

„Mal über Tabuthemen reden“ bittet das deutsche Bundesamt für Bauwesen in einer bewusst plakativ titulierten Broschüre.¹ Ok, meinerwegen gerne: warum sind **in Deutschland ganze Landstriche menschlich verwaist**, obwohl es dort so viel leere Häuser und Wohnraumflächen gäbe....**während in vielen Städten die Menschen ächzen unter galoppierenden Wohnkosten?**² (Für die Statistik-Liebhabenden: hierzulande ist Wohnraumangel 3mal so häufig in der Stadt wie auf dem Land, von den sogenannten Überlastungsquoten durch Wohnkosten ganz zu schweigen.)³

Vermutlich fallen dafür jedem Lesenden direkt offensichtliche Gründe ein: z.B. der unterschiedliche „Typ Mensch“ Dorf vs. Stadt (Stichwort „Odenwaldhölle“, da mag nicht jeder wohnen)⁴ oder fehlende digitale und auch non-digitale Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im ländlichen Raum. Dazu wird viel geforscht,⁵ viel auch von (kommunal-) politischer Seite finanziell investiert⁶ und viel auch medial zum Beispiel über die ARD Themenwoche 2020 „Land in Sicht“ kolportiert.⁷

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.: Mal über Tabuthemen reden. Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen, Mindeststandards, Wüstungen ... – worüber nur hinter vorgehaltener Hand diskutiert wird. 02/2018, Bonn: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2018/bbsr-online-02-2018-dl.pdf?blob=publicationFile&v=1>. Alle Links dieses Onepagers final abgerufen 02/2021.

² Im Saale-Orla-Kreis in Thüringen kostet der qm Wohnraum mit €400 am wenigsten, in Stadt München mit €7.200 am meisten (Ergänzung JJ: unglaublich!). Für €15 ist im Landkreis Sonneberg in Thüringen 1qm Grundstück zu bekommen, selbiger kostet in Stadt München €2.000. In den letzten 5 Jahren sind die Grundstückspreise um 60% (!!) in gefragten Wohnlagen gestiegen. Quelle: Immobilienmarkt Deutschland der Gutachterausschüsse BRD, 2019 http://docs.dpaq.de/15661-04-_2019-12-17-_immobericht_de_2019_gesamt.pdf.

³ Nachzulesen sind Wohnraumangel (genannt „Überbelegungsquote“) sowie eine Überlastungsquote durch Wohnkosten hier: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html> und <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Wohnkosten.html>.

⁴ Baum, A.: Dieses Stück Germany - Das Niemandsland zwischen Birkenau und Rimbach ist der scheußlichste Ort der Welt. Wie die Odenwaldhölle junge Menschen zurichtet - und wie ich aus ihr entkommen bin.“, in: FAZ, 1.4.2014, <https://www.faz.net/-ggz-7kueu>. Dieser bewusst subjektiv geschriebene Artikel hat übrigens eine Welle der Empörung hervorgerufen, welche wiederum viel emotionale Verteidigung des hessischen Landlebens mit sich brachte. Googlers-Wert.

⁵ Ein Beispiel: Das Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) untersucht Strategien zur Wiederbelebung schrumpfender Ortschaften, in: Rabensaat, R.: Neue Lebensenergie für ländliche Gegenden, 30.05.2019 <https://www.pnn.de/wissenschaft/verlassene-doerfer-neue-lebensenergie-fuer-laendliche-gegenden/24392750.html>.

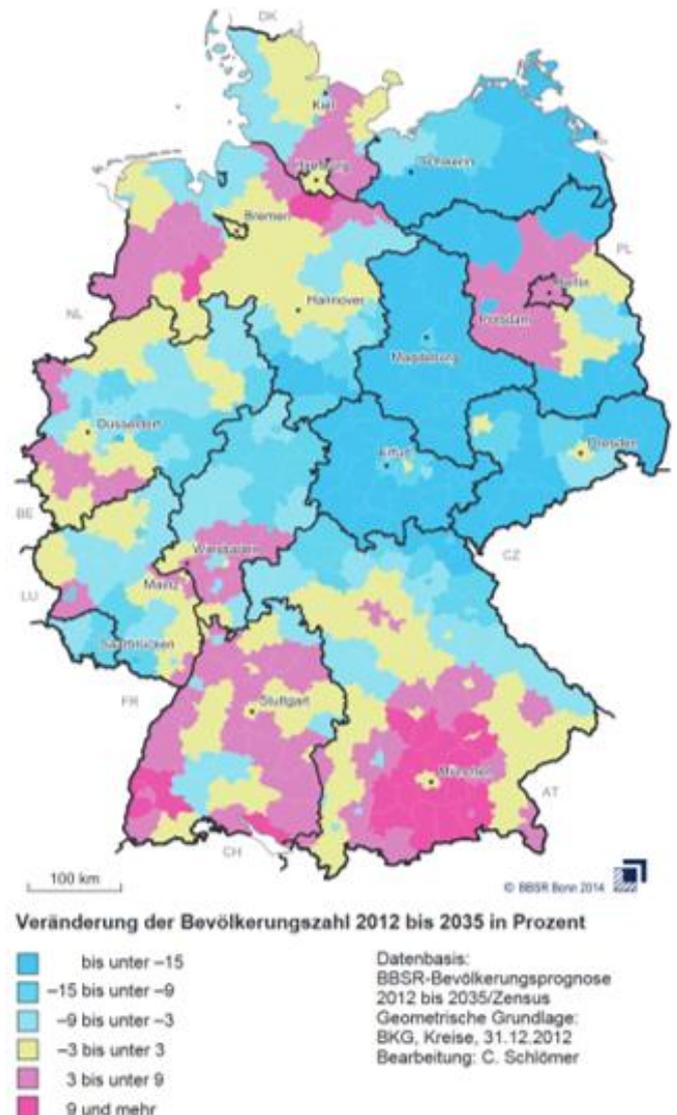
⁶ Nur ein Beispiel von vielen (merke: Deutschland ist ein Flickenteppich, es gibt viele unterschiedliche Förderungen für Dörfer und Land. Eine Übersicht rechtfertigt nach meinem Gefühl fast eine Doktorarbeit): Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR hat 2019 die Initiative „Region Gestalten“ ins Leben gerufen: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/region-gestalten/initiativen/2020/aktive-regionalentwicklung/01-start.html>.

⁷ <https://www.ardaudiothek.de/das-thema/land-in-sicht-wie-wollen-wir-leben/83142572>.

Warum also dann noch dieser Onepager? Er ist eine kurz-knackige Zusammenfassung meiner **soziologischen Analyse zur Verbindung von Architektur und sterbenden Dörfern**.⁸ Es gibt eine schier unendliche Anzahl von Studien und Förderprogrammen gegen Dorfsterben in Deutschland, aber architektonische Aspekte werden nur am Rande gestreift. Eine strukturierte Übersicht mit dem Fokus auf Architektur habe ich nirgendwo gefunden, insbesondere auch nicht mit Blick auf dadurch ermöglichten Zuzug aus Städten.⁹

Zunächst in aller Kürze die **Faktenlage**:

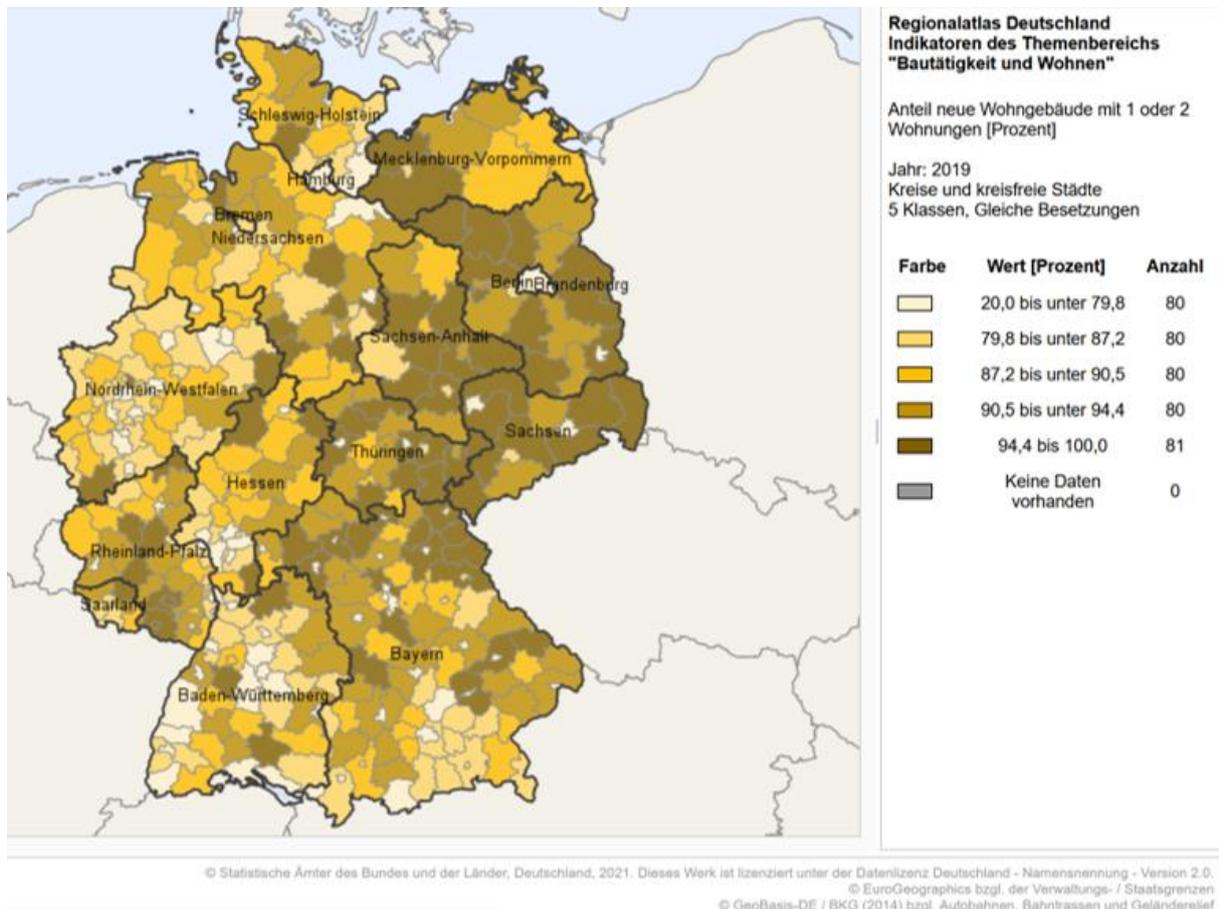
Rein flächenmäßig machen „sehr ländliche Regionen mit weniger guter sozioökonomischer Lage“ (beamtendeutsch für **sterbende Dörfer**)



⁸ Der Begriff „Sterbende Dörfer“ ist nicht einheitlich definiert. Ich nutze den Begriff hier, weil er im allgemeinen Sprachgebrauch üblich ist für immer mehr verwaiste Landstriche. Anders als z.B. in Südeuropa, wo es buchstäblich hunderte völlig leerstehender Geisterdörfer gibt, „sterben“ in Deutschland laut Statistik heutzutage Dörfer nur dann, wenn sie abgebaggert werden wie für den Tagebau Hambach – vgl. Steinführer, A.: „Können Dörfer wirklich „sterben“?, in: izpb 2/2020, S. 11 (siehe auch Fußnote 8 im Onepager). Für die SoziologInnen unter Euch, von der gleichen Autorin: „Verschwunden, nicht gestorben. Warum sich die Raumsoziologie (trotzdem) wieder mit dem Dorf beschäftigen sollte“, 30.08.2017, <http://blog.sociologie.de/2017/08/verschunden-nicht-gestorben-warum-sich-die-raumsoziologie-trotzdem-wieder-mit-dem-dorf-beschaeftigen-sollte/>.

⁹ Einzige wirklich gut gemachte Ausnahme finde ich folgende Broschüre vom Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Neuland21 e.V.: „Urbane Dörfer – wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann“, August 2019 https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/Publikationen/PDF/BI_UrbaneDoerfer_2019.pdf. Dennoch: auch hier findet sich der Begriff „Architektur“ kein einziges Mal, was vielleicht auch daran liegen kann, dass kein Architekt oder Architektin in der namhaften Autorenschaft vorkommt. Außerdem liegt der Fokus anders als bei meinem Onepager wenig auf kleine Dörfer außerhalb der Peripherie. Das gleiche gilt für den Baukultur Bericht „Stadt Land 2016/17“ der baukultur Bundesstiftung: dort wird auf unterhaltsame Weise auf einzelne Elemente der Architektur und Raumplanung ruraler Orte eingegangen. Ich finde das gut gemacht, allerdings ist es eher exemplarisch, weniger strukturiert zu verstehen. Außerdem werden kleine Dörfer nicht weiter unterschieden

fast 40% ! Deutschlands aus.¹⁰ Regional ist das sehr unterschiedlich verteilt, wie die Grafik über die erwartete Bevölkerungsentwicklung zeigt. Ganze Landstriche (blaue Flecken), die nicht in einem städtischen Speckgürtel liegen, v.a. im östlichen Ostdeutschland, in Randgebieten Bayerns, in Teilen der Mitte Deutschlands sowie an den Küsten, sind betroffen.



Und wie sieht es in solchen ausblutenden Gegenden aus?

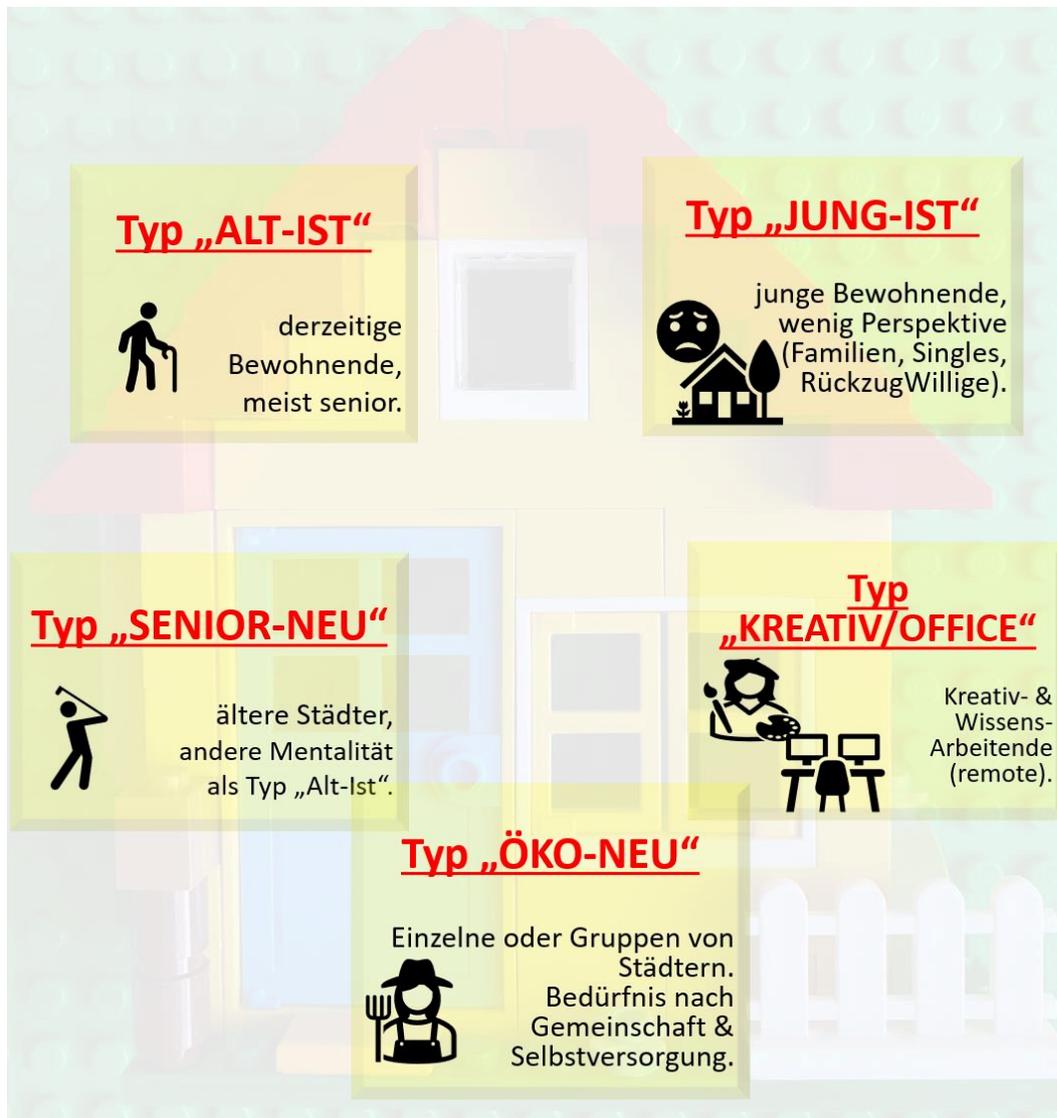
Landschaftlich meistens schön. So wie Stadtmenschen sich Landidylle halt vorstellen. Aber leider doch nicht so schön, dass es für ausreichend Tourismus und damit Einnahmequellen sorgen würde. Und **architektonisch...ein Graus**. Die zweite Grafik zeigt, dass es gerade dort fast so etwas wie einen Baustopp zu geben scheint. Jedenfalls sind die sterbenden Dörfer -natürlich- die, wo wenig bis gar nix Neues gebaut wird (ockerfarbene Flecken).

(von Landgemeinden bis 5.000 Einwohnende). Trotzdem lesenswert für Architektur-Interessierte!

<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-201617>.

¹⁰ Für diese und viele weitere Fakten rund um den „Ländlichen Raum“ in Deutschland verweise ich auf die richtig gut gemachte „Information zur politischen Bildung izpb“ mit gleichlautendem Titel (Juni 2020). Online lesbar oder kostenlos als Broschüre bestellbar hier: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/informationen-zur-politischen-bildung/312730/laendliche-raeume>.

Fünf „architektonische Anspruchsgruppen“ habe ich auf Basis exemplarischer Untersuchungen von erfolgreichen Dorf-Reaktivierungen inklusive (!) Zuzug von Stadtmenschen identifiziert.¹¹ Wenn deren -sehr unterschiedliche- Bedürfnisse jeweils architektonisch berücksichtigt werden, hat nach meinem Dafürhalten jedes Dorf die Chance, reaktiviert zu werden. Und bietet andererseits Stadtmenschen das Potenzial für neuen, erschwinglichen und dringend benötigten Wohnraum.¹²



Fünf architektonische Anspruchsgruppen (Quelle: eigene Erstellung).

¹¹ Es gibt mehr architektonische Anspruchsgruppen. Auch können die fünf Genannten weiter unterteilt werden. Mein Onepager soll -auch, weil ich eine One-Man-Show bin- lediglich als Gedankenanstregung für Architektur und Soziologie dienen. Kernannahmen für meine Analyse sind: Dörfer bis ca. 1.000 Bewohnende in Deutschland, nicht in sogenannten Speckgürteln größerer Städte liegend und mit einem vorhandenen oder prognostizierten massiven Bevölkerungsschwund.

¹² Ceterus paribus natürlich, also die in den Fußnoten 4-6 erwähnten Infrastruktur-Maßnahmen vorausgesetzt. Ohne Investitionen in sowie pfiffige Ideen für digitale und non-digitale Infrastruktur funktioniert es nicht.

Ein **architektonischer Problemfaktor** für Typ „**ALT-IST**“ (heutige ältere Dorfbewohnende): dass bestehende Häuser aufgrund von Alter und Lage nicht attraktiv genug für einen Verkauf sind. Wenn dann noch ehemalige Gast- oder Rathäuser in der Mitte des Dorfes nicht mehr genutzt werden, führt das schnell zur innerdörflichen Verödung. Zusammen mit einem **Problemfaktor des Typs „JUNG-IST“** (heutige jüngere Dörfler und Dorf-Rückzugwillige, auch mit Kindern und Jugendlichen), nämlich der -häufig unerfüllt bleibende- Wille nach neuen Baugebieten am Ortsrand, wo schnell, preiswert und individuell neu gebaut werden kann,¹³ ergibt sich der sogenannte **Donut-Effekt**¹⁴ (innen ist der Ort leer und verödet, außen bebaut, aber ohne eigenen Charme sowie Infrastruktur).¹⁵ Dadurch kann auch **regionales Bau-Kultur-Erbe verlorengelassen**, was ansonsten in seiner baulichen Einzigartigkeit Magnet für Tourismus oder weiteren Zuzug sein könnte.¹⁶ „**Culture Clash**“ könnte wiederum **Risikofaktor** sein, wenn die drei Stadttypen (**Typen „SENIOR-NEU“, „ÖKO-NEU“ & „KREATIV/OFFICE“**) auf ihre jeweiligen dörflichen Pendants treffen. Ein Ü70-Bauer, der nie in seinem Leben das Dorf verlassen hat, dürfte wohn-technisch andere Interessen haben als eine kosmopolitisch-geprägte Ü70-Städterin, die erst im Ruhestand aufs Land zieht. Auch manch völlig verklärter Klischeeblick junger Stadtmenschen einem Dorfleben gegenüber mag zu Verstimmungen führen, vor allem wenn diese sich dann Vorurteilen von Seiten der Landbevölkerung gegenüber sehen. Architektur kann hierbei als ein wunderbares Kitmittel oder Bindeglied fungieren.¹⁷

Beispiele gefällig? Nindorf in Schleswig-Holstein¹⁸ ist einer der aktuellen Sieger beim Wettbewerb „Unser-Dorf hat Zukunft“ (durchgeführt seit 1967 vom Bundeslandwirtschaftsministerium): mit viel Eigenleistung haben die

¹³ Ich gebe unumwunden zu, dass mein architect-to-be-Herz blutet, wenn ich an die kleinen Fertighaus-Toskana-Villen denke, die in solchen Gebieten neben Möchte-Gern-Bauhaus-Schuhschachteln stehen. Gleichwohl kann und will ich respektvoll die Intentionen der jungen Familien in Teilen nachvollziehen. Fakten dazu sind gut nachzulesen im Baukultur Bericht „Stadt und Land 2016/17“, S. 69ff, siehe bitte Fußnote 14.

¹⁴ Gut zu lesen -nicht nur, aber auch- zum Donut-Effekt ist der umfassende Baukultur Bericht „Stadt und Land 2016/17“, S.48f und S.63ff von der baukultur Stiftung: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-201617>.

¹⁵ Dass Teile des Typs „JUNG-IST“ auch gern in Dorfmitte -natürlich saniert- wohnen, dafür hier ein Beispiel von Vielen: BR: Neues Leben fürs Dorf -so kommen junge Familien zurück, 18.02.2021, <https://www.youtube.com/watch?v=Va10UKAndB8&feature=youtu.be>.

¹⁶ Nur 10% der 2016 von der baukultur Bundesstiftung befragten Landgemeinden nutzen ihr Baukulturerbe für touristische Zwecke – vgl. „Stadt und Land 2016/17“, S.76.

¹⁷ Beispiele für sogenannte Multifunktionshäuser in Dorfmitte finden sich u.a. hier: <https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/dorfentwicklung/nahversorgung/mud-mehrfunktionshaeuser-regionalitaet.html>.

¹⁸ <https://www.naturpark-aukrug.com/naturpark-aukrug/gemeinden/nindorf.html>. Wer mehr wissen möchte, muss sich entweder mühsam durch die antiquiert wirkende Seite nindorf.de durchstudieren oder die Zusammenfassung des BMEL in der „Abschlussbroschüre 2019: 26. Bundeswettbewerb Unser Dorf hat Zukunft“ https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/UnserDorfHatZukunft-Abschlussbericht2019.pdf?__blob=publicationFile&v=8, S. 48f lesen.

Dorfbewohnenden dem Donut-Effekt entgegengewirkt und unter Anderem das stark frequentierte „**Dörf-Huus**“ (Dorfhaus) mit angeschlossenem Kindergarten (neu) gebaut. Dem **Typ „JUNG-IST“** kommt das Dorf ebenso wie umzugswilligen Städtern durch **Kartierung vorhandener Grundstücke** entgegen: dadurch soll preiswertes Bauland für junge Familien geschaffen werden. **Neubau scheint das Gebot der Stunde für Nindorf zu sein.** Es profitiert der **Typ „ALT-IST“** davon: sie werden ihre alten unrenovierten Häuser los, wengleich diese dafür dem Erdboden gleich gemacht werden.

Anders, wengleich auch im Neubau, verfährt ein weiterer Sieger: das Dorf **Dobbertin in Mecklenburg-Vorpommern** hat ein „Dorf im Dorf“ entwickelt und 28 barrierefreie Mietwohnungen in einer Art Kommune für die Typen „ALT-IST“ und „SENIOR-NEU“ gebaut.¹⁹ „Neues Leben in alte Häuser“ möchte hingegen zum Beispiel das Dorf **Garlitz in Brandenburg** bekommen.²⁰ Es hat sich dem gleichnamigen Innovationsbündnis Havelland angeschlossen, arbeitet an Stammtischen (!) an einem Zukunftsplan „Garlitz 2030“ und hat sich **ökologische Grundsätze** beim Bauen im Dorf auf die Fahne geschrieben. Auch das Dorf **Rumbach in Rheinland-Pfalz** baut ökologisch um: die Fachwerkhäuser im Dorffinneren werden derzeit von den **jungen Bewohnenden** energetisch saniert.²¹

Die „**Raumpioniere Oberlausitz**“²² sind ein schönes Beispiel für den Ex-Stadt **Typ „Kreativ/Office“**. Ein Paar aus Berlin hat sich und ihren zwei Kindern den Wunsch nach preiswertem Wohnraum auf dem Land erfüllt, für EUR 10.000 ihr Haus in Klein Priebus in Sachsen gekauft und selbständig umgebaut. Ihren Job geben sie kreativ mit „Text Bild Ton“ an, was sie auch dazu nutzen, neue Ex-Stadtmenschen beim Umzug aufs dörfliche Land zu finden und zu unterstützen. Mit Erfolg. Ihr architektonisches Erfolgsrezept? **HausPreis und Eigenleistung**, von ersterem wenig und von letzterem mehr als eigentlich geplant war. Ein weiteres Beispiel für den Typ „Kreativ/ Office“ findet sich in dem **künstlich (!) angelegten Dorf Hitzacker**.²³ Dort sind günstige **Mehrparteienhäuser in Modulbauweise** geplant (zu sehen hier: <https://www.gutzeit-architekt.de/index.php/projekte/besondere-wohnform/hitzacker-dorf.html>),

¹⁹ <https://www.wg-mildenitz.de/galerie/11568/projekt-dorf-in-dorf.html>.

²⁰ <https://www.moz.de/lokales/rathenow/dorfwettbewerb-garlitz-2030-jede-menge-plaene-vorgestellt-49007686.html>. <https://www.havelland.de/arbeits-leben/aktives-zusammenleben/innovationsbuenndnis/print-version/>.

²¹ <https://www.rumbach-pfalz.de/oekologie.html>.

²² <https://www.raumpioniere-oberlausitz.de>.

²³ Die Stadt Hitzacker hat fast 5.000 Einwohnende. Das neu geplante Dorf soll jedoch nur 300 Einwohnenden Platz bieten. Ich nutze es hier lediglich als Best-Practice für den Typ „Kreativ/ Office“: [hitzacker-dorf.de](https://www.hitzacker-dorf.de).

ein Wunsch, den ich bei mehreren Projekten für diesen architektonischen Ex-Stadt-Typ gesehen habe:

„Die Häuser wurden von der Baugruppe und dem Architekten gemeinsam entwickelt. Es sind aus ökologischen Gründen Mehrparteienhäuser in Modulbauweise - d.h. von außen sehen sie ähnlich aus, sind in verschiedenen Farben angestrichen und innen sind sie je nach Bedarf der Hausgemeinschaft verschieden aufgeteilt. Sie sind anderthalbgeschossig und haben ein Pultdach. Alle Häuser haben bodentiefe Fenster und Türen und sind damit innen ganz hell. Sie stehen in lockerer Folge an der Dorfstraße und mit einem Rundling abschließend entlang der Dorfstraße.“²⁴

Einfach bauen²⁵ ist auch das Ziel von vier Architektinnen und Künstlern, die von Städten in das Dorf **Bedheim in Thüringen** gezogen sind.²⁶ Dort **bauen sie mit einfachen und regionalen Mitteln** sowohl die einstige Ritterburg um, in der sie wohnen und arbeiten, als auch neu wie z.B. den angrenzenden Sch(l)afstall, der auch Begegnungsort für Architektur-Studierende sein soll. **Solidarisch** wird die hofeigene Landwirtschaft betrieben, so dass diese Gruppe von Ex-Städtern sowohl den **Typen „ÖKO-NEU“ als auch „KREATIV/OFFICE“** zugeordnet werden kann. Weitere Beispiele für diese beiden Typen möchte ich Euch in der englischsprachigen Version dieses Onepagers vorstellen, die bald veröffentlicht wird und sich auf das Dorfsterben im internationalen Kontext konzentriert. Stay tuned!

Mein Ziel mit diesem deutschen Onepager ist es, in einem allerersten Schritt die Grundlage für eine kurze **„Check-Liste Architektur“** sowohl für Dorf-Entscheidende als auch für umzugswillige Stadtmenschen zu bieten. Jedes Dorf kann so strukturiert selbst entscheiden, welche der fünf Anspruchsgruppen es architektonisch wie erreichen möchte, um das eigene Dorfsterben zu verhindern: **„was & wie bauen wir für neues Leben im Dorf?“**. Und damit ebenfalls strukturiert – was derzeit nicht der Fall ist- Antworten auf die Städterfrage zu bieten: **„wäre genau dieses Dorf als neuer Wohnraum etwas für mich?“**

Zum Weiterlesen: So skeptisch ich Zukunftsvisionen im Allgemeinen und denen von Zukunftsforscher Matthias Horx im Besonderen bin, so sehr decken sich seine „5 Pfeiler der Progressiven Provinz“ (2018) mit dem, was sterbende Dörfer heute schon brauchen. Lesenswerte Kurzfassung: <https://www.horx.com/schluesstexte/die-progressive-provinz/>

IBA Thüringen: Stadtland – Magazin zur Zwischenpräsentation der IBA Thüringen, Ausgabe 5/ 2019 (kostenlos bestellbar bei der Internationalen Bauausstellung Thüringen iba-thueringen.de. Sie haben auch weitere interessante Broschüren zur Architektur auf dem (Thüringer) Land).

²⁴ Quelle: <https://hitzacker-dorf.de/textarticles/fragen-antworten>.

²⁵ Diese Notwendigkeit ergibt sich häufig genug aufgrund der mangelnden Infrastruktur in Dörfern: Stichwort Jauchegruben statt Abwasserkanäle.

²⁶ <https://landbaukunst.bedheim.de/ueber/>.