Wie man ein Dorf rettet

Hülsenbusch ist einer von vielen kleinen Orten im oberbergischen Land, die auszusterben drohen. Doch die Bewohner ließen sich etwas einfallen. Und plötzlich ändert sich alles

FOTO: ULRICH PEROUNI

Blick durch die Kirchentür auf das ehemalige Pfarrhaus in Hülsenbusch

FORTSETZUNG AUF SEITE 49

Für Kordula van der Wal stand fest, dass sie mit ihrer Familie ausziehen musste. Ihre hübsche Altbauwohnung in Düsseldorf sollte luxuriös saniert werden. Und im edlen Stadtteil Oberkassel erreichen die Mieten leicht 18 Euro pro Quadratmeter. Das wollte und konnte sie nicht zahlen. Doch als die van der Wals ihren Freunden offenbarten, wo sie hinziehen würden, reagierten diese „regelrecht besorgt", erinnert sie sich. Es ging auf ein Dorf. Im oberbergischen Dörfchen Hülsenbusch kaufte sich das Ehepaar das denkmalgeschützte alte Pfarrhaus im historischen Dorfkern. Aus Sicht der Düsseldorfer Bekanntschaft ein schwer nachvollziehbarer Entschluss.

VON BRITTA NAGEL

Die Großstadt gegen das Leben auf dem Dorf einzutauschen gilt heute, in Zeiten der Landflucht, bei vielen jungen Familien fast schon als Sakrileg. „Wir haben die Entscheidung trotzdem nicht bereut", sagt Kordula van der Wal heute – auch wenn sich das 300 Jahre alte und 300 Quadratmeter große, sanierungsbedürftige Bruchsteinhaus zu einer Dauerbaustelle für den architekturbegeisterten Ehemann entwickelt hat. „In Düsseldorf hätte ich für ein solches Kleinod drei Millionen Euro zahlen müssen", schätzt die Bauherrin.

Und das quälige Großstadtleben? Zunächst hatten die van der Wals befürchtet, auf dem abgelegenen Dorf mitten im Wald zu versauern. Zu Unrecht, wie sich herausstellte. Nicht nur, dass sich die vermeintlich engstirnigen Dörfler ausgesprochen aufgeschlossen gezeigt hätten. Sie seien sogar eine „echte Bereicherung" für die ganze Familie. „In Düsseldorf hatten wir nur Freunde wie unsereseglichen", sagt Kordula van der Wal. „Hier haben wir einen Freundeskreis aus verschiedensten Altersgruppen und sozialen Milieus. Das erweitert nicht nur unseren Horizont, sondern hat auch einen positiven Effekt auf unsere Kinder."

Die van der Wals sind längst keine Exoten mehr. Seit einiger Zeit zögen immer mehr junge Familien nach Hülsenbusch, erzählt der Architekt Bernd Bassfeldt, der ebenfalls aus der Stadt dorthin gezogen ist, bei einem Rundgang. „Es sind auch die explodierenden Immobilienpreise in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf, die uns die Neubürger bringen", sagt er. Und diese hat das oberbergische Dorf dringend nötig. Denn der demografische Wandel hat auch vor Hülsenbusch nicht halgemacht. Von den ursprünglich 1200 Bewohnern leben heute gerade einmal 860 in dem Dorf. Vor sechs Jahren überlebte die Lokalzeitung „Es sieht düster aus für Oberberg Dörfer". Die Bertelsmann-Stiftung prognostizierte, dass schon im Jahr 2030 die über 70-Jährigen in den oberbergischen Dörfern mehr als die Hälfte der Bevölkerung stellen würden.

Irgendwann waren die Zeichen der Verödung auch in Hülsenbusch Ortsfern nicht mehr zu übersehen. Die Discounter im sieben Kilometer entfernten Gummersbach hatten den drei letzten verbliebenen Lebensmittelgeschäften den Garaus gemacht, die Besitzer des seit acht Generationen im Familienbesitz befindlichen Restaurants „Schwarzenberger Hof" hatten aufgegeben, immer mehr Wohnhäuser standen leer, und nachdem er kein Personal mehr gefunden hatte, wollte auch der Dorfbäcker dichtmachen. Als dann auch noch die Dorfkneipe, das Herz von Hülsenbusch, von ihren Pächtern aus Altersgründen aufgegeben wurde, beschlossen die Bewohner, etwas gegen den Niedergang ihres Dorfes zu unternehmen.

Unter den Hauptakteuren ist Heike Brand. Die Vorsitzende der Dorfgemeinschaft ist wie die meisten anderen in Hülsenbusch aufgewachsen. „Uns wurde plötzlich bewusst: Wenn wir selbst nichts unternehmen, macht es

HAUSRAT

Die lieben Miteigentümer

Eigentümerversammlungen in Deutschland gehören zu den befremdlichsten Eigenarten dieses Landes. Einmal im Jahr versammeln sich normale, tendenziell wohlhabende Bürger in ankündige Biester. Manche Versammlungen reichen bis weit nach Mitternacht, weil man sich nicht einigen kann, ob das Treppenhaus leicht hellgelb oder doch mit einem zusätzlichen Hauch Orange gestrichen werden soll. Oder ob der Balkon im dritten Stock eine höhere Brüstung bekommen darf. Vorgärten, Teppichböden, Kellertüren – oft geht es gar nicht um die Sache an sich, sondern darum, wer sich im Recht fühlt. Eigentümerversammlungen sind für viele Menschen der einzige Ort, an dem sie ihre Gestaltungsucht voll ausspielen können. Dabei geht es, wie so oft im Leben, darum, die Sichtweise des anderen akzeptieren zu können.

Wir haben Glück. In unserer Eigentümergruppe klappt das gut. Zugegeben, wir sind nur zu dritt. Neulich allerdings gab es auch einmal Streit. Als die Hausverwaltung nach 40 Minuten gegangen war, gerieten wir uns richtig in die Haare. Bestimmt drei Minuten lang diskutierten wir darüber, wer die nächste Falsche Wein für die Runde beisteuern darf.

M. CANAL-FABRICIUS

IMMOBILIEN

Die schönsten Aussichten auf eine schöne Rendite.

Sachsen/S.-Anhalt

Leipzig – Zentrum-Süd: Büro- u. Geschäftshaus, Share Deal, Bj 1998, 15 GE, Nutzfl. ca 1977 m², INKM IST € 202.775,–, Bruttjahresüberschuss, Endrefr. 33,3 kWh/m²a) inkl. WW, Fernwärme, gegen Gebot, E&V ID 0373, provis.-pfl. f. Käufer **Leipzig: +49-(0)341-46.57.62 10**

Dresden – Klotzsche: Attraktive Stadtvilla, Bj. ca. 1910, 5 WE, Nutzfläche ca. 1.300 m², INKM IST € 98.000,–, Energieausweis liegt nicht vor, € 1.000.000,–, inkl. WW, Gas, E 1.000.000,–, E&V ID 07808, provis.-pfl. f. Käufer **Dresden: +49-(0)351-65 27 80**

Chemnitz – Sonnenberg: Wohn- und Geschäftshaus, Bj 1900, Nutzfläche ca. 1.301 m², 18 WE, 1 GE, INKM IST € 46.596,–, Dunkelnutzbeht., € 1.050.000,– , E&V ID 04380, provisionspflichtig für Käufer **Chemnitz: +49-(0)371-91 19 93-40**

Halle – Nördliche Innenstadt: Fachwerkhaus, Bj 1718, Nutzfläche ca. 382 m², 3 WE, 1 GE, INKM IST € 28.050,– Dunkelnutzbeht., € 535.000,– , E&V ID 137137, provisionspflichtig für Käufer **Halle: +49-(0)345-470 49 60**

Top-Investment auf Rügen

Unter reetgedeckten Mauern Ostseeflimmert, ganz nah am Strand, das Ferienhaus. Die Insel Rügen ein buchtenreiches Ferienhauspropädi geschaffen. Einmalige die Lage, individuell die Architektur und gehoben die Ausstattung – so entstehen hier 48 moderne, in Massivbauweise errichtete und reetgedeckte Ferienhäuser. Gebaut werden drei verschiedene Hausvariantenmit je zwei Geschossen. Allen Ferienhäusern ist ein Wohnbereich mit Kochbereich mit Gartenzugang und großzügigen Terrassen. Sauna und ein eigener Wellnessbereich runden das Top-Investment auf Rügen ab. Die attraktive Ausstattung ermöglicht interessanten Einzel- und Gesamtbesitzern beste Chancen, am Wachstum des Ferienhausmarktes in Deutschland zu partizipieren oder einen ertragsreichen Zweitwohnsitz zu erwerben.

E&V ID G-02832X

Rostock: +49-(0)381-375 66 70
Rostock/Commercial@engelvoelkers.com

Rheinland

Köln-Rodt: Mehrfamilienhaus, Gesamtnutzfläche ca. 1.511 m², 27 WE, INKM IST ca. € 211.872,–, Baujahr 1960/2017, Energieausweis liegt nicht vor, € 5.700.000,– , ID G-02926ed, provisionspfl. für Käufer **Köln: +49-(0)221-29 94 66 00**

Düsseldorf-Rath: WGH, Gesamtnutzfl. ca. 591 m², 6 WE, 1 GE, 1 Laguft., INKM IST ca. € 41.575,– Energieausweis, Endbed. 222 kWh/m²a, Gas, Bj. 1952, € 900.000,– , E&V ID G-08L02ZG provisionspfl. für Käufer **Düsseldorf: +49-(0)211-863 20 40**

Wiesbaden

Wiesbaden-Villenviertel: Mehrparteien-Villa, Baujahr 1901, Nutzfläche ca. 1.125 m², ausstr. 8 WE, 1 GE, Dunnelbuchtardenkmal, 4 Stellpl., € 4.150.000,– , E&V ID EV356715, prov.-pfl. für Käufer, 5,95 % Provision inkl. MwSt. **Wiesbaden: +49-(0)611-950 17 30**

Wiesbaden/Mainz-Kastel: Ruines MFH, Baujahr 1925, Nutzfläche ca. 405 m², Garten, 4 WE, Energieausweis liegt nicht vor, € 1.400.000,– , E&V ID EV360186, provisionspf. für Käufer, 5,95 % Provision inkl. MwSt. **Wiesbaden: +49-(0)611-950 17 30**

Unsere Immobilienexperten sind mit dem jeweiligen lokalen Markt bestens vertraut und verraten Ihnen gerne, wie Sie Ihre Renditechancen am besten nutzen. Rufen Sie uns an!
www.engelvoelkers.com/commercial · Commercial@engelvoelkers.com · Immobilienmakler
Angebote von Lizenzpartnern der Engel & Völkers Commercial GmbH

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

© WELTGO GmbH. Alle Rechte vorbehalten WELT am SONNTAG-2018-04-22-ei1-24 707a4cdb5f11f12641ba92de541f82ca

Kölsch für 1,30 Euro

FORTSETZUNG VON SEITE 47

niemand. Wir wollten unser Dorf für unsere Kinder so erhalten, wie wir es früher erlebt haben." Und so kam es, dass in einer Region, in der die CDU traditionell bei Kommunalwahlen Ergebnisse von über 45 Prozent einfährt, eine neue Form von Sozialismus eingog. Um ihre Dorfkneipe zu retten – mit sechs Stammtischen und diversen Vereinstreffen so etwas wie das inoffizielle Rathaus des Dorfs –, wurden 196 Hülsenbuscher zu Genossen. Sie zeichneten mehr als 250 Anteile zu je 100 Euro und kauften mit diesem Geld den ehemaligen Besitzern die „Gastschwalb Jäger" ab. Und sie packten an. An fünf Tagen in der Woche wechseln sich 38 Hülsenbuscher ab 18 Uhr ehrantlich am Zapfhahn ab und verkaufen die Stange Kölsch wie in Hülsenbuschs guten Zeiten zum Preis von 1,30 Euro.

Die Chancen stehen nicht schlecht, dass die guten Zeiten wiederkommen können. Dank der Einnahmen durch kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen und Konzerte läuft die Kneipe mittlerweile so gut, dass sie sogar Gewinn abwirft. „Mit dem Geld konnten wir die zweite Attraktion unseres Dorfzentrums, unsere schöne Barockkirche, mit einer neuen Außenbeleuchtung noch besser in Szene setzen", berichtet Andreas Böhl, einer der Dorfkneipen-Retter.

Die Reanimierung der Dorfkneipe war so etwas wie eine Initialzündung und setzte eine regelrechte Kettenreaktion in Gang. Im Haus nebenan stellt jetzt die 70-jährige Ilse Haas hinter dem Tresen von Bäckerei Schneider und verkauft freundlich lächelnd Brötchen und Torten. „Ich bin hier geboren und konnte es nicht ertragen, dass es im Ort keine Bäckerei mehr geben sollte", sagt sie. Jetzt jobbt sie auf 450-Euro-Basis, wechselt sich mit vier anderen Damen ab und sagt, dass es überhaupt nicht stört, schon morgens um viertel vor sechs Uhr im Laden zu sein.

Neues Leben ist auch in ein anderes leer stehendes Gebäude im Ort gegen. Die Künstlerin Sabine Wallefeld hat es zu einem „Künstlerhaus" umfunktioniert, eine Art Galerie und Kunstschule in einem. Und nach Gummersbach zum Discounter muss auch niemand mehr fahren, seitdem die Dorfgemeinschafts-Vorsitzende Sabine Brand mit Mitstreiterin einen Wochenmarkt aufgebaut hat, auf dem es kein in Plastik eingeschweißtes Gemüse gibt, das um die halbe Welt geflogen wurde, sondern ausschließlich frisches Obst und Gemüse aus der Region.

Motiviert durch den Erfolg der Kneipengenossenschaft, machten sich die Hülsenbuscher gleich daran, die nächste Genossenschaft zu gründen. Erfreut über den Erfolg des vom demografischen Wandel gebeutelten Hülsenbusch zeigt sich auch Lutz Wetzlar. Der ehemalige Landwirtschaftsdirektor war viele Jahre lang Vorsitzender der Landeskommission von „Unser Dorf hat Zukunft" und kennt die Strukturen in Oberberg sehr gut, dessen Dörfer er weiterhin in Fragen des demografischen Wandels berät und in 20 Dorfwerkstätten seine Hilfe anbietet. „Als Kommunalpolitiker kann man nur den Anstoß zu Initiativen geben. Man kann Strukturen schaffen, die diese ermöglichen. Doch ohne bürgerschaftliches Engagement kann eine Ortserneuerung nicht erfolgreich sein", glaubt der Experte.

Hülsenbuschs Erfolg basiere, so Wetzlar, auf charismatischen Persönlichkeiten und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Vielleicht sei es sogar ganz gut, dass die Politik die Hülsenbuscher in ihrem Tätendrang nicht gebremst habe. Manchmal sei der Kommunalpolitik nach Wertlands langjähriger Erfahrung doch oftmals an Fantasie, wie man die alten Ortskerne reaktiviert. „Viele Politiker greifen leider zur schlimmsten, weil unwirtschaftlichsten Lösung und lassen hässliche Siedlungen um den verödeten Ortskern herum auf der grünen Wiese hochziehen." Das bringe zwar die Bürgermeistersahlen halbwegs stabil, doch das Dorfleben stirbt trotzdem.

Ein Schicksal, das Hülsenbusch wohl erspart bleibt. Bei dem Rundgang mit der Jury um die Bewerbung für den prestigeträchtigen Preis „Unser Dorf hat Zukunft", der im November das schönste Dorf in Oberberg auszeichnet, gab es, so berichtete jedenfalls die Lokalzeitung, von Jurymitgliedern spontanen Applaus auf offener Straße.

Und auch die Investition der zugezogenen Familie von der Wal in das Pfarrhaus scheint sich gelohnt zu haben. Im Oberbergischen stiegen die Immobilienpreise für frei stehende Einzelhäuser im Vergleich zum Vorjahr um acht Prozent. Ein Wertezuchstum, das in Düsseldorf nicht mehr so leicht zu erzielen ist.

ANZEIGE

IMMOBILIE DER WOCHE

4.ANZEIGE

Ein exklusives Unikat direkt an der Wasserkante in Travemünde

Wer sich mit dem Thema Ferienimmobilien in bester Ostseelage beschäftigt, kommt an dem exklusiven Ferienprojekt „Priwall Waterfront" in Travemünde nicht vorbei. Hier wird ein architektonisches Einzelstück entstehen, das aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen ist und zu den vier Eyecatchern in Priwall Waterfront gehört.

Mit rötlich gefärbtem Metall verkleidet, verbreitet diese „Schwebende" Passatvilla einen besonderen Hafencharme direkt an der Wasserkante. Hier schweben Sie acht Meter über der Wasseroberfläche. Grüner Wert wurde hier auf die außergewöhnlichen touristischen Grundrisse gelegt, keine Wohnung ist wie die andere. Alle acht Ferienwohnungen sind sehr stilvoll, hochwertig und bereits komplett vermietungsfertig eingerichtet. Sattsehen kann man sich weder am Panorama Wasserblick noch an den Besonderheiten dieser Wohnungen: dem sehaglichen Bio-Kamin, der Sauna, dem Whirlpool und dem coolen Dampfbad mit Regendusche.

Wenn 2019 alles fertig ist in Priwall Waterfront, dann stehen hier vier Passatvillen als Eyecatcher direkt an der Wasserkante, 58 Premiumadenvillen mit Blick auf den Passatsthafen und 32 Dünenvillen, die sich in eine sanfte Dünenlandschaft schmiegen. An der Spitze mit dem schönsten Blick aufs Meer das Aktivitätscenter mit Adventure Golf, Beach Club und Indoor Spielparadies. Mitten drin der Saglerhafen, Marina, die historische Viermasthbark „Passat", Ostsee-Erlebnisaktion mit aufregenden Aquarien und kultige Shops und Restaurants sowie ein au-Begegnungszentrum TagungsCenter. Auf rund 61.000 qm Gesamtfläche entsteht hier ein touristischer Magnet mit Ferienimmobilien der Extraklasse. Die PLANET Gruppe ist Initiator des Projekts.

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
PLANET HAUS AG
Tel.: 0433 / 888 09 30
www.planet-haus.de
www.priwall-waterfront.de

ANZEIGEN-SONDERVERÖFFENTLICHUNG

Immobilien Exklusiv

IN UND UM BERLIN

Geschäftsführer Angelo Plath im Herzen Berlins, Quartiersplatz FRANKONIA Location

EINZIGARTIG

PRESTIGETRÄCHTIG

Gemeinsam mit der Stadt Berlin hat die FRANKONIA Eurobau AG den Architekturwettbewerb „Von Preußen nach Europa" für das Projekt am Schinkelplatz ausgerufen.

Im Krieg weitgehend zerstört, wurde der 1827 vom preußischen Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Peter Joseph Lenné gestaltet Schinkelplatz mittlerweile aufwändig renoviert. An einem der geschichtsträchtigsten Plätze im Herzen Berlins entstehen drei Gebäudekomplexe: Wohn- und Geschäftshäuser an der westlichen Seite des Schinkelplatzes sowie an der Niederlagstraße gegenüber der Friedrichswerderschen Kirche und ein Büro- und Wohnhaus am Werderschen Markt direkt gegenüber dem Auswärtigen Amt. Das Ensemble bietet einzigartige Chancen für eine Wohnung mit einem unvergleichbaren Blick auf eine einzigartige historische Stadtkulisse im Zentrum Berlins. Schulles Frank Architekten, Hemprich Tophof und Rafael Moneo Arquitecto entwickelten die prämierten Entwürfe für das prestigeträchtige Projekt, das von der FRANKONIA Eurobau AG realisiert wird.

www.berlin-schinkelplatz.de

SERIÖS

LEISE ZUM ERFOLG

Die Tätigkeit von APEX-Projekt hat sich zusätzlich auf den Bereich Pflegeheime beziehungsweise Seniorenwohnanlagen ausgerichtet. Daher benötigt das Unternehmen für einen europäischen „Fonds für Sozialimmobilien" Objekte ab einem Volumen von sechs Millionen Euro zum Kauf auf Dazu zählen Seniorenwohnanlagen mit der Option zur Übernahme der Betreiber-Gesellschaft sowie Ärztehäuser jeder Größenordnung. Die APEX ist seit 1990 am Immobilienmarkt tätig und vermarktet auf Grund vorhandener und geprüfter Investoren schnell und zuverlässig mit Fokus auf den An- und Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern, Wohn- sowie Hotelanlagen. Dabei agiert das Unternehmen stets nach der Devise „Leisse zum Erfolg".

www.apex-projekt.de

TEXT/LAYOUT CP/COMPARTNER, Redaktionsbüro Essen - Berlin
ANZEIGEN Angela Plath, Tel.: 030 2511-73086, E-Mail: angelaplaten@axelspringer.de
21./22. April 2018

Villenanwesen in Neuruppin
in sonniger Ruhelage, in neuwertigem Zustand mit 2.023 m² Grst., 350 m² Wfl., Kamin, Bädern, Sauna, 4 Schlafzi., Doppelgarage, 55 mm vom Rustaverm, KP 695.000,– €, Energiewert 72 kWh, provisionspflichtig
sachwerte.brandenburg GmbH,
Tel. 030/260 60, www.sachwerte.de

Ärztehaus in Cottbus
KP 1.08 Mio. €/ KP m²: 1.380 €
7 EH, 13 SP, zzgl. Provision
immobilien@apex-projekt.de

6 % Rendite | Faktor 16,5

BERLIN
SCHINKELPLATZ

IM ZENTRUM DEUTSCHER GESCHICHTE, IM MITTELPUNKT BERLINS.

Exklusive Eigentumswohnungen mit Panoramablick auf das Weltkulturerbe Museumsinsel und das Berliner Stadtschloss.

FRANKONIA

+49 (0) 30 36 41 02 118 | WWW.BERLIN-SCHINKELPLATZ.DE

© WELTKOS GmbH. Alle Rechte vorbehalten WELT am SONNTAG-2018-04-22-s11-24 707a4cdb5f11f12641ba3de56f3f2ca