

Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude – Eine Analyse ökonomischer und bauplanungsrechtlicher Herausforderungen und Potenziale



Reines Wohnen (Quelle: Haus.de)



Landwirtschaftlich angegliederte Nutzung (Quelle: westfalenfleiss.de)



Wohnen mit Hobbytierhaltung (Quelle: traum-ferienwohnungen.de)

Ausgangslage

„Wo früher Tiere standen, herrscht heute oft gähnende Leere“ (Landwirtschaftskammer NRW, 2018). In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland dramatisch reduziert. So nahm laut statistischem Bundesamt im Zeitraum zwischen 2001 und 2018 die Zahl der Betriebe um fast 60% ab. Damit setzt sich der bereits in den 60er Jahren eingesetzte Trend des „Höfesterbens“ ungemindert fort. Das eigentliche Ausmaß tritt erst jetzt zutage. Während in der Vergangenheit die Betriebe ihre haupterwerbliche Tätigkeit auf eine nebenerwerbliche Tätigkeit umgestellt haben, droht ihnen nun die vollständige Aufgabe. Die Gründe für diese Reduktion landwirtschaftlicher Betriebe sind vielschichtig. Neben staatlichen Eingriffen (Deregulierungen, Subventionen), technologischen Weiterentwicklungen, einem breiten Wertewandel der Marktakteure im Bereich Nachhaltigkeit und Ökolandbau wird häufig der sozio-demographische Wandel als Ursache für die strukturellen Veränderungen und Aufgabe besonders kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe gesehen. Die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in urbane Räume und die damit verbundene Überalterung in ländlichen Gegenden macht es fast unmöglich eine Nachfolge zur Weiterführung eines Betriebes zu finden. Leerstehende oder mindergenutzte ehemalige landwirtschaftliche Gebäudestrukturen, die oftmals durch eine vernachlässigte Bauunterhaltung Werteverluste verzeichnen und einen negativen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind die Konsequenz.

Die Frage nach der Zukunft der funktionslos gewordenen Gebäude beschäftigt Praktiker und Wissenschaftler seit Jahrzehnten, Patentlösungen gibt es jedoch keine. Neben einem Gebäudeabbruch, sofern der Denkmalschutz keine Rolle spielt, sind Umnutzungen in vielerlei Richtungen denkbar: reines Wohnen, Gewerbe, Nutzung kultureller, sozialer, gesundheitlicher oder sportlicher Zwecke etc. Die Form der Umnutzung hängt dabei insbesondere von regionalen/kommunalen Lagemerkmalen, gebäudeindividuellen Eigenschaften oder auch betriebsindividuellen Anforderungen ab. Besondere Herausforderungen, die sich „umnutzungshemmend“ auswirken können, stellen oftmals auch die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie die Lage in beplanten oder nicht beplanten Bereichen (§ 30 BauGB, § 30 BauGB, § 35 BauGB) bis hin zu Vorgaben zum Denkmalschutz dar. Erst die gemeinsame Berücksichtigung aller Faktoren und Rahmenbedingungen entscheidet über den Erfolg einer Umnutzung.

Fragestellung und Aufgabenbeschreibung

Ziel des Projektes ist es im Rahmen einer **Analyse landwirtschaftlicher Gebäudeleerstände in unterschiedlichen Bundesländern** räumliche & zeitliche Verteilungen, regionale Besonderheiten, Auswirkungen sowie gemeindliche Strategien für den Umgang mit diesen Leerständen herauszuarbeiten. Aufbauend auf dieser Basis soll der weitere Fokus auf der Umnutzung von funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie etwa Ställen oder Scheunen liegen. Hierbei sind folgende Fragen zu bearbeiten:

- Welche Trends führen zu Leerständen in landwirtschaftlichen Betrieben?
- Welche negativen Folgen haben leerstehende und ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude?
- Wer sind die betroffenen Akteure und welche Interessen verfolgen diese?

- Wie kann allgemein mit der Problematik leerstehender Nebengebäude umgegangen werden und welche Rolle spielt hierbei die Zuführung der betroffenen Flächen in eine neue Nutzung?
- Welche Umnutzungsformen sind grundsätzlich möglich und auch schon lokal umgesetzt?
- Welche Faktoren müssen bei einer Umnutzung berücksichtigt werden?
- Welche Möglichkeiten und Grenzen sind hierbei durch das Planungsrecht und den Denkmalschutz gegeben?
- Welche Fördermöglichkeiten spielen im jeweiligen Bundesland eine Rolle?

Anhand eines **konkreten Fallbeispiels** im jeweiligen Bundesland soll schließlich eine **fiktive Umnutzung** stattfinden. Hierzu gilt es die Makro- und Mikrolage sowie die Gebäudemerkmale des Objektes genauer zu analysieren und auch das vorliegende Planungsrecht zu prüfen, bevor ein begründeter Vorschlag für eine Umnutzung erstellt wird. Ein Finanzierungsplan für die angestrebte Umnutzung rundet die Arbeit ab.

Je Gruppe gilt es je eines der vorgegebenen Bundesländer (**Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern**) auszuwählen und zu analysieren. Welche Gruppe welches Bundesland bearbeitet, wird bei der Auftaktveranstaltung abgestimmt.

Zur Verifizierung der erarbeiteten Erkenntnisse können gerne **Interviews mit Fachexperten** z.B. aus Landwirtschaftskammern und/ oder Gemeinden angestrebt werden. Sollten Experteninterviews geführt werden, ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Projektbetreuern vor der Ansprache der Experten vorzunehmen. Wir unterstützen gerne mit entsprechenden Anschreiben.

Die spezifische Aufgabenstellung jeder Arbeit wird in enger Kooperation mit den Projektbetreuern selbstständig konkretisiert und gemäß der einschlägigen Literatur sowie der Ergebnisse der empirischen Fallstudien weiter ausgearbeitet.

Anforderungen

Die Projektarbeit erfolgt in **Gruppenarbeit mit 3 Personen** und in hohem Maße selbstständig. Zu Beginn der Projektarbeit ist ein Arbeits- und Zeitplan zu erstellen, der im Laufe der Projektarbeit weiterentwickelt wird. An die Bearbeitung werden folgende Anforderungen gestellt:

- Eigenständige und umfassende Literaturrecherche zu den Themengebieten
- Präzisierung der Problemstellung, Untersuchungsziele und -fragen
- Vollständige und methodisch durchdachte Bearbeitung der Aufgabenstellung
- Erstellung eines fachlich richtigen und nachvollziehbaren Projektberichtes in Form einer wissenschaftlichen Ausarbeitung sowie einer Zwischen- und Endpräsentation
- Regelmäßige Absprachen mit den Betreuern (Gliederung, Arbeitsschwerpunkte, Methodik, Arbeitsfortschritte u.ä.).

Terminplanung (jeweils in Raum L501/ 42)

15.04.19	16:30-17:30 Uhr	Vorstellung des Projekts und Einführung in das Thema
16.05.19	9.00-12.00 Uhr	1. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
14.06.19	9.00-12.00 Uhr	2. Zwischenpräsentation/Werkstatttermin
19.07.19	bis 12.00 Uhr	Abgabe der Projektberichte
02.08.19	9.00-13.00 Uhr	Präsentation der Projektergebnisse

Anmeldung bis 15.04.19 per Email an seger@bwl.tu-darmstadt.de

Betreuung

FB 13, Fachgebiet Landmanagement:

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke

Anna Dell, M.Sc., Tel.: 06151/16-21966, E-Mail: dell@geod.tu-darmstadt.de

Franziska-Braun-Str. 7, Gebäude L5 01, Raum 243c

FB 1, Fachgebiet für Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre:

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Julian Seger, M.Sc., Tel.: 06151/16-24514, E-Mail: seger@bwl.tu-darmstadt.de

Hochschulstraße 1, Gebäude S1 02, Zimmer 38

Einstiegsliteratur

- Arens, Stephanie (2008): NEUES LEBEN FÜR ALTE GEMÄUER - Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume, Dissertation der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster. (<https://hds.hebis.de/ulbda/Record/HEB20754283X>)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.)(2018): Bauen im ländlichen Raum, Grundlagen zur Dorfentwicklung in Hessen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bauen_im_laendlichen_raum.pdf)
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)(2018): Praxisleitfaden Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Neue Perspektiven für alte Gemäuer. (<https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/landservice/pdf/praxisleitfaden-umnutzung.pdf>)
- Neumann, Peter (2012): Althofstellen als Elemente der ländlichen Siedlungsentwicklung, Dissertation an der Universität Augsburg. (https://opus.bibliothek.uni-augsburg.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/1912/file/Neumann_Althofstellen.pdf)
- Stemmler, Joachim (2009): Zwischen Instandhaltungsgebot und Privilegierung: Umnutzungen landwirtschaftlicher Altbausubstanz im Spannungsfeld des Baurechts – eine Bewertung der baurechtlichen Einflussfaktoren, vertieft betrachtet an Fallbeispielen im östlichen Rhein-Neckar-Kreis, Dissertation an der Universität Rostock. (http://rosdok.uni-rostock.de/file/rosdok_disshab_000000270/rosdok_derivate_0000003940/Dissertation_Stemmler_2009.pdf)
- Worm, Wolfram (2009): Wirkungsanalyse der Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung ländlicher Bausubstanz, in: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, Heft 5/2009. (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/15112>)



Nutzung zu kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken (Quelle: kunstscheune-barnstorf.de)



Gewerbliche Nutzung (Quelle: landwirtschaftskammer.de)