

## Bedeutung der Agenda 2000 für das Bauen im ländlichen Raum

*In der Agenda 2000 werden für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum verschiedenste Ziele vorgegeben. So ist die weltweite Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft zu stärken. Gleichzeitig sollen die Umwelt, die Tiergerechtigkeit, die Einkommensentwicklung in landwirtschaftlichen Unternehmen sowie der ländliche Raum gefördert werden. Das Bauen unterstützt derartige Ziele, indem wettbewerbsfähige landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden, die gleichzeitig tier- und umweltfreundlich sind. Auch durch geeignete Planungsalternativen und Entscheidungshilfen für die Umnutzung funktionslos gewordener Gebäude sind entsprechende Beiträge zuleisten.*

Prof. Dr. agr. habil. Franz-Josef Bockisch ist Institutsleiter am Institut für Betriebstechnik und Bauforschung; Arch. Dipl.-Ing. Karl-Wilhelm Haake und Arch. Dipl.-Ing. Jürgen Gartung sind Mitarbeiter am selben Institut der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL), Bundesallee 50, 38116 Braunschweig; e-mail: franz.bockisch@fal.de

### Schlüsselwörter

Agenda 2000, Entwicklung ländlicher Raum, landwirtschaftliches Bauen, Umnutzungen

### Keywords

Agenda 2000, development of rural areas, agricultural construction, changed use

Die Agenda 2000 sieht eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der EU-Landwirtschaft auf dem Weltmarkt und eine Reduzierung der Stützpreise über einen Zeitraum von sieben Jahren vor, um so den zukünftigen „Herausforderungen“ begegnen zu können. Dafür sollen jährlich etwa 4,3 Mrd. Euro an Fördermitteln zur Entwicklung des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Bislang praktizierte Stützungsmaßnahmen werden weitgehend eingeschränkt. Somit steigt die Notwendigkeit, noch überlegter bei baulichen Investitionen vorzugehen; dies gilt auch für Investitionen in die Umnutzung von Gebäuden. Denn erst bei näherer Betrachtung erschließen sich Möglichkeiten und Folgen der Agenda 2000 für das landwirtschaftliche Bauen – das Bauen im ländlichen Raum[1]: „Durch die Beschlüsse des Agrarrats wird die Grundlage für eine zukunftsorientiertere, integrierte Förderung des ländlichen Raums geschaffen, die die multifunktionale Rolle der Land- und Forstwirtschaft in den Mittelpunkt der ländlichen Entwicklung stellt, aber auch bestimmte außerlandwirtschaftliche Aktivitäten einschließt.“

### Landwirtschaftliches Bauen

Durch das Ziel, die Landwirtschaft wettbewerbsfähig zu machen, gilt es mehr denn je kostengünstige Gebäude für optimierte Produktionsbedingungen zur Verfügung zu stellen. Betriebsgebäude für die Tierhaltung erfordern durchschnittliche Gebäudekosten (bauliche Jahreskosten) zwischen 5 und 20%. Orientierungswerte dabei sind: Milchkühe: 20%; Zuchtsauen 12%; Mastschweine: 8% und Le-

gehennen 5%. Die Höhe der baulichen Jahreskosten wird entscheidend von der Höhe der Erstaussgabeninvestition – den Baukosten – beeinflusst, da Abschreibung und Verzinsung davon etwa 75% ausmachen. Deshalb ist die Reduzierung der Baukosten auf das notwendige Maß erforderlich. So sind möglichst niedrige Baukosten, auf einzelbetrieblicher Ebene für Gebäude unter produktionstechnischen, tierschutz- und umweltrelevanten Kriterien, zu realisieren. Einzelmaßnahmen, durch die Teilbereiche von Bauten kostengünstiger gebaut werden können als das gewöhnlich üblich ist, reichen meistens nicht aus. Die Strategie der Baukostensenkung muss somit beim Planungsprozess, der Ausschreibung und bei Kostenvergleichen beginnen und in einen optimierten Bauprozess übergehen. Rationelle Bauverfahren wie im Industrie- und Wohnungsbau sind einzusetzen und Rationalisierungseffekte sind an den Bauherrn weiterzugeben.

### Bedeutung und Lösungsansätze im Zusammenhang mit der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude

In Deutschland scheiden viele landwirtschaftliche Betriebe aus der Produktion aus. Nach [2] hat sich in den alten Bundesländern die Zahl der Betriebe von 1989 bis 1999 um 29,4% reduziert. Dies bedeutet gleichzeitig, dass Arbeitskräfte aus der landwirtschaftlichen Produktion freigesetzt werden, die dann häufig den ländlichen Raum verlassen. So ist die Zahl der Arbeitskräfte von 1980 bis 1999 im Bundesgebiet um 36,9% gesunken. Diese Ressourcenfreisetzung kann zwangs-

*Bild 1: Pensionspferdehaltung kann eine relativ unproblematische Weiternutzung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude sein*

*Fig. 1: Keeping pension horses could be one solution for an uncomplicated further use of former typical farm buildings*





Bild 2: Umgenutzte Stallgebäude für Wohnzwecke

Fig. 2: Reconstructed former farm buildings for residential use

läufig zu einer nachhaltigen Änderung der dörflichen Struktur und/oder zu einer „Landflucht“ führen, wenn keine alternativen Arbeitsplätze vorhanden sind. So umschließt die beabsichtigte Förderung der Anpassung und Entwicklung ländlicher Gebiete in der Agenda 2000 neben klassischen Maßnahmen auch die Förderung des Fremdenverkehrs und des Handwerks. Damit soll ein wesentlicher Beitrag zur Flankierung des Agrarstrukturwandels, zur Verbesserung der Attraktivität der ländlichen Gebiete als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie zur Schaffung neuer alternativer Beschäftigungsmöglichkeiten geleistet werden. Dies wird Anreize schaffen, leerfallende Wirtschaftsgebäude, durch Umbau einer sinnvollen und finanziell interessanten Nutzung zuzuführen.

Unter dem Gesichtspunkt der Ressourceneinsparung sind die Verwendung von Altbauten, die Nutzung der bereits installierten Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung, Strom wichtige Gesichtspunkte für nachhaltiges Vorgehen. Dieser Aspekt kann eine sehr interessante Chance sein für Betriebe, die teil- oder schrittweise aus der landwirtschaftlichen Produktion ausscheiden. Die neue Nutzung sollte in Anbetracht des Strukturwandels der Dörfer und der Landwirtschaft dahin gehen, – vor allem wenn diese für Tierhaltung vorgesehen ist –, eine hohe Akzeptanz in einer nicht (mehr) landwirtschaftlich geprägten Nachbarschaft zu haben. In einigen Fällen könnte die Pensionspferdehaltung dafür ein Beispiel sein (Bild 1). Eine Umnutzung als Wohnraum ist häufig eine Variante der Weiternutzung, die mit hohen Investitionen verbunden ist. Zudem erfordert eine solche Änderung eine sehr sorgfältige und fachlich fundierte Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz einschließlich einer gründlichen Planung und Kostenermittlung. Wenn jedoch die Rahmenbedingungen stimmen (etwa eine gute Verkehrsanbindung zu Arbeitsstätte, Schule, Einkaufen), so ist die Attraktivität der über viele Jahre gewachsenen Dörfer kaum zu übertreffen (Bild 2).

Um die Chancen zu nutzen, die die Agenda 2000 für den ländlichen Raum bietet, ist

aus bauplanerischer Sicht für die Umnutzung funktionslos gewordener landwirtschaftlicher Gebäude Handlungsbedarf in folgenden Teilbereichen notwendig: Kenntnisse über die Zahl der leerfallenden Gebäude und deren Bausubstanz, Erarbeitung von Nutzungsalternativen aus bautechnischer Sicht, Ermittlung der Kosten für verschiedene Umnutzungsvarianten, Abschätzung der damit verbundenen Arbeitsplätze.

#### Lösungsansätze für das landwirtschaftliche Bauen

In vielen Dörfern wird Bauland in der Peripherie ausgewiesen, was möglicherweise zu Genehmigungsproblemen für aussiedlungswillige landwirtschaftliche Betriebe führt. Dies kann bedeuten, dass viele Auflagen und Vorschriften zu beachten sind und/oder dass Genehmigungsverfahren länger dauern, was häufig als Standortnachteil für Deutschland im Vergleich zu Nachbarländern dargestellt wird. Vielfach dürften aber andere Anforderungen der Bauherren an Stallgebäude sowie die Weitergabe von Rationalisierungsverfahren in der Bautechnik die Hauptursache für niedrigere absolute Baukosten in einigen Nachbarländern sein. Daher ist es umso notwendiger, zutreffende Aussagen über zu erwartende Baukosten zu machen. Bei den vom Institut für Betriebs-technik und Bauforschung ermittelten Werten handelt es sich üblicherweise um Durchschnittswerte für einen guten Standard. Diese Daten entsprechen Normalherstellungskosten in Deutschland (also ohne Besonderheiten wie Gründungsprobleme, erhöhte Schneelasten). Regionale und konjunkturelle Abweichungen um 10 bis 20 % sind nicht selten.

In der Legehennenhaltung beispielsweise betragen die Herstellungskosten für einen Stallneubau pro Tierplatz zwischen 50 und 162 DM [3]. Die Käfighaltung ist nach eigenen Untersuchungen je nach Bestandsgröße um mehr als 20 % kostengünstiger als die Volieren- und die Bodenhaltung mit Kaltscharraum sowie fast 40 % günstiger als die Legehennen-Bodenhaltung mit Kotbandentmischung. Daraus ist abzuleiten, dass flankie-

rende gesetzliche Rahmenbedingungen EU-weit geschaffen werden sollten.

In der Mastschweinehaltung waren in den vergangenen Jahren insbesondere die dänischen und niederländischen Landwirte unseren Betrieben durch größere Tierbestände überlegen. Zwischen Kammställen für 480 Mastschweine mit 120er Abteilen und Buchten á 10 Tiere sowie Anlagen für 1000 Tiere in größeren Stallabteilen und Buchten mit 40 Tieren beträgt der Kostenunterschied mehr als 30 %. Der Investitionsbedarf pro Mastplatz beträgt nach neueren Untersuchungen [4] bei geschlossenen Stallneubauten mit Vollspaltenboden und Trockenfütterung zwischen 750 DM (bei 2000 MSP) und 830 DM (bei 1000 MSP). Hierbei handelt es sich um Massivgebäude mit Hintermauerwerk aus großformatigen Kalksandstein-Planelementen, Wärmedämmung und Außenbekleidung aus Profiblechen mit Kunststoffbeschichtung. Verglichen mit konventioneller Bauweise und zweischaligem Mauerwerk mit Ziegel-Vormauersteinen sind Einsparungen möglich.

#### Fazit

In der Agenda 2000 wird insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raums sowie eine Chancengleichheit gefordert. Dies stellt sowohl an die Planung landwirtschaftlicher Gebäude als auch an die Planung der zur Umnutzung anstehenden Gebäude hohe Anforderungen. Versucht man hier zumindest bereits vorhandene Vorgehensweisen und Informationsquellen gut zu nutzen, so können schrittweise die geforderten Ziele erreicht werden. Auch hinsichtlich der Umsetzung von Tier- und Lebensmittelkontrollen sowie der Umsetzung verbesserter Hygieneanforderungen stellen moderne Verfahrenstechniken schon jetzt Möglichkeiten dar, diesen gerecht zu werden. Gleichzeitig kann mit der Realisierung von emissionsarmen landwirtschaftlichen Gebäuden und der zielgerichteten Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden der ländliche Raum attraktiver gestaltet werden.

#### Literatur

- [1] Agenda 2000, Herausgeber: BML (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), 2000
- [2] Agrarbericht der Bundesregierung 2000, Herausgeber: BML (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), 2000
- [3] Gartung, J. und K. Knies: Investitionsbedarf für Legehennenställe. Landtechnik 54 (1999), H. 5, S. 300-301
- [4] Gartung, J., K. Uminski und J. Hagemann: Investitionsausgaben für den Bau größerer Schweinemastanlagen. Unveröffentlichter Institutsbericht (BB, Nr. 110/00), 2000