

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht eines Architekten



Gensler Architekten



ALB Baulehrschau Eichhof, 11.04.2019

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

- ➔ **Allgemeine Einführung**
(Ursachen, Auswirkungen, Ziele)
- ➔ **Wie finde ich die richtige Idee**
(Regionale, betriebsindividuelle und gebäudeindividuelle Faktoren)
- ➔ **Chancen und Möglichkeiten**
- ➔ **Beispiele**

- Die Landwirtschaft in Hessen und in ganz Deutschland steht vor neuen Herausforderungen.
- Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend durch die Folgen des demografischen Wandels geprägt.
- Täglich geht wertvolle Natur- und Freifläche verloren.
- Wo früher Tiere standen, herrscht heute oft gähnende Leere.



Viele Landwirte stehen vor der Entscheidung:
Was geschieht mit meinen leerstehenden
Gebäuden?

Was ist Umnutzung?

- Unter Umnutzung verstehen wir, dass ein ursprünglich für land- oder forstwirtschaftlich Zwecke errichtetes Gebäude nicht mehr dementsprechend, sondern anderweitig genutzt wird.

- Die Folgen der demografischen Entwicklung sind sehr vielschichtig:



Bevölkerungsschwund in den Dörfern und damit einhergehende Überalterung der Dörfer



Aufgabe des Betriebs führt oft zu Abwandern der Nachkommen – nur die ältere Generation bleibt



Andere Betriebe gehen von Haupterwerb zum Nebenerwerb, d.h. schrittweise Rückzug aus der landw. Produktion und damit leerstehende Gebäude



Auch bei Betrieben im Haupterwerb können Wirtschaftsgebäude leer stehen, z.B. durch Modernisierungen, Tierwohlmaßnahmen, Betriebsumstellung, geänderte Haltungsformen oder Aufgabe einer Produktionsrichtung



In vielen Fällen können die vorhanden Gebäude mit geringem Aufwand angepasst werden



In anderen Fällen droht

- Leerstand
- unterwertige Nutzung oder gar
- Verfall der landwirtschaftlichen Gebäude

- Immer ändert sich auch das Gesicht des Hofes, des Dorfes und der Kulturlandschaft.
- Die Folgen sind erheblich:



Einerseits der Wertverlust der Immobilie für den Eigentümer



Auf der anderen Seite gehen mit den Höfen vielfach identitätsstiftende und ortsprägende Gebäude verloren.

Aufgrund des demografischen Wandels drohen gerade die Dorfkerne durch leerstehende Gebäude zu veröden. Und es sind meistens die Dorfkerne, die – als sozialer Mittelpunkt – zur Identität, Attraktivität und Lebensqualität in den Dörfern beitragen.

Ziele der Umnutzung



Gensler Architekten

- Mit der Umnutzung leerstehender Gebäude sind konkrete Ziele für den Landwirt selbst, aber auch für den ländlichen Raum verbunden.



Erhaltung leerstehender Gebäude



Neue Nutzungen, die den Wert der Bausubstanz sichern oder steigern



Zusatzeinkommen für die Besitzer



Erhalt des Ortsbildes und des kulturellen Erbes



Minderung des Flächenverbrauchs und der Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden



Minderung des Abfallaufkommens

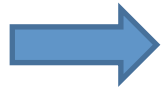
Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Ziele der Umnutzung



Gensler Architekten



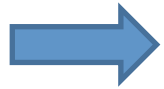
Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
gerade auch für Frauen



Schaffung von Wohnraum



Stärkung von Handel und Tourismus



Unterstützung von sozialen und kulturellen
Aktivitäten im Dorf



Stärkung des positiven Erscheinungsbildes der
Landwirte im Ort

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB

Baulehrschau
Eichhof

Wie finde ich die richtige Idee?

Der Erfolg, die richtige Umnutzung zu finden, hängt von vielen Faktoren ab:

➔ Regionale und kommunale Faktoren

➔ Betriebsindividuelle Faktoren

➔ Gebäudeindividuelle Faktoren

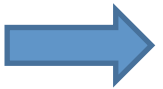
Wie finde ich die richtige Idee?

Regionale und kommunale Faktoren:



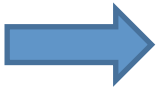
Lage des Ortes:

- Nähe zu Metropolen/Großstadt, Infrastruktur, Erreichbarkeit Ort, Nähe Autobahn



Wirtschaftliche Lage der Gemeinde:

- Erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Räumen, Lagerkapazitäten



Demografie:

- Wachsenden oder schrumpfende Dörfer, Ansiedlung junger Paare, Nutzung Gebäude für Wohnzwecke

Wie finde ich die richtige Idee?

Regionale und kommunale Faktoren:



Versorgungssituation:

- Gute Versorgungsmöglichkeiten (wirtschaftlich-sozial-kulturell) haben positiven Einfluss auf Nutzungsmöglichkeiten: Direktvermarktung, Synergieeffekte, Wohn- oder Geschäftsraumvermietung



Touristisches Angebot:

- Unterkünfte (Urlaub auf dem Bauernhof), Wohngebäude, alternative Einkommensquellen



Gesellschaftliches Umfeld:

- Wohngemeinschaften, Dorfläden, Tagesbetreuung

Wie finde ich die richtige Idee?

Betriebsindividuelle Faktoren:



Lage des Betriebes:

- Lage innerhalb der Gemeinde deutlich mehr Potential als Einzelhoflage (Geweberaumvermietung, Garage für PKWs)
- Nähe zur Autobahn/Bundesstraße klare Vorteile
- Große Rangierflächen
- Einzelhoflage: Urlaub auf dem Bauernhof, Vermietung für Feiern



Betriebsentwicklung:

- In welchem Umfang und in welcher Form landw. Produktion (Haupt- oder Nebenwerb)
- Es darf keine Einschränkung der landw. Produktion erfolgen
- Veränderung der vorh. Arbeitskapazitäten



Persönliche Faktoren der Betriebsleiter:

- Arbeitsintensität des Vorhabens (z.B. Bauernhofgastronomie – Verpachtung Gebäude)
- Entscheidend, jeweiliges Interesse und individuelle Fähigkeiten
- Offen gegenüber neuen Ideen und neuem Publikum
- Öffnung des Hofes für den „Kundenverkehr“

Wie finde ich die richtige Idee?

Gebäudeindividuelle Faktoren:



Art des Gebäudes:

-



Bauweise des Gebäudes:

- Massivbau eher Wohnungen, Leichtbauweise
Unterstellplatz ...



Zustand des Gebäudes:

- guter Zustand-geringe Umbauten, schlechter
Zustand-Teilabbruch, erhaltenswerte Bausubstanz
vorhanden?



Denkmalschutz? Ensembleschutz?

- evtl. großer finanzieller Aufwand



Gebäude- und Einfahrtshöhen:

- Gewerbliche Umnutzungen



Wende- und Hofflächen:

- Stellplätze, Rangierflächen für LKWs

Wie finde ich die richtige Idee?

Gebäudeindividuelle Faktoren:

➔ **Haustechnik:** ausreichend sanitäre und elektrische Installationen

➔ **Internetanschluss:**
- Gewerbliche Nutzung

➔ **Statische Vorgaben:**
- Belastbarkeit von Decken, Entfernen von Wänden, Durchbrüche, große Eingriffe erforderlich?

➔ **Bauphysikalische Vorgaben:**
- Dämmung, Schallschutz, ...

➔ **Belichtung und Belüftung:**
- evtl. Teilbereiche abbrechen

Wie finde ich die richtige Idee?

Gebäudeindividuelle Faktoren:



Innere und äußere Erschließung

- Treppenhäuser innenliegend oder außen Laubengänge



Brandschutz:

- Brandabschnitte, unterschiedliche Nutzungsbereiche, Fluchtwege, Löschwasserversorgung



Artenschutz:

- evtl. Gutachten erforderlich, Fledermäuse, Eulen, usw.



Zufahrten:

- Abstimmung Gemeinde, HessenMobil (Verkehrsaufkommen, Abbiegespur?)



.....:

-

Vortrag von Herrn Horn:

Entscheidend sind die Lage des Betriebes und die Art der Umnutzung

- ➔ Beplante Bereiche (§ 30 BauGB)
- ➔ Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ➔ Nicht beplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)

Chancen und Möglichkeiten



Gensler Architekten

- ➔ **Unterschiedliche Wohnformen**
(Alten-WG, Junges Wohnen, Wohnen + Pferde)
- ➔ **Praxen**
(Tierheilpraxis, Tierarzt, Hundepension, Gnadenhof)
- ➔ **Freizeiteinrichtungen**
(Pfadfinder, Proberaum, Spielscheune, Cross-Golf)
- ➔ **Lagerhalle**
(Container, Wohnwagen, Boote, Oldtimer, Tiernahrung, Gerüst)
- ➔ **Dienstleister**
(Lohnunternehmer, Fahrschule, Ingenieurbüro)
- ➔ **Tourismus**
(Ferienwohnung, Gastronomie, Paragliding-Schule)
- ➔ **Gemeinde**
(Feuerwache, Feierscheune, Dorfgemeinschaftshaus, Dorfplatz)
- ➔ **Betriebliche Nutzung**
(Hofladen, Ferienwohnung)

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Chancen und Möglichkeiten?

Je nach Nutzung verschiedene
beeinflussende Faktoren:

Fördernde Faktoren:

Art der Nutzung	Gute Ver- kehrs- an- bindung	Groß- stadtnähe	Einzelhof- lage	Erholungs- gebiet	Gute Infra- struktur	Leistungs- starkes Internet
Mietwohnungen	x	x			x	x
Übernachtungen für Urlaubsgäste	x		x	x		
Übernachtungen für Geschäftsreisende, Monteure	x	x				x
Bauernhofcafé	x		x	x		
Feierscheune	x	x	x			
Büroräume	x					x
Lagerräume	x	x				
Direktvermarkter	x	x		x		
Handwerker	x					
Dienstleister	x					x

Quelle: Praxisleitfaden Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Neue Perspektiven für
alte Gemäuer, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Chancen und Möglichkeiten

Tabelle 2: Nutzungsformen und ausgewählte Merkmale/Anforderungen

Nutzungsform	Merkmale/Anforderungen
Direktvermarktung, Bauernhof-gastronomie, Urlaub auf dem Bauernhof etc.	- Nutzung für „eigene“ Diversifizierungstätigkeiten - evtl. aus landwirtschaftlichem Betrieb ausgegliedert - erfordert gute Infrastruktur
Lagerraum für Industrie-, Handels- oder Handwerksbetriebe und Kommunen	- Vermietung bzw. Verpachtung des gesamten Gebäudes angebracht - Mindestanforderungen sind Garantien für eine ganzjährige Trockenheit sowie Schutz vor Hitze und Kälte
Unterstellmöglichkeiten aller Art (Fahrzeuge, Geräte, große Pflanzen)	- einfachste Form der Umnutzung, da in der Regel keine oder nur geringe Investitionen notwendig - Vermietung ganzer Gebäude oder einzelner Gebäudeteile oder Räume
Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume	- in der Regel umfangreiche Investitionen erforderlich - Infrastruktur beeinflusst die Nachfrage und die erzielbare Miete - Umfeld muss „intakt“ sein (Parkplätze etc.)
Hobby- oder Proberaum für Musikgruppen, Bastler, Vereine	besonders für die Umnutzung einzelner Räume bzw. Gebäudeteile geeignet
Werkstatt, Bauhof u. Ä.	- führt in der Regel zu ständigen „Aktivitäten“ auf dem Betriebsgelände - Umfeld kann stark beeinflusst werden

Quelle: verändert nach Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2003, S. 1

Beispiele - Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

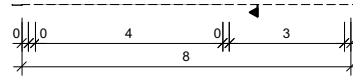
Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



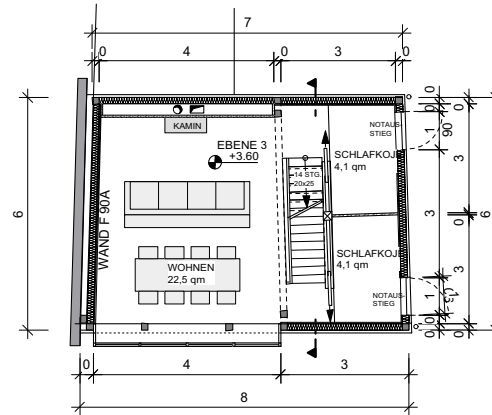
Gensler Architekten

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

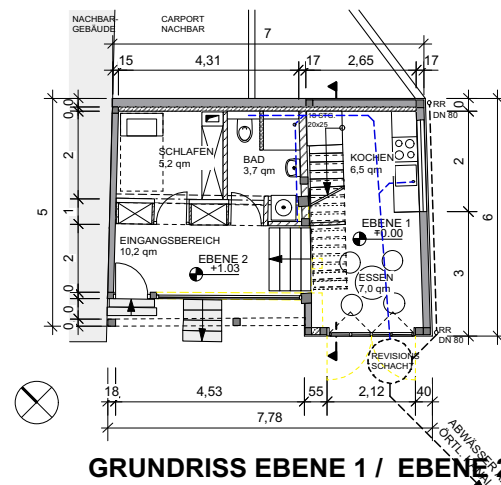
ALB
Baulehrschau
Eichhof



GRUNDRISS EBENE 4



GRUNDRISS EBENE 3

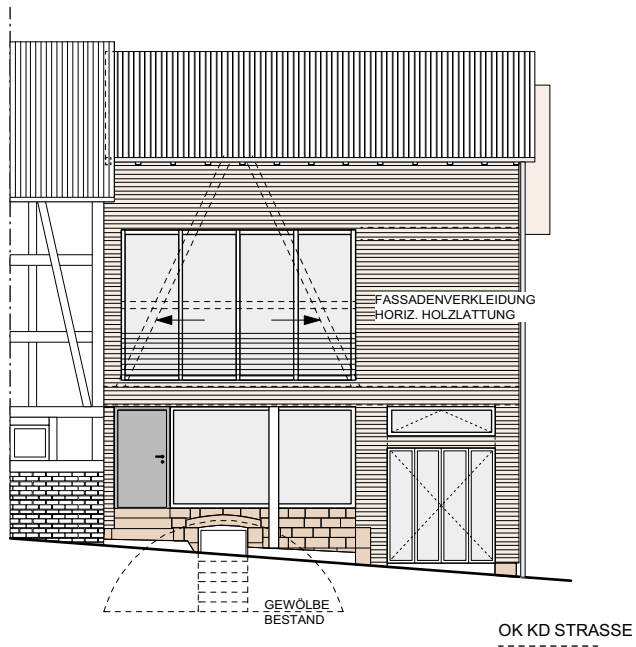


GRUNDRISS EBENE 1 / EBENE 2

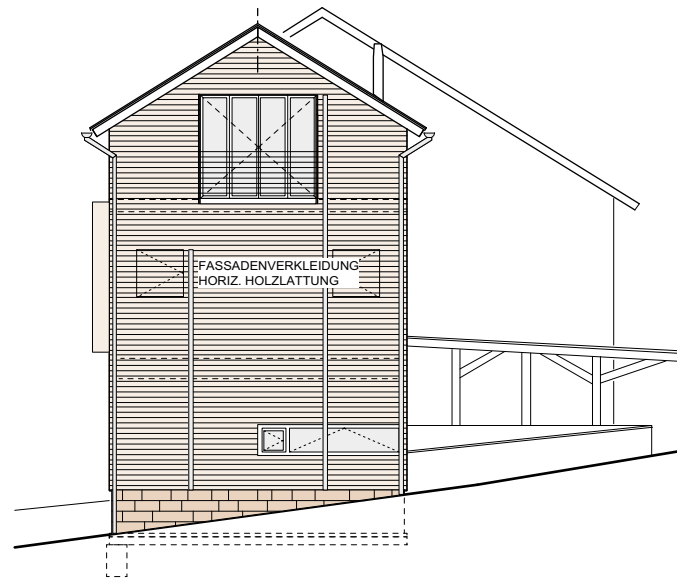
Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT SÜD-OST

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Teilbereich Reithalle zu Wohnungen



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

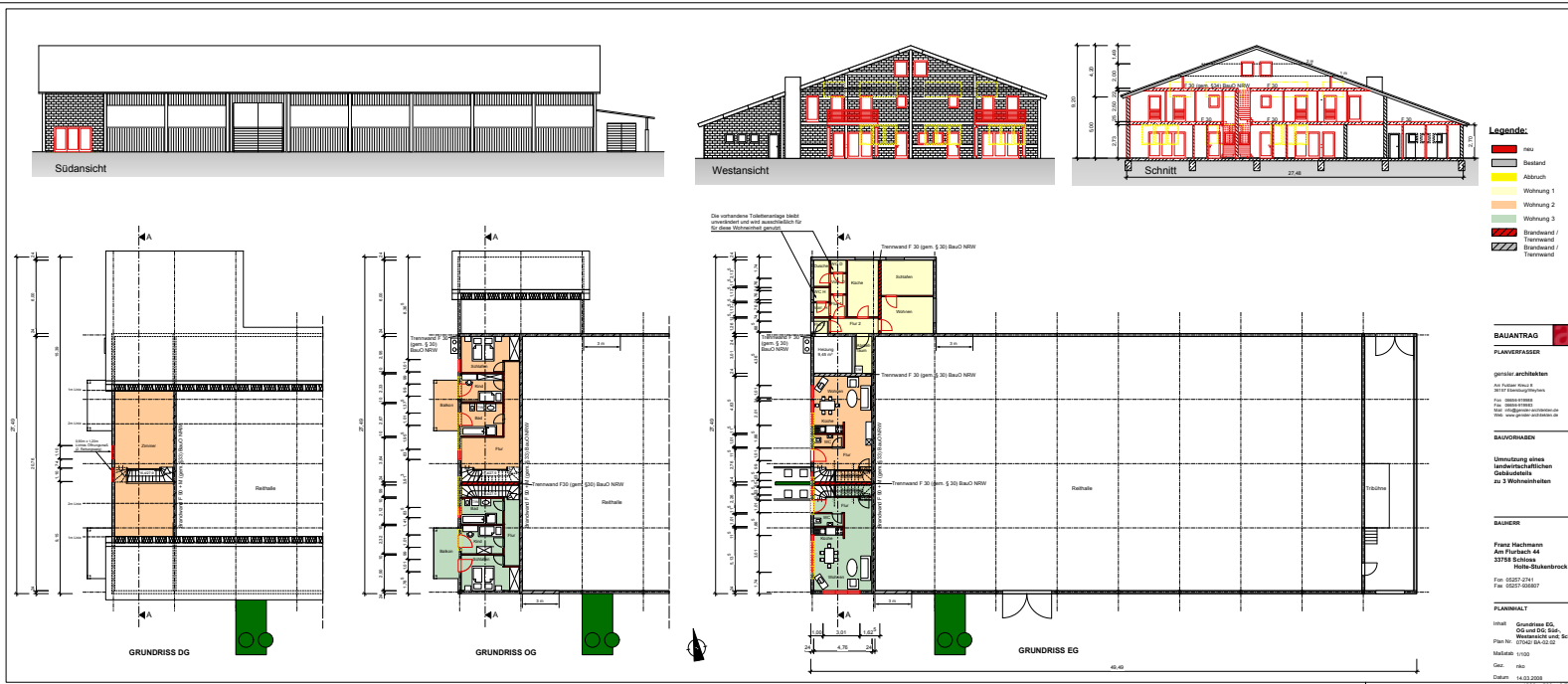
ALB
Baulehrschau
Eichhof



Umnutzung Teilbereich Reithalle zu Wohnungen

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof



Umnutzung Teilbereich Reithalle zu Wohnungen



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Stall zu Event-Scheune



Gensler Architekten



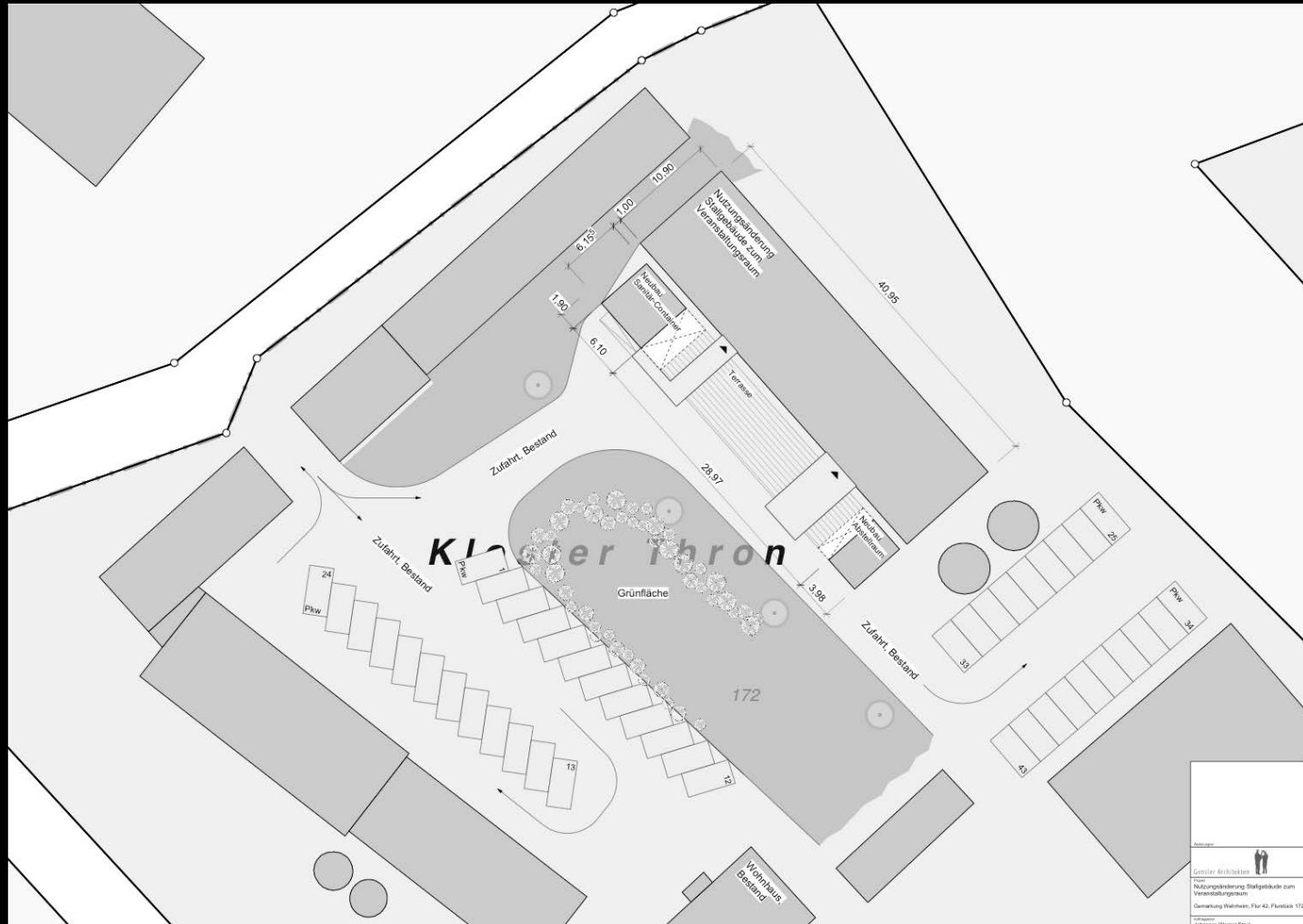
Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Stall zu Event-Scheune



Gensler Architekten

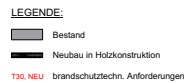


Anschrift:		Datum:	10.05.18
Gensler Architekten		Projekt:	
Nachtragsgestaltung Stallgebäude zum Veranstaltungssaal		Objekt:	
Gemarkung Wahren: Flur 42, Flurstück 112		Stand:	
Architekt:		Datum:	04.05.2018
Architekt:		Stand:	
Freibachplan		Blatt:	1/250
Zum Stallgebäude			

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht eines Architekten



30

Umnutzung Stall zu Event-Scheune



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Hof zu Hofladen, Feierscheune, Wohnungen



Gensler Architekten



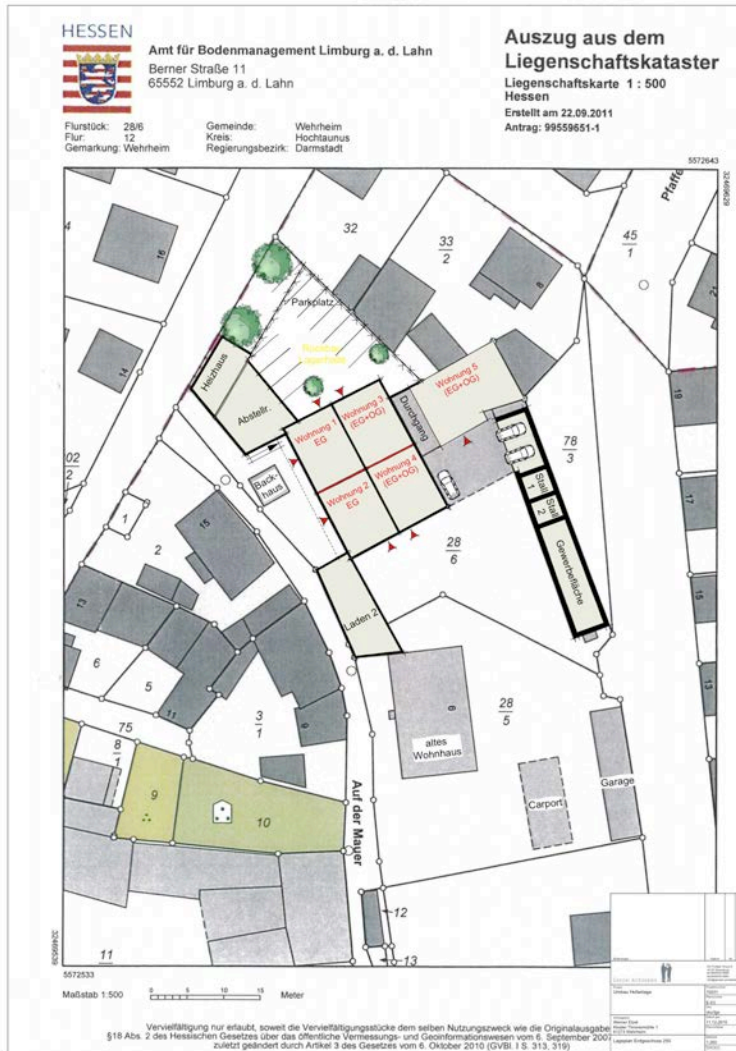
Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Hof zu Hofladen, Feierscheune, Wohnungen



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
 eines Architekten

ALB
 Baulehrschau
 Eichhof

Umnutzung Hof zu Hofladen, Feierscheune, Wohnungen



Gensler Architekten



ANSICHT WESTEN

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Hof zu Hofladen, Feierscheune und Wohnungen



Gensler Architekten

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof



Umnutzung Domäne zu Kulturscheune, Feuerwache und Feier-Gewölbe



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Domäne zu Kulturscheune, Feuerwache und Feier-Gewölbe



Gensler Architekten



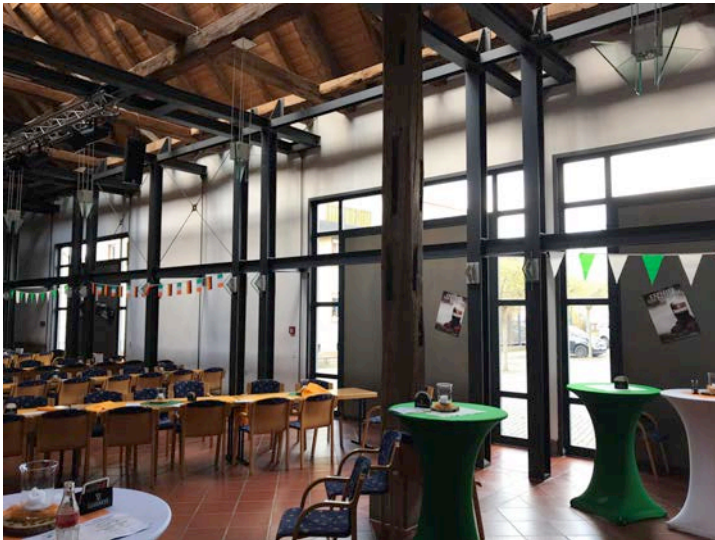
Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Domäne zu Kulturscheune, Feuerwache und Feier-Gewölbe



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

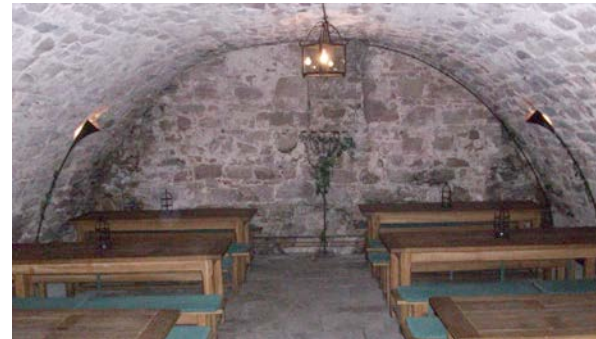
ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Domäne zu Kulturscheune, Feuerwache und Feier-Gewölbe



Gensler Architekten

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten



ALB
Baulehrschau
Eichhof

Neuer Dorfplatz mit Veranstaltungsscheune Lenne



Gensler Architekten



Bestandsplan 2009

Entwurf für die neue Platzsituation

Stall 2009

Maschinenhalle, Stall, Scheune Backhaus
2009 und Backhaus (v.l.) 2009

Backhaus 2009

Abb. 6.9. Dorfplatz in Lenne (Quelle: MÜLLER, T. (Planungsbüro Architektur Stadtplanung Müller): Fotos und Kartenmaterial Dorfplatz Lenne. Erstellt im Rahmen der Dorferneuerung Lenne (unveröffentlicht))

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Neuer Dorf- und Kirchplatz Hünsborn



Gensler Architekten



Abb. 6.25: Der Kirchplatz in Hünsborn vor, während und nach dem Abriss (Quelle: PASTORALVERBUND BIGGETAL (Hrsg.), 2010: Galerie Kirchplatz, Stand: 2010-04-29, http://pastoralverbund-biggetal.de/cms/component?option=com_ponygallery/Itemid,51/func.viewcategory/catid,1/)



Abb. 6.26: Einweihung des neuen Kirchplatzes (l.) und die Kirche mit dem neuen Zugang (Quelle (links): PASTORALVERBUND BIGGETAL (Hrsg.), 2010: Galerie Kirchplatz, Stand: 2010-04-29, http://pastoralverbund-biggetal.de/cms/component?option=com_ponygallery/Itemid,51/func.viewcategory/catid,1/; Quelle (rechts): BRÜSER, P. (Hrsg.), 2010: Bürgermeister Peter Brüser, Gemeinde Wenden. Stand: 2010-04-29, <http://www.peterbrueser.de>)

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

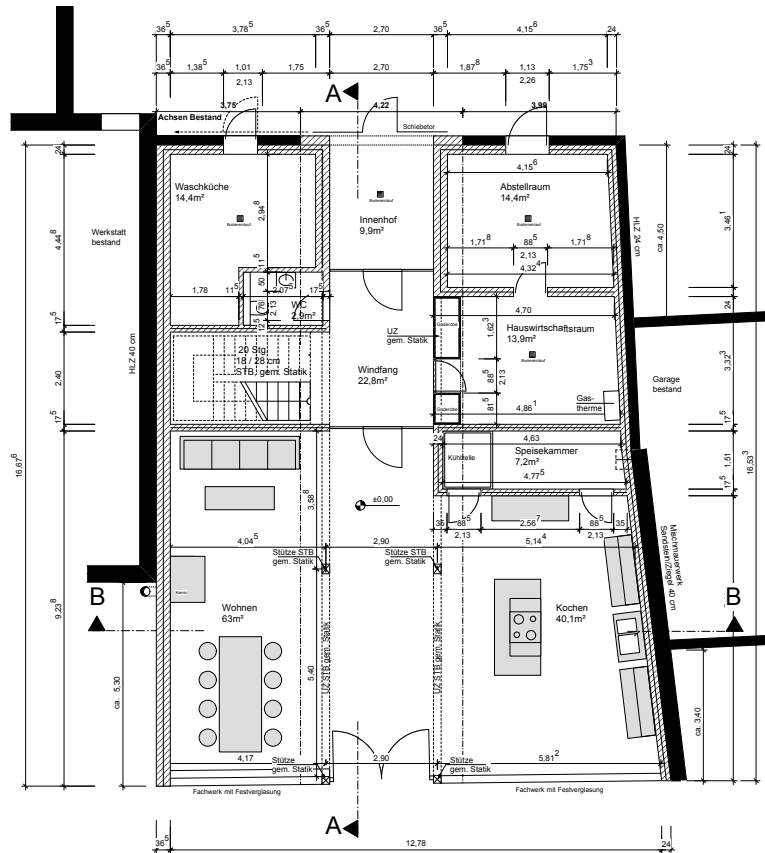
Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof



LEGENDE

	Schwerlasttragende
	Posten-und-Riegel
	Beton, bewehrt
	Mauerwerk, bestand
	Abbruch
	Dämmung, hart
	Dämmung, weich

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den statischen Konstruktionsplänen und sämtlichen Detailplänen des Architekten und der Fachingenieur.

Alle Maße sind vom Auftraggeber verantwortlich zu prüfen bzw. am Bau zu nehmen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung vor Arbeitsbeginn zu melden.

Alle Angaben über Schütze und Durchbrüche sind vor der Ausführung vom Hauptunternehmer gemeinsam mit den Projektanten zu prüfen.

Alle Maße beziehen sich, soweit nicht anders angegeben auf den Rohbau ohne Putz oder Verkleidung.

Maßangaben für Fenster, Fensterbänke und Türstürze beziehen sich grundsätzlich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens.

ÄNDERUNGEN

Datum	Art	Bemerkung

WERKPLAN

BAUVORHABEN

Ausbau einer Scheune zum Wohngebäude

Gläserzeller Straße 15
36041 Fulda

BAUHERR

Lothar Trabert
Gläserzeller Straße 15
36041 Fulda
Fon: 06655/982-0
Fax: 06655/982-26

PLANVERFASSTER

gensler.architekten
Am Fuldaer Kreuz 8
36157 Eisenberg/Weimars
Fon: 06655-919988
Fax: 06655-919983
Mail: info@gensler-architekten.de
Web: www.gensler-architekten.de

PLANINHALT

Inhalt	Grundriss EG
Plan Nr.	04030/WP-01
Maßstab	1/50
Gez.	sef
Datum	24.01.2006

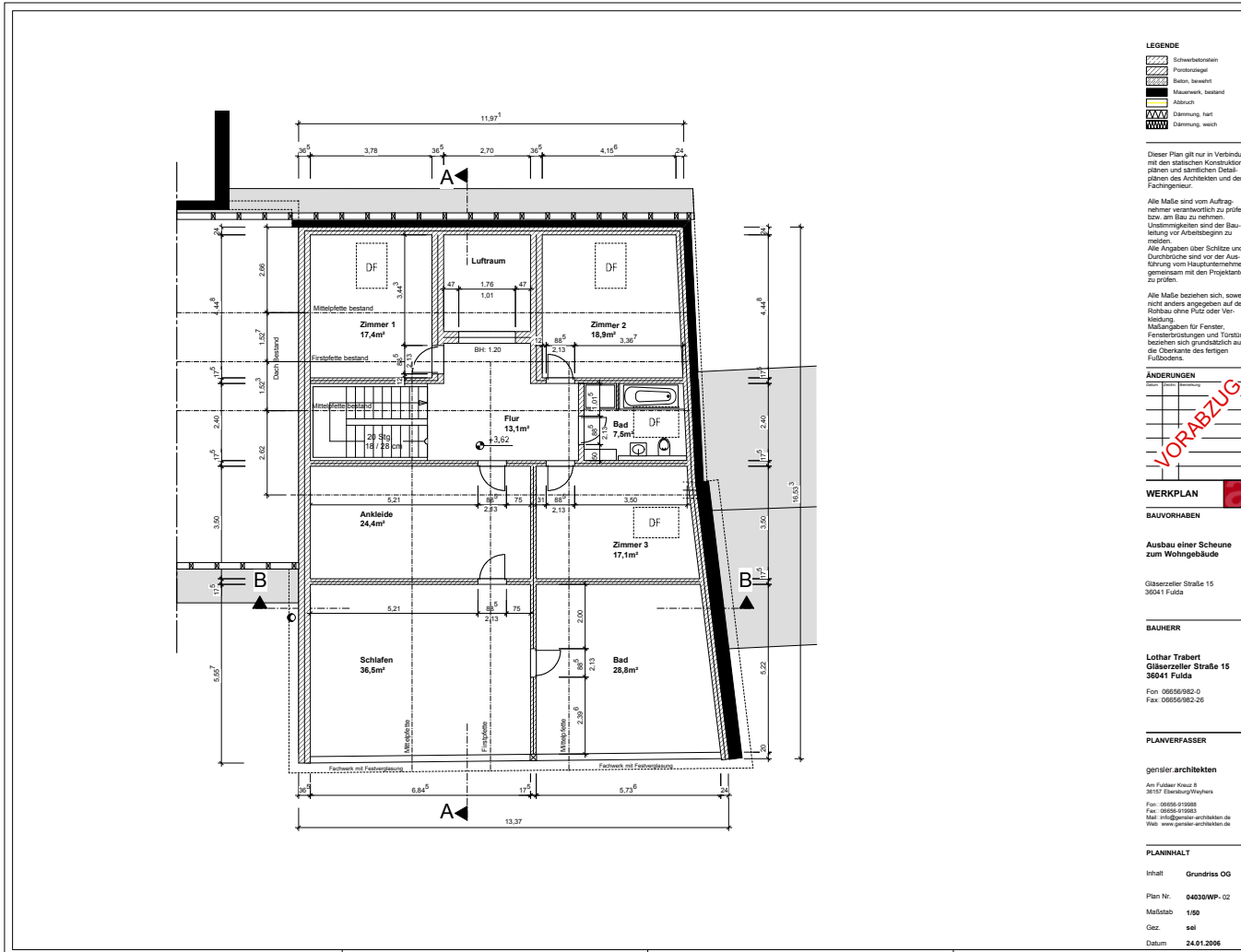
Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



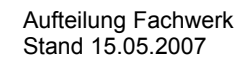
Gensler Architekten

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht eines Architekten



45

Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Scheune zu Wohnhaus



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Umnutzung Silo zu Wohnungen



Gensler Architekten



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Tipps und Hinweise für die Umsetzung



Gensler Architekten

- ➔ **Nutzungsänderungen gründlich und langfristig planen**
 - Dabei Betrieb mit der Familie genau analysieren, Betriebsentwicklung, Arbeitswirtschaft
- ➔ **Bauvoranfrage stellen, wenn man unsicher über Genehmigungsfähigkeit ist**
 - Spart Kosten, formloser Antrag mit Lageplan, Fotos, Maßnahmenbeschreibung und baulicher Skizze
- ➔ **Umnutzungsantrag sehr weitläufig fassen**
 - Um für Zukunft Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten offen zu halten
- ➔ **Selbst Initiative ergreifen**
 - Frühzeitig Kontakt zu Beratern, Architekt und Baugenehmigungsbehörde

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB
Baulehrschau
Eichhof

Tipps und Hinweise für die Umsetzung



Gensler Architekten



Offene Kommunikation ist die Basis

- Gilt für Anbieter und Nutzer von Gebäuden, Umgang mit Genehmigungsbehörden oder Geldgebern
- Transparenz und menschlicher Respekt meisten Erfolg



Nicht durch erste negative Rückmeldungen abbringen lassen

- Innovative Ideen benötigen einen sehr langen Atem

Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

ALB

Baulehrschau
Eichhof



Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung aus Sicht
eines Architekten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALB
Baulehrschau
Eichhof