farm

Am 12.11.2021 um 07:15 von Eva Piepenbrock

Umnutzung Gebäude

Aus Kuhstall wird Mehrfamilienhaus

Denkmalschutz, Baurechtsänderungen, Gebäudestatik: Die Herausforderungen bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sind groß – die Chancen aber auch. Der Sachverständige Christof von Borries gibt Einblicke.

Am Beispiel dieses Wohnhauses erklärt Sachverständiger Christof von Borries, worauf es bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude ankommt. (Bildquelle: Stefanie Urban, urbanbusinessfotografie.de)

f3 – farm. food. future: Herr von Borries, Sie sind Projektentwickler und haben gemeinsam mit dem Architekten v. Bismarck einen denkmalgeschützten Kuhstall zum Mehrfamilienwohnhaus umgenutzt. Wo liegen die besonderen Herausforderungen bei der Planung und dem Bau eines solchen Projektes?

Christof v. Borries: Es gibt drei Felder, die es bei der Konzeptentwicklung zu bedenken gilt. Erstens: Was will der Eigentümer und was will er nicht? Denn es macht keinen Sinn, etwas zu entwickeln, was dem Eigentümer nicht liegt. Zweitens: Der Markt. Welche Nutzungen machen in der vorhandenen Lage Sinn? Wer bezahlt wieviel für welche Nutzung? Was gibt es schon und was noch nicht? Drittens: Das Objekt selbst. In welchem Zustand befindet es sich, welche Flächen hat es und wie sind diese aufteilbar? Die Schnittmenge aus diesen drei Feldern in Verbindung mit meiner langjährigen Berufserfahrung ist die Basis für die Konzeptentwicklung. Ein weiterer wichtiger Baustein für den Erfolg von Umnutzungen ist der frühzeitige und vertrauensvolle Dialog mit dem Denkmalschutz und der Baubehörde. Das zeigen alle bisher bearbeiteten Projekte.

Vorher, nachher: Die Westseite des alten Kuhstalls... (Bildquelle: Christof v. Borries)

f3 – farm. food. future: Wie gehen Sie bei Umnutzungsvorhaben vor? Ist der Ansprruch, den alten Kuhstall noch „durchscheinen" zu lassen und ein Stück weit an die alte Nutzung zu erinnern? Oder überwiegen dann doch die rein pragmatischen Überlegungen, das beste aus dem nun einmal zufälligerweise vorhandenen Gebäude herauszuholen?

> **Die lokalen Gremien sollten eine gewisse Flexibilität und Hilfsbereitschaft mitbringen, um dem Eigentümer die Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Erhaltung der Gebäude zu geben.**
> *Christof von Borries*

Christof v. Borries: Nachdem das Nutzungskonzept entwickelt und mit dem Eigentümer abgestimmt ist, kommen hier die Denkmalschutz-Erfahrung und die Sensibilität des Architekten im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden zum Tragen. Seine Aufgabe ist es, das Konzept in das Objekt und sein Umfeld zu „übersetzen". In diesem Abstimmungsprozess kann es durchaus zu Anpassungen des Konzeptes kommen. Es kommt darauf an, so viel wie möglich von dem alten Charme des Gebäudes und seines umgebenden Ensembles unter der neuen Nutzung zu erhalten.

„Zeugen der Vergangenheit" welternutzen

f3 – farm. food. future: Welche Gestaltungsmöglichkeiten stehen Ihnen bei solchen Projekten zur Verfügung? Kann es vorkommen, dass Sie alte Stalltüren, Melkstände oder ähnliches erhalten und ins neue Projekt einbinden?

Christof v. Borries: Ja, das kann durchaus vorkommen, wenn es für die jeweilige Nutzung Sinn macht. Alte Stalltüren können wunderbar als Dekorationselement oder Verdunkelungsmöglichkeit dienen. Gusseiserne Stützen und eine Kappendecke sollten möglichst erhalten bleiben und sind nicht nur attraktive Gestaltungselemente, sondern auch Zeugen der Vergangenheit. Es ist wichtig, diese Gestaltungsfreiheit zu haben und zu nutzen. Auf der anderen Seite können sich zum Beispiel aus den gusseisernen Stützen Herausforderung für die neue Gebäudestatik ergeben, so dass weitere Stützelemente oder Wände eingeplant werden müssen.

f3 – farm. food. future: Gerade auf landwirtschaftlichen Betrieben leben oft mehrere Generationen unter einem Dach. Auch den umgebauten Kuhstall haben Sie als Mehrgenerationen-Haus konzipiert. Warum eigentlich? Inwiefern ist „gemeinsam wohnen" auf dem Land einfacher umzusetzen als in der vermeintlich anonymen Stadt?

Christof v. Borries: Die örtliche Nachfrage zeigte uns einen Nachfrage-Mix nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Zuschnitten. Daraus ergab sich sehr schnell die Idee eines Mehrgenerationenhauses. Anonymität ist in der Stadt eher möglich als auf dem Land. Das ist Fluch und Segen zugleich: Wer es vorzieht, anonym zu leben, sucht eher eine Wohnung in der Stadt. Auf dem Land ist Anonymität kaum möglich. Jeder kennt jeden und wer auf dem Lande lebt, der kennt das. Man ist im Gespräch und hilft sich gegenseitig. Wir haben für dieses Gemeinschaftsleben Möglichkeiten in Form von Gemeinschaftsräumen im Haus und im Freien realisiert.

Alte Stalltüren und gusseiserne Stützen können Gestaltungsmöglichkeiten sein. Sie sind aber gleichzeitig eine Herausforderung für die neue Gebäudestatik. (Bildquelle: Christof v. Borries)

„Die meisten Anfragen kommen aus dem landwirtschaftlichen Sektor"

f3 – farm. food. future: Der Strukturwandel in der Landwirtschaft nimmt zu. Viele Betriebe hören auf oder suchen neue Nutzungsmöglichkeiten für alte Gebäude. Nehmen Sie diese Entwicklung wahr? Etwa durch häufige Anfragen?

> **Für fast alle Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude muss das Baurecht für das Grundstück geändert werden.**
> *Christof von Borries*

Christof v. Borries: Dieser Strukturwandel hält seit einigen Jahren an und wird sich weiter fortsetzen. Alle landwirtschaftlichen Betriebe mit mehr oder weniger historischen Gebäuden stehen vor diesen Herausforderungen. Die meisten Anfragen kommen aus dem landwirtschaftlichen Sektor. Es ist wichtig, dass die Landwirte eine eigene Idee von der zukünftigen Nutzung ihrer Gebäude entwickeln und dabei die richtigen Fachberater hinzuziehen. Das so erlangte fachkundige Wissen um das Potential der Gebäude kann selbst umgesetzt und in Wert gesetzt werden.

Dass dieses Haus mal ein Kuhstall war... auch dank vieler neue Lichtquellen finden nun Familien aus mehreren Generationen hier Platz. (Bildquelle: Stefanie Urban, urbanbusinessfotografie.de)

f3 – farm. food. future: Gleichzeitig zieht es – auch seit Corona – die Menschen wieder eher raus aufs Land. Wie sollten ländliche Gemeinden/Behörden das Thema angehen?

Christof v. Borries: Erfolgsentscheidend für die Umnutzung von historischen Gebäuden mit meist ortsbildprägendem Charakter ist die örtliche Infrastruktur. Inzwischen ist ein Breitbandkabelanschluss ein Muss für den Nutzungserfolg. Für fast alle Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude muss das Baurecht für das Grundstück geändert werden. Und nicht zuletzt muss für eine geänderte Nutzung in aller Regel die Belichtung der Gebäude verbessert werden, zum Beispiel durch zum Gebäude passende Schleppgauben bzw. Loggien oder neue Fensteröffnungen in bisher geschlossenem Fachwerk. Die lokalen Gremien sollten also eine gewisse Flexibilität und Hilfsbereitschaft mitbringen, um dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Erhaltung der Gebäude zu geben. Auf der anderen Seite erlebe ich als Berater genau diese Hilfsbereitschaft, wenn frühzeitig eine offene und vertrauensvolle Kommunikation aufgebaut werden kann.

Außen hui - innen hui: Ägrararchitektur

Mai 2019 von Eva Piepenbrock

Diese Ställe bestechen durch besonderes Design. Sie zeigen, dass sich Ästhetik und Funktionalität nicht automatisch ausschließen. Darüber forscht Angelika Dauermann an der HS Osnabrück:...

Fachberater und Behörden frühzeitig einbinden

f3 – farm. food. future: Welche Tipps haben Sie für Hofbesitzer, die nicht richtig wissen, was sie mit ihren Gebäuden anstellen sollen?

Christof v. Borries: Es ist von großer Bedeutung, sich vor einer Investitionsentscheidung mit einem fachkundigen Konzept Transparenz über die Chancen und Risiken einer Umnutzung zu verschaffen. Bevor der erste Stein bewegt wird, sind viele verschiedene Schritte unter Einbindung verschiedener spezialisierter Fachberater notwendig. Suchen sie sich einen unabhängigen Berater, der langjährige Erfahrung mit der Entwicklung von Nutzungskonzepten für historische Gebäude aufweisen kann und der diese Schritte kennt.

Über den Interviewpartner: Christof von Borries

Christof von Borries ist zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Projektentwickler in Hamburg. Er bietet Eigentümern, Investoren und Finanzinstituten deutschlandweit unabhängige Beratungsdienste zur Bewertung und Nutzung von Immobilien: vom Kurzgutachten für einzelne Immobilien über die Marktwertanalyse von Portfolien bis hin zur komplexen Nachnutzungsstudie für Gewerbe- und Industrieliegenschaften sowie landwirtschaftliche Gebäude.

Empfandest du diesen Artikel als hilfreich?

100.0% | 0.0%

Diskussionen zum Artikel

Es wurden noch keine Kommentare geschrieben.

Schreib den ersten Kommentar und beginne die Diskussion.

Kommentar schreiben

Alles, was du zu dem Thema grüne Innovationen wissen musst, in unserer Newsletter. Also zum Wischen per E-Mail:

Hier Ihre E-Mail eintragen

Jetzt kostenlos anmelden

Mit Eintragung in den Newsletter stimme ich der Datenschutz- und Anzeigenbedingungen zu.

Initiiert von:
rentenbank | Landwirtschaftsverlag

Unterstützt von unserem Partner:
BASF

Copyright by Landwirtschaftsverlag GmbH. Alle Rechte vorbehalten.