

> Umnutzung oder Abriss von landwirtschaftlichen Gebäuden

Dr. Frank Bröckling

planinvent – Büro für räumliche Planung, Münster

Symposium „Leerstände im ländlichen Raum“
Universität Siegen / REGIONALE 2013 Südwestfalen

5. November 2010



> Landwirtschaftlicher Leerstand

- Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Gebäude fallen leer oder werden unterwertig genutzt
- dauerhafter Erhalt nicht finanzierbar
- drohender Verfall der Gebäude
- Beeinträchtigung des Ortsbildes (Innenbereichslagen)
- Beeinträchtigung der Kulturlandschaft (Außenbereichslagen)
- Wertverlust der Immobilie
- Imagebelastung für Ortslage und Region

> Landwirtschaftlicher Leerstand



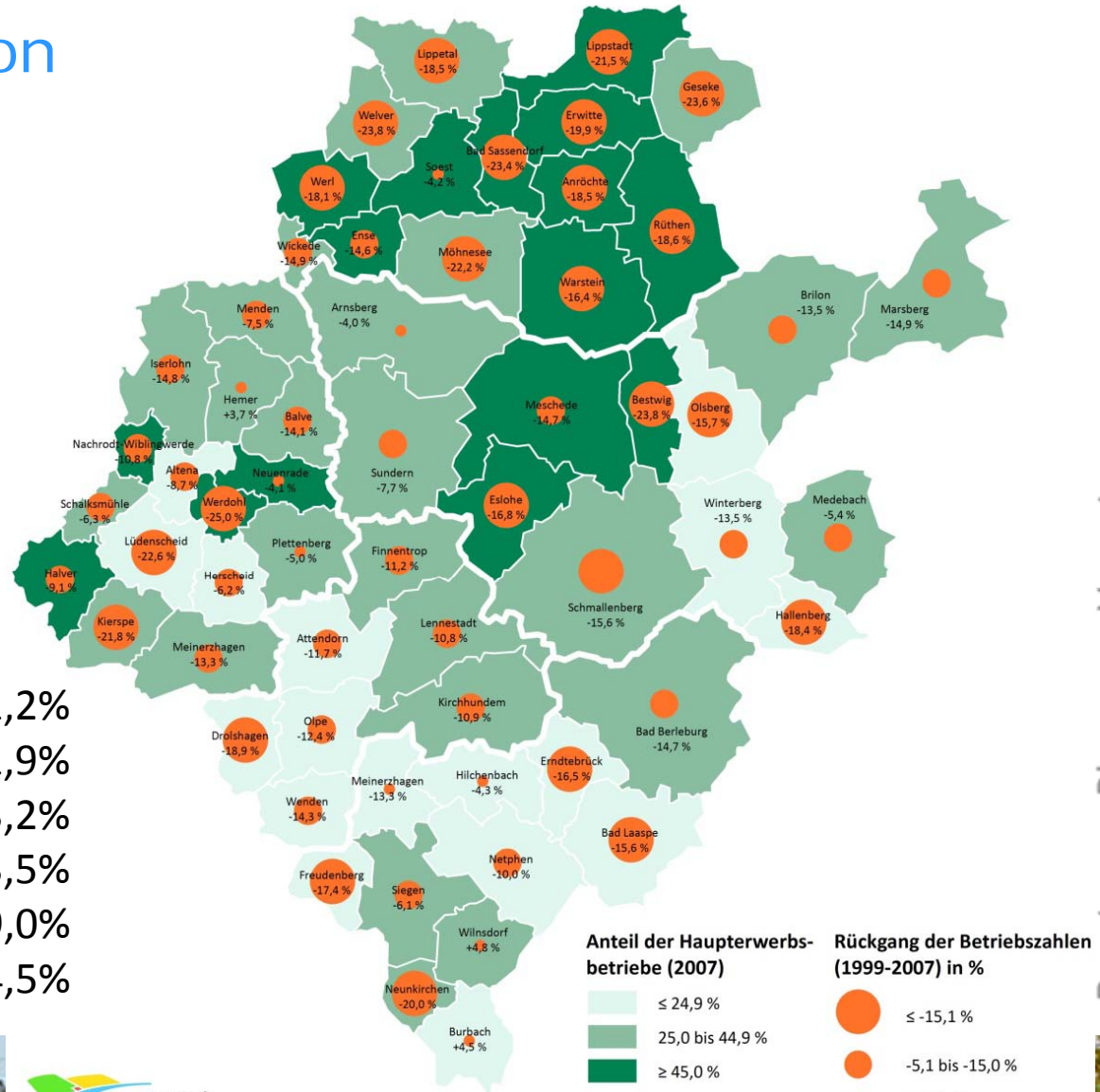
Beratung • Planung • Vernetzung
für Regionen • für Kommunen • für Unternehmen



> Ausgangssituation Südwestfalen

Rückgang zwischen
1999 und 2007

Märkischer Kreis	-11,2%
Kreis Siegen-Wittgenstein	-11,9%
Kreis Olpe	-13,2%
Hochsauerlandkreis	-13,5%
Kreis Soest	-19,0%
REGIONALE 2013	-14,5%



> Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

- Werterhalt der Immobilie
- Zusatzeinkommen für den Besitzer
- Erhalt des Ortsbildes
- Erhalt der Kulturlandschaft
- Bewahrung von Identifikationspotenzial und Image
- Inwertsetzung einer gebauten Ressource

> Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

- unterschiedliche Wohnformen („Alten-WG“, Wohnen und Pferde)
- Freizeiteinrichtung (Pfadfinder, Theater-Proberaum)
- Handwerk (Schreiner, Maler, Elektriker, GaLa, Metzger, Bäcker)
- Dienstleister (Lohnunternehmer, Bestatter, Fahrschule, Architekt, EDV)
- Tierheilkundepraxis, Tierpensionen, Hundeschule
- Kunsthandwerk (Steinbildhauer, Kunstschmied, Ausstellung, Atelier)
- Lagerhalle (Tiernahrung, Boote, Oldtimer)
- Tourismus (Infozentrum, Gastronomie, Museum, Ferienwohnungen)
- Sonstiges (Reiter- u. Gartenbedarf, Antiquitäten, KiTa etc.)

> Umnutzungsbeispiel



Vom Stall zum Seniorenheim



Fotos: Bez.-Reg. Münster

> Umnutzungsbeispiel



Vom Lagerraum zum GaLa-Bau



Fotos: Bez.-Reg. Arnstberg

> Umnutzungsbeispiel



Vom Stall zur KiTa



Fotos: TMLNU

> Umnutzungsbeispiel



Vom Stall zum Künstlerhof



MUNLV 2008

Beratung • Planung • Vernetzung
für Regionen • für Kommunen • für Unternehmen

> Umnutzungsbeispiele



Pferdehotel



Antiquitätenhandel



Computerreparatur



Architekturbüro

Ausstellungsraum / Atelier
 Bestatter
 Elektriker
 Fahrschule
 Garten- und Landschaftsbau
 Gas- und Wasserinstallateur
 Glaser

Kindertagesstätte
 Lager / Archiv
 Lohnunternehmen
 Maler / Anstreicher
 Partyraum
 Pflegeeinrichtung
 Schreiner / Tischler

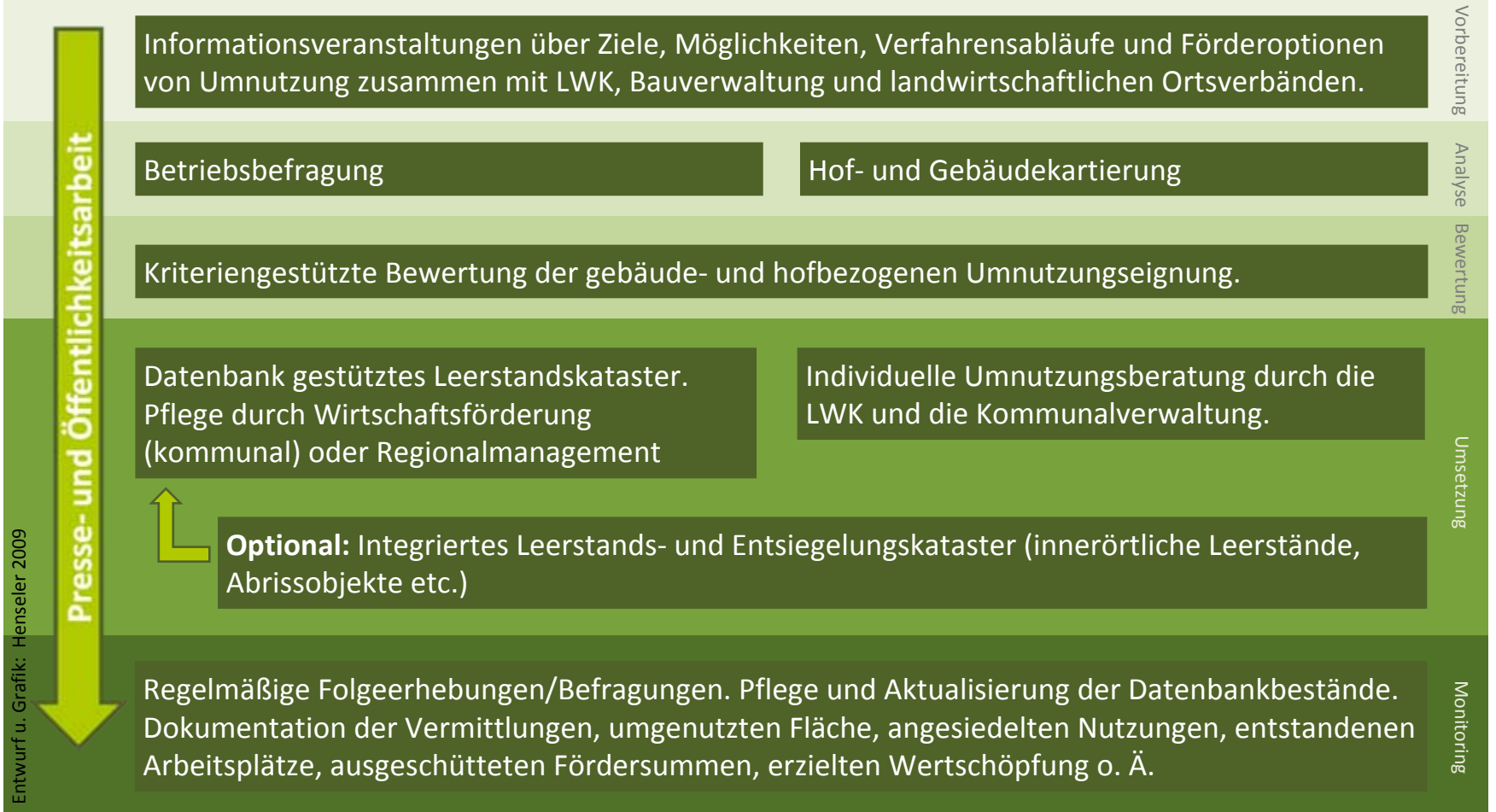
Steinmetz
 Steuerberater
 Tierfutterverkauf
 Tierpension
 Versicherungsbüro
 Zahnarzt
 etc.

> Umnutzungsstrategie: Potenzialerschfassung

- Angebotsseite erfassen (Bestand, Perspektiven, lokale und regionale Rahmenbedingungen)
- Genehmigungsfragen abstimmen
- Nachfrage koordinieren und stimulieren (Marketing)
- konkrete Beispiele schaffen (Wettbewerbe)
- in integriertes Entwicklungskonzept einbetten (DEK)
- Akteure einbinden (horizontal und vertikal)
- Prioritäten setzen (Auswirkungen auf Ortsbild)

> Handlungsvorschläge

Koordinierte Erfassung und Bewertung des landwirtschaftlichen Gebäudeleerstandes



Beratung • Planung • Vernetzung
 für Regionen • für Kommunen • für Unternehmen

> Rahmenbedingungen und Hemmnisse

- Überangebot an umzunutzender Bausubstanz
- teilweise baurechtlich keine Umnutzung möglich
- Inwertsetzung der Potenziale ist orts- bzw. regionsspezifisch (Lage, demographische Entwicklung, wirtschaftliche Situation, Image etc.)
- Marktsituation ist nur teilweise zu beeinflussen



> Umnutzung oder Abriss

- Abriss bei Objekten, bei denen eine Umnutzung nicht möglich ist und die vom akuten Verfall bedroht sind



> Handlungserfordernis Abriss

- Beschäftigung mit und Einbeziehung von nicht umnutzbaren Leerständen in die Siedlungsentwicklung
- gestalterische Einbettung des offenen Grundstückes in die Ortslage
- Anrechnung von Abriss als Kulturlandschaftspflegende Leistung im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- handelbare Ökopunkte zur Abrissfinanzierung
- freiwilliges Entsiegelungskataster zum Aufbau eines Entsiegelungsflächenpools
- Baustoffbörse mit Abrissmaterial für Umnutzung und Neubauten

> Innenentwicklungskonzepte

- neuer Förderbaustein im Programm ländlicher Raum
- Förderquote abhängig von Gebietskulisse (40 bis 60 %)
- gezielte Erfassung und Bewertung der Situation im Innenbereich
- erstmals Förderung von Abriss möglich (40 bis 60 %)



> Fördermöglichkeiten

Umnutzungsförderung für Landwirte

- Fördergegenstand: Umnutzung bestehender Gebäude zur Sicherung eines Zusatzeinkommens neben der Landwirtschaft
- Förderhöhe für Mietwohnungen: 20% der Nettokosten, max. 50.000 €
- Förderhöhe für andere Umnutzungen: 35% der Nettokosten, max. 100.000 €

> Fazit und Agenda

- nicht alle Gebäude sind umzunutzen, aber deutlich mehr als heute umgenutzt werden
- koordinierte Vorgehensweise notwendig statt Insellösungen
- überzeugendes, von allen Beteiligten getragenes Konzept wichtig
- vorhandene Informationsstellen müssen stärker genutzt werden
- Vorurteile bei den Verbänden, Kommunen und in der aktiven Landwirtschaft müssen abgebaut werden
- Erfahrungen aus früheren Projekten zeigen: Umnutzungs- und damit Ertragspotenziale werden häufig aus Unwissenheit oder Unsicherheit heraus nicht genutzt
- Eigeninitiative der Besitzer ist wesentlich



> Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Frank Bröckling

planinvent – Büro für räumliche Planung

Alter Steinweg 22-24

48143 Münster

0251/48 400 18

0251/48 400 24

info@planinvent.de