

# Projektbeschreibung Oktober 2007

***"Die Angst vor einer Zukunft, die wir fürchten, können wir nur überwinden durch Bilder von einer Zukunft, die wir wollen." (Wilhelm Ernst Barkhoff)***

## Die Aufgabenstellung

In der heutigen Wirtschaftslage haben es junge Menschen immer schwerer, noch einen Ausbildungsplatz zu finden und auf dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen. Jugendliche mit einer sogenannten "geistigen Behinderung" finden üblicherweise nach einer Trainingsstufe einen Arbeitsplatz in einer WfbM („Werkstatt für behinderte Menschen“) und erhalten Betreuung nach SGB XII (Eingliederungshilfe).

**Jugendliche mit einer Lernbehinderung oder sozialen Schwierigkeiten, die eine Förderschule besuchen, erhalten in der Regel bis zum 18. Lebensjahr Unterstützung über die Jugendhilfe. Die darauf folgenden Reha - Maßnahmen der Arbeitsagentur sind zeitlich begrenzt und erstrecken sich auch nicht mehr auf den Lebensbereich. Die Heranwachsenden haben weiterhin Unterstützungsbedarf, der aber in den öffentlichen Hilfesystemen nicht vorgesehen ist.**

Aus der heilpädagogischen Einrichtung „Haus Arild“ in Bliestorf ist eine Elterninitiative entstanden, die es sich zur Aufgabe gestellt hat, hier eine Lösung zu erarbeiten. Für die eigenen Kinder, wie auch für außenstehende Jugendliche und junge Erwachsene.

Im geplanten Zukunftsdorf werden -- eingebettet in die Anlage eines ehemaligen Gutsbetriebes -- besondere Arbeitsplätze entwickelt, vorzugsweise in den Bereichen:

- Landwirtschaft und Forstwirtschaft mit Verarbeitung und Vermarktung;
- Dienstleistungen jeglicher Art: wie z.B. Handwerksbetriebe, Alten - und Krankenpflege;
- Beherbergung und Bewirtschaftung.

In engem Zusammenhang damit entsteht ein Generationen übergreifendes Wohnprojekt .

## Die Ausgangslage

Das Gut Bliestorf umfasst ca. 360 ha Fläche. Der Eigentümer Rudolph Freiherr von Schröder hat hiervon ca. 180ha zum Verkauf angeboten.

Bliestorf liegt ca. 15 km südlich von Lübeck, zwischen Bad Oldesloe und Ratzeburg, nahe an der Bundesstrasse 208.

Das Dorf ist sehr lebendig und bietet mit den gemeindlichen Einrichtungen wie Sportverein, Theatergruppe, Feuerwehr und Gemeinschaftshaus eine gute Infrastruktur an. Aktive Politik hat zur Ansiedlung von mehreren Handwerksbetrieben, einem Fuhrunternehmen und anderen Dienstleistern geführt, alte landwirtschaftliche Strukturen schaffen bis heute für einige Vollerwerbslandwirte eine solide Basis.

In über 50 Jahren wurden diverse soziale Einrichtungen aufgebaut.

In dem "Heil- und Erziehungsinstitut Haus Arild" werden Kinder mit unterschiedlichem Förderbedarf betreut. Mitte der fünfziger Jahre entstand auf dem Heimgelände auch eine dazugehörige Schule.

Heute werden im Heim ca. 75 Schüler intern betreut. Dazu kommen an jedem Schultag noch etwa 25 Tagesschüler aus dem näheren Umkreis.

Aus der Notwendigkeit, für erwachsene Schulabgänger, die weiterhin Betreuung brauchten, einen Lebensort zu finden, wurde 1975 in der Dorfmitte ein Bauernhof angekauft. Es entwickelte sich die sozialtherapeutische Arbeits – und Lebensgemeinschaft "Sampo – Hof".

Beide Einrichtungen, Sampo-Hof und Haus Arild gründeten 2002 als Gesellschafter den "Bliester Kreis" als gGmbH um auf dem „Breedenhof“ die biologisch-dynamische Landwirtschaft auszubauen, und um betreute Arbeits - und Praktikumsplätze zu entwickeln.

Im Nachbarort Rondeshagen entstand durch Initiative von Eltern ebenfalls eine sozialtherapeutische Einrichtung: Thorsmoerk.

## **Das Gut Bliestorf**

Das Gut Bliestorf liegt etwas außerhalb des Ortes Richtung Grinau, und geht auf eine barocke Grundstruktur zurück.

Das Gut umfasst ca. 360ha mit landwirtschaftlichen Flächen, einer Hoffläche und einem denkmalgeschützten Park.

Zu Ende Juli 2007 zeichnet sich folgende Verkauf-, Teilungs- und Nutzungsstruktur ab:

Freiherr von Schröder behält ca. 115ha der landwirtschaftlichen Flächen, und bewirtschaftet diese selbst weiter. Er zieht aus dem Herrenhaus in das alte Verwalterhaus und behält hier ca. 2 ha der Hoffläche.

Ein externer Landwirt aus einem umliegenden Dorf kauft ca. 55ha mit den Schlägen Rühforst und Spröckel zur Deckung des nötigen Liquiditätsbedarfs.

Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen mit 180 ha sind für das Zukunftsdorf gekauft bzw. vorerst von Freiherrn von Schröder gepachtet, und von dem Landwirt Roman Böhm in Demeter Qualität in Bewirtschaftung genommen.

Als Käufer treten unterschiedliche Investoren und Käufergemeinschaften auf.

Die Außenschläge wurden von der Landgesellschaft- Schleswig-Holstein als Ausgleichsfläche gekauft und zur extensiven Bewirtschaftung verpachtet. Eine private Investorin hat den Grevensberg und eine Kaufgemeinschaft hat den Saal erworben.

In allen Kaufverträgen ist die Verpachtung an Roman Böhm festgeschrieben.

Die restliche Hoffläche (4,5 ha Gutshof und 3,5 ha Park) wird von der Stiftung Trias ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)) gekauft.

Diese bestellt ein Erbbaurecht und teilt dieses in mehrere Teilerbbaurechte.

Diese Teilerbbaurechte werden an die einzelnen Teilprojekte des Zukunftsdorfes verkauft. So können auf jeweils eigenständigen Grundbuchblättern individuelle Grundschulden eingetragen werden.

Diese Konstruktion erlaubt die Festschreibung der Projektziele in einem Erbbaurechtsvertrag, die dann in der Zukunft einforderbar sind.

Mit einem Privateigentum wäre dies nicht möglich. Nur so kann auch baurechtlich auf einem allgemeinen Bebauungsplan eine durchsetzbare Nutzung und Projektverpflichtung juristisch einwandfrei festgeschrieben werden.

Dies ist auch in besonderem Maße notwendig, da das Zukunftsdorf durch die mangelnde öffentliche Förderung keine „Einrichtung“ oder „Träger“ im herkömmlichen Sinne darstellt. Es ist wirtschaftlich und juristisch ein Zusammenschluss einzelnen unabhängiger Teilprojekte, die sich in einer BGB-Gesellschaft, der „Projektentwicklungs GbR“ (PE-GbR), zusammengeschlossen haben, und hier die gemeinsamen Projektziele festlegen. Hier werden sämtliche das Gesamtprojekt betreffende Fragen verbindlich entschieden (Vergabe der Teil-Erbbaurechte, Aufnahme weiterer Teilprojekte, Fortentwicklung des Konzepts, Gesamt-Bauplanung, Kostenverteilung, ...).

## **Die Teilprojekte**

### **Wohngenossenschaft Bliestorf**

Im Mai 2007 wurde die Bliestorfer Wohngenossenschaft gegründet.

Vorstandsmitglieder sind Joachim Lentz, Lübeck, und Gerhard Puffert, Ahrensfelde /Westerau.

Aufsichtsratsmitglieder wurden Hanne Graap, Bliestorf, Christiane Müller, Trenthorst, und Ulrike Liese, Reinfeld.

Die Genossenschaft wird die Wohngebäude auf der Hoffläche erstellen und an einzelne Mitglieder vermieten.

Sie ist offen für alle Unterstützer, die sich mit einem oder mehr Anteilscheinen á 500.- Euro beteiligen wollen.

Jedes Mitglied hat nach Genossenschaftsgesetz eine Stimme.

Darüber hinaus kann die Genossenschaft auch Eigentümerin der Flächen des Kultur- und Bildungszentrum und der sozialen Dienste werden.

Das Genossenschaftsmodell gewährleistet neben dem Teilerbbaurecht ein zweites Mal die Sicherung der Projektziele. In den Mietverträgen kann die Verpflichtung auf diese Ziele

festgeschrieben werden, es entsteht kein Eigentum, nur ein finanzieller Anteil an der Genossenschaft.

Die Genossenschaft ist für die Zukunft nicht auf das Gut Bliestorf begrenzt. Es können Wohngruppen gebildet werden, die auch an andere Stelle in Bliestorf oder der Umgebung Wohnprojekte und ihre Infrastruktur realisieren können.

Es ist eine flexible und gesteuerte Belegung der Wohnungen geplant. Mehr-Generationen-Wohnen, soziale Durchmischung und Nachbarschaftshilfe werden angestrebt.

Die Belegung ist nicht auf Mitarbeiter und Unterstützte begrenzt, jeder kann das Projekt auf seine Weise unterstützen und somit eine Wohnung belegen. Die Genossenschaft ist ausdrücklich offen für Menschen aus der Umgebung, die ihren Teil zur Umsetzung der Projektidee beitragen wollen. Die vorliegenden Anfragen von Menschen aus Bliestorf, den umliegenden Gemeinden und Städten bis hin nach Hamburg, mit unterschiedlicher Motivation und Intention, lassen hier ein gutes Gelingen erwarten.

Die gegenseitige Nachbarschaft innerhalb eines Hauses oder von Haus zu Haus ermöglicht es Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten und verschiedenen Alters, indem man sich gegenseitig in der Lebensführung unterstützt, ein eigenständiges Leben zu führen. So wie sich die Menschen zusammenfinden, gibt es Wohnungen für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften, Generationen übergreifend, rollstuhlgerecht.

Das, was aus der Nachbarschaft nicht mehr geleistet werden kann, übernimmt der Soziale Dienst, bzw. wird gegebenenfalls in der Lebensbegleitung (oder Krisenintervention) als Fachleistungsstunde beantragt und abgerechnet.

Der erste Bauabschnitt soll im 1. Quartal Jahr 2008 mit dem Westgiebel der Südscheune begonnen werden.

## **Soziale Dienste**

Krankheit, das Älter-Werden, die beginnende Pflegebedürftigkeit sind in unserer Gesellschaft allgegenwärtig. Dafür wird ein „sozialer Dienst“ aufgebaut.

Er versorgt innerhalb des Zukunftsdorfes das, was über die „solidarische Nachbarschaft“ hinausgeht, und bietet seine Leistung auch in den umliegenden Gemeinden an. Hier sind die notwendigen Kontakte im Entstehen.

Eine Kooperation mit den mobilen Pflegediensten der umliegenden Gemeinden wird angestrebt. Eine Konkurrenzsituation soll vermieden werden.

Die Leistungen im Einzelnen können sein:

- Einkaufshilfe
- Hilfe im Haushalt

- „Essen auf Rädern“
- Vorlesen
- Spazieren gehen
- leichte Krankenpflege

## **BEGLEITETE ELTERN SCHAFT**

Leben, Arbeiten und Wohnen für Familien mit besonderem Hilfebedarf (Integration in die Gesellschaft).

Mit dem Angebot der BEGLEITETEN ELTERN SCHAFT wird Familien Hilfe zur Selbsthilfe geboten auf der Grundlage des gegenseitigen Gebens und Nehmens innerhalb einer Gemeinschaft. Die betroffenen Familien erhalten bei Bedarf durch eine Fachkraft Führung, Begleitung und/oder Beratung ihrer Belange. Die Fachkraft steht auch als Mittler zwischen den Familien und dem sozialen Netzwerk der Gemeinschaft und gewährleistet so eine echte Integration. Ziel ist es, die Familien mit besonderem Hilfebedarf soweit in die Eigenständigkeit zu verhelfen, dass sie sich in ihrem so sein als ein Teil der Gemeinschaft begreifen und aktiv diese Gemeinschaft mitgestalten. Dieses gilt sowohl für die Übernahme der Eigenverantwortung am Arbeitsplatz, wie auch an der aktiven Teilnahme des kulturellen Lebens innerhalb dieser Gemeinschaft (Förderung der Eigenkompetenz). Durch das breite Netzwerk in Bliestorf können viele Bereiche des alltäglichen Lebens für diese Familien mit besonderem Hilfebedarf abgedeckt werden.

Projektträger: Margret Graap und Ilja Durlan

## **Hilfen zur Lebens – und Arbeitsgestaltung**

Junge Erwachsene, die gerne im Zukunftsdorf leben und /oder arbeiten wollen, bieten wir über die allgemeine Nachbarschaft hinaus Unterstützung beim Wohnen und – soweit notwendig am Arbeitsplatz an.

Das bedeutet Hilfestellung

-- bei der Beschaffung von passendem Wohnraum, beim Knüpfen von hilfreichen Kontakten, bei allen Behördenwegen, beim Einrichten, bei der Gestaltung des eigenen Lebensumfeldes, bei der Freizeitgestaltung, beim Vermitteln im Konfliktfall;

-- bei der Suche nach einem passenden Arbeits- oder Ausbildungsplatz sowie Begleitung während der Ausbildung und danach.

Menschen, die Leistungen nach SGB XII bekommen, können sich über das „Persönliche Budget“ ihren individuellen Hilfebedarf zusammenstellen.

G. und J. Lentz

## **Demeter – Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft wird von Roman Böhm betrieben, zur Zeit noch wohnhaft in Rehlingen.

Der landwirtschaftliche Betrieb umfasst ca. 180 ha arrondierte Fläche und wird auf die Bewirtschaftung nach Demeter-Richtlinien umgestellt. Roman Böhm hat die Flächen übernommen und mit der Bearbeitung (siehe Foto) begonnen.

Es wird eine enge Kooperation mit den bestehenden Betrieben und Vertriebsstrukturen geplant.

**Erste Umstellungsphase** mit den vorhandenen Gebäuden:

- bodenaufbauende Fruchtfolge,
- Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland
- Gründung einer Mutterkuhherde für den Aufbau von Bodenfruchtbarkeit.
- Anbau u. Vermarktung von Brotgetreide, Raps, Leguminosen, Kartoffeln.

**Zweite Betriebsphase:**

- Neubau eines Rinderstalls
- Anbau von Gemüsekulturen
- weitere Haustierarten
- Aufbau der Weiterverarbeitung

## **Forstwirtschaft**

Ein kleines Unternehmen aus der Forst – und Holzwirtschaft in Koberg /Krs. Hzgtn. Lauenburg zieht nach Bliestorf um.

Die LandHolz GbR, betrieben von Heike Landherr, und Wolfgang Fischer, sowie den Kaltblutpferden Juno und Bubi.

Der Betrieb ist tätig in der forstlichen Dienstleistung bei der Herstellung von Schnittholz, Kaminholz, Halbzeugen und Fertigprodukten. Er sieht sich der naturnahen Waldwirtschaft verpflichtet und schlägt sein Holz ausschließlich in Forstbetrieben, die entsprechend wirtschaften und zertifiziert sind.

Ein besonderes Anliegen ist die Arbeit mit Kaltblutpferden im Wald, sowie die Erhaltung des Wissens und der entsprechenden Fertigkeiten hierzu.

Geplant ist der ganzjährige Pferdeinsatz in Forst, Landwirtschaft und Gartenbau.

Tätigkeitsfelder:

- Holzeinschlag
- Holzrückearbeiten
- Zimmereiarbeiten

- Sägewerksarbeiten
- Tierpflege und -betreuung.

Wolfgang Fischer hat seit August 2007 zwei Schüler aus Haus Arild (Grenzgänger) im berufsvorbereitendem Praktikum.

## **Bildhaueratelier**

Heike Landherr wird parallel zu ihrem Fortbetrieb ein Atelier betreiben. Sie zählt im Bereich der Pferdedarstellungen zu den führenden Künstlerinnen in Norddeutschland.

## **Zimmerei**

Martin Kottmeier aus Hamburg kooperiert mit seiner Zimmerei Fach-Werk schon lange mit der LandHolz Gbr von Wolfgang Fischer.

Er will in Bliestorf eine Zweigstelle eröffnen, das von LandHolz vorbereitete Holz für die Baustellen nördlich von Hamburg trocknen, bearbeiten, abbinden und verladen.

Die Zimmerei hat ihren Schwerpunkt in der Sanierung von alten Fachwerkbauten und bietet somit ideale Arbeitsplätze mit viel manueller Tätigkeit.

[www.fach-werk-zimmerei.de](http://www.fach-werk-zimmerei.de)

## **Stahlbau und Bauschlosserei**

Dieter Zade aus Bliestorf betreibt als Inhaber einen kleinen Betrieb. Er will diesen auf den Gutshof verlagern und hier Ausbildungsplätze anbieten. Für die Zukunft plant er die Einarbeitung und die Übergabe an einen Nachfolger.

Das Unternehmen ist schwerpunktmässig im Werk von Villeroy & Boch in Lübeck tätig.

## **Therapeutisches Reiten in Bliestorf**

Das derzeitige Angebot an Reittherapie erfolgt durch eine Mitarbeiterin von Haus Arild . Sie ist qualifiziert als Dipl.-Pädagogin und im heilpädagogischen Voltigieren mit ihren zwei Therapiepferden.

Die Pferde sind z. Zt. provisorisch in einem mobilen Offenstall auf dem Gut Bliestorf untergebracht. Auf dem Hofgelände befindet sich eine Fläche, die als Reitplatz genutzt wird. 30 Kinder u. Jugendliche nehmen regelmäßig pro Woche an der Reittherapie teil.

Es besteht dringender Bedarf an einem Reitplatz, damit die Therapie ganzjährig angeboten werden kann. Weiter ist es für die Pferdehaltung geplant, Pferdeboxen mit Auslauf (Paddock) zu bauen.

Ein überdachter und befestigter Vorplatz ist für das Vor- und Nachbereiten der Pferde mit den Kindern und Jugendlichen wünschenswert.

Projektträger: Bliestorfer Kreis

## Weitere Betriebe & Gewerbe

Das Zukunftsdorf ist offen für jeden Projektträger, für den die Ziele des Zukunftsdorfes erstrebenswert sind. Für folgende Teilprojekte fehlen noch Personen, die diese realisieren.

- Garten- und Landschaftsbau
- Demeter Gärtnerei
- Tischlerei
- Gastronomie (Volksküche, Hofcafé, Landgasthof, etc.)
- Betreiber Seminarhaus (Belegungsanfragen liegen vor)
- Hauswirtschaftliche Dienste
- u.s.w.

## Kultur und Bildung

Gleichrangig neben den wirtschaftlichen Notwendigkeiten der einzelnen Betriebe und den sozialen Prozessen einer lebendigen Nachbarschaft steht im Zukunftsdorf das kulturelle Leben im Mittelpunkt.

Feste zu den Jahreszeiten, Theaterworkshops, Tanz – und Filmabende führen Bewohner und Umgebung in freier Weise zusammen.

Schon seit vielen Jahren ist es für die Mitarbeiter aus Heilpädagogik und Sozialtherapie eine immer größere Belastung zu allen Fortbildungen, Tagungen und Kursen jedes Mal nach Süddeutschland oder sogar in die Schweiz zu reisen.

So erscheint es sinnvoll für die norddeutsche Region (Schleswig – Holstein, Hamburg, Mecklenburg – Vorpommern, nördl. Niedersachsen) ein eigenes Fortbildungszentrum aufzubauen.

Für die in den Betrieben angebotenen Ausbildungsgänge wird im Zusammenarbeit mit einem auswärtigen Träger ein begleitendes Berufsschulangebot entwickelt.

Ein Verein für neue Musik hat sein Interesse für seinen Sitz in Bliestorf angemeldet. Hier laufen erste Sondierungsgespräche.

Im Herrenhaus wird ein **Hofcafé** das Kultur- und Bildungszentrum erweitern und eine regelmäßige Anlaufstelle für die Öffentlichkeit sein.

## Fazit der Teilprojekte

Durch die gemeinsame Entwicklung und Nutzung einer Dachmarke "Gut Bliestorf" können sämtliche Teilprojekte ihre Angebote aufwerten und ihre Wirtschaftlichkeit verbessern. Eine gewisse Kreuzsubventionierung und gegenseitige Unterstützung ist möglich und erwünscht, ebenso die enge Zusammenarbeit bei der Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit körperlichen, seelischen oder geistigen Beeinträchtigungen.

Es werden Arbeitsplätze geschaffen:

durch Betriebe, die sich als Träger von Teilprojekten gründen

durch Betriebe, die Ausbildungs – und Anlernplätze zur Verfügung stellen

durch Betriebe, die Mitarbeiter einstellen.

Ca 30-40 Arbeitsplätze, mit 10-15 Ausbildungsplätzen.

Es wird mit ca 10 Betriebsgründungen und -verlagerungen gerechnet.

Insgesamt können an die 45 Wohneinheiten geschaffen werden.

## **Die Realisierung**

Grundlage für die Realisierung der ersten Schritte im Bestand ist eine vorliegende positive Bauvoranfrage zur Umnutzung der bestehenden Scheunen.

Für die zusätzlichen Neubauten wird der bestehende Flächennutzungsplan geändert und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die Vorabsprachen mit den zuständigen Ämtern in Berkenthin und Ratzeburg und den Ministerien in Kiel sind bereits erfolgt, und positiv verlaufen.

Durch die Landesdenkmalpflege wurde bereits ein kulturhistorisches Gutachten erstellt, die Ergebnisse fließen in die laufende Planung mit ein.

Neue Wohnbauten sind nur mit einer Bindung an das Gesamtkonzept möglich, da das Gutsgelände im Außenbereich der Gemeinde liegt. Diese Bindung wird über Verträge und das Teilerbaurechtsmodell erreicht.

Auf Grundlage eines Gesamtenergiekonzeptes werden die Bestandsgebäude durch die Sanierungen so weit möglich zu Niedrigenergiegebäuden umgebaut. Die Neubauten werden voraussichtlich in Passivhausbauweise ausgeführt. Alle neuen Gebäude werden in einer zeitgenössischen Architektursprache gestaltet.

Die Bestandsgebäude werden behutsam saniert und neue Elemente gestalterisch deutlich herausgearbeitet.

# Vernetzung

Zur Lebensfähigkeit des Projektes wird eine enge Kooperation und Vernetzung zu vielen Einrichtungen und Menschen des näheren und weiteren Umkreises angestrebt.

Stellvertretend können hier nur einzelne genannt werden.

- Bliester Kreis (Herr Fischer)
- ARGE Ratzeburg (Herr Behtke)
- Agentur für Arbeit Bad Oldesloe (Herr Petersen)
- IHK zu Lübeck (Herr Dr. Hofmeister)
- Handwerkskammer zu Lübeck (Herr Maack)
- Conplan Lübeck (Herr Büttner)
- Elternverein zu Förderung behinderter Menschen Bliestorf e.V.(Herr Puffert)
- Trias Stiftung, Hattingen (Herr Novy-Huy)

## Der Initiativkreis

Vorbereitet wurde das Projekt von einer kleinen Gruppe von Menschen:

Hr Liese, Fr. Janas, Hr. Büttner, Fr. Liese, Fr. Müller, Fr. Graap, Hr. Puffert, Hr. Lentz,  
Fr. Langmaack, Frau Voss, Herr Feyerabend und einige andere.

## Kontakt

Zukunftsdorf Bliestorf , Lübecker Str. 3 , 23847 Bliestorf

Ansprechpartner:

Dr. Christiane Müller Trenthorst 15- 23847 Westerau

Tel.: 04533-8282

[info@zukunftsdorf-bliestorf.de](mailto:info@zukunftsdorf-bliestorf.de)