

EXPOSÉ – HENGSTBACHERHOF 7

Historische Hofstelle für gemeinschaftliches Wohnen

(direkte Nachbarschaft zur *Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof 5* im Aufbau)



Hengstbacherhof 7

Historische Hofstelle für gemeinschaftliches Wohnen im Nordpfälzer Hügelland

Ort:

Ortsgemeinde Sankt Alban

Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land · Donnersbergkreis · Rheinland-Pfalz

Zielgruppe:

Wohngenossenschaften · gemeinschaftliche Wohnprojekte · Mehrgenerationenmodelle

1. Kurzüberblick

Hengstbacherhof 7 ist eine historisch gewachsene Hofstelle in ruhiger Höhenlage im Nordpfälzer Hügelland. Das Anwesen besteht aus einem großen Wohnhaus, mehreren massiven Nebengebäuden mit großer Scheune, einem geschützten Innenhof sowie angrenzenden Garten- und Entwicklungsflächen.

Die Hofstelle eignet sich in besonderer Weise für gemeinschaftliches Wohnen, da sie:

- ausreichend Raum für mehrere Haushalte bietet
- Gemeinschaftsflächen ohne Neubau ermöglicht
- schrittweise entwickelt werden kann
- in ein stabiles, langfristig gesichertes Umfeld eingebettet ist

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus der in unmittelbaren Nachbarschaft entstehenden „Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof“, einem gemeinnützigen Bildungs- und Entwicklungsprojekt. Für Wohngemeinschaften eröffnen sich dadurch freiwillige Synergien, ohne dass eine organisatorische oder rechtliche Abhängigkeit besteht.

Kernpunkte auf einen Blick:

- historische Hofstelle im Ensembleschutz
- ruhige, verkehrsarme Lage (Anliegerstraße)
- großes Wohnhaus (ca. 245 m²)
- umfangreiche Nebengebäude mit Gemeinschaftspotenzial
- ca. 2.804 m² Grundstück (Basisobjekt)
- optionale Landwirtschaftsfläche (Marktgarten/Agroforst)
- unmittelbare Nähe zu einem gemeinnützigen Akademie-Projekt



Nordansicht Hengstbacherhof mit Blick auf den Donnersberg

2. Lage & Umfeld – ruhig, sicher und angebunden

2.1 Idyllische Lage im Nordpfälzer Hügelland

Der Hengstbacherhof liegt in landschaftlich reizvoller Höhenlage im Nordpfälzer Bergland, unweit des Donnersbergs. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern, Streuobstbeständen und sanften Hügeln. Der Weiler selbst besteht aus lediglich sieben Hofstellen und bewahrt bis heute seinen historischen, dörflichen Charakter.

Die Lage bietet:

- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Blickbeziehungen in die offene Landschaft

- geringe Emissionen und Lärmbelastung
- naturnahe Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Für gemeinschaftliche Wohnformen ist diese Kombination aus Ruhe, Natur und überschaubarer Nachbarschaft besonders attraktiv.



Hengstbacherhof 7 (Innenhof)

2.2 Verkehrsberuhigung und Sicherheit

Die Hofstraße ist eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Der motorisierte Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf Anwohner, Lieferverkehr und landwirtschaftliche Nutzung.

Dies schafft:

- ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit
- gute Bedingungen für Kinder, ältere Menschen und gemeinschaftliche Nutzung des Außenraums
- eine entspannte, dörfliche Atmosphäre

Der Innenhof der Hofstelle ist vom öffentlichen Verkehrsraum abgeschirmt und kann als geschützter gemeinschaftlicher Bereich genutzt werden.



Hengstbacherhof 7 mit „Knechtstall“, Wohnhaus und Hofstraße im Hintergrund



2.3 Verkehrsanbindung und Alltagstauglichkeit

Trotz der ruhigen Lage ist der Hengstbacherhof gut in die regionale Infrastruktur eingebunden:

- Rockenhausen (Mittelzentrum): ca. 8 km
- Kirchheimbolanden: ca. 15 km
- Bahnanschluss: Alsenz / Rockenhausen
- Kaiserslautern und Bad Kreuznach regional erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Behörden befinden sich in den umliegenden Orten. Ein Kindergarten im direkten Nachbarort St. Alban. Die Lage ist ländlich geprägt, aber alltagstauglich, insbesondere für genossenschaftliche Wohnprojekte mit gemeinsamer Organisation und Nutzung.

3. Geschichte & Identität des Hengstbacherhofs

Der Hengstbacherhof blickt auf eine lange Geschichte zurück. Erste Erwähnungen des Ortes reichen bis ins frühe Mittelalter. Über Jahrhunderte entwickelte sich der Hof als landwirtschaftlich geprägter Weiler, dessen Struktur bis heute weitgehend erhalten ist.

Die historische Entwicklung spiegelt sich wider in:

- der Anordnung der Hofstellen
- der massiven Bauweise der Gebäude
- den klaren Funktionszusammenhängen von Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft

Der gesamte Weiler steht unter Ensembleschutz. Ziel ist nicht die museale Bewahrung, sondern die behutsame Weiterentwicklung im Bestand. Diese Haltung entspricht in besonderer Weise den Prinzipien gemeinschaftlichen Wohnens: Erhalten, anpassen, gemeinsam gestalten.

Heute befindet sich der Hengstbacherhof in einer neuen Entwicklungsphase. Neben der entstehenden Akademie für Zukunftsgestaltung entwickeln sich hier Perspektiven für Wohnen, Lernen und gemeinschaftliches Leben, die auf Gemeinwohlorientierung, Langfristigkeit und verantwortungsvollem Umgang mit dem Bestand beruhen.

4. Die Hofstelle – Gebäude, Innenhof und gemeinschaftliche Nutzung

4.1 Das Wohnhaus

Das Wohnhaus der Hofstelle Hengstbacherhof 7 bildet den baulichen Kern des Ensembles. Es handelt sich um ein historisches Gebäude in massiver Sandstein- Bruchsteinbauweise (Baujahr ca. 1904), das über Jahrzehnte hinweg genutzt und instandgehalten wurde.

Eckdaten Wohnhaus:

- Wohnfläche: ca. **245 m²**
- Zwei Vollgeschosse
- Teilweise unterkellert
- Dachgeschoss ausbaufähig
- Einliegerwohnung vorhanden

Grundstruktur:

- Erdgeschoss: Wohnräume, Küche, Flur
- Obergeschoss: mehrere Zimmer, Küche, zwei Bäder, Flur, Balkon
- Flexible Aufteilung für mehrere Wohneinheiten oder Wohngruppen denkbar

Die vorhandene Struktur ermöglicht unterschiedliche Wohnmodelle:

- mehrere abgeschlossene Wohneinheiten
- Kombination aus privaten Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Bereichen
- Mehrgenerationenwohnen oder Clusterwohnen

Der bauliche Zustand ist als befriedigend bis gut einzustufen, ein Baugutachten vom Baukoordinator der Gemeinschaft Schloss Tempelhof von März 2026 liegt vor und ist einsehbar. Dessen Zusammenfassung: „Wären wir in diesem Alter in einem solchen Zustand könnten wir zufrieden sein.“

Das Gebäude war bis Dez. 2024 bewohnt und ist grundsätzlich nutzbar. Renovierungen und Modernisierungen können schrittweise und bedarfsorientiert erfolgen – ein wichtiger Aspekt für genossenschaftliche Projekte.



4.2 Die Nebengebäude – Raum für Gemeinschaft

Ein wesentliches Merkmal der Hofstelle sind die umfangreichen Nebengebäude, die sich um den Innenhof gruppieren. Diese Gebäude verfügen über eine robuste Substanz und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten jenseits des reinen Wohnens.

Nebengebäude im Überblick:

- Großes Wirtschaftsgebäude/ Scheune mit ca. **270 m² Grundfläche**
- Knechthaus
- Weitere kleinere Nebenräume und Funktionsgebäude
- eigener Brunnen in der Scheune

Potenziale für Wohngenossenschaften:

- Gemeinschaftsräume (Treffpunkt, Küche, Veranstaltungsraum)
- Werkstätten und Ateliers
- Lagerräume
- Co-Working - oder Projektflächen
- Räume für gemeinschaftliche Dienstleistungen

Gerade für genossenschaftliches Wohnen ist die Möglichkeit, Gemeinschaftsfunktionen im Bestand und ohne sofortige Neubauten unterzubringen, ein erheblicher Vorteil – sowohl finanziell als auch konzeptionell.



Knechthaus im Vordergrund

4.3 Der Innenhof – gemeinschaftlicher Mittelpunkt

Der Innenhof bildet das räumliche und soziale Zentrum der Hofstelle. Er ist von den Gebäuden geschützt, vom öffentlichen Verkehrsraum abgeschirmt und vielseitig nutzbar.

Mögliche Funktionen:

- Treffpunkt für Bewohner:innen
- gemeinschaftliche Feste und Veranstaltungen
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- ruhiger Rückzugsort im Alltag

Der Hof unterstützt damit eine Form des Zusammenlebens, in der Gemeinschaft **ermöglicht**, aber nicht erzwungen wird – ein zentrales Prinzip vieler Wohnprojekte.



Scheune vom Garten aus betrachtet

5. Garten- und Landwirtschaftsflächen

5.1 Grundstücksflächen des Basisobjekts

Zum Basisobjekt gehören neben der Hof- und Gebäudefläche auch angrenzende Garten- und Freiflächen. Insgesamt umfasst das Basisobjekt ca. 2.804 m².

Diese Flächen bieten:

- private Rückzugsräume
- gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereiche
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Potenzial für Selbstversorgung im kleinen Maßstab

Unmittelbar westlich an die Hof- und Gebäudefläche grenzt zudem eine potenziell entwickelbare Teilfläche, die laut Flächennutzungsplan als zukünftiges Baugebiet ausgewiesen ist (planungsrechtliche Umsetzung im Einzelfall zu klären).





5.2 Optionale Landwirtschaftsfläche – Marktgarten / Agroforst

Optional kann eine zusätzliche Landwirtschaftsfläche mit ca. 5.000 m² erworben werden, wenn sich genug Bewohner:innen finden, die dieses Land auch sachgemäß nutzen und pflegen.

Diese Fläche wird derzeit als Marktgarten mit Agroforst-Elementen genutzt und ist offiziell als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Mögliche Nutzungen:

- gemeinschaftlicher Garten
- Selbstversorgung / solidarische Landwirtschaft im kleinen Maßstab
- Bildungs- oder Demonstrationsfläche
- Erholungs- und Freiraum

Die Fläche wird nicht Bestandteil des Verkehrswertes des Basisobjekts, sondern als Option transparent ausgewiesen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, diese Fläche in die geplante gemeinnützige Zukunftsstiftung Hengstbacherhof zu überführen und den Bewohner:innen langfristige Nutzungsrechte einzuräumen. Dies erlaubt Nutzungssicherheit ohne zusätzliche Kaufpreisbelastung.



6. Nachbarschaft & Synergien – Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof

6.1 Die Akademie – Kurzzvorstellung

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hofstelle entsteht derzeit die Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof. Sie ist als gemeinnütziges Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungsprojekt konzipiert und wird langfristig durch eine Stiftung getragen.

Ziel der Akademie ist es, ökologische, soziale und ökonomische Transformationsprozesse praxisnah zu erforschen, zu vermitteln und umzusetzen. Der Standort dient dabei als Reallabor, Lern- und Begegnungsort.

6.2 Synergien für Wohngenossenschaften

Für Wohngenossenschaften ergeben sich aus dieser Nachbarschaft optionale Synergien, ohne rechtliche oder organisatorische Bindung:

- lebendiges kulturelles und inhaltliches Umfeld
- Vorträge, Workshops und Veranstaltungen
- Möglichkeiten zur freiwilligen Mitwirkung oder Kooperation
- Austausch zwischen Wohnen, Lernen und Arbeiten
- potentiell möglich wäre das Anbieten von Gästezimmern für Akademiebesucher:innen als Einnahmequelle

Wichtig:

Die Akademie und die Hofstelle Hengstbacherhof 7 sind organisatorisch und rechtlich getrennt. Wohnen und Akademiebetrieb vermischen sich nicht. Die Nähe ist Angebot, keine Verpflichtung.

Gerade diese klare Trennung bei gleichzeitiger Offenheit für Kooperation macht den Standort für gemeinschaftliche Wohnformen besonders attraktiv.

7. Nachhaltige Infrastruktur & langfristiger Betrieb

Die Hofstelle Hengstbacherhof 7 ist in ein Umfeld eingebettet, das bereits heute auf nachhaltige und ressourcenschonende Infrastrukturen setzt. Diese Strukturen wirken sich positiv auf die langfristige Wirtschaftlichkeit, Betriebssicherheit und ökologische Qualität eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts aus.

7.1 Wärmeversorgung

Das Wohnhaus und das Umfeld des Hengstbacherhofs sind an ein regeneratives Nahwärmesystem angeschlossen, das auf einer Kombination aus Biomasse (Pellets) und Solarenergie basiert.

Vorteile für Wohngenossenschaften:

- langfristig stabile und kalkulierbare Energiekosten
- Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern
- Reduzierung von CO₂-Emissionen
- geringerer Investitionsbedarf im Vergleich zu Einzellösungen

Die vorhandene Anbindung ermöglicht es, bestehende Gebäude weiter zu nutzen, ohne kurzfristig umfangreiche energetische Neuinstallationen vornehmen zu müssen.

7.2 Wasser- und Abwasserinfrastruktur

Im Umfeld des Hengstbacherhofs bestehen dezentrale, bewährte Wasser- und Abwassersysteme, die auf die ländliche Struktur abgestimmt sind.

- Nutzung von Brunnen- und Brauchwassersystemen für Garten- und Außenbereiche
- naturnahe Abwasserlösungen im Weilerkontext mit Pflanzenkläranlage

Diese Systeme tragen zur Reduktion von Betriebskosten bei und erhöhen die Resilienz des Standortes, insbesondere in Zeiten zunehmender Ressourcenknappheit.

Hinweis:

Details zur konkreten Einbindung der Hofstelle sind im Zuge der Projektentwicklung zu klären und können schrittweise angepasst werden.

7.3 Gebäudebestand & Weiterentwicklung im Bestand

Ein zentrales Merkmal des Projekts ist die Möglichkeit, im Bestand zu entwickeln. Die Gebäude sind nicht als „fertige Lösung“ gedacht, sondern als tragfähige Struktur, die an die Bedürfnisse einer Wohngenossenschaft angepasst werden kann.

Aus dem Zustand und der Größe der einzelnen Gebäude ergibt sich als mögliche Stufung

- 1. Sanierung des Knechthauses und der kleinen Nebengebäude. Durch den hier zeitnah empfohlenen Handlungsbedarf können hier erste Wohneinheiten entstehen
- 2. Sanierung des Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses => drei Etagen Wohnraum in variabler Aufteilung
- 3. Ausbau der Scheune, je nach Wunsch zu Wohneinheiten gemischt mit Werkstätten, Ateliers, weiteren Gemeinschaftsräumen

Dies ermöglicht:

- schrittweise Investitionen
- flexible Priorisierung mit schrittweiser Erweiterung der Gemeinschaftsräume
- Anpassung an sich verändernde Bewohnerstrukturen

Die massive Bauweise der Gebäude bietet hierfür eine sehr gute Grundlage.

7.4 Langfristige Betriebsperspektive

Die Kombination aus:

- solider Bausubstanz
- vorhandener Infrastruktur
- klaren Eigentumsverhältnissen
- und einem stabilen nachbarschaftlichen Umfeld

ermöglicht einen wirtschaftlich tragfähigen, langfristigen Betrieb eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts.

Die Nähe zur Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof kann – auf freiwilliger Basis – zusätzliche Impulse für Austausch, kulturelle Angebote und gemeinschaftliches Engagement liefern, ohne den Wohnbetrieb zu beeinträchtigen.

Das ist besonders für junge Menschen interessant, da sich sich hier – mitten auf dem Land – auch abseits von Online Verdienstmöglichkeiten ergeben, die nicht nur als Geldjob funktionieren, sondern sinnstiftend und regenerativ sind.

7.5 Regeneratives Wirken im genossenschaftlichen Sinne

Regeneratives Wirken, d.h. weitergedachte Nachhaltigkeit wird hier nicht als technisches Einzelmerkmal verstanden, sondern als Zusammenspiel von:

- sozialer Stabilität
- ökologischer Verantwortung
- wirtschaftlicher Tragfähigkeit
- kultureller Identität
- spiritueller Einbindung im Sinne von: Verbundenheit aller Lebewesen

Der Standort bietet damit gute Voraussetzungen für Wohngenossenschaften, die langfristig denken und Verantwortung für Gebäude, Menschen und Umfeld übernehmen möchten.

8. Rechtliche und wirtschaftliche Eckdaten

Dieses Kapitel dient der sachlichen Einordnung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der wirtschaftlichen Ausgangslage des Objekts. Es ist bewusst nüchtern gehalten und soll insbesondere Vorständen, Aufsichtsräten und juristischen Berater:innen eine klare Orientierung bieten.

8.1 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

- Eigentümer: privat
- Grundbuch: Sankt Alban, Blatt 559
- Gemarkung: Sankt Alban
- Flurstücke (Basisobjekt):
 - Flurstück 935/2 (Hof- und Gebäudefläche)
 - Teilflächen aus Flurstücken 930/2, 935/1 und 930/1
- Gesamtfläche Basisobjekt: ca. 2.804 m²

Das Objekt wird leerstehend übergeben. Es bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

Auf dem Grundstück ist eine Hypothek in Höhe von 300.000 € eingetragen. Diese wird im Zuge des Verkaufs vollständig abgelöst, sodass die Übergabe lastenfrei erfolgt.

8.2 Planungs- und Denkmalschutzrecht

- Planungsrecht: Innenbereich gemäß § 34 BauGB
- Ensembleschutz: Ja (historischer Weiler)
- Einzeldenkmalschutz: Nein

Der Ensembleschutz stellt keinen Nutzungs- oder Entwicklungsstopp dar, sondern gibt einen gestalterischen Rahmen für bauliche Veränderungen vor. Erfahrungsgemäß ermöglicht dies eine behutsame Weiterentwicklung im Bestand, insbesondere bei Nutzungskonzepten mit Gemeinwohlbezug.

Der Weiler liegt im Geltungsbereich des Dorferneuerungskonzepts, was perspektivisch Fördermöglichkeiten eröffnen kann. Förderzusagen sind objektspezifisch zu prüfen und nicht Bestandteil dieses Exposé.

8.3 Grundstück und Entwicklungsperspektive

Unmittelbar westlich an die Hof- und Gebäudefläche grenzt eine Teilfläche, die laut Flächennutzungsplan als potenzielles zukünftiges Bebauungsgebiet ausgewiesen ist. Eine konkrete Bebaubarkeit ist im Einzelfall mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Für Wohngenossenschaften ergibt sich daraus eine langfristige Entwicklungsperspektive, ohne dass diese Fläche zwingend sofort genutzt oder bebaut werden muss.

8.4 Wirtschaftliche Einordnung

Für die Einordnung des Grundwertes des gesamten Anwesen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- den Bodenwert gemäß amtlichen Bodenrichtwerten,
- die vorhandene Bausubstanz (Wohnhaus und Nebengebäude),
- den Hofstellencharakter und Ensemblewert,
- die Nutzungsperspektive für gemeinschaftliches Wohnen.
- Die möglichen Synergien aus Kooperation mit der entstehenden Akademie was z.B. mögliche Arbeitsplätze direkt vor Ort betrifft

Die optionale Landwirtschaftsfläche (ca. 5.000 m²) ist nicht Bestandteil des Verkehrswertes des Basisobjekts und wird separat betrachtet.

Kaufpreis auf Anfrage.

8.5 Optionale Landwirtschaftsfläche – rechtliche Klarstellung

Die optionale Landwirtschaftsfläche ist offiziell als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und sollte auch künftig entsprechend genutzt werden.

Es bestehen zwei klare Optionen:

1. Mitverkauf an die Wohngenossenschaft
2. Übertragung an eine gemeinnützige Stiftung mit langfristigen Nutzungsrechten für die Bewohner:innen

Beide Varianten sind rechtlich klar trennbar vom Erwerb des Basisobjekts und ermöglichen flexible Lösungen je nach Ausrichtung der Genossenschaft.

8.6 Übergabe und weitere Schritte

- Übergabe erfolgt leerstehend und lastenfrei
- Kaufvertragsgestaltung erfolgt notariell
- Zeitlicher Übergang und Detailregelungen (z. B. Besitz-/Nutzen-Lasten-Wechsel) sind verhandelbar

Der Eigentümer ist an einer geordneten, transparenten Übergabe interessiert, die sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich für eine Wohngenossenschaft tragfähig ist.

9. Einladung an Wohngenossenschaften – Ausblick

Hengstbacherhof 7 richtet sich an Wohngenossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte, die langfristig denken und Verantwortung für Menschen, Gebäude und Ort übernehmen möchten.

Die Hofstelle bietet keine fertige Lösung, sondern einen tragfähigen Rahmen, in dem gemeinschaftliches Wohnen wachsen und sich entwickeln kann. Die vorhandene Bausubstanz, die klaren Flächenzuschnitte und die ruhige Lage ermöglichen es, eigene Konzepte schrittweise umzusetzen – angepasst an die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus dem gewachsenen und zukunftsorientierten Umfeld. Mit der entstehenden Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein gemeinnütziges Projekt, das Lernen, Austausch und kulturelle Impulse fördert.

Diese Nähe ist als Angebot zu verstehen – nicht als Verpflichtung. Sie eröffnet Möglichkeiten für Kooperation, Beteiligung oder einfach für ein lebendiges Umfeld, ohne die Eigenständigkeit des Wohnprojekts einzuschränken.

Der Standort eignet sich insbesondere für Genossenschaften,

- die gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum realisieren möchten
- die Wert auf Identität, Bestand und Entwicklung im Maßstab legen
- die ein Umfeld suchen, das soziale, ökologische und kulturelle Aspekte miteinander verbindet.

Der Eigentümer wünscht sich eine Übergabe an eine Wohngenossenschaft, die den Hengstbacherhof 7 im Sinne gemeinschaftlicher, verantwortungsvoller Nutzung weiterführt und in die Zukunft entwickelt. Offenheit für Gespräche, Transparenz und eine tragfähige Perspektive stehen dabei im Vordergrund.

Interessierte Wohngenossenschaften sind eingeladen, sich ein eigenes Bild vor Ort zu machen und gemeinsam zu prüfen, ob der Hengstbacherhof 7 zu ihrem Konzept und ihren langfristigen Zielen passt.