

**ANDERSWOHNEN**  
**ANDERSLERNEN**  
**ANDERSARBEITEN**



# INHALTSVERZEICHNIS

- 3 Unsere Vision
- 4 Der Verein
- 5 Wer wir sind
- 6 Der Hof
- 7 Das Areal
- 9 Meilensteine
- 10 Wirklich alles anders – Auguste77
  
- 12 Anderswohnen
- 16 Andersarbeiten
- 20 Anderslernen
- 23 Unsere Projekte
  
- 24 Finanzierung
- 25 Finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten
- 26 Externe Partner
  
- 28 Impressum







Wir schaffen einen Ort der nachhaltigen Entwicklung in der Oberlausitz: **Die Auguste77**. Dort können Menschen in einem vertrauensvollen, wohlwollenden und generationsübergreifenden Miteinander leben, lernen und arbeiten.

Die drei leerstehenden Gebäude eines denkmalgeschützten Dreiseithofes in Olbersdorf werden saniert und gemeinwohlorientiert umgenutzt.

Mit dem Erhalt historischer Bausubstanz und der Schaffung gemeinwohlorientierter und integrativer Räume, wirken wir den immer noch erfahrbaren sozialen und ökologischen Nachwirkungen des Strukturwandels entgegen und nehmen uns den kommenden Herausforderungen der Dorf- und Weltentwicklung an.





2020 gründeten motivierte Ortsansässige und Ortsverbundene, Rückgekehrte und Zugezogene den **Anderswurzeln e.V.**, der als gemeinnütziger Verein den Hof als Zentrum seiner Vereinsarbeit ein Jahr später erwarb. Der Verein ist Träger des Projektes.

Alle Mitglieder arbeiten - im organisatorischen Bereich, auf der Baustelle oder bei Veranstaltungen - ehrenamtlich. Die gleichberechtigten Vorstandsmitglieder vertreten den Verein nach Außen und sichern Verantwortlichkeiten gegenüber Dritten ab.

Es gibt Verantwortungsbereiche, die unter den Mitgliedern aufgeteilt sind, oder Arbeitsgruppen, die an einzelnen Projekten arbeiten, Informationen zusammentragen oder Entscheidungsvorlagen vorbereiten.

## Unser Leitbild



Vollumfänglich nachhaltige Zukunftsgestaltung



Solidarisches und gemeinwohlorientiertes Miteinander

## Unsere Schwerpunkte



Denkmalgerechte Erhaltung der Gebäude



Landschaftspflege



Umweltbildung



**Unsere Fähigkeiten**  
 Elektrikermeister  
 Fördermittel-Netzwerkerin  
 Chemiker, Obstgehölzpfleger  
 reparaturbegeisterte Ingenieurin



**Unsere Wünsche**  
 Mit Ziegen(käse) und  
 Streuobst(Wiesen)  
 nachhaltig, solidarisch und  
 selbstbestimmt arbeiten

Probleme lösen und  
 Lösungen erproben



Im Takt der Kleinbahn ein zukünftiges  
 Lebenslied komponieren

Einen Ort schaffen, an dem Kinder laut,  
 Menschen gut und Lösungen fair sind

**Unser Leben**  
 Kinder der Berge, Naturbummler mit  
 Hang zum Fernweh, Handwerkerin,  
 Musikfreunde, (Lebens)Künstlerin,  
 Zug- und Radliebhaberinnen



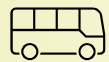


## DER HOF

Der 150 Jahre alte denkmalgeschützte Dreiseithof liegt im ehemaligen Ortskern des Niederdorfes von Olbersdorf. Wir nennen den Hof - angelehnt an seine Adresse - liebevoll Auguste77.

In den 1980er Jahren wäre er fast dem Kohleabbau zum Opfer gefallen und war dann etwa 30 Jahre ungenutzt.

Eingebettet im südlichsten Zipfel der Oberlausitz zwischen der 22.000-Einwohner-Stadt Zittau und dem kleinsten Mittelgebirge Deutschlands bietet die direkte Umgebung am Olbersdorfer See eine unvergleichbare Lebensqualität.



zwei Buslinien



öffentliche und freie Schulen & Kitas



Kleinbahn ins Gebirge



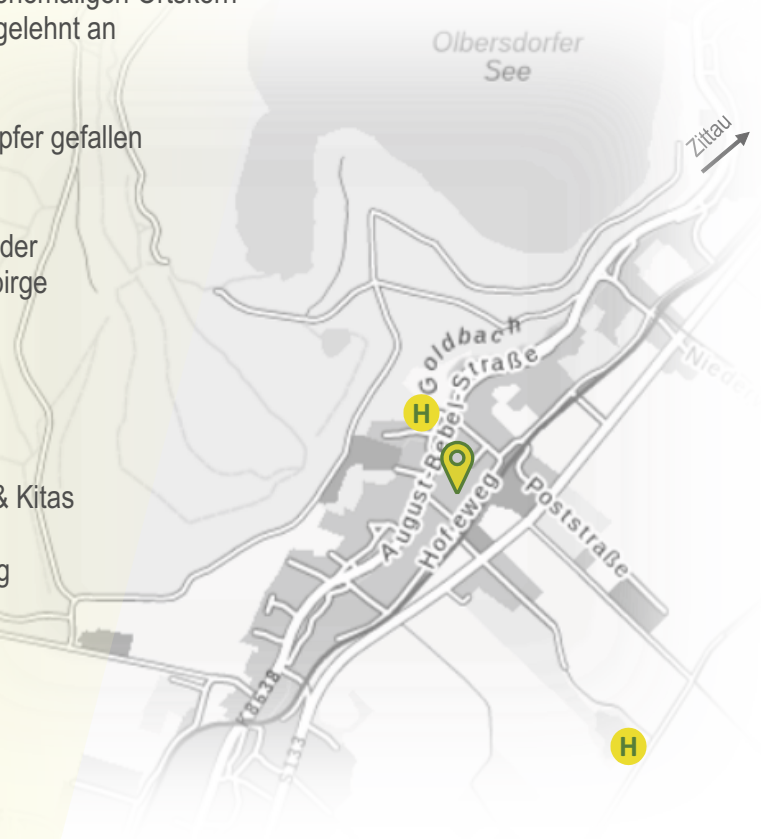
Nahversorgung im Ort



in Zittau Anschluss nach Dresden, Berlin und Liberec



Ärzte im Ort, Krankenhaus in Zittau



Der Hof ist von einem Hektar Grünland umgeben. Auf einem Teil wachsen alte Streuobstbestände, die bereits saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt wurden.

Die Wiesen werden verpachtet und naturschutzgerecht beweidet.

Im wieder angelegten Bauergarten ist der kombinierte Anbau von Gemüse, Blumen, Kräutern und Heilpflanzen praktisch zu erleben.







2020 Vereinsgründung und anschließender Kauf des Grundstücks

2021-2022 Notsicherung der Dächer und Reparatur der Fenster

2023 Erarbeitung eines Gesamtnutzungskonzeptes mit  
ANDERSLERNEN, ANDERSARBEITEN und dem  
Wohnraumkonzept ANDERSWOHNEN

2024 Baugenehmigung und Fördermittelzusagen zur Sanierung  
des Wohnstallhauses

2025 Beginn Sanierung des Wohnstallhauses mit  
Eigenleistungen und Gewölbesanierung



Beräumung und Entbuschung  
des Grundstücks seit 2019

Wiedereinrichtung eines Bauerngartens 2021

Sanierung der Streuobstwiese 2022

Naturschutzgerechte Bewirtschaftung  
des Grünlandes seit 2022

Präsenz in der Öffentlichkeit etabliert durch Homepage;  
Zeitungsartikel und Veranstaltungsteilnahmen

Netzwerke mit lokalen, regionalen und  
überregionalen Partnern aufgebaut



# WIRKLICH ALLES ANDERS - AUGUSTE77





Das Projekt **Auguste77** besteht aus drei Teilbereichen, welche sich auf die Herausforderungen in unterschiedlichen Bereichen des Alltags beziehen:

**ANDERSWOHNEN** umfasst die Kernsanierung des ehemaligen Wohnstallhauses. Die Grundidee der Neugestaltung von ca. 600m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht im Zusammenspiel unterschiedlicher Wohnformen für Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten. Die gemeinsame Gestaltung des alltäglichen Lebens soll eine sinnvolle Alternative zum anonymen Wohnen bieten.

Mit den Teilprojekten **ANDERSARBEITEN** und **ANDERSLERNEN** in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden soll ein soziokulturelles Dorfzentrum entstehen, das ihren Nutzer\*innen, der Nachbarschaft und Gästen die ganz praktische Erfahrbarkeit eines sozial-ökologischen Wandels im Kleinen eröffnet: kooperatives statt konkurrenzgeleitetes Werkeln sowie eine solidarische Obstwirtschaft mit Ladencafé und gemeinsamer Verarbeitungsküche, in der Menschen aller Generationen sich austauschen und voneinander lernen können.





Das historische Wohnstallhaus ist ein zweigeschossiges, massives Bauernhaus. Im Rahmen der Sanierung wird die alte Bausubstanz denkmalgerecht erhalten und mit den Anforderungen einer generationenübergreifenden Wohngemeinschaft verbunden. Ab 2026 soll das Wohnhaus bewohnt werden.

Der Wohnraum bleibt im Besitz des Vereins und wird zu ortsüblichen Mietpreisen vermietet. Diese Einnahmen refinanzieren die Sanierungskosten und decken alle Neben- und Unterhaltungskosten. Spätere Überschüsse fließen vollständig und ausschließlich in die gemeinnützige Arbeit des Vereins.

Wir kombinieren im Haus altersgerechte 1-2 Zimmer-Wohnungen mit familiengerechten 3-4 Zimmer-Wohnungen und einer Wohngemeinschaft. Große gemeinschaftliche Wohnzimmer und Küchen verbinden die privaten Wohnräume auf den Etagen miteinander und ermöglichen eine lebendige Einbindung aller Generationen in das Zusammenleben.

Zu einem bewussten Miteinander gehören für uns z.B. gemeinsames Kochen und Essen, regelmäßiger gemeinsamer Austausch und vor allem die Selbstverwaltung des Wohnraums.





# ANDERSWOHNEN

	Wohneinheit	Nutzung	Größe	Zimmer
	EG Links	Ebenerdige, barrierearme Wohnung mit separatem Außeneingang, Teeküche und Bad, für Senioren oder Menschen mit Einschränkungen	35 m <sup>2</sup>	1
	EG Rechts	Ebenerdige, barrierearme Wohnung mit Eingang im Treppenhaus, Teeküche und Bad, für Senioren oder Menschen mit Einschränkungen	67 m <sup>2</sup>	2
	EG Mitte	Gemeinschaftsraum mit Küche und Aufenthaltsbereich mit Kaminofen, gemeinschaftliches Lebensmittellager, Haushaltsraum, Toiletten, Bad, Treppenhaus mit Schmutzschleuse	96 m <sup>2</sup>	3
	OG Rechts	Familienfreundliche Wohnung mit 3-4 Zimmern und Bad	68 m <sup>2</sup>	3-4
	OG Links	Familienfreundliche Wohnung mit 4 Zimmern und Bad	73 m <sup>2</sup>	4
	OG Mitte	Gemeinschaftsküche und Multifunktionsraum mit Kaminofen, Toilette, Balkon	64 m <sup>2</sup>	2
	DG 1. Ebene	Wohngemeinschaft mit 7-10 Zimmern, 2 Bädern und Gemeinschaftsküche	192 m <sup>2</sup>	7-10





Die Arbeitswelt wandelt sich. Fachkräfte sind rar und Betriebsübernahmen werden schwieriger. Wir wollen Menschen Räume bieten, in denen Arbeit gemeinsam anders gestaltet werden kann. Dabei stehen die Aspekte der Nachhaltigkeit von Arbeitsprozessen und Kommunikation im Vordergrund.

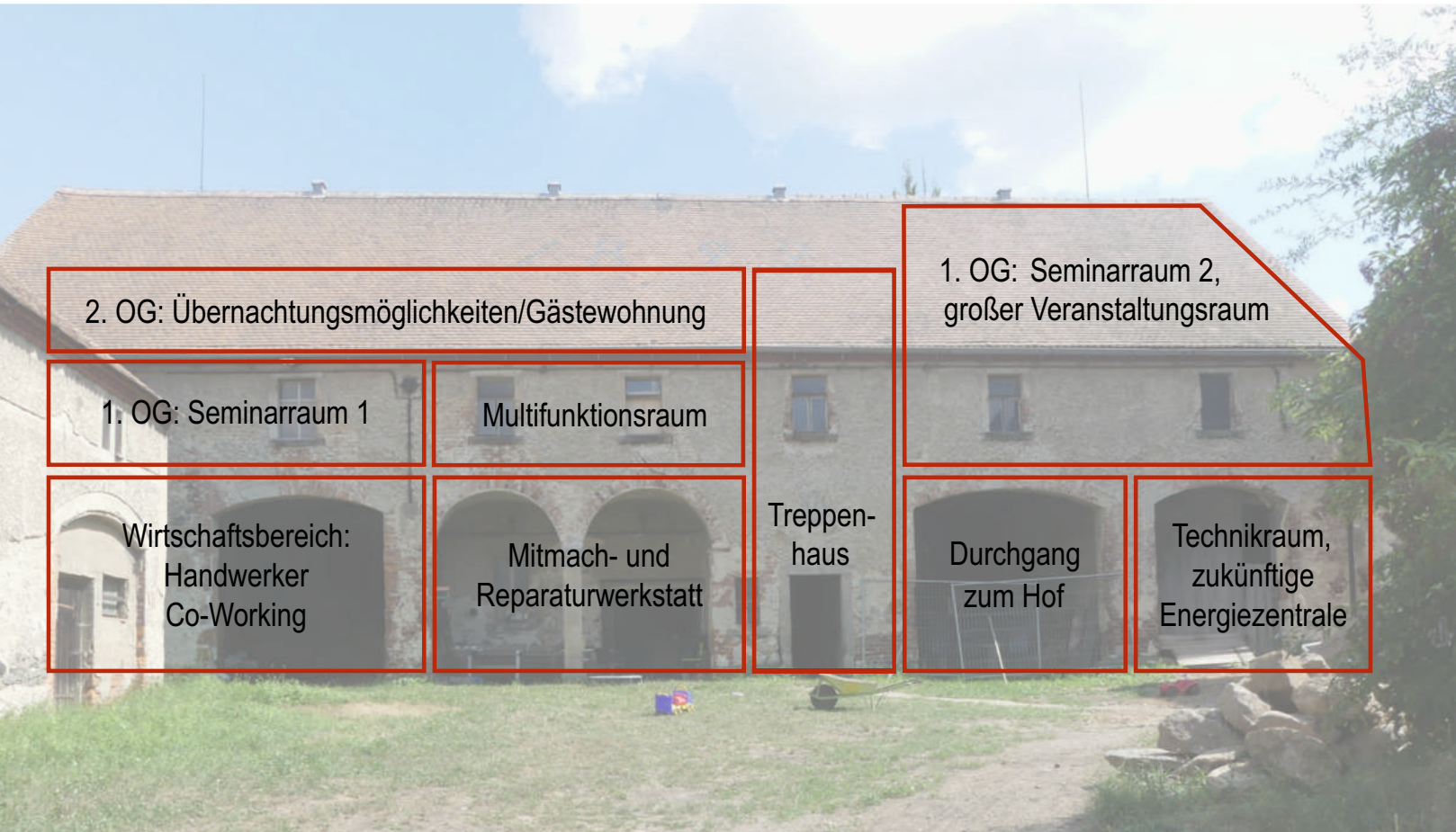
Im alten Pferdestall wird bereits gemeinsam handwerklich gearbeitet, repariert, Altes erhalten und Upcycling betrieben. In Eigenleistung haben die Vereinsmitglieder Tonnen an Schutt heraus geschaufelt, Wände verputzt und eine **Reparatur- und Mitmachwerkstatt** eingerichtet.

Über der Werkstatt im Obergeschoss entsteht ein Multifunktionsraum, **Seminar- und Co-Working sowie Veranstaltungsräume**. Im Dachgeschoss sollen Ferienwohnungen und Unterkünfte eingerichtet werden, damit Seminargäste direkt vor Ort wohnen und arbeiten können.

Hier können sich Menschen über längere Zeiträume austauschen, kollaborativ arbeiten lernen und das gemeinsame Leben und Arbeiten im ländlichen Raum kennenlernen. Im Fokus steht ein Wandel von sich verändernden Sinn- und Wertefragen rund um eine durch die Arbeitenden gemeinsam strukturierte und organisierte Arbeitswelt.







2. OG: Übernachtungsmöglichkeiten/Gästewohnung

1. OG: Seminarraum 2,  
großer Veranstaltungsraum

1. OG: Seminarraum 1

Multifunktionsraum

Wirtschaftsbereich:  
Handwerker  
Co-Working

Mitmach- und  
Reparaturwerkstatt

Treppen-  
haus

Durchgang  
zum Hof

Technikraum,  
zukünftige  
Energiezentrale



Die Scheune des Dreiseithofes wird zum interaktiven Begegnungslabor für praktische, erlebbare und vernetzte sozial-ökologische Bildungsarbeit aller Generationen.

Das Projekt verbindet gemeinwohlorientiertes Leerstandsmanagement, artenschutzgerechte Gebäudesanierung, naturnahe Landwirtschaft, regionale Wertschöpfung und intergenerationellen Wissensaustausch.

Dafür stellen wir einen Ort zur Verfügung, an dem ganz unterschiedliches Wissen verschiedener Generationen zur ökologischen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, aber auch zu den sozial-ökologischen Herausforderungen der Klima- und Ressourcenkrise ausgetauscht und neue Ansätze entwickelt werden.

Umgesetzt werden diese Themenschwerpunkte mit einem zentralen **Umweltbildungsraum**, einer **Verwerterküche mit Saftpresse und Käserei**, sowie einem **Ladencafé** als Treffpunkt für die Dorfbevölkerung. Die Gebäudehülle und ein Teil des Dachbodens werden für gebäudebewohnende Arten hergerichtet.

regionale Identität  
und Wertschätzung



den gesellschaftlichen  
Zusammenhalt stärken

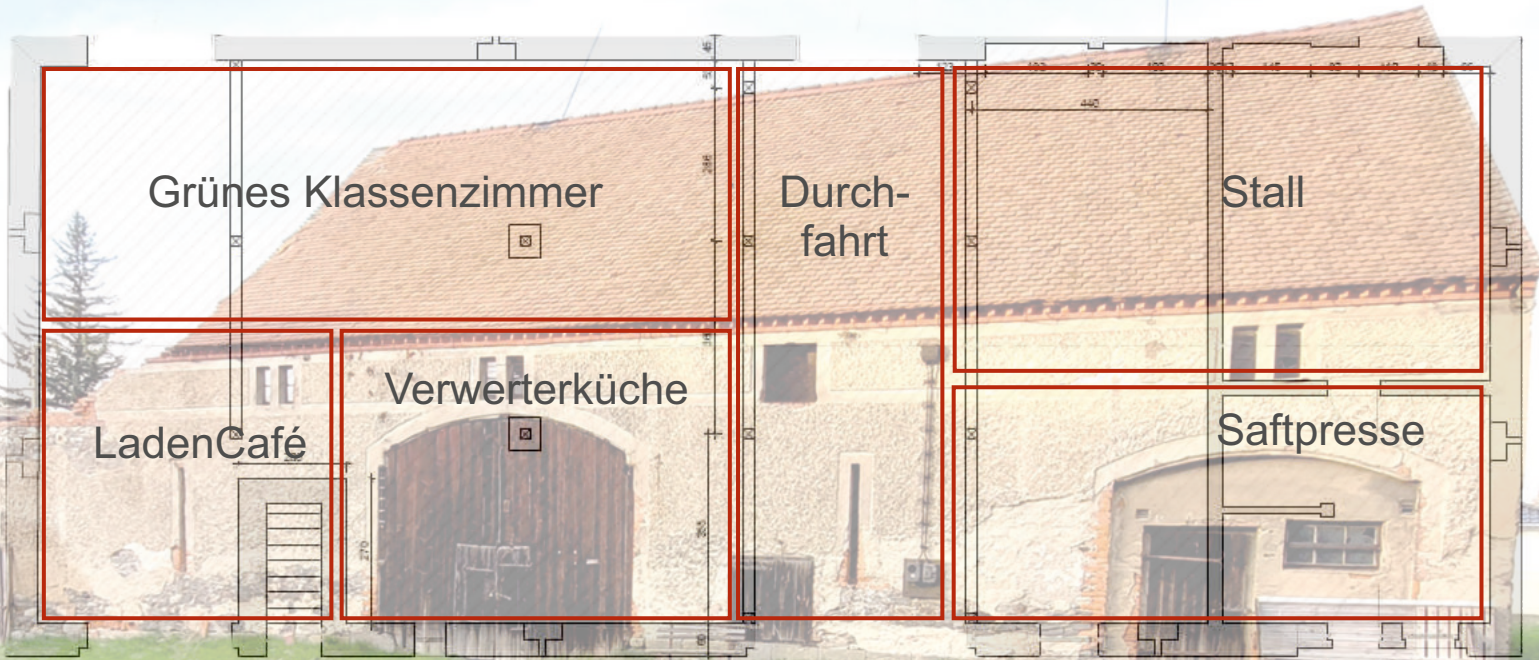


Orientierung für nachhaltiges  
Konsum- und Produktionsverhalten



praxisorientierte  
und lebensnahe Bildungsarbeit







## Naturschutz und Landschaftspflege

- Streuobst- und Wiesenpflege
- Apfelsortenausstellung und -Verkostung
- Bauerngarten
- Umweltbildung

## Denkmalschutz

- Materialsicherung
- Aufarbeitung alter Bauteile
- Alte Handwerkstechniken

## Bildung (für nachhaltige Entwicklung)

- Workshop zu Reparatur und Wiederverwertung
- Offene Angebote für Kinder





Unser Finanzierungsmodell orientiert sich an mehr als 180 erfolgreich finanzierten Gemeinschaftswohnprojekten und unseren Erfahrungen, die wir in anderen Projekten gesammelt haben.

Rückzahlbare private finanzielle Mittel für die Sanierung der Gebäude werden ausschließlich in Form von Kreditverträgen an den Verein gegeben und gelten als Eigenanteile.

So stellen wir sicher, dass finanzielle und persönliche Belange klar vertraglich getrennt sind. Kredite werden nur in den Bereichen aufgenommen, in welchen durch ein Nutzungskonzept die Rückzahlbarkeit dargestellt werden kann.

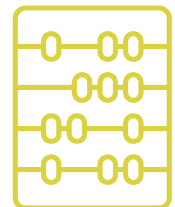
Wir planen mit einer Mischfinanzierung aus **privaten Direktkrediten, Fördermitteln, Spenden** und **Bankkrediten**.

Die ersten Drei tragen dazu bei, die Höhe eines Bankkredites so gering wie möglich zu halten.

Wir möchten zeigen, dass es möglich ist, gemeinsam Großes zu erreichen.

Menschen wie Du und Wir werden zu Geldgebenden und erleichtern die Finanzierung gemeinschaftlicher Projekte mit Gemeinwohlanpruch.

Sympathisierende Privatpersonen oder Gruppen leihen dem Projekt Geld auf unterschiedlichen Wegen, und wissen damit auch, wofür es eingesetzt wird.





## Nachrangdarlehen - private Direktkredite

Das sind Mikrokredite (ab 500 Euro), welche Privatpersonen direkt an den Verein geben, um einen Teil des Eigenkapitals eines Bankkredites oder direkt ein Projekt mit zu finanzieren.

Viele, die es sich leisten können, verlangen nur niedrige Zinsen oder verzichten nahezu ganz auf eine Rendite, um dem Projekt Lasten abzunehmen.

## Schenkgemeinschaft

Viele einzelne Unterstützer\*innen zahlen über einen bestimmten Zeitraum regelmäßig einen kleinen Beitrag ein.

Den Gesamtbetrag stellt die Bank dem Projekt sofort als Kredit zur Verfügung. Für das Darlehen zahlt das Projekt lediglich eine sogenannte Kostendeckungsumlage. Mit dem regelmäßig geschenkten Geld wird der Kredit abgezahlt.

## Bürgschaftsgemeinschaft

Nahestehende Personen übernehmen eine Teilbürgschaft (zwischen 500 und 3000 Euro) für ein Darlehen. Aus der Übernahme der Bürgschaft fallen keine Kosten an und das Darlehen sollte in 5-6 Jahren abgezahlt sein. Die Bürgschaft läuft allerdings bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredites.



## Spenden

für Projekte im ideellen Bereich unserer Vereinsarbeit freuen wir uns über freie oder zweckgebundene Spenden.

Sprechen Sie gerne mit uns, welche Projekte gerade anstehen.

Zur umfänglichen Finanzierung bestimmter Projektabschnitte nutzen wir auch Crowdfundingaktionen.



- **Gemeindeverwaltung** und **Strukturwandelteam** sowie die **Grundschule** Olbersdorf
- **Task Force Strukturwandel** der ENO mbH
- **Dezentrale Sachsen** – Expert\*innen und Netzwerk, das gemeinschaftliche Wohnprojekte im ländlichen Raum unterstützt
- **Wohn- und Hofprojektenetzwerk Ostsachsen**
- David Haupt als **Architekt**
- **Projektberater und Diplomkaufmann** Frank Döderlein für konzeptionelle, strategische und finanzielle Fragen
- **Friedemann Herbig** für Konfliktbearbeitung und zwischenmenschliche Anliegen
- **Raumpionierstation Oberlausitz**, Netzwerk, das städtische Zuzügler an Projekte vermittelt



... Der externe Blick auf unsere Vorstellungen sichert ab, dass wir Planungen realistisch umsetzen





Herausgeber

Anderswurzeln e.V. – der Vorstand

Dr.-Friedrichs-Straße 40

02763 Zittau

[anderswurzeln@posteo.de](mailto:anderswurzeln@posteo.de)

[www.anderswurzeln.de](http://www.anderswurzeln.de)

Vereinsregister Dresden Nr.: 11656

IBAN: DE21 4306 0967 1088 7362 00

BIC: GENODEM1GLS

Layout: Laura Horst/ Anderswurzeln e.V.

Fotos:

Anderswurzeln e.V.

mobearmedia

2026

