

Landentwicklung aktuell



Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

- Gebäudeleerstand
- Vermögens- und Substanzerhalt
- Rechtslage und Förderung
- Einkommensquellen/Arbeitsplätze

BLG Bundesverband
der gemeinnützigen
Landgesellschaften

Ziele und Aufgaben der gemeinnützigen Landgesellschaften

Die Gesellschaften als gemeinnützige Siedlungsunternehmen

■ haben ihre Rechtsgrundlage im Reichssiedlungsgesetz (RSG), das Bundesrecht ist und nach dem Einigungsvertrag auch im Beitrittsgebiet gilt

■ sind Kapitalgesellschaften mit mehrheitlicher Beteiligung der jeweiligen Bundesländer, teilweise mit Beteiligung des Bundes und sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts

■ sind Organe der Landespolitik zur Entwicklung ländlicher Räume, sie unterstehen i.d.R. der Fachaufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ressorts. In den Aufsichtsgremien sind weitere Landesministerien vertreten

■ arbeiten als gemeinnützige Unternehmen an der Planung, Finanzierung und Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen im ländlichen Raum, die z.T. von der öffentlichen Hand gefördert werden

■ sind von den Ländern als allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Baugesetzbuch anerkannt

Ihr Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und Verbesserung der Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen, ihre Aufgaben sind:

Land- und Gemeindeentwicklung

■ Agrarstrukturelle Vor- und Fachplanungen auf örtlicher und regionaler Ebene

■ Flächennutzungs-, Bebauungspläne und sonstige Fachplanungen

■ Planungen zur Umweltgestaltung und zum Umweltschutz; Landschafts-, Grünordnungs- und Dorfökologieplanungen; Umweltverträglichkeitsstudien

■ Dorfentwicklung und Stadterneuerung; Planung, Beratung, Betreuung, Treuhänderschaft und Vertragsabwicklung, Objektplanung, kommunale Bauvorhaben

■ Bodenordnungsmaßnahmen und Bodenbevorratung zur Baulandbereitstellung

■ Erschließung von Bauland für Wohnungen, Industrie-, Gewerbe- und Erholungseinrichtungen

■ Ländlicher Eigenheimbau

■ Durchführung spezieller Landesprogramme und Pilotvorhaben wie z.B. Gewässerrandstreifenprogramm, Flächenerwerb für Naturschutzprogramme und Einzelprojekte von Bund und Ländern

■ Eigentumsfeststellung und Vorbereitung des Landerwerbes für Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ auf Schiene, Straße und Wasser

■ Planung, Umsetzung, Betreuung von Projekten der integrierten Landentwicklung sowie von EU-Gemeinschaftsinitiativen

Landerwerb, Landbevorratung, Landverwertung

■ Landerwerb und -bevorratung für Strukturverbesserungsmaßnahmen in der Landwirtschaft und im öffentlichen Interesse

■ Land- und Ersatzlandbeschaffung bei Inanspruchnahme für öffentliche Bedarfszwecke, Baulandbereitstellung, Natur-

und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen, kommunale und regionale Entwicklungsvorhaben

■ Umfassendes Flächenmanagement

■ Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Agrarstrukturverbesserung

Einzelbetriebliche Maßnahmen

■ Planung und Betreuung einzelbetrieblicher Investitionsmaßnahmen, Wiedereinrichtung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe; Antragstellung und Abwicklung der Förderung

■ Verbesserung der Flächenausstattung durch Aufstockung entwicklungsfähiger Betriebe

■ Verbesserung der Gebäude durch bauliche Maßnahmen in Altgehöften

■ Aussiedlung aus beengten Dörfern

■ Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Umsiedlung

■ Neuerrichtung von Wirtschafts- und Wohngebäuden

■ Landarbeiterwohnungsbau

Überbetriebliche Maßnahmen

■ Flur- und Bodenordnung durch beschleunigte Zusammenlegung

■ Freiwilliger Landtausch

■ Durchführung von Bodenordnungsverfahren und Zusammenführung von Gebäuden und Boden nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz

■ Durchführung von speziellen Landesprogrammen für die Landwirtschaft, wie z.B. Betriebskonsolidierung, Extensivierung, sowie Umsetzung modellhafter Vorhaben, z.B. Gülleverwertung

■ Mitwirkung bei der Verpachtung und anstehenden Verwertung ehemals volkseigener Flächen und Güter sowie Landesdomänen

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser,

die vorhandene Bausubstanz ist für jedes landwirtschaftliche Unternehmen, unabhängig von Rechts- und Eigentumsform, einer der wesentlichen Vermögensbestandteile. Der überwiegende Teil der Gebäude und baulichen Anlagen ist über Generationen gewachsen und bildet die Existenzgrundlage für gestandene aber auch neu zu gründende Betriebe.

Jedes Entwicklungskonzept eines landwirtschaftlichen Betriebes wird daher in seiner Effizienz entscheidend von der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz bestimmt. Es ist darum nur allzu verständlich, daß sich Modernisierungsmaßnahmen in erster Linie auf den Innenausbau der Gebäude konzentrieren, um den Kapitaleinsatz niedrig zu halten.

Eine besondere Situation tritt jedoch ein, wenn durch Betriebsaufgabe oder erhebliche Reduzierung der Viehhaltung Gebäude leerstehen, die in einem baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude bzw. Wohnsitz des Landwirtes stehen.

Nach der Vereinigung sind durch drastische Verringerung der Viehbestände in den neuen Bundesländern Gebäude sowohl innerhalb der Ortslage als auch die Anlagen am Ortsrand in einem erheblichen Umfang nicht mehr genutzt. Bei aller Unterschiedlichkeit des Strukturwandels in den alten und neuen Bundesländern ist der Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude für jeden Eigentümer ein wirtschaftliches Problem und für das Dorfbild eine Belastung. Es besteht also bundesweit die Gefahr, daß bei einem Fortschreiten des Funktions- und Nutzungsverfalles typische, in Jahrhunderten gewachsene Dorfstrukturen verlorengehen. Ohne eine Umnutzung bzw. eine Fortnutzung ist diese Entwicklung nur in wenigen Ausnahmefällen aufzuhalten. Auch die Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen kann daran nichts Entscheidendes ändern. Die Revitalisierung alter Gebäude durch neue Funktionen rückt in den Mittelpunkt der Dorfentwicklung und Erhaltung historischer Bausubstanz.

Die absehbare Entwicklung der Landwirtschaft in Deutschland und in Europa läßt nicht erwarten, daß die zukünftigen Landwirtschaftsbetriebe in der Lage sein werden, die nun einmal vorhandene Bausubstanz in vollem Umfang für ihre Produktion zu nutzen bzw. den dafür notwendigen Kapitaleinsatz zu leisten. Daher rückt die Frage des Umbaus vorhandener und nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude für Erwerbs- und Einkommenskombinationen immer mehr in den Mittelpunkt betriebswirtschaftlicher Überlegungen bzw. Planungsvorstellungen für den ländlichen Raum. Dazu sind Umnutzungen der Gebäude für die Wertschöpfung außerhalb der landwirtschaftlichen Produktion ein ausgemachtes Ziel.

Durch die notwendige Novellierung des Baugesetzbuches wird dies zukünftig auch bei privilegierten Bauten im Außenbereich möglich sein. Der Gesetzgeber hat eine siebenjährige Frist vorgesehen, innerhalb der nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Umnutzung der Bausubstanz auch im privilegierten Außenbereich erfolgen muß. Diese Regelung greift aber auch erst ab dem Jahr 2004.

In der Übergangszeit ist aus unserer Sicht eine durchaus praxisgerechte Regelung gefunden worden, mit der man auch den besonderen Verhältnissen der neuen Bundesländer gerecht wird. Im Gesetzgebungsverfahren nicht aufgegriffen wurde der Vorschlag unseres Bundesverbandes, unterstützt vom Deutschen Bauernverband (DBV) und dem Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL), für landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld einen Entwicklungsschutz rechtlich zu verankern. Nun gilt es im konkreten Planungsfall einen Interessenausgleich mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Umwelt zu finden, deren Entwicklung auch weiterhin möglich sein muß.

Mit der geplanten Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ will das Bundeslandwirtschaftsministerium den Weg frei machen für die Förderung der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.

Im vorliegenden Heft werden die vorgesehenen und bereits bestehenden För-

dermöglichkeiten dargestellt. Praktiker aus den Landgesellschaften erläutern, was bei der Umnutzung zu beachten ist.

Darüber hinaus werden durch Kurzporträts bereits erfolgte Umnutzungen, die von den Landgesellschaften mitentwickelt wurden, dargestellt. Dabei kann die Darstellung von Einzelprojekten nicht darüber hinwegtäuschen, daß die zielgerichtete Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanzen eine komplexe Aufgabe bei der Entwicklung der ländlichen Räume ist.

Ihr



Dr. Waldemar Endter

Vorstandsvorsitzender des BLG

Geschäftsführer der
Thüringer Landgesellschaft mbH, Erfurt



Themenschwerpunkt Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

■ **Waldemar Endter**

Editorial 3

■ **Heinar Henckel**

Agrarstrukturwandel, Dorferneuerung, Perspektiven 5

■ **Wilhelm Schopen**

Zusätzliche Einkommensquellen, Förderung der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude 7

■ **Aus den Tätigkeiten der Landgesellschaften**

Umnutzungsbeispiele

■ **Vom Kuhstall zum Verbrauchermarkt - Beispiel aus Hessen** 9

■ **Ferienwohnungen im denkmalgeschützten Stallgebäude - Beispiel aus Niedersachsen** 10

■ **Kurt Walter**

Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz - eine städtebauliche Aufgabe in den Dörfern der ländlichen Räume – Interview mit F. Malz und K.-H. Goetz 12

■ **Willy Boß und Klaus Uwe Scholz**

Was Eigentümer, Architekten und Baubetreuer bei der Umnutzung beachten sollten 30

■ **Aus den Tätigkeiten der Landgesellschaften**

Umnutzungsbeispiele

■ **Zur Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen - Beispiele aus Sachsen-Anhalt** 33

■ **Gästebeherbergung mit kulturellen Angeboten - Beispiele aus Bayern** 36

■ **Ausbau einer Reetdachkate mit Wohnungen - Beispiel aus Schleswig-Holstein** 38

Berichte aus den Gesellschaften

■ **Bayerische Landessiedlung**

Pilotprojekt „Außenklimastall“ 13

■ **Heimstätte Rheinland-Pfalz**

Konversionsprojekte in Lahnstein und Landau realisiert 14

■ **Hessische Landgesellschaft**

Entwicklungsmaßnahme Homburg/Efze - Holzhäuser Feld 15

■ **Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern**

Dorfentwicklung auf Standorten früherer Domänen 17

■ **Landgesellschaft Sachsen-Anhalt**

Grundsatzuntersuchungen zum ländlichen Wegenetz 18

■ **Landgesellschaft Schleswig-Holstein**

Regenerierung des Fröslev-Jardelunder Moores – Ein grenzüberschreitendes Projekt 20

■ **Landsiedlung Baden-Württemberg**

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet „An der B-311“ 21

■ **Niedersächsische Landgesellschaft**

Umbau eines „Gulphauses“ zur Grundschule 23

■ **Sächsische Landsiedlung**

Siedlungsverfahren Gärtnerriedlung Thiendorf 25

■ **Thüringer Landgesellschaft**

Gebäude der Massentierhaltung zur Champignonproduktion umgenutzt 26

■ **Leistungsübersicht 1996**

der gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG 27

Impressum

Landentwicklung aktuell

3. Jahrgang, Ausgabe 1/Juni 1997
Erscheinungsweise: 2 mal jährlich

Herausgeber

BLG - Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
Meckenheimer Allee 128, D-53115 Bonn
Tel.: 0228-633314 Fax: 0228-631734

Verantwortlich für den Inhalt

Dipl.-Ing.-agr. Karl-Heinz Goetz,
Geschäftsführer des BLG

Schriftleitung

Dr.-Ing. Friedrich Malz, 53111 Bonn

Namentlich gezeichnete Beiträge geben die Meinung der Verfasser bzw. der Landgesellschaften und Siedlungsunternehmen wieder.

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung des BLG. Alle Rechte vorbehalten.

Layout

Grafik-Design Walter Kreuzberg, 53347 Alfter

Gesamtherstellung

Druck- und Werbeagentur mbH, 53121 Bonn
ISSN 0949-1732

Agrarstrukturwandel, Dorferneuerung, Perspektiven

* Heinar Henckel

Seit Mitte der 70er Jahre wird versucht, den Entwicklungsdefiziten in Dörfern und ländlichen Räumen mit Gegensteuerungsmaßnahmen wie „Dorf Wettbewerb“ und „Dorf-erneuerung“, aber auch mit Konjunkturprogramm und Fördermaßnahmen Einhalt zu gebieten. Trotzdem hat sich der Agrarstrukturwandel beschleunigt und es ist ein enormer Problemstau entstanden, der zum Umdenken bei der Förderung und Planung zwingt. Ganz oben steht dabei das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäudevolumen in seiner Umnutzungseignung für Wohn-, Gewerbe-, Wirtschafts- und Freizeitwecke zu mobilisieren. „Regionale Dorfentwicklung“ könnte das Stichwort lauten, mit der die endogenen ländlichen Potentiale genutzt, gefördert und nachhaltig weiterentwickelt werden sollen.

Problemsituation - Motive der Dorferneuerung

Die Förderung der Dorferneuerung ist das politische Eingeständnis an die Notwendigkeit, Maßnahmen gegen die Entwicklungsdefizite von Dörfern einzuleiten. Abwanderung, Infrastrukturmängel, Überalterung der Bevölkerung, Arbeitsplatzverluste, Höfesterben und daraus resultierend die Vernachlässigung der Bausubstanz gehören zum Problembündel, das ab Mitte der 70er Jahre zu Gegenmaßnahmen herausforderte. Im Zuge eines Konjunkturprogramms und als Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes wurde das erste Dorferneuerungsprogramm auf den Weg gebracht. Dabei ging es zunächst um sichtbare Wirkungen, um visuelle Signale. Die äußere Hülle der historisch gewachsenen - und das heißt zumeist der landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz - sollte ausgebessert und „erneuert“, öffentliche Räume bepflanzt und gestaltet werden.

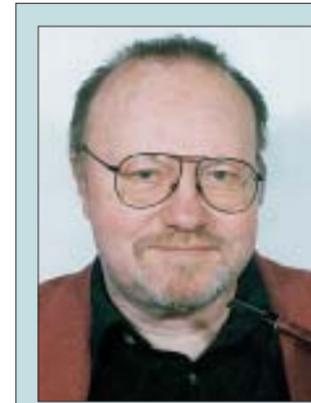
Dorferneuerung oder Dorfentwicklung

Darauf beruhte die Diskussion, ob anstelle des Begriffes „Dorferneuerung“ nicht treffender „Dorfentwicklung“ verwendet werden sollte. Und dieser Programmpunkt ist auch das zentrale Anliegen aller Planungen im Dorf und in den ländlichen Regionen geworden.

Das sind stichwortartig die Motive der „Dorferneuerung“, die auch heute noch im allgemeinen Verständnis dieses Programms verwurzelt sind. Ohne dieses hinreichend bekannte und regional ausdifferenzierte Programm akribisch nachzeichnen zu wollen, soll doch zu Beginn auf eine anfangs zu wenig beachtete Aufgabe der Dorferneuerung hingewiesen werden. Sie zielte auf mentale Schwächen der Menschen im Dorf, denen hoffnungsvolle Zeichen gesetzt werden sollten. Und sie hatte ein strukturelles Anliegen, das über den Anlaß des Tages hinaus wies: Die künftige funktionale und räumliche Entwicklung des Gemeinwesens.

Umnutzungspotentiale erkennen und nutzen

Auf nationaler Ebene steht eine Initiative zu erwarten, die wieder zum Ausgangspunkt der Dorferneuerung zurückführt: Die Erhaltung der Altbausubstanz. Künftig soll die Umnutzung der nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bausubstanz gefördert werden. Diese Maßnahmen beschränken sich aber auf die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, um deren Einkommenssituation durch die Neuschaffung von vermietbaren Wohn- und Gewerbeflächen zu verbessern. Ob das den in den letzten Jahrzehnten entstandenen Problemstau bei der Bausubstanz der Dörfer spürbar entlasten wird, das kann bezweifelt werden.



* Zum Autor

Heinar Henckel (61)
Prof. Dr.-Ing.
iras-Institut für regionale
Architektur und Siedlungsplanung,
Fachbereich Architektur,
Universität Hannover

Umnutzbare Gebäudevolumen

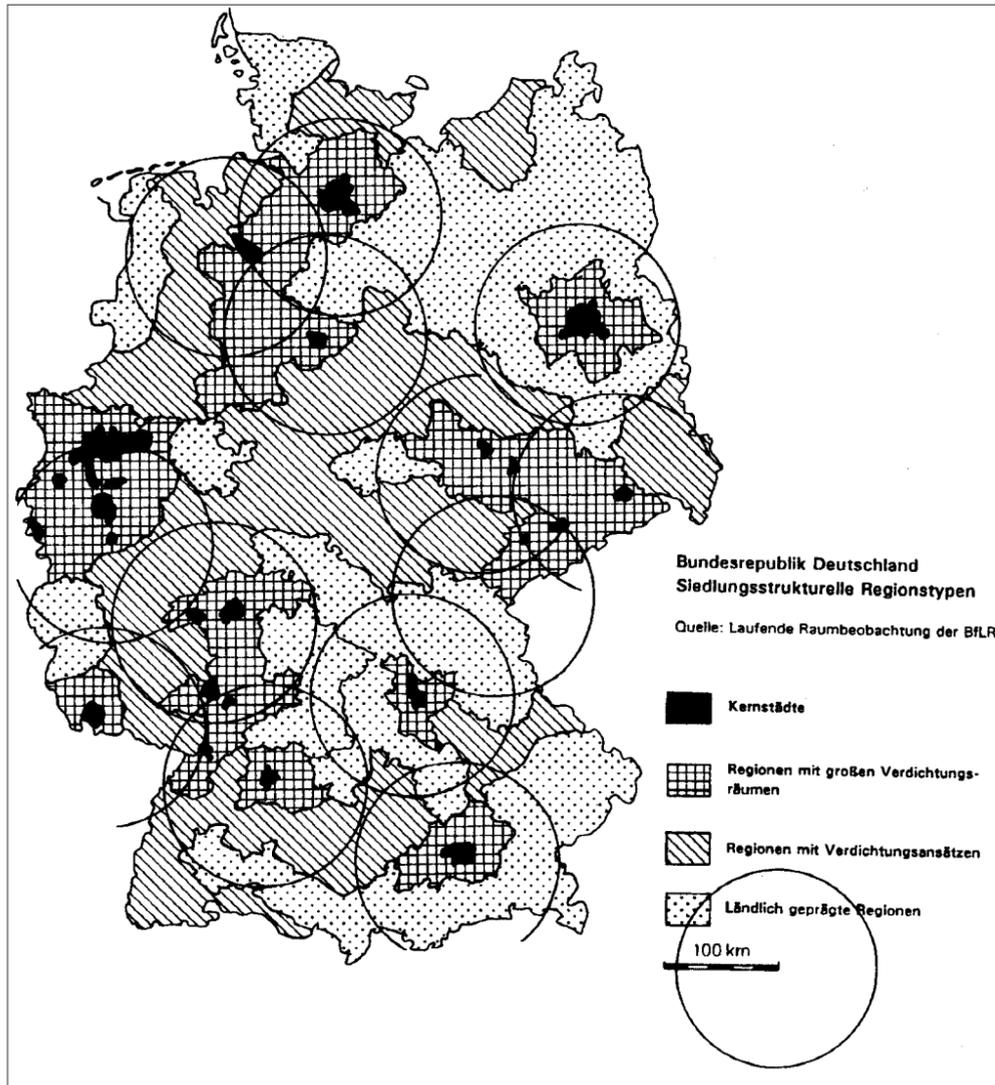
Umnutzbare Gebäudevolumen ist ja gerade in den Höfen entstanden, die aus der Bewirtschaftung ausgeschieden sind. Sie stehen weiter leer. Und die Umnutzung auf noch landwirtschaftlich beanspruchten Betrieben schafft, wie man weiß, Nutzungskonflikte.

Umnutzungseignung

Die Umnutzungseignung hängt von den regionalen Gebäudetypen ab, die Nachfrage von der Zuordnung zu den aktiven Wohn- und Wirtschaftszonen. Auch die Distanzen zwischen Ballungsgebieten und attraktiven Landschafts- und Siedlungsräumen zur Schaffung von Freizeitwohnsitzen sind zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung der potentiellen Nachfrage zeigt der Blick auf die Siedlungsstruktur der Bundesrepublik, daß bei 100 km Radien um die Kernzonen die ländlichen Räume in einer ausgewogenen räumlichen Verteilung zu den Ballungsgebieten liegen, siehe dazu die Grafik auf Seite 6.

Modellvorhaben „Bauernhausbörse“

Wenn die Förderansätze nur beschränkt greifen, dann macht es Sinn, Angebot und Nachfrage auf dem Markt der ländlichen Immobilien durch bessere Transparenz deutlich zu machen. Deshalb bemüht sich die Universität Hannover zusammen mit der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und den Wissenschaftlern der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL) in einem Modellvorhaben eine „Bauernhausbörse“ zu organisieren, die wohlgerneht nicht nur der



Siedlungsstrukturelle Regionstypen der Bundesrepublik

aktiven Landwirtschaft, sondern allen Interessenten in den Dörfern zugute kommen soll.

Aktivitäten bündeln - Dorfwettbewerb und Dorferneuerungsprogramm

Das Thema Dorfplanung wird nicht hinreichend gewürdigt, wenn wir uns nicht 30 Jahre zurückbesinnen. Zu jenem Zeitpunkt wurde unter dem damaligen Landwirtschaftsminister Ertl und der Schirmherrschaft des Präsidenten der Deutschen Gartenbaugesellschaft, Graf Bernadotte, der Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ ins Leben gerufen. Unter diesem Titel existiert er auch heute noch. Einstmals als „Blumenkübel-Wettbewerb“ be-

spöttelt, ist er Indiz dafür, daß die mentale Frage durchaus als ein Schlüssel der dörflichen Zukunftserwartungen angesehen wurde. Der Grauschleier der Achtlosigkeit und Trivialität sollte mit Verschönerungsmaßnahmen beiseite geschoben werden.

Der Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ hat im Laufe der Jahrzehnte diese, aus dem Zeitgeist geborenen Jugendsünden überwunden und durch immer stärker an Fragen der Ökologie und der dörflichen Sozialkultur orientierten Kriterien eine Parallelentwicklung zum Dorferneuerungsprogramm vollzogen.

Obwohl hier schon früh ein Bemühen um Bürgerbeteiligung und positive Beeinflussung der dörflichen Mentalität erkennbar war, entwickelten sich der Wettbewerb

und das Dorferneuerungsprogramm auf seltsam getrennten Wegen, distanziert möglicherweise durch die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Ressorts innerhalb der zuständigen Landwirtschaftsministerien. Dabei besteht ein gravierender Unterschied: Während die Teilnahme am Wettbewerb den Dorfgemeinschaften freigestellt ist und in einem mühsamen Auswahlprozess die Anerkennung als Kreis-, Bezirks-, Landes- und Bundessieger nebst bescheidenen Preissummen winkt, ist die Zulassung zum Dorferneuerungsprogramm an die strenge Begrenzung der Teilnehmerzahl gebunden und wird durch öffentliche und private Fördermittel belohnt. Hätte es da nicht nahe gelegen in diesem Zwei-Klassen-System eine Koppelung zwischen erfolgreicher Wettbewerbsteilnahme und Förderung im Dorferneuerungsprogramm zu versuchen?

Neue Kultur und Qualität der ländlichen Planung

Es bleibt festzustellen, daß die Förderung der Dorferneuerung - dank der für Planung und Maßnahmen eingesetzten Mittel - ein Konjunkturprogramm nicht nur für das ländliche Handwerk, sondern auch für die betreu-

enden Planungsbüros und Gesellschaften dargestellt hat.

Dabei ist durch die Art der bürgernahen Planung in Arbeitskreisen und thematischen Arbeitsgruppen wie Ökologie, Fremdenverkehr oder Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte - um nur einige der denkbaren Themen zu nennen - eine neue Qualität in das herkömmliche Planungsgeschäft gekommen. Es handelt sich um den einfühlsamen Umgang mit einer Klientel, deren Betreuung und fachliche Beratung nur bedingt zum konventionellen Architekten- und Stadtplanergeschäft gehört und auch in den Gebührenordnungen nur unzulänglich erfaßt ist.

Es ist nicht übertrieben, in diesem Fall von einer neu gewachsenen Kultur der ländlichen Planung zu sprechen, die die Men-

talität und Gegenstände des Dorfes zu ihrer Angelegenheit gemacht und verinnerlicht hat. Es wäre zu bedauern, wenn dieses Entwicklungspotential des ländlichen Raumes künftig brachfallen würde.

Perspektiven - Übergreifende Strategien entwickeln

Vielleicht gibt es neue Aufgaben in der Weiterentwicklung, die sich nach „Dorfwettbewerb“ und „Dorferneuerung“ abzeichnen: Eine „Regionale Dorfentwicklung“, in der ländliche Räume flächendeckend entwickelt werden. Diese Planungsstrategie, die die engeren Grenzen des einzelnen Dorfes überschreitet, stellt den regionalen Verbund zwischen strukturell und landschaftlich verflochtenen Siedlungseinheiten her und sucht die Ent-

wicklungspotentiale in der Kooperation. Fragen der Infrastruktur, des Fremdenverkehrs, des Umweltschutzes und der Landwirtschaft (Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung) u.a. fänden die im räumlichen Kontext sinnvollen Antworten. Das setzt freilich einen hohen planerischen Organisationsgrad und besonderen Aufwand der Moderation voraus, gilt es doch örtliche und regionale Akteure zu koordinieren.

Dieser Planungsansatz wurde in Niedersachsen (AfA Verden) in den Modellvorhaben „Lintelner Geest“ und „Aller - Leinetal“ praktiziert - bezeichnenderweise Planungsgebiete, die naturräumlich definiert sind, was sich als angemessene regionale Abgrenzung ländlicher Räume erweist.

Dabei geht es nicht nur um die Verbesserung materieller Strukturen, sondern auch um die Initiierung von Prozessen zur Stärkung regionaler Wirtschaftskraft, die durchweg an die Kreativität von Menschen - „Akteuren“ - gebunden ist. In dieser, über die Umsetzung von materiellen Vorhaben hinausweisenden Aktivität im mentalen und strukturellen Bereich, hat die in den Modellvorhaben praktizierte regionale Dorfentwicklung eine Entsprechung zu dem in der EU organisierten LEADER¹-Programm, das europaweit ländliche Projekte zur Aktivierung endogener Potentiale fördert. Dem LEADER-Programm, das in Deutschland bisher nur schwach vertreten ist, wird verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden müssen, um einen für Deutschland angemessenen Finanzierungsanteil im Europäischen Rahmen zu sichern.

¹ LEADER: Liaison Entre Actions Développement de l'Economie Rurale/Verbindungen zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft

Zusätzliche Einkommensquellen, Förderung der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude

* Wilhelm Schopen

Die Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft erfüllt in unserer Gesellschaft vielfältige unverzichtbare Funktionen. Sie bewirtschaftet mehr als 80 Prozent unserer Landesfläche. Die möglichst effiziente Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen ist längst nicht mehr alleiniges Ziel ihres Wirtschaftens. Neue Aufgaben, wie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden und standortgerechten Landnutzung, die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft und der ländlichen Gebiete als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum, gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Diese neuen Aufgabenfelder erfordern neue Maßnahmen und Schwerpunkte in der Agrarpolitik, die heute weit mehr ist als reine Sektorpolitik für die Landwirtschaft. Agrarpolitik kann die genannten Aufgaben nur erfüllen, wenn sie zu einer integrierten Politik für den ländlichen Raum weiterentwickelt wird.

Vor allem die Agrarstrukturpolitik bietet dafür vielfältige Ansatzpunkte. Ihr kommt einerseits die Aufgabe zu, die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe zu fördern. Sie muß darüber hinaus aber auch wichtige Voraussetzungen schaffen, daß Leben, Wohnen und Arbeiten auf dem Lande eine Alternative zu den Ballungszentren

bleibt. Dafür bieten sich vor allem die überbetrieblichen Maßnahmen der Gemeinschaftsaufgabe, z.B. Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung, Flurbereinigung als integrale Entwicklungsmaßnahme und ganzheitliche Dorferneuerung an. Darüber hinaus muß Agrarstrukturpolitik mit regionaler Wirtschafts-, Verkehrs- und



*Zum Autor

Wilhelm Schopen,
Dr., Ministerialdirigent und
Leiter der Unterabteilung 52
- Agrarstrukturpolitik -
im Bundesministerium für
Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten, Bonn

Arbeitsmarktpolitik zu einer ganzheitlichen Politik für ländliche Räume verknüpft werden.

Durch die Reform der EG-Strukturfonds ist auf Europäischer Ebene eine wichtige Weichenstellung im Hinblick auf den ganzheitlichen Ansatz gesetzt worden. Auch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ ist in diesem Sinne weiterentwickelt.

Weiterer Strukturwandel in der Landwirtschaft

Dies ist nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil der Strukturwandel in der Landwirtschaft anhält. Auch 1996 ist die Zahl der Betriebe in Deutschland wieder um 2,7 Prozent auf rd. 540.000 zurückgegangen (3 Prozent Rückgang im früheren Bundesgebiet bei 2 Prozent Erhöhung in den neuen Ländern). Rund 58 Prozent aller Betriebe im früheren Bundesgebiet wurden 1995 (nach neuer Definition) im Nebenerwerb geführt. In den neuen Ländern beträgt ihr Anteil sogar 72 Prozent.

Der fortschreitende Strukturwandel führt zu einer Neukombination von Produktionsfaktoren. Beispielsweise nimmt der Bestand an landwirtschaftlich nicht mehr genutzter Bausubstanz in den ländlichen Räumen schnell zu.

Förderung zusätzlicher Einkommensquellen und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

Besondere Probleme bereiten die peripheren struktur- und einkommenschwachen ländlichen Räume. Neben der Förderung wettbewerbsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Arbeitsplätze und die Verbesserung der Infrastruktur hier entscheidend.

■ Außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze und eine gut ausgebaute Infrastruktur helfen, den Strukturwandel zu bewältigen. Lebendige Dörfer sowie eine vielfältig strukturierte, zweckmäßig erschlossene Feldflur mit rationalen Bewirtschaftungseinheiten sind unverzichtbare Rahmenbedingungen für eine moderne Landwirtschaft.

■ Außerlandwirtschaftliche Einkommensmöglichkeiten gewinnen für alle Betriebsformen der Landwirtschaft an Bedeutung und tragen zur Verbesserung der

wirtschaftlichen Lage der landwirtschaftlichen Familien und oftmals zugleich zur Sicherung des Betriebes bei. Zugleich ist das infrastrukturelle, soziale und kulturelle Umfeld in den Betrieben und Dörfern entscheidend für die von der Verfassung vorgegebene Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen auf dem Lande.

■ Neben den bereits bewährten Bereichen Direktvermarktung und Urlaub auf dem Bauernhof nehmen auch die Bereiche bäuerliche Bewirtung, Haushaltsservice sowie Kinder- und Altenbetreuung an Bedeutung zu. Dadurch können die in der Region vorhandenen Dienstleistungsangebote quantitativ und qualitativ ergänzt werden.

■ Ausschlaggebend für den Erfolg der Einkommenskombination ist eine auf die individuelle Betriebsituation abgestimmte Vorgehensweise, bei der die regionalen Standortfaktoren (z.B. Absatzmarkt, Arbeitskapazitäten, Produktionsbedingungen), aber auch die rechtlichen und persönlichen Voraussetzungen berücksichtigt werden müssen.

■ Die aufgrund der unternehmerischen Aktivitäten der landwirtschaftlichen Familien entstehenden außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze sind sowohl für die Erzielung von Zusatzeinkommen wie für die Entwicklung der ländlichen Räume wichtig, da ortsnahe Arbeitsplätze und eine angemessene Dienstleistungsstruktur die Attraktivität der ländlichen Räume erhöhen.

Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“

Bund und Länder unterstützen den Strukturwandel vor allem über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK). Mit einem Mittelvolumen von ca. 4 Mrd. DM Bundes- und Landesmitteln (davon 2,4 Mrd. DM Bundesmittel) war die GAK in 1996 die zentrale Maßnahme, um die Entwicklung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Unternehmen und Vermarktungseinrichtungen voranzubringen, eine umweltverträglichere Produktion zu fördern, die Lebensverhältnisse für die ländliche Bevölkerung zu verbessern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und zu pflegen.

Für 1997 sind wegen des notwendigen Beitrags des Agraretats zur Konsolidierung des Bundeshaushaltes durch Beschluß des Planungsausschusses für Agrar-

struktur und Küstenschutz (PLANAK) 1,9 Mrd. DM Bundesmittel auf die Länder verteilt worden. Da sowohl bei den investiven einzelbetrieblichen wie überbetrieblichen Maßnahmen der GAK erhebliche Investitions- und Beschäftigungseffekte auftreten, die weit über die eigentliche Förderung hinausgehen, sollte die Gemeinschaftsaufgabe von Einsparungszwängen zukünftig soweit wie möglich verschont bleiben. Besonders wichtig ist das Setzen sachlicher Prioritäten, damit die knappen Mittel mit höchster Effizienz für die Entwicklung einer leistungs- und wettbewerbsfähigen Land- und Forstwirtschaft und der ländlichen Räume eingesetzt werden können. Der PLANAK hat in diesem Sinne am 7. Mai 1997 beschlossen, die Schwerpunkte und Förderungsinhalte der Gemeinschaftsaufgabe sowie die Kriterien für die Verteilung der Bundesmittel zwischen den Ländern mit Blick auf die künftigen agrarstrukturellen Erfordernisse zu überprüfen.

Förderung der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude

Aus dieser Sicht genießt die geplante Umnutzungsförderung Priorität. Sie war ein inhaltlicher Schwerpunkt der Vorbereitung des neuen Rahmenplanes der GAK und ist zugleich ein Beispiel für den zunehmenden integralen Ansatz der Strukturpolitik. Die vorgesehene Aufnahme von Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz in die Förderungsgrundsätze der Dorferneuerung soll dazu beitragen, zusätzliche Einkommensquellen innerhalb und außerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe zu erschließen und das volks- und betriebswirtschaftlich bedeutsame Vermögen in Form landwirtschaftlicher Bausubstanz durch Umnutzung einer sinnvollen und einkommenswirksamen Verwendung zuzuführen.

Die Umnutzungsmöglichkeiten als Hilfe zur Selbsthilfe sollen sich nicht nur auf neue Nutzungen im Sinne betriebsbezogener Dienstleistungen in der Landschaftspflege, im Fremdenverkehr oder der Selbstvermarktung zur Einkommenskombination erstrecken. Vielmehr sollen auch die Voraussetzungen für die Erzielung nicht-betriebsbezogener Zusatzeinkommen, z.B. aus Vermietung und Verpachtung sowie durch die Schaffung auch gewerblicher Arbeitsplätze, ermöglicht werden, weil es nicht darauf ankommt, aus welchen Quellen zusätzliches Ein-

Umnutzungsbeispiel

Vom Kuhstall zum Verbrauchermarkt - Beispiel aus Hessen

Ein Verbrauchermarkt erweckt zunächst die Vorstellung von einem großen Gebäude auf der grünen Wiese in Verbindung mit einer bekannten Handelskette. Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen findet meist auf Wochenmärkten oder in kleinen einfachen Hofläden statt. Das nachfolgende Beispiel zeigt, daß eine Kombination der beiden ungleichen Vermarktungssysteme für Nahrungsmittel unter Einbeziehung von landwirtschaftlichen Altgebäuden möglich und erfolgreich zu betreiben ist.

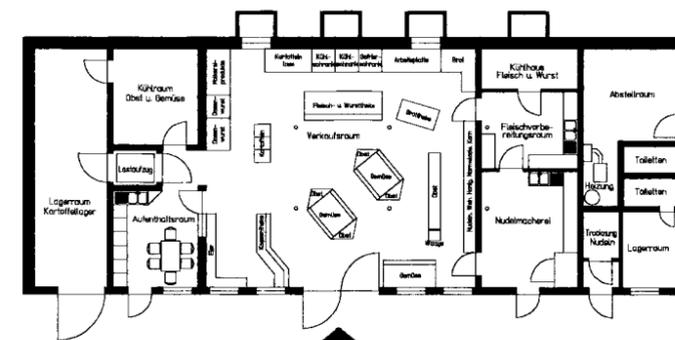
Der Familienbetrieb bewirtschaftet in Karben, Wetteraukreis, in der Nähe von Frankfurt/Main, einen Betrieb mit 175 Hektar, davon 50 Hektar Zuckerrüben und 20 Hektar Kartoffeln. Ein weiteres Standbein ist die Legehennenhaltung mit einem derzeitigen Bestand von rund 15.000 Hühnern. Auch die Direktvermarktung wird als besondere Chance einer zusätzlichen Einkommensquelle genutzt. So erfolgte der Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten zunächst in den eigenen Wohnräumen und später in einem kleinen Hofladen.

Baubeschreibung: Altgebäude

Bei dem ehemaligen Stallgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges, aus Bimsbeton erstelltes Gebäude. Die Stahlbetonrippendecke ist ursprünglich statisch so ausgelegt worden, daß eine Lagerung von Hochdruckballen in mehreren Lagen möglich war. Die Dachkonstruktion wurde als Sprengwerk ausgeführt und zur Hofseite hin 3 Meter abgeschleppt.

Baubeschreibung: Umbau

Bei der Planung des Hofladens wurde auf eine weiträumige und offene Gestaltung



Grundriß des Hofladens



Innenansicht des Hofladens

Wert gelegt. Das ermöglicht Neukunden ein ungezwungenes „Beschnuppern“ der angebotenen Produkte. Um das alte Hofbild zu wahren, gab es an der Außenwandfassade nur eine geringfügige Änderung. Im Gebäude selbst wurden die tragenden Elemente in die neue Planung integriert, so beispielsweise auch die Stahlrundstützen des ehemaligen Futtertisches. Im vormaligen ebenerdigen Bergeraum befindet sich nunmehr ein Lagerraum für Kartoffeln, Kühlraum für Obst und Gemüse, Lastenaufzug sowie ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter. Im Anbindestall sind ein Verkaufsraum, Kühlhaus für Fleisch und Wurst, ein Fleischvorbereitungsraum, die Nudelmacherei, ein Nudeltrockenraum und eine Heizungsanlage eingebaut worden. Das Obergeschoß dient als Lagerraum und wird mit dem Lastenaufzug beschickt. So-

mit steht eine Verkaufs- und Lagerfläche von rund 500 m² zur Verfügung.

Rechtsform und Management

Im Falle dieses Familienbetriebs ergibt sich die Besonderheit, daß er als GbR geführt und sowohl als Bauherr, Verpächter und Lieferant fungiert. Der „Vater“ des Betriebes baute das Gebäude um und verpachtete die Räumlichkeiten an die aus Familienmitgliedern bestehenden Betreiber. Der landwirtschaftliche Betrieb tritt als Lieferant für Produkte auf und sichert sich somit langfristig seine Vermarktungschancen. Das Hauptsortiment besteht aus Kartoffeln, Eiern, Fleisch- und Wurstwaren, Bäckereiprodukten sowie Obst und Gemüse.

Der Erfolg des Familienbetriebs beruht auf einem hervorragenden Management, einer optimalen Betriebs-

technik und dem direkten Kontakt zum Kunden. Sie wissen, daß ihnen nur einwandfreie und selbsterzeugte Ware angeboten wird. Interessierten wird auch ein Blick hinter die Kulissen, beispielsweise in den Hühnerstall, gewährt. Für den Einkauf auf dem Bauernhof spricht auch der reichlich vorhandene Parkraum direkt vor dem Verbrauchermarkt und der mögliche Kontakt, insbesondere für die Kinder mit den Tieren.

Fazit

Mit dieser Maßnahme wird der ehemalige Kuhstall intensiv weiter genutzt und die Existenz der bäuerlichen Familie abgesichert. Außerdem lebt der Verbrauchermarkt den Ortskern und bewahrt den Hofcharakter. Die Gesamtkosten betragen rund 300.000 DM. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.

Umnutzungsbeispiel

Ferienwohnungen im denkmalgeschützten Stallgebäude - Beispiel aus Niedersachsen

1984 hat Familie Rademacher in Jesteburg, Ortsteil Thelsdorf, ihren 20 Hektar Vollerwerbsbetrieb aufgegeben. Das Wohnhaus sowie die direkt angrenzenden Stallungen bilden zusammen eine Gruppe baulicher Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Die nicht mehr genutzten, weitgehend leerstehenden Stallungen waren vom Verfall bedroht. Da schon zwei Gästezimmer im Wohnhaus vorhanden waren und die Vermietung erfolgreich lief, war anfänglich beabsichtigt kleinere Teilbereiche der Stallungen ebenfalls zu Gästezimmern auszubauen. Im Zuge der Dorferneuerung ergab sich jedoch die Möglichkeit das Stallgebäude insgesamt auszubauen und zugleich die vorhandene Bausubstanz komplett langfristig zu sichern. Die Beratung erfolgte durch das Amt für Agrarstruktur Lüneburg, mit der Planung wurde die NLG Außenstelle Lüneburg beauftragt.



Innenhofansicht

Der geplante Einbau von Gauben, Vergrößerung der Fensteröffnung etc., führte im Genehmigungsverfahren zunächst zu Unstimmigkeiten mit der staatlichen Denkmalpflege. Nach mehreren Änderungen der ursprünglichen Planung erfolgte die Genehmigung unter etlichen Auflagen. Fenster- und Türöffnungen mußten in Form und Abmessung beibehalten, auch das Bauvolumen durfte nicht verändert werden.

Das gesamte Gebäude wurde bis auf tragende Konstruktionen entkernt und unter Berücksichtigung neuzeitlicher Anforderungen bei Statik, Wärmeschutz, Sanitärinstallation grundlegend saniert und umgenutzt. In ca. 204 m² bebauter Fläche und ca. 1.060 cbm umbautem Raum entstanden 2 Ferienwohnungen von je 50 m²,

1 Ferienwohnung (behindertengerecht) von 35 m², sowie im Dachgeschoß jeweils mit Duschbad ein Doppelzimmer und ein Einzelzimmer.

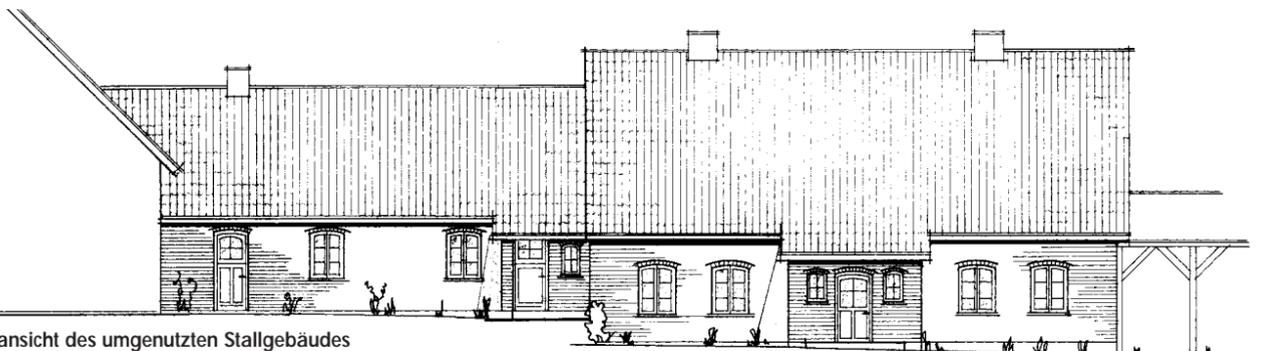
Durch erhebliche Eigenleistungen und der vom Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Jesteburg zur Verfügung gestellten Fördermittel konnte dann in den Jahren 1991/1992 die Planung mit einem angemessenen Kostenrahmen realisiert werden.

Investitionsvolumen:	585.000 DM
Eigen-/ Fremdkapital:	389.931 DM
Eigenleistung:	41.000 DM
Zuwendung von Land und Gemeinde:	154.069 DM

Fazit

Die Investitionen haben sich nach Angaben der Bauherren insgesamt gelohnt. Die Vermietungsnachfrage ist groß, ausschlaggebend ist hier besonders die Gastfreundschaft der Familie. Zwischenzeitlich wurde der Hof auch wieder mit Tieren belebt. Die Gäste erfreuen sich an ein paar Hühnern, Heidschnucken und Katzen.

Neben den zusätzlichen Einkünften konnte durch diese Baumaßnahme, passend zum Dorfbild, der historische Gebäude- und Hofcharakter erhalten und die denkmalgeschützte Bausubstanz durch Umnutzung langfristig gesichert werden.



Frontansicht des umgenutzten Stallgebäudes

kommen erwirtschaftet wird. Damit wird auch ein wesentlicher Beitrag zur Gestaltung ländlicher Räume und ihrer Dörfer sowie zur Umsetzung der Initiative des Aktionsprogramms der Bundesregierung für Investitionen und Arbeitsplätze geleistet.

GAKG-Änderungsgesetz

Voraussetzung für die Förderung der Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz ist eine Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAKG).

Soweit es den Bereich der finanziellen Förderung betrifft, ist nachzuvollziehen, wie schwierig es angesichts der angespannten Haushaltslage ist, Gesetzesänderungen mit neuen Förderatbeständen voranzubringen. Am 25. September 1996 hat das Bundeskabinett den vom Bundeslandwirtschaftsminister vorgelegten Gesetzentwurf zur Änderung des GAKG verabschiedet. Er befindet sich nunmehr im Gesetzgebungsverfahren von Bundestag und Bundesrat.

Der Bundesrat (704. Sitzung am 8. November 1996) hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des GAKG-Änderungsgesetzes die Bitte geäußert, darauf hinzuwirken, daß das Gesetzgebungsverfahren für die Änderung des GAKG nur entsprechend dem Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens für das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und des Rechts der Raumordnung weiterbetrieben wird.

Die Umnutzung ist durch die Änderung des Baugesetzbuchs lediglich in § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) betroffen. Eine zeitliche Verknüpfung beider Gesetzesvorhaben ist allein deshalb schon nicht erforderlich, weil Voraussetzung für Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz nach dem geänderten Gemeinschaftsaufgabengesetz ohnehin stets die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist.

Eine Vielzahl von Fällen für die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen; in diesem Bereich wird die baurechtliche Zulässigkeit der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude von der Baurechtsnovelle nicht berührt. Es wäre deshalb zu bedauern, wenn die Än-

derung des Gemeinschaftsaufgabengesetzes mit der daraus resultierenden verbesserten Förderungsmöglichkeit für die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude verzögert würde.

BauGB-Novelle

Der am 27. August 1996 vom Bundeskabinett verabschiedete Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung sieht bauplanungsrechtlich wesentliche Erleichterungen für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich vor. So soll als sogenanntes begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zugelassen werden, sofern das Vorhaben einer „zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient“. Zur Zeit dürfen leerstehende landwirtschaftliche Gebäude - nach den Regelungen des BauGB-Maßnahmengesetzes bis Ende 1997 befristet - nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Fördergrundsatz

Nach Inkrafttreten des GAKG sind die Grundsätze für eine Umnutzungsförderung gemeinsam von Bund und Ländern aufzustellen. Durch Vorbereitung eines entsprechenden Fördergrundsatzes wurde Vorsorge für eine zügige Umsetzung der Umnutzungsförderung getroffen. Ziel dabei ist, die Umnutzungsförderung mit der Dorferneuerungsförderung zu verknüpfen, um eine sinnvolle Einbindung der Umnutzung in die Gestaltung des dörflichen Umfelds sowie in überörtliche Entwicklungskonzepte zu erreichen und sich eines in der Praxis bekannten und bewährten Instrumentariums, eines effektiven Verfahrens und vorhandener Institutionen mit entsprechenden Fachleuten bedienen zu können.

Förderkriterien

Inzwischen wurden vom PLANAK neu „Grundsätze für die Förderung der Dorferneuerung und Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie enthalten im wesentlichen folgende Elemente:

■ Zuwendungsfähig sollen investive Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz sein, die insbesondere für

Wohn-, Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, kulturelle, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden und damit Zusatzeinkommen erschließen. Ebenfalls zuwendungsfähig sollen Leistungen von Architekten, Ingenieuren und Betreuern in Verbindung mit diesen Maßnahmen sein.

■ Zuwendungsempfänger sollen land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach § 1 Abs. 4 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) sein, unbeschadet der gewählten Rechtsform, die die in § 1 Abs. 2 ALG genannte Mindestgröße erreichen oder überschreiten und die Merkmale eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des Einkommensteuerrechts erfüllen (Ausnahmen sollen nach Landesrecht zulässig sein).

■ Eine Prosperitätsklausel sieht vor, daß die Summe der positiven Einkünfte des Zuwendungsempfängers und seines Ehegatten zum Zeitpunkt der Antragstellung im mehrjährigen Durchschnitt 150.000 DM je Jahr, bei juristischen Personen und Personengesellschaften auf der Basis der Durchschnittsbildung, nicht überschritten haben darf.

■ Die Zuwendung soll als Zuschuß gewährt werden [und zwar bis zur Höhe von 40 v.H. der Kosten, in Ausnahmefällen bis zu 50 v.H., jedoch höchstens 100.000 DM je Maßnahme].¹

■ Die Maßnahmen sollen in der Regel auf der Grundlage einer Dorferneuerungsplanung durchgeführt werden. Ausnahmen nach Landesrecht sollen jedoch möglich sein, falls eine umfassende Dorferneuerungsplanung nicht vorliegt oder nicht erforderlich ist. Dabei ist neben den Zielen der Raumordnung, der Landesplanung und des Umweltschutzes auch den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und anderen öffentlichen Belangen (wie Verkehr und Erholung) Rechnung zu tragen. Die Ergebnisse einer Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung sind zugrunde zu legen.

Der PLANAK hat seine Absicht erklärt, die Fördergrundsätze im Umlaufverfahren zu verabschieden, sobald mit dem Dritten Gesetz zur Änderung des GAKG die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

Die konkrete Umsetzung erfolgt nach Aufnahme in den Rahmenplan durch entsprechende Verwaltungsvorschriften der Länder.

¹ Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Kommission der EU

Die Förderung der Umnutzung kann nur als finanzielle Unterstützung gründlich durchdachter und umfassend vorbereiteter und geprüfter Projekte verstanden werden. In Anbetracht der Komplexität dieser Vorhaben könnten die gemeinnützigen Landgesellschaften die Landwirte dabei aufgrund ihrer besonderen Erfahrungen mit ganzheitlichen Entwicklungskonzepten wirksam unterstützen.

Resümee

Aufgrund der veränderten agrarpolitischen Rahmenbedingungen und des fort-

schreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft, sind immer mehr landwirtschaftliche Unternehmen darauf angewiesen, neben der Landbewirtschaftung zusätzliche Erwerbsquellen innerhalb und außerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe zu erschließen.

Durch die Umnutzung kann das volkswirtschaftlich bedeutsame Vermögen in Form landwirtschaftlicher Bausubstanz eine wichtige Grundlage für zusätzliche Einkommen und Arbeitsplätze in den Dörfern bilden. Als Grundlage zusätzlicher Einkommen und Arbeitsplätze soll es nicht nur für betriebsbezogene

Dienstleistungen sondern auch für Vermietungen und Verpachtungen sowie zur Schaffung auch gewerblicher Arbeitsplätze genutzt werden. Eine dafür erforderliche Förderung verlangt eine Änderung des GAK-Gesetzes. Nach Änderung des Gemeinschaftsaufgabengesetzes sollen „Grundsätze für die Förderung der Dorferneuerung und der Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz“ in den Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ aufgenommen werden.

Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz - eine städtebauliche Aufgabe in den Dörfern der Ländlichen Räume

Interview mit Kurt Walter *

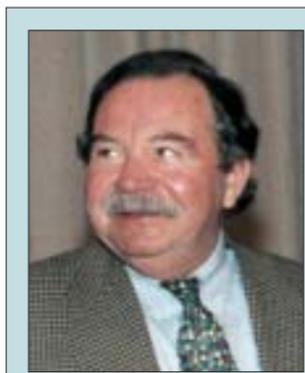
Herr Dr. Walter, der „Städtebauliche Bericht 1996 - Nachhaltige Stadtentwicklung“¹ behandelt in einem gesonderten Kapitel die Aufgaben der städtebaulichen Dorferneuerung. Im Vorwort ist vermerkt, der Bericht schreibe insoweit die Dorferneuerungsberichte der Bundesregierung von 1990 und 1991 im Kontext des Themas „Nachhaltige Stadtentwicklung“ fort.

Was ist darunter zu verstehen? Welche Ziele und Aufgaben hat das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung im Rahmen der städtebaulichen Dorferneuerung?

Das Bundesbauministerium hat in den letzten Jahren eine Reihe von Veröffentlichungen zur städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und Ortsteilen herausgegeben - zum Teil als Bericht gegenüber dem Deutschen Bundestag, zum Teil aber auch als Forschungsarbeiten und Evaluation von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus in den alten und den neuen Ländern. Mit dem Städtebaulichen Bericht 1996 hat die Bundesregierung dem Parlament einen Bericht vorgelegt, der die städtebauliche Dorferneuerung nicht isoliert beurteilt, sondern sie einordnet in die umgreifendere Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie die UN-Weltkonferenz HABITAT II formuliert hat.

Damit ist zugleich klargestellt: Die gesetzlich und durch Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung fixierte zentrale Aufgabe der Städtebauförderung, nämlich durch die Bereitstellung - substanzreicher und funktionaler - städtebaulicher Mißstände ein Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, oder einen Ortsteil neu oder weiterzuentwickeln, gilt gleichermaßen für Siedlungsgebiete im städtischen und im ländlichen Raum: Diese Aufgaben stellen sich, wenngleich in unterschiedlicher Dimension und Struktur, in Berlin-Kreuzberg nicht anders als in Bexbach-Höchen im Saarland oder Löbstadt in Sachsen.

Das Programm wurde Mitte der 80er Jahre auch für Kommunen im ländlichen Raum geöffnet. Können Sie hier eine Bilanz ziehen?



* Zur Person

Kurt Walter (60) Dr., Ministerialrat und Leiter des Referats „Grundsatzfragen der Stadt- und Dorferneuerung, Städtebauförderung in den alten Bundesländern“ im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn

Aus der Antwort auf die erste Frage folgt die Konsequenz, die staatliche Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen - gewissermaßen gleichberechtigt - im städtischen wie im ländlichen Bereich zu öffnen. Eine Übersicht der Förderzahlen im Bundesprogramm für den ländlichen Raum bis 1996 belegt, daß die Bundesregierung in den vergangenen Jahren dafür Sorge getragen hat, die Förderung der Dorferneuerung im Rahmen der Städtebauförderung zu einer dauerhaften Perspektive im Hinblick auf die Erneuerung dörflicher Siedlungen auszubauen und auf einem hohen



Bayerische
Landessiedlung GmbH

Pilotprojekt „Außenklimastall“

Im Rahmen des vom Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten initiierten Pilotvorhabens „Kostengünstige Stallbauten für die Milchviehhaltung“ sind in den sieben Regierungsbezirken Bayerns jeweils ein Pilotprojekt „Außenklimastall“ gefördert und bis Ende 1995 errichtet worden. Gegenüber konventionellen Stallneubauten mit einem Investitionsbedarf von 15.000 DM/Kuhplatz ergeben sich in den Pilotstallungen Kosten von 7.000 bis 8.000 DM/Kuhplatz. Außenklimaställe sind nicht nur kostengünstig in der Herstellung, sie sind auch funktionsfähig und tiergerecht.

Durchführung der Pilotprojekte

Betreuung und Begleitung der Pilotstallungen lagen in den Händen der Bayerischen Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur sowie der BLS. Die meisten der sieben Pilotvorhaben hat die BLS in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern für Landwirtschaft und Ernährung wirtschaftlich betreut (AFP-Fälle) und für einige von ihnen die Architektenleistungen wie Eingabeplanung, Werk- und Detailplanung, Ausschreibung und Vergabe sowie Bauleitung durchgeführt.

Unterschiede in den einzelnen Stallneubauten

Die Pilotvorhaben sind bewußt möglichst unterschiedlich strukturiert, jeweils nach

- den klimatischen Verhältnissen (Höhenlage)
- den topographischen Gegebenheiten (Hanglage, exponierte Lagen)
- der Größe (Anzahl der Kuhplätze)
- der Betriebsform (Einzelbetrieb/Kooperation)
- den Bauformen (Hallen, mehrgliedrige Anlagen)
- den statischen Systemen
- den Entmistungssystemen (Breitschieber, Güllekanäle mit Spaltenböden, mobile Entmistung)

um hier im Praxistest bei unterschiedlichen Voraussetzungen möglichst vielseitige Erkenntnisse gewinnen zu können.

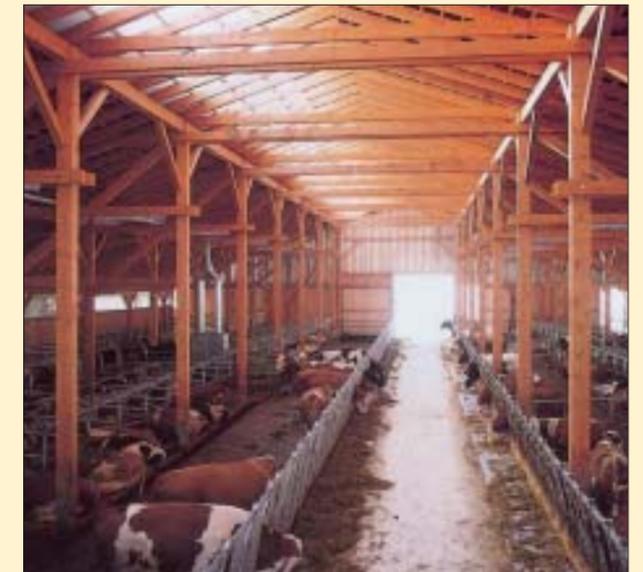


Außen-/Innenansicht eines „Außenklimastalles“

Gemeinsamkeiten

Gemeinsam sind allen Pilotprojekten die wesentlichen Eigenschaften der Außenklimaställe, nämlich

- die luftdurchlässige Außenwand (Spaceboard). Gegen Zugerscheinungen im Bereich der Tiere ist die Wand bis zu einer Höhe von ca. 2,5 Meter dicht ausgeführt, darüber sind je nach Hauptwindrichtung breitere oder schmalere Luftschlitze angeordnet
- eine relativ große Traufhöhe (4-5 Meter), um ein möglichst großes Luftvolumen zu schaffen
- der Verzicht auf Wärmedämmungen und Verschalungen an den Dachunterseiten
- ein offener First und Luftschlitze im Bereich der Traufen und Ortgänge
- ein separates, angebautes Melkhaus, wärmeisoliert und heizbar
- überdachte und offene Laufhöfe und Außenliegeboxen.



Ergebnisse des Pilotprojekts

Nach Bau und Betrieb der in Pilotverfahren errichteten sieben Außenklimaställe läßt sich für diese Stallform eine überaus positive Bilanz ziehen:

■ Kostenreduzierung

Gegenüber konventionellen Stallbauten konnten erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden. Diese sind hauptsächlich zurückzuführen auf eine vereinfachte Bauweise (Holzständerbau mit Bretter-

wänden), auf den Verzicht nicht notwendiger Bauteile wie Wärmedämmung, Fenster und klimatechnischer Einrichtungen sowie auf den Einsatz von eigenem Holz in eigenleistungsfreundlichen Holzkonstruktionen. Die durchschnittlichen Kosten je Kuhplatz liegen zwischen 7.000 und 8.000 DM.

■ Tiergerechte Haltung

Außenklimaställe sind tiergerecht sowohl für Milchkühe als auch für die Nachzucht, weil die natürlichen klimatischen Bedingungen weitestgehend erhalten werden. Rinder sind absolut kälteverträglich, sie nehmen die Außenliegeplätze auch bei sehr niedrigen Temperaturen gerne an. Probleme für die Tiergesundheit

entstehen vielmehr durch Zugluft oder hohe Luftfeuchtigkeit, beides kann durch konstruktive Maßnahmen im Außenklimastall vermieden werden.

■ Mechanisierung der Futtermittelvergabe

Die Aufstellungsform ermöglicht eine Gruppeneinteilung der Herde. Dadurch kann die Futtermittelvergabe vollständig mechanisiert werden, Grund- und Kraffuttermittel können in vorgefertigten Mischrationen vorgelegt werden.

■ Entmistungssystem

Probleme bei der Entmistung durch einfrierende Schieber oder zufrierende Spalten sind auf wenige Tage im Jahr beschränkt und beherrschbar; mobile Ent-

mistungssysteme auf planbefestigten Flächen sind hier weniger anfällig. Falls in ungünstigen Lagen Flugschnee zum Problem wird, kann durch Windnetze oder Windschutzbepflanzung wirksam Abhilfe geschaffen werden.

■ Arbeitsplatzqualität

Durch die separate Anordnung des Melkhauses kann ein Raumklima geschaffen werden, das eine hohe Arbeitsplatzqualität für das Melkpersonal gewährleistet.

■ Erweiterungsmöglichkeiten

Durch die traufseitige Anordnung von Außenliegeboxen ist eine günstige Erweiterungsmöglichkeit gegeben.



Konversionsprojekte in Lahnstein und Landau realisiert

Seit 1991 hat die Heimstätte in Rheinland-Pfalz verschiedene Konversionsprojekte mit Blick auf eine zivile Anschlussnutzung untersucht. Über die Landesgrenze hinaus wurde in Thüringen eine Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme als Treuhänder übernommen.

Gutachten zur zivilen Anschlussnutzung

Im Anfangsstadium der Konversion hat sich die Heimstätte vornehmlich mit Untersuchungsaufgaben befaßt. Dabei wurden Gutachten für verschiedene Städte und Gemeinden über die Verwertungsmöglichkeiten ehemaliger militärischer Liegenschaften ausgearbeitet. Es hat sich im Zuge der Verfahren dann als erforderlich erwiesen, daß auch Bewertungsfragen anzugehen waren. In einigen Verfahren war die Situation entstanden, daß zwischen der Bundesvermögensverwaltung als Alleigentümer und den Städten und Gemeinden unterschiedliche Auffassungen über die Werte bzw. Wertermittlung für die Liegenschaften bestanden. Seitens der Heimstätte wurden daher Nutzungsvorschläge ausgearbeitet und gleichzeitig die unterschiedlichen Wertvorstellungen versucht zur Übereinstimmung zu bringen.

Konversionsprojekt: Neue Wohnanlage in Lahnstein

Die Heimstätte hat über diese Treuhänder- und Berater Tätigkeit ihre Aufgabe im Sinne der Landesentwicklung auch darin gesehen, sich selbst für die Anschlussverwertung von Liegenschaften einzusetzen.

Als erste Maßnahme wurde in Lahnstein eine Teilfläche eines früheren Depots erworben. Dieses Grundstück wurde bereits vor dem 2. Weltkrieg militärisch genutzt und war im Laufe des Krieges mehrfach bombardiert worden. Daher bestanden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Altlasten auf dem Grundstück. Zur Sicherstellung des Investitionszweckes wurden daher vor dem eigentlichen Grunderwerb umfangreiche Untersuchungen einschließlich Entnahme von Bodenproben in mehreren Metern Tiefe durchgeführt. Nach umfassender Untersuchung der Liegenschaft konnte dann die Bebaubarkeit attestiert werden. Die Heimstätte hat für die Bebauung des Grundstückes die Architekten- und Betreuungsleistungen erbracht. Auf dem Grundstück wurde eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen errichtet.

Konversionsprojekt: Modernisierung von zwei Siedlungen in Landau

Eine überaus interessante Aufgabenstellung hat sich in Landau ergeben. Landau war bis vor wenigen Jahren einer der maßgeblichen Standorte der französischen Streitkräfte in Deutschland. Im Zuge der Truppenneuordnung wurden verschiedene Liegenschaften freigestellt, unter anderem auch 2 Wohnsiedlungen am Südrand der Stadt Landau. Mehrere Investoren hatten Interesse an Teilen dieser Liegenschaften, allerdings war der Bundesvermögensverwaltung daran gelegen, zu einer einheitlichen Gesamtverwertung zu kommen. In mehrmonatigen Verhandlungen konnten alle Verwertungsfragen einvernehmlich geklärt werden. Insbesondere kamen dabei die Verbilligungsrichtlinien des Bundes für Konversionsliegenschaften in Anwendung. Im Benehmen mit der Bundesvermögensverwaltung wurden Einzelbewertungen der Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichen Gesamtpakellösung erörtert.

■ Städtebauliche Situation

Im Dezember 1996 wurde mit der Bundesrepublik Deutschland ein Grund-



Wohnsiedlung in Landau nach der Modernisierung

stückskaufvertrag geschlossen. Danach wurden durch die Heimstätte Grundstücke in Größe von insgesamt 61.379 m², bebaut mit 22 Wohngebäuden und insgesamt 342 Wohnungen sowie mehreren Garagengebäuden erworben. Die beiden Siedlungen Monclar und Dagober werden städtebaulich dadurch geprägt, daß bei der Gründung der Siedlung ausreichende Flächen zur Verfügung standen, diese in offener großzügiger Form bebaut sind und sich daher die Siedlung heute als bebaute Parklandschaft darstellt. Die Siedlung verkörpert insgesamt ein Höchstmaß an Lebensqualität und Wohnwert.

■ Entwicklungskonzept zur Modernisierung

Vor dem eigentlichen Kaufvertragsabschluß wurden neben den bewertungs-

rechtlichen Fragen auch ein Entwicklungskonzept für die Siedlung erstellt. Danach besteht die Absicht, die Wohngebäude umfassend zu modernisieren. Nach den Verbilligungsrichtlinien konnte ein Preisabschlag vom Verkehrswert in Höhe von 50 Prozent erzielt werden mit der Maßgabe allerdings, daß durchschnittliche Investitionen von über 800 DM/m² Wohnfläche im Rahmen der Modernisierung erreicht werden. Nach dem Entwicklungskonzept für die Siedlung werden diese Kosten wohl erreicht. In zwei Gebäuden wurden bereits Gutachten für die Modernisierung durchgeführt und es kann davon ausgegangen werden, daß die baulichen Maßnahmen bis Mitte 1997 abgeschlossen sind. Hierzu wurde bereits vor dem Kaufvertragsabschluß parallel gearbeitet, so daß die Gebäudemodernisierungsgutachten zeitgleich mit dem Kaufvertragsabschluß vorlagen.



Entwicklungsmaßnahme Homberg/Efze - Holzhäuser Feld

„Neue Wege zu neuem Wohnen“ Mit diesem Slogan erfolgte im Oktober 1994 der erste Spatenstich zur Erschließung des Baugebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Homberg „Holzhäuser Feld“. Die Kreisstadt Homberg/Efze des Schwalm-Eder-Kreises mit 9.600 Einwohnern im Stadtkern und 20 Ortsteilen mit insgesamt 19.900 Einwohnern liegt im ländlichen Raum von Nordhessen, ca. 55 km südlich von Kassel, und ist als Mittelzentrum eingestuft.

Erhöhter Wohnraumbedarf - Das Baugebiet

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit hier leicht rückläufig war, besteht neuerdings ein erhöhter Wohnraumbedarf, besonders im bezahlbaren Bereich.

Um eine zügige Bereitstellung zu gewährleisten wurde das ca. 17 Hektar umfassende Gelände, das die Stadt Hom-

■ Abwicklung und Kosten der Modernisierung

Zur Modernisierung insgesamt stehen 21.000 m² Wohnflächen und Gebäude-nebenflächen an. Die Heimstätte hat ein Projektteam eingesetzt, das dieses Großobjekt abwickelt. Die Gesamtinvestitionssumme beläuft sich auf ca. 25 Mio. DM, die teilweise durch Fördermittel aus dem Konversionsprogramm Wohnungsbau des Landes Rheinland-Pfalz gefördert werden.

■ Teilprivatisierung des modernisierten Wohnungsbestandes

Nach den Unternehmenszielen der Heimstätte sollen Teile des Wohnungsbestandes privatisiert und etwa die Hälfte aller Wohnungen der Siedlungen an private Erwerber veräußert werden. Im Rahmen eines Tages der „Offenen Tür“ sollen einer breiten Öffentlichkeit die Entwicklungsziele der Siedlung dargestellt und die ersten Gebäude zur Besichtigung freigegeben werden. Den Besuchern wird damit die Möglichkeit gegeben, sich über den Umfang der Gebäudemodernisierung und den Wohnwert innerhalb der Siedlung zu informieren. Schon jetzt liegen zahlreiche Anfragen von Bürgern aus dem Stadtbereich und darüber hinaus aus der Umgebung vor, die sowohl Mietanfragen wie auch Kaufwünsche beinhalten. Das Gesamtmodernisierungsprogramm soll nach dem abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in ca. 3 Jahren beendet sein.

berg mit dem Stadtteil Holzhausen verbindet, mit Satzungsbeschluß vom 26. November 1992 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt.

Mit der Maßnahme „Holzhäuser Feld“ entstehen auf etwa 10,35 Hektar rd. 400 Wohneinheiten für ca. 1.500 Einwohner in Ein- oder Zweifamilienhäusern, in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus sind 2,65 Hektar für Gemeinbedarf erforderlich. Für den

naturschutzrechtlichen Ausgleich im öffentlichen Bereich dienen die restlichen 4 Hektar. Des weiteren wird außerhalb des Entwicklungsgebietes ein Laubmischwald in Größe von ca. 3,5 Hektar als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bedient sich die Stadt Homberg der HLG als Entwicklungsträger. Da keiner der 25 Grundstückseigentümer in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme selbst investieren wollte, begann ab Frühjahr 1994 der Ankauf der Grundstücke in das Treuhandvermögen.

Das gesamte förmlich festgelegte Entwicklungsgebiet bildet einen Teil eines Bodenneuordnungsverfahrens nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) zur Trassierung einer Kreisstraße. Der Flurbereinigungsplan mit dem neuen Besitzstand sollte erst in zwei bis drei Jahren vorgelegt werden, daher war es notwendig mit insgesamt 15 betroffenen Eigentümern notarielle Kaufverträge abzuschließen. Dabei mußten die im Bodenordnungsverfahren vorgenommenen Flächenabgaben an den Straßenbaulastträger und die unterschiedlich verbliebenen Restflächen im Entwicklungsgebiet berücksichtigt werden.

Zusätzlich war zu beachten, daß Eigentümern, die mit Zustimmungserklärung gemäß § 52 FlurbG auf Landabfindung verzichtet hatten, die Geldabfindung vom Landkreis bereits ausgezahlt worden war.

Die Regelung der finanziellen Abgeltung, die Erteilung der Genehmigung zur Wirksamkeit der vorgenannten Kaufverträge und weitere Besonderheiten aus dem Flurbereinigungsverfahren konnten mit privatrechtlichem Vertrag zwischen Straßenbaulastträger (wirtschaftlicher Eigentümer) und Entwicklungsträger geregelt werden.

Von den 17 Hektar Gesamtfläche konnten rd. 11 Hektar zum Anfangswert, der vom Kreisgutachterausschuß auf 20 DM/m² festgelegt worden war, käuflich erworben werden. Sechs Eigentümer, die rd. 6 Hektar Fläche besitzen, sind nicht bereit zum Anfangswert zu verkaufen, diese Flächen wurden im Bebauungsplan ausgeklammert.



Lage des Entwicklungsgebietes in der Landschaft

Erster Bauabschnitt - Stand der Entwicklungsmaßnahme

Im Oktober 1994 wurde - parallel zu den Erschließungsarbeiten - mit dem Verkauf der Grundstücke begonnen. Im ersten Bauabschnitt stehen 33 Bauplätze für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung und 12 Baublockgrundstücke für die Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung. Davon sind 28 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 9 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zu einem Gesamtverkaufspreis von 110 DM/m² veräußert. 17 Häuser stehen im Rohbau oder wurden bereits bezogen. Vorliegende Nachfragen für die restlichen Baugrundstücke lassen eine zügige Realisierung erwarten.

Fazit

Mit dieser Maßnahme in Homberg/Efze konnte die HLG erste Erfahrungen mit dem neuen Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

nach dem BauGB-Maßnahmengesetz sammeln. Dabei hat die HLG das Ziel verfolgt, zu einvernehmlichen Lösungen bei den Grundstückspreisen mit den Verkäufern zu kommen. Die Stadt Homberg kann somit günstiges Bauland kurzfristig zur Verfügung stellen.



Bebauungsplan



Landgesellschaft
Mecklenburg-
Vorpommern mbH

Dorfentwicklung auf Standorten früherer Domänen

Das Land Mecklenburg war 1945 Eigentümer von rund 120.000 Hektar landwirtschaftlicher Fläche in Domänen und Amtsreservaten. Gemäß Artikel 21 und 22 des Einigungsvertrages haben Gebietskörperschaften einen Anspruch auf Rückübertragung des ihnen vor 1945 gehörenden Vermögens. Eine Rückübertragung kann aber nur insoweit erfolgen, als dieses Vermögen nicht Privatvermögen geworden ist (Bodenreform) oder nach Artikel 22 des Einigungsvertrages anderen Gebietskörperschaften - z.B. den Kommunen - zuzuordnen ist.

Rückübertragung teilweiser maroder Bausubstanz

Das Land Mecklenburg-Vorpommern beantragte in den Jahren 1992 bis 1994 für 273 Domänen und 453 Amtsreservate des ehemaligen Landes Mecklenburg die Zuordnung von rund 65.000 Hektar unbebauter und bebauter Flächen. Derzeit sind ca. 19.500 Hektar rückübertragen. Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen fallen dem Land Gutshöfe und Teile der ehemaligen Gutsdörfer zu, dabei handelt es sich im wesentlichen um große Wirtschaftsgebäude, ehemalige Landarbeiterkaten und Gutshäuser, die aufgrund fehlender Nutzung in nicht geringem Umfang dem Verfall preisgegeben sind.

Bis zur vermögensrechtlichen Rückübertragung (Restitution) auf das Land wird dieses Vermögen treuhänderisch von der Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft Berlin (BVVG) oder der Treuhandliegenschaftsgesellschaft Berlin (TLG) bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überwiegend langfristig verpachtet.

Abriß von Gebäuderuinen zur Gefahrenabwehr

In Kenntnis des Restitutionsanspruches des Landes wird bestenfalls das Notwendigste zur Gefahrenabwendung durch auffällige Gebäude getan mit der Folge, daß zahlreiche Beschwerden der betroffenen Kommunen beim Land eingegan-



Vorher



Nachher

Die Bilder zeigen einen alten Domänenkaten, der sich in der Mitte der Ortschaft befand. Nach Abbruch sind die dahinterliegenden Gebäude sichtbar.

gen sind. Das Land selbst kann aber auch erst tätig werden, wenn es wieder Eigentümer der Liegenschaften ist. Trotz umfangreicher Bemühungen des Landes

und der Landgesellschaft geht die Vermögenszuordnung nur äußerst schleppend voran, wodurch notwendige Abriß- und Sanierungsmaßnahmen sowie in der

Folge mögliche Investitionsmaßnahmen verhindert werden. Das Land entschloß sich mit der Vorbereitung notwendiger Abrißarbeiten aber auch dort zu beginnen, wo die Vermögenszuordnung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, um vorhandene Gebäuderuinen zur Vermeidung öffentlicher Gefahrenquellen zu beseitigen und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen.

Abbrucharbeiten und Denkmalschutz

Die Landgesellschaft erhielt vom Land Mecklenburg-Vorpommern im Frühjahr 1995 den Auftrag, in den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow baufällige Liegenschaften zu ermitteln. Auf 38 Domänenstandorten wurden 202 Gebäude und bauliche Anlagen erfaßt. Die Landgesellschaft setzte die Unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise über den geplanten Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen in Kenntnis. Dadurch wurde die Eingliederung denkmalgeschützter Gebäude in den Abbruch verhindert.

■ Beschäftigungswirksame Effekte

Die geplanten Abbrucharbeiten sollten sich gleichzeitig beschäftigungswirksam auf den Arbeitsmarkt in Mecklenburg-

Vorpommern auswirken. Die mit dem Abbruch beauftragten Firmen erhielten die Verpflichtung, Arbeitnehmer vom „zweiten“ Arbeitsmarkt einzustellen, die nach § 249h Arbeitsförderungsgesetz durch einen Lohnkostenzuschuß der Bundesanstalt für Arbeit gefördert werden.

■ Durchführung der Abbrucharbeiten

Mit der Ausschreibung und Organisation des Abbruchs sowie der Kontrolle wurden erfahrene Unternehmen beauftragt. Die Abbrucharbeiten begannen am 1. Februar 1996. Geplant war, innerhalb eines Jahres die in den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow ermittelten Liegenschaften abzubrechen.

Die Arbeiten waren in vier regional begrenzte Aufträge, sog. Lose, mit unterschiedlichen Fertigstellungsterminen aufgeteilt. Probleme ergaben sich aufgrund der teilweise noch fehlenden Vermögenszuordnungen und ungeklärten Eigentumsverhältnisse von Privateigentum (häufig erhält das Land nur einen Teil eines Gebäudes zurück, da der andere Anteil in Privateigentum steht). Die Beendigung der Gesamtmaßnahme erfolgte zum 30. April 1997.

■ Positive Effekte

Die mit dem Abbruch der Gebäude und Beseitigung der baulichen Anlage ge-

steckten Ziele in den Dörfern werden erreicht:

- Das Ortsbild kann durch Beseitigung der Altgebäuderuinen erheblich verbessert werden.
- Die öffentliche Gefährdung durch einsturzgefährdete Gebäude, nicht abgedeckte Jauchegruben und Güllebehälter ist beseitigt.
- Im Zuge der Beräumung erfolgt die Beseitigung "wilder Müllkippen".

■ Baulücken der Wohnbebauung zugeführt

Die durch den Abbruch von Gebäuden in den Ortschaften entstandenen Baulücken können nach § 34 Baugesetzbuch einer Bebauung, vorwiegend mit Wohnhäusern, zugeführt werden. Das Land konnte über die Landgesellschaft innerhalb der Ortslagen kostengünstig ortsüblich erschlossene Bauflächen zur Verfügung stellen. Aufgrund dessen entwickelte sich nach kurzer Zeit eine rege Bautätigkeit. Ermutigt von dem Ergebnis der vorbeschriebenen Maßnahmen werden weitere Projekte in Kürze in den Kreisen Müritzt, Mecklenburg-Strelitz und Nordwestmecklenburg begonnen.



Landgesellschaft
Sachsen-Anhalt mbH

Grundsatzuntersuchungen zum ländlichen Wegenetz

Die kollektive Großraumbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der ehemaligen DDR erfolgte weitgehend unabhängig von den darunterliegenden Eigentumsstrukturen und führte zu erheblichen Eingriffen in das ländliche Wegenetz. Viele Flurstücke besitzen in der Folge keinen unmittelbaren Wegeanschluß mehr. Dadurch ist der Rechtsanspruch der Flächeneigentümer auf freie Verfügbarkeit über ihr Eigentum - im Regelfall die Entscheidung über die Verpachtung an den gewünschten Be-

wirtschafter - nicht gewährleistet. Die Pächter behelfen sich mit einem sehr umfangreichen Pflugtausch, der die Zustimmung der Verpächter und die Bereitschaft zum fairen Umgang unter den Pächtern voraussetzt.

Dessen ungeachtet besteht die Notwendigkeit zur dauerhaften Neuordnung der Fluren und des Wegenetzes sowie seines Ausbaus entsprechend den Anforderungen einer zeitgemäßen Flächenbewirtschaftung.

Untersuchungskriterien und Zielsetzung der Studie

Im Auftrag des Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt erstellte die Landgesellschaft gemeinsam mit der Landwirtschaftlichen Fakultät der Universität Halle-Wittenberg eine Studie zum ländlichen Wegebau und zur Flurgestaltung. Sie hat Anforderungen an den Wegebau und die Flächengestaltung aus landtech-

nischer, ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht sowie aus der Sicht einer effektiven Bewirtschaftung zum Inhalt und basiert auf konkreten Untersuchungen an fünf Gemarkungen (Gemeinden), die zugleich die bedeutsamen Agrarräume des Landes repräsentieren. Die Studie soll in erster Linie den mit der Flurneuordnung befaßten Behörden und geeigneten Stellen Hilfe und Unterstützung bei der Erarbeitung von Neugestaltungskonzepten geben.

Ausgewählte Ergebnisse

Hinsichtlich der Anzahl und des Flächenumfangs nicht erschlossener Flurstücke zeigt sich in den untersuchten Gemarkungen ein differenziertes Bild.

■ Wegenetzdichte

In jedem Fall sind Wege neu bzw. wieder anzulegen, ohne daß dabei auf die frühere Wegenetzdichte zurückgegangen werden muß.

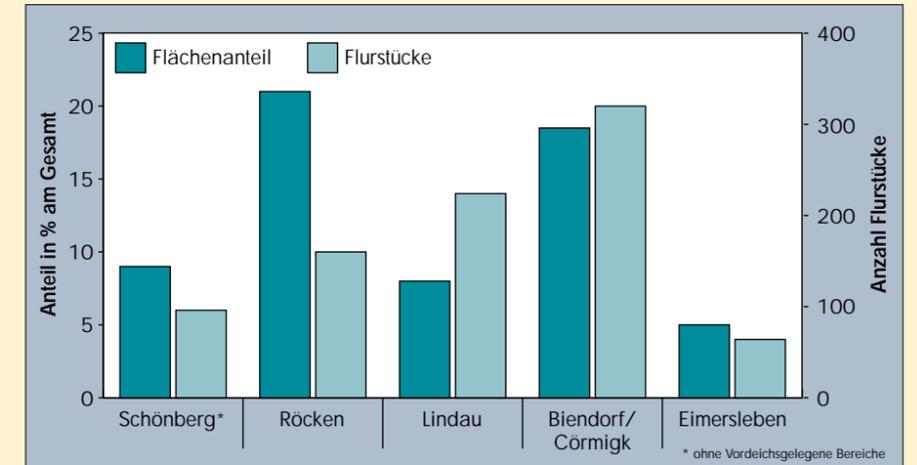
■ Landtechnik

Unter den Bedingungen der ostdeutschen Agrarstrukturen sowie der Entwicklung der Landtechnik werden Größenordnungen bei der Technik erreicht, die einen erheblichen Einfluß auf die Belastung des ländlichen Wegenetzes haben. Die Erntetechnik bei Getreide und Zuckerrüben, aber auch die größten eingesetzten Schlepper überschreiten heute bereits die obere Grenze von 3 Meter Fahrzeugbreite. Maschinen mit großen Radständen und hohem Gewicht führen bei zu schmalen Ausbau der Wege zu Kantabbrüchen.

■ Bewirtschaftung

Die Hauptbelastung erfahren die landwirtschaftlichen Wege durch die innerbetrieblichen und überbetrieblichen Transporte. Hier ist festzustellen, daß die Regelungen der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) sowie der 35. Ausnahmeverordnung ihre volle Gültigkeit besitzen, so daß bei der eingesetzten Transporttechnik grundsätzlich nicht mit Überschreitungen der zulässigen Höchstgrenzen bezüglich der Breiten zu rechnen ist, diese jedoch voll ausgeschöpft werden. Mithin ergibt sich nicht unbedingt die Notwendigkeit breiterer Fahrbahnen, sondern vielmehr die Konsequenz einer standsicheren Befestigung der Seitenstreifen.

Anzahl der Flurstücke und Anteil der Flächen nach Flurstücken ohne Zuwegung in den Gemarkungen



Notwendige Wegenetzdichten zur Anbindung isolierter Flurstücke

Gemarkung	Wegenetzdichte (km/100 ha LF)		Bedarf an Wegen (km)	notwendige Wegenetzdichte (km/100 ha LF)
	früher	gegenwärtig		
Schönberg (Altmark)	4,9	2,4	12,2	3,1
Lindau (Zerbster Ackerland)	3,7	2,1	12,1	2,6
Eimersleben (Börde)	4,1	2,8	4,5	3,2
Biendorf/Cörmig (Köthener Ackerland)	2,8	1,3	11,2	2,3
Röcken (Lützener Platte)	3,6	1,8	9,1	2,6

Zusammenfassend läßt sich konstatieren, daß in Abhängigkeit von der eingesetzten Technik, den lokalen Bedingungen und der Bedeutung der einzelnen Wirtschaftswege folgende befahrbare Breiten notwendig sind und nicht unterschritten werden sollten:

Befahrbare Wegebene (Fahrbahnbreite + befahrbarer Seitenstreifen)

- bei zweistreifiger Verkehrsführung: > 5,5 m
- bei einstreifiger Verkehrsführung: (> 3,5) bis 4 m
- Kronenbreite > 5,5 bis 6 m

■ Ökologie und Landschaftsbild

Neben den Breiten und der Gestaltung des eigentlichen Fahrbahn- bzw. Kro-

nenbereiches kommt der Gestaltung des angrenzenden Wegebereiches im Hinblick auf ökologische Funktionen besondere Bedeutung zu.

Überwiegend werden Bepflanzungen an Wegen zur Schaffung wichtiger linearer Elemente des Biotopverbundes genutzt. Gleichzeitig verfolgen diese Bepflanzungen das Ziel der Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der Verminderung der Winderosion. In dieser Hinsicht ergeben sich folgende Empfehlungen:

■ Wegebegleitpflanzungen sollten mit einer lichten Weite von mindestens 6,50 Metern angelegt werden, um Mähdröschler mit angebautem Schneidwerk die Durchfahrt zu sichern.

■ Mit Blick auf den Feldrandumschlag von Zuckerrüben mit Reinigungsladern sind ausreichend große Lücken in der Wegebegleitpflanzung zu belassen.



Regenerierung des Fröslev-Jardelunder Moores - Ein grenzüberschreitendes Projekt

Hochmoore haben als Lebensraum hochgradig spezialisierter Pflanzen und Tiere besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In Schleswig-Holstein ist ihre Zahl durch Entwässerung, Torfabbau und Landwirtschaft auf 1 Prozent des ursprünglichen Bestandes zurückgegangen. Das Fröslev-Jardelunder Moor liegt ca. 15 km westlich von Flensburg, geteilt durch die deutsch-dänische Grenze. Der deutsche Teil des Hochmoorkomplexes samt angrenzenden, zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde 1984 zum Naturschutzgebiet (NSG) erklärt, der dänische Teil im Jahr darauf. In einer gemeinsamen Erklärung wurde 1989 bestimmt, das grenzüberschreitende Fröslev-Jardelunder Moor als deutsch-dänisches Pilotprojekt zu regenerieren. Die Finanzierung wurde zur Hälfte von der EU getragen, die Mittel aus dem Europäischen Fonds für Regionalentwicklung zur Verfügung stellte.

Moorkultivierung - Moordegenerierung

Im Laufe der letzten 100 Jahre sind Teile des Hochmoores sowie im Norden und Süden anschließende Niedermoor- und Sumpfgebiete entwässert und kultiviert worden. Das Hochmoor wurde bis Ende der 50er Jahre stark abgetorft. Nach tiefgründiger Entwässerung wurden die das Moor umgebenden Flächen als Acker- und Grünland genutzt. Infolge der Entwässerung setzte verstärkter Torfabbau durch Mineralisierung ein, verbunden mit Stoffaustragen aus dem Moorkörper. Heute sind nur noch wenige zusammenhängende Hochmoorflächen vorhanden, sie können jedoch noch ein ausreichendes Regenerationspotential liefern.

Flächenerwerb für den Naturschutz

Wichtigste Voraussetzung zur Erhaltung und Regenerierung eines ökologisch

hochwertigen Moores ist die Normalisierung der hydrologischen Situation durch Anhebung des Grundwassers und Wiedervernässung. Dazu muß die Oberflächenentwässerung eingeschränkt bzw. unterbunden werden. Für diese Eingriffe bedurfte es der Zustimmung der Deutsch-dänischen Grenzwasserkommission. Von der Vernässung werden auch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen betroffen und in ihrer Nutzung eingeschränkt. Um langfristige Entschädigungszahlungen zu umgehen und die

landwirtschaftlichen Flächen durch extensivere Nutzung oder Sukzession einer naturnahen Entwicklung zuzuführen, wurde umfangreicher Grunderwerb im NSG vorgesehen. Auf dänischer Seite erfolgte der Flächenankauf durch das Amt Sønderjylland. In Schleswig-Holstein führte die SHL im Auftrag der Stiftung Naturschutz seit 1992 den Flächenerwerb durch: Insgesamt sollen 387 Hektar Acker-, Grünland-, Wald- und Moorparzellen angekauft werden. Bis 1996 konnte die SHL davon 183 Hektar von

40 Eigentümern erwerben. Im Eigengeschäft erwarb die SHL in der Umgebung Tauschflächen, von denen zur Zeit noch 20 Hektar zur Verfügung stehen. Entsprechend den finanziellen Möglichkeiten soll der Flächenerwerb im NSG fortgesetzt werden.

Betriebsumsiedlung

Im Rahmen des Projektes wurde auch die Umsiedlung eines 36 Hektar großen, im NSG gelegenen Vollerwerbsbetriebes notwendig. Da die Familie aufgrund der zu erwartenden Nutzungseinschränkungen

keine wirtschaftliche Zukunft sah, erklärte sie sich zum Verkauf bereit, falls ein Ersatzbetrieb in der Nähe beschafft werden könne. 1994 gelang es der SHL, einen geeigneten Betrieb mit voll arrondierter Nutzfläche von 46 Hektar und zusätzlicher Milchquote zu vermitteln. Sie erwarb daraufhin den Betrieb in Jarde-lund. Die Wirtschaftsgebäude wurden geschliffen, das Wohnhaus verkauft.

Resümee

Das Pilotprojekt "Fröslev-Jardelunder Moor" hat gezeigt, daß grenzüber-

schreitende Projekte möglich sind. Wichtig für den Erfolg ist eine rechtzeitige Einbeziehung der Betroffenen vor Ort und eine gute Abstimmung der beteiligten Institutionen. Stehen durch den Einsatz der Landgesellschaft Mittel und Fachkompetenz für den Erwerb von Tauschflächen zur Verfügung, können auch die Belange der betroffenen Landwirte gewahrt werden. So ist es möglich, gleichzeitig Beiträge zur Agrarstrukturverbesserung zu leisten, Naturerlebnisräume für die Menschen zu schaffen und Regenerationsgebiete für die Natur zurückzugewinnen und zu erhalten.



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet „An der B-311“

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen“, dem insgesamt 12 Gemeinden des Verwaltungsraumes angehören, wurde zur Realisierung dieses Gebietes gegründet. Um die rasche Umsetzung zu ermöglichen, wurde die Landsiedlung als Projektsteuerer und Erschließungsträger beauftragt. So konnten insgesamt 15 Hektar Nettobaufläche in kürzester Zeit verwirklicht werden.

Vorgeschichte und Planungsphase

Die Vorplanungen der Stadt Munderkingen hatten bereits im Jahr 1990 begonnen. Während dieser Zeit ergaben sich erste Gespräche mit den anderen Gemeinden über ein interkommunales Gewerbegebiet, die vom Regierungspräsidium nachdrücklich unterstützt wurden. Die Planung zeigte jedoch deutlich, daß eine Realisierung nur mit Fördermitteln möglich sein würde.

Das Verfahren wurde durch die Standort-suche eines großen Munderkinger Unternehmens beschleunigt, deshalb erfolgte im April 1994 der Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes mit dem zugehörigen Grünordnungsplan.



Die Landsiedlung erhielt den Auftrag zur Projektsteuerung, Durchführung des Grunderwerbs, Betreuung der Umlegung, Finanzierung, Erschließungsträgerschaft und Vermarktung der Grundstücke. Die Vergabe „in eine Hand“ sollte die schnellstmögliche Realisierung des Gebietes gewährleisten.

Konkretisierung und Zuschußfrage

Für den ersten Bauabschnitt, durch den ca. 15 Hektar Nettobauflächen erschlossen wurden, ergaben sich Gesamtkosten für Planung, Grunderwerb, Erschließung und Finanzierung in Höhe von ca. 13



Erste Ansiedlungen im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet

Mio. DM. Die Bewilligung der EU-Zuschüsse nach Ziel-5b ergab eine Anteilsförderung von 50 Prozent. Außerdem konnte erreicht werden, daß die "Äußere Erschließung" und insbesondere der Wasseranschluß des Gebietes, der von der Stadt Munderkingen hergestellt wird, in die Fachförderung Wasserwirtschaft einbezogen wurde. Hier ist aufgrund der Kofinanzierung mit EU-Mitteln eine Förderung der Kosten in Höhe von ca. 3 Mio. DM mit einem Prozentsatz von 32,9 möglich.

Realisierungsphase

Im Januar 1995 wurde eine gesetzliche Umlegung eingeleitet, da abzusehen war, daß einzelne Grundstückseigentümer einem freihändigen Verkauf nicht aufgeschlossen waren. Trotzdem wurde in langwierigen Verhandlungen versucht, einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümern zu erreichen. Die Verhandlungen der Landsiedlung und die Beschlüsse der Gremien machten es möglich, daß zwischen April und Oktober 1995 Flächen in der Größe von 19 Hektar im Namen und auf Rechnung des inzwischen gegründeten Zweckverbandes erworben werden konnten. Mit einem Eigentümer konnte eine freiwillige Vereinbarung über die Zuteilung eines Grundstückes geschlossen werden, so daß die

gesetzliche Umlegung nicht zum Tragen kam und schließlich im April 1996 aufgehoben wurde.

Bereits während sich die letzten Kaufverträge abzeichneten, wurden die Erschließungsarbeiten ausgeschrieben. Sie wurden nach Abschluß des letzten Kaufvertrages vergeben und noch im gleichen Monat begonnen. Nach einer Bauzeit von ca. 13 Monaten wurden sie für 14 Hektar Nettobauflächen im Dezember 1996 nahezu abgeschlossen.

Aufgaben und Vorteile der Projektsteuerung

Durch den großen Abstimmungsbedarf zwischen Zweckverband, Planern, Trägern öffentlicher Belange, Ingenieuren, Versorgungsunternehmen, Baufirmen und Grundstückseigentümern müssen die „Fäden“ in einer Hand zusammenlaufen, um eine durchgängige Koordination zu gewährleisten und den Ablauf möglichst rational zu gestalten. Der Einkauf von „Fachleuten auf Zeit“ kann hier enorme Vorteile bringen.

Grundsätzlich tritt die Landsiedlung jedoch als Partner der Kommunen bzw. des Zweckverbandes auf. Alle wichtigen Entscheidungen werden nicht von ihr selbst, sondern vom zuständigen Gremium getroffen. Dies betrifft Ausschreibungen,

Vergaben, Darlehensaufnahmen, Grundstücksverkäufe und vieles mehr. So bleibt die Kommune oder der Zweckverband „Herr des Verfahrens“.

Finanzierung

Die Finanzierung des Vorhabens wird über ein Treuhandkonto abgewickelt, welches außerhalb des Haushaltes der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes von der Landsiedlung als Darlehensnehmer bei einem Kreditinstitut geführt wird.

Die gesamte Finanzierung ist derart

aufgebaut, daß bei normaler Marktlage die Kosten durch Erlöse bis zum Ende der Vertragslaufzeit gedeckt werden können. Sollte dies nicht vollständig gelingen, so sind im Haushalt des Zweckverbandes und der Stadt lediglich die verbliebenen Mittel einzustellen. Dies bedeutet gegenüber den Gesamtkosten in Höhe von 13 Mio. DM jedoch nur einen Bruchteil dieses Betrages.

Stand der Dinge und Zukunftsaussichten

Bis zum März 1997 wurden insgesamt ca. 6,7 Mio. DM investiert. Dazu wurden Zuschüsse in Höhe von ca. 3 Mio. DM beantragt und ausbezahlt.

Innerhalb von 3 Monaten konnten nach Abschluß der Erschließungsarbeiten, bereits ca. 3,8 Hektar Flächen verkauft werden. Weiterhin wurde einem Betrieb ein Vorkaufsrecht auf weitere 3 Hektar eingeräumt. Es sind somit von insgesamt ca. 15 Hektar Bauflächen bereits fast die Hälfte verkauft oder belegt. Weitere Anfragen von Betrieben aus der Region liegen vor. Welche Betriebe sich letztlich für den Standort entscheiden, kann nicht abgeschätzt werden. Zur Zeit wird von der Landsiedlung im Rahmen ihres Vermarktungsauftrages ein Werbeprospekt erarbeitet, der auch im überregionalen Bereich eingesetzt werden soll.



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Umbau eines „Gulfhouses“ zur Grundschule

Mit Beginn des 17. bis zum Ende des 19. Jahrhunderts vollzieht sich in der Landwirtschaft Ostfrieslands ein gewaltiger Konzentrationsprozeß. Viele Kleinbetriebe verschwinden und die Größe der verbleibenden Betriebe steigt auf 30 bis 60 Hektar. Für sie wird Stalpelraum benötigt, der sich jedoch nicht mehr auf den vorhandenen Scheunenkonstruktionen herstellen läßt. Somit entsteht ein Boom von Scheunenneubauten, den sog. Gulfhäusern.

Was ist ein „Gulfhhaus“?

Das ostfriesische „Gulfhhaus“ ähnelt in der Konstruktion dem niederdeutschen Hallenhaus: Dachlasten werden durch Pfetten aufgenommen und über die Rähme oder Querpfeilen und Ständer abgeleitet. Die Dachneigung mit ca. 38 bis 40 Grad ist den höheren Windlasten angepaßt. Die Dachebene wird durch Kehlbalkendächer und „Uplangers“ gebildet, deren Lasten durch Längspfetten horizontal und vertikal abgeleitet werden. Ständer mit Querrähm und Kopfbändern bestimmen die Gesamtstabilität. Längspfeite und Kopfbänder sorgen für die Aussteifung des Gebäudes.

Wirtschaftsteil

Bei dieser Konstruktion entsteht in der Scheune ein dreischiffiger Hallenraum. Die Seitenschiffe werden als Rindviehstall bzw. Dreschdiele genutzt. Die Gulfen dienen der bodenständigen Lagerung von Heu und Getreide. Der letzte Gulf - das Hammfach - nimmt den Pferdestall mit deckenlastiger Haferlagerung auf.

Wohnenteil

Der in Backstein errichtete Wohnenteil ist vom Scheunenteil durch eine Brandmauer und daran anschließenden Querflur als Brandgang getrennt. Ursprünglich bestand die eigentliche Wohnung aus nur zwei Räumen, der Kammer und der Küche. Dort waren die Schlafutzen eingebaut. Die Kammer war häufig eine „Upkammer“, deren Fußboden ca. 1 Meter höher lag. Darunter befand sich der mächtig tiefe Keller.

OSTFRIESISCHES BAUERNHAUS ENTWICKLUNGSSTUFEN VOM 17. BIS 19. JH.



Gestaltungselemente

Gestalterisch und funktional gleichermaßen wichtige Formelemente des „Gulfhouses“ sind Fenster, Oberlichter, Stall- und Haustüren, Maueranker, Giebelabschlüsse und Dachgesimse.

Umbau zur Schule

Im Umbaugebäude in Loquard, Gemeinde Krummhörn, sind in den beiden Giebeln Wappen mit der Jahreszahl 1835 und 1898 eingelassen, was die fortwährenden Aus- und Umbaumaßnahmen belegt. Das Gesamtgebäude hat eine Länge von 63,50 Metern, davon das Hintergebäude ca. 55 Meter. Die Gesamtbreite beträgt ca. 27, die Höhe 13,70 Meter.

Nutzungsbereiche

In diese große Halle wird - nach entsprechender Abstimmung mit Gemeinderat, Verwaltung, Elternvertretung und Schulleitung - eine 1 1/2-zügige Grundschule mit 6 Klassenräumen, Werkraum, Lehrküche und Nebenräumen eingebaut.

Der ehemalige Pferdestall kann für gemeinsame Veranstaltungen oder Großgruppen genutzt werden, der mittlere Gulfbereich als Aula bzw. Pausenhalle. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes - vom Brandgiebel bis zum rückwärtigen Giebel ca. 1,60 Meter - entsteht vor der Aula eine natürliche Bühne, die ca. 1 Meter erhöht ist. In den Gangbereichen vor den Klassenräumen wird der Höhenunterschied durch Rampen ausgeglichen.

Der Haupteingang wie der Nebeneingang in das Schulgebäude erfolgt durch das vorhandene Scheunentor, das in der ursprünglichen Form erhalten und während des Schulbetriebes offen bleibt. Dahintergeschaltet ist ein Windfang mit in moderner Form konstruierten Eingangstüren.

Bauteile - Technik - Gestaltung

Die Belichtung des Innenhofes erfolgt über einen großzügigen Glasfirst mit ca. 3 Meter Breite und 20 Meter Länge. Die Belichtung der Klassen- und Gruppenräume wird durch Glaselemente erreicht, die aus den sehr niedrigen Seitenwänden über die Traufebene in das Dach eingeführt werden. Durch die Wahl dieser Glaselemente in Verbindung mit dem Lichtfirst wird eine akzeptable Synthese zwischen der Erhaltung des Bestehenden und einer sinnvollen Umnutzung erreicht. Die Wärmedämmung im Dachbereich wird durch eine Aufsparrendämmung sichergestellt. Alle Konstruktionshölzer, einschließlich der Sparren und Auflager aus Rundhölzern, bleiben sichtbar.

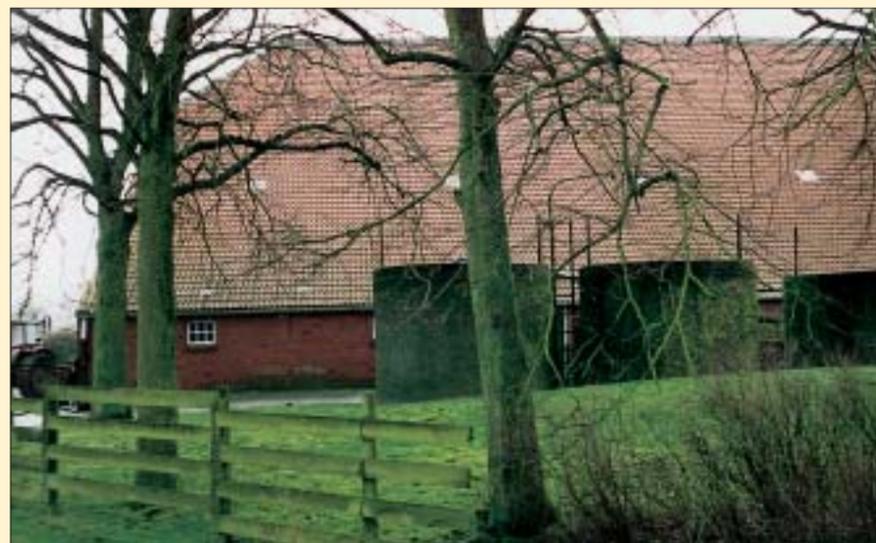
Wegen des großen Gebäudevolumens ist eine Beheizung der Pausenhalle nur eingeschränkt vorgesehen. Um das Temperaturgefälle von hier zu den Klassenräumen zu mindern, ist jeweils ein Garderobenraum als Luftschleuse zwischengeschaltet.

Die Gußfenster im hinteren Giebel sowie auch teilweise in den Seitenwänden bleiben erhalten. Aus Wärmeschutzgründen wird innenseitig ein Holzfenster davorgesetzt. Ein ausreichender Luftaustausch beispielsweise im Raum für gemeinsame Veranstaltungen wird durch eine Be- und Entlüftungsanlage sichergestellt.

Veränderungen in der Fassade, die in den letzten Jahrzehnten aufgrund von Nutzungsänderungen in der Landwirtschaft entstanden sind, werden zurückgebaut.

Kosten

Die Kosten des Umbauprojektes inklusive Außenanlagen, Nebenkosten und Ankauf belaufen sich auf ca. 4,4 Mio. DM. Der Schulträger erhält vom Land Niedersachsen aus Dorferneuerungsmitteln einen Zuschuß von ca. 1,9 Mio. DM.



Gulffhaus vor der Umnutzung



Ansicht der Grundschule



Sächsische Landsiedlung GmbH

Siedlungsverfahren Gärtnersiedlung Thendorf

Das Sächsische Staatsministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten beauftragte 1995 die SLS mit der Sicherung einer Fläche von ca. 20 Hektar in Thendorf (Nähe Dresden). Diese Fläche dient der Neuansiedlung von bis zu vier Gärtnereien. Dank der guten Zusammenarbeit mit der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH konnten dem Pächter für die zum Zeitpunkt des Ankaufes noch in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Eine Existenzgefährdung wurde dadurch ausgeschlossen.

Motive zur Ansiedlung

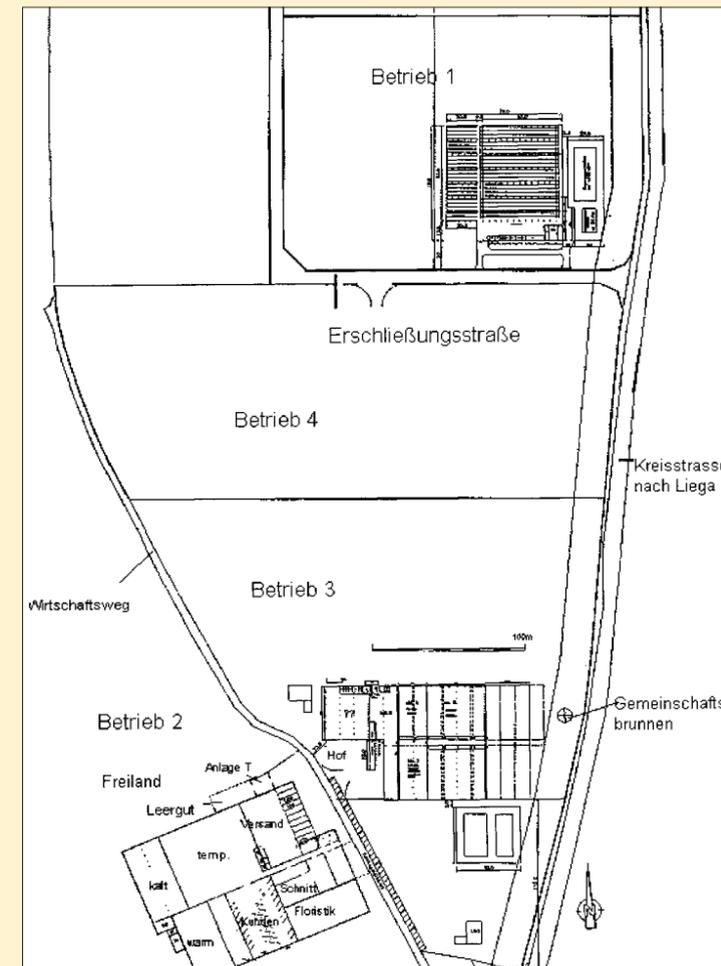
Am Standort der Gärtnersiedlung Thendorf haben sich bisher zwei Betriebe angesiedelt. Ein dritter Betrieb hat sich bereits Flächen gesichert und auch für den vierten noch freien Platz gibt es interessierte Gärtner.

Die Entscheidung für die Neuansiedlung in Thendorf hat bei allen Betriebsleitern einen ähnlichen Hintergrund: Der älterliche Betrieb ist am Ort nicht erweiterungsfähig und bietet damit langfristig keine Entwicklungsperspektive.

Förderung

Alle Betriebe wurden im Rahmen der Einzelbetrieblichen Förderung gefördert. Die gewährten Zuschüsse betrafen

- Landkauf zur Stabilisierung der Existenz landwirtschaftlicher Betriebe,



Lageplan mit Betriebsanordnung

- Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation.

So war es möglich, trotz geringen Eigenkapitals die Unterglas- oder Hochglasfläche auf rund 5.500 m² je Betrieb auszurichten.

Bau- und Produktionsweise

Bisher wurde mit den Arbeiten zur Errichtung von zwei Gewächshäusern begonnen. Beide Gewächshäuser werden in Venlo-Bauweise mit verzinkter Stahlrahmenkonstruktion und kittloser Vergla-

sung auf Streifenfundamenten errichtet. Die Stehwandhöhe beträgt 4 Meter, Seitenwände und Giebel sind doppelt verglast.

Entsprechend den Anforderungen der Kulturen erfolgt die Ausstattung mit Mobilpaletten-System bzw. Rolltischen.

Zu jedem Gewächshaus gehören eigene Sozialräume und separate Heizungsanlage (Öl).

In den Gewächshäusern sind Düngung und Bewässerung nach dem Ebbe- und Flutsystem vorgesehen, so daß eine genaue Versorgung der Pflanzen mit Wasser und eine exakte Dosierung der Nährstoffe erreicht wird. Belastungen des Bodens sowie des Grundwassers durch Dünger und Pflanzenschutzmittel lassen sich damit weitestgehend ausschließen.

Zur Sicherung des Wasserbedarfs wird zusätzlich Regenwasser von den Dachflächen in einem Regenwasserteich mit Folienauskleidung gesammelt. Einem gemeinsam betriebenen Brunnen entnom-

menes Wasser wird in einem Oxydationsteich gespeichert (zum Ausfällen des natürlichen hohen Fe(=Eisen)-Gehaltes) und dient dem Verschneiden des Regenwassers.

Für die pflanzengerechte Klimatisierung bei geringstmöglichem Energieverbrauch werden Energieschirme/Schattierung mit Klimacomputersteuerung installiert.

In beiden Betrieben steht die Produktion von blühenden Topfpflanzen zur Vermarktung über den Großhandel und über Erzeugergemeinschaften im Vordergrund.

Gebäude der Massentierhaltung zur Champignonproduktion umgenutzt

Mit der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe in Thüringen gingen ein rasanter Abbau der Tierbestände sowie Veränderungen der Produktionsstruktur einher. Heute stehen eine Vielzahl ehemals für die Tierhaltung und Lagerwirtschaft genutzter Gebäude leer. Verwendungsalternativen werden gesucht und gefunden, wie das vorliegende Beispiel zeigt.

Verwendungsalternative: Champignonproduktion

Auf der Basis vorhandener Erfahrungen einiger Betriebe in der Champignonproduktion können nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude der Tierhaltung für die Produktion von Champignons genutzt werden. Günstige Voraussetzungen waren dafür beispielsweise in der ehemaligen Schweinezuchtanlage in Nordhausen gegeben, wobei die Erweiterung der Champignon- und Substratproduktion sowie die Vermarktungschancen im Blick zu behalten waren. Letztere werden über eine zentrale Vermarktungsanlage gesichert, für die in Nordhausen entsprechende Investitionen durchgeführt werden.

Schaffung der Produktionsvoraussetzungen

Um die erforderlichen optimalen Produktionsparameter wie 16 bis 18 Grad Celsius Raumtemperatur und 95 bis 96 Prozent relative Luftfeuchtigkeit zu erreichen, war die Installation eines neuen Heizungs- und Lüftungssystems in jeder Kammer notwendig. Der erforderliche Umbauaufwand war, bedingt durch den guten baulichen Zustand der vorhandenen Läuferaufzuchtteile, gering. Heute produzieren 3 Wiedereinrichter in diesen Gebäuden. Die ThLG ist hier als Betreuer tätig. Als eine entscheidende Voraussetzung für diese Entwicklung ist der Aufbau einer ökologisch und kostengünstigen Substrat-Produktion für die Pilz-Mutterkulturen mit Stroh aus der Region geplant. Zur Absicherung des Absatzes des Pilzsubstrates sind bis zu 30 dezen-

trale Produktionsstätten notwendig, um eine kontinuierliche Produktion zu gewährleisten. In Betracht kommen stillgelegte Milchvieh-, Bullenmast- und Schweinegeställe mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3 Meter. Die Anordnung von 6 Produktionskammern für mindestens 55 Stelagen, 1 bis 3fach gestapelt, setzen Maßstäbe für das erforderliche Volumen.

Bauliche Maßnahmen

Der Entscheidung der Landwirte zum Aufbau von Champignonproduktionsbetrieben folgte der Erwerb von Läuferaufzuchtställen und deren Umbau für die Pilzproduktion.

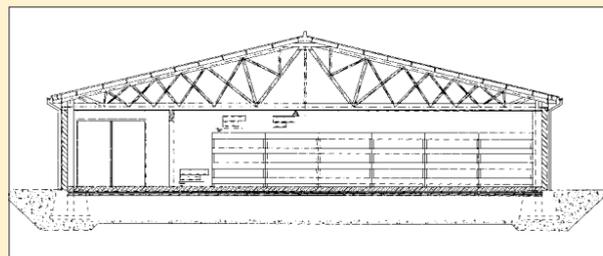
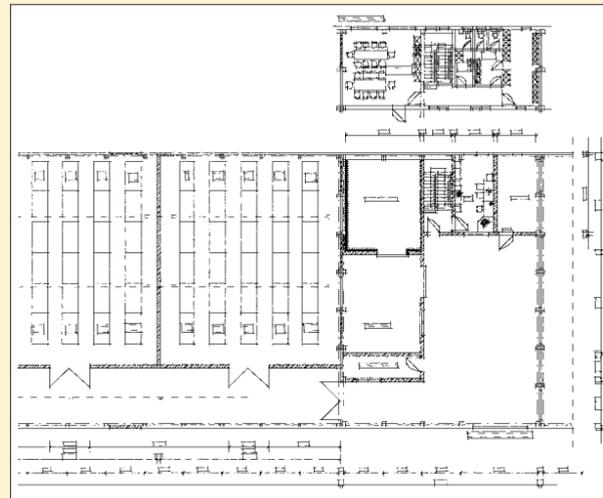
Folgende baulichen Änderungen sind in der Regel erforderlich:

- Abbruch des vorhandenen Stallprofils und Auffüllung der Güllekanäle
- Aufbau eines Betonfußbodens für Staplerverkehr
- Unterteilung des Gebäudes mit Trennwänden in 6 Pilzaufzuchtteile und zentralem Bewirtschaftungsgang
- Einzug einer abgehängten wärmege-dämmten Unterdecke. Dämmung der Decken und Wände gegen hohe Luftfeuchtigkeit
- Installation einer kontrollierten Überdrucklüftung nach Bedarf mit vorge-wärmter oder vorgekühlter Luft
- Installation einer Heizanlage einschließlich Heizraum mit Öllager
- Installation einer Elektroanlage und Beleuchtung in den Pilzaufzuchtteilen (Dunkelräume) für die Ernte und die Belegung
- Herstellung eines Wasseranschlusses in jedem Abteil
- Einbau von Nebenräumen
- Betonbefestigte Fläche zum Zwischen stapeln der leeren Stellagen
- Beseitigung von Schäden an Dach und Außenwänden

Produktionsstätten als Familienbetriebe

Die Produktionsstätten sind in ihrer Kapazität so ausgelegt, daß sie als Familienbetriebe mit Hilfskräften geführt werden können.

Hierzu wurden seitens der ThLG Umbaulösungen erarbeitet, die ebenso wie grundlegende betriebswirtschaftliche Aussagen potentiellen Investoren zur Verfügung gestellt werden können.



Grundriß und Schnitt der neuen Anlage

Leistungsübersicht 1996 der gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

Agrarstrukturverbesserung

Einzelbetriebliche Agrarinvestitionsförderung in den alten Bundesländern

Die Gesellschaften berichten von einer guten Akzeptanz des Agrarinvestitionsförderungsprogrammes (AFP) und anhaltender Nachfrage. Zu Jahresbeginn 1996 wurden von den Gesellschaften 4.058 EFP/AFP-Verfahren betreut. Am Jahresende belief sich der Bestand auf 4.232 betreute EFP/AFP-Verfahren, bei denen noch kein Verwendungsnachweis erstellt wurde. Von den Gesellschaften wurden im zurückliegenden Jahr 1.993 neue AFP-Anträge für einzelbetriebliche Investitionsvorhaben vorgelegt. Davon konnten wegen der knapperen Haushaltsmittel nur 1.411 bewilligt werden, etwa 190 Verfahren weniger als im Vorjahr. Bei nahezu der Hälfte der Neubewilligungen wurde neben der verwal-tungs- und finanzwirtschaftlichen Betreuung auch die volle technische Betreuung übernommen. Der eindeutige Schwerpunkt der Neuanträge beim AFP lag wie schon beim früheren EFP im Milchviehbereich. Der Anteil der Aussiedlungen lag mit über 140 Verfahren erneut bei etwa 10 Prozent der Neubewilligungen. Der Trend dürfte angesichts nachbar-schaftsrechtlicher Probleme und steigender Umweltauflagen im Dorfgebiet weiter anhalten. Der Anteil von Personengesellschaften an den bewilligten Vorhaben beläuft sich auf etwa 5 Prozent.

Ende 1996 lagen bei den Bewilligungsstellen 1.921 unbewilligte Anträge der Gesellschaften vor, gut zwei Drittel davon allein in Bayern, über 220 in Nordrhein-Westfalen und 100 in Baden-Württemberg. Der „Antragsrückstau“ erhöhte sich insgesamt um ca. 430 Verfahren. Diese Zahlen spiegeln aber wegen der verschiedenen Antragsannahmestops den tatsächlichen Investitionsbedarf für landwirtschaftlich Betriebsgebäude nur unzureichend wider. Der Förderbedarf liegt deutlich über den Haushaltsansätzen. Infolge des Rückstaus unbewilligter Fördervorhaben wird in einigen Ländern der Spielraum für Bewilligungen von neu eingereichten Anträgen immer enger.

Wiedereinrichtung landwirtschaftlicher Betriebe und Umstrukturierung in den neuen Bundesländern

Die Gesellschaften in den neuen Ländern haben 1996 ca. 250 Förderanträge für Investitionsvorhaben bei Wiedereinrichtern und 90 für Agrar-genossenschaften vorgelegt. Dies war nach einem leichten Rückgang im Vorjahr ein Plus von 25 Prozent. Die Verfahren sind bis auf wenige Ausnahmen auch bewilligt worden. Bei der Gruppe der Wiedereinrichter sind zwei Drittel der Begünstigten Einzelunternehmen und ein Drittel Personengesellschaften. Zum Jahresende 1996 waren 1.080 Fördermaßnahmen bei Wiedereinrichtern und 361 Umstrukturierungsverfahren in der Betreuung. Etwa 500 Investitionsvorhaben wurden bereits abgeschlossen.

Zu Beginn der Investitionswelle wurden - die neuen Länder von Nord nach Süd betrachtet, mit steigender Tendenz - zu viele Betreuer zugelassen, mit der Folge, daß nicht immer den jeweils notwendigen Bedürfnissen entsprechend betreut wurde. Dies hat dem Ansehen der Betreuung geschadet. In den meisten neuen Ländern war mit der Einführung des AFP auch die Überprüfung der Betreuerzulassung verbunden. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Eine verantwortungsvolle und bedarfsge-rechte Betreuung darf sich nicht im Aufstellen eines Betriebsentwicklungsplanes und der Hilfe bei der Antragstellung erschöpfen. Die Betreuung muß auch im weitesten Sinne unabhängig von Unternehmensinteressen der Bau- bzw. Einrichtungs- und Zulieferindustrie erfolgen.

Landwirtschaftliche Bauvorhaben ohne Förderung

Des weiteren betreuten die Landgesellschaften 1996 bundesweit knapp 300 landwirtschaftliche Baumaßnahmen (Wirtschaftsgebäude, Gülleanlagen usw.) ohne staatliche Förderung.

Überbetriebliche Maßnahmen - Flurneuordnung

Beim freiwilligen Landtausch erhöhte sich seit mehreren Jahren erstmals wieder der Bestand gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 265 Verfahren mit über 6.100 Hek-

tar. Abgeschlossen wurden 206 Verfahren mit insgesamt 3.070 Hektar, 1.327 Besitzstücken und 660 Tauschpartnern. Der freiwillige Landtausch hat sich als effizientes und kostengünstiges Verfahren zur Verbesserung der Agrarstruktur bewährt. Das Instrument sollte noch häufiger genutzt werden. Bei der beschleunigten Zusammenlegung nach § 91 ff Flurbereinigungsgesetz, sog. „BZ-Verfahren“, sind die Verfahrensbestände der Gesellschaften leicht gestiegen. Dies liegt daran, daß im vergangenen Jahr nur 6 Verfahren mit etwa 2.130 Hektar abgeschlossen werden konnten, weniger als in den Vorjahren. Die Verfahrensflächen bei den neu zugegangenen Maßnahmen sind deutlich rückläufig. Derzeit werden 181 Verfahren mit 161.900 Hektar betreut.

In den neuen Ländern bearbeiten die Landgesellschaften derzeit 100 Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LAG) mit über 45.500 Hektar. Die Größe der Verfahrensgebiete ist dabei höchst unterschiedlich, sie reicht von unter 20 Hektar in Thüringen bis über 1.000 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern. Des weiteren wurde seit 1992 in über 1.500 Fällen Gebäude- und Bodeneigentum nach § 64 LAG zusammengeführt. In etwa 2.500 Fällen wurden durch die Gesellschaften privatrechtliche Vereinbarungen herbeigeführt.

Bodenbeschaffung und Bodenbevorratung für Agrarstrukturverbesserung, Land- und Gemeindeentwicklung

In den alten Bundesländern haben die Gesellschaften 1996 im Eigen- und Treuhandgeschäft knapp 5.100 Hektar Fläche erworben und ca. 4.800 Hektar verkauft. Rein statistisch betrachtet, wickeln die gemeinnützigen Landgesellschaften der alten Länder mehr als ein Viertel der gesamten An- und Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen in Westdeutschland ab. An- und Verkaufstätigkeiten führten 1996 zu einer geringfügigen Erhöhung des Flächenbestandes der Gesellschaften in den alten Ländern. Dieser lag Ende

1996 bei 20.895 Hektar. Der Landbestand der gemeinnützigen Landgesellschaften ist ausschließlich Verfügungsmasse und wird eingesetzt für Strukturverbesserungsmaßnahmen in der Landwirtschaft sowie für kommunale und regionale Entwicklungsvorhaben. Der Flächenwerb im Auftrag und auf Rechnung Dritter stieg mit 2.630 Hektar gegenüber 1995 wieder an. Der Anteil des Landerwerbs für Naturschutzzwecke beträgt davon etwa 60 Prozent. Zählt man die Verkäufe aus den Beständen der Gesellschaften hinzu, wurden insgesamt für Naturschutzzwecke über 2.550 Hektar bereitgestellt. Etwa 1.060 Hektar sind im Auftrag von Gemeinden und für sonstige öffentliche Zwecke angekauft worden. Für Wohnungsbau und Infrastrukturverbesserung wurden aus den Beständen der Gesellschaften weitere 930 Hektar veräußert.

In den neuen Ländern ist die Bodenbevorzugung weiterhin mit dem gebotenen Augenmaß im Aufbau. Der Bestand gesellschaftseigener und treuhänderisch verwalteter Flächen stieg im vergangenen Jahr von etwa 4.830 Hektar auf 8.100 Hektar. Seit Bestehen der Gesellschaften wurden 4.310 Hektar Land erworben und bereits über 3.790 Hektar wieder für strukturverbessernde Maßnahmen abgegeben. Der Landerwerb für Dritte hat bei den Gesellschaften der neuen Länder mit 1.860 Hektar zwischenzeitlich einen beträchtlichen Umfang erreicht. Hier überwiegt der Flächenwerb für Verkehrs- und sonstige Infrastrukturzwecke, gefolgt vom Naturschutz.

■ Ausübung des Vorkaufsrechtes

Die gemeinnützigen Landgesellschaften sind darüber hinaus nach dem Reichs-siedlungs- und Grundstücksverkehrsgesetz vorkaufsberechtigte Stelle. Die Gesellschaften haben 1996 insgesamt 425 Hektar Flächen im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes erworben. Der Umfang der durch Ausübung des Vorkaufsrechtes erworbenen Flächen schwankt in

den zurückliegenden Jahren jeweils zwischen 300 und 600 Hektar. Auf den ersten Blick mögen die absoluten Zahlen gering erscheinen, entscheidend ist aber die präventive Wirkung, die von der tatsächlichen Anwendung des Vorkaufsrechtes in der Praxis ausgeht.

Land- und Gemeindeentwicklung, Planungsleistungen und Verfahrensbetreuung

In über 1.500 Gemeinden des ländlichen Raumes sind die Gesellschaften derzeit tätig. Bei den gesamten Planungsleistungen der Gesellschaften ist gegenüber den Vorjahren weitgehend Konstanz beim Bestandsumfang und der Zahl der abgeschlossenen Verfahren gegeben (siehe Tabelle). In Bearbeitung waren außerdem 13 städtebauliche Entwicklungs- und 9 Bodenordnungsmaßnahmen; 6 Erschließungen für Bauherrngemeinschaften; Beschaffung von Ausgleichsflächen in größerem Umfang und die Betreuung mehrerer Konversionsprojekte in ländlichen Regionen.

Die Hessische Landgesellschaft führt seit 1994 im Auftrag des Landes Hessen flächendeckend die Landwirtschaftliche Bauberatung durch. Die Landgesellschaften sind bundesweit eingebunden in die Umsetzung der EU geförderten Agrar- und auch teilweise Infrastrukturmaßnahmen in ländlichen Räumen, nach den Zielen 1, 5a und 5b sowie der Gemeinschaftsinitiative LEADER.

In vier der neuen Bundesländer, mit Ausnahme Sachsens, sind die gemeinnützigen Landgesellschaften mit der Evaluierung der Förderung der Operationellen Programme zur Entwicklung der Landwirtschaft und des ländlichen Raumes im Rahmen des Gemeinschaftlichen Förderkonzeptes für das Ziel 1-Gebiet und der Gemeinschaftsinitiative LEADER-II beauftragt worden. Mit der ersten Evaluierungsrunde wurde 1996 begonnen. Die Studien kamen im April 1997 zum Abschluß.

Spezielle Tätigkeiten der Gesellschaften in den neuen Ländern für BVVG, öffentliche Planungsträger und Länder

In der Zusammenarbeit mit BVVG, öffentlichen Planungsträgern und den Ländern bringen die Gesellschaften ihren Erfahrungshintergrund bei Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen als auch ihre Vorort-Kenntnisse ein.

Für die BVVG wurden auf vertraglicher Basis Gebäude und Boden zusammengeführt. Abgeschlossen wurden bisher über 1.600 Fälle, allein 1.160 Fälle im vergangenen Jahr, davon 487 durch Verträge. Außerdem haben die Gesellschaften bei Pachtsachenbeschreibungen und -kontrollen (knapp 1.600 Verträge mit 33.400 Hektar) sowie der Vorbereitung von Flächenverkäufen (136 Verträge) mitgewirkt. In 160 Verfahren mit etwa 10.100 Grundstücken wurde die Eigentumsfolge ab 1933 recherchiert.

Zur Realisierung der Verkehrsprojekte „Deutsche Einheit“ auf Schiene, Straße und Wasser wurden 1996 bei 4.690 Flurstücken die Eigentümer festgestellt, der Landerwerb bzw. Gestattungsverträge vorbereitet. Dazu kamen im Auftrag der Länder Flächenverwaltung (4.090 Objekte; 17.780 Hektar), Flächenverwertung und Privatisierung (505 Verträge; 975 Hektar). Zudem wurden 130 Anträge auf Vermögenszuordnung von über 5.500 Hektar gestellt. Ermittlungen nach Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) wurden bei 12.335 Objekten durchgeführt.

Investitionsvolumen im ländlichen Raum

Das durch die Tätigkeiten der Gesellschaften ausgelöste Investitionsvolumen im ländlichen Raum belief sich im abgelaufenen Jahr auf insgesamt über 2,3 Mrd. DM, davon ca. 1,6 Mrd. DM in den alten und ca. 0,7 Mrd. DM in den neuen Ländern.

Mitarbeiter

In den Gesellschaften der alten Länder waren einschließlich der Agrarabteilung der LEG Nordrhein-Westfalen bzw. Strukturabteilung der Heimstätte Rheinland-Pfalz etwa 1.000 Mitarbeiter beschäftigt. In den neuen Ländern beschäftigen die Landgesellschaften 525 Mitarbeiter, die gleiche Zahl wie im Vorjahr.

→ Weiter von Seite 12

Niveau zu stabilisieren. Diese Bilanz wird sich dem Grunde nach auch für das Bundesprogramm 1997 nicht ändern:

■ In den alten Ländern liegen von rd. 2.350 Maßnahmen insgesamt rd. 1.270, mehr als jede zweite Maßnahme also, im ländlichen Bereich; die Finanzhilfen des Bundes sind zu fast 40 Prozent in Maßnahmen im ländlichen Raum geflossen. Natürlich weichen die Anteile der einzelnen Länder - je nach überwiegender Siedlungsstruktur - nicht unerheblich voneinander ab.

■ In den neuen Ländern liegen von 740 Maßnahmen 170 - das sind 23 Prozent - im ländlichen Raum; 16 Prozent der Finanzhilfen fließen dorthin. Diese, vom Durchschnitt in den alten Ländern abweichenden Anteile des ländlichen Raums an den Finanzhilfen erklären sich vor allem daraus, daß aufgrund des höheren Anteils an selbstgenutztem Privateigentum in den Dörfern die ältere Bausubstanz grundsätzlich intakter ist als in den Städten.

Zu den problematischen Beständen gehören in den Dörfern der neuen Länder eher die aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels leerstehenden Wirtschaftsgebäude, aber auch ortsbildprägende „Großobjekte“.

Im Rahmen der Modellvorhaben der Stadterneuerung hat das Bundesbauministerium in den neuen Ländern acht Dörfer und Kleinstädte als Lernwerkstätten der Stadterneuerung von 1990 bis 1994 betreuen und beforschen lassen. Es sind dies: Penzlin und Tribsees in Mecklenburg-Vorpommern, Wiesenburg und Langerwisch in Brandenburg, Landsberg in Sachsen-Anhalt, Mühlberg in Thüringen sowie Löbstadt und Kändler in Sachsen.

Zu den besonderen städtebaulichen Bedarfsschwerpunkten gehört auch die Stärkung der Ortsteilzentren in ihren vielfältigen urbanen Funktionen. Was verstehen Sie darunter? Kann damit auch die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz in Sanierungsgebieten gefördert werden? Wie hoch ist die Förderung?

Wesentliche Schwerpunkte der städtebaulichen Dorferneuerung bestehen in der Erhaltung und Pflege traditioneller Bausubstanz - insbesondere ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles - und in der umfassenden Strukturverbesserung. Damit soll die Attraktivität von Ortsteilen und Dörfern als Wohnstandort,

aber auch als zentraler Ort der unteren Stufe erhalten werden, um Abwanderungstendenzen der ansässigen Bevölkerung vorzubeugen und das feingegliederte Siedlungssystem im Hinblick auf Versorgungs- und Arbeitsplatzstrukturen zu stabilisieren.

Gegenstand der Städtebauförderung ist dabei immer die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Sie bezieht sich also auf ein - ungeteiltes - Gesamtkonzept der Erneuerung und nicht seine einzelnen Teile. Es spricht aber nichts dagegen, auch die Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes - solange nicht andere rechtliche Gründe entgegenstehen, und in diesem Zusammenhang sieht der Entwurf der Novelle zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1996 - kurz: BauROG - weitere Erleichterungen vor - städtebaulich und ökonomisch sinnvoll in das Gesamtkonzept und die Sanierungsatzung einzubeziehen. Über die Höhe der förderfähigen Kosten entscheidet dann die Landesbehörde.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat im vergangenen Jahr eine Studie vorgelegt, wonach die Städtebauförderung gerade in ländlichen Regionen eine hohe strukturpolitische Bedeutung habe. Können Sie das bestätigen?

Neben der zentralen städtebaulichen Aufgabe entfaltet die Städtebauförderung in Stadt und Land eine nachhaltige wirtschafts- und beschäftigungspolitische Wirkung. Die zitierte Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrage des Bundesbauministeriums belegt die hohen Bündelungs- und Anstoßwirkungen stadtentwicklungspolitischer Investitionen auf weitere öffentliche und private Investitionen. Expertisen anderer Institute - beispielsweise die des Ifo für die Dorferneuerung - und die Erfahrung der Länder bestätigen diese Ergebnisse und gehen zum Teil noch darüber hinaus. Dabei bleiben die Aufträge überwiegend am Ort oder in der näheren Region. Dieses Ergebnis und die Kleinteiligkeit der Investitionen lassen eine feinkörnige Struktursteuerung mit Hilfe der Städtebauförderung zu.

Schließlich verlangen die Arbeiten der städtebaulichen Erneuerung und des städtebaulichen Denkmalschutzes in erster Linie Arbeitnehmer mit handwerklicher Qualifikation. Damit eignen sie sich auch, gerade jungen Arbeitslosen die Tür zu handwerklicher Weiterbildung und Qualifikation zu öffnen.

Eine breite Übereinstimmung über die wirtschaftspolitische Bedeutung der Städtebauförderung kennzeichnete auch die Anhörung von Sachverständigen aus Wissenschaft, politischer Administration aller Ebenen und der kommunalen Praxis im zuständigen Ausschuß des Deutschen Bundestages.

Letzte Frage: Könnten Sie so etwas wie ein „Patentrezept“ zur Lösung städtebaulicher Aufgaben in Dörfern und Ortsteilen anbieten?

Ungeachtet aller Schwierigkeiten, die vielfältigen Anforderungen einer so komplexen Aufgabe auf einen kurzen Nenner zu bringen, geht es im Kern darum, auch in der städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und Ortsteilen einen neuen integrativen Gesamtansatz nachhaltiger Stadtentwicklung zu finden, der die Einzelstrategien der Kommunal-, der Bau- und der Sozialpolitik mit Grundsätzen der Ökologie und schließlich der Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik zusammenführt.

Nur eins ist immer unerlässlich für den Erfolg: Die Mitwirkung des Bürgers und seine Identifizierung mit den Zielen der Erneuerung. Das hat sich immer wieder gezeigt. Denn die öffentliche Hand kann nur Anstöße zu einer auf Privatinitiative beruhenden umfassenden Dorferneuerung geben.

Herr Dr. Walter, wir danken für das Gespräch.

Das Interview führten Dr. Friedrich Malz und Karl-Heinz Goetz.

Der Buchtip

Das Buch unseres Interviewpartners Dr. Kurt Walter: **Entstehung und Implementation der Städtebauförderung im bundesstaatlichen System** ISSN 0945-8573 ISBN 3-631-31539-Z erscheint in Kürze. Die Monographie entwickelt aus der Sicht eines fachlich Beteiligten die Entstehung und Umsetzung des für die städtebauliche Stadt- und Dorferneuerung wirksamsten Förderprogramms des Bundes und der Länder.

Die Veröffentlichung ist im Buchhandel erhältlich oder beim Peter-Lang-Verlag, 60460 Frankfurt/M., Postfach 940225

In Bearbeitung am Jahresende		
1996 abgeschlossen		
Agrarstrukturelle Vorplanungen	26	31
Dorferneuerungs-, Dorfentwicklungsplanungen und Betreuungen	105	202
Bauleitplanungen	73	228
Fachplanungen, Fachgutachten, Standortgutachten, Umweltstudien	45	143
Erschließungsmaßnahmen	32	212
Wege- und Wasserbauprojekte	163	64
Stadterneuerungsmaßnahmen	33	301

Was Eigentümer, Architekten und Baubetreuer bei der Umnutzung beachten sollten

* Willy Boß und Klaus Uwe Scholz

Ändert sich das Bewirtschaftungskonzept eines landwirtschaftlichen Betriebs - Beispiel: Ausstieg aus der Viehhaltung - oder wird er aufgegeben, taucht regelmäßig die Frage auf nach der Verwertbarkeit der nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude. Soll ein langwährender Gebäudeleerstand und in seiner Folge der Verfall der Bausubstanz vermieden werden, sind Eigentümer, Architekten und Baubetreuer gleichermaßen gefordert, Möglichkeiten und Grenzen einer sinnvollen Umnutzung auszuloten. Vor allem muß Klarheit darüber bestehen, ob und inwieweit sich die Umwidmung der Gebäude bei Ausschöpfung aller öffentlichen, steuerlichen und institutionellen Fördermöglichkeiten auch rechnet.

Problemsituation - Agrarstrukturwandel führt zu Gebäudeleerstand

Der anhaltende Funktionswandel und fortschreitende Nutzungsverfall in den ländlichen Räumen und seinen Dörfern führt zu einem ständig wachsenden Gebäudeleerstand. Mit dieser Entwicklung gehen vor allem typische, in Jahrhunderten gewachsene Dorfstrukturen verloren und sind Gebäude und Bausubstanz über kurz oder lang dem Verfall preisgegeben. Es sei denn, der Erhalt der Gebäudeensembles wird zum dorfgestalterischen Ziel erklärt und unter das Motto gestellt: "Revitalisierung alter Gebäude durch neue Funktionen". Damit gemeint sind Umnutzungen der Gebäude für Erwerbskombinationen der landwirtschaftlichen Betriebe oder für Handwerk, Gewerbe, Wohnen und Dienstleistungen. Sie werfen jedoch zahllose Probleme wirtschaftlicher Art auf, die bei der Planung und Beratung bedacht sein wollen. Gerade hierin dürfte mit Blick auf das Know-how ein zukünftiger Arbeitsschwerpunkt der Landgesellschaften liegen.

Rechtliche Rahmenbedingungen - Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung

Einfluß auf die Umwidmung und Erweiterung von landwirtschaftlichen Gebäuden haben insbesondere

- das Baugesetzbuch
- die jeweilige Landesbauordnung
- die Baunutzungsverordnung
- die Landschaftsenschutz- bzw. Naturschutzgesetze
- das Bundesimmissionsschutzgesetz
- der Denkmalschutz

Eine baurechtliche Genehmigung der Umnutzung und der damit verbundenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist nur dann in einem überschaubaren Zeitraum zu erhalten, wenn die einschlägigen rechtlichen Voraussetzungen bekannt sind und genügend beachtet werden. Dies erspart hohe Umplankosten und Enttäuschungen.

Wer also die Möglichkeit wahrnehmen möchte, vorhandene leerstehende Gebäudesubstanz in der Nutzung zu ändern, was zukünftig auch bei privilegierten Bauten im Außenbereich möglich sein soll (siehe dazu Kasten: BauGB-Novelle), sollte sich zunächst umfassend informieren. Beginnen sollte dies mit der Einsicht in die Festlegungen im Flächennutzungsplan bzw. mit der Befragung der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die Zulässigkeit des Umnutzungsvorhabens. Das kann durchaus auch in einer formlos gestellten Bauvoranfrage bei dieser Behörde geschehen. In die Überlegungen einzubeziehen ist insbesondere die örtliche Emisionssituation. Das gilt zum einen für den



* Zu den Autoren

Willy Boß (45)
Dr. agr., Dipl.-agr.-Ing.,
Geschäftsführer der Land-
gesellschaft Sachsen-Anhalt,
Magdeburg



Klaus Uwe Scholz (49)
Dipl.-Ing., Architekt,
Abteilungsleiter „Bautechnik“
der Niedersächsischen Land-
gesellschaft mbH, Hannover

eigenen Betrieb, sofern er in geänderter Form weiter bewirtschaftet wird. Zum anderen sind mögliche Emissionen durch das Umnutzungsvorhaben, als auch der Nachbarbetriebe zu beachten, damit beispielsweise eine erweiterte Wohnnutzung nicht Quelle dauernden Ärgers wird.

An dieser Stelle ist vor allem an die Gemeinden der neuen Bundesländer zu appellieren: Sie sollten in Zukunft verstärkt bemüht sein, umnutzungswillige Eigentümer zu unterstützen, indem sie deren Vorhaben stärker bei ihren Planungen im Bereich der Erschließung und des Straßenausbaus berücksichtigen.

Marktsituation und Marktentwicklung analysieren

Die Prüfung der Verwertungschancen steht am Anfang der Umnutzungsüberlegungen. Entscheidend ist hierbei, wie bei allen Investitionen in Immobilien, die räumliche Lage. Im Nahbereich größerer Städte sind die Chancen, Wohnungen und höherwertige Gewerberäume zu vermieten, bzw. eventuell auch zu verkaufen, deutlich besser als in abgelegenen Re-

gionen. Dabei können die Gemeinden unterstützend mitwirken, indem sie den Kontakt zwischen Wohnungs- und Gewerbersuchenden sowie potentiellen Anbietern herstellen.

Umnutzungskonzept erarbeiten - Bauaufnahme, Bautechnik, Baukosten

Die bisher beschriebenen Schritte sind meist ohne größere fremde Hilfe, mithin auch ohne wesentlichen Kostenaufwand zu erledigen. Bei der Erarbeitung der Umnutzungskonzepte bedarf es aber in der Regel fachlicher Unterstützung und Beratung. Sie beginnt mit tiefergehenden Begutachtungen der Gebäude sowie der gesamten Hofanlage im Hinblick auf ihre Eignung für die zukünftige Nutzung. Damit verbunden sind Kostenermittlungen für den Umbau, um Orientierungswerte für die erforderlichen Miet- bzw. Verkaufspreise zu erhalten. Auch wenn die Umnutzung der Gebäude nacheinander und u.U. über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgt, muß das Gesamtkonzept klar sein, um Fehler, wie z. B. zu geringe Dimensionierung von Abwasserleitungen, Heizanlagen, Stromzufuhrkabeln, zu vermeiden.

Steuerrecht: Vorteile nutzen

Im Vorfeld der Umnutzung sollten auch die offenen steuerrechtlichen Fragen einer Klärung zugeführt werden. Hierzu bedarf es in der Regel eines Steuer- und Wirtschaftsberaters, mit dessen Hilfe zu klären ist, welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf Steuerbe- oder Steuerentlastungen haben. Die Umnutzung nicht mehr betriebsnotwendiger Gebäude aus einem bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb heraus bedeutet durchweg die ganze oder teilweise Überführung von aktiviertem Betriebsvermögen in Privatvermögen. Zeitpunkt und Umfang der Privatentnahmen können unter Berücksichtigung der noch geltenden Freibeträge indirekt einen Finanzierungsbeitrag für die Maßnahme leisten.

Finanzierung vorbereiten, Fördermöglichkeiten ausschöpfen

Die Kosten der Sanierung und des Ausbaus übersteigen in der Regel die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer aus ihrem Privatvermögen. Deshalb sollte Kontakt zu Kreditinstituten aufgenommen werden, deren Fachleute meist in der Lage sind, ein entsprechend vorbereitetes

Zum Stand der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB)

§ 35 Bauen im Außenbereich und Umnutzung

Am 15. Mai 1997 hat der Bundestag in Dritter Lesung die Änderung des Baugesetzbuches und eine Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) verabschiedet.

Die abschließende Zustimmung des Bundesrates ist noch offen. Die Gesetzesänderung soll zum 1. Januar 1998 in Kraft treten, so daß dann ein gemeinsames Städtebaurecht in allen Bundesländern gleichermaßen gilt.

Der im BauGB neu gefaßte § 35 Absatz 4 soll die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes regeln, das im Sinne des alten und neuen Abs. 1 Nr. 1 privilegiert errichtet wurde. Demnach muß

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen;
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleiben;
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen;
 - d) das Gebäude vor dem 27. August 1966 zulässigerweise errichtet worden sein;
 - e) das Gebäude in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes stehen;
 - f) eine Verpflichtung übernommen werden, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.
- Im Abs. 2 des neu überschriebenen § 245 "Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich", ist in Verbindung mit dem § 35 Abs. 4 vorgesehen, daß die sieben Jahresfrist - zwischen Aufgabe der bisherigen Nutzung im landwirtschaftlichen Sinne und der Nutzungsänderung - bis 31. Dezember 2004 ausgesetzt wird.

In der Begründung zum Ergebnis der Ausschlußberatungen im Bundestag heißt es dazu: "Die Aussetzung der Umnutzungsfrist erlangt insbesondere für die neuen Länder Bedeutung, weil dort vielfach im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozeß erhaltenswerte landwirtschaftliche Bausubstanz im Außenbereich aufgegeben wurde und eine zweckmäßige nachfolgende Nutzung bislang noch nicht erfolgt ist."

Konzept zu begutachten und eine Finanzierung anzubieten. Das Einholen mehrerer Angebote ist immer zweckmäßig. Die Prüfung von Fördermöglichkeiten sollte Bestandteil des Finanzierungskonzeptes sein. Auf die künftige Umnutzungsförderung im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes"

Fördermittel der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Die 1985 unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten als private Stiftung gegründete Deutsche Stiftung Denkmalschutz fördert insbesondere vom Verfall bedrohte Baudenkmale, die im Besitz von Privatpersonen, privaten gemeinnützigen Einrichtungen, Kirchengemeinden und Kommunen stehen. Primär will die Stiftung den Eigentümern helfen, den auf sie entfallenden Anteil der Kosten zu tragen, wenn alle Möglichkeiten öffentlicher Fördermittel bereits ausgeschöpft sind.

Antragsberechtigt und zugleich Zuwendungsempfänger sind in der Regel die Eigentümer oder Verfügungsberechtigten. Gefördert werden können alle Arten von schützenswerten Kulturdenkmälern: Baudenkmale, technische Denkmale, historische Gartenanlagen. Arbeiten zur Erhaltung von Denkmälern haben gegenüber Maßnahmen der bloßen Verschönerung bei der Förderung Vorrang. Förderfähig sind außer den Baukosten auch Arbeiten zur Erforschung, restauratorischen und konstruktiven Voruntersuchung, Bergung und Sicherung wichtiger Bodenfunde, Planungskosten und Architektenhonorare.

Die Höhe der Förderung erfolgt durch einen Festbetrag und richtet sich nach dem Verhältnis des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Kulturdenkmals zum persönlichen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers. Begrenzt ist die Förderung durch den Umfang der Mittel der Stiftung - seit Gründung wurden 250 Mio. DM verausgabt - sowie durch die Dringlichkeit des einzelnen Antrages im Verhältnis zur Gesamtzahl und zur Dringlichkeit der anderen Anträge. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die geförderten Maßnahmen müssen vom zuständigen Landesamt für Denkmalpflege genehmigt sein. Bei Fragen zur Antragstellung hilft die Projektleitung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Koblenzer Str. 75, 53177 Bonn, Tel.: 0228-95 73 80, Fax: 0228-95 73 823

soll hier nicht weiter eingegangen werden - Einzelheiten dazu siehe S. 8 ff.

Weitere Fördermöglichkeiten bestehen derzeit bereits im Rahmen des Denkmalschutzes sowie teilweise im Rahmen der Dorferneuerung. - dazu die Information der Deutschen Stiftung Denkmalschutz im Kasten. In diesen Fällen können auch steuerliche Sonderabschreibungen beim zuständigen Finanzamt geltend gemacht werden - siehe die entsprechenden §§ des Einkommensteuergesetzes im Kasten. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus ist unter Betrachtung des örtlichen Mietpreisspiegels und unter Einbeziehung der Vor- und

Nachteile, die sich aus der damit verbundenen Bindung und den Auflagen ergeben, im Einzelfall zu prüfen.

Regionale Fördermittel von Landkreisen und Gemeinden sind in der Regel mit gestalterischen Auflagen verbunden, da die Maßnahmen an der Außenhülle eines Gebäudes gefördert werden. Existenzgründungsdarlehen werden angeboten, wenn in die vorhandene Bausubstanz gewerbliche Einrichtungen eingeplant werden.

Für die Finanzierung der Restbaukosten sollte soweit als möglich auch auf zinsverbilligte Darlehen zurückgegriffen werden. Die Landwirtschaftliche Rentenbank, Frankfurt/Main, bietet diese über die Hausbanken u.a. für die Umnutzung im Rahmen ihres Sonderkreditprogramms für die „Dorferneuerung“ an - Einzelheiten dazu siehe Kasten.

Um die verschiedenen Möglichkeiten der öffentlichen und institutionellen Förderung auszuschöpfen, sollte spätestens ab diesem Zeitpunkt auf das Wissen von unabhängigen Beratern und Betreuern, wie sie z. B. bei den Landgesellschaften zu finden sind, zurückgegriffen werden.

Mieter/Nutzer suchen

Eine Investition über einfache Gebäudeerhaltung hinaus macht nur Sinn, wenn zumindest ihre Kosten gedeckt werden. Zu diesen Kosten gehören auch die Abschreibungen für Alterung und Abnutzung (AfA), die Kosten für die Gebäudeversicherung sowie ein Zinssatz für das eingesetzte Kapital, wobei eingesetztes Eigenkapital in der Regel mit einem niedrigeren Zins angesetzt werden kann als fremdes. Bei letzterem ist der mit der Bank vereinbarte Zins zu berücksichtigen. Die Bereitschaft der Banken, Kredite zu geben, steigt beträchtlich an, wenn insbesondere bei hohen Investitionskosten vom Bauherrn möglichst langfristige Mietverträge vorgelegt werden können.

Bauplanung in Auftrag geben

Im Gegensatz zum Neubau muß bei Umbaumaßnahmen grundsätzlich die Bereitschaft zu Kompromissen in Planung und Ausführung vorhanden sein, um den wesentlichen Charakter eines Gebäudes zu erhalten. Die Erhaltung der Bausubstanz sowie der Konstruktion eines Hauses sollten ein Grundsatz sein, der einer vernünftigen Lösung nicht im Wege steht.

Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden unterliegen grundsätzlich der

Möglichkeiten steuerlicher Förderung bei der Umnutzung

Bei der Umnutzung, Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung landwirtschaftlicher Gebäude, insbesondere wenn diese in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen liegen oder unter Denkmalschutz stehen, können ggf. die steuerlichen Vergünstigungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) genutzt werden. Für die steuerliche Förderung kommen in Betracht:

■ § 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

■ § 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

■ § 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

■ § 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

■ § 11b Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

Maßgebend in diesem Zusammenhang ist auch stets:

■ § 21 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht bei der Unteren Bauaufsicht. Aus diesem Grund und weil bei größeren Eingriffen in Gebäude statische Veränderungen möglich sind, sollten generell auf diesem Gebiet erfahrene Architekten mit der Erstellung der Umbaupläne beauftragt werden. In den meisten Fällen wird sich außerdem eine fachkundige Ausschreibung und Baubetreuung auszahlen. Beim Umbau alter Gebäude sind Überraschungen nie auszuschließen. Auch wenn der Bauherr sich hiergegen nicht absolut schützen kann, bewährt sich eine „Vollbetreuung“ in solchen Fällen besonders. Aus einem alten Gebäude wird niemals ein modernes, ausschließlich funktionales Büro-, Lager- oder Wohnhaus. Grundriß und Tragkonstruktion des Hauses können meist nicht wesentlich verändert werden. Die Fassade steht in optischer Beziehung zu anderen Gebäuden des Hofes. Dies ist sowohl eine Einschränkung als auch eine Chance, etwas Einmaliges anbieten zu können, wenn es der Architekt versteht, Besonderheiten zu betonen und als Gestaltungselement einzusetzen.

Die Möglichkeit der Umnutzung hängt jedoch nicht allein von der Lage oder Erschließungsmöglichkeit der Räume ab,

Sonderkreditprogramm „Dorferneuerung“ der Landwirtschaftlichen Rentenbank

Die Landwirtschaftliche Rentenbank, Frankfurt/Main, bietet mit ihrem Sonderkreditprogramm „Dorferneuerung“ zinsgünstige Darlehen für Investitionsmaßnahmen an, die der Weiterentwicklung ländlich geprägter Orte durch die Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen sowie des Wohnungsangebotes dienen.

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften in ländlichen Gemeinden.

Die förderfähigen Verwendungszwecke dienen in erster Linie der Erhaltung und Gestaltung landwirtschaftlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter, auch wenn die Gehöfte nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Umgestaltung zu abgeschlossenen Mietwohnungen wird ebenso gefördert wie die Errichtung von wohnstättennahen Arbeitsplätzen für Handwerk, Klein- und Dienstleistungsgewerbe.

Die Kredite sollen jeweils 250.000 DM nicht überschreiten (Ausnahme: Errichtung von Mietwohnungen); sie können auch zur Unterlegung oder Ergänzung von zinsverbilligten Darlehen und/oder kumulierend zu etwaigen Zuschüssen eingesetzt werden. Die Kredite werden nicht direkt, sondern über die vom Antragsteller gewählte Hausbank vergeben.

sondern auch von der Höhe der erforderlichen Investitionen im Verhältnis zum erwarteten Ertrag, von bautechnischen und baurechtlichen Gegebenheiten und nicht zuletzt von der Bereitschaft aller Familienangehörigen, die geplanten Veränderungen zu akzeptieren.

Beratung und fachliche Betreuung notwendig

Im Zuge der fortlaufenden Spezialisierung und des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft werden immer mehr landwirtschaftliche Unternehmen über die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden nachdenken müssen. Welcher Art der Nutzung die Wirtschaftsgebäude zugeführt werden, hängt sehr stark von Angebot und Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum ab. Die Investitionen im Mietwohnungsbau sind für landwirtschaftliche Betriebe besonders dann günstig, wenn sie hohe Einkommen zu versteuern haben. Damit jedoch Fehlinvestitionen vermieden werden, sollten bei der Umwidmung von Wirtschaftsgebäuden Architekten, Steuer- und Finanzberater sowie Baubetreuer zusammenarbeiten, um optimale Lösungen zu entwickeln.

Umnutzungsbeispiele

Zur Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen - Beispiele aus Sachsen-Anhalt

Mit Abschluß des Einigungsvertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR wurden die Rechte der Eigentümer an Grund und Gebäuden schrittweise wiederhergestellt. Von der DDR enteignete Bauern bzw. deren Erben erhielten ihre Höfe zurück, die sog. Kreispaachtverträge wurden aufgelöst, in die LPG'en eingebrachte Wirtschaften gelangten seit 1990 wieder in die Verfügungsbefugnis der Einbringer. Während in der Anfangsphase der LPG-Gründungen die Hofstellen zunächst überwiegend

weiter genutzt wurden, zogen sich die LPG'en später aus den zu kleinen Produktionsgebäuden der bäuerlichen Hofstellen zurück und errichteten an den Ortsrändern neue Produktionsanlagen. Die landwirtschaftliche Nutzung reduzierte sich innerorts auf wenige größere und häufig umgebaute Gebäude. Mit dem Prozeß der Umstrukturierung der Landwirtschaft und vor allem mit der dramatischen Verringerung der Tierbestände ab 1990 ging die Gebäudenutzung weiter zurück. Die LPG-Nachfolgeunternehmen konzen-

trierten sich auf eigene Gebäude. Die Zahl der wieder eingerichteten Betriebe reicht bei weitem nicht aus, um das Potential an Altgebäuden wieder landwirtschaftlich zu nutzen. Die Eigentümer der Hofstellen, soweit sie in der DDR geblieben waren, haben mit den begrenzten Mitteln und Möglichkeiten versucht, die Gebäudesubstanz zu erhalten. Die „restituierten“ Eigentümer stehen heute jedoch vor häufig stark vernachlässigten Gebäuden, die vor einer Umnutzung zunächst einer grundlegenden Sanierung bedürfen.

Nutzung bis 1989

- Wohnhaus**
4 Wohnungen, davon 2 unbewohnbar
- Kuhstall**
nördlicher Teil Melkhaus
Rest Kuhstall - 100 Kuhplätze
Obergeschoß: Bergeraum (Heu, Stroh), längere Zeit ungenutzt
- Pferdestall**
genutzt teilweise als Abkalbestall, Traktorengarage, Abstellräume für Mieter
Obergeschoß: nicht genutzt
- Scheune**
längere Zeit nicht genutzt - baufällig
- Stallungslagerfläche**

Nutzung heute

- Wohnhaus**
3 Wohnungen
- Kuhstall**
untere Etage: 1 Wohnung, Abstellräume für Mieter, Gemeinschaftsraum, Öllager, Heizraum, Lager für Gewerbebetrieb (Bürofachhandel)
Obergeschoß: 4 Wohnungen, Büro und Ausstellungsraum (Bürofachhandel)
- Pferdestall**
untere Etage: 1 Wohnung, Abstellräume für Mieter, 4 Garagen, Öllager, Heizraum,
Obergeschoß: 3 Wohnungen
- Scheune**
Abriß bis auf Rückwand (Grundstücksbegrenzung) - Grünfläche, Basketball
- Stallungslagerfläche**
Parkplatz für Gewerbebetrieb, eigene Zufahrt



Lageskizze mit alter und neuer Gebäudenutzung

Beispiel: Stallgebäude zu Wohnungen umbauen

Die Miete von 11 DM/m² reicht unter rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung aus. Die tatsächlichen jährlichen Belastungen des investierenden Eigentümers liegen jedoch durch die Inanspruchnahme eines Darlehens höher.

Für ein Annuitätendarlehen über 382.500 DM bei einem Zinssatz von 7,5 Prozent und 2 Prozent Tilgung/Jahr (Laufzeit ca. 21 Jahre) ist ein jährlicher Kapitaldienst von 36.337,50 DM zu leisten. Unter Beachtung der Liquidität des Investors muß die Miete mindestens den Kapitaldienst zuzüglich der Ausgaben für Unterhaltung und Versicherung decken. Von sonstigen Kosten, wie z.B. Verwaltung, sei hier abgesehen. Ebenfalls unberücksichtigt geblieben sind hierbei Betrachtungen zum Wiederbeschaffungswert nach Ablauf der Nutzungsdauer und zwischenzeitlichen Modernisierungsaufwendungen. Diese Summe beläuft sich auf 42.500 DM/p.a. Daraus ergibt sich ein Mindestmietzins von ca. 11,80 DM/m², mit dem allerdings weder die Abschreibungen noch der Zinsanspruch für den Gebäudewert und die baren und unbaren Eigenleistungen abgedeckt sind. Hierzu müßte der Mietzins nochmals um ca. 2,50 DM auf 14,30 DM/m² erhöht werden.

Größe: 300 m²	
Gebäudewert	50.000 DM
Investitionen	450.000 DM
Eigenleistungen (unbar)	40.000 DM
Eigenleistung (bar)	27.500 DM
Kapitalbedarf	382.500 DM
Abschreibungen/Jahr	
70 % des Anlagewertes auf 50 Jahre (Gebäude) und 30 % auf 16,66 Jahre (Ausstattung) = 3,2 %	
3,2 % von 500.000 DM	16.000 DM
Unterhalt/Jahr	
- 1 % Gebäudewert und bauliche Investition	5.000 DM
Gebäudeversicherung	
	1.280 DM
Zinsanspruch/Jahr für das eingesetzte Kapital aus Gebäudewert vor Umbau, Eigenleistungen insg. 5 %	
$\frac{(50.000 \text{ DM} + 40.000 \text{ DM} + 27.000 \text{ DM}) \times 0,05}{2}$	2.938 DM
Zinsaufwand/Jahr für das Fremdkapital	
Fremdkapitalzinsen für 382.500 DM (7,5%)	
$\frac{382.500 \times 0,075}{2}$	14.344 DM
Jährliche Kosten insgesamt	
	39.562 DM
Mindestmonatsmiete (netto)	
	10,99 DM/m²

Beispiel: Scheune zu Lager umnutzen

Auch in diesem Beispiel reicht die angegebene Monatsmiete unter dem Liquiditätsgesichtspunkt nicht aus.

Wird ein Annuitätendarlehen mit 10jähriger Laufzeit in Höhe des Kapitalbedarfes von 270.000 DM zu 7 Prozent Zins aufgenommen, ergibt sich ein Kapitaldienst während der Laufzeit von 37.611 DM/p.a. Die Tilgungsrate liegt bei 6,93 Prozent/p.a. zzgl. ersparter Zinsen und übersteigt damit die Abschreibungsanteile erheblich. Deshalb kann bei der Berechnung des Mindestmietpreises die Abschreibung für den Zeitraum der Kreditlaufzeit vernachlässigt werden.

Der erforderliche Mietzins müßte, wenn der Investor nicht aus anderen Einkünften zahlen kann, unter diesen Bedingungen bei mindestens monatlich 5,81 DM/m² liegen.

Größe: 600 m²	
Wert des Altgebäudes	30.000 DM
Investitionen	300.000 DM
Eigenleistung (unbar)	30.000 DM
Kapitalbedarf	270.000 DM
Abschreibungen/Jahr	
- 4% auf Gebäudewert und bauliche Investitionen	13.200 DM
Unterhalt/Jahr	
- 1% des Gebäudewertes und der baulichen Investitionen	3.300 DM
Gebäudeversicherung	
	900 DM
Zinsanspruch/Jahr auf Gebäudewert vor Umbau, Eigenleistung 5 %	
$\frac{(30.000 \text{ DM} + 30.000 \text{ DM}) \times 0,05}{2}$	1.500 DM
Zinsaufwand/Jahr	
Fremdkapitalzinsen für 270.000 DM (7%)	
$\frac{270.000 \text{ DM} \times 0,07}{2}$	9.450 DM
Jährliche Kosten insgesamt	
	28.350 DM
Mindestmonatsmiete (netto)	
	3,94 DM/m²



Beide Beispiele machen deutlich

Eine Umnutzung ist für den Eigentümer einer Hofstelle in den neuen Bundesländern nur in wenigen Ausnahmefällen finanzierbar. Die angenommene Investitionssumme im ersten Beispiel (Wohnungsausbau) liegt mit 1.500 DM/m² absolut an der untersten Grenze des Erforderlichen und wird, eingedenk des Sanierungsbedarfs der Gebäude, in der Regel nicht reichen. Der erforderliche Mietpreis von 11 bzw. 12 DM/m² ist im ländlichen Raum nur in besonders günstigen Lagen zu erzielen. Gleiches gilt für das zweite Beispiel.

Da an den Investitionen kaum eingespart werden kann, müßte der Bauherr auf eine Verzinsung des Gebäudewertes (alt), der Eigenleistung und u. U. auch des Eigenkapitals verzichten. Die Entlastung des Mietpreises ist in beiden Fällen gering: ca. 0,82 DM/m² im Falle der Wohnnutzung und nur 0,20 DM/m² beim Umbau der Scheune zu einem Lager. Besser wäre es, den Eigenfinanzierungsanteil zu erhöhen, um den Zinsaufwand durch den geringeren Zinsanspruch zu ersetzen. Dennoch ergibt sich rechnerisch bei einem mit 4 Prozent zu verzinsenden Eigenfinanzierungs- und Eigenleistungsanteil von immerhin 50 Prozent am Investitionsvolumen noch ein Mietpreis von 9,82 DM/m² im Falle der Wohnnutzung.

Investitionsaspekte könnten sich u.U. aus steuerlichen Gesichtspunkten ergeben. Weitere Möglichkeiten, die das Bild verbessern, sind die Nutzung von Sonderkreditprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (bis 500 DM/m² nur bei Wohnungsausbau) sowie z. B. Sonderkredite der Landwirtschaftlichen Rentenbank – dazu der Kasten auf S. 32.

Zuschüsse, zur äußeren Sanierung der Gebäude sind, wenn sich die Gemeinde

im Dorferneuerungsprogramm befindet, aus diesem Programm zu erhalten. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt will darüber hinaus ein speziell für den Zweck der Umnutzung gestaltetes Programm auflegen, das jedoch ebenfalls nur im Zusammenhang mit der Dorferneuerung genutzt werden kann. Schließlich beabsichtigt die Bundesregierung, die außerlandwirtschaftliche Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden ab 1997 zu fördern. Trotzdem bleibt eine erhebliche Belastung des Eigentümers mit hohem Verwertungsrisiko. Ein denkbarer Ausweg kann die Finanzierung des Gebäudeausbaus durch den späteren Nutzer sein, der dann jedoch nur einen geringen Mietpreis entrichten wird. Für den Wohnungsbau ist dieses Modell allerdings weniger geeignet. Hier bleibt im Zweifelsfall nur der Weg über die Schaffung von Wohneigentum.

Fazit

Nicht mehr genutzte Gebäude können langfristig nur dann gehalten werden, wenn sie einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sie müssen mindestens das „Geld verdienen“, das zu ihrem Erhalt erforderlich ist. Der Ausbau von Wohnungen und Gewerberäumen in Hofstellen trägt dazu bei, die Bebauungsstruktur der Dörfer zu bewahren. Er ist damit ein wichtiger Beitrag zur Dorferneuerung und Dorfentwicklung. Darüber hinaus kann der Bedarf an neu zu erschließenden Wohngebiets- und Gewerbeflächen und damit der „Landschaftsverbrauch“ verringert werden.

Die Eigentümer solcher Anwesen in den neuen Bundesländern stehen in der Regel vor dem Problem, zunächst die Bauschäden beseitigen zu müssen, ehe sie an die Umnutzung herangehen können. Die Kosten von Sanierung und Ausbau erreichen die von Neubauten, ohne daß z. B. Wohnungen entstehen, die in ihrem Zu-

Ansicht ehemaliger Stallgebäude und Scheune vor und nach der Umnutzung



schnitt den heute allgemein üblichen Wohnvorstellungen und Wohnwünschen entsprechen.

Die bisher verfügbaren Fördermöglichkeiten - Dorferneuerung, zinsverbilligte Darlehen - sind eine Hilfe, die jedoch nicht ausreicht, um den notwendigen Schub vor allem in peripheren ländlichen Räumen auszulösen. Um dem fortschreitenden Verfall dieser Bausubstanz Einhalt zu gebieten, müssen entsprechend dotierte, speziell auf die Umnutzung gerichtete Förderprogramme und ggf. ausgewogene steuerliche Anreize geschaffen werden.

Da das Ziel nicht nur der Erhalt von Gebäuden, sondern die Schaffung von neuem Wohn- und Gewerberaum ist, drängt sich der kombinierte Einsatz von Mitteln aus der Verfügungsbefugnis der Ressorts Landwirtschaft, Wohnungsbau und Wirtschaft geradezu auf.

Gästebeherbergung mit kulturellen Angeboten - Beispiele aus Bayern

Im Wettbewerb um Fremdenverkehrsgäste sind insbesondere die Betriebe erfolgreich, die planerisch ein hochwertiges Konzept, mit z.T. ausgefallenen Ideen, einem starken persönlichen Engagement zur Beherbergung von „Gästen auf dem Bauernhof“ umgesetzt haben. In Mittelfranken kommt als weiterer wesentlicher Faktor des Erfolges die intensive Betreuung durch Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen der 5b-Gruppe hinzu, die alle Bereiche der Vermarktung abdeckt und von den Antragstellern eine intensive Mitarbeit erfordert. Wichtig für eine hohe Auslastung der Ferienwohnungen sind aber auch Zusatzangebote in Kultur und im Dienstleistungsbereich. Dies belegen zwei Beratungsfälle der Bayerischen Landessiedlung, Niederlassung Nürnberg, in Zusammenarbeit mit der 5b-Stelle der Regierung von Mittelfranken in Uffenheim, die im Rahmen des 5b-Förderprogrammes durchgeführt wurden.



Zehntscheune von Christa und Helmut Beck, 91628 Steinsfeld 14, vor und nach dem Umbau

Beispiel: Zehntscheune mit Kunst und Kultur

Schon seit den 60er Jahren fühlen sich Urlauber auf dem Bauernhof der Familie Beck in Steinsfeld wohl. Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb und das dazugehörige Dorfgasthaus bildeten den Ausgangspunkt der Gästebeherbergung.

Langjährige Erfahrung mit Feriengästen und das Förderprogramm 5b waren für den Betriebsinhaber die Basis zur Verwirklichung eines alten Wunsches: Kunst und Kultur in Form einer kleinen Bühne im Dorf. Die Familie kaufte die an den Hof angrenzende Zehntscheune.

Aufgabe der Beratung durch den Architekten der Bayerischen Landessiedlung und der 5b-Stelle Uffenheim war es, die angedachten Angebote wie: Kleintheater, Streichelzoo, Biergarten, Fitnessraum und Ferienwohnungen in einer funktionalen Einheit zu integrieren.

Die „Zehntscheune mit Kultur“ vor den Toren Rothenburg o.T. hat sich etabliert, ohne daß Konkurrenz zu dem eher traditionellen Kunstschaffen der Stadt Rothenburg entstanden wäre: Künstlerische Innovationen mit „kreativem Biß“ aus dem Dorf. Das Programm mit z. T. international bekannten Künstlern reicht vom Li-

terarischen Kabarett, über den Edel Tango Abend bis hin zu Schostakowitsch-Interpretationen. Die anfänglich nur monatlich stattgefundenen Veranstaltungen verdichteten sich mehr und mehr auf einen 14tägigen Rhythmus.

Aufgrund der Gagen sind die Kunstergebnisse selbst nicht das lukrative Geschäft, doch zeigt sich mehr und mehr, daß dies ein ländlicher Kristallisationspunkt ist, den man „gesehen haben muß“ und bei dem man sich gerne, auch für längere Zeit aufhält. Die Kultur-Scheune wird zunehmend auch für das Gruppengeschäft attraktiv. Tagungen, Workshops, Hochzeiten etc. sowohl im Freien als auch in der Scheune sind möglich.

Ohne professionelle Vermarktung geht es nicht: Hausprospekte, Werbung in Zeitungen sowie mit Plakaten und vor allem mit einer Direktvermarktungskartei erreicht der Betrieb eine Flexibilität, z.B. innerhalb von drei Tagen ein „volles Haus“ für eine nicht angekündigte Veranstaltung zu arrangieren. Beachtung finden zunehmend regionaltypische Veranstaltungen (z.B. für Russlanddeutsche), für die ebenfalls eine spezielle Kartei angefertigt wurde und die Gäste damit gezielt umworben werden können.



Innenansicht: Theater als Bankettsaal

Der noch junge Hofnachfolger scheint nach seiner landwirtschaftlichen Lehre eine Zusatzausbildung im Hotelfach anzustreben. Damit wären bereits in der 3. Generation Gäste auf dem Bauernhof willkommen.

Beispiel: Gästebeherbergung im Vierseithof

Heckenwirtschaft im Kartoffelkeller

Der Vollerwerbsbetrieb der Familie Krämer liegt im landwirtschaftlich intensiv genutzten Uffenheimer Gau. Überdurchschnittlich vorhanden sind viehlose Ackerbaubetriebe, die primär Getreide und Zuckerrüben anbauen.

Die Krämers in Auernhofen entschloßen sich Ende der 80er Jahre zur Umstellung ihres Betriebes auf naturgemäßen Landbau nach den Produktionsrichtlinien von „Naturland“. Im Rahmen eines Sonderprogramms zur Rekultivierung ehemaliger Weinberghänge kauften sie im Taubertal Flächen an. Neben der Gemüseproduktion wurde nun der Weinbau Grundlage für eine Erwerbsschiene, die langfristig Einkommen und Altersversorgung nach der Hofübergabe sichern sollte.



Idyllisches Ambiente

Die baulichen Voraussetzungen des in der Region selten vorkommenden Vierseithofes boten sich für Gästebeherbergung und -betreuung hervorragend an. Mit Hilfe der 5b-Fördermittel und Inanspruchnahme der baufachlichen Beratung der Bayerischen Landessiedlung wurde der „unauffällige“ Einbau von Ferienwohnungen und einer Weinprobierstube

in das Ensemble realisiert, wobei es in seiner Ursprünglichkeit ganz erhalten werden konnte. Ein alter Kartoffelkeller wurde zur Heckenwirtschaft umfunktioniert. Die Ferienwohnungen erhielten ein fast südländisches Flair. Es wurden ausschließlich alte Materialien verwendet, die sensibel in Szene gesetzt wurden (z.B. offen gelassene Lehmdecke - sichtbare Konstruktion). In der Planung hat die Familie dem „Zufälligen“ noch Raum belassen. Ein Prinzip, das für landwirtschaftliche Betriebe

charakteristisch ist, aber bei vielen Umnutzungen „weggeplant“ wird.

Das Angebot mit Weinproben, Ausspeisung und Ferienwohnungen entspricht der gehobenen Qualität. Die Vermarktung geschieht fast ausschließlich über Verbandsschriften von Naturland. Der Wein wird zusätzlich ab Hof vermarktet.



Innenansicht des Betriebs der Familie Krämer, Lange Dorfstraße 24, 97215 Auernhofen vor und nach der Gebäudeumnutzung



Weinprobierstube im ehemaligen Kartoffelkeller



Ausbau einer Reetdachkate mit Wohnungen - Beispiel aus Schleswig-Holstein

Bei der ehemaligen Rauchkate in Dannau handelt es sich um ein ursprünglich als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutztes kleineres Fachwerkhaus mit Reetdach, in dem bereits früher der Wohnteil modernisiert worden war.

Nachdem eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht mehr in Betracht kam, ist der Einbau einer zweiten Wohnung im Obergeschoß des Wohnteils sowie einer dritten Wohnung im Erd- und Obergeschoß des ehemaligen Wirtschaftsteils geplant. Die Landgesellschaft Schleswig-Holstein wurde mit der Erarbeitung eines Vorentwurfes beauftragt.



Reetdachkate vor der Umnutzung

Ergebnis des Planungsvorentwurfs

Zur Erschließung der zweiten Wohnung muß eine Treppe an der Travestie vorgesehen werden, was einen separaten Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die innere Aufteilung der Wohnungen erfolgt

mit massiven Wänden im Erdgeschoß und im Obergeschoß bei den Wohnungstrennwänden. Die nichttragenden Innenwände werden in Leichtbaukonstruktion ausgeführt.

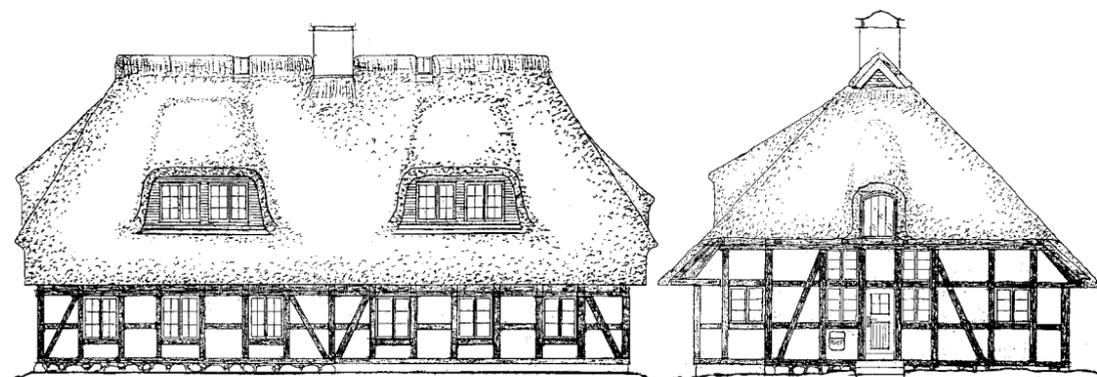
Durch Hintermauerung der Fachwerkkonstruktion wird die Wärmedämmung in den Außenwänden verbessert. Die Geschoßdecke wird als Holzbalkendecke mit Trockenestrich und Trittschallschutz ausgebildet.

Die äußere Gestaltung bewahrt den Maßstab des Fachwerkhäuses durch möglichst wenige Eingriffe in die Fassade und durch die Verwendung von stilgerechten Fenstern und Türen. Die Erhaltung bzw. Neueindeckung des regionaltypischen Reetdaches unterstreicht die ortsbildprägende Wirkung des Objektes.

Die Wohnungen sind als Mietwohnungen für Dauerbewohner bzw. Feriengäste vorgesehen. Die vorhandene Wohnung ist ca. 81 m² groß und wird mit einem geschätzten Aufwand von 125.000 DM umgebaut bzw. renoviert. Die beiden neuen Wohnungen haben zusammen ca. 192 m² Wohnfläche. Die Kosten für diese Wohnungen werden auf ca. 482.000 DM geschätzt.



Gebäudebestand



Gestaltungsvorschlag

Dem Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften gehören an



Bayerische Landessiedlung GmbH

Widenmayerstraße 3
80538 München
Tel.: (089) 2387-0
Fax: (089) 2913 855



Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Lindenallee 2a
19067 Leezen
Tel.: (03866) 404-0
Fax: (03866) 404 490



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

zugelassen in Bremen und Hamburg
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel.: (0511) 1211-0
Fax: (0511) 1211 214



Heimstätte Rheinland-Pfalz GmbH

Hindenburgstraße 12-16
55118 Mainz
Tel.: (06131) 6397-0
Fax: (06131) 6397 171



Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Große Diesdorfer Straße 56-57
39110 Magdeburg
Tel.: (0391) 7361-0
Fax: (0391) 7361 777



Sächsische Landsiedlung GmbH

Schützestraße 1
01662 Meißen
Tel.: (03521) 4690-0
Fax: (03521) 4690 13



Hessische Landgesellschaft mbH

Wilhelmshöher Allee 157-159
34121 Kassel
Tel.: (0561) 3085-0
Fax: (0561) 3085 153



Landgesellschaft Schleswig-Holstein

Fabrikstraße 7
24103 Kiel
Tel.: (0431) 9796-02
Fax: (0431) 9796 999



Thüringer Landgesellschaft mbH

Weimarische Straße 29 b
99099 Erfurt
Tel.: (0361) 4413-0
Fax: (0361) 4413 299



Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH

Roßstraße 120
40476 Düsseldorf
Tel.: (0211) 4568-0
Fax: (0211) 4568 261



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Weimarstraße 25
70176 Stuttgart
Tel.: (0711) 6677-0
Fax: (0711) 6153 733

Die gemeinnützigen Landgesellschaften im BLG

... mit ihren Zentralen, Niederlassungen, Zweig- und Außenstellen

