

## Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

*Der Bestand an ungenutzter ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz ist insbesondere in den neuen Bundesländern bereits erheblich. Neben den hohen materiellen Werten sind auch Tradition und Kulturwerte zu wahren. Die Revitalisierung nicht mehr betriebsnotwendiger Gebäude durch neue Funktionen stellt sich daher als wichtigste zu lösende Aufgabe.*

Das Inkrafttreten der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 1. Januar 1998 schafft bessere Umsetzungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe. Mit der Erweiterung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ am 8. August 1997 sind auch die „Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz“ als Förderungstatbestand aufgenommen worden.

### Was und wie wird konkret gefördert?

Gegenstand der Förderung sind investive Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz, insbesondere für Wohn-, Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, kulturelle, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke, die dazu dienen, Zusatzeinkommen zu erschließen.

Darin einbezogen sind auch Leistungen von Architekten, Ingenieuren und Betreuern für diese Maßnahmen.

Für die Maßnahmen können Zuwendungen bis zu 40%, in begründeten, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde zugelassenen Ausnahmefällen bis zu 50% der Kosten, jedoch höchstens 100000 DM je nach Maßnahme gewährt werden.

### Wer wird gefördert und welche Voraussetzungen gibt es?

Zuwendungsempfänger sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

Die Maßnahmen nach diesen Grundsätzen werden nur in Gemeinden oder Ortsteilen mit landwirtschaftlicher Siedlungsstruktur, in Weilern und Einzelhöfen gefördert.

Die Summe der positiven Einkünfte (Prosperitätsgrenze) des Zuwendungsempfängers und seines Ehegatten darf zum Zeitpunkt der Antragstellung im Durchschnitt der letzten drei vorliegenden Steuerbescheide 150000 DM je Jahr nicht überschritten haben.

Die Förderung der Umnutzungsmaßnahmen im Rahmen dieser Grundsätze kann nur in enger Verbindung mit der Dorferneuerung erfolgen, auf der Basis eines bestätigten Dorfentwicklungsplanes. Diese grundsätzliche Verzahnung wird dazu beitragen, öffentliche Belange und räumlich-funktionale

Zusammenhänge mit anderen Nutzungen zu beachten und Konflikte von vornherein zu vermeiden.

### Wo ist der Förderantrag zu stellen?

Alle Anträge auf Gewährung einer Zuwendung sind bei den durch die Länder bestimmten zuständigen Stellen über die Gemeinde zu stellen. Die zuständige Behörde prüft die Förderwürdigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Aussagen der Gemeinde und der Stellungnahme des Betreuers und entscheidet über den Antrag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch schriftlichen Bescheid.

In seiner Stellungnahme hat der Betreuer die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Finanzierbarkeit des Vorhabens zu bestätigen.

### Nutzungsalternativen

- Landwirtschaft/Gewerbe (Urlaub auf dem Bauernhof, Direktvermarktung, gastronomische Einrichtungen, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen)
- Schaffung von Wohnraum, vor allem für den zunehmenden Anteil an Single- und Alleinerziehendenhaushalten, die sich kaum für ein Eigenheim entscheiden wollen und können
- kommunaler Bereich (Bauhöfe, Werkstätten, Verwaltung, Begegnungsstätten)
- Kultur und Sozialeinrichtungen (Bürgerhaus, Jugendclub, Heimatstuben, medizinische Einrichtungen, Sportstätten).

Der landwirtschaftlich/gewerbliche Bereich sowie zunehmend Dienstleistungsunternehmen als wichtiger Träger der ökonomischen Basis der Kommunen bilden dabei die Schwerpunkte der Umnutzung.

Bei der Umnutzung zu standortgerechten gewerblichen Zwecken bieten sich für Existenzgründer, etwa im Gartenbau oder im Holzverarbeitenden Handwerk, mit den großen Räumlichkeiten landwirtschaftlicher Gebäude die Chancen zur Inanspruchnahme kostengünstiger – da bereits vorhandener – Betriebsstätten.

Mit der zielgerichteten Verbesserung der Infrastruktur und mit Investitionszuschüssen zur Schaffung von Arbeitsplätzen werden wichtige Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen.

Dr. habil. Harald Lütke-meier ist Dezernent am Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Bernburg, Strenzfelder Allee, Haus 3, 06406 Bernburg.

### Schlüsselwörter

Verfahrensablauf, Nutzungsalternativen, Beispiele

### Keywords

Cours of proceedings, alternative uses, examples



Bild 1: Umnutzung eines Vierseithofes als Naturhof Zellewitz

Fig. 1: Changed use of a quadrangle farm as Naturhof Zellewitz

### Handlungsspielraum

Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt, ergibt sich aus der Sicht der Dorfentwicklung ein Handlungsspielraum sowohl für die künftige Eigennutzung, den Verkauf als auch für die Vermietung oder Verpachtung von umnutzungsfähigen Objekten an potentielle Interessenten.

Bevor die Entscheidung für eine Umnutzung getroffen wird, muss eine Vielzahl von Fragen beantwortet werden:

- Welche Möglichkeiten kommen für landwirtschaftliche Betriebe in Frage?
- Ist eine hohe landwirtschaftlich-baurechtliche Beratungskompetenz und eine effektive Umnutzungs-Baugenehmigungsstrategie gewährleistet?
- Was ist bei der Gestaltung des Gebäudes zu beachten?
- Wie kann eine Umnutzung finanziert werden?
- Wie ist bei kostengünstiger Bauweise eine wirtschaftliche Lösung zu erreichen?
- Welche steuerrechtliche Wirkungen und Fördermöglichkeiten sind vorhanden?
- Welche Marketingstrategie ist zu entwickeln und sind Synergieeffekte erreichbar?
- Wo sind konkrete Projektbeispiele zu konsultieren?

Bei der Suche nach gangbaren Ansätzen zur Nutzung der vorhandenen Bauten und alternativen Antworten ist gleichrangig sowohl der Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur als auch der wirtschaftliche Aspekt der Umnutzung in Rechnung zu stellen. Dies schließt ein, dass es in den Dörfern keinesfalls schematisch um den Erhalt jedes einzelnen, noch vorhandenen Wirtschaftsgebäudes gehen kann. Bereits eingetretene substanzbedrohende Schäden der Baukörper können ebenso für den Entscheid zum Abriss

maßgeblich sein wie die Beseitigung von Zweckbauten, die das Ortsbild erheblich stören.

Im Prozess der weiteren Dorfentwicklung ist es notwendig, dass den privaten Besitzern von funktionslosen bäuerlichen Gehöften gezielte Hinweise und Empfehlungen über mögliche Umnutzungsvarianten, verknüpft mit den vorhandenen Möglichkeiten, zugänglich gemacht werden. Diesbezüglich ergibt sich für Medien, zuständige Behörden und für das Beratungswesen die Aufgabe, den notwendigen Prozess der Vermittlung von Anregungen zum „Was“ und „Wie“ einer Umnutzung aktiv zu unterstützen und so vor allem durch verstärkte Privatinitiativen zum Erhalt und zur Sanierung der Dörfer beizutragen. Die Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen erweist sich zunehmend als mobilisierendes Instrument, Impulse werden ausgelöst, Gesprächsbereitschaft geweckt, es kommt etwas in Gang.

Faltblätter, Broschüren, die Einrichtung von Gebäudebörsen können der Vermittlung und Koordinierung von Angebot und Nachfrage an leerstehenden Gebäuden mehr

Nachdruck verleihen. Durch vielfältige Arten der Öffentlichkeitsarbeit wird zum Beispiel die Bauernhausbörse des Kreises Minden-Lübbecke in der Region Ostwestfalen-Lippe und darüber hinaus bekanntgemacht.

### Einige Beispiele für Umnutzung

- Gemeindeeigener Vierseithof in Zellewitz Umnutzung und Ausbau als Naturhof mit vielfältigen Förderungs- und Beschäftigungsinitiativen im ökologisch-ökonomischen, sozio-kulturellen Bereich (Bild 1)

- Gutshof in Möblitz Umnutzung und Umbau als Bildungs- und Beschäftigungsstätte, Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, als sozio-kulturelles Zentrum für Kinder- und Jugendarbeit und Kommunikationszentrum der Verwaltungsgemeinschaft Zörbig (Bild 2).

- Hofanlage in Bobbe Umnutzung als Ökodomäne mit ökologischem Landbau, Umweltzentrum mit Ökoshule, Ferienhotel für Ferien auf dem Bauernhof

- Pension „Bauer Heinemann“ Umnutzung als Pension und Heuhotel – Ferien auf dem Bauernhof

Resümierend zu möglichen Nutzungsalternativen ist es ratsam, im Vorplanungsstadium mehrere Varianten von Einkommenskombinationen mit Altgebäudenutzung zu untersuchen und mit dem Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde abzustimmen. Sorgfältige Planung und Durchführung müssen nicht unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Werden Umnutzungsvorstellungen rechtzeitig in der Gemeinde diskutiert, können sich ergänzende, ineinandergreifende Lösungen für mehrere Objekte ergeben und eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden. Die Bereitschaft, für Umnutzungen auch in schwierigen Situationen zu investieren, ist größer, wenn Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Orts- und Regionalentwicklung abgebaut werden können.



Bild 2: Blick auf das Gutshaus in Möblitz

Fig. 2: View on the farm in Möblitz