



Zukunftsdorf eG



Bürgerstiftung Pfalz



## Vorhabenbeschreibung

### Zukunftsdorfsiedlung am Köpfchen

## 1. Die Zukunftsdorfsiedlung als ein Baustein im Zukunftsdorfkonzept Marienthal

Marienthal, ein Ortsteil von Rockenhausen in der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, ist eins der ersten Modellzukunftsdörfer der Zukunftsdorf eG und hat die Ausarbeitung der 10 Innovationsfelder aktiv unterstützt und thematisch geprägt. Das Zukunftsdorf Marienthal/Pfalz, das über den Startvorteil einer Bürgerstiftung Marienthal/Pfalz, 12 Jahren Vorarbeit in Dorfentwicklungsprozessen und eigenes Kapital verfügt verfolgt bereits seit drei Jahren konkret die Erreichung mindestens fünf Innovationsfelder. Eine Umfrage<sup>1</sup> mit hoher Beteiligung der Dorfbewohner:innen hat Entwicklungsbereitschaft in folgenden Feldern ergeben. Einige wurden durch großes Engagement der Akteur:innen vor Ort bereits zur Umsetzungsreife gebracht:

### 1.1. Zukunftsdorfsiedlung (IF 4 Neue Bau- und Wohnkultur)

Mit Unterstützung der örtlichen Akteure kauft die Zukunftsdorf eG ein bereits erschlossenes Baugebiet komplett auf und entwickelt mit einer Gemeinschaft von Menschen aus dem Dorf und aus ganz Deutschland eine Modellsiedlung mit 60 Wohneinheiten für nachhaltige Baukultur mit gemeinschaftlichem und inklusivem Ansatz und unter Einbezug aller Generationen. Gebaut wird mit nachhaltigen Materialien aus der Region (Holz, Stroh, Lehm, Hanf, Kalkstein) unter Einbezug der lokalen Handwerker. Der Flächenverbrauch pro Bewohner beläuft sich auf höchstens 30 qm<sup>2</sup>.

### 1.2. Zukunftsdorfgarten (IF 8 Erzeugen und Ernähren)

In der Dorfmitte entsteht ein gemeinschaftlich angelegter Zukunftsdorfgarten, dessen Fläche von der Bürgerstiftung Marienthal/Pfalz gepachtet und der Dorfgemeinschaft zur Verfügung gestellt wurde als erster Schritt hin zu einer autarken lokalen Ernährungskette.

### 1.3. Dorfladen, Werkstätten, Café und Bäckerei (IF 7 Neue Arbeitsfelder)

Durch den Kauf der Blockhütte durch die Zukunftsdorf eG entsteht derzeit eine inklusiv betriebene Ausflugsgaststätte und eine gemeinnützige Dienstleistungs-GmbH, die das Gebäudemanagement und die Grünpflege für die neuen Gebäudekomplexe übernimmt. Weiterhin wird eine alte stillgelegte Bäckerei aufgekauft und soll wiederbelebt werden, ein weiteres Anwesen im Dorfmittelpunkt soll einen Dorfladen und ein Dorf-Café betreiben und in einer Scheune, ebenfalls im Dorfkern sollen Repair-

---

<sup>1</sup> Umfrage abrufbar unter [www.zukunftsdoerfer-pfalz.de](http://www.zukunftsdoerfer-pfalz.de)



Zukunftsdorf eG



Bürgerstiftung Pfalz



Werkstätten für Kleidung und Geräte entstehen und Kunsthandwerk einen Raum finden. Damit entstehen mindestens 10 bis 15 Arbeitsplätze im Dorf.

#### **1.4. e-Carsharing (IF 5 Postfossile Mobilität)**

Die neue Zukunftsdorfsiedlung plant konkret mit weniger Stellplätzen und nur einer gemeinsamen Parkfläche für Carsharing. Im Dorf können sich weitere Bewohner:innen zu Sharing-Gemeinschaften zusammenschließen.

#### **1.5. Energieautarkie durch Karbonisierungsanlage und Photovoltaik**

(IF 6: Energie und Stoffströme)

Die Dachflächen der Zukunftsdorfsiedlung, die in durch ihre Südhanglage eine komplette eigene Stromversorgung sicherstellen kann, weitere Dachflächen im Dorf und auf der Blockhütte sollen die Energieautarkie vortreiben. Eine Karbonisierungsanlage karbonisiert den Grünschnitt und Kompost der Dorfbewohner, des Zukunftsdorfgartens und der großen Permakulturfläche oberhalb der neuen Siedlung und versorgt die Siedlung mit Wärme. Mit der hergestellten Pflanzenkohle werden die Zukunftsdorfgärten gedüngt und damit der Gemüseertrag gesteigert. Ein Brauchwasserkreislauf in der kompletten Zukunftsdorfsiedlung vermindert den Verbrauch von Leitungswasser.

*Ein Dorf muss mindestens fünf Innovationsfelder implementieren, um den Titel „Zukunftsdorf“ zu erhalten.*

## **2. Besitzverhältnisse**

Damit das Dorf und seine Bewohner:innen jeder Zeit von dem Projekt profitieren und dauerhaft auf die Nutzung des Geländes Einfluss behalten, wurde gemeinsam mit der Ortsgemeinde und der Bürgerstiftung Marienthal das Konzept erarbeitet, dass die Bürgerstiftung Marienthal - und damit in Rechtsvertretung die Bürgerstiftung Pfalz als Treuhänderin – Grund und Boden erwirbt und in Erbpacht an die Zukunftsdorf eG verpachtet.

Diese plant, baut und entwickelt die Gebäude gemeinsam mit den Bewohner:innen, die als Mitglieder der Genossenschaft Miteigentümer sind. Das heißt, alle Bewohner:innen zahlen neben einem nicht rückzahlbaren Eintrittsgeld, Genossenschaftsanteile in die Wohnbaugenossenschaft der Zukunftsdorf eG ein. Die Höhe bemisst sich nach dem individuell genutzten Wohnraum. Die Gemeinschaftsflächen werden durch alle Bewohner:innen geteilt und anteilig mitfinanziert.

Die Genossenschaftsanteile werden also pro Wohnraum eingezahlt, sind aber rückzahlbar. Die Nachfolger:innen müssen den Wohnraum zu den Konditionen ablösen, den die ersten



Zukunftsdorf eG



Bürgerstiftung Pfalz



Bewohner:innen verhandelt haben.

Derzeit wird von 1500 € pro individuell genutztem Quadratmeter ausgegangen.

Neben den Genossenschaftsanteilen, die in etwa ein Drittel der Gesamtinvestitionskosten abdecken, müssen die Bewohner:innen die laufenden Nebenkosten und die Zahlungen von Zins und Tilgung in Form eines monatlichen Nutzungsentgeltes bezahlen. Wie bei Privatwohneigentümern auch, werden hier die tatsächlich entstehenden laufenden Gesamtkosten auf alle Bewohner:innen umgelegt. Ziel ist es, dass das Nutzungsentgelt unter dem ortsüblichen Mietspiegel liegt. Attraktiv ist auch, dass das Nutzungsentgelt mit den Jahren sinkt, da das Verhältnis von Zins und Tilgung sich verbessern.

### 3. Das städtebauliche Konzept der Zukunftsdorfsiedlung

#### 3.1. Gesamtaufbau

Das für seine nachhaltige Baukultur bekannte Architekturbüro Eble Messerschmidt aus Tübingen ist davon überzeugt, dass die Städte an ihre Grenzen gekommen sind und die Zukunft auf dem Land liegt. Daher ist das Büro mit großer Motivation dabei, eine Vorbildsiedlung für den ländlichen Raum zu entwerfen. Dabei greift es auf 25 erfolgreiche Jahre erfolgreicher Quartierentwicklung in den Städten zurück und überträgt viele Erfolgsfaktoren auf den ländlichen Raum.

Daher wurde die Zukunftsdorfsiedlung wie ein Quartier im Dorf aufgebaut, wobei es in seinem Gesamtkonzept natürlich eng in das komplette Zukunftsdorfkonzept des Dorfes eingebettet ist.

Hier die Gebäude und ihre Nutzungen im Einzelnen:





**Zukunftsdorf eG**



**Bürgerstiftung Pfalz**



### 3.1.1. Das Gemeinschaftshaus

Das Gemeinschaftshaus ist Zentrum und Begegnungsort des Quartieres. Es führen barrierearme Fußwege von den Wohngebäuden direkt ins das Gemeinschaftshaus.

Im EG ist es eingerichtet wie großer, offener Wohn-Essbereich mit einer großzügigen Terrasse mit weitem Blick über das Tal und auf den Donnersberg. In der offenen Küche können alle mitkochen samt Kindern, älteren Mitbewohner:innen und auch Menschen mit Beeinträchtigung. Wie in der Großfamilie können auch alle gemeinsam Essen. Überall bieten sich gemütliche Sitzecken an, um Raum für gemeinsame Gespräche zu schaffen. Der Raum kann aber auch als Versammlungsraum oder zum Feiern von Festen genutzt werden. Nebenräume lassen für kleine Treffen, Workshops und Seminare nutzen. Als Begegnungsstätte steht es für alle Marienthaler offen, auch die, die nicht direkt im Quartier wohnen. Im 1 OG befinden sich 8 Zimmer einer Wohnpflegegruppe, die von der örtlich angesiedelten Marienthal gem. GmbH betrieben wird. Die Wohnpflegegruppe steht allen Quartiersbewohnern und auch allen Marienthaler offen, die so stark pflegebedürftig geworden sind, dass sie in ihrem Wohnbereich in den Gemeinschaftshäusern nicht mehr ausreichend versorgt werden können. Soweit es Ihnen möglich ist, sind die Bewohner:innen der Wohn-Pflege-WG eingeladen, sich im offenen Bereich des Gemeinschaftshauses aufzuhalten und aktiv beim Schnippeln und Kochen miteinzubringen. So wie Oma und Opa zu Hause, haben sie einen Platz in der großen Gemeinschaftsfamilie und sind dadurch immer mitten im Geschehen und voll eingebunden.



**Zukunftsdorf eG**



**Bürgerstiftung Pfalz**



### 3.1.2. Die Gemeinschaftshäuser oberhalb der Straße

Das Architekturbüro Vogel aus Stutensee hat sich auf die Begleitung von Wohngruppen und gemeinschaftliches Wohnen in den Städten spezialisiert. Auch sie sind davon überzeugt, dass gemeinschaftliches Leben im Zukunftsdorf ein Zukunftstrend sein wird. Die Gemeinschaftshäuser sollen bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen bieten, inklusiv und auch integrativ. Daher wurde auf aufwändige Extras verzichtet. So können die Gebäude von der Zimmerei Grünspecht aus Freiburg bereits in der Halle soweit vorgefertigt werden, dass sie in wenigen Tagen vor Ort errichtet werden können.

Beim Zuschnitt des Wohnraums wurde von einem individuellen Wohnraumbedarf von 30 qm<sup>2</sup> pro Person ausgegangen. Die Wohnungen sind alle barrierefrei zugänglich. Es gibt Zuschnitte für Singles in WG's, Paarwohnungen und Familienwohnungen. Diese Wohnungen verfügen jeweils über einen gemeinsamen Wohn-Ess-Bereich und alle haben eigene Bäder. Alle Wohnungen sind über Stege miteinander verbunden, sodass Besuche und Kommunikation in der Gemeinschaft leicht fallen und erwünscht sind. Alle Wohnungen haben Südausrichtung und einen unverbaubaren Blick auf den Donnersberg und ins Tal. So gibt es keinen benachteiligten Wohnraum.

Die Gemeinschaftshäuser ermöglichen 38 Menschen von 0-99 Wohnraum. Die Gemeinschaft organisiert sich selbständig, trifft eigene Entscheidungen und begeht gemeinsam Feste und Rituale, die das gemeinsame Leben fördern. Jedes Mitglied kann sich zum gemeinschaftlichen Mittagessen im Gemeinschaftshaus anmelden. Dort finden auch gemeinsame Aktionen und Workshops statt. Die Mitglieder der Gemeinschaft entsenden wiederum Abgesandte in die Gremien der Quartiersgemeinschaft und in die Gremien des Dorfes.



Zukunftsdorf eG



Bürgerstiftung Pfalz



### 3.1.3. Zwillingshäuser unterhalb der Straße

Das städtebauliche Konzept fußt auf einer Zukunftswerkstatt, die im Januar 2022 im Dorfgemeinschaftshaus in Marienthal auch unter Einbezug der Ortsbewohner:innen abgehalten wurde. Dabei wurde deutlich, dass Ortsansässige bereit wären, ihre ihnen zu groß gewordenen Häuser abzugeben und in die Wohnungen in der Zukunftsdorfsiedlung zu ziehen. Aber so eng gemeinschaftlich wie in den Gemeinschaftshäusern war ihnen nicht vorstellbar. Auch größeren individuell nutzbarer Wohnraum wurde gewünscht. Diesem Anliegen wurde nun in den Zwillingshäusern unterhalb der Straße Rechnung getragen. Dort ist die Quadratmeterzahl für individuell genutzten Wohnraum bei 45 qm<sup>2</sup> pro Person. Das heißt ein älteres Ehepaar aus Marienthal kann immer noch eine gemeinsame Wohnung mit 90 qm<sup>2</sup> beziehen. Auch hier wurde auf verschiedene Wohnraumkonzepte für Singles, Paare und evtl. auch Familien mit Oma/Opa oder Wochenendkindern entwickelt, um der gesellschaftlichen Bannbreite an Wohnkonzepten entsprechen zu können.

Die ca. 20 Bewohner:innen können auch an Aktivitäten im Gemeinschaftshaus und den gemeinsamen Essen teilnehmen. Sie können aber, wenn sie das mögen aber auch ihr ganz eigenes Leben führen und sich nur punktuell beispielsweise an den Festen in die Quartiersgemeinschaft einbringen. Sie sind eingeladen, sich in den Gremien für das Quartier und das Dorf einzubringen, aber ohne Verpflichtung, ganz wie im normalen Dorf auch.

Baulich werden die Zwillingshäuser mit den neu entwickelten Baustoffen aus dem Projekt von Architekt Peter Kummermehr gebaut. Es handelt sich um selbst hergestellt und von der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierte Baustoffe aus örtlichem Kalkstein gemischt mit Hanf und /oder Pflanzenkohle aus der eigenen Karbonisierungsanlage oder Schadh Holz. Mit eingebauten Sonden wird die Materialeigenschaft über einen Zeitraum von 10 Jahren in allen Jahreszeiten getestet und evaluiert.



**Zukunftsdorf eG**



**Bürgerstiftung Pfalz**



#### 3.1.4. Tinyhäuser und Nebengebäude

Richtung Gemeinschaftswiese wurden noch ein paar Tinyhäuser eingefügt. Auch diese Idee führt auf die entwickelten Ideen der Zukunftswerkstatt zurück, bei denen auch der Wunsch nach individuellem Wohnraum geäußert wurde. Die Tinyhäuser werden zweistöckig und sind für Menschen in der Annäherungen, für Gäste gedacht. Da der individuelle Wohnraum sehr klein ist, hat die Gemeinschaft so die Möglichkeit doch jederzeit Gäste zu empfangen.

Ebenfalls dem geringen individuellen Wohnraum geschuldet, wird es an Bedarf an Stellflächen für persönliche Gegenstände und auch für Fahrräder geben. Gemeinsame Werkstätten und Ateliers kommen dazu.

#### 3.1.5. Gemeinsames Mobilitätskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen gemeinschaftlich genutzten Fuhrpark vor, daher wurde von Parkplätzen direkt bei den Häusern abgesehen. Kurzzeitparkplätze ermöglichen das Be- und Entladen. Ein Hangaufzug erschließt die Gemeinschaftshäuser barrierefrei von der Straße aus. Auch dort wird es zwei Parkplätze für Menschen mit Behinderung und zum Be- und Entladen geben.

#### 3.1.6. Gemeinsame Energieversorgung

Alle neu entstehenden Gebäude werden durch eine zentrale Karbonisierungsanlage mit Wärme versorgt. Die Karbonisierungsanlage kann auch Strom erzeugen. Sie wird gespeist mit örtlichem Grünschnitt, der von der Marienthal gem. GmbH einem Inklusionsbetrieb, deren Gesellschafter die Bürgerstiftung Marienthal und die Zukunftsdorf eG sein wird, aufbereitet und in die Anlage eingebracht wird. Die Anlage erzeugt als Endprodukt Pflanzenkohle, die wieder von der Marienthal gem. GmbH abtransportiert und vertrieben wird.



**Zukunftsdorf eG**



**Bürgerstiftung Pfalz**



Der Gesamtstrombedarf der Siedlung wird mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern und evtl. auch an den Häuserfassaden abgedeckt. Wird mehr Strom erzeugt als die Siedlung selbst braucht, wird der Überschuss ins Netz eingespeist.

Als Anlagen der Vorhabenbeschreibung sind die Architektenentwürfe der Einzelgebäude – soweit bereits vorhanden – beigefügt.