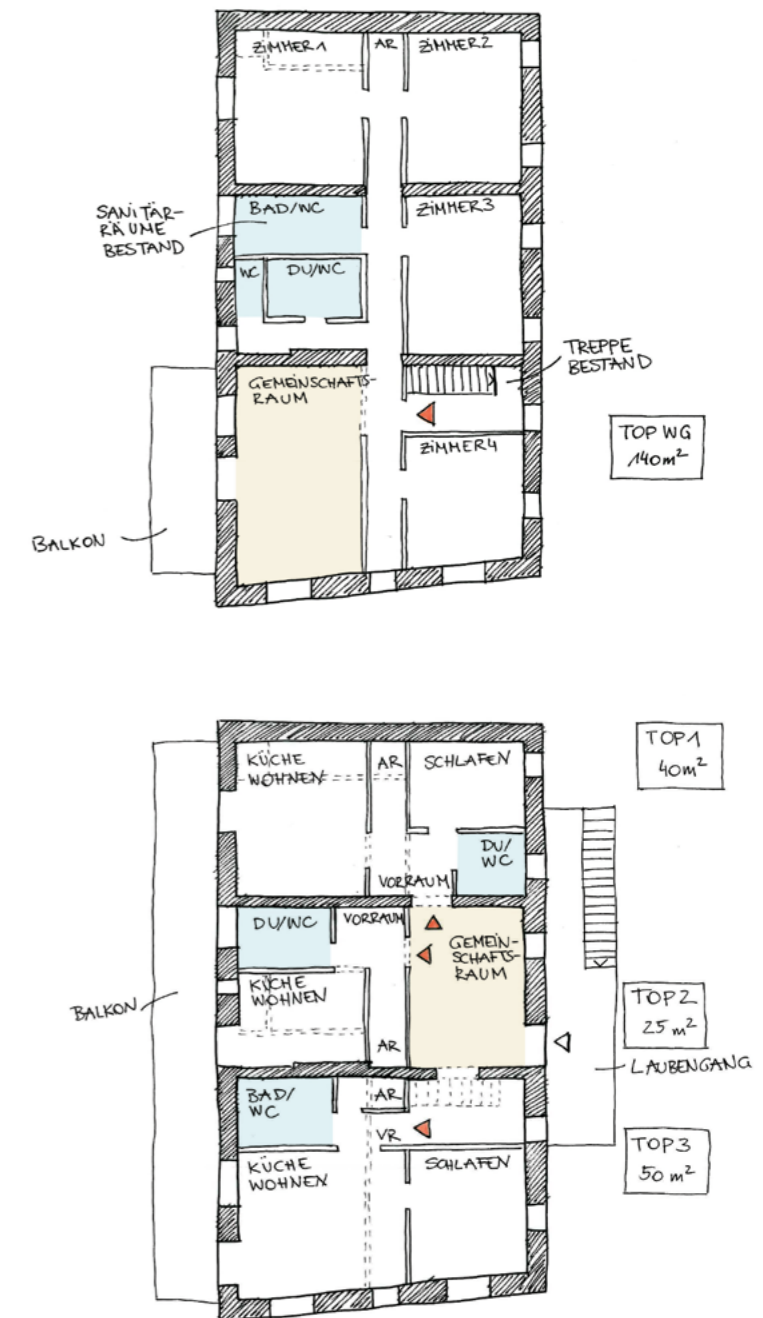
Kleinstwohnungen inkl. Bad und Küche bilden mit einem Gemeinschaftsraum eine sogenannte Cluster-Wohnung

Single-Wohnungen

Einzigartige Wohnungen – auch in außergewöhnlichen Gebäuden wie Lofts, Industriehallen, ehemaligem Supermarkt

Wohnen & Mehr (Multifunktionalität)

z. B. Co-Working, Co-Learning, Werkstatt im Keller, Fitnessraum, Begegnungsräume, Vereinsräume, gemeinsam genutzter Garten, Bistro, Bürgercafé, ...



■ Austauschtreffen zum Thema „Bestehende Leerstände“

Bei diesem Treffen wurden zum einen die leerstehenden Gebäude durch die GemeindevertreterInnen vorgestellt. Zum anderen wurden gemeindespezifisch potentielle Zielgruppen (Student*innen, Fachkräfte, Auszubildende, Multilokallebende etc.), sowie das derzeitige Angebot für diese Menschen erarbeitet.

Daraus wurden neben der Wohnraumnutzung weitere Bedarfe abgeleitet (z.B. Co-Working- und Co-Learning-Arbeitsplätze, Mobilitätsangebote, Car-Sharing, Gemeinschaftsräume, Werkstätten u.a.) und konnten Rückschlüsse auf die Größen bzw. den maximalen Kostenrahmen für Mieten gezogen werden.

SCHLÜSSELFRAGEN



■ Grundlagen der finanziellen Projektgestaltung

Mit diesem Impuls wurden verschiedene Förderprogramme, alternative Finanzierungsmöglichkeiten, Trägermodelle und neue Kooperationsformen vorgestellt. Belastbare Berechnungen zeigten an konkreten Beispielen auf, wie durch einen passgenauen Einsatz von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie ggf. durch innovative Träger- und Kooperationsmodelle ein Umbau bestehender – auch denkmalgeschützter – Gebäude tatsächlich realisierbar und oftmals finanziell tragfähiger sein kann als Abriss und Neubau.

TRÄGERMODELLE



FÖRDEROPTIIONEN





Standort 88499 Riedlingen-Neufra
(Landkreis Biberach)

Eigentümer Kommune

Baujahr 1844

ELR-Kulisse Ländlicher Raum

Modellgemeinden JUNGES WOHNEN

» Meine Erkenntnis zum Modellprojekt:
Junge Erwachsene im Ländlichen Raum
benötigen eine kreative und dynamische
Umgebung für Wohnen, Arbeit und Freizeit. «
Katharina Buck, Hochbauamt Riedlingen

Ehemaliges Schul- und Rathaus

RIEDLINGEN

Ein Haus in Transformation

Dem alten Rathaus – ehem. Schulhaus – ehem. Kindergarten – steht ein neuer Lebensabschnitt bevor. Die periodische Nutzung ist den jungen Erwachsenen im Gespräch mit Gemeinde und Planern besonders wichtig. Schließlich planen sie nicht nur für sich, sondern auch für die nachfolgende Generation. Einfache, an veränderte Gruppenkonstellationen anpassbare Grundrisse und großzügige Gemeinschaftsflächen schaffen Räume für die spezielle und wechselvolle Lebensphase zwischen Kinderzimmer und Paarwohnung.

» Die Räume sollen auch für unsere
Nachfolger*innen attraktiv sein, wenn
wir in fünf Jahren wieder ausziehen! «



Referenzobjekt sutter³: Alte Schule Haslach



Standort 73529 Bettringen in
Schwäbisch Gmünd (Ostalbkreis)

Eigentümer Kirche

Baujahr ca. 16. Jh. (Denkmal)

ELR-Kulisse Randzone Verdichtungsraum

Modellgemeinden JUNGES WOHNEN

» Kirche, Kommune, Bürgerschaft sind sich in drei
Arbeitskreisen auf Augenhöhe begegnet und
haben die Chance, dank dem Beratungsprozess
das Projekt GEMEINSAM zu realisieren. «
Uli Bopp, Stadtteilkoordination Bettringen

Pfarrhaus mit Gewölbekeller und Gartenareal

BETTRINGEN

Ein neuer Treffpunkt für alle

Ob Osternacht, Chorstunden oder Kastaniensammeln, das alte Pfarrhaus in Bettringen ist und bleibt ein lebendiger Ort der Zusammenkunft. Dieser Gedanke durchzieht die Nutzungsideen, die Kirchengemeinde, Kommune, Bürgerschaft und junge Erwachsene in beispielhafter Zusammenarbeit geplant haben: Treffpunkt für das Dorf im EG, Gemeinschaftsgarten, WGs im 1. OG und vielleicht sogar der erste Co-Working-Space Bettringens im Dachgeschoss!

» Junge Menschen haben konkrete Vorstellungen, wie sie
wohnen, leben und arbeiten möchten. Sie bringen sich
gerne ein, wenn sie merken, dass sie ehrlich im Interessens-
fokus stehen bei Kirche, Kommune und Zivilgesellschaft. «
Pfarrer Tobias Freff, Bettringen

» Ein guter Anfang ist gemacht, nun heißt es,
dass wir gemeinsam das Projekt in Umsetzung
bringen. Gut Ding benötigt Einigkeit! «
Martin Rott, Ortschaftsrat Bettringen

» Das Thema ist für mich seit zwei Jahren aktuell. Es ist
schön, zu merken, dass es anderen auch so geht und
unsere Vorstellungen in die gleiche Richtung gehen. «

» Die Plätze in der WG werden heiß
begehrt sein – wahrscheinlich
müssen wir sie verlosen. «

» Ich hatte wenige
Erwartungen, jetzt
hab' ich direkt Lust,
einzuziehen! «



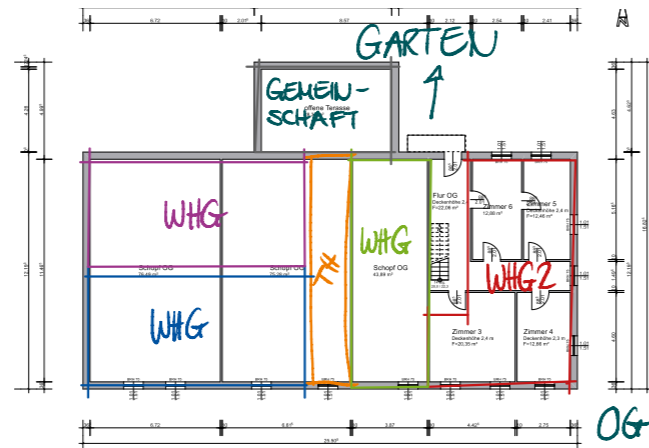
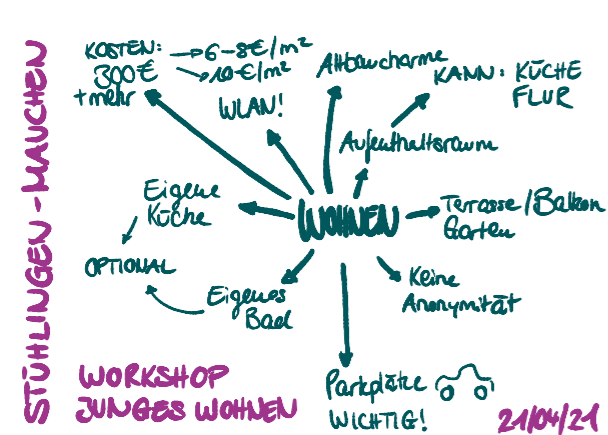
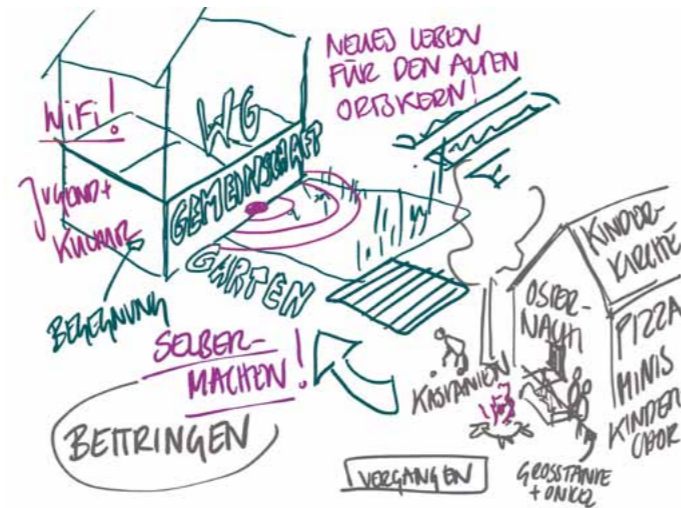
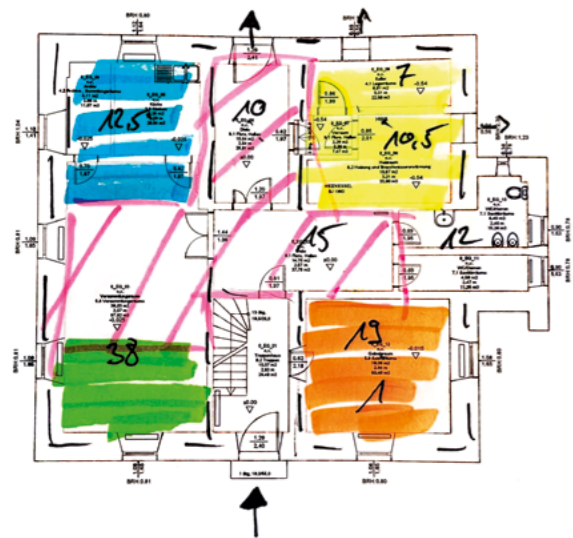
Referenzobjekt sutter³: Krone in St. Märgen

BAUSTEINE

Ideenfindungsphase

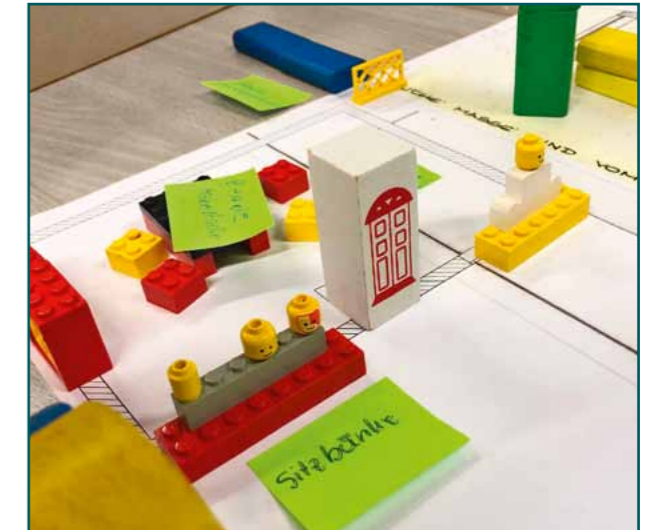
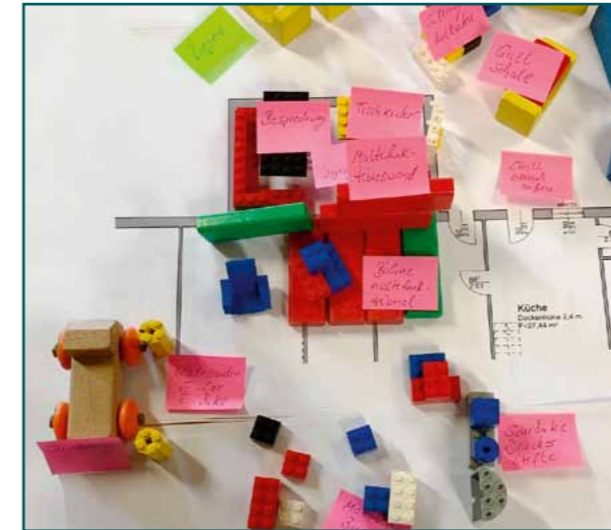
Pro Objekt wurden mehrere Nutzungsoptionen überlegt und in ersten Entwürfen und Planungsvarianten durch Architekt*innen skizziert. Ziel war die Erarbeitung idealer Formen zur Leerstandsnutzung bei gleichzeitig möglichst geringem bautechnischem Aufwand.

Auf Grundlage dieser Ideenentwicklung konnten in weiterer Folge Bedarfserhebungen und Resonanzworkshops mit den jungen Erwachsenen in den einzelnen Modellgemeinden erfolgen.



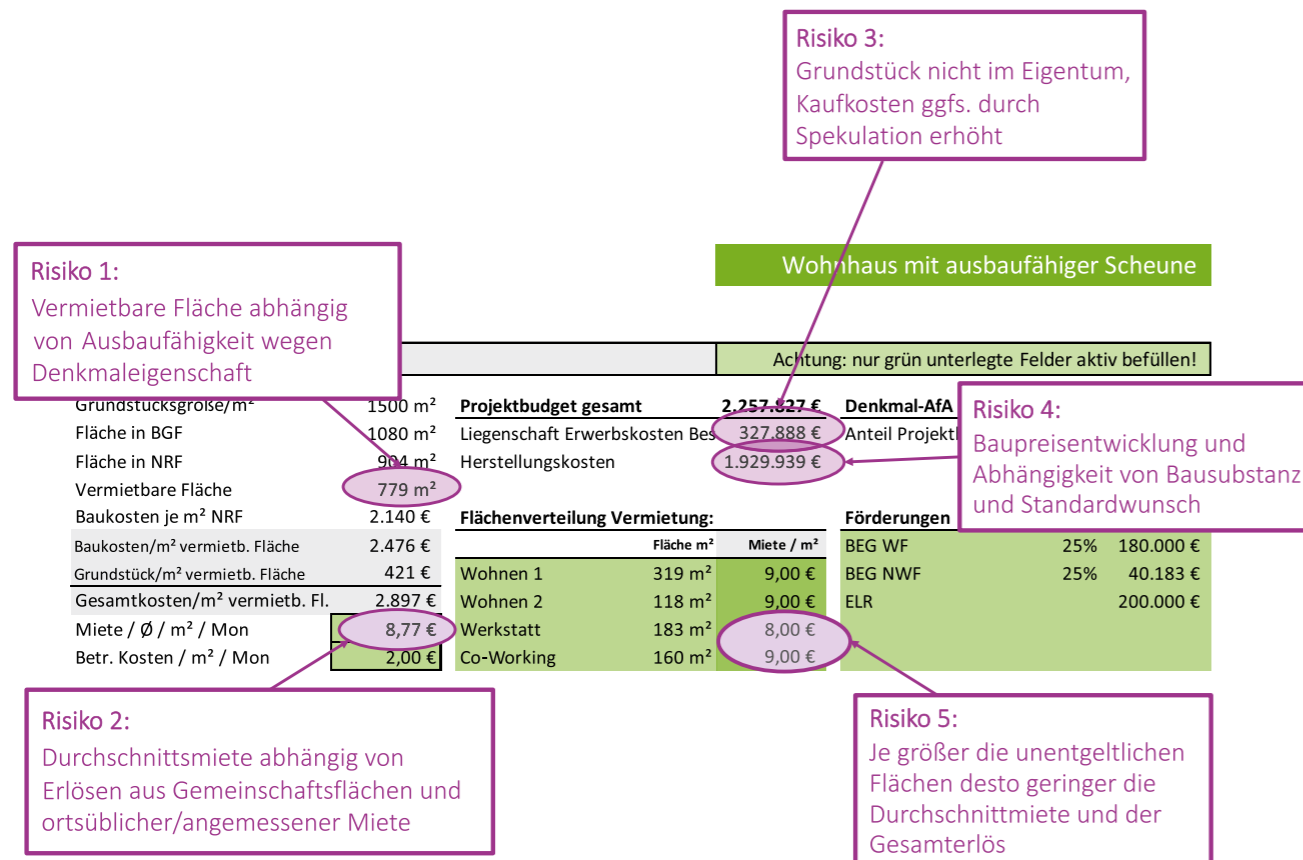
Prototypenentwicklung

Nach der Vorstellung der Ergebnisse aus den Resonanzworkshops mit den jungen Erwachsenen wurden die Entwürfe entsprechend angepasst und einzelne Ideen auch für andere teilnehmende Gemeinden adaptiert. Zu ausgewählten Gebäudebestandteilen (z. B. Gemeinschaftsraum, Co-Working, Werkstatt) oder gemeinsam genutztem Garten oder Freiflächen wurden kreative Prototypen für innovative und bedarfsorientierte Lösungsmodelle entwickelt und „gebaut“, um dadurch die Innovationskraft und letztendlich die Strahlkraft des künftigen Projektes zu erhöhen.



Ortsspezifische Beratung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Ein Überblick über Fördermöglichkeiten, Finanzierungsvarianten und Kooperationsmodelle für die bisher entwickelten Nutzungsoptionen und Trägerkonstellationen schaffte Klarheit über den tatsächlichen Finanzierungsbedarf, zeigte mögliche Risiken auf, und schuf damit die Grundlage zur Konkretisierung und Überprüfung der bisher entwickelten Ideen.



Realisierungsplanung und Finanzbetrachtung

Die gemeindeübergreifenden Fokusgruppen-Treffen wurden abgeschlossen mit dem Treffen zur Realisierungsplanung: Es wurden Meilensteine und konkrete Umsetzungsschritte auf dem weiteren Weg zur Realisierung der geplanten Nutzungskonzepte für jede Gemeinde erarbeitet und Hinweise auf Stellschrauben in den Finanzbetrachtungen gegeben.

Die Gemeinden präsentierten sich gegenseitig ihre Realisierungsplanungen, erhielten Feedback von den anderen Modellgemeinden und können deren Anregungen ggf. noch in ihre finalen Realisierungsplanungen einbinden.

VOM MODELL ZUM PROJEKT

Struktur	Projektteam definieren, Projektpräsentation, Ziele und Rahmenbedingungen festlegen, Öffentlichkeitsarbeit
Eigentumsverhältnisse	klären, Grundstückserwerb, Erbbaurechtsvertrag
Vorabstimmung	mit Gemeinde, Landratsamt, weiteren Behörden ● evtl. Bauvoranfrage
Klärung der Rahmenbedingungen	● Baurechtliche Verfahrenspflicht prüfen ● Bauplanerische, bauordnungsrechtliche Vorprüfung (z. B. DG-Nutzung, GK, Statik) ● Denkmalverträglichkeit des Nutzungs- und Flächenkonzepts
Planung	Flächenkonzept, Variantenauswahl, Nutzung, Erlösberechnung, Beteiligung und Bedarfe zukünftiger Bewohner*innen und weiterer Nutzer*innen
Genehmigungsanträge	sofern erforderlich
Akquise	von Fördernden, Spendern, Eigenleistungsplanung, laufende Öffentlichkeitsarbeit
Finanzierungsgespräche	mit Banken und Kreditgebern
Förderanträge	KfW, Denkmal etc.




Modellgemeinden
JUNGES WOHNEN

Standort	79780 Stühlingen-Mauchen (Landkreis Waldshut)
Eigentümer	privat
Baujahr	ca. 1890 (Denkmal)
ELR-Kulisse	Ländlicher Raum

» Ich habe in diesen Tagen und Wochen erlebt, welche tolle Nutzungsform aus alter Bausubstanz geschaffen werden kann und das Gute am Alten bestehen bleibt. Und es wurde mir klar, dass Wohnen im Ländlichen Raum nicht mehr nur das Häuschen im Grünen sein kann und darf. «
Joachim Burger, Bürgermeister Stühlingen

Streckgehöft mit Wohn- und Ökonomieteil
STÜHLINGEN

Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land

Langstreckhöfe verbinden traditionell Arbeiten und Wohnen. Gemeinde und junge Erwachsene waren sich einig: Modern interpretiert kann die ursprüngliche Nutzungsmischung neues Leben für den ländlichen Ortsteil Stühlingen-Mauchen bringen. Während im ehemaligen Ökonomieteil atmosphärisches Co-Working angedacht ist, könnten darüber und im Wohnhaus sieben Wohnungen entstehen.

» Wenn wir interessante Wohnungsangebote für junge Menschen schaffen, geben wir der Jugend und gleichzeitig unseren Dörfern eine Zukunftsperspektive! «
Thekla Korhummel, Projektverantwortliche Stühlingen-Mauchen



Referenzobjekt sutter³: Meierhof Kartaus Freiburg

» Spannendes Projekt – super, dass die Gemeinde auf die jungen Leute zugeht. «




Modellgemeinden
JUNGES WOHNEN

Standort	74374 Zaberfeld (Landkreis Heilbronn)
Eigentümer	privat
Baujahr	1846, 1919, 1959
ELR-Kulisse	Ländlicher Raum

» Das Modellprojekt war geprägt von gegenseitigem Lernen in kleinen spielerischen Schritten und hat uns durch den Blick der anderen Teilnehmer von außen viele wundervolle Potentiale unserer Gemeinde aufgezeigt. «
Diana Kunz, Bürgermeisterin Zaberfeld

Drei Wohnhäuser mit ehemaligem Ladengeschäft
ZABERFELD

Gemeinschaft bedeutet Vielfalt

Sie sind zurückkehrend, dageblieben oder suchend. Die Hintergründe der großen Gruppe an jungen Erwachsenen, die sich ein Leben in Zaberfeld vorstellen können, sind vielfältig. Entsprechend breit sind auch die erarbeiteten Raumwünsche, was dem diversen Bestand in der Leonbronner Straße zugutekommen würde. Neben unterschiedlich großen WGs und Wohnungen durften aber zwei Dinge nicht fehlen: Gemeinschaftsräume und gegenseitige Rücksichtnahme. Das beeindruckte sogar den anwesenden Hausbesitzer.

» Ein cooles Projekt, das junge Menschen anspricht und die Attraktivität der Gemeinde steigern wird. «

» Auf so etwas habe ich schon lange gewartet! «

» Die Frage, wie junges Leben auf dem Land aussehen kann, beschäftigt mich schon lange! «



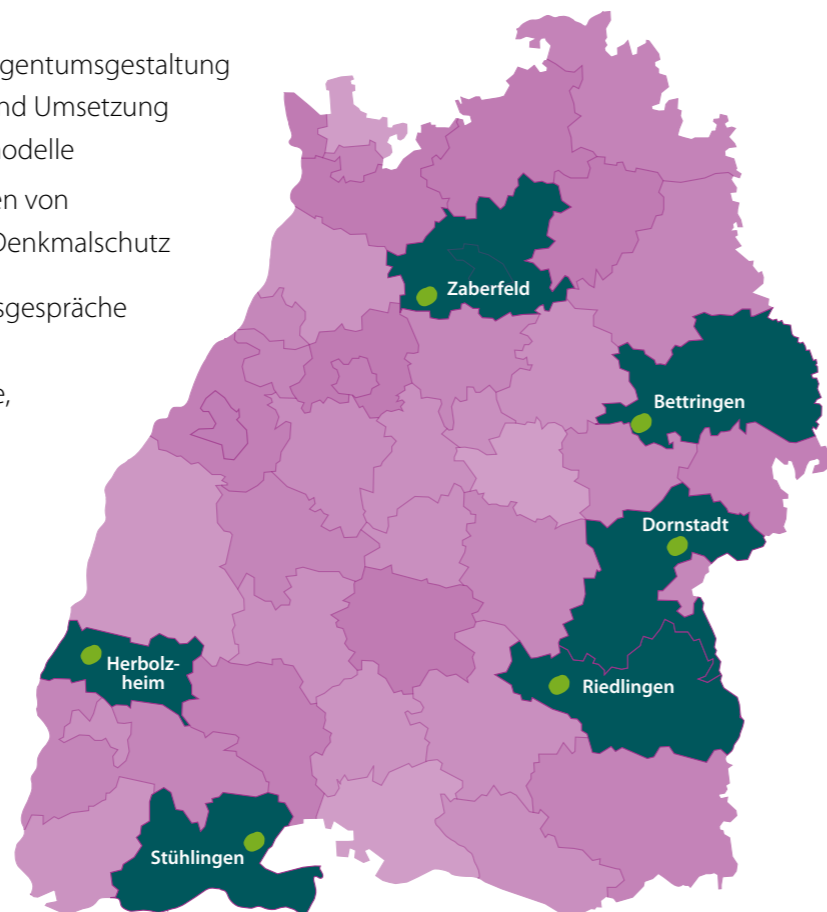
Referenzobjekt sutter³: Freiburg

■ Ortstermine mit sutter³ und Begehung der Leerstände

Ergänzend zu den gemeindeübergreifenden Fokusgruppentreffen fanden in jeder Modellgemeinde Ortstermine mit sutter³ statt: Mit Begehungen der Leerstände sowie Besprechungen und Beratungen mit Objekteigentümer*innen, Bürgermeister*innen, Vertreter*innen von Bauausschuss und Gemeinderat, Pfarrern und Vertreter*innen des Pfarrgemeinderats. So unterschiedlich die Modellgemeinden und Gebäude sind, waren auch die Ortstermine jeweils anderer Art. Es wurde ein breites und gleichzeitig individuelles Themenspektrum abgedeckt:

- Direkter Austausch mit privaten Eigentümern und Überzeugungsarbeit für die Reaktivierung des Leerstands
- Aufzeigen des Mehrwertes der Investition für die dörfliche Gemeinschaft
- Ökologische Aspekte durch Ressourcenschonung und innerörtliche Verdichtung
- Kommunale Fragen bezüglich Eigentumsgestaltung über Erbbaurechtsregelungen und Umsetzung des Projektes durch Investorenmodelle
- Intensive Beratung und Aufzeigen von Stolperstellen im Baurecht und Denkmalschutz

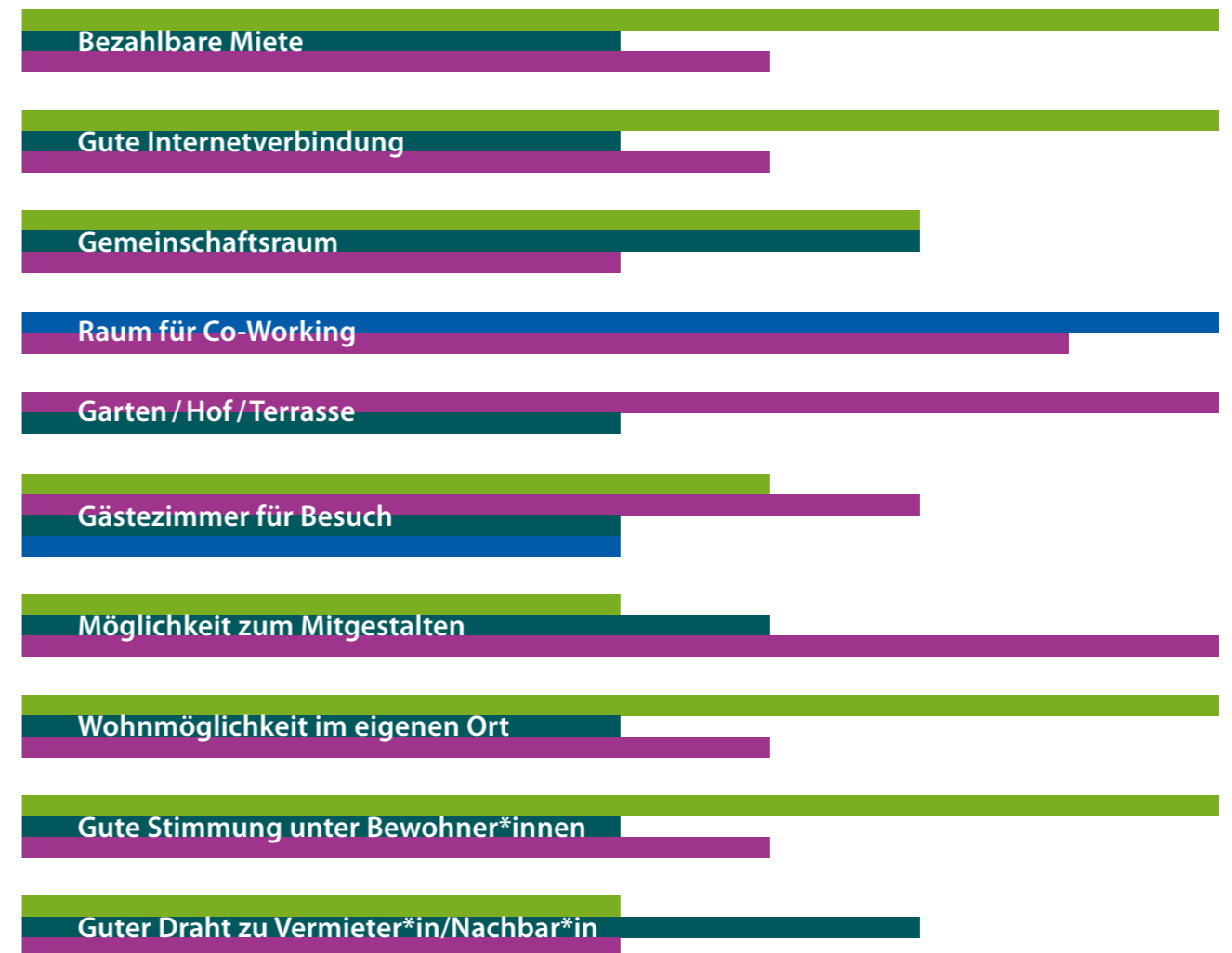
Gleichermaßen fanden Beteiligungsgespräche mit den Projektteilnehmenden zur Kompromissfindung von Gemeinde, Kirche und Nutzern statt.



■ Resonanzworkshops mit der Zielgruppe junge Erwachsene

Bei den digitalen Resonanzworkshops in jeder Modellgemeinde wurden die leerstehenden Gebäude und die bis dahin entwickelten Nutzungskonzepte vorgestellt und mit den jungen Erwachsenen diskutiert. Ihre Anregungen und Wünsche wurden in Skizzen eingearbeitet. Bereits im Vorfeld waren die Teilnehmer*innen per online-Fragebogen zu ihren Vorstellungen und Erwartungen zum (künftigen) Wohnen befragt worden. Hier ein repräsentatives Stimmungsbild aus einer Modellgemeinde.

1 Gar nicht wichtig 2 Nicht so wichtig 3 Wichtig 4 Extrem wichtig



BAUSTEINE

Exkursion

Während einer dreitägigen Exkursion nach Oberösterreich wurden bereits realisierte ähnliche Wohn- und Lebensräume für junge Menschen besucht, um daraus wiederum praktische Impulse für das eigene Projekt zu bekommen.

Hier Eindrücke von einigen Stationen.

Kleinzell im Mühlkreis:
Die Initiative Junges Wohnen hat 12 bezahlbare, bedarfsorientierte und hochwertige Mietwohnungen (von 45 bis 65 m²) realisiert.



Ried im Innkreis:
Die ehemalige (Zinn-)Gießerei ist ein architektonisches Vorzeigeprojekt und Heimat für nachhaltig orientierte Unternehmen.



Kleinzell im Mühlkreis:
Das neue Kaufhaus mit einem Novum: Öffnungszeiten mit Bedienung und in Selbstbedienung – auch sonntags.



Ottensheim (Mühlviertel):
Die PostWerkStatt vermietet im ersten OG 15 voll ausgestattete Co-Working-Plätze und einen Seminarraum – flexibel buchbar.



Vöcklabruck:
Im OTELO (Offenes Technologie-labor) ist praktisch alles möglich – FoodCoop, Repair-Café, Radio, Co-Working, Breakdancing ...



Öffnungszeiten mit Bedienung
Mo-Fr: 07.00-13.00 Uhr
Sa: 11.00-18.00 Uhr
So: 12.00-18.00 Uhr

Öffnungszeiten in Selbstbedienung
Mo-Fr: 06.00-21.00 Uhr
Sa: 06.00-18.00 Uhr
So: 08.00-12.00 Uhr



... vom Café-Kuriosum im OTELO
(links) führte die Exkursion weiter Richtung Schlierbach – Standort der SPES Zukunftsakademie und dem ÖKO-Feriedorf (Foto).



BAUSTEINE

■ Die Abschlussveranstaltung

Bei der abschließenden öffentlichen Veranstaltung mit Minister Hauk wurden die Ergebnisse des Projekts durch die Projektträger und Modellgemeinden vorgestellt und im Rahmen einer Ausstellung präsentiert.

Junge Erwachsene schilderten ihre aktuelle Wohnsituation und bekräftigten den Wunsch nach attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnformen im Ländlichen Raum. Sie zeigten sich überrascht und erfreut darüber, über die Resonanzworkshops in die Ideenentwicklung eingebunden worden zu sein und signalisierten ihre Bereitschaft, sich auch bei den weiteren Schritten auf dem Weg zur Realisierung aktiv einzubringen. Eine Vertreterin der Kath. Landjugendbewegung äußerte ihre Hoffnung, dass nicht nur in den Modellgemeinden attraktiver Wohnraum geschaffen wird, sondern künftig auch andere Gemeinden das Thema **JUNGES WOHNEN** aufgreifen und mit Beteiligung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen innovative Wohn- und Lebensräume entwickeln.



Den Livestream der Abschlussveranstaltung in Herbolzheim finden Sie auf www.youtube.com/watch?v=n7GF6Qha8DM

Interviews mit den Vertreter*innen der Modellgemeinden sind abrufbar unter www.youtube.com/watch?v=COWGdnXJtSs

Weitere Informationen, Bilder und Impressionen über die Abschlussveranstaltung unter www.spes.de

DAS FAZIT



Die Hauptmotivation zur Teilnahme am Projekt lag für fünf der sechs Modellkommunen zunächst in der Beseitigung der Leerstände in ihren Ortskernen. Wie wichtig in diesem Zusammenhang die Schaffung von attraktiven und passgenauen Wohnmöglichkeiten speziell für junge Menschen ist und wie weitreichend die positiven Wirkungen für die Gemeinde sein können, wurde im Projektverlauf für alle Teilnehmenden immer deutlicher. Die abschließende Evaluation bestätigte den Nutzen des Projekts für die Modellgemeinden. Die Methode Design Thinking sowie der Einbezug der Zielgruppe junger Erwachsener haben sich ebenfalls bewährt. Der Austausch in den gemeindeübergreifenden Fokusgruppen und der wertvolle Blick von außen auf das eigene Projekt wurde als Bereicherung empfunden und machte die vielen Facetten des Themas Wohnen und der begleitenden Aufgabenstellungen sichtbar. Die Gemeinden machten die Erfahrung, dass sie nicht alleine mit der Herausforderung sind und konnten von den Lösungsansätzen der anderen fünf Modellgemeinden auch Optionen für ihr eigenes Projekt ableiten.

ZWISCHENERGEBNISSE

Es endet nicht mit dem Modellprojekt! Die Gemeinden wurden in ihren Ideen bestärkt und sind motiviert, die erarbeiteten Konzepte umzusetzen. Mit dem Formulieren der Meilensteine sind die nächsten Schritte als Aufgabe erfasst. Bei der Umsetzung dieser würde weitere Beratung und Unterstützung helfen, den Weg der konkreten Projektumsetzung zu beschreiten. Das Netzwerk und die Kommunikation sollten weiter gepflegt und ausgeweitet werden, um Hürden und Hemmnisse frühzeitig zu erkennen und abzubauen und die positiven Effekte der gemeinsamen vorplanerischen Leistung zu nutzen.

HERAUSFORDERUNGEN

So gut das Modellprojekt in den teilnehmenden Gemeinden aufgenommen, durch die Projektträger begleitet und durch das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz unterstützt wurde, so viele Herausforderungen sind in der weiteren Projektumsetzung noch zu meistern.

Angesichts der engen personellen Situation in den Modellgemeinden ist es nicht einfach, die Umsetzung des Projektes im Alltagsgeschäft unterzubringen.

In der Zusammenarbeit mit Behörden und Genehmigungsstellen wird eine agile und zielorientierte Kompromissfindung erforderlich werden, um eine erfolgreiche Projektumsetzung gewährleisten zu können: Bei der technischen und baulichen Standardfindung werden sich kostengünstige Lösungen direkt auf den späteren Mietpreis auswirken und dieser wird ein Entscheidungskriterium für junge Erwachsene gegen oder für die Wohnform sein. Günstig heißt nicht schlecht oder billig!

Wenn auch investive Fördermöglichkeiten für **JUNGES WOHNEN** angepasst werden können und so letztlich ein für die Zielgruppe bezahlbarer Mietpreis erlangt werden kann, ist eine erfolgreiche Umsetzung aussichtsreich.

AUSBLICK

Leben auf dem Land ist „in“ – und das nicht nur für Familien. Der Trend hält weiter an und zu den Familien gesellen sich vermehrt junge Menschen, die es als Paare oder in Gruppen auf's Land zieht. Wer bereits „vor Corona“ Landbewohner*in war, nimmt die bis dato vielleicht als Nachteil empfundene Abgeschiedenheit oder mangelnde Mobilitäts- und Kulturangebote nicht mehr als solchen wahr, sondern ist dankbar, die Natur und entschleunigende Unaufgeregtheit des Landlebens genießen zu können. Die anhaltende Pandemiesituation wird diesen Effekt weiter verstärken.

Mehr als nur ein Trend – **JUNGES WOHNEN** hat Potential

Bei den jungen Erwachsenen handelt es sich zum einen um Gebliedene, d.h. junge Menschen, die schon immer und noch zuhause wohnen, aber gerne in eine eigene Wohnung ziehen und ein selbstständiges Leben führen möchten. Zum anderen um Zurückkommende, die für Studium oder Ausbildung in eine Stadt gezogen waren, sich nach dem Abschluss aber wieder zurückorientieren, weil sie starke Wurzeln in ihre Heimatgemeinde haben. Oder es sind junge Erwachsene, die aus der Stadt oder anderen Gemeinden/Regionen kommen und ansiedeln möchten. Auch für diese dritte Gruppe scheinen die Vorteile des Lebens auf dem Land jene Argumente aufzuwiegen, die lange Zeit für einen stadtnahen Wohn- und Lebensort ausschlaggebend waren. Gegensätze in Lebensstil und Einstellung gleichen sich ohnehin weiter an: das Land wird urbaner, die Stadt ländlicher. Alle drei Gruppen möchten primär ein eigenständiges Leben führen, unabhängig von „Hotel Mama“. Gleichzeitig steht der Wunsch nach Eigentum und einer Doppelhaushälfte bei den meisten in dieser Lebensphase (noch) nicht an erster Stelle. Vor dem Hintergrund, dass gerade ländliche Gemeinden einen anhaltenden Personal- und Fachkräftemangel zu verzeichnen haben, müssen systematisch Anreize geschaffen werden, die diese wertvolle Zielgruppe – auch als potentielle Arbeitskraft – von einem Leben auf dem Land überzeugt.

Obwohl der Trend gesetzt ist, steht das Thema **JUNGES WOHNEN** auf dem Land noch am Anfang. Die Umsetzung von Pilotprojekten und das Aufzeigen von Best Practice Beispielen kann helfen, diesen Trend in der breiten Mitte der Gesellschaft als selbstverständliche Idee und Wohnform zu etablieren.

Viele strukturelle Veränderungen hängen miteinander zusammen und voneinander ab: Fehlende oder schlechte ÖPNV-Anbindung hält nicht nur jüngere Menschen davon ab, auf's Land zu ziehen, der Mangel betrifft v.a. auch ältere, ohnehin nicht so mobile Personen oder Familien mit mehreren Kindern. Diese besitzen oft zwei Autos, um den Nachwuchs zur Schule oder Musikprobe fahren zu können, während ein Elternteil mit dem Zweitwagen zur Arbeitsstelle fährt. Hier entsteht auch die Schnittstelle zum Thema Co-Working: Arbeit von Zuhause ist inzwischen eine salonfähige Ergänzung zur Arbeit in der Firma geworden und wird sowohl von Arbeitgeber*innen als auch Arbeitnehmer*innen selbstverständlich als Option der freien Arbeitsplatz- und Zeitgestaltung angesehen. Wer nicht mehr täglich zur Arbeitsstelle pendeln muss, kann auf ein Auto verzichten und nimmt für die Strecke den Bus in Anspruch, auch wenn dieser länger unterwegs ist. Diese Verkettung von Abhängigkeiten ließe sich durchaus weiterführen.

Neben attraktiven Wohnmodellen braucht es auch weitere Strukturen und Angebote wie z. B. wohnortnahe Grundversorgung und eine gute Internetverbindung, gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV oder Car-Sharing-Angebote, gemeinsam genutzte Werkstätten und Begegnungsräume, die Möglichkeit, von Zuhause aus zu arbeiten oder die Verfügbarkeit von Co-Working-Spaces.

Ein Konzept, von dem alle profitieren

Die jungen Menschen bringen jedoch nicht nur einen Rucksack voller Anforderungen mit, die sie an das Leben auf dem Land stellen. Sie haben auch Innovationsfähigkeit, Start-up-Mentalität, Sharing-Kultur, ein ausgeprägtes Bewusstsein für Gesundheit, Natur und Nachhaltigkeit, den Wunsch nach Gemeinschaft, einen Sinn für Gemeinwohl und gesellschaftlichen Zusammenhalt und nicht zuletzt Wirtschaftskraft im Gepäck: sie versorgen sich, richten sich ein, gehen Einkaufen und Essen, was die örtliche Infrastruktur und das Angebot im Ort durch erhöhte Nachfrage stärkt. Junge Erwachsene stellen also eine Zielgruppe dar, die in Wirkung und Mehrwert für die Zukunft von ländlichen Gemeinden nicht hoch genug einzuschätzen ist.

Darüber hinaus bietet die Entwicklung und Etablierung neuer Wohnformen auch Wohnmöglichkeiten für weitere Generationen und Bevölkerungsgruppen. Sie sind kein exklusives Angebot für junge Erwachsene. Innovative Wohnformen mit ergänzenden Angeboten („WOHNEN plus“) können als flexibles und an die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzer*innen angepasstes Angebot für unterschiedliche Generationen konzipiert und entwickelt werden.

Innovativ, attraktiv, nachhaltig

JUNGES WOHNEN beinhaltet nicht nur ein neuartiges und attraktives Wohn- und Lebenskonzept für junge Menschen in ländlichen Gemeinden. Wer **JUNGES WOHNEN** als ganzheitliches Gesamtkonzept für die eigene Gemeinde erkennt und umsetzt, wirkt damit auf eine zukunftsweisende Quartiers- bzw. Ortskernentwicklung hin und leistet gleich auf mehreren Ebenen einen Beitrag zur **Nachhaltigkeit**:

- **Finanziell:** Die Sanierung von Bestandsgebäuden ist in der Regel kostengünstiger als Neubau
 - **Ökologisch:** Die Umnutzung schont Umwelt und Klima durch Ressourceneinsparung
- **Kulturell:** Der Erhalt von historischen Bestandsgebäuden prägt die kulturelle Identität und bewahrt Heimat
- **Sozial:** Der gesellschaftliche Zusammenhalt wird gestärkt durch eine ausgewogene demografische Entwicklung und generationenübergreifende Begegnungsangebote

SPES ist das lateinische Wort für **Hoffnung** und steht für **Studiengesellschaft für Projekte zur Erneuerung der Strukturen**.

Der gemeinnützige Verein SPES e.V. entwickelt gemeinsam mit der SPES Zukunftsakademie (Österreich) sowie weiteren Kooperationspartnern multiplizierbare und praxisorientierte Zukunftsmodelle für die nachhaltige Sicherung der Lebensqualität im Ländlichen Raum und begleitet bürgerschaftliche Initiativen und Gemeinden bei deren Umsetzung. SPES unterstützt Menschen aller Generationen in der Entfaltung ihrer Fähigkeiten, Talente und ihres Wissens in ihrem Lebensumfeld. Bürger*innen werden in ihrer Eigenverantwortung gestärkt und motiviert, ihren Lebensraum aktiv mitzugestalten – gemeinsam mit den lokalen und regionalen Akteuren und Verantwortungsträgern. Inhaltliche Schwerpunktthemen sind die Herausforderungen durch die strukturellen, demografischen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie durch den Klimawandel.

Sinn finden – Hoffnung spüren – Zukunft gestalten

■ DIE ZUKUNFTSMODELLE VON SPES

Lebensqualität durch Nähe (LQN)

Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung durch bürgerschaftliches Engagement: Bürger*innen schaffen ein Mehr an Lebensqualität durch die kreative Entwicklung und Umsetzung von Projekten in allen Lebensbereichen.

DORV: Dienstleistung und ortsnahe Rundumversorgung

Entwicklung und Schaffung von multifunktionalen DORV-Zentren zur Sicherung der Grundversorgung.

KoDa eG: Kommunale Daseinsvorsorge durch Bürgergenossenschaften

Konzeptentwicklung und Gründung von hybriden Bürgergenossenschaften, um unterschiedlichste Leistungen der Daseinsvorsorge unter einem gemeinsamen Dach zu bündeln, zu organisieren und zu finanzieren.

ZEITBANK plus

Menschen helfen sich gegenseitig, die Stunden werden auf einem digitalen Zeitkonto verbucht, ein generationenübergreifendes Netzwerk entsteht.

Hilfe von Haus zu Haus

Vereine der organisierten Nachbarschaftshilfe bieten Betreuung und Unterstützung für Familien, ältere, kranke und hilfesuchende Menschen.

Alt werden und Wohnen in vertrauter Umgebung

Mit einer generationengerechten Quartiersentwicklung werden Betreuungsstrukturen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften und andere innovative Wohnformen initiiert.

JUNGES WOHNEN

Kreative Entwicklung und Schaffung von attraktiven, bedarfsorientierten Wohnformen für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern.

YOUth 4 future – jetzt sind wir dran!

Ein Beteiligungsformat, das Jugendliche dazu einlädt und ermutigt, sich und ihre Ideen in die Gestaltung ihres Lebensraums einzubringen und selbst konkrete Projekte umzusetzen.





Impulse geben.
Gemeinschaft erleben.
Hoffnung schöpfen.

Für uns ist es wichtig, Kulturdenkmäler
(weiter) zu entwickeln, um Heimat in ihrer
Eigenart und Baukultur zu gestalten.



Fragen nach der Zukunftsfähigkeit stehen im Fokus des K-Punkt Ländliche Entwicklung. Im Sinne eines Knotenpunktes fördern wir Begegnung, Austausch und Kooperation zwischen Akteuren/innen ländlicher Entwicklung. Unser Wirken geht vom ehemaligen Kloster Heiligkreuztal aus und reicht über die Landesgrenzen hinweg. Gemeinsam mit langjährigen Partnern veranstalten wir Tagungen, erarbeiten übertragbare Modelle und initiieren Entwicklungsprozesse. ▶

Wie kann das Leben auf dem Land in Zukunft
aussehen? Wie können attraktive Lebensbedingungen
für Jung und Alt gefördert werden?

Impulse geben. Der K-Punkt Ländliche Entwicklung unterstützt Menschen in ländlichen Räumen dabei, ihren Lebensraum zu gestalten. In Angeboten für Gemeinden und Veranstaltungen greifen wir aktuelle Herausforderungen und Chancen auf. Wir entwickeln Beteiligungsprozesse, um bürgerschaftliches Engagement zu stärken. Als Denkschmiede engagieren wir uns in Forschungs- und Entwicklungsprojekten. Wir erarbeiten und verbreiten übertragbare Modelle, die Antworten auf die Herausforderungen in ländlichen Räumen geben. Damit geben wir Impulse in ländliche Gemeinden und ermutigen Menschen, ihren Lebensraum zu gestalten.

Gemeinschaft erleben. Der K-Punkt vernetzt wie ein Knotenpunkt zivilgesellschaftliche, politische und kirchliche Akteure/innen. Aus der Vielfalt der Mitwirkenden entstehen die besten Ideen. Begegnung, Austausch und Zusammenarbeit stehen deshalb im Mittelpunkt unserer Arbeit. So entstehen ortsangepasste und dauerhaft nachhaltige Lösungen. Dafür arbeiten wir mit Bürger/innen, Gemeinden und Organisationen in Baden-Württemberg, Deutschland und Europa zusammen. Gemeinsam gestalten wir ländliche Räume.

Hoffnung schöpfen. Unser Handeln im K-Punkt ist getragen von einem positiven und christlichen Menschen- und Weltbild. Wir tragen als kirchliche Einrichtung zur sozialraumorientierten Entwicklung von Gemeinden bei. Wir sind davon überzeugt, dass die ländlichen Räume attraktive Orte zum Leben und Arbeiten sind und voller Potentiale stecken. In sich ändernden gesellschaftlichen Verhältnissen richten wir unseren Blick auf die Chancen. So transportieren wir positive Leitbilder für ländliche Räume.



Unser Team: Barbara Eggers, Fridolin Koch,
Dr. Anja Lisa Hirscher, Monica Settele (v. l.)

Für **sutter³** ist der Gebäudeerhalt selbstverständlich. In der Kombination mit transformierbaren, innovativen Nutzungskonzepten wird dieser zu etwas Besonderem. Mit der Projektentwicklung werden privaten, kommunalen und gewerblichen Auftraggeber*innen Nutzungsoptionen unter funktionalen, räumlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgezeigt. Es werden neben den bau- und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen auch wirtschaftliche Faktoren hinsichtlich Trägermodellen und Förderoptionen betrachtet. So erhalten die Auftraggeber*innen eine gesamtheitliche Entscheidungsgrundlage für ihre Investitionsabsichten.

ÜBERZEUGUNG

Nachhaltigkeit beginnt im ersten Schritt mit dem Gebäudeerhalt und im zweiten Schritt über den Einsatz nachwachsender Rohstoffe, weshalb der **Holzbau** bei Ergänzungs- und Neubauten eine wichtige Rolle spielt.

Das Projekt **JUNGES WOHNEN** entspricht der **Überzeugung** von **sutter³**, Gebäude zu erhalten, um Eigenart und Baukultur der Heimat zu bewahren.

- ▶ Die Denkmalpflege ist eine wichtige kulturelle Aufgabe der Gesellschaft.
- ▶ Historische Gebäude stärken die Identifikation der Bürger*innen mit ihrer Gemeinde.
- ▶ Neue Nutzungen in historischen Gebäuden sind Ausdruck kultureller Nachhaltigkeit.
- ▶ Der Erhalt historischer Gebäude ist fast immer wirtschaftlich möglich.

LEISTUNGSFELDER



Projektentwicklung

Entwicklung von inhaltlich, baurechtlich und wirtschaftlich umsetzbaren Immobilienkonzepten für bestehende Gebäudestrukturen, insbesondere solche, die unter Denkmalschutz stehen



Planung

Architektonisches Entwerfen und Konstruieren im historischen Bestand, denkmalgerechte Fachplanung, Ergänzung mit An- und Erweiterungsbauten, baurechtliche Antragsplanung



Bauleitung

Werkplanerische Ausarbeitung, Projekt-, Zeit- und Kostenmanagement für Bauen und Sanieren im historischen Umfeld, Auswahl, Anleitung und Ergebniskontrolle der bauausführenden Unternehmen



Das Team von sutter³



KONTAKT

SPES e.V.

Okenstraße 15 | 79108 Freiburg

Tel. 0761 5144-244

E-Mail: info@spes.de

www.spes.de

sutter³ GmbH & Co. KG

Kunzenhof 18 | 79117 Freiburg

Tel. 0761 769981-70

E-Mail: info@sutter3.de

www.sutter3.de

K-Punkt Ländliche Entwicklung

Am Münster 11 | 88499 Heiligkreuztal

Tel. 07371 9347495

E-Mail: zukunft@kpunktland-drs.de

www.kpunktland-drs.de

