

Hans Kordina - Eva-Maria Munduch-Bader - Günther Schickhofer

Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude

Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden wird seit einigen Jahren diskutiert. Hintergrund ist einerseits die offene Frage der Nutzung inzwischen brach stehender Gebäude – teilweise mit guter Bausubstanz – und andererseits die zunehmende Suche nach neuen Beschäftigungsformen und Tätigkeiten der noch oder ehemals in der Landwirtschaft gebundenen Personen.

Das ÖKL-Forschungsprojekt „Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude“ wurde im Auftrag vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit sowie vom Land Niederösterreich vom ÖKL (Dipl.-Ing. Eva-Maria Munduch-Bader), vom Büro „forschung planung beratung“ (Dipl.-Ing. Hans Kordina) und von Arch. Dipl.-Ing. Günther Schickhofer durchgeführt.

Dabei wurden einerseits die rechtlichen Grundlagen in ganz Österreich (unterschiedliche Raumordnungsgesetze in neun Bundesländern) hinsichtlich einer Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude untersucht und andererseits Strategien und bauliche Empfehlungen erarbeitet und aufgezeigt.

Außerdem wurden 29 Objekte in Österreich unter die Lupe genommen, der Schwerpunkt lag in Niederösterreich. Die Palette der zum Teil schon umgesetzten Umnutzungsprojekte reicht von einem Unternehmen für Steuerungstechnik in einem Vierkanthof über ein Kulturzentrum in einem Schüttkasten bis zu Wohneinheiten in einer ehemaligen Mühle.

Ausgangslage

Während eine Umnutzung innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers nahezu kein Problem darstellt und entsprechend den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Länder vollzogen werden kann, kann eine Umnutzung eines Gebäudes im Grünland erhebliche Probleme mit sich bringen. Soll doch im Interesse einer geordneten Raumordnungs- und Siedlungspolitik eine weitere Zersiedelung und der Aufwand für eine extensive Infrastruktur vermieden werden.

Einen weiteren Hintergrund der Studie bilden die wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten in den ländlichen Gebieten, die erhebliche Nachteile für die Sicherung eines intakten sozialen Gefüges darstellen (Abwanderung vor allem junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen). Das Fehlen einer innovativen Lebens- und Berufsperspektive verstärkt diesen Trend und trägt auch heute noch zu einem ungünstigen Standort- und Entwicklungsimago bei.

Gleichzeitig fehlen vielfach neue Ansätze einer baulichen und funktionellen Entwicklung, die vor allem die bestehenden baulichen Ressourcen besser nutzen lassen. In letzter Zeit häufen sich jedoch Versuche und Beispiele, durch innovative Umnutzungen und Gestaltungen gerade der ländlichen Altbausubstanz jene Zeichen im ländlichen Raum zu setzen, die diesem und seiner Bevölkerung ein neues Image verleihen.

Ziel der eben fertig gestellten Grundlagenstudie ist deshalb das Ausloten und Erarbeiten der rechtlichen und technischen Möglichkeiten zur Umnutzung ehemaliger Wohn- und Betriebsgebäude im ländlichen Raum in Verbindung mit dem Einsatz innovativer Technik (v.a. Bautechnik, Haustechnik, Ver- und Entsorgung wie z.B. Nutzung alternativer Energie, Informationstechnologie, aber auch Steuerungstechnologie). Gleichzeitig sind aber auch die Grenzen dieser Strategie aufzuzeigen, damit wesentliche Qualitäten und Funktionen dieses Wirtschafts- und Lebensraumes nicht gefährdet werden.

Ziele

- Nutzung der bestehenden baulichen Ressourcen und damit sparsame Nutzung von Grund und Boden,
- Sicherung eines intakten sozialen Gefüges durch Anhalten der Abwanderung junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen,
- Sicherung eines angemessenen Lebensunterhaltes einer bäuerlichen Familie durch zusätzliche rentablere Einkommensquellen,
- Sicherung erhaltenswerter Kulturgüter.

Rechtliche Situation

Die rechtliche Situation für Um- und Neunutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland ist in allen Bundesländern unterschiedlich. Zwar gibt es in den Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer insgesamt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bedingungen für die Änderung des Verwendungszweckes, jedoch sind in keinem Bundesland sämtliche Voraussetzungen zu erfüllen. Obwohl in Oberösterreich sogar die Arten der zusätzlich möglichen gewerblichen Tätigkeiten definiert sind, sind keine

Voraussetzungen für die technische Infrastruktur bzw. die Verkehrserschließung zu erfüllen. In Niederösterreich ist beispielsweise die Schaffung von bis zu 10 Gästebetten auch ohne Berücksichtigung etwaiger Voraussetzungen zulässig.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass innerhalb des verdichteten Siedlungsgebietes eine Umnutzung von Gebäuden aufgrund der Vielzahl zulässiger Nutzungen problemlos durchführbar ist.

Im Grünland sind die Möglichkeiten einer Umnutzung sowie baulicher Änderungen sehr von der bestehenden Widmung abhängig. So sind für erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Niederösterreich die rechtlichen Rahmenbedingungen beispielsweise sehr detailliert vorgegeben, für die nicht gekennzeichneten Gebäude im Grünland sind jedoch keine Vorgaben enthalten.

Auch sind die Möglichkeiten der Umnutzung von der bestehenden Nutzung abhängig. Wird ein Gebäude derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind eine Reihe zusätzlicher gewerblicher Tätigkeiten und Nebenbeschäftigungen erlaubt. Diese dürfen bei Auflassung des Hofes beispielsweise in Tirol jedoch nicht mehr betrieben werden.

Im Falle einer Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland sind daher vermutlich zusätzlich zu den rechtlichen Voraussetzungen die örtlichen Rahmengengebenheiten ausschlaggebend und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Bautechnik und Funktionalität

Neben der Prüfung der Besitzverhältnisse, der notwendigen Behördenwege und der Förderungsmöglichkeiten ist vor allem die Eignung der Gebäude für eine Neu- oder Umnutzung zu überprüfen. Es geht dabei um Standfestigkeit und –sicherheit, um Feuchtigkeit, um die Dachdeckung und deren Tragfähigkeit etc. Je nach den Anforderungen der neuen Nutzung geht es außerdem um Wärmedämmung und Erneuerung bzw. Einbau von Sanitär- und Elektroinstallationen sowie einer Heizung, wobei solare und biogene Ressourcen Vorrang haben sollten.

Infrastruktur, Auswirkungen auf die Umgebung

Was die Infrastruktur betrifft, sind Ver- und Entsorgung (Wasser und Strom) sowie die Erreichbarkeit/Zufahrtsmöglichkeit zu beachten. Darüber hinaus sollte auf das

Landschaftsbild bzw. auf die Siedlungsstruktur und das Dorfbild geachtet werden. Eingriffe in die Landschaft sollten minimiert werden.

Regionale Wirtschaft

Die Besonderheit der Aufgabenstellung und die erforderliche Einschränkung auf spezielle Fälle lassen jedoch keine regionalwirtschaftliche Bilanzierung zu. Dennoch lassen sich einige direkte und indirekte Effekte von Umnutzungsprojekten auf die regionale Wirtschaft erzielen:

- Sicherung der Beschäftigung in Planung sowie im Bauhaupt- und Nebengewerbe und Beschäftigungseffekte durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen aufgrund neuer Nutzungen / Funktionen im ländlichen Raum (vermutlich mehrheitlich nicht in den Bereichen der traditionellen Landwirtschaft)
- Erhöhung der Steuern und Abgaben durch Schaffung neuer Betriebe und Einkünfte bzw. Umsätze / Kommunalsteuer, Einkommensteuer, Lohnsummensteuer – insbesondere bei kleineren Gemeinden spürbar sein.
- Erhaltung des Landschaftsraumes und seiner prägenden Bauten und mit diesen verknüpften Freiflächennutzungen
- Bindung neuer Arbeitskräfte und Beschäftigter an den Standort und Förderung von Folgenutzungen und Umsätzen und
- Initiierung von ergänzenden Wirtschaftsangeboten und Diensten
- Anregung für andere Betriebe und/oder Betriebsgründer, analoge Investitionen zu tätigen und eine eventuell entstehende Dynamik zu nutzen.

Empfehlungen

In Hinblick auf die Themenstellung dieser Studie werden Empfehlungen zur verstärkten Entwicklung des ländlichen Raumes und zur Förderung der Landwirtschaft formuliert, die vor allem auf die Förderung des ländlichen Raumes über die Sicherung bestehender und neuer Wirtschaftsstandorte und die Erhaltung der familiären Standorte und Bezugspunkte abzielen. Angestrebt werden sollen neue Nutzungen im ländlichen Raum mit größerem Wirkungsbereich – regionale und überregionale Orientierung insbesondere bei Einrichtungen für Forschung, Bildung, Ausbildung, Medizin, soziale Betreuung, Dienstleistung, Kunst und Kultur.

Wünschenswert ist die Erhaltung der ländlichen Identität (im Sinne von „Identitätsmerkmalen“) und der nachhaltigen Nutzung des Raumes – auch mit anderen Aufgabenstellung und Funktionen.

Typische „ländliche Angebote und Produkte“ benötigen auch einen eindeutig ländlichen Standortbezug als Identitätsmerkmal!

Weiters werden in der Studie Empfehlungen zu den Themen Vernetzung, Ökologie, Begrenzung des Bauvolumens, Begrenzung der gewerblichen Nutzung etc. gegeben

Resümee

Aus Sicht der Verfasser kann festgestellt werden, dass bereits beachtliche Bemühungen erfolgt sind, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen. Die dargestellten Gebäude zeigen das Interesse der Nutzer und Hausbesitzer, neue und befriedigende Lösungen zur Nutzung ihrer bisher leer stehenden Objekte zu finden.

Der Querschnitt aller dokumentierten Beispiele zeigt eine sehr große Bandbreite von unterschiedlichen Objekten, erforderlichen und/oder denkbaren Maßnahmen, Umnutzungszielen und Vorgehensweisen. Damit wird vor allem ersichtlich, welche Anforderungen sowie Chancen für die ehemals landwirtschaftlichen Objekte / Betriebe und für den ländlichen Raum bestehen, wenn das Ziel der Umnutzung bei leer stehenden Gebäuden konsequent verfolgt wird.

Die am Beginn der Befassung befürchtete Ausweitung einer Zersiedelung des ländlichen Raumes ist unbegründet – in der Vergangenheit wurde mehr durch Neubaumaßnahmen als durch die Sanierung von Objekten diese extensive Flächennutzung mit Nachteilen für die Landschaft betrieben. Die Umnutzung ist und bleibt auf wenige Objekte begrenzt und wird sich nicht nur außerhalb der geschlossenen Ortslage als erforderlich erweisen. Vielmehr stellt auch die Umnutzung von Objekten innerhalb des gewidmeten Siedlungsraumes eine große Herausforderung dar.

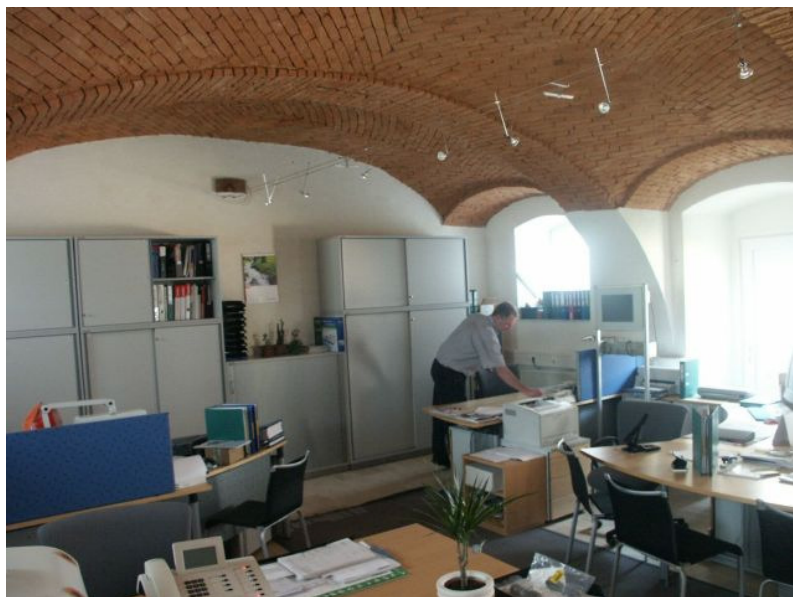
Liste der Objekte:

- Bauernhaus - Wohnen - Langzeitvermietung / Bogenneusiedel (NÖ)
- Bauernhaus – „Recyclinghof“ / Eggenburg (NÖ)
- Vollerwerbsbetrieb - Betreutes Wohnen / Mitterkirchen (OÖ)
- Hakenhof - Ferienwohnungen / Bogenneusiedel (NÖ)

- Vierseithof – Wohnen - Florist / Zelking (NÖ)
- Gutshof - Schweinezuchtverband / Streitdorf (NÖ)
- Kornfeldhaus – Wohnen und Ateliers / Kirnberg a. Mank (NÖ)
- Mühle - Kulturzentrum / Haunoldstein (NÖ)
- Mühle - Wohnungen / Wutzendorf (NÖ)
- Schüttkasten – Museum/Kulturraum / Dobersberg (NÖ)
- Streckhof - Atelier / Traunfeld (NÖ)
- Stadel – Wohnhaus / Lackenbach (Bgld)
- Stallgebäude - Dorfzentrum / Wolfenreith (NÖ)
- Bauernhaus – Wohnen, Pferdhaltung / Matzleinsdorf (NÖ)
- Hof Wagnerberg - Wohnen / Weistrach (NÖ)
- Sunnahof Behindertenwohnen / Göfis-Tufers (V)
- Vierkanthof - Eventzentrum / Purgstall (NÖ)
- Vierkanthof - Gewerbehof / Allhaming (OÖ)
- Vollerwerbsbetrieb „Wilhelmsburger Hoflieferanten“ / Wilhelmsburg (NÖ)
- Stallgebäude Weiglhof - Heugalerie / Rußbach (S)
- Stallraum - Imbissstube / Obertrum (S)
- Vierseithof - Jugendhaus / Oberndorf (NÖ)
- Gut Weichselbaum - Kirche Parsch / Salzburg (S)
- Kreuzstadl - Veranstaltungszentrum / Streitdorf (NÖ)
- Biobetrieb – „Kuh-Hotel“ / Deutschlandsberg (Stmk)
- Gutshof - Kulturzentrum Petersbrunnhof / Salzburg (S)
- Rinderstall – Lager (Stemeseder) / Elixhausen (S)
- Stall - Lager (Flöckner) / Elixhausen (S)
- Scheune - Stadlwohnungen / Pusterwald (Stmk)

Einige Bildbeispiele:

Modernste Büroausstattung im Vierkanthof in Allhaming (OÖ), Widmung „Landwirtschaftliche Hofanlage im Grünland)



(Foto: Landeslandwirtschaftskammer Oberösterreich, Vitus Lenz)

Ein Beispiel aus dem Mittelburgenland: Ein ehemaliger Stadel – z.T. aus Lehm gebaut – wurde liebevoll zum Wohnhaus umgestaltet (Lackenbach) – vor und nach dem Umbau



(Fotos: Anna Mayer)

Imbissstube in einem ehemaligen Stallgebäude in Obertrum am See (Salzburg)



(Foto: Salzburger Landesregierung, Josef Wörndl)

Behutsam als Wohnhaus restaurierte ehemalige Mühle in Brunn an der Wild, NÖ



(Foto: Gerhard Stocker)

Vierseithof im Mostviertel: mittlerweile Wochenend- und Feriendomizil für vier Paare



(Fotos: F. Koziol)

Autoren:

Dipl.-Ing. Hans Kordina

Büro forschung planung beratung

Amerlingstraße 9/14

1060 Wien

Tel. +43 - 1 - 587 78 72

Fax +43 - 1 - 587 78 72-9

e-mail: kordina.fpb@aon.at

Dipl.-Ing. Eva-Maria Munduch-Bader

Geschäftsleitung und Öffentlichkeitsarbeit

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung

(Austrian Council für Agricultural Engineering and Rural Development)

Gußhausstraße 6

1040 Wien

Tel. +43 - 1 - 505 18 91-13

Fax +43 - 1 - 505 18 91-16

e-mail: e.munduch-bader@oekl.at

Arch. Dipl.-Ing. Günther Schickhofer

Architekt, ÖKL-Konsulent für Bauen im ländlichen Raum

Andreas Hofer-Straße 4

3400 Klosterneuburg

Tel. +43 - 2234 - 365 36

e-mail: arch.schickhofer@vienna.at