



Wohnprojekt: Vereint Verweilen

Gemeinschaftliches Wohn- und Arbeitsprojekt im ländlichen Raum bei Leipzig

Nachhaltig leben, gemeinsam arbeiten, Zukunft gestalten

Konzeptpapier zur Vorstellung bei potenziellen Mitgliedern, Investorinnen und Investoren sowie kommunalen und zivilgesellschaftlichen Partnern

Wir sind eine Gruppe engagierter Menschen mit unterschiedlichen fachlichen Hintergründen aus Handwerk, Technik, Bildung, Gestaltung, Therapie und Umweltschutz. Gemeinsam möchten wir im ländlichen Raum rund um Leipzig einen nachhaltigen, generationenübergreifenden Wohn- und Arbeitsort aufbauen.

Unser Ziel ist die Entwicklung eines gemeinschaftlich getragenen Lebensortes, der Wohnen, Arbeiten und soziale Verbundenheit miteinander verbindet. Wir möchten einen Ort schaffen, an dem Menschen verschiedener Generationen selbstbestimmt leben, ihre Fähigkeiten einbringen und sich gegenseitig unterstützen können.

Das Projekt versteht sich als Antwort auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen wie zunehmende Vereinzelung, steigende Lebenshaltungskosten, knappen Wohnraum und ökologische Belastungen. Grundlage unseres Konzeptes sind die Werte Gemeinschaft, Solidarität, Nachhaltigkeit, Integration und Gemeinwohlorientierung.

Geplant ist ein Wohn- und Arbeitsprojekt für etwa **5 bis 15 Personen** mit privaten Wohnbereichen sowie gemeinschaftlich genutzten Flächen wie Werkstätten, Co-Working-Räumen, Begegnungsbereichen und nachhaltigen Versorgungsstrukturen. Ergänzend sind regionale Angebote in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Kultur, Handwerk und nachhaltige Nutzungskonzepte vorgesehen.

Wir suchen

Ein geeignetes Objekt oder Grundstück im erweiterten Raum Leipzig (ca. eine Stunde Fahrzeit), idealerweise:

- 4000 – 10.000 m² Fläche
- Hof-, Gutshof- oder Resthofcharakter
- 400–600 m² nutzbare Wohn- und Arbeitsfläche
- Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Gemeinschaft und nachhaltige Entwicklung

Weitere Mitglieder, die sich aktiv an der Gestaltung und dem zukünftigen Zusammenleben beteiligen möchten.

Kooperationspartner, Kommunen, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investorinnen und Investoren, die ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und regional wirksames Projekt unterstützen möchten.

Inhalt des Projektkonzeptes

Das folgende Projektkonzept beschreibt unsere Vision, Ziele und den aktuellen Entwicklungsstand. Sie umfasst unter anderem:

- Leitbild und Grundwerte
- Wohn- und Arbeitskonzept
- Nachhaltigkeits- und Versorgungsideen
- Organisations- und Finanzierungsansätze
- Standortanforderungen
- mögliche Einnahmequellen
- geplante Umsetzungsschritte

Gemeinsam möchten wir einen lebendigen Ort schaffen, an dem nachhaltiges Leben, gemeinschaftliches Arbeiten und regionale Entwicklung miteinander verbunden werden.

Inhaltsverzeichnis

- 01** Einleitung
- 02** Leitbild und Grundwerte
- 03** Projektziele
- 04** Projektbeschreibung
- 05** Mögliche regelmäßige Einnahmequellen
- 06** Organisationsstruktur
- 07** Finanzierungskonzept (Kurzfassung)
- 08** Zielgruppen des Projektkonzeptes
- 09** Standortkriterien
- 10** Aktueller Stand des Projektes
- 11** Projektphasen
- 12** Aufruf zur Zusammenarbeit

1. Einleitung

1.1 Motivation

Der vorliegenden Projektinitiative liegt das Bedürfnis einer Gruppe gleichgesinnter Personen zugrunde, ein authentisches, gemeinschaftliches und nachhaltiges Lebensumfeld zu schaffen. Vor dem Hintergrund zunehmender gesellschaftlicher Vereinzelung sowie wachsender ökologischer und ökonomischer Herausforderungen besteht der Wunsch, Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft an einem Ort miteinander zu verbinden, der auf gegenseitiger Unterstützung, Verantwortungsbewusstsein und einem nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen basiert. Die gesellschaftliche Dimension dieser Entwicklung wird durch aktuelle Forschung untermauert: Der Bericht der WHO-Kommission für soziale Verbindung (2025) stuft Einsamkeit und soziale Isolation als weltweites Gesundheitsrisiko ein – weltweit ist etwa jede sechste Person betroffen, und Einsamkeit wird mit rund 871.000 Todesfällen jährlich in Verbindung gebracht. Auch innerhalb Deutschlands zeigt sich eine regionale Schieflage: Studien zur Verteilung von Einsamkeit weisen für die östlichen Bundesländer überdurchschnittlich hohe Werte aus. Das vorliegende Projekt begegnet dieser Entwicklung durch die bewusste Schaffung dauerhafter, gemeinschaftlicher Sozialstrukturen.

1 von 6

Menschen weltweit ist von Einsamkeit betroffen – rund 871.000 Todesfälle jährlich (WHO, 2025)

Darüber hinaus verfolgt das Projekt einen generationenübergreifenden Ansatz, der ein gemeinsames Leben von Menschen unterschiedlichen Alters ermöglicht und insbesondere auch Perspektiven für ein selbstbestimmtes Leben im Alter innerhalb der Gemeinschaft eröffnet.

QUELLEN

- WHO Commission on Social Connection (2025):
<https://www.who.int/groups/commission-on-social-connection/report>
- Regionale Einsamkeitsverteilung in Deutschland (Bundestag-Gutachten, Buecker/Ebert et al.):
<https://www.bundestag.de/resource/blob/833538/3db278c99cb6df3362456fefbb6d84aa/19-13-135dneu-data.pdf>

1.2 Ausgangslage

Die gegenwärtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Ausgangslage ist gekennzeichnet durch stetig steigende Lebenshaltungskosten, eine zunehmende Verknappung bezahlbaren Wohnraums, Landflucht, Altersarmut, Einsamkeit sowie vielfach eingeschränkte Möglichkeiten zur kreativen und beruflichen Selbstentfaltung innerhalb konventioneller Wohn- und Arbeitsstrukturen. Gleichzeitig wächst der gesellschaftliche Wunsch nach Formen des gemeinschaftlichen Arbeitens und Lebens, die ein höheres Maß an Selbstbestimmung, sozialer Eingebundenheit und ökologischer Verantwortung ermöglichen. Diese Entwicklung bildet den Ausgangspunkt für die Konzeption des vorliegenden Projektes, das einen konkreten und umsetzbaren Gegenentwurf zu bestehenden Strukturen aufzeigen soll.

1.3 Vision

Unsere Vision ist der Aufbau eines langfristig tragfähigen, gemeinschaftlich getragenen mehrgenerationsfähigem Wohn- und Arbeitsprojekts im Raum Leipzig. Ausgehend von dem lang gehegten Wunsch nach einem authentischeren und gemeinschaftlicheren Lebensumfeld möchten wir den steigenden Belastungen durch Isolation, hohe Lebenshaltungskosten sowie eingeschränkte kreative und berufliche Entfaltung aktiv



entgegenwirken. Das Projekt basiert auf den Werten Nachhaltigkeit, Integration, Gemeinwohl und solidarischem Miteinander und schafft einen Lebensort, der kreative wie berufliche Entwicklung fördert, Barrierefreiheit ermöglicht und den sozialen Zusammenhalt nachhaltig stärkt und den Ort belebt.

2. Leitbild und Grundwerte

2.1 Gemeinschaft & Solidarität

Das Zusammenleben innerhalb des Projektes basiert auf den Grundwerten der Gemeinschaft und der gegenseitigen Solidarität. Hierzu zählen gemeinschaftlich genutzte Räume und Güter wie Co-Working-Bereiche, Werkstätten, Küchen und Mobilitätsangebote, die den Austausch untereinander fördern und vorhandene Ressourcen sinnvoll bündeln. Die Mitglieder verpflichten sich zu einem solidarischen Miteinander, das sich insbesondere in Zeiten besonderer Belastung einzelner Mitglieder durch gegenseitige Unterstützung auszeichnet.

Der positive Effekt gemeinschaftlicher Wohnformen auf das Einsamkeitsempfinden ist wissenschaftlich belegt: Studien zu Cohousing-Projekten zeigen, dass diese Wohnform Einsamkeit sowie damit verbundene Folgen wie Depression nachweislich reduzieren kann, was sich auch in Einsparungen für das Gesundheitssystem niederschlägt. Eine britische Untersuchung zu gemeinschaftlich getragenen Wohnprojekten identifizierte Cohousing als die wirksamste der untersuchten Wohnformen zur Linderung von Einsamkeit, getragen vor allem durch ein starkes Zugehörigkeitsgefühl innerhalb der Gemeinschaft. Durch in der Satzung festgelegte Rahmenbedingungen – beispielsweise die Zahlung eines monatlichen Mitgliederanteils sowie die Übernahme von Verantwortlichkeiten in Projektgruppen und Arbeitseinsätzen – soll ein Umfeld geschaffen werden, das einerseits Eigenverantwortung und Selbstwirksamkeit fördert und andererseits Entlastung in schwierigen Lebensphasen ermöglicht.

QUELLEN

- Cambridge, Canadian Journal on Aging – Impact of Cohousing on Older Adults' Quality of Life: <https://www.cambridge.org/core/journals/canadian-journal-on-aging-la-revue-canadienne-du-vieillessement/article/impact-of-cohousing-on-older-adults-quality-of-life/39E4124B157D2BB9BC4B313DC8B728AB>
- MDPI – Exploring the Potential of Community-Led Housing in Alleviating Loneliness: <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/20/11323>

2.2 Nachhaltigkeit & geschlossene Kreisläufe

Nachhaltigkeit bildet eine zentrale Säule des Projektes und findet ihren Ausdruck in der Etablierung möglichst geschlossener Kreisläufe in den Bereichen Energie-, Wasser- und Abfallwirtschaft. Ein Gemeinschaftsgarten zur teilweisen Selbstversorgung, eine tierschutzunterstützende Tierhaltung sowie eine ökologische Energieversorgung bilden hierbei die Grundlage eines verantwortungsvollen Umgangs mit Mensch, Tier und Natur. Durch die Reduktion externer Ressourcenzuflüsse und die Förderung regionaler Kreislaufwirtschaft leistet das Projekt einen aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.

Die ökologische Relevanz dieses Ansatzes ist durch internationale wie projektbezogene Forschung belegt: Laut dem Global Status Report for Buildings and Construction des UN-Umweltprogramms (UNEP) ist der Gebäude- und Bausektor weltweit für rund 37 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Vergleichsstudien zu Ökodörfern in Deutschland zeigen demgegenüber einen deutlich geringeren ökologischen Fußabdruck im Vergleich zum nationalen Durchschnittshaushalt; eine europaweite Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verbreitung ökodorfählicher Lebensweisen bis 2050 zu rund 40 Prozent weniger Emissionen pro Kopf führen könnte als der europäische Standardlebensstil.

37 %

der weltweiten CO₂-Emissionen entfallen auf den Gebäude- und Bausektor (UNEP)

QUELLEN

- UNEP, Global Status Report for Buildings and Construction 2025–2026: <https://www.unep.org/technical-highlight/cities-grow-and-climate-risks-rise-new-unep-report-shows-path-climate-resilient>
- MDPI – Scaling Up Ecovillagers' Lifestyles Can Help to Decarbonise Europe: <https://www.mdpi.com/2071-1050/14/20/13611>

2.3 Integration & Barrierefreiheit

Das Projekt versteht sich als offener und integrativer Lebensort, der Menschen unterschiedlicher Lebenssituationen, Herkunft und Bedürfnisse gleichermaßen einbindet. Bei der Planung der Wohn- und Gemeinschaftsflächen wird der Barrierefreiheit besonderer Stellenwert eingeräumt, um auch Mitgliedern mit körperlichen Einschränkungen oder im höheren Lebensalter eine gleichberechtigte Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Der demografische Wandel verschärft diese Problematik zusätzlich: Die Zahl der Menschen ab 65 Jahren in Deutschland stieg von 12 Millionen (1991) auf 19 Millionen (2024), ihr Bevölkerungsanteil von 15 auf 23 Prozent. Diese Entwicklung setzt die umlagefinanzierten Rentensysteme zunehmend unter Druck – ein Thema, das die aktuelle Debatte um die Rentenreform 2026 verdeutlicht. Generationenübergreifende Wohnformen wie das vorliegende Projekt wirken dieser Entwicklung aktiv entgegen, indem sie älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben im unterstützenden sozialen Verbund ermöglichen und formelle Versorgungsstrukturen durch informelle, nachbarschaftliche Hilfe entlasten.

12 → 19 Mio.

Menschen ab 65 Jahren in Deutschland seit 1991 (15 % → 23 % der Bevölkerung)

QUELLEN

- Statistisches Bundesamt (Destatis), Demografischer Wandel: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html
- Deutscher Bundestag zum Rentenpaket (05.12.2025): <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw49-de-rentenpaket-1128720>

2.4 Gemeinwohlorientierung

Sämtliche wirtschaftlichen und organisatorischen Aktivitäten des Projektes orientieren sich am Prinzip des Gemeinwohls. Erzielte Erträge dienen vorrangig dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gemeinschaftlichen Infrastruktur sowie sozialen und ökologischen Zwecken. Ergänzende Freiflächen für Sport, Bewegung und Begegnung sowie Möglichkeiten zur nachhaltigen Material- und Brennstoffgewinnung tragen zugleich zur gesundheitlichen und wirtschaftlichen Eigenständigkeit der Gemeinschaft bei.

2.5 Kreative und berufliche Entfaltung

Das Projekt schafft Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die Mitglieder sowohl kreativ als auch beruflich entfalten können. Durch die Bereitstellung gemeinschaftlich nutzbarer Arbeits- und Werkstattflächen wird die Verwirklichung individueller beruflicher Vorhaben ebenso unterstützt wie die Entwicklung neuer,



gemeinschaftlich getragener Erwerbsfelder. So entsteht ein zukunftsfähiger Ort, an dem Leben, Arbeiten und Gemeinschaft im Einklang miteinander stehen. Dazu gehören gemeinschaftlich genutzte Räume und Güter – wie Co-Working-Bereiche, Werkstätten, Küchen oder Mobilität –, ebenso wie nachhaltige Strukturen durch geschlossene Kreisläufe in Energie-, Wasser- und Abfallwirtschaft. Ein Gemeinschaftsgarten, tierschutzunterstützende Tierhaltung sowie eine ökologische Energieversorgung bilden die Grundlage eines verantwortungsvollen Umgangs mit Mensch, Tier und Natur. So entsteht ein zukunftsfähiger Ort, an dem Leben, Arbeiten und Gemeinschaft im Einklang miteinander stehen.

3. Projektziele

3.1 Schaffung eines gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsraumes für 5–15 Personen

Zentrales Ziel des Projektes ist die Schaffung eines gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsraumes für eine Gruppe von fünf bis fünfzehn Personen. Es soll eine Lebens- und Arbeitsumgebung entstehen, die individuelles Wohnen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und Funktionen sinnvoll verbindet und so sowohl Privatheit als auch sozialen Austausch in angemessenem Maße ermöglicht. Details zu den konkreten Flächen- und Objektanforderungen sind Punkt 9.3 zu entnehmen.

3.2 Förderung von Selbstversorgung, gemeinschaftlicher Infrastruktur und ökologischen Lösungen

Ein weiteres wesentliches Ziel besteht in der Förderung der Selbstversorgung der Gemeinschaft sowie im Aufbau einer tragfähigen gemeinschaftlichen Infrastruktur. Durch den Einsatz ökologischer Lösungen in den Bereichen Energie, Wasser, Ernährung und Mobilität soll die Abhängigkeit von externen Versorgungsstrukturen sukzessive reduziert und die Resilienz des Projektes langfristig gestärkt werden.

3.3 Aufbau stabiler Strukturen für langfristige Lebensmodelle

Das Projekt verfolgt das Ziel, organisatorische, rechtliche und soziale Strukturen zu etablieren, die ein dauerhaftes und stabiles Zusammenleben über einen langen Zeitraum ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere verlässliche Entscheidungs- und Mitgliedschaftsregelungen sowie eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage, die auch über einen Generationswechsel hinaus Bestand hat.

3.4 Offenheit für weitere Mitglieder, Kooperationen und regionale Vernetzung

Das Projekt versteht sich als offenes Vorhaben, das ausdrücklich auf die Aufnahme weiterer Mitglieder sowie auf Kooperationen mit regionalen Akteurinnen und Akteuren ausgerichtet ist. Durch eine aktive Vernetzung mit Kommunen, Vereinen, Initiativen und Unternehmen der Region soll das Projekt nicht isoliert, sondern als integraler und bereichernder Bestandteil der regionalen Struktur wahrgenommen werden.

3.5 Ideenfindung und Anforderungen

Das Projekt orientiert sich an folgenden Leitprinzipien:

- **Mehrere Menschen wohnen gemeinschaftlich:** Das Zusammenleben mehrerer Personen und Familien an einem gemeinsamen Standort bildet die Grundlage des Projektes.
- **Möglichst nachhaltig/ökologisch:** Sämtliche Maßnahmen werden unter größtmöglicher Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte geplant und umgesetzt.
- **Möglichst selbstversorgend:** Die Gemeinschaft strebt einen hohen Grad an Selbstversorgung in den Bereichen Energie, Wasser und Ernährung an.
- **Minimalistisch/reduziert:** Bauliche und wirtschaftliche Maßnahmen orientieren sich an einem minimalistischen, ressourcenschonenden Ansatz.
- **Barrierefrei:** Die räumliche Gestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit für Menschen mit unterschiedlichen körperlichen Voraussetzungen.
- **Sozial:** Das Projekt ist auf gegenseitige Unterstützung und sozialen Zusammenhalt ausgerichtet.

- **Nachbarschaftlich:** Ein wertschätzendes und kooperatives Verhältnis zur umgebenden Nachbarschaft und Gemeinde wird aktiv angestrebt.
- **Fortschrittlich/modern/zeitgemäß:** Das Projekt versteht sich als zeitgemäße Antwort auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen.
- **Unkonventionell:** Bewusst werden auch unkonventionelle Lösungsansätze geprüft, sofern sie dem Projektziel dienen.
- **Arbeitsstätte:** Der Standort soll zugleich als Arbeitsstätte für die Mitglieder dienen.
- **Erholungsstätte:** Flächen und Angebote zur Erholung und Regeneration sind fester Bestandteil des Konzeptes.
- **Lebens- und Wohnstätte:** Der Standort bildet den dauerhaften Lebensmittelpunkt der Mitglieder.
- **Leuchtturmprojekt/Strahlwirkung:** Das Projekt versteht sich als Modellvorhaben mit Vorbildcharakter und überregionaler Strahlwirkung.

4. Projektbeschreibung

4.1 Geplante Wohnformen

Im Rahmen des Projektes ist die Errichtung von vier bis sechs festen Wohneinheiten vorgesehen, die den dauerhaften Lebensmittelpunkt der Kernmitglieder bilden. Ergänzend hierzu sollen zusätzliche flexible Wohneinheiten in Form von Jurten, Bauwagen oder Tiny Houses entstehen, die eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebotes ermöglichen. Darüber hinaus sind altersgerechte und barrierefreie Einliegerwohnungen vorgesehen, um auch älteren Mitgliedern und Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf ein selbstbestimmtes Wohnen innerhalb der Gemeinschaft zu ermöglichen. Die Nutzung der Wohneinheiten erfolgt auf Grundlage eines solidarisch getragenen Finanzierungsmodells, das regelmäßige Wohn- beziehungsweise Nutzungsbeiträge der Mitglieder vorsieht.

4.2 Gemeinschaftliche Bereiche

Zur gemeinschaftlichen Nutzung sind verschiedene Funktionsbereiche vorgesehen. Hierzu zählen eine Gemeinschaftsküche, eine Werkstatt, Co-Working-Räume sowie eine Waschküche und ein Eiskeller zur Vorratshaltung. Optional ist die Einrichtung eines Hofladens beziehungsweise Hofcafés geplant, um auch der umgebenden Nachbarschaft ein Angebot zu unterbreiten. Für die aktive Freizeitgestaltung sind Flächen für Sport, etwa eine Halfpipe, eine Parcours-Anlage, eine Boulderwand sowie grundlegende Ausstattung für Kraft- und Hanteltraining, vorgesehen. Diese Bereiche können im Sinne der effizienten Bewirtschaftung des Projektes und für eine gute gesellschaftliche Strahlwirkung der Nachbarschaft sowie Arbeitskonzepten zugänglich gemacht werden (z.B. Nutzung des Sportbereichs für Therapien). Das Grundstück soll eine Gesamtfläche von etwa 4000 bis 10.000 Quadratmeter umfassen und kann neben den genannten Nutzungen auch Waldflächen zur nachhaltigen Materialgewinnung sowie Bereiche für eine tiergerechte Haltung von Ziegen, Hühnern und Hausschweinen beinhalten.

4.3 Gemeinschaftliche Mobilität

Im Bereich der Mobilität setzt das Projekt auf gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge sowie auf Carsharing-Modelle, die den individuellen Bedarf an privaten Kraftfahrzeugen reduzieren. Ergänzend wird die Nutzung von Fahrrädern und Lastenrädern aktiv gefördert. Insgesamt verfolgt das Projekt das Ziel, nachhaltige Mobilitätslösungen zu etablieren, die sowohl ökologischen als auch ökonomischen Anforderungen gerecht werden. Idealerweise ergibt sich eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an das Grundstück.

Die verkehrs- und klimapolitische Wirkung gemeinschaftlicher Mobilitätskonzepte ist durch den Bundesverband CarSharing (bcs) belegt: Wissenschaftliche Studien zeigen, dass ein einzelnes CarSharing-Fahrzeug bis zu 19 private Pkw ersetzen kann; durch das veränderte Mobilitätsverhalten der Nutzenden sparen die CarSharing-Angebote der bcs-Mitglieder bereits heute rund 207.000 Tonnen CO₂ pro Jahr ein.

1 → 19 Pkw

Ein CarSharing-Fahrzeug ersetzt bis zu 19 private Pkw (Bundesverband CarSharing)

QUELLE

– Bundesverband CarSharing e.V. – Verkehrsentlastung und Klimaschutz:
<https://www.carsharing.de/verkehrsentlastung-klimaschutz>

4.4 Nachhaltigkeit & Kreisläufe

Die Energieversorgung des Projektes soll vorrangig durch Solarenergie sowie, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, durch Wasserkraft erfolgen. Ergänzend ist die Etablierung geschlossener Wasserkreisläufe zur Reduktion des Frischwasserverbrauchs vorgesehen. Im Bereich der Mobilität wird auf die unter Punkt 4.3 dargestellten Konzepte verwiesen. Eine konsequente Müllreduktion sowie der Einsatz regenerativer Wärmequellen, etwa durch Holz aus eigener Waldbewirtschaftung oder Wärmepumpentechnik, runden das Nachhaltigkeitskonzept ab.

5. Mögliche regelmäßige Einnahmequellen

Zur langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projektes werden verschiedene mögliche Einnahmequellen geprüft. Diese umfassen insbesondere:

- **Jurtenbau und Vermietung:** Der Bau von Jurten sowie deren Vermietung an Feriengäste oder für Veranstaltungen stellt eine mögliche Einnahmequelle dar, die zugleich an die handwerklichen Kompetenzen innerhalb der Gründungsgruppe anknüpft.
- **Zelt- oder Wagenplatz:** Die Einrichtung eines Zelt- oder Wagenplatzes ermöglicht zusätzliche Einnahmen durch die kurzzeitige Vermietung von Stellflächen, beispielsweise an Reisende mit eigenem Wohnwagen oder Zelt.
- **Therapeutische Angebote:** Aufbauend auf der vorhandenen fachlichen Qualifikation im Bereich der Ergotherapie soll eine ergotherapeutische Praxis eröffnet werden. Weitere therapeutische Angebote, etwa im Bereich der tiergestützten Therapie sowie der Garten- und Landschaftstherapie, sollen als regelmäßige Einnahmequelle etabliert werden. Auch der Sportbereich kann hierbei z.B. für Koordinations- oder Körpertraining genutzt werden.
- **Kinder Tagespflege:** Die Einrichtung eines Tagesmutter-Angebotes innerhalb der Gemeinschaft kann sowohl einen Beitrag zur Kinderbetreuung der Mitglieder als auch zur Generierung zusätzlicher Einnahmen leisten.
- **Hofladen / Hofcafé:** Der Betrieb eines Hofladens oder Hofcafés ermöglicht den direkten Verkauf eigener Erzeugnisse sowie die Anbindung an die umgebende Nachbarschaft und kann auf diese Weise zugleich der regionalen Vernetzung dienen.
- **Co-Working-Spaces / Veranstaltungen:** Die Vermietung der Co-Working-Flächen sowie der Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen wie Hochzeiten, kulturelle Angebote oder Festivals stellt eine weitere mögliche Einnahmequelle dar. Einen wesentlichen Standortvorteil bildet dabei das gebäudeeigene Klimakonzept, das den Räumen auch in den Sommermonaten ein angenehmes Innenklima verschafft.
- **Paketshop / regionale Versorgungsangebote:** Der Betrieb eines Paketshops sowie weiterer regionaler Versorgungsangebote kann zur Deckung des täglichen Bedarfs der umgebenden Region beitragen und zugleich zusätzliche Einnahmen generieren.
- **Mieteinnahmen:** Regelmäßige Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohn- oder Gewerbeflächen innerhalb des Projektes tragen zur langfristigen wirtschaftlichen Stabilität bei.
- **Stromverkauf:** Im Falle einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Energieerzeugung kann der Verkauf von Strom, insbesondere aus der geplanten Solaranlage, eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen.
- **Ziegenvermietung:** Ergänzend wird die Vermietung von Ziegen, etwa zur Landschaftspflege oder für Veranstaltungen, als mögliche, im Umfang jedoch begrenzte Einnahmequelle in Betracht gezogen.
- **Betreutes Wohnen:** Langfristig ist zudem die Etablierung eines Angebotes im Bereich des betreuten Wohnens denkbar, das insbesondere älteren oder unterstützungsbedürftigen Personen ein selbstbestimmtes Leben innerhalb der Gemeinschaft ermöglicht.
- **Offene Werkstatt- und Reparaturangebote:** Die Einrichtung einer offenen Werkstatt mit Reparaturangeboten stellt eine weitere mögliche Einnahmequelle dar. Denkbar sind sowohl regelmäßige Reparaturcafés als auch handwerkliche Dienstleistungen und Bildungsangebote in den Bereichen Holz- und Metallbearbeitung, Elektronik, Fahrrad-, Moped- und Fahrzeugreparatur. Durch Workshops, gemeinschaftliches Arbeiten und die Förderung von Reparatur- und Wiederverwendungskultur kann zugleich die regionale Vernetzung gestärkt werden.

- **Kreativ-, Medien- und Therapieangebote:** Die Einrichtung von Räumen für kreative, mediale und therapeutische Angebote eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Denkbar sind unter anderem musikpädagogische und musiktherapeutische Angebote, die Vermietung von Proben- und Tonstudioräumen, kreative Workshops sowie weitere kulturelle Veranstaltungen. Insbesondere in Verbindung mit den geplanten ergotherapeutischen und betreuenden Angeboten ergeben sich hierbei vielfältige Synergien.

Die dargestellten Einnahmequellen weisen einen unterschiedlichen Grad an Realisierbarkeit und Planungssicherheit auf. Eine detaillierte Bewertung und Priorisierung der einzelnen Ansätze nach Realisierbarkeit, Investitionsbedarf und Ertragspotenzial erfolgt im Rahmen der weiteren Konzept- und Machbarkeitsphase.

6. Organisationsstruktur

6.1 Präferierte Rechtsformen

Für die rechtliche Organisation des Projektes werden derzeit insbesondere die Rechtsformen der Genossenschaft, der Stiftung sowie des Vereins in Betracht gezogen. Die Genossenschaft bietet ein hohes Maß an Flexibilität, ermöglicht gemeinschaftliches Eigentum an den Vermögenswerten des Projektes und beschränkt zugleich die persönliche Haftung der einzelnen Mitglieder. Eine Stiftung käme insbesondere zur Sicherung des langfristigen Bestandes des Projektes in Betracht, da sie eine dauerhafte Zweckbindung des eingebrachten Vermögens gewährleistet. Ein Verein eignet sich ergänzend zur Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und Strukturen, die nicht unmittelbar mit der wirtschaftlichen Trägerschaft des Projektes verbunden sind. Die endgültige Festlegung der Rechtsform erfolgt nach eingehender rechtlicher und steuerlicher Prüfung im weiteren Projektverlauf und in Anpassung an das jeweilige Objekt.

6.2 Anforderungen an die Struktur

Entscheidungsprozesse

Im Bereich der Entscheidungsprozesse verpflichtet sich die Gemeinschaft zur Etablierung eines Verfahrens zur gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung, das allen Mitgliedern ein gleichberechtigtes Mitspracherecht einräumt. Dabei ist ein angemessenes Gleichgewicht zwischen umfassender Mitbestimmung und der notwendigen Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen. Zur Bewältigung der vielfältigen operativen Aufgaben ist die Bildung von Arbeitsgruppen mit klar definierten Verantwortungsbereichen vorgesehen.

Konfliktkultur

Eine konstruktive Konfliktkultur stellt einen wesentlichen Bestandteil des gemeinschaftlichen Zusammenlebens dar. Hierzu zählen regelmäßige Austausch- und Reflexionsformate, die einen offenen Umgang mit Spannungen innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen, sowie etablierte Verfahren zur Konfliktlösung und Mediation, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann.

Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft innerhalb des Projektes unterliegt einem geregelten Aufnahmeverfahren, das in der Regel eine Probe- beziehungsweise Kennenlernphase vorsieht. Die Voraussetzungen und Erwartungen an neue Mitglieder werden im Vorfeld transparent kommuniziert. Ergänzend werden verbindliche Regelungen zum Austritt aus der Gemeinschaft festgelegt, um sowohl den einzelnen Mitgliedern als auch der Gemeinschaft als Ganzes Planungssicherheit zu gewährleisten. Die Mitgliedschaft ist zudem mit der Zahlung eines monatlichen Mitgliedsbeitrags verbunden, der der Finanzierung gemeinschaftlicher Strukturen, der Instandhaltung und dem Betrieb gemeinschaftlich genutzter Bereiche sowie der Absicherung gemeinschaftlicher Aufgaben dient.

7. Finanzierungskonzept (Kurzfassung)

7.1 Finanzierungsquellen

Die Finanzierung des Projektes stützt sich auf mehrere Säulen. Hierzu zählen Mitgliedsanteile, Spenden sowie regelmäßige Mitgliedsabgaben in Form projektinterner Mieten, ergänzt durch Kredite, Darlehen sowie öffentliche Fördermittel, beispielsweise aus den Bereichen ländliche Entwicklung, Kultur, Energie und Soziales.

Eigenkapital

Im Bereich des Eigenkapitals ergibt sich die Finanzierungsgrundlage insbesondere aus der Anzahl der Mitglieder sowie der von ihnen gehaltenen Genossenschaftsanteile.

Fremdkapital

Im Bereich des Fremdkapitals kommen Kredite, Darlehen, sowie öffentliche Förderprogramme in Betracht, deren konkrete Ausgestaltung im weiteren Projektverlauf erarbeitet wird.

7.2 Erwartbare Investitionsbereiche

Die wesentlichen Investitionsbereiche des Projektes umfassen den Kaufpreis des Standortes sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, den Ausbau der infrastrukturellen Grundversorgung in den Bereichen Energie, Wasser und Gemeinschaftsräume sowie den Aufbau der unter Punkt 5 dargestellten Einnahmebereiche, etwa in Form von Werkstätten oder eines Cafés.

7.3 Chancen für Investorinnen und Investoren

Für Investorinnen und Investoren bietet das Projekt die Möglichkeit einer nachhaltigen und sozial orientierten Geldanlage mit konkretem regionalem Wirkungsbezug. Je nach gewähltem Beteiligungsmodell besteht zudem die Möglichkeit der Einbindung in die Entscheidungsstrukturen des Projektes. Darüber hinaus eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa im Rahmen der Co-Working-Flächen, der Veranstaltungsräume sowie möglicher Kooperationen mit der Gemeinschaft.

8. Zielgruppen des Projektkonzeptes

Das vorliegende Projektkonzept richtet sich an verschiedene Zielgruppen. Hierzu zählen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer geeigneter Objekte, Kommunen und regionale Akteurinnen und Akteure, Privatinvestorinnen und Privatinvestoren sowie soziale und ökologische Stiftungen, zukünftige Mitglieder der Gemeinschaft sowie Unterstützerinnen und Unterstützer aus dem zivilgesellschaftlichen und gemeinwohlorientierten Bereich. Allen genannten Zielgruppen soll mit diesem Projektkonzept ein fundierter und transparenter Einblick in Konzeption, Zielsetzung und Entwicklungsstand des Projektes ermöglicht werden.

9. Standortkriterien

9.1 Region

Als Standort für das Projekt wird ein ländlich geprägter Bereich im erweiterten Umkreis der Stadt Leipzig (bis etwa eine Stunde Fahrzeit) angestrebt, der die erforderliche Flächenverfügbarkeit mit der Nähe zu einem urbanen Zentrum verbindet.

Die Standortwahl im ländlichen Raum reagiert bewusst auf einen bestehenden gesellschaftlichen Trend: Ländliche Gemeinden in Ostdeutschland verloren in den vergangenen Jahren im Schnitt fast ein Prozent ihrer Bevölkerung jährlich durch Abwanderung, nur etwa jede zehnte Gemeinde erzielte Wanderungsgewinne. Eine Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung zu den Beweggründen junger Menschen für Abwanderung, Verbleib oder Rückkehr in ländlichen Räumen Ostdeutschlands zeigt zugleich, dass attraktive, gemeinschaftliche Lebens- und Arbeitsmodelle ein wesentlicher Faktor für den Verbleib beziehungsweise die Rückkehr sind. Das vorliegende Projekt setzt hier an und schafft ein solches Angebot als aktives Gegenmodell zur Landflucht.

~1 %

jährlicher Bevölkerungsverlust ländlicher Gemeinden in Ostdeutschland – nur jede 10. Gemeinde wächst

QUELLEN

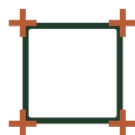
- Berlin-Institut / Wüstenrot Stiftung, „Landlust neu vermessen“: <https://neuelandlust.de/>
- Berlin-Institut, „Zwischen Aufbruch und Rückkehr“ (Studie, PDF): https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/JungeMenschen/Layout_ONLINE.pdf

9.2 Erreichbarkeit

Der gewählte Standort soll über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen oder, sofern dies nicht gegeben ist, durch alternative Mobilitätslösungen eine angemessene Erreichbarkeit gewährleisten.

9.3 Objektanforderungen

Hinsichtlich der Objektanforderungen kommen insbesondere große Hofstellen, Resthöfe, Gutshöfe sowie Drei- oder Vierseitenhöfe in Betracht. Auch Objekte mit denkmalgeschützter Substanz werden grundsätzlich in Betracht gezogen, sofern sie die erforderlichen Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Begegnung und Tierhaltung bieten. Objekte mit Verdacht auf Schadstoffbelastung (Asbest, PCB, Holzschutzmittel) werden grundsätzlich ausgeschlossen, sofern keine vollständige Förderung oder Kostenübernahme der Sanierung gesichert ist.



Gesucht und benötigt

- **Anzahl Wohneinheiten:** vier bis sechs feste Wohneinheiten, ergänzt durch flexible Zusatzeinheiten.
- **Wohnfläche gesamt:** mindestens 400 bis 600 Quadratmeter.
- **Grundstücksfläche:** zwischen 4000 bis 10.000 Quadratmeter.
- **Nutzungsmöglichkeiten:** für Wohnen, Arbeiten, Begegnung sowie Tierhaltung.



- **Sonstiges:** nach Möglichkeit eine Lagerhalle in einem Gewerbe- oder Mischgebiet.
- **Optional:** ein Waldgrundstück beziehungsweise Wirtschaftswald sowie ein Fließgewässer; sowohl Pacht als auch Kauf werden geprüft.

Marktanalyse und Machbarkeitsstudie

Zur fundierten Standortauswahl ist eine Marktanalyse und Machbarkeitsstudie für den Umkreis Leipzig, bei einer Fahrtzeit von etwa einer Stunde, vorgesehen. Diese umfasst insbesondere folgende Untersuchungsbereiche:

- Ortsteilberichte zu den jeweiligen Teilgebieten der Region
- Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung
- Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Einkommensdurchschnitt
- Arbeitslosenquote
- Leerstandsquote
- Immobilienstruktur
- Ansässiges Gewerbe
- Infrastruktur
- Durchschnittlicher Preis pro Quadratmeter
- Fördermöglichkeiten und regionale Vorteile
- Besonderheiten des regionalen Marktes

10. Aktueller Stand des Projektes

10.1 Gründungsgruppe

Das Projektteam setzt sich aus folgenden Gründungsmitgliedern mit ihren jeweiligen fachlichen Hintergründen zusammen:

- Robin Dunkel, Tischlermeister
- Tilo Gerlach, Dozent für Erwachsenenbildung & Grafikdesigner
- Stefanie Schmidt, Ergotherapeutin & Bachelor of Arts
- Thomas Engelmann, M.Sc. Electronical Engineering & Information Technology (C++)
- Dirk Schwalenberg, Greenpeace Teamleiter & Erlebnispädagoge

10.2 Bereits formuliertes Grobkonzept (Mitgliedersuche)

Ein erstes Grobkonzept des Projektes liegt vor und bildet die Grundlage für die gezielte Suche nach weiteren Mitgliedern. Dieses wird im Rahmen der weiteren Konzeptentwicklung kontinuierlich fortgeschrieben und an neue Erkenntnisse sowie an die Rückmeldungen interessierter Personen angepasst.

10.3 Bereits vorhandene fachliche Kompetenzen

Innerhalb der Gründungsgruppe sind bereits vielfältige fachliche Kompetenzen vorhanden. Diese umfassen die Bereiche Immobilienwirtschaft, Ergotherapie, Gastronomie, Materialwissenschaften, Elektrotechnik und Informationstechnik, Softwareentwicklung, Elektronikentwicklung, Tischlerhandwerk sowie Mediendesign und Erwachsenenbildung. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Schaltungs- und Platinendesign, 3D-CAD-Konstruktion, Tonstudiotechnik und Projektentwicklung. Ergänzend sind Kompetenzen im Bereich Sport- und Bewegungsangebote vorhanden bzw. befinden sich im weiteren Ausbau. Diese fachliche Bandbreite bildet eine fundierte Grundlage für die praktische Umsetzung der einzelnen Projektbausteine.

Darüber hinaus verfügt die Gründungsgruppe bereits über folgende Ressourcen: eine umfangreiche handwerkliche und technische Ausstattung einschließlich Maschinen, Werkzeuge und einer vollständig ausgestatteten Elektronikwerkstatt, berufliche Netzwerke in den relevanten Fachbereichen, bestehende Kontakte zu Kommunen, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie weiteren Initiativen sowie, soweit vorhanden, bereits eingebrachte Eigenmittel.

10.4 Suche nach weiteren Mitgliedern läuft

Die Suche nach weiteren Mitgliedern für das Projekt ist bereits angelaufen. Interessierte Personen werden im Rahmen eines strukturierten Fragebogens zu ihren Erwartungen, Kompetenzen und Vorstellungen befragt. Ergänzend finden regelmäßig Kennenlernetreffen statt, im Rahmen derer sich potenzielle neue Mitglieder und die bestehende Gründungsgruppe persönlich austauschen können.

11. Projektphasen



PHASE 1 Konzept und Visionierung

Die erste Phase des Projektes umfasst den vorläufigen Entwurf des Konzeptes. Im weiteren Verlauf erfolgt die gezielte Mitgliederakquise sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Konzeptes. Im Rahmen einer ersten Kennenlern- und Visionierungsphase findet ein Austausch der interessierten Personen statt, in dem gemeinsame Vorstellungen, Erwartungen und Rollen innerhalb der zukünftigen Gemeinschaft geklärt werden.

PHASE 2 Objektsuche (Referenzobjekt)

Die zweite Phase umfasst die gezielte Besichtigung geeigneter Objekte im Sinne der unter Punkt 9 dargestellten Standortkriterien. Das hierbei betrachtete Objekt dient als Referenzobjekt für die anschließende Finanzierungs- und Förderberatung und muss nicht zwingend mit dem späteren Erwerbsobjekt identisch sein. Parallel hierzu werden erste Gespräche mit potenziellen Verkäuferinnen und Verkäufern sowie Gemeinden geführt.

PHASE 3 Finanzierungs- und Förderberatung

Die dritte Phase umfasst die Inanspruchnahme einer Finanzierungs- und Förderberatung in Zusammenarbeit mit der Dezentrale Leipzig auf Grundlage des in Phase 2 ermittelten Referenzobjektes. Im Rahmen der hierfür zur Verfügung gestellten kostenlosen Beratungsstunden werden die konkreten Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie mögliche Kredite und Rahmenverträge geklärt. Die hieraus resultierenden Zahlen und Rahmenbedingungen bilden die Entscheidungsgrundlage für die in Phase 4 vorgesehene Wahl der Rechtsform.

PHASE 4 Gründung der Rechtsform und Kapitalgrundlage

Die vierte Phase umfasst die Gründung der gewählten Rechtsform – Genossenschaft, Verein oder Stiftung – auf Grundlage der in Phase 3 ermittelten Zahlen und Rahmenbedingungen. Dies beinhaltet die Verfassung der Satzung sowie der Mitgliedschafts- und Entscheidungsregelungen gemäß Punkt 6. Auf dieser rechtlichen Grundlage erfolgt die Zeichnung der Genossenschaftsanteile durch die Mitglieder entsprechend der vorgesehenen Eigenkapitalplanung, ergänzt durch die Sicherstellung der in Phase 3 geprüften Fremdkapitalquellen in Form von Krediten, Darlehen und Fördermitteln.

PHASE 5 Standorterwerb

Die fünfte Phase umfasst den Erwerb des endgültigen Standortes durch die nun bestehende Rechtsform. Hierbei kann es sich um das in Phase 2 betrachtete Referenzobjekt handeln, ebenso aber um ein anderes, im weiteren Verlauf identifiziertes Objekt. Der Erwerb erfolgt im Wege des Kaufs oder der Pacht.

PHASE 6 Endgültiger Entwurf und Genehmigungen

Die sechste Phase umfasst die Erarbeitung des endgültigen Entwurfs sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen. Hierzu zählen die Prüfung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachstellen sowie die Einholung der erforderlichen Nutzungs- und Betriebsgenehmigungen.

Einzuholende Genehmigungen

Im Einzelnen sind voraussichtlich Genehmigungen in folgenden Bereichen einzuholen: Gastronomie, Tierhaltung, Vermietung, Praxisbetrieb, Land- und Forstwirtschaft, Tagesmutter beziehungsweise Gewerberäume, Stromregeneration, Gemeinnützigkeit, Baugenehmigungen beziehungsweise Nutzungsänderungen, gegebenenfalls Denkmalschutz sowie Naturschutz- und Umweltauflagen.

PHASE 7 Bau/Renovierung

Die siebte Phase beinhaltet die bauliche Umsetzung beziehungsweise Renovierung des erworbenen Objektes. Dabei kommen, soweit es die Gegebenheiten des Standortes erfordern, Grundsätze der Naturarchitektur sowie, sofern relevant, die Anforderungen des Denkmalschutzes zur Anwendung.

PHASE 8 Aufbau der Einnahmequellen, Marketing und Inbetriebnahme

Die achte Phase umfasst den Aufbau regelmäßiger Einnahmequellen, etwa durch Mieteinnahmen, Veranstaltungen oder therapeutische Angebote, wie unter Punkt 5 näher dargestellt. Im Rahmen der Etablierung des laufenden Betriebs erfolgen der Aufbau der Wohn- und Arbeitsstrukturen sowie die schrittweise Inbetriebnahme der Nutzungskonzepte, begleitet durch entsprechende Maßnahmen zur Bekanntmachung des Projektes und zur Vermietung beziehungsweise Nutzung verfügbarer Flächen.

12. Aufruf zur Zusammenarbeit

12.1 Gesuch an Verkäuferinnen und Verkäufer

An potenzielle Verkäuferinnen und Verkäufer geeigneter Objekte richtet sich folgender Aufruf:

„Wir suchen ein geeignetes Objekt im ländlichen Raum um Leipzig – gern mit 4000 bis 10.000 m² Land, Hofcharakter und Entwicklungspotenzial. Wir freuen uns über jeden Hinweis auf ein passendes Objekt sowie über die Möglichkeit eines persönlichen Austauschs zur Besichtigung und weiteren Abstimmung.“

12.2 Für Investorinnen und Investoren

An Investorinnen und Investoren richtet sich folgender Aufruf:

„Unterstützen Sie ein nachhaltiges, gemeinschaftliches Modellprojekt mit sozialem, ökologischem und ökonomischem Mehrwert. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich gemeinsam mit uns für die Verwirklichung eines zukunftsweisenden Wohn- und Arbeitsmodells einzusetzen.“

12.3 Für interessierte Mitglieder

Interessierte Personen, die sich eine Mitwirkung an diesem Gemeinschaftsprojekt vorstellen können, sind herzlich zu den regelmäßigen Austauschtreffen eingeladen, welche wir ausrichten. Im Rahmen dieses Treffens besteht die Möglichkeit, das Projekt sowie die Gründungsgruppe näher kennenzulernen und sich aktiv in die weitere Konzeptentwicklung einzubringen.

12.4 Kontakt

Für Rückfragen, Hinweise auf geeignete Objekte sowie zur Anmeldung zum Austauschtreffen stehen wir unter folgender Adresse gerne zur Verfügung: vereintverweilen@posteo.de