HAUS & HOF *Projekt*

01689 JESSEN b. MEIßEN

Das Projekt

Im 250-Einwohner*innen Dorf Jessen der Gemeinde Niederau im Landkreis Meißen, entsteht auf einem ehemaligen Dreiseit-Hof ein lebendiger Ort neuen Zusammenlebens. Etwa 35 Minuten vom Dresdner Stadtzentrum entfernt, begegnen wir dem gesellschaftlichen Wandel im ländlichen Raum. Schrittweise entwickeln wir eine solidarische Hofgemeinschaft in einem Mehrgenerationen-Setting.

Um einen großzügigen Innenhof gruppiert sich ein Bauernhaus, eine ehemalige Stallanlage, eine Scheune und Nebengelasse. Von temporären Zwischennutzungen abgesehen, steht das alte Bauernhaus nun schon lange leer. Die Gebäude unterschiedlichen Bauzustandes, sollen idealerweise erhalten, saniert und so einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Hinzu kommt ein halbes Hektar Land, das direkt an das Hofgelände angrenzt.

Das Grundstück ist für uns gesichert, da wir familiären Zugang zu dem Hof haben.

Zukünftig soll unter dem Dach einer Genossenschaft eine Hofgruppe bestehend aus etwa 15 Personen ((Wahl)-Familien, Einzelpersonen, Freund*innen, Paare...) ihren Lebensmittelpunkt nach Jessen verlegen. Auf dem Hof sollen Bewohner*innen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen ihren Platz finden und (ggf. bisherige) Stadterfahrungen mit dem Leben auf dem Land verknüpft werden: Denkbar sind, dass digitale und urbane Arbeitskultur einhergehen mit der Nähe zur Natur, sowie handwerklicher Arbeit und dem Austausch mit dem Dorf.

Vision, Leitbild, Eckpunkte (Auszug)

Unsere Werte sind **Vertrauen, Verbundenheit, Achtsamkeit und Eigenverantwortung**.

Wir gestalten einen lebendigen Ort, an dem sich **Menschen aller Lebensphasen** individuell und gemeinsam entfalten können. Vielfalt ist für uns gelebte Realität – unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Sexualität, Religion oder Spiritualität.

Kinder sind ein wichtiger Teil unseres Projekts. Wir streben ein Umfeld an, in dem respektvolles, solidarisches Miteinander für Jung und Alt erfahrbar wird. Alle Mitglieder sind gleichberechtigt.

Neue Mitglieder werden durch die Gruppe einstimmig ausgewählt; sie akzeptieren Leitbild, Eckpunkte und Satzung der Genossenschaft.

Die **Genossenschaft** wird Eigentümerin des Hofes. Jede bewohnende Person ist Genossenschafts-mitglied und Mieter*in zugleich. Beim Eintritt sind Genossenschaftsanteile zu leisten; anteiliges Eigenkapital an den Baukosten wird über wohnflächenbezogene Genossenschaftsanteile gedeckt. Investierende Mitglieder sind möglich. Die Genossenschaft verwaltet sich selbst; ggf. punktuelle Nutzung externer Dienstleistungen.

Jede Familie / Partei hat eine **eigene Wohnung**. Dennoch leben wir **Gemeinschaft** im Alltag. Alle leisten ihren Beitrag: Mehrer Stunden pro Woche pro erwachsene Person (z. B. Putzen, Bauen, Gartenarbeit, Organisation, Kinderbetreuung, Pflege...). Die **Plenumsteilnahme** ist **verpflichtend**, zählt jedoch nicht zur Arbeitszeit.

Wir verstehen uns als Teil vom **Jessener Dorfleben**. Das heißtm, wir beteiligen uns z.B. im Heimatverein, im Gemeinderat oder gestalten zukünftig anlassbezogene Hoffeste.

Zentraler Ort des Zusammenlebens ist die **Gemeinschaftsküche** mit vegetarischem und nicht-vegetarischem Bereich sowie Hof und Garten. Es gibt Raum für **Feiern, Begegnung, Rückzug**.

Entscheidungen treffen wir im **Plenum** im Sinne der **Soziokratie** im **KonsenT-Verfahren**[1]. Wichtige Entscheidungen werden in der Generalversammlung der Genossenschaft formal bestätigt. **Arbeitsgruppen** bereiten Themen vor und dürfen Entscheidungen innerhalb eines zugewiesenen Rahmens eigenständig treffen.

Wir pflegen eine Kultur der **Selbstverantwortung, Reflexion und Fehlerfreundlichkeit**. Konflikte sollen früh erkannt und gelöst werden (z.B. durch Reflexionskreis, Supervision, interne Schlichtung, externe Mediation/Moderation).

Wir bauen **Obst und Gemüse** für den Eigenbedarf an. Versiegelung wird vermieden. Wir haben das Ziel uns möglichst **emissionsfrei und autark** mit **Energie zu versorgen** (z.B. Photovoltaik & Solarthermie, Batteriespeicher, Holz nur in geringen Umfang). Ziele im Bauprojekt mit Architekturbüro und Fachplaner*innen sind:

- Erhalt und Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz- und materialien
- wirtschaftlich angemessene Baumaßnahmen- und volumen
- nachhaltiger Materialien; Eigenleistungen; niedriger Energieverbrauch / hohe Effizienz
- barrierearme Zugänglichkeit im Erdgeschoß
- anpassungsfähige Wohnkonzepte
- naturnahe Gestaltung der Außenflächen

[1] Im KonsenT gilt eine Entscheidung als dann getroffen, wenn es keine (begründeten) schwerwiegenden Einwände mehr gibt.

Wen wir suchen

Wir wollen den Hof gemeinsam erhalten. Dafür suchen wir Mitstreiter*innen, die sich in der Gruppe mit Zeit, Wissen und / oder Arbeitskraft aktiv einbringen und mit uns zusammen leben und gestalten wollen.

Das Grundstück in Jessen (bei Niederau) bietet mit seinen fast 8.000 Quadratmetern Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Einzelpersonen, Freund*innen, Paare, Rentner*innen und (Wahl-)Familien. Die Kerngruppe besteht aktuell aus 4 Personen (davon 1 Kind). Die Altersspanne der Erwachsenen reicht von Mitte 30 bis Mitte 40.

Damit wir das Grundstück (idealerweise noch in diesem Jahr) kaufen können, suchen wir Menschen, die uns ergänzen und das Projekt mit uns vorantreiben möchten, um in absehbarer Zeit auch gemeinsam vor Ort leben zu können (evtl. ab Ende 2027).

FAMILIEN & MENSCHEN IM BESTEN ALTER

Der Hof lädt ein, durch eine diverse Altersstruktur wiederbelebt zu werden. Menschen mit und ohne Kinder wie auch Personen im fortgeschrittenen Alter sind eingeladen, sich zu bewerben. Der Hof bietet jede Menge Möglichkeiten für alle, die aktiv in Gemeinschaft leben möchten.

MENSCHEN MIT GESTALTUNGSWILLEN

Unser Hof ist groß und schön. Die Herausforderungen, ihn zu erhalten und zu entwickeln, sind ebenfalls beachtlich. Dafür suchen wir Mitstreiter*innen, die sich in der Gruppe mit Zeit, Know-How und mit finanziellen Ressourcen aktiv einbringen. Wobei finanzielle Engpässe per se kein Ausschlusskriterium sind - wir streben nach Möglichkeit solidarische Finanzierungslösungen an.

Unser Aufnahmeprozess

(Stand: 08/2025)

Ihr seid interessiert und könnt euch vorstellen, Teil des Projekts zu werden?

Dann sind die nächsten Schritte:

LERNT UNS KENNEN SEPTEMBER 2025	Alle Interessierten sind zu unserem Hof-Nachmittag eingeladen. Im Vorfeld erhaltet ihr per E-Mail unsere Eckpunkte und eine Präsentation mit wesentlichen Informationen zum Projekt. Am Nachmittag selbst gibt es eine Hofführung, Zeit für erste Gespräche sowie Kaffee und Kuchen (Mitbring-Buffet).
MACHT MIT & BEWERBT EUCH!	Uns interessiert, was euch interessiert: Was reizt euch am Haus & Hof Projekt? Was ist eure Motivation für Gemeinschaft? Wie viel Wohnfläche braucht ihr? Welche beruflichen Pläne habt ihr…? Wir haben ein paar Leitfragen, die wir euch an die Hand geben. Sie helfen uns, den Überblick zu behalten. Danach den Bewerbungsbogen ausgefüllt zurücksenden an: hausundhof.projekt@gmail.com
TEILNAHME AN BIS ZU 5 KENNLERNTAGEN	Nach diesen ersten Informationen bestehen sicher noch viele weitere, individuelle Fragen. Daher wollen wir an 5 Kennlern- und Workshoptagen im Herbst die Zeit nutzen und uns gegenseitig besser kennenlernen. Wir werden inhaltliche Inputs zum Konzept, zur Kommunikation, zur Entscheidungsfindung mittels Soziokratie, Finanzierung, Bau und Planung etc. geben. Wir werden uns mit biografischen Fragen auseinandersetzen, aber auch was es für uns bedeutet, in Gemeinschaft zu leben.

Anfallende Kosten in dieser Zeit werden wir auf alle Teilnehmenden umlegen (z.B. für externe Moderation, Kinderbetreuung o.ä.).

Durch die gemeinsame Zeit bekommt ihr die Möglichkeit tiefer in das Projekt einzusteigen und uns als Gruppe als auch den Ort näher kennenzulernen.

FEEDBACKRUNDE

Jeder Tag endet mit einer gemeinsamen Feedback-Runde unter dem Aspekt:
Wie geht es weiter?

IHR ENTSCHEIDET – WIR ENTSCHEIDEN
BIS ENDE 2025

Ihr überlegt, wir überlegen: Und wenn es für uns alle passt, dann endet die beiderseitige Entscheidung mit einer Aufnahme zunächst als investierendes Mitglied in unserer Genossenschaft.

Mit der Aufnahme in die Genossenschaft müssen ein Eintrittsgeld in Höhe von 150 € sowie 4 Pflichtanteilen zu je 250 € (also gesamt 1.150 €) je erwachsene Person eingezahlt werden.

Wenn ihr fester Teil des Wohnprojektes bleiben und mit uns bauen und wohnen wollt, dann kann die Mitgliedschaft nach 6 Monaten Probezeit in eine ordentliche Mitgliedschaft umgewandelt werden (mit Zeichnung der wohnungsbezogenen Genossenschafts-anteile) – oder ihr bleibt investierendes Mitglied und unterstützt das Projekt dadurch finanziell.

WIR ARBEITEN, FEIERN UND TAGEN MIT EUCH

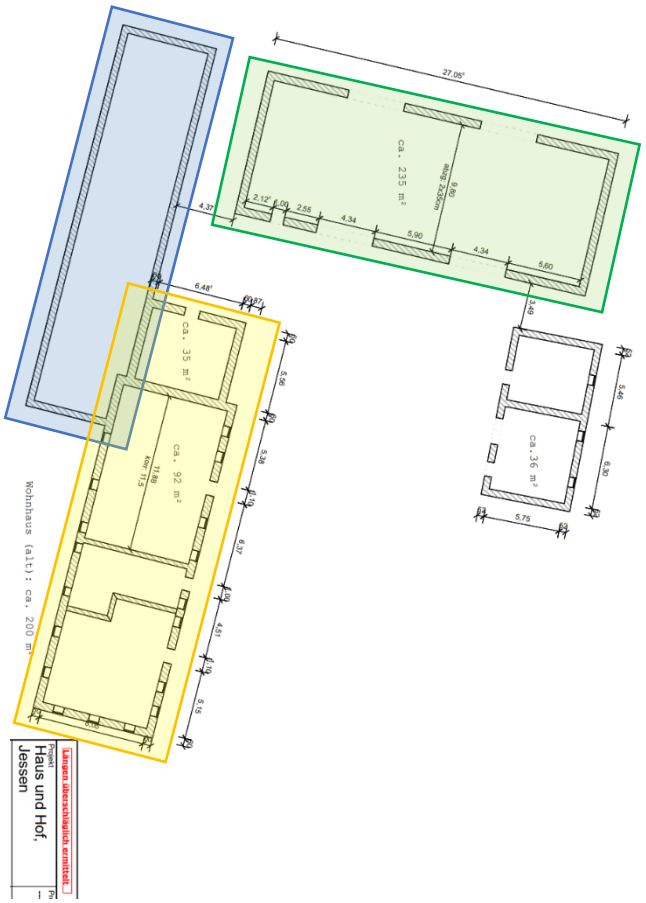
Die Probezeit dient dazu, sich praktisch einzubringen: ihr lernt in weiteren Treffen unsere Strukturen, Arbeitsgruppen und -prozesse, den Hof und (eure späteren) Nachbar*innen besser kennen.

Mit vielen Grüßen,
Euer Team vom Haus & Hof Projekt

Der Ort & das Grundstück

JESSEN

- » Wo? Landkreis Meißen (Gemeinde Niederau) hat ca. 250 Einwohner*innen aktives Dorfleben, welches durch den Heimatverein organisiert wird (Dorffest, Maibaumstellen, Weihnachtsfeier für Senior*innen u.a.)
- » Kita? In umliegenden Nachbarorten (Ockrilla, Oberau, Niederau)
- » Schulen? In Niederau (GS), Weinböhla + Meißen weiterführende Schulen / Freie Werkschule
- » Anbindung?
  - Regionalzüge ab Niederau nach Dresden (20min) und Leipzig (1h20min)
  - S-Bahn ab Meißen
  - Buslinie 408 (Meißen – Jessen [über Niederau] zw. Mo + Fr von 5-17 Uhr, 1x stdl.



GEBÄUDE

- » Wohnhaus im Jahr 1870 erbaut
- » Seit Ende 1990iger unbewohnt
- » Erhalt am Gebäude regelmäßig durchgeführt (z.B. am Dach)
- » Fläche des verfügbaren Flurstücks: 7.800 m²
- » Auf Nachbargrundstück Reiterhof mit Pferden;
- » hinter der Scheune ausreichend Grünfläche (Garten/ Tierhaltung)

FLÄCHENPOTENTIAL

- » Wohnhaus/Anbau – Grundfläche 220 m² (mit EG, 1. OG) = 440 m²
- » Ehemaliger Stall – Grundfläche 175 m² (eingeschossig + Durchgang) = 210 m²
- » Scheune – Grundfläche 235 m² *(--> Bauabschnitt 2!)*
- » Garten/Wiese/Außenfläche ca. 5.000 m²

Kontakt

HAUS & HOF *Projekt*

Wir freuen uns auf Euch/Dich!

- Verena Claus + Markus Gündel mit Fritz
- Mara Lou Broo
- +49 (0)176 615 645 20 (VC)
- +49 (0)173 54 20 60 2 (MG)
- hausundhof.projekt@gmail.com
- www.hausundhofprojekt.de