

Wohnideen: Menschen und Pferde unter einem Dach

# Lust auf Landleben

Mit den Pferden unter einem Dach leben – diese Lebensperspektive begeistert immer mehr Reiter. Raus aus dem Pensionsstall, ab aufs Land und die Pferde so betreuen, wie man es sich schon immer gewünscht hat. Wir zeigen Ideen und Konzepte, wie Träume wahr werden können.

FOTO: J. REUWMANN





Pferdepark Maifeld in Lonngig/Rüber (Rheinland-Pfalz)

# All inclusive

Während auf den vorangegangenen Seiten individuelle Lösungen für das Leben mit Pferden im Vordergrund standen, bieten sich als Alternative Sonderbaugebiete an. Das wohl größte deutsche Projekt ist der „Pferdepark Maifeld“ in Lonngig/Rüber vor den Toren von Koblenz.

## Pferdepark Maifeld

Das Sonderbaugebiet „Pferdepark Maifeld“ liegt auf einer 200 Hektar großen Fläche in den Gemeinden Lonngig und Rüber, knapp 20 Kilometer westlich von Koblenz. 80 Häuser sind laut Bebauungsplan vorgesehen, derzeit sind noch 15 Grundstücke frei. Die Grundstückspreise staffeln sich nach der Größe des Areals: Bei 1.000 Quadratmetern inklusive Erschließung liegt der Quadratmeter-Preis bei 70 Euro, bei 4.000 Quadratmetern bei 37 Euro. Wer größere Flächen wünscht, zahlt ab dem 4.001. Quadratmeter 15 Euro. Nicht störendes Gewerbe ist in fast allen Bereichen erlaubt. Die Dienstleistungen rund ums Pferd, wie Mistentsorgung, Futterbeschaffung, Reitplatzpflege usw. übernimmt das Gestüt Drachenhof gleich neben dem Sonderbaugebiet. Projektleiter und Ansprechpartner ist Jens Rombelsheim.

■ [www.interform-immobilien.de](http://www.interform-immobilien.de)  
 ■ [www.wohnenmitpferden.de](http://www.wohnenmitpferden.de)

Jens Rombelsheim begann 1997 den Pferdepark Maifeld zu planen. Inzwischen sind 65 Häuser bewohnt.

**W**ir haben bestimmt 50 Gemeinden angeschrieben, ob sie uns ein Haus oder Grundstück nennen oder vermitteln können, wo wir mit unseren Pferden leben dürfen.“ Martina Cron erinnert sich noch gut an die zahlreichen Absagen. Pferde in Einfamilienhaussiedlungen zu halten, selbst wenn sie an Weideland grenzen, wird nirgendwo gerne gesehen und fast immer verboten. Kein Wunder, denn der Mist, umherfliegende Stroh- und Heuhalm, die Belästigung durch Fliegen, Wiehern und das Trappeln der Hufe sind bestens geeignet, kräftige Nachbar-

schaftsstreitigkeiten vom Zaun zu brechen. Resthöfe haben sich Martina Cron und ihr Ehemann Markus auch angesehen. „Aber wir wollten kein altes Haus kaufen, denn jahrelanges Renovieren und Umbauen war uns zu zeitaufwändig und zu mühsam“, sagt die Tierärztin.

Durch Zufall stieß das Ehepaar auf das Projekt „Pferdepark Maifeld“ in Lonngig, westlich von Koblenz. Das war im Jahr 1999. Zu dem Zeitpunkt hatte der Betreiber gerade mal mit der Erschließung des riesigen Areals begonnen, keines der ersten Häuser war bezugsfertig. Vom Konzept der Anlage waren Jurist Markus Cron und seine Frau auf Anhieb überzeugt. Ein Architekt entwarf ein Haus nach ihren Wünschen, gleich nebenan entstand ein Offenstall für zwei Pferde sowie eine Sattel- und Futterkammer. Eine kleine Weide gehörte zum Anwesen, eine größere von einem halben Hektar haben sie hinzugekauft. Seit elf Jahren leben die Crons nun in Lonngig – und sind glücklich. Ihre beiden Andalusier reiten sie auf dem eigenen 15 mal 30 Meter großen Reitplatz. Der ist in dem Sonderbaugebiet grundsätzlich genehmigt. Unbegrenzte Ausreitmöglichkeiten bietet die herrliche Natur rundum. „Wir haben unseren Traum verwirklicht“, sagt Markus Cron.

Als Crons einzogen, gab es nur eine Nachbarin, eine Tierärztin, die Isländer züchtete und in ihrem Wohnhaus eine Kleintierpraxis eröffnete. Inzwischen sind etliche weitere Häuser in der direkten Umgebung entstanden. „Es

Wohnen mit Pferden  
Rüber



## Den Reitplatz gleich dabei



Markus und Martina Cron (oben links) leben seit elf Jahren in Lonngig und gehören zu den ersten Bewohnern des Pferdeparks Maifeld. Ihre beiden Andalusier halten sie in einem Offenstall gleich neben dem Wohnhaus (links und oben). Der eigene Reitplatz (ganz oben) grenzt direkt an Wohnhaus und Stall. Der Mistcontainer (unten) wird regelmäßig von Gestüt Drachenhof entleert.



FOTOS: J. REUMANN

treten keine Probleme auf, wir sind eine gute Gemeinschaft, jeder kümmert sich auf seine Weise um seine Pferde“, erzählt Martina Cron und wirft nebenbei einen Blick in den Mist-Container neben dem Stall. Es hat noch Zeit, bis er abgeholt werden muss. Mistentsorgung, darum muss sie sich nicht kümmern.

### Drachenhof als Dienstleister

Service ist das Zauberwort des Pferdeparks Maifeld. Wer hier mit Pferden lebt, genießt das All-Inclusive-Angebot. Stroh, Späneballen oder Heu werden auf Wunsch angeliefert, Kraftfutter kann ebenso bestellt werden, der Reitplatzplaner kommt vorbei, Paddocks, Weiden und Zäune werden bei Bedarf in Schuss

gehalten, im Winter wird der Schnee geräumt. Das alles zu moderaten Preisen. Logistischer Kopf und Betreiber des Pferdeparks Maifeld ist Projektleiter Jens Rombelsheim. Der Unternehmer und Züchter ist ein langjähriger Weggefährte von Hugo Simon und stellte ihm seinerzeit die Pferde Apricot D und Amaretto zur Verfügung. Rombelsheim hat das elterliche Gestüt Drachenhof zu einer großen und modernen Reitanlage ausgebaut und Platz für knapp 100 Pferde geschaffen. Unterhalb des Gestüts erstreckt sich das Maifeld. Die Dienstleistungen für die Bewohner des Pferdeparks werden von hier aus koordiniert. Der Service schließt auch die Benutzung der Infrastruktur des Gestüts Drachenhof ein. Wer im Winter oder in Schlechtwetterperioden die ge-



stützeigenen Reithallen benutzen will, zahlt pro Familie 250 Euro im Jahr. „Manche ziehen es auch vor, während der ungemütlichen Monate ihre Pferde ganz hier im Gestüt einzustellen“, berichtet Jens Rombelsheim. Urlaube sind ebenso kein Problem, weil die Pferde auf dem Drachenhof gut versorgt werden. Welches Kundenklientel entscheidet sich für das Leben mit Pferden auf einer Sonderbaufläche wie dem Maifeld? Rombelsheim: „Es sind fast ausnahmslos Familien, die meist zwei oder drei Pferde am Haus halten und sie weitgehend selbst versorgen wollen. Naturliebhaber, die auch mindestens einen Hund haben. Hinzu kommen einige Freiberufler und Geschäftsleute, die ihren Job und ihr Privatleben mit Pferden hier unter einen Hut bringen.“ Ein paar Branchenfremde gibt es dennoch: Menschen, die (derzeit) keine Pferde halten, aber das schöne Maifeld genießen. Einen Stall mussten die meisten dennoch errichten, denn der ist laut Bebauungsplan auf fast allen Grundstücken vorgeschrieben.

#### Architektonische Vielfalt

Was den architektonischen Stil anbelangt, werden keine Grenzen gesetzt. Hier steht das schlichte, preiswerte deutsche Einfamilienhaus neben der Villa, die an eine herrschaftliche Finca in Andalusien erinnert. Farben, Formen, Gartenanlage sind individuell – so individuell wie die Menschen, die hier leben. ➤

## Shire und Arabermix



Judith Jünger und Alexander Kaczmarek haben im Maifeld ein kleines Einfamilienhaus (Hintergrund) gebaut. Die drei Pferde, Shire Horse, Arabermix und Welsh Cob, teilen sich gleich nebenan einen Offenstall. Eine große Weide gehört natürlich auch dazu.



## Den Job im selben Haus



Anke Vuletic verbindet im Pferdepark Maifeld Privatleben und Beruf. Ihr Reitsportlädchen „Sättel und mehr“ auf 90 Quadratmetern ist unter dem selben Dach wie der Wohnbereich. Das sogenannte stille Gewerbe ist im Pferdepark willkommen. So haben sich Tierärzte, eine Physiotherapeutin und einige andere Selbstständige angesiedelt.

Anke Vuletics Pferd steht tagsüber auf der Weide gleich hinter dem Haus. Seine Box hat der Wallach allerdings auf Gestüt Drachenhof. Alleine in einem Stall leben, das wollte sie ihrem Rossini nicht antun.

An einigen wenigen Stellen sind auch Reithallen in der Sonderbaufläche ausgewiesen. Das ist dann allerdings etwas für das große Portemonnaie. So findet man eine Familie, die sich über 10.000 Quadratmeter Grundstück geleistet hat, mit sechs Pferden und eigener Reithalle. „Die meisten Grundstücke sind zwischen 2.500 und 4.000 Quadratmeter groß. Inklusiv der Erschließung kostet der Grund und Boden in dieser Größe zwischen 120.000 und 150.000 Euro. Das einfache, zweckmäßige Familienhaus mit kleinem Stall ist mit rund 250.000 Euro zu veranschlagen, für exklusiveres Wohnen gibt es wie immer keine Grenzen nach oben.

FOTOS: J. REUMANN

Ein elegantes Landhaus haben Anke Vuletic und ihr Ehemann Ante 2006 errich-

tet. Die Geschäftsfrau hat zugleich ihre berufliche Existenz in den Pferdepark Maifeld verlegt. Das Haus teilt sich in Wohnfläche und das Reitsportgeschäft „Sättel und mehr“ auf.

Ihr 21-jähriges Dressurpferd Rossini hat sie im Gestüt untergestellt. „Pferde sollten im Stall nicht ganz allein sein“, sagt sie. Morgens holt sie den Wallach aus der Box und bringt ihn auf die Weide hinter ihrem Haus, abends geht es rund 400 Meter zurück zum Drachenhof. „Es ist das perfekte Leben hier, wir haben noch keine Sekunde bereut, in den Pferdepark gezogen zu sein“, sagte Anke Vuletic begeistert.

Seit knapp zwei Jahren gehören auch Judith Jünger und Alexander Kaczmarek zu den Bewohnern des Pferdeparks. Die

leidenschaftlichen Freizeitreiter sind mit drei Vierbeinern eingezogen: einem Shire Horse, einem Arabermix und einem Welsh Cob, die sich eine riesige Weide und einen Offenstall gleich neben dem Wohnhaus teilen. Auch dieses Paar hat lange nach einer Möglichkeit gesucht, gemeinsam mit Pferden zu leben. Einen alten Hof zu kaufen, kam für die Beiden nicht in Betracht. „Uns fehlten das Know How und die Zeit für Restaurierungen. Sicher, die Anfangsinvestition ist hier höher, als wenn man einen renovierungsbedürftigen ehemaligen Bauernhof kauft. Aber auf einer Dauerbaustelle zu leben, wollten wir uns einfach nicht antun“, erzählt Alexander Kaczmarek.

#### Problem Erschließung

Rombelsheims Pferdepark Maifeld ist eine Erfolgsstory. Aber leider auch die Ausnahme. Etliche Sonderbauflächen wurden in verschiedenen Teilen Deutschlands angedacht und geplant, vieles jedoch nicht realisiert, wie das Großprojekt im westfälischen Rosendahl. Hier sprang der Investor in letzter Sekunde ab, die Bebauungspläne liegen seit Jahren in der Schublade. Auch das Warendorfer Projekt unter Regie von Ferdinand Lewe ist eher fragwürdiger Natur. Weniger Häuser, dicht gedrängt, fanden nicht die richtigen Kunden, die das Leben mit Pferden wirklich wollten. Zum zweiten Bauabschnitt kam es gar nicht mehr. In Münster hingegen wächst derzeit eine Siedlung „Leben mit Pferden“, die ersten Familien haben ihre Häuser bezogen.

Warum sich viele Konzepte Marke Maifeld nicht bundesweit durchsetzen können, liegt für Jens Rombelsheim auf der Hand: „Die Erschließungskosten sind einfach zu hoch, es rechnet sich nicht.“ Wenn die Flächen großzügig geplant werden, sind lange Straßen, Wasser- und Abwasserleitungen notwendig. Die Bauarbeiten schießen derartig ins Geld, dass es über den Verkauf der Grundstücke nicht mehr reinzuholen ist, so Rombelsheim. Sein Glück: Er hatte den Vorteil, dass weite Flächen des Pferdeparks als Weideland Eigentum des Gestüts Drachenhof waren. **SUSANNE HENNING**