

Bezüge und Strukturen des Vereines, finanzielle Situation und personelle Nachfrage

Das Lebensgut Cobstädt ist ein sozialökologisches ländliches Vorhaben mit guten Entwicklungsvoraussetzungen.

Es wird durch einen gemeinnützigen Verein mit sozialen Vorhaben auf landwirtschaftlich/gärtnerischer und handwerklicher Basis incl. Verarbeitung und Verkauf vertreten.

Er kooperiert eng mit einem von der Baumschulgruppe des Lebensgutes ins Leben gerufenen gemeinnützigen Verein „Region der Vielfalt“, der neben Anbau, Forschung, Public Relation (incl. Schaugarten und touristischer Nutzung) von seltenen Obstsorten u. -sorten (Es besteht schon Kontakt zur Zukunftsstiftung Landwirtschaft) eine regionalpolitische Einbindung und eine Regiogeldinitiative vorantreiben möchte.

Es wurde von den vor Ort im und am Projekt lebenden und arbeitenden Personen- Initiativkreis genannt- eine Selbsthilfegenossenschaft i.G. für Immobilienverwaltung und Verteilung wirtschaftlicher Einnahmen gegründet. Bei Kauf, Pacht, Miete einer Immobilie wird die Genossenschaft als juristische Person auftreten.

Es besteht eine Kooperation mit einem biologischen Gartenbaubetrieb (1,2 ha) mit Direktvermarktung im Ort in der ehemaligen Traktorenstation (Schenkstr. 37) auf der gleichen Flächenpflünde der Kirche (7 ha).

Über den Verein als Pächter gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb mit (5,8 ha) langfristig direkt von der Kirche gepachtetem Land und 9 ha Land über Bewirtschaftungsvertrag in Kooperation mit einem ideell gesinnten Großbauern inklusive 4ha Landschaftsschutzgebiet mit Streuobstwiese. Neben der Ausweitung der Baumschule und dem Ausbau eines Landschaftsparks böte sich auf der Fläche an, eine züchterische Arbeit mit Getreide in Zusammenarbeit mit der biologischen Landbaubewegung.

Der Verein ist anerkannter Träger für 1-€Jobs mit möglicher sozialpädagogischer Betreuung und versucht sich auch in der Integration arbeitsloser Menschen mit dem möglichen Ziel der Mitarbeit auf dem Lebensgut bzw. der Aufbauhilfe einer eigenen späteren produktiven Arbeitsmöglichkeit.

Der Verein ist ab August 08 Mitglied im paritätischen Wohlfahrtsverband Thüringen. In diesem Zusammenhang wird u. a. gedacht an eine freie Trägerschaft für eine arbeitstherapeutische Situation in dem lebensweltlich gegebenen Arbeitsambiente des Lebensgutes im Rahmen eines fortgeschrittenen Prozesses sozialpsychiatrischer Rehabilitation in Richtung Integration.

Die Vereinsaktivitäten stehen auch unter der wohlwollenden Begleitung durch die Bundestagsvizepräsidentin Karin Eckart- Göring. Durch sie konnten schon Spendengelder in Höhe von 30.000,-€ vermittelt werden.

Der Verein steht u.a. in freundschaftlicher Verbindung mit der ökologischen Bewegung (besonders auch zur Verhinderung einer Ausbreitung der Gentechnik), umliegenden Wohn- und Arbeitsprojekten, dem Mehrgenerationenhaus im Landkreis, der regionalen Tauschgemeinschaft „Gothaler“ und der Regiogeldinitiative in Weimar (er plant eine Realisierung unter dem Name Cobstädter Blüte), FGW- Thüringen, der Waldorfschule Weimar und Erfurt-Bischleben. Es gibt auch eine enge Verbindung zu einem aus dem Lebensgut erwachsenen regionalen Lebens(mittel) (Bio) Laden in Erfurt. Es bestehen auch Vermarktungsmöglichkeiten über den Großhandel Naturkost Erfurt und Abolieferservice „Grashüpfer- Biokost“.

Der Verein hat innerhalb einer assoziierten Liegenschaft (in Rettbacher Str. 29) eines Vereinsmitgliedes vom Landesjugendamt die Erlaubnis zur Betreuung Jugendlicher. Dies wird zur Zeit zur intensiven sozialpädagogischen Einzelbetreuung genutzt.

Ein Vereinsmitglied baut mit Dienstleistungshilfe des Vereines, der auch als Eigentümer u./o. Mieter u./o. Pächter fungiert bzw. fungieren wird, in einem ehemaligen Rinderstall (500m²) der alten LPG

(als Immobilie des Vereines) einen Ku(h)nststall mit Seminarraum, sowie Schreiner- und Schlosserwerkstatt für mobile Landschaftskunstprojekte und alternative Energieforschung für Thermovoltaik. Von hier aus könnte auch der Zusammenklang von Gartenbaukunst, Landschaftskunst, gestaltender Kunst, Natur und sozialer Kunst impulsiert werden.

Es gibt noch eine Immobilie im Ort (eine große ehemalige Schänke in Cobstädt mit 400 m²), die unter Umständen günstig erworben werden könnte. Es ist z. Zt. u. a. an eine mögliche Integration älterer Menschen aus der Hospizbewegung in Erfurt gedacht.

Durch gute Verbindungen zur Kirche, die ebenfalls darum kämpft ein kultureller Faktor zu sein, kann ein schöner Pfarrhof (Schulplatz 8) schon jetzt bewohnt werden und es besteht noch gutes Ausbaupotential. Nach Abmietung der Restaurierungskosten ist ein Erbpachtvertrag geplant. Zur Zeit gibt es Wohnplatz mit 150 m² und ein allgemeines Büro mit 18 m². Im Haus sind 70m² ausbaubar und im Nebengelass Laubengang langfristig 90m².

Eine weitere Liegenschaft (in Schulplatz 11)- bisher noch verknüpft mit der Altara- Stiftung, in der das Lebensgut seinen Anfang nahm- soll und kann vom Eigentümer Meinhard Landmann, dem Stiftungsvorstand, verkauft werden an den gemeinnützigen Verein Lebensgut Cobstädt respektive an die oben genannte Genossenschaft. Bis zum Ankauf ist der Verein als Mieter für die Bewohner der dort ausgebauten Wohnflächen der Untervermieter.

Das Haupt-Gebäude ist ein spätbarockes Gutshaus auf den Grundmauern der ehemaligen Klosterschule von Cobstädt mit eingefriedetem Sandsteinmauergelände von ca. 1000 m² und trotz Denkmalschutz einer bewohnbaren Fläche von 450 m² bei entsprechendem Ausbau der Nebengelasse. Wohnfläche besteht zur Zeit auf 125 m². Ausgebaut sind dazu schon eine gewerblich nutzbare Wirtschaftsküche (30 m²) mit Lebensmittelverarbeitung im ehemaligen Pferdestall, ein Vereinszentrum als Eß-, Empfangs- und Seminar- Raum (40 m²), der Rohbau für eine Wohnung, Bibliothek und Meditationsraum im ehemaligen Getreidelager mit 140 m² und Ende Herbst eine gewerblich nutzbare Bäckerei (85 m²) im ehemaligen Kuhstall, sowie für Frühjahr 2009 eine Besenwirtschaft mit Verköstigung, Schaubacken im Lehmofen und Verkaufssituation (70m²).

Die Liegenschaft in der Rettbacher Str. 29 hat schon einen ausgebauten Wohnraum in der Größenordnung von 160 m², einen im Bau befindlichen Dach- und Nebengelass-Ausbau für weitere 120m² und noch wohnausbaufähige Lagerräume mit 65 m², sowie eine Werkstatt mit 60 m². Die Scheune wird zur Zeit nebenbei und langfristig so neu aufgebaut, dass sie später zu kulturellen und künstlerischen Kursen und Veranstaltungen genutzt werden kann.

Regionaldynamische Kräfte aus dem Umfeld der Kirchen sind durch die unmittelbare Nähe sich kreuzender Pilgerwege (auch des Jakobweges) an Pilgerherbergen interessiert. Dies kann durch ein Gemisch aus rustikalen Unterkünften in Heu und Strohlager, Zeltplätzen (auch Jurtenzelte) im Gartenpark und Zimmern auf den Gehöften durch das Lebensgut angeboten werden.

Für die sehr vielfältige Landschaft zwischen Dorfrand und allgemeiner Agrarwüste, die sowohl als Landschaftspark, Landwirtschaft, Gärtnerei, Baumschule, Schaugarten, Selbsterntebeet, Landschaftsschutzgebiet schon teilweise genutzt wird, ergibt sich mit weiterem Ausbau auch ein publikumswirksamer Synergieeffekt mit entsprechender Auswirkung auf die Verarbeitungs- und Vermarktungsmöglichkeiten.

Dieser Effekt ist schon vorhanden für die kleine aber feine Imkerei (zur Zeit noch am Anfang mit 12 Völkern). Die sich vergrößernde Vielfalt der Landschaft und die wesensgemäße Haltung hält die Tiere gesund und macht sie auch langfristig interessant für volkspädagogische Aufgaben.

Ein weiterer Tierbesatz ist eine kleine Herde mit Robustschafen. Schafe und evt. auch Rinder sollen die Landschaftsschutzgebiete und die Streuobstwiesen offen halten. Dies kann auch durch Hühner

über mobile Einzäunung in Zusammenhang mit dem ab Herbst 2008 besetzten neuen Hühnergehege im verwilderten Pfarrgarten (300 m²) geschehen.

Die Baumschule widmet sich Forschung, Diversifikation, regionaler Sortenerhebung, Rettung alter Sorten und Arten, Methodenentwicklung phänotypischer Züchtung und Unterlagenerprobung, der Präsentation und Beratung zwischen Internetportal und Schaugarten für Besucher aus nah und fern, der Ausweitung und Rettung des Obstbestandes in der Region (auch über Kompensationspflanzungen der Naturschutzbehörde für bauliche Flächenversiegelung) und der Einbindung in regionale und touristische Nutzung (Nutzgehölz, Obstwanderweg, Brennerei, Mostereiaufbau). Mostereiaufbau ließe sich auch aus den Kräften der Vereine Region der Vielfalt und Lebensgut Cobstädt mitentwickeln.

Schon jetzt konnten ca. 400 Bäume in der näheren Umgebung gepflanzt werden und in der Baumschule stehen zur weiteren Aufzucht Obstbaumpflanzen mit über 1300 alten Sorten bereit.

Desweiteren gibt es eine Himbeerplantage mit 2100 Pflanzen zur Vermarktung in die nähere Umgebung. Es ist geplant noch weiteres Beerenobst anzubauen und diese nach Weiterverarbeitung in Küche, Bäckerei und geplanter Trocknungsanlage direkt zu vermarkten.

Zwei Gewächshäuser dienen dem Anbau von Spezialitäten und der Nachzucht seltener regionaler Gemüselandsorten und –arten.

Mutterstaudenanlagen für verschiedene Kräuterarten bieten ein Reservoir für Kräutersträube, hochwertige Trockenware, Küchen- und Bäckerei- Frischversorgung, frische Tees und Aroma für Fruchtekonservierungen und Kräutertöpfe.

Für den Anbau alter und seltener Getreide auch für Verarbeitungsvarianten und –versuche in der Backstube und langfristig für Maßnahmen der Getreidezüchtung haben wir schon einen Parzellenmährescher angeschafft.

Für die Brennholz und Bauholzwerbung in den umliegenden Wäldern gibt es entsprechende Gerätschaft. Ein Sägewerk fehlt noch.

Wichtig scheint uns auch eine Nutzung der Fläche als sogenanntes „Selbsterntebeet“. Wir würden für Interessierte, besonders auch Familien mit Kindern, als Dienstleistung Anbaufläche, Aufenthaltshäuschen mit Grillmöglichkeiten, Know-how, Anzuchtplanzen, Gerätschaften, Winterbodenbearbeitung, Zwischenfruchtanbau und eine erste Frühlingsauspflanzung gegen einen pachtähnlichen Deckungsbeitrag zur Verfügung stellen. In der Nähe der gestalteten Quelle innerhalb des Landschaftspark mit Phänomenaobjekten und besonderen Spielmöglichkeiten wären familienpädagogische und naturerlebnispädagogische Freiräume mit entsprechenden Erfahrungsfeldern möglich. Es entstünden Querbeziehungen zur Nutzung von Schulen und dem Ausbau des Parkes für eine weitere attraktive Erlebnislandschaft und einem Entfaltungsraum für künstlerische Aktivitäten. Auch die Impulsierung und Mitnutzung der Lebensmittelverarbeitung und -vermarktung in der Erlebniswelt Besenwirtschaft und Bäckerei hätte hier eine gute Keimzelle. Tiere, Schaugarten, vielfältige Obstlandschaft, Gemüseanbau und Imkerei wären ein guter Hintergrund mit einigen synergistischen Wirkungen aufeinander.

Bisher haben wir die Vorhaben, Bauten, Renovierungen, Einrichtungen, Investitionen im Sinne einer Arbeitslosenselbsthilfe aus eigener Kraft getragen mit „Unterstützung“ von Arbeitsamt, Wohngeldamt, Rente, sozialpädagogischer Einzelbetreuung, 1-€Jobs mit Betreuungs- und Qualifizierungsfaktor, Dienstleistungen am Bau und in einem benachbarten landwirtschaftlichen Bio-Betrieb, Spenden (40.000- €), Freunden, freiwilligen Helfern, Praktikanten, Nebenerwerb im örtlichen Naturkostgroßhandel oder Abodienst oder Baumarkt, Verkauf auf regionalen Märkten, Carsharing, Bürosharing, sowie gemeinsamen Einkaufen und Essen bereiten.

Dazu gehört auch die Abzahlung eines Kredites der noch auf der Liegenschaft Schulplatz 11 lastet. Die jetzige Summe von 700,- € für Zins und Tilgung eines langfristigen Kredites in Höhe von zur Zeit

noch 156.000 € wird noch vom jetzigen Eigentümer und Vorsitzenden der Altara- Stiftung Prof. Dr. Meinhard Landmann abbezahlt nach Erhalt eines Mietzinse durch den Verein. Durch eine Heirat mit Gütergemeinschaft sind die Eigentümer die Eheleute Landmann. Er hatte das Haus dem Lebensgut zur Verfügung gestellt und muss nun aus familiären und stiftungsrechtlichen Gründen das Haus verkaufen und ein weiteres Haus der Stiftung in einem benachbarten Ort (ein denkmalgeschütztes altes Herrenhaus) weiter zu Wohnzwecken renovieren. Der Verein zahlt bisher 900,- € Miete an Herrn Landmann und könnte im Sinne eines schon notariell vorformulierten Kaufvertrages diesen Kredit als Hypothekendarlehen übernehmen, wenn die bisherige oder eine andere Bank die relative Sicherheit einer Untervermietung des Vereines an die bisherigen Untermieter und Bewohner des Hauses akzeptiert. Für die Absicherung des Hypothekendarlehens steht ein Wertgutachten der bisherigen kreditgebenden Bank. Mir ist nicht bekannt, ob die Immobilie für die Bank als interessant eingeschätzt wird im Falle einer Nichteinlösung der Hypothek. Aber dafür spricht eine überdurchschnittliche Attraktivität durch die günstige Lage (ruhig und schön auf dem Lande und doch stadtnah, sowie verkehrsgünstig) und dem Charme des denkmalgerecht renovierten Gutshauses mit dem großen ummauerten Garten. Wieweit und wie hoch noch eine Ablösesumme für den Kredit besteht, muss noch ermittelt werden. Der Wert wurde auf 280.000,- € geschätzt, was bei den üblichen 60% einer Hypothekbelastbarkeit von 168.000,- € entspricht. Der Kaufpreis der Liegenschaft wird von den Eheleuten Landmann auf 180.000,- € festgelegt. Mit Notargebühren und Grunderwerbssteuer wird also mit ca. 190.000,- € zu rechnen sein. Es müssten also mindestens noch ca. 35.000,- € vom Verein aufgebracht werden, um zusätzlich zum Hypothekendarlehen die nötige Kaufsumme aufzubringen.

Eine mögliche Vorab- Ablösung einer Einliegerwohnung der Eheleute Landmann mit 20.000,- € könnte das Mietekommen um 250,- € anheben. Der jetzigen Zahlungsverpflichtung von 700,- € bezüglich des laufenden Hypothekendarlehens stände eine Mietleistung von 1150,- € gegenüber. Abzüglich der Mietnebenkosten wie Grundsteuer, Feuerversicherung etc. könnten 450,- € zur Abzahlung weiterer Kredite genutzt werden. Belässt man 200,- € Sicherheit könnte man von 200 x 12, also 2400,- € im Jahr für Umlagenausgleich bei Bürgschaftsdarlehen zahlen. Bei 3,2% Umlage wären also 75.000,- € Bürgschaft möglich zu bedienen. Es blieben dann auch noch weitere 10.000,- € übrig, um eine weitere Wohnung in Eigenleistung zu Ende auszubauen. Damit wären weitere Mieteinnahmen in Höhe von 400,- € möglich.

Wir möchten daher von Ihnen konkret erfahren, unter welchen Bedingungen Sie uns bei dem Erwerb der Immobilie helfen können. Ob z. B. Bürgschaftsdarlehen über die Treuhand im Umlageverfahren möglich sind oder auch günstigere Hypothekendarlehen.

Mit dem Entstehen und Festigen eigenproduktiver Erwerbsmöglichkeiten wird sich die eigene Finanzkraft und Attraktivität für kompetente Einsteiger, Spender und Anleger steigern. Auch die Zusammenarbeit mit Stiftungen und die Erhebung öffentlicher Fördermittel könnte zu einem wichtigen Faktor werden. Damit ergibt sich eine stärkere Möglichkeit ideelle Ziele mit einfließen zu lassen. Diese werden aber rückwirkend die Wirtschaftlichkeit sichern und erweitern. Mutige Pioniere und selbstinitiativen Macher mit der Freude an sozialen Entwicklungen sind verstärkt gefragt zur weiteren Fortschreibung und Erdung des umfangreichen Potentials. Zukünftiger Ausbau von Regiogeldkreisläufen wären initial mitentzündbar.

Kontakt:

Horst- Willi Fricke (für den Vereinsvorstand)
036202/ 77282 u. Fax / 77284
horst-willi.fricke@gmx.de