



Expertengespräch Nr. 4

JULI 2026

Genossenschaften als Träger für neue Nutzungen in ländlichen Räumen

Wie aus dem Gut Büttnershof in der Altmark ein generationenübergreifender Wohn- und Arbeitsort werden kann

Expertengespräch mit Wolf Meyer-Plate

Geschäftsführer Caduli GmbH und Initiator der sich in Gründung befindenden Genossenschaft Gutleben eG

ASG | Agrarsoziale
Gesellschaft e.V.
aktiv für ländliche Räume

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Landwirtschaft, Ernährung
und Heimat

BULE plus
Bundesprogramm
Ländliche Entwicklung
und Regionale Wertschöpfung

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

INHALT

Den passenden Ort für die eigene Gründungsidee finden	2
Projektentwicklung am Gut Büttnershof	2
Das Herzstück des Projekts: Gründung einer Genossenschaft	3
Ansprache von Mitmacher*innen	4
Weitere Umsetzung und Finanzierung	4
Worauf es ankommt	4

Wir haben mit dem Gründer Wolf Meyer-Plate darüber gesprochen, mit welcher Motivation er und seine Frau Maike Fuchs die Projektentwicklung im ländlichen Raum verfolgen.

Den passenden Ort für die eigene Gründungsidee finden

Die beiden haben sich vor einiger Zeit auf den Weg gemacht, um ein Leben in Gemeinschaft mit neuen Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten auf dem Gut Büttnershof in genossenschaftlicher Trägerschaft aufzubauen. Wolf Meyer-Plate ist Architekt, seine Frau ist Köchin. Beide verbindet die Erfahrung, auf dem Land aufgewachsen zu sein und später in verschiedenen Regionen Deutschlands und im Ausland gelebt zu haben. In Mannheim führten sie über 20 Jahre ein Bio-Catering. Als der Mietvertrag auslief und sich keine geeignete Perspektive vor Ort anbot, entschied sich das Paar, neue Wege zu gehen. Ausgangspunkt war ihre Auseinandersetzung mit Projekten im ländlichen Raum. So machten sie sich auf die Suche nach einem gemeinschaftlichen Projekt mit ökologischer Landwirtschaft, in das sie sich einbringen wollten.

„Da wir Unruhegeister sind, haben wir gleich Tausende von Kilometern unter die Räder genommen und haben uns Projekte angeguckt im ländlichen Raum.“

Ein Einstieg in ein ländliches Projekt eröffnete sich dem Paar durch einen Kontakt zu der Eigentümerin eines großen, ehemals landwirtschaftlichen Anwesens in Billberge in der Altmark. Wolf Meyer-Plate entwarf ein Konzept für eine Projektentwicklung, stellte den Kontakt zu einer Genossenschaft her und brachte sich in erste Umsetzungsschritte ein. Jedoch funktionierte die Zusammenarbeit mit den Beteiligten aus Sicht des Paares nicht entsprechend ihren Werten: Es fehlte an Offenheit gegenüber den Menschen vor Ort sowie an Transparenz.

„Das ist für mich ein wichtiger Teil von einem Projekt. Wenn ich Dorfentwicklung machen will, muss ich mit den Leuten in Kontakt gehen und das gemeinsam entwickeln und nicht als eine isolierte Geschichte von irgendwelchen Leuten aus der Stadt, die dann da ihr Ding machen.“

Projektentwicklung am Gut Büttnershof

Auch wenn sie ihre Arbeit dort beendeten, war dies für Wolf Meyer-Plate eine lehrreiche Erfahrung für ihre nächsten Schritte. Anfang 2025 traten sie in Kontakt mit dem Gut Büttnershof. Der Hof war ursprünglich ein landwirtschaftlicher Gutsbetrieb. Vor rund 30 Jahren sanierte die Eigentümerfamilie das Gutshaus und führt seitdem hier einen Gastro- und Hotelbetrieb mit großer Beliebtheit und Bedeutung für den Tourismus in der Region. Seit längerer Zeit sucht das Betreiber-Ehepaar eine Nachfolge. Die Verbindung war ebenfalls über ihr persönliches Netzwerk und aus den Verbindungen in die Region entstanden. Dort haben Wolf Meyer-Plate und Maike Fuchs nun ihr aktuelles Projekt gestartet, mit dem Ziel, das weitläufige Ensemble des Guts Büttnershof grundlegend zu entwickeln. Bereits gegründet haben sie vor Ort eine Bio-Manufaktur für öko-zertifiziertes Catering, die Caduli GmbH, und ein Projektbüro für Dorfentwicklung.

„Und da stecken wir jetzt mittendrin. Sozusagen die Pioniere sind meine Frau, die ist Köchin, und ich als Architekt. Wir sind die Gründer.“

In ihrem Projekt entwickeln sie den Gutshof als einen generationenübergreifenden Wohn- und Arbeitsort, an dem zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit und verschiedene Funktionen miteinander verbunden werden, wie Wolf Meyer-Plate erläutert. In den ehemaligen Stallgebäuden, die bislang überwiegend leerstanden bzw. höchstens als Lager- und Nebenräume genutzt wurden, sollen neue Gewerbebetriebe, gemeinschaftliche Einrichtungen sowie Kultur- und Seminarangebote entstehen. Dabei ist ihnen wichtig, dass die Entwicklung der Gebäude und deren Nutzung von den Mitmacher*innen selbst in die Hand genommen werden. Dazu meint Wolf Meyer-Plate:

„Wer eine Idee hat, etwa für eine Werkstatt, einen Hühnerstall, eine Veranstaltungsreihe oder ein anderes Angebot, kann gemeinsam mit weiteren Mitgliedern ein eigenes Projekt entwickeln und der Gemeinschaft vorstellen.“

Die Planungen für das Gut Büttnerhof sehen für die ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude auch neu geschaffenen Wohnraum vor. Da sehr viel freie versiegelte Fläche zur Verfügung steht, sollen auch eine Art Dorfplatz und ca. 30 Wohneinheiten in Neubauten in nachhaltiger Serien-Holzbaweise entstehen. Dabei wird großer Wert auf die Abstimmung mit dem Denkmalschutz gelegt, um die neu entstehenden Häuser möglichst in das Gesamtensemble in Form eines Laubenganghauses einzufügen. Neu geplant ist auch eine Tiny-House-Siedlung, um individuellen Wohnraum zu schaffen. Funktionen wie Arbeits-, Hobby-, Lager- oder Gäste-Räume werden hingegen in den neu geschaffenen Gemeinschaftsgebäuden geplant. Diese Pläne versteht Wolf Meyer-Plate als neue Form des Familien-Wohnens, da das über Jahrzehnte dominierende Konzept der Einfamilienhäuser angesichts des knappen Wohnraums nicht wirklich zukunftsweisend ist. Erprobt werde diese Neuausrichtung bereits über sogenannte KoDörfer¹, wie sie z. B. in Brandenburg bestehen. Auch hier sollen die konkreten Nutzungen von den Mitmacher*innen selbst bestimmt werden.

„Das kann als Wohngemeinschaft organisiert sein. Es können ganz viele Singles sein, die kleine Einheiten kriegen. Es kann eine Familie sein, die einen größeren Platzbedarf hat. Und das wird danach davon abhängen, wer kommt tatsächlich. Zumindest in der ersten Phase sind auch die Mit-Mitmacher Pioniere bei uns.“

Offen ist auch noch die genaue Ausführung der energetischen Sanierung. Hier geht es darum, die Balance zwischen klimagerechter, nachhaltiger Energieversorgung und bezahlbarem Wohnraum zu halten. So könnte es sein, dass z. B. eine Geothermieanlage aus Kostengründen nicht in Frage kommt. Hier werden fachliche Gutachten Klarheit schaffen.

Das Herzstück des Projekts: Gründung einer Genossenschaft

Mittlerweile engagiert sich eine Kerngruppe von ca. 12 Menschen mit unterschiedlichen Professionen für das Projekt. Diese Menschen kommen aus unterschiedlichen Regionen Deutschlands, aber auch aus der Region rund um das Projekt. Aktuell wird beständig an der Gründung der Genossenschaft Gutleben eG als Träger des Projekts gearbeitet. Diese soll als eine Art Dach-Genossenschaft die Bereiche „Leben“ und „Arbeiten“ verbinden und auch die sich potenziell noch entwickelnden Gewerbebetriebe umfassen.

Aus Sicht von Wolf Meyer-Plate eignet sich eine Genossenschaft besonders für große und komplexe Vorhaben, bei denen viele Menschen beteiligt sind und unterschiedliche Nutzungen zusammengeführt werden. Gleichzeitig betont er,

dass eine Genossenschaft professionelle Strukturen benötigt. Für kleine Gruppen oder rein ehrenamtlich organisierte Projekte sei diese Rechtsform oft zu aufwendig. Ein entscheidender Faktor bei der Genossenschaftsgründung ist für ihn die richtige Beratung und Begleitung. Ein zentraler Akteur ist der Zentralverband der Konsumgenossenschaften (ZdK)² in Hamburg, zu dem auch eine Stiftung gehört. Nach ihrer erfolgreichen Bewerbung beim ZdK um Aufnahme ihrer Genossenschafts-Idee, kann die Gruppe um Wolf Meyer-Plate nun alle ZdK-Angebote inkl. Beratung von Fachanwälten kostenfrei in Anspruch nehmen. So werden sie insbesondere bei der Formulierung der Satzung optimal begleitet. Weitere Unterstützung erhalten sie von einem Förderverein für Genossenschaften.³

„Da wir eine ungewöhnliche Struktur haben, für die es wenige Standards gibt und man etwas abgucken kann, war das sehr wichtig, dass wir die Fachanwälte an der Seite zu haben. Das war für die Satzung der Genossenschaft ein wichtiger erster Schritt. Weil sie das Herzstück einer Genossenschaft ist.“

Die entworfene Satzung enthält eine differenzierte Zweckbeschreibung. Wesentlicher Bestandteil ist eine weitreichende Beteiligung und Mitbestimmung der Mitglieder. Dies ist in der Regel kein Standard bei Wohnungsbaugenossenschaften. In diesem Fall jedoch stellen Beteiligung und Mitbestimmung eine zentrale Grundlage des Projekts dar. Die Satzung enthält auch ein ausformuliertes Wertesystem, welches auf Offenheit zielt und weder eine politische noch eine religiöse Ausrichtung festlegt. Vielmehr soll ein offener Ort entstehen, den alle Mitglieder individuell gestalten können. Besonders wichtig ist der Gruppe Transparenz. Konflikte über Ziele, Zuständigkeiten und Machtverhältnisse sollen von Beginn an offen angesprochen und geregelt werden. Der Satzungsentwurf ist bereits öffentlich zugänglich und auf der Webseite einsehbar. Somit sollen Interessierte frühzeitig erkennen, worauf sie sich einlassen.

Aufgrund der komplexen Struktur des Projekts mit Wohnraum zur Vermietung, Gewerbebetrieben sowie kulturellen und sozialen Angeboten ist es den Gründungsmitgliedern ein großes Anliegen, dass die Positionen des Vorstands und Aufsichtsrats mit hoher Kompetenz besetzt werden. Dafür läuft aktuell die Suche nach geeigneten Personen. Gedacht ist, hauptamtliche Stellen zu schaffen, auch um die ehrenamtlich Aktiven im Projekt zu entlasten. Neu sind auch die in der Genossenschaftsstruktur implementierten Projektbeiräte, die den Mitgliedern die Entwicklung und eigenverantwortliche Umsetzung eigener Teilprojekte ermöglichen sollen. Sie bilden eine Art Zwischenebene zwischen Gesamtgenossenschaft und einzelnen Arbeitsgruppen. Damit soll verhindert werden, dass Entscheidungen allein vom Vorstand getroffen werden oder einzelne Themen in der umfangreichen Gesamtstruktur zu wenig Wahrnehmung erhalten.

¹ <https://neulandia.de/kodoerfer>

² <https://www.zdk-hamburg.de>

³ <https://genossenschaftsgedanke.de>

Ansprache von Mitmacher*innen

Wir haben uns bundesweit vernetzt und auch unterstützende Verbindungen in der Region aufgebaut, erklärt Wolf Meyer-Plate auf die Frage nach der Suche von Mitstreiter*innen. Durch ihre öffentlichkeitswirksame Kommunikation über das Projekt seien sie mittlerweile landesweit bekannt.

„Da muss man einfach rumgehen und die Leute begeistern.“

Regelmäßig werden Menschen, die sich für das Gut Büttnershof als Lebens- und Arbeitsort interessieren, über Kontakte aus dem Netzwerk eingeladen und vor Ort begrüßt. Dafür finden auch sogenannte „Kennenlernen-Zoom-Calls“ statt, in denen Interessierte die Genossenschaft und die Möglichkeiten, sich zu engagieren, im persönlichen Austausch kennenlernen können.

„Um an so einem Projekt teilzunehmen, ist Transparenz entscheidend. Das ist das eine, dass man da Rede und Antwort steht. Und das andere ist, dass die Menschen, die mitmachen, sich in den Ort verlieben und Bezug finden und sagen: „Ja, das kann ich mir gut vorstellen, dass ich hier freier atmen kann.“

Auch hier ist es wieder das Netzwerk, welches dabei hilft, das sich entwickelnde Projekt bekannt zu machen. Es spricht sich halt rum, meint Wolf Meyer-Plate. Durch die Besuche vor Ort hat das Ehepaar enge Kontakte zu dem Netzwerk Zukunftsorte⁴ aufgebaut und die Akteur*innen persönlich kennengelernt. Ein weiterer Akteur, mit dem sie zusammenarbeiten, ist die Co-Housing GmbH aus Berlin, die auf Wohnraum-Projekte ausgerichtet ist und sich für genossenschaftliches und bezahlbares Wohnen einsetzt. Zudem nutzt die Gruppe auch einschlägige Online-Portale wie z. B. „Bring Together“, worüber wertvolle Kontakte zustande gekommen sind. Denn sie möchten vor allem jüngere Zielgruppen ansprechen. Auch die aktuell erfolgte Aufnahme als Zukunftsort im Aufbau trägt zur Wahrnehmung und Sichtbarkeit bei.⁵ In der Region laufen zudem Gespräche mit Unternehmen und einer Stiftung. Ein Architekturbüro konnte für die aktive Beteiligung gewonnen werden und geht in der Projektentwicklung mit Planungsaufgaben in Vorleistung sowie im Marketing, u. a. auch durch sein Netzwerk im Bereich der jungen Bau- und Architektenszene.

Weitere Umsetzung und Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes stellt eine der größten Herausforderungen dar. Die Gesamtfinanzierung wird von den Mitgliedern der Genossenschaft getragen, so die Planung, und soll letztendlich mit einer Bank, voraussichtlich der GSL Bank⁶,

umgesetzt werden. Die Suche nach weiteren Investoren steht an. Eine reine Kreditfinanzierung ist schwer möglich, da die Belastungen kaum aus dem Projekt getragen werden können. Auch der Immobilienwert sei in der Region eher gering, erläutert Wolf Meyer-Plate. Schwierig ist vor allem die aktuelle Vorbereitungsphase, die die Gruppe aus eigener Kraft finanzieren muss. Dass das Gut Büttnershof noch nicht gekauft werden konnte, erschwert den Zugang zu vielen Förderprogrammen. Bisher besteht Austausch zu Fördermöglichkeiten mit der LEADER-Region.

Wenn die Finanzierung gesichert ist, können die Planungen für die Gebäude und deren Sanierung umgesetzt werden. Durch das offene Vorgehen, das Projekt in der Region vorzustellen, hat sich ein enger Kontakt mit der kommunalen Verwaltung entwickelt. Hier kam Wolf Meyer-Plate seine Erfahrung und Expertise als Architekt zu Gute. Eine Bauvoranfrage liegt dem Bauamt bereits seit vielen Monaten vor, und ist in wesentlichen Teilen u. a. mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Ebenso hat die Gemeinde mit nur einer Gegenstimme dem Bauvorhaben zugestimmt. Somit sind die grundlegenden planungsrechtlichen Fragen geklärt, sodass einer neuen Nutzung als Wohnraum nichts mehr im Wege steht. Das Ziel ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit, nicht die Gewinnmaximierung. Im Vordergrund steht die Sinnhaftigkeit, so Wolf Meyer-Plate.

Worauf es ankommt

Der entscheidendste Schritt einer neuen Projektentwicklung in einem Dorf ist, so Wolf Meyer-Plate, das aktive Zugehen auf die lokalen Akteur*innen wie auch auf die Menschen, die in der Gemeinde leben. Ihr zentrales Prinzip lautet: Menschen sollen sich nicht nur informieren, sondern einen persönlichen Bezug zum Ort entwickeln. Vor allem ihre Vernetzung in ganz Deutschland sowie in der Region selbst, die Maïke Fuchs und er in der Vergangenheit aufgebaut haben, kommt ihnen bei allen Schritten zugute.

„Tatsächlich sind die allerersten Schritte gewesen, dass wir auf die Menschen zugegangen sind, die im Dorf leben. Ich bin sowohl in der Gemeinde vorstellig geworden, habe mich mit dem Bürgermeister getroffen und das Projekt vorgestellt, als eben auch bei den Unternehmern in der Gegend. Es ist wichtig, Menschen im Umfeld zu suchen, die so ein Projekt unterstützen. Wenn man das nicht erreichen kann, ist man nicht am richtigen Ort.“

Eine besondere Rolle spielt René Schernikau, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Nach Aussagen von Wolf Meyer-Plate begleitet er das Projekt aktiv, vermittelt Kontakte und unterstützt Gespräche mit Behörden, Banken und Ministerien, um „das Ganze Wirklichkeit werden zu lassen“.

⁴ <https://zukunftsorte.land>

⁵ <https://zukunftsorte.land/orte/gutleben-buettnershof>

⁶ <https://www.gsls.de>



www.leerstand-aktivieren.de

Auf der persönlichen Ebene braucht es Mut, um voranzugehen, besonders in der aktuellen Entwicklungs- und Gründungsphase.

„Das heißt, in dieser Vorphase muss man das quasi aus eigener Kraft stemmen. Zumindest, wenn das Projekt so strukturiert ist, wie es das bei uns ist. (...) Man kann nicht zu sehr zweifeln, man muss vorwärtsgehen.“

Für die Gründung einer Genossenschaft hält Wolf Meyer-Plate eine gewisse Projektgröße, einen verlässlichen Rechtsrahmen und ein professionelles Vorgehen entscheidend. Dafür brauche es kompetente Beratung und Begleitung durch Expert*innen, empfiehlt der Gründer. Vor dem Hintergrund ihrer komplexen Projektstruktur brauche es ein gut aufgestelltes Team mit Kompetenz in Rechtsfragen und Erfahrungen in der Geschäftsführung, das sie aktuell suchen. Auch braucht es Zeit, um das weitläufige Gebäudeensemble Schritt für Schritt mit Menschen, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, weiterzuentwickeln.

„Also das braucht dann eben einen sehr langen Atem und eine sehr lange Zeit, ehe das dann aufgebaut ist.“

An vielen Orten in ländlichen Räumen schaffen Akteur*innen mit gemeinschaftlichem Engagement neue Nutzungen für leerstehende Gebäude. Die Projektentwicklung am Gut Büttnerhof steht beispielhaft für diese vielfältigen Aktivitäten. Wir bedanken uns bei Wolf Meyer-Plate für seine Offenheit und die Einblicke in das Projekt rund um die Gründung der Genossenschaft Gutleben eG.

Wir wünschen weiterhin alles Gute!

ASG | Agrarsoziale
Gesellschaft e.V.
aktiv für ländliche Räume

Kurze-Geismar-Str. 33
37073 Göttingen
Tel. (0551) 49 709 - 0
info@asg-goe.de
www.asg-goe.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Landwirtschaft, Ernährung
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

BULE plus
Bundesprogramm
Ländliche Entwicklung
und Regionale Wertschöpfung