

Immobilien gemeinwohl-orientiert entwickeln

Isabel Stettin

Wie wollen wir leben, arbeiten und zugleich unsere Region beleben? Janosch Dietrich und Christian Skrodzki sind Netzwerker und entwickeln Konzepte für Arbeit und Urlaub auf dem Land. Ein Gespräch über Hürden und Chancen.

Christian Skrodzki aus Leutkirch im Allgäu leitet zwei Werbeagenturen, ein digitales Zukunftszentrum und einen historischen Dorfgasthof mit Genuss-hotel. Mit seinem bürgerschaftlichen Engagement hat er unter anderem den *Leutkircher Bürgerbahnhof eG* und die *Allgäuer Genussmanufaktur eG* initiiert. Mit seinem Projekt *Heimat Bärenweiler* in der Nähe von Kißlegg möchte er nun ein brachliegendes Dörfchen wiederbeleben.

Janosch Dietrich ist einer der Gründer von *Coconat* in Klein Glien in Brandenburg: CCommunity and COncentrated work in NATure, Gemeinschaft und konzentriertes Arbeiten in der Natur. Kreative aus aller Welt können sich Zimmer und Büroplätze mieten, im Durchschnitt sind es dreißig Gäste. Das *Coconat* hat mittlerweile 17 Beschäftigte, davon sieben Vollzeitkräfte. Ländliche Entwicklung fördert er durch ein Tourismusmodell, das Workation (work plus vacation), Coworking und Coliving vereint. Er ist außerdem Gründer und Vorstandsvorsitzender des lokalen *Smart Village e.V.*

Sie teilen beide eine Vision vom Zusammenleben und Arbeiten auf dem Land. Was treibt Sie an?

Christian Skrodzki: In erster Linie bin ich Weltbürger, ein dörflicher Kosmopolit, der gern über den Tellerrand hinausschaut. Wenn ich hier in meiner Heimat dazu beitrage, den Dorfgasthof zu retten, bekomme ich Anerkennung. Würde ich ein Sechsfamilienhaus in München kaufen, nicht. Als Heimatinvestor bekomme ich eine sinnstiftende Rendite. Ich sehe mich in der Verantwortung und kann sofort profitieren, weil ich

meine Heimat so auch für mich lebenswerter gestalte. Was bei euch vor den Toren Berlins passiert, Janosch, beeindruckt mich, seitdem ich einen Vortrag von dir gehört habe. Wenn sich die Chance ergibt, so etwas im Allgäu zu machen, möchte ich das auch, dachte ich damals... In Bärenweiler habe ich die Möglichkeit. Die Alpenkette ist zu sehen, die Autobahn nur drei Kilometer entfernt. Hätte ich es malen können, es sähe so aus. Wir planen einen Kindergarten, ein Café, selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Einschränkungen, »Cow«-Working im ehemaligen Kuhstall, ein Event-Stadel im früheren Heuboden...

Janosch Dietrich: Positive gesellschaftliche Effekte haben für uns grundsätzlich einen höheren Stellenwert als Gewinnmaximierung. Schon zu Beginn haben wir gezeigt: Wir interessieren uns wirklich für die Menschen hier. Und haben einen Bezug zur Umgebung. Wir bewegen uns nicht im Elfenbeinturm als digitale globale Elite, sondern in der Gemeinschaft. Diversität ist es, was Innovation schafft. Darum wollen wir alle zusammenbringen, Menschen aus hohen und niedrigen Einkommensschichten, Großunternehmer*innen und Gründer*innen, die Alteingesessene, ›Ureinwohner*innen und die Gäste. Die Kunst ist es, das Beste von Stadt und Land zu vereinen: Natur und Ruhe, die Vielfalt, digital und analog. Wir wollen einen Hybridort schaffen, der die Welt in diese dünn besiedelte Gegend bringt, ein Ort für die Region.

Wie gelingt das?

Dietrich: Ich habe nie auf dem Land gelebt, sondern mitten in Berlin. Die Städter*innen, die ›Welt, waren für uns zunächst einfacher zu erreichen als das Dorf. Der erste Bericht über uns erschien in der New York Times. Doch mittlerweile haben wir eine Bürgerzeitung gefördert, einen Podcast, eine Bürger*innen-App. Wenn wir ein Dorffest veranstalten, schaffen wir Stadt-Land-Verbindungen. Es gab Vorbehalte, auf beiden Seiten: berechtigte Sorgen vor rassistischen Übergriffen, die Angst, hier kein veganes Essen zu bekommen, an einem gottverlassenen Bahnhof in der Provinz zu stranden... Und seitens der Menschen vor Ort Skepsis: Dieses Gefühl abgehängt zu sein, war hier viel präsenter. Kneipen machten dicht, Schulen schlossen, Wohnungen wurden zurückgebaut. Wichtig waren uns darum schon vor Beginn gemeinsame Infoveranstaltungen, Transparenz.

Skrodzki: Bei uns ist es komplett anders. Janosch musste wiederaufbauen, wir wollen den Abbau verhindern. Während in Brandenburg etliche

Gasthäuser leer stehen, schließen sie bei uns erst. Wir haben einen Dorfgasthof renoviert in einer Zeit, als andere zugemacht haben. Unsere Kommunen sind reich, hier tummeln sich Weltmarktführer. Doch für viele Ideen fehlt der Platz, Freiraum, um sich auszuprobieren und sich zu beweisen.

Dietrich: Wir hingegen haben Raumwohlstand. Der Verdrängungswettbewerb findet so nicht statt. Wenn wir eine Pop-up-Pizzeria eröffnen, beschwert sich kein Gastronom. Wenn du einen Dorfgasthof übernimmst, kann ich mir vorstellen, dass andere Wirt*innen denken: »Da gräbt der Christian uns jetzt auch noch das Wasser ab...«

Skrodzki: Tatsächlich gab es solche Sorgen, ja. Doch kein einziges Lokal musste deswegen »sterben«, im Gegenteil. Der *Bürgerbahnhof*, den wir wiederbelebt haben, hat vieles in Bewegung gebracht.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung aus eurer Sicht?

Dietrich: Früher war der Marktplatz in der Stadt, alle sind dort hingefahren, haben Waren ausgetauscht, Informationen. Das findet natürlich immer mehr online statt. Dadurch wird die Provinz Teil des Marktplatzes: mit dem gleichen Zugang zu Informationen und Waren. Eine Riesenchance. Zugleich besteht die Gefahr, dass einige nicht daran teilhaben können. Ich glaube, der ländliche Raum hier in Brandenburg überspringt die Industrialisierung, anders als im Allgäu, und tritt direkt ins digitale Zeitalter.

Skrodzki: Bei uns ist auch das anders. 2017 haben wir das digitale *ZukunftsZentrum Allgäu-Oberschwaben* gestartet. Die Digitalisierung könnte neue Aufträge generieren, so warben wir. Da haben alle abgewunken: »Brauchen wir nicht.« Viele Betriebe wissen gar nicht, wie sie ihre vollen Auftragsbücher abarbeiten sollen – noch. Aber irgendwann könnte es einen Quantensprung geben. Darum müssen wir die Leute, die Unternehmen dafür sensibilisieren, auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Sonst kann es sein, dass Handwerksbetriebe von egal wo jene vor Ort überholen, weil sie die unendlichen Vorteile der Automatisierung und Digitalisierung nutzen.

Dietrich: Hier in Brandenburg kämpfen die Handwerksbetriebe vor allem um Nachwuchs. Da macht die Frau in der Küche die Buchhaltung, in der es nach Erbsensuppe riecht. Das ist unattraktiv für junge Menschen.

Der Mittelstand fehlt hier. Bei uns gibt es nun flexible Arbeitsplätze für Handwerker*innen. Wir stellen Technik und Wissen bereit: Eine Tischlerei, die Kirchenfenster herstellt, und eine Kerzenmanufaktur planen zum Beispiel unseren 3D-Scanner und Drucker zu nutzen. Eine lokale Unternehmerin plant einen Verkaufsraum für lokales Kunsthandwerk und die Produkte des *COCOLAB-Makerspaces*.

Skrodzki: Viele haben heute ein zweigeteiltes Leben mit der Einzimmerwohnung für die Arbeit in der Stadt, am Wochenende leben sie auf dem Land. Junge Talente wandern ab. Das finde ich gut, wenn sie Neues entdecken. Wenn sie gemerkt haben, in Stuttgart und Frankfurt gibt es zwar tolle Kneipen und urbanen Lifestyle, aber auch viel Smog und Enge, kommen sie inspiriert und reich an Ideen zurück.

Wo liegen derzeit Ihre Herausforderungen?

Dietrich: Für die auf dem *Coconat*-Gelände geplante Tiny-Haus-Siedlung *Coco Cabañas* müssen wir so viele Anträge einreichen und Genehmigungen abwarten, dass es von Planungsbeginn bis Baubeginn mindestens vier Jahre dauert. Verwaltungstechnische Probleme wie das Baurecht verhindern viele Innovationen.

Skrodzki: Bei uns gibt es Tendenzen der Abschottung. Wir dürfen uns nicht vor dem Fortschritt abkoppeln. Wir sind die sonnenreichste Region Deutschlands, haben eine Arbeitslosenquote von nur 2,7 Prozent, wenig Kriminalität. Das heißt aber nicht, dass es so weitergeht und der ländliche Raum sexy bleibt, wenn wir nicht hungrig bleiben. Die überbordende Bürokratie, die staatliche Gängelung unternehmerischer Menschen und unsere gesellschaftliche Saturiertheit behindern mich in der Verwirklichung sinnstiftender Projekte.



Regina Westenthanner

Regina Westenthanner (42) aus Vilshiburg im niederbayerischen Landkreis Landshut betreibt eine Beratungsagentur für digitale Kommunikation und ist Teil der Initiative HeimatUnternehmen. Sie ist eine von derzeit zehn Heimatentwicklerinnen in Bayern, die unternehmerische Menschen beraten und Projekte auf ihrem Weg von der Idee bis zur Umsetzung begleiten.

westenthanner.media