



LfL

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft

Einkommenssicherung und –entwicklung durch Diversifizierung in der Landwirtschaft

Teilbericht IV a:
Bedeutung ehemals landwirtschaftlich
genutzter Bausubstanz



LfL-Information

Impressum

Herausgeber: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)
Vöttinger Straße 38, 85354 Freising-Weißenstephan
Internet: www.LfL.bayern.de

Redaktion: Institut für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur
Menzinger Straße 54, 80638 München
E-Mail: Agraroeconomie@LfL.bayern.de
Telefon: 089 17800-111

1. Auflage: Dezember 2013

Druck: ES-Druck, 85356 Freising-Tüntenhausen

Schutzgebühr: 5,00 Euro



**Einkommenssicherung und –entwicklung
durch Diversifizierung in der
Landwirtschaft**

Teilbericht IV a:
Bedeutung ehemals landwirtschaftlich
genutzter Bausubstanz

Dr. Paula Weinberger-Miller, Johannes Dreer

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	7
2	Forschungsprojekte.....	8
3	Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz bei der Diversifizierung	9
3.1	Problemstellung	9
3.2	Projektbeschreibung und Zielsetzung	11
3.2.1	Begriffsklärung	13
3.2.2	Rahmenbedingungen für die Umnutzung in Bayern.....	15
3.2.3	Beispielhafte Nutzungen und deren Voraussetzungen bei der Diversifizierung.....	19
3.2.4	Betriebsindividuelle Einflussfaktoren auf die Nutzungsmöglichkeiten.....	25
3.2.5	Bedeutung und Effekte der weiteren Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.....	27
3.2.6	Herangehensweise an die weitere Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz	28
3.2.7	Überprüfung der aufgestellten Thesen.....	30
4	Diskussion.....	33
5	Literatur	35
6	Anhang.....	37
6.1	Forschungsplan	37
6.2	Fragebögen zum Teilprojekt Nutzung leer stehender Bausubstanz.....	38
6.2.1	Leitfaden/Fragebogen für die Experteninterviews.....	38
6.2.2	Leitfaden/Fragebogen für die Befragung der Landwirte	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Möglichkeiten der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Bausubstanz	14
Abb. 2: Demografischer Wandel und Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum.....	15
Abb. 3: Allgemeine Geburten- und Sterbeziffer in Bayern für ausgewählte Jahre	16
Abb. 4: Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen in Bayern seit 1855	16
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Bayern – Veränderungen von 2009 bis 2029 in Prozent.....	17
Abb. 6: Bautechnische Fragen der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlich genutzter Fläche (≥ 2 ha in Bayern seit 1971).....	17
Tabelle 2: Nutzungsformen und ausgewählte Merkmale/Anforderungen	19
Tabelle 3: Übersicht der wichtigsten Daten der untersuchten Gemeinden	20
Tabelle 4: Regionale und kommunale Einflussfaktoren	24

1 Einleitung

Eine Ausdehnung der landwirtschaftlichen Urproduktion mit dem Ziel einer Einkommenssteigerung soll der langfristigen Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die Auffächerung auf verschiedene einkommenswirksame Tätigkeiten in mehreren Bereichen wird als „Diversifizierung in der Landwirtschaft“ bezeichnet.

Ausgehend von der landwirtschaftlichen Urproduktion – das ist die landwirtschaftliche Bodennutzung und Tierhaltung zur Einkommenserwirtschaftung – wird bei der Diversifizierung das Produktionsprogramm in bestehenden Unternehmen erweitert, um die Wertschöpfung zu steigern (Steiner und Hoffmann, 2012). Bei diesen Aktivitäten in Richtung neuer Produkte für neue Märkte wird zwischen folgenden drei Formen der Diversifizierung unterschieden:

- **horizontal:** Neue Produkte, die in einer engen Verbindung zur bisherigen Produktion stehen, werden in das Produktionsprogramm aufgenommen.
- **vertikal:** Ein Unternehmen dehnt seine wirtschaftlichen Aktivitäten in vor- und/oder nachgelagerte Bereiche aus. Mehrere aufeinanderfolgende Be- und Verarbeitungsabschnitte werden in ein und demselben Unternehmen durchgeführt.
- **lateral:** Die neuen Tätigkeiten bzw. Bereiche sind gänzlich fremd für das Unternehmen. Zu den bisherigen Unternehmensbereichen besteht weder hinsichtlich der Produktion noch des Bezugs- und Absatzmarkts eine Verbindung.

Diversifizierung im Nebenbetrieb der Landwirtschaft

Diversifizierung in kleinem Umfang wird in der Regel als so genannter landwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingeordnet. Dabei handelt es sich um keine Urproduktion, diese Nebenbetriebe zählen aber zur Landwirtschaft, da ein arbeitswirtschaftlicher und finanzieller Zusammenhang mit der Urproduktion gegeben ist. Haupt- und Nebenbetrieb werden von derselben Person geführt und die Tätigkeit im Nebenbetrieb überschreitet den üblichen Rahmen in arbeitswirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht nicht.

Diversifizierung in gewerblich geführten Betriebszweigen

Bei Überschreitung des üblichen Rahmens in arbeitswirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ergibt sich vielfach ein Wechsel vom Nebenbetrieb der Landwirtschaft zur Gewerblichkeit. Abgrenzungen zwischen Landwirtschaft und Gewerbe bzw. dem Handwerk tangieren das Steuerrecht, Baurecht sowie das Sozial- und Versicherungsrecht.

2 Forschungsprojekte

Unter dem Titel des Forschungsvorhabens „Einkommenssicherung und -entwicklung durch Diversifizierung in der Landwirtschaft – Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe, die regionale Wertschöpfung und die Lebensqualität im ländlichen Raum“ waren Grundlagen für agrarpolitische Maßnahmen und eine angepasste Bildungs- und Beratungsarbeit zu schaffen. Die Erarbeitung maßgeschneiderter Konzepte erforderte in einem ersten Schritt die Analyse des aktuellen Sachstandes bei der Diversifizierung in der Praxis, um einschätzen zu können, inwieweit

- Betriebe über die Diversifizierung wettbewerbsfähig erhalten werden können,
- eine Weiterentwicklung gefördert werden kann und
- die landwirtschaftlichen Unternehmer sowie deren Mitarbeiter und Partner in geeigneter Weise qualifiziert und beraten werden können.

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde das Forschungsvorhaben in modularen Teilprojekten abgehandelt (siehe Forschungsplan im Anhang). Die Ergebnisse der bearbeiteten Vorhaben sind in folgenden Teilberichten aufgeführt:

1. Bestandsaufnahme zu Einkommenskombinationen in bayerischen Betrieben
2. Betriebsbeispiele mit Diversifizierungsabsichten – ökonomische Betrachtung
3. Entwicklungsverläufe bei der Diversifizierung in der Landwirtschaft
4. **Bedeutung der Diversifizierung für die Region**
 - 4.1 Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz bei der Diversifizierung
 - 4.2 Bedeutung des Standorts für die Entwicklung landwirtschaftsnaher, insbesondere hofnaher Einkommenskombinationen
5. Kooperationen und Netzwerke
6. Diversifizierung im Bereich haushaltsnahe Dienstleistungen
7. Wertschöpfungseffekte regionaler Netzwerke

Das Projekt mit dem Thema „Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz bei der Diversifizierung“ wurde von Dipl. Volkswirt/Dipl. Kaufmann Johannes Dreer im Auftrag des Instituts für Agrarökonomie von Juni bis September 2011 abgehandelt.

3 Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz bei der Diversifizierung

3.1 Problemstellung

Modernisierungen im landwirtschaftlichen Betrieb, eine Betriebsumstellung oder die Aufgabe einer Produktionsrichtung hinterließen in der Vergangenheit vielfach ungenutzte, leer stehende Gebäude oder Räumlichkeiten. Diese wurden unter anderem für den Aufbau von neuen Einkommenskombinationen als Ressource eingesetzt. Insbesondere für die gastronomische Nutzung versprach der Ausbau solcher Gebäudesubstanz, z. B. Rinderställe mit einem Gewölbe, eine Atmosphäre mit spezifisch bäuerlichem Ambiente. Mit Unterstützung einer fachkompetenten Beratung wurden auf diese Weise alternative Nutzungen den aktuellen Erfordernissen sowohl in Richtung Wirtschaftlichkeit als auch Design angepasst.

Da bei der Diversifizierung in neue Einkommenskombinationen auch heute noch bevorzugt auf vorhandene Gebäude und Räume unterschiedlichen Zustands zurückgegriffen wird, ist bei der Bearbeitung der Thematik des Forschungsvorhabens die Auseinandersetzung mit der aktuellen Problematik nicht – mehr – genutzter Bausubstanz in Dörfern unumgänglich.

Generell ist leer stehende Bausubstanz in ländlichen Räumen auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung und deren Konsequenzen für die zukünftigen Bevölkerungsbewegungen in Dörfern ein aktuelles Thema. Denn bereits seit den frühen 1970er-Jahren liegt die Gesamtfruchtbarkeitsrate der deutschen Frauen unter einem Wert von 2,1, also dem Mindestniveau, das zum Erhalt einer Population als notwendig angesehen wird. Viele ländliche Gebiete sind mit langfristigen Folgen für die Infrastruktur von Bevölkerungsschwund und Überalterung gekennzeichnet. Prognosen zeigen, dass sich dieser Prozess fortsetzen wird (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2011). Deswegen wird im Forschungsprojekt die Nutzung leer stehender Bausubstanz von landwirtschaftlichen Betrieben nicht eng begrenzt in Form der Eigennutzung durch Eigentümer betrachtet, sondern auch im engen Kontext mit der Regionalentwicklung.

Bildeten landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude und deren Bewohner noch den lebendigen Kern ursprünglich landwirtschaftlich geprägter Dörfer, in denen neben landwirtschaftlichen Betrieben Handwerker wie Schmied oder Schreiner, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister (Post, Pfarramt usw.) angesiedelt waren, gibt es von diesen heute nur noch wenige Restbestände, weil der technische und strukturelle Wandel die engen Grenzen aufgehoben hat. Deshalb drohen in ländlichen Gebieten Dorfkerne als soziale Mittelpunkte zu veröden. Diese landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude sind heute nicht mehr allein durch den zahlenmäßigen Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe von einem Leerstand bedroht, sondern auch durch Funktionsmängel, vor allem wenn eine stetige Anpassung an familiäre und betriebliche Veränderungen nicht in ausreichendem Maße erfolgt ist. Leerstände landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude ergeben sich auch durch Veränderungen bei der Betriebsorganisation bzw. durch Erweiterungen (Stallbauten). Vielfach müssen entwicklungsfähige Betriebe aufgrund notwendiger Anpassungen (z. B. Stallbau, Emissionen, Betriebswachstum) aus dem Kernbereich des Orts aussiedeln, sodass die dabei nutzlos gewordenen Gebäude für eine gewisse Zeitspanne leer stehen. Mit einer Betriebsaufgabe wandern meist auch die Nachkommen ab, vor allem wenn sie im Heimatort keine passenden Erwerbsmöglichkeiten finden.

Einhergehend mit diesen Veränderungen ist eine Verschlechterung der Infrastruktur und des Dienstleistungsangebots zu erwarten, was wiederum einen Leerstand zementieren oder verstärken kann. Für viele ländliche Räume in Deutschland sind geringe Wirtschaftskraft, mangelnde Infrastruktur, Abwanderung qualifizierter Erwachsener und Jugendlicher sowie ein zunehmender Anteil älterer Menschen drängende Probleme. Viele alte Hofanlagen in solchen Orten beherbergen nur noch ein oder zwei ältere Personen.

Bei Wohngebäuden kann ein vorübergehender Gebäudeleerstand aufgrund einer veränderten Familiensituation (Haushaltsgründung, Arbeits- oder Berufswechsel, Tod eines Partners) oder mangelnder Finanzkraft für die Instandhaltung oder Sanierung eintreten. In erster Linie sind Wohnungsleerstände von der demografischen Entwicklung, d. h. von der Entwicklung der Haushalte abhängig. Generell führt zwar eine Haushaltsverkleinerung in Richtung vermehrter Single-Haushalte zur Zunahme der Zahl der Wohneinheiten (und damit auch der Pro-Kopf-Wohnfläche). Dies trifft jedoch in erster Linie auf das Wohnen in Städten und Ballungszentren zu. In ländlichen Gebieten ist dagegen kein zunehmender Bedarf im Zuge der Entwicklung der Haushalte zu erwarten.

Individualisiertes Wohnen auf dem Land gilt zwar als Option mit Lebensqualität, ist jedoch nur für verkehrsmäßig gut erschlossene und landschaftlich reizvolle Räume in der Nähe von Ballungszentren umsetzbar. Gemeinden im Nahbereich größerer Städte, die kaum noch landwirtschaftlich geprägt sind, ziehen vermehrt Neubürger aus städtischem Milieu an, die bei günstigen Baupreisen ein attraktives Lebensumfeld für ihre Familie mit Kindern suchen. Motiv für das Wohnen im Dorf kann tatsächlich noch eine kostengünstige, großzügige und naturnahe Alternative in akzeptabler Entfernung vom Arbeitsplatz sein. Aber die Nachfrage junger Familien nach älteren Häusern in ländlichen Räumen lässt insbesondere dann zu wünschen übrig, wenn viel Zeit und eigenes Kapital investiert werden muss, um sie den eigenen Ansprüchen gemäß umzugestalten.

Zu den Interessenten für leer stehende Räume, Gebäude oder ganze Hofstellen gehören erfahrungsgemäß einzelne Liebhaber und Heimwerker, die eine Hofstelle in Eigenleistung gestalten wollen. Interessant als Entwicklungspotenzial für Dörfer ist die Nachfrage von Existenzgründern aus dem Handwerk und dem Dienstleistungssektor (Werbeagenturen, Softwareentwickler etc.) nach leer stehender Bausubstanz, die sie zu preisgünstigen Bedingungen für ihre Tätigkeit in möglichst ruhiger Lage nutzen können. Soziale Einrichtungen fragen ebenfalls nach kostengünstigen leer stehenden Gebäuden nach. Gelegentlich suchen auch Künstler günstige und ausreichend große Gebäude für Werkstätten, Ateliers und Ausstellungsräume.

Letztlich erweisen sich junge Familien, die familiäre Bindungen suchen oder aufrecht erhalten wollen, als eine der wichtigsten Interessentengruppen. Sie sind zusammen mit potenziellen Existenzgründern für die Entwicklung von Dörfern sehr wichtig, weil sie zur längerfristigen Sicherung der betriebsnotwendigen Mindestnutzung von Infrastruktur beitragen, Güter des täglichen und periodischen Bedarfs nachfragen und Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

Geringe Leerstandsquoten in Gemeinden können noch als Fluktuationsreserve für einen intakten Immobilienmarkt eingestuft werden. Solche größeren Ausmaßes sind dagegen nicht nur ein optisches, sondern auch ein ökonomisches Problem für die Eigentümer und die Gemeinde, denn Leerstände verursachen Kosten und Einkommensverluste. Gerade Leerstandsprobleme in Orten mit größeren Entfernungen zu Ballungszentren sind bei geringer Bevölkerungsdichte ein Signal für einen unattraktiven Immobilienmarkt und gleich-

zeitig für negative Entwicklungstrends. In jedem Fall mindern sie die Attraktivität einer Kommune und den Wert eines Standorts.

Ein Leerstand von Gebäuden lässt sich grundsätzlich nur indirekt politisch und planerisch steuern, weil es sich meist um privates Eigentum handelt. Vielfach können Missstände aufgrund ungeklärter oder schwieriger Eigentumsverhältnisse, z. B. Streit zwischen Erben, der Suche nach Erben, fehlender Nachlassregelung oder Desinteresse der Erben an einer Eigennutzung, nicht behoben werden.

Handlungsmöglichkeiten in Richtung Umnutzung

Mit der Förderung betrieblicher Investitionen sollen wirtschaftliche Strukturen geschaffen werden, die attraktive Rahmenbedingungen für das Wohnen und die Erwerbstätigkeit darstellen und zur Steigerung der Wertschöpfung auf dem Land beitragen. Abgesehen von der Gruppe der Selbstständigen ist für die in der Regel größere Zahl der Nicht-Selbständigen ein ausreichendes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen am Wohnort oder in dessen Nahbereich von essenzieller Bedeutung. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Standortfaktoren, z. B. Lage im Ortskern, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, weitgehend vom einzelnen Nutzer nicht beeinflussen lassen (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2011).

Um Versorgungsengpässe im ländlichen Bereich zu vermeiden und die Lebensqualität gerade junger Familien nicht zu beeinträchtigen, sind dort Lücken bei den Einrichtungen für die Daseinsvorsorge zu schließen, z. B. durch mobile Kaufhäuser, Nachbarschafts- oder Dorfläden mit verschiedenen gebündelten Dienstleistungen. Denn eine nachhaltige Raumentwicklung hat die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen, indem die vier Förderschwerpunkte Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinwohlleistungen miteinander vernetzt werden (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2011).

Mithilfe staatlich geförderter Programme wie der Flurneuordnung, dem Bau von Umgehungsstraßen oder der Denkmalpflege soll das Dorf als ländlicher Lebensraum zukunftsfähig gestaltet und seine individuelle und historisch gewachsene Eigenart gesichert werden. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die mit öffentlichen Mitteln geförderte Dorferneuerung. Das ihr zugrunde liegende Konzept erfasst den gesamten dörflichen Lebensbereich, frischt Erhaltenswertes auf und sucht u. a. für vorhandene Bausubstanz nach zeitgemäßen und zukunftsweisenden Lösungen. Mit der Dorfsanierung und Dorferneuerung konnten durch Umbau, Modernisierung oder Umnutzung auch neue Nutzungen für Gebäude gefunden werden.

3.2 Projektbeschreibung und Zielsetzung

Wie bereits betont, sind Leerstand und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit ein Ausdruck des aktuellen Struktur- und Funktionswandels in der Landwirtschaft und in den ländlichen Regionen, die nicht nur die landwirtschaftlichen Haushalte selbst, sondern die gesamte kommunale und regionale Entwicklung betreffen. Über die mit dem Strukturwandel funktionslos gewordene landwirtschaftliche Gebäudesubstanz und deren weitere Nutzung hat sich primär der Eigentümer Gedanken zu machen. Er sollte dabei ein Gespür für die Erhaltung des dörflichen Charakters erkennen lassen.

Bei einer Entscheidung über die Weiternutzung funktionslos gewordener Gebäude in Richtung Diversifizierung gibt es vielfältige Möglichkeiten und Perspektiven. In der Praxis zeigen Beispiele von Stall- oder Scheunenumbauten für die Bewirtschaftung einer Bauernhofgastronomie, die Vermietung von Räumen oder Gebäuden für touristische Zwe-

cke sowie die Nutzung von Räumen für die Weiterverarbeitung und Vermarktung eigenerzeugter Produkte, wie dadurch einerseits wichtige Einkommensbeiträge für die landwirtschaftliche Familie generiert und andererseits die Wirtschaftskraft des Orts gestärkt werden können. So trägt eine erfolgreiche Umnutzung neben den einzelbetrieblichen Effekten, wie z. B. Einkommensbeschaffung durch Diversifizierung in Hofläden und Bauernhofcafés, Energieerzeugung und Beschäftigung von nicht ausgelasteten Familienarbeitskräften, auch zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Orts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Aufrechterhaltung und Inanspruchnahme der bestehenden Infrastruktur bei.

Der Erfolg der Nutzung hängt dabei wesentlich von den unternehmerischen Fähigkeiten ab, aber auch von verschiedenen lokalen und regionalen Einflussfaktoren. Aus diesem Grund muss die Umnutzung als Teil der sektorübergreifenden integrierten ländlichen Entwicklung im Gesamtkonzept gesehen werden, die unter anderem auch Gemeinwohlinteressen berücksichtigt.

Die angeführten Aspekte machen deutlich, wie komplex die Einzelfälle sein können und wie schwierig es ist, zukunftsorientiert planend Entwicklungen zu steuern, vor allem dann, wenn die dafür erforderlichen Daten fehlen. Denn das gesamte Ausmaß des Leerstands von Gebäuden in Dörfern des ländlichen Raums ist nicht bekannt, weil häufig genauere, vor allem regional differenzierte statistische Auswertungen über die aktuelle oder veränderte Gebäude- und Wohnraumnutzung nicht vorhanden sind. Dieser Sachstand erlaubt nur relativ pauschale, aber keine differenzierten Aussagen über den Umfang nicht genutzter Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2011).

Erfolgsorientierte Initiativen von politischen Institutionen und öffentlichen Einrichtungen setzen jedoch eine zeitnahe solide Datenbasis über ungenutztes Bauvolumen und deren Besonderheiten voraus. Da im Rahmen von Dorferneuerungsverfahren eine aktuelle Bestandsaufnahme über Art, Zustand und Nutzung von Gebäuden erstellt wird, war es naheliegend, für das vorliegende Projekt im Forschungsvorhaben „Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz für die Diversifizierung“ Orte auszuwählen, in denen derzeit ein solches Verfahren läuft. Die Entscheidung wurde mithilfe der Sachkunde und mit Zustimmung der jeweils mit der Durchführung des Verfahrens befassten Behörden und Personen getroffen.

Im Zentrum der Untersuchung stehen Fallstudien zu fünf bayerischen Dörfern mit sehr unterschiedlichen, jedoch markanten Strukturen. Unter Einbeziehung der vorgenannten Datengrundlage aus einschlägigen Dorferneuerungsverfahren kam ein an Experten gerichteter Fragebogen zum Einsatz, der detailliert Aufschluss über kommunale und betriebliche Verhältnisse, individuelle Vorstellungen und Absichten betreffend der Nutzung leer stehender Bausubstanz liefern sollte (siehe Fragebogen in Abschnitt 6.2 im Anhang). Fallweise ergänzten persönlich geführte Gespräche die schriftlich ermittelten Daten. Zusammengefasst sollte die Studie Antworten liefern auf die Fragen:

- Welche Effekte ergeben sich bei einer Alternativnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude für den Eigentümer und für das Dorf, wenn diese mit einer mit Sachverstand und Umsicht begleiteten strukturellen Veränderung des Dorfs einhergeht?
- Welche Lösungen bieten sich als einkommenswirksame Formen der Diversifizierung an und wie lassen sie sich realisieren?

Die Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz ist eine komplexe Thematik. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der Themenbereich nicht vollständig abgedeckt. Der Fokus der

Untersuchung liegt auf dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Nutzung bestehender Bausubstanz als Teil landwirtschaftlicher Einkommensdiversifizierung sowie der Bedeutung dieser Nutzung für den Einzelbetrieb und für den Ort. Rechtliche Rahmenbedingungen, wirtschaftliche Berechnungen und steuerliche Aspekte der Vorhaben werden erwähnt, aber im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter berücksichtigt.

Zu Beginn der Untersuchung wurden folgende Thesen formuliert:

1. Die positive Entwicklung der regionalen und lokalen Voraussetzungen (Lage, Demografie, Wirtschaft, Soziales, Infrastruktur) befördert die Häufigkeit und den Erfolg der Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz.
2. Ein guter Zustand der zu nutzenden Gebäude und eine massive Bauweise fördern die Häufigkeit der Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz.
3. Realisierte Nutzungen der ehemals landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz wirken sich positiv auf die jeweiligen Einzelbetriebe und auf die Lebensbedingungen im Ort aus.
4. Die Nutzung der ehemals landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums.

Die Arbeit gliedert sich in drei logische Teilbereiche: Der erste Teilbereich beinhaltet eine Begriffsklärung (siehe Abschnitt 3.2.1) und die Übersicht über die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Nutzung landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz in Bayern (Abschnitt 3.2.2). Im zweiten Teil (Abschnitt 3.2.3) werden die Erkenntnisse aus Fallstudien in fünf bayerischen Dörfern dargestellt. Im dritten Teil (Abschnitt 3.2.4 und 3.2.5) werden ökonomische, ökologische und soziale Effekte der Nutzung sowohl aus Sicht umnutzender Betriebe als auch aus Sicht der Gesellschaft dargestellt und die Herangehensweise an die Nutzung beschrieben (Abschnitt 3.2.6). Weiter werden die aufgestellten Thesen überprüft (Abschnitt 3.2.7) und daraus wird eine Bewertung abgeleitet.

3.2.1 Begriffsklärung

Rund um die Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz im Rahmen der Entwicklung des ländlichen Raums gibt es einige Begriffe, die im Folgenden kurz geklärt werden.

Potenzial für die Nutzung

Der Begriff der Nutzung steht in dieser Untersuchung für die Weiternutzung der Gebäude. Er beschreibt eine alternative Verwendungsmöglichkeit eines Gebäudes nach der ursprünglichen Nutzungsphase. Die Weiternutzung bietet dabei eine Alternative zu Leerstand oder Abriss. Es ist nicht außergewöhnlich, ein Gebäude im Lauf der Jahre für verschiedene Zwecke zu nutzen. Dadurch können Gebäude erhalten und zusätzliche Einkommensquellen innerhalb oder außerhalb der Landwirtschaft erschlossen werden. Es lassen sich landwirtschaftliche Nutzungen, landwirtschaftsnahe Nutzungen und außerlandwirtschaftliche Nutzungen unterscheiden (Abb. 1).

Weitere Unterscheidungen hinsichtlich der weiteren Nutzung ergeben sich durch die Frage, ob das Gebäude selbst genutzt wird oder durch Dritte im Rahmen der Vermietung bzw. Verpachtung. Weiter spielt bezüglich der realisierbaren Nutzung die Lage des Gebäudes im Innen- oder im Außenbereich sowie die Unterscheidung hinsichtlich unbeplantem oder beplantem Bereich eine Rolle.

Als Nutzungspotenzial gilt in dieser Arbeit der „zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer Region vorhandene Gebäudebestand an ehemals genutzten, zurzeit unterwertig genutzten oder in absehbarer Zukunft nicht mehr zu nutzenden landwirtschaftlichen Gebäuden, der sich langfristig aufgrund des Zusammenspiels gegebener Angebots- und Nachfragestruk-

turen durch zukünftigen Funktions- und Nutzungswechsel als Einfluss- oder Impulsfaktor der ländlichen Entwicklung darstellt“ (Krajewski et al., 2008, S. 18).

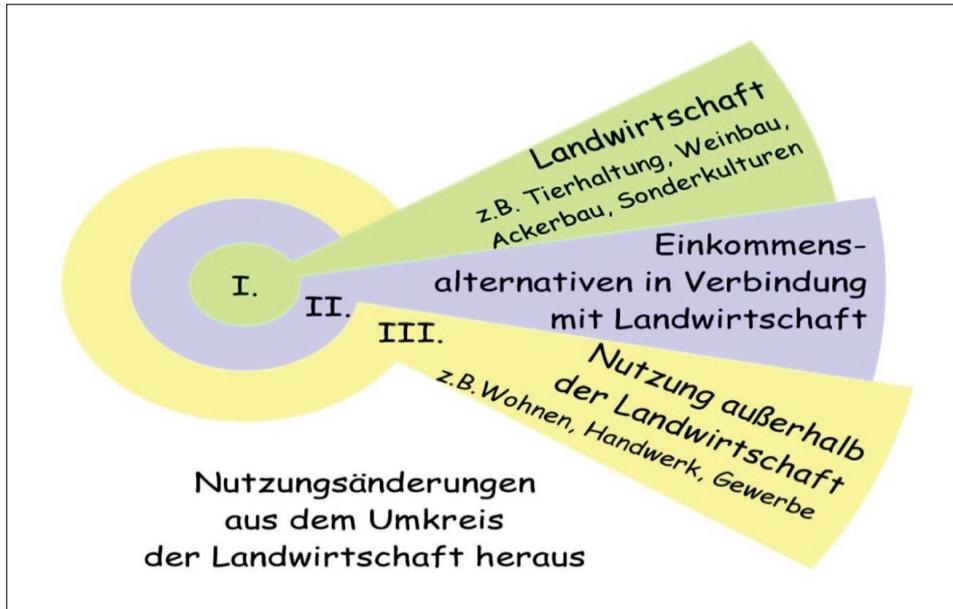


Abb. 1: Möglichkeiten der Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Bausubstanz

Quelle: Hamann-Lahr, 2004, S. 1

Ländlicher Raum

Der Begriff ländlicher Raum hat viele Bedeutungen. Anfangs wurde der ländliche Raum als Gegenstück zum urbanen Raum dargestellt. Häufig wird der Begriff ländlich allein auf die Bevölkerungsdichte bezogen, die aber nur einen Aspekt des Begriffs darstellt. Für die Begriffsbestimmung des ländlichen Raums sind auch die dynamischen Prozesse, die die in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung im Hinblick auf Landschaftspflege und Beschäftigung durchläuft, sowie andere sozioökonomische Kriterien zu berücksichtigen. Es gibt nicht „den ländlichen Raum“, sondern viele verschiedene ländliche Räume (Barthelemy und Vidal, 2011).

Der ländliche Raum ist keineswegs auch nur als Problemraum zu sehen, aber ländliche Räume sind auch keine wirtschaftlichen Selbstläufer. Sowohl Regionen mit guter Wirtschaftsstruktur und touristisch beliebte Regionen als auch unbekannt und trotzdem starke Regionen sowie dicht oder dünn besiedelte Abwanderungsregionen mit großen wirtschaftlichen Problemen sind aufgrund ihrer spezifischen Stärken und Schwächen Räume mit Entwicklungsperspektiven (Kawka, 2007).

Nachhaltige Entwicklung

Unter nachhaltiger Entwicklung wird eine Entwicklung verstanden, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen, zu gefährden. Es geht also darum, so zu handeln, dass das heutige Wachstum nicht die natürlichen Lebensgrundlagen und Wachstumsmöglichkeiten künftiger Generationen gefährdet. Nachhaltige Entwicklung hat daher eine ökonomische, eine soziale und eine ökologische Dimension (EU, 2011). Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums ist daher die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen, einer hohen Lebensqualität und einer gesunden Umwelt (BMELV, 2011a). Dazu ist eine leistungsstarke wirtschaftliche und soziale Infrastruktur und die Sicherung der Versorgung auf dem Land nötig. Besonders die Landwirtschaft kann als zentraler Akteur im ländlichen Raum einen Beitrag leisten.

3.2.2 Rahmenbedingungen für die Umnutzung in Bayern

Der ländliche Raum in Bayern umfasst rund 85 Prozent der Landesfläche und ist Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitsraum für fast 8 Mio. Menschen, 60 Prozent der Bevölkerung. Er prägt Bayern mit seinem Reichtum an Natur und Kultur, landschaftlicher Vielfalt, kulturhistorischem Erbe und identitätsstiftenden Stadt- und Ortsbildern, seiner lebendigen und traditionsverbundenen Gesellschaft, dem bürgerschaftlichen Engagement, seiner Vielfalt an Weilern und Dörfern, aber auch Städten, der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft und seiner im Wesentlichen mittelständischen Wirtschaftsstruktur (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, 2011). Ziel der Politik der ländlichen Entwicklung ist die Schaffung nachhaltiger Rahmenbedingungen für die Zukunft der ländlichen Gebiete. Dabei gilt es, die Besonderheiten und Rahmenbedingungen des ländlichen Raums in Bayern zu berücksichtigen.

Strukturwandel in den ländlichen Räumen Bayerns

Der ländliche Raum in Bayern ist traditionell landwirtschaftlich geprägt. In den Dörfern als Kristallisationskernen des ländlichen Lebens zeigt sich im Konkreten die Entwicklung der ländlichen Räume. Viele Dörfer befinden sich aktuell in einer Umbruchsituation, wobei die Lösungen der Vergangenheit nicht mehr auf die heutigen Anforderungen passen (Soboth, 2009).

Wandel der Demografie

Für die Zukunft drängende Herausforderungen sind das Sinken der Einwohnerzahlen und die veränderte Altersstruktur auf dem Land. Die damit verbundenen Fragestellungen und Probleme sind in Abbildung 2 beispielhaft verdeutlicht.



Abb. 2: Demografischer Wandel und Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum

Quelle: Scharmann, 2007, S. 29

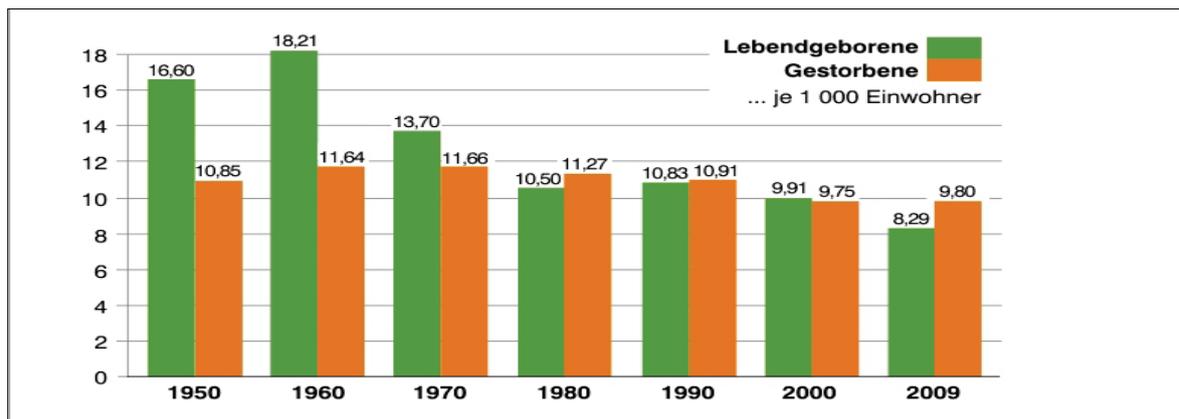


Abb. 3: Allgemeine Geburten- und Sterbeziffer in Bayern für ausgewählte Jahre

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011a)

Die gesamte Bevölkerung in Bayern ist im Jahr 2011 auf ca. 12,5 Mio. gestiegen und wird sich trotz gegenläufiger Entwicklung in der natürlichen Bevölkerungsbewegung aufgrund von positiven Zuwanderungssalden aus anderen Bundesländern und durch Einbürgerungen weiterhin auf diesem Wert stabilisieren. Dabei stellt sich die Entwicklung der Bevölkerung regional sehr unterschiedlich dar. Der Anteil der Menschen, die in Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern leben, hat sich deutlich verringert (Abb. 4). Randgebiete insbesondere in Oberfranken, Unterfranken und der Oberpfalz haben mit zum Teil beträchtlich sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Die Metropolregionen München und Nürnberg werden dagegen den Prognosen zufolge weiterhin wachsen.

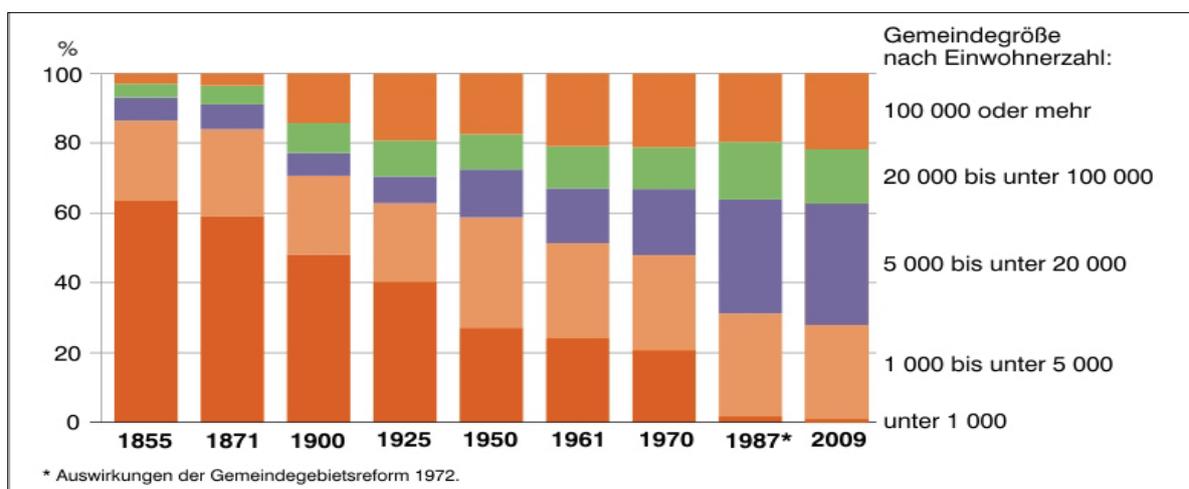


Abb. 4: Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen in Bayern seit 1855

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2011b

Wandel der Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Strukturwandel beschreibt die Veränderung der Betriebsgrößen und der Landnutzung. Einerseits nimmt die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe ab (siehe Tabelle 1) und Betriebe ruhen. Dadurch nehmen oftmals der Leerstand und die unterwertige Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude zu. Andererseits gibt es Betriebe, die wachsen oder ihre Einkommensquellen diversifizieren – unter anderem durch die Nutzung von bestehenden Gebäuden. Letztlich zeigt sich, dass heute der ländliche Raum nicht mehr nur von Landwirtschaft geprägt ist (Bröckling, 2008).

Tabelle 1: Landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlich genutzter Fläche (≥ 2 ha in Bayern seit 1971)

Betriebsgrößen (ha)	1971	1979	1991	1999	2003	2007	Veränderung 2007 zu 2003 (%)
Insgesamt	291.310	245.276	190.459	149.057	130.611	117.867	-9,8
davon							
...2–5	66.096	49.234	32.826	23.112	19.316	17.862	-7,5
...5–10	83.731	63.391	42.286	29.684	23.872	19.551	-18,1
...10–20	97.537	79.077	55.270	38.317	33.682	29.504	-12,4
...20–30	30.690	34.411	31.382	22.937	17.540	14.765	-15,8
...30–50	10.705	15.640	21.521	21.981	20.384	18.932	-7,1
...über 50	2.551	3.523	7.174	13.026	15.817	17.253	9,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010c

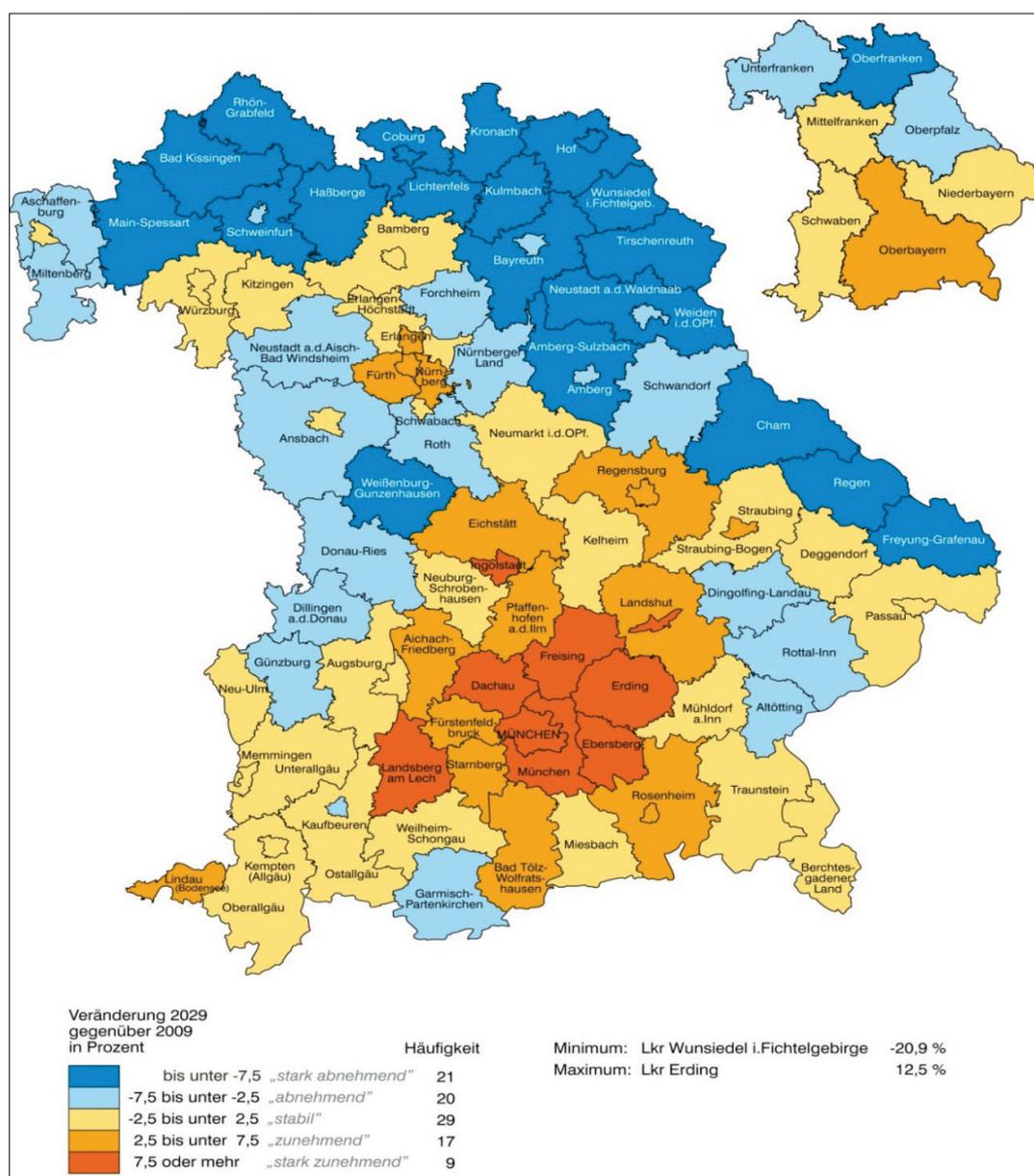


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Bayern – Veränderungen von 2009 bis 2029 in Prozent

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010b, S. 4

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im Vorfeld der Verwirklichung einer Umnutzung von leer stehender Bausubstanz gilt es, die rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung einer veränderten Nutzung abzuklären. Das Baurecht setzt der Fantasie der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude Grenzen. In jedem Einzelfall müssen die Baugenehmigungsbehörden die Voraussetzungen für eine Umnutzung prüfen. Sollte z. B. die landwirtschaftliche Nutzung an der Hofstelle vorgeschrieben sein, dann ist eine Vermietung als Gewerbe- oder Wohnraum nicht ohne Weiteres möglich.

Umnutzung im Innenbereich

Liegt die Hofstelle im Innenbereich (§ 34 BBauG), d. h. innerhalb einer durchgehenden, geschlossenen Bebauung, so gilt: Die geplante Nutzung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Nutzungsänderung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Umnutzung im Außenbereich

Der Außenbereich ist für Landwirtschaft, Natur und Erholung vorgesehen. Daher ist für Umnutzungen eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese kann erreicht werden, wenn die Umnutzung einen direkten Bezug zur landwirtschaftlichen Produktion hat oder wenn ein Gebäude nicht anders sinnvoll genutzt werden kann. Im Außenbereich privilegiert errichtete land- oder forstwirtschaftliche Betriebe dürfen unter folgenden Voraussetzungen umgenutzt werden (§ 35 BBauG):

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt.
- Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück.
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden.
- Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs.
- Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher bestehenden Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle.
- Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich.

Förderung der Umnutzung im Rahmen der Diversifizierung in Bayern

Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude wird in Bayern durch das Bayerische Zukunftsprogramm Agrarwirtschaft und Ländlicher Raum gefördert (STMELF, 2007). Im Rahmen des Schwerpunkts 3 (Lebensqualität im ländlichen Raum und Diversifizierung) werden bauliche Maßnahmen zur Diversifizierung einschließlich Technik mit einem Fördersatz von 20 Prozent ab einem förderfähigen Mindestinvestitionsvolumen von 20.000 Euro gefördert. Im Rahmen der Dorferneuerung (ebenfalls unter Schwerpunkt 3) werden als dorfgerichte Maßnahmen Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie die Erhaltung, Um-nutzung und Gestaltung von ländlich-dörflichen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden gefördert. Die Förderhöhe im nicht öffentlichen Bereich liegt bei bis zu 30 Prozent.

3.2.3 Beispielhafte Nutzungen und deren Voraussetzungen bei der Diversifizierung

Grundsätzlich bieten sich landwirtschaftlichen Unternehmern eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten für bestehende landwirtschaftliche Gebäude. Trotzdem kommt es in vielen Fällen zu Leerständen – insbesondere bei Aufgabe des gesamten Betriebs bzw. von landwirtschaftlichen Betriebszweigen. Die Ursachen für Leerstände landwirtschaftlicher Gebäude in Dörfern sind vielfältig. Zu den mittelbaren Ursachen zählen die wirtschaftliche Entwicklung, die demografische Entwicklung und die politischen Rahmenbedingungen. Unmittelbare Ursachen für Leerstände sind in ungeklärten bzw. schwierigen Eigentumsverhältnissen, beim Eigentümer, im Gebäude selbst (Alter, Bauweise, Größe, Zustand) und im Standort des Gebäudes zu sehen (Schmied, 2007). Die möglichen Nutzungen hängen genauso wie der mögliche Leerstand von den regionalen und den betriebsindividuellen Voraussetzungen ab. In Tabelle 2 sind beispielhafte Möglichkeiten der Nutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz aufgeführt.

Tabelle 2 bietet keine abschließende Aufzählung. Es existieren viele weitere Nutzungsmöglichkeiten, die sich auch in unterschiedlicher Weise kombinieren lassen. Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit ergeben sich aber beispielsweise durch baurechtliche Beschränkungen (siehe Abschnitt Baurechtliche Rahmenbedingungen ab S. 13).

Tabelle 2: Nutzungsformen und ausgewählte Merkmale/Anforderungen

Nutzungsform	Merkmale/Anforderungen
Direktvermarktung, Bauernhofgastronomie, Urlaub auf dem Bauernhof etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung für „eigene“ Diversifizierungstätigkeiten • evtl. aus landwirtschaftlichem Betrieb ausgegliedert • erfordert gute Infrastruktur
Lagerraum für Industrie-, Handels- oder Handwerksbetriebe und Kommunen	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • besonders für die Umnutzung einzelner Räume bzw. Gebäudeteile geeignet
Werkstatt, Bauhof u. Ä.	<ul style="list-style-type: none"> • 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

3.2.3.1 Untersuchte Modellorte in Bayern

Zur Überprüfung der in Abschnitt 3.2 formulierten Thesen wurden in Abstimmung mit den jeweiligen Ämtern für Ländliche Entwicklung und den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten fünf beispielhafte Dörfer in Bayern ausgewählt.

Auswahl der Orte

Folgende Auswahlkriterien wurden für die Auswahl der Orte herangezogen:

- **Größe des Orts:** Durch die Eingrenzung der Orte auf mindestens 1.500 Einwohner konnte eine Mindestanzahl landwirtschaftlicher Betriebe sowie ein vorhandener dörflicher bzw. ländlicher Charakter des Orts angenommen werden.
- **Aktuelles Dorferneuerungsverfahren:** Durch die Auswahl von Orten mit laufenden Dorferneuerungsverfahren war es möglich, aktuelles Datenmaterial der zuständigen Ämter für Ländliche Entwicklung heranzuziehen und damit einen aktuellen Überblick zur Situation in den Orten zu erhalten.
- **Unterschiedliche regionale Voraussetzungen:** Durch die Auswahl unterschiedlicher Regionen (Oberfranken, Schwaben und Oberbayern) konnten unterschiedliche Demografien, wirtschaftliche Entwicklungen, Infrastrukturen, Verkehrsanbindungen und touristische Potenziale sowie unterschiedliche regionaltypische landwirtschaftliche Betriebszweige und dementsprechend unterschiedliche Gebäudeformen und -arten berücksichtigt werden.

Methodik der Untersuchung der Orte

Nach einer ersten Bewertung offizieller statistischer Daten der Region und des Orts fanden Dorfbegehungen mit Mitgliedern der jeweiligen Teilnehmergeinschaft der Dorferneuerung, Gemeindevertretern und Vertretern der Ämter für Ländliche Entwicklung und der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten statt. Im Anschluss daran wurden leitfadengestützte Befragungen mit den umnutzenden Landwirten, Mitgliedern der Teilnehmergeinschaften der Dorferneuerungsverfahren und Vertretern der Ämter für Ländliche Entwicklung und der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Region durchgeführt.

Tabelle 3: Übersicht der wichtigsten Daten der untersuchten Gemeinden

Gemeindedaten	Dorf 1 + 2* (Schwaben)	Dorf 3 (Oberbayern)	Dorf 4 (Oberfranken)	Dorf 5 (Oberfranken)
Einwohner 1987	11.757	6.145	18.401	3.736
Einwohner 2000	12.447	6.943	18.227	3.607
Einwohner 2009	12.531	6.765	17.437	3.410
Veränderung 1987–2009 (%)	6,53	10,09	-5,24	-8,73
Lohn- und Einkommensteuerpflichtige	5.898	3.163	8.023	1.583
Gesamtbetrag der Einkünfte pro Kopf 2004 (€)	28.801	29.695	31.421	25.569
Gebietsfläche 2009 (ha)	4.463	11.418	6.699	3.614
Siedlungs- und Verkehrsfläche 1980 (ha)	582	743	801	217
Siedlungs- und Verkehrsfläche 2009 (ha)	763	942	1.062	294
Veränderung (%)	31,10	26,78	32,58	35,48
Landwirtschaftsfläche 1980 (ha)	1.958	6.060	3.702	1.558
Landwirtschaftsfläche 2009 (ha)	1.738	5.781	3.260	1.395
Veränderung (%)	-11,24	-4,60	-11,94	-10,46
Landwirtschaftliche Betriebe 1991	103	305	164	112
Landwirtschaftliche Betriebe 2007	44	175	101	66

* Bei Dorf 1 handelt es sich um eine eigene Gemeinde. Sie befindet sich mit Dorf 2 in der gleichen Verwaltungsgemeinschaft. Um die Anonymität der hier untersuchten Orte zu gewährleisten, wird für beide Orte auf die Gemeindedaten der Verwaltungsgemeinschaft zurückgegriffen.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Statistik kommunal und Angaben der jeweiligen Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaft und Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in den untersuchten Orten

Im Folgenden werden die Situation und insbesondere die Landwirtschaft und die landwirtschaftliche Bausubstanz in den fünf Orten kurz beschrieben. Dazu wurde auf Beiträge der jeweiligen Ämter für Ländliche Entwicklung und der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zurückgegriffen. Die Erkenntnisse aus der Untersuchung sind zusammengefasst in Abschnitt 3.2.3.2 dargestellt.

Dorf 1 (Schwaben)

Die Landwirtschaft in Dorf 1 ist geprägt von der Milchwirtschaft. 17 landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaften durchschnittlich 26,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Noch acht Betriebe wirtschaften im Haupterwerb. Charakteristisch für Dorf 1 sind Einseithöfe, vereinzelt existieren auch Zweiseit- und Parallelhöfe. Es gibt einige wenige Fälle zielgerichteter Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz. Interessant dabei ist, dass die leer stehenden Gebäude von Dritten im Rahmen von Vermietung oder infolge eines Verkaufs umgenutzt wurden.

Die befragten Personen sehen einen Mangel darin, dass kein zentraler Treffpunkt mehr im Ort existiert. Die Schaffung eines solchen Treffpunkts könnte im Rahmen der Dorferneuerung thematisiert und geplant, und auch als mögliche Nutzung für bestehende landwirtschaftliche Gebäude in Betracht gezogen werden. Interessant für die weitere Entwicklung und auch hinsichtlich der möglichen Umnutzung ist das festgestellte geringe Wohnangebot für junge und alte Menschen im Ort. Daraus ergeben sich weitere vielversprechende Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.

Der Großteil der älteren Landwirte lebt allein in den alten Bauernhäusern und nutzt die vorhandenen Gebäude als Holzlager und Geräteschuppen. Die befragten Personen sehen dies teilweise auch als Ergebnis einer vorhandenen Einstellung in der Region, derzufolge die Menschen lieber allein auf dem Hof leben, anstatt noch weitere Personen als Kunden oder Mieter auf dem Betrieb zu haben.

Dorf 2 (Schwaben)

Die Landwirtschaft in Dorf 2 ist ebenfalls geprägt von der Milchwirtschaft. Zehn Betriebe bewirtschaften durchschnittlich 23,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Nur noch vier Betriebe wirtschaften im Haupterwerb. Als typische Formen der landwirtschaftlichen Betriebe zeigen sich Einseit- und Zweiseit- bzw. Hakenhöfe. Speziell in dem im Rahmen der Dorferneuerung untersuchten Gebiet variiert der Zustand der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude erheblich.

In den Untersuchungen im Rahmen der Dorferneuerung wurde deutlich, dass ein großer Teil der bebauten Fläche zwar von landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebengebäuden belegt ist, diese jedoch leer stehen oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Allgemein herrscht eine Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude als Lagerplatz für Brennholz und als Unterstellplatz für eigene Maschinen vor. Diese Nutzung hängt insbesondere mit der Altersstruktur und dem Fehlen potenzieller Hofnachfolger zusammen. Die Altersstruktur im Dorfkern weist einen hohen Anteil älterer Menschen auf. Diese nutzen die Bauernhäuser für ihre Wohnzwecke. Eine Umnutzung speziell der leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäude ist nur bedingt zu erwarten.

Dorf 3 (Oberbayern)

Dorf 3 liegt im östlichen Teil der südlichen Frankenalb. In den vergangenen rund 170 Jahren ist ein stetiges Bevölkerungswachstum festzustellen. Bezogen auf die Dorfgröße verfügt Dorf 3 über ein sehr reges Dorf- und Vereinsleben. Vereine sind die wesentlichen Träger der ausgeprägten Dorfkultur. Es gab ein großes Engagement der Dorfbewohner in der Startphase der Dorferneuerung, das den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses erst ermöglichte. Das vorhandene Angebot an Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben ermöglicht nach Aussagen des im Rahmen der Dorferneuerung beauftragten Architekturbüros keine Versorgung mit den notwendigsten Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

In den letzten Jahrzehnten hat sich in Dorf 3 ein enormer Strukturwandel vollzogen. Auch hier war die Milchwirtschaft prägend für die Landwirtschaft. Derzeit betreiben noch sechs Betriebe Landwirtschaft, davon einer im Haupterwerb und fünf im Nebenerwerb. Die übrigen Betriebe haben die Bewirtschaftung aufgegeben und die Flächen verpachtet. Die Betriebe bewirtschaften im Durchschnitt 23,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Zwei Betriebe wirtschaften viehlos, zwei Betriebe haben eine Schweinehaltung und zwei Betriebe halten Milchvieh. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe wird vermutlich weiter abnehmen – besonders im Rahmen des Generationswechsels. Die Hofnachfolge ist nur bei einem Teil der Betriebe gesichert.

Die Bereiche Freizeit und Erholung, Urlaub auf dem Bauernhof und Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten haben bisher in Dorf 3 keine Bedeutung, unter anderem auch dadurch bedingt, dass die Betriebsleiter frühzeitig eine außerlandwirtschaftliche Tätigkeit aufgenommen haben und deshalb wenig freie Arbeitskapazitäten zur Verfügung standen.

Ein grundsätzliches Problem sind die leer stehenden Gebäude, die aufgrund der Betriebsaufgaben vorhanden sind. Einseithöfe prägen das Bild. Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind im Ortskern verteilt und grundsätzlich für eine Bewirtschaftung im Nebenerwerb ausreichend groß. Prognostiziert wird vom beauftragten Architekturbüro mittel- bis langfristig eine hohe Umnutzungs- oder Abbruchrate landwirtschaftlicher Nebengebäude bzw. deren Leerstand.

Dorf 4 (Oberfranken)

Dorf 4 liegt am Rand des Frankenwalds. Die verkehrsmäßig günstige Lage zu Zentren mit dem Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen hat schon immer die Bereitschaft zum Nebenerwerb im Ort gefördert. Nach Fertigstellung der ersten Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung hat sich das Dorfbild wesentlich verbessert. Die nächsten Maßnahmen betreffen einen Straßenzug, in dessen Bereich noch vier landwirtschaftliche Betriebe wirtschaften.

Die zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen sind klein. Es wirtschaften insgesamt 15 landwirtschaftliche Betriebe mit durchschnittlich 8,88 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon nur ein Betrieb im Haupterwerb. Etwa die Hälfte der Betriebe verfügen über weniger als 5,0 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Steile Hanglagen, Flächen auf den Hochlagen und im beengten Talbereich erschweren die Bewirtschaftung. Die Hoflagen im Ort und die landwirtschaftlichen Flächen sind unzureichend erschlossen. Zudem lassen sich die Betriebsflächen im Ort kaum erweitern.

Unsicherheiten bei den Betriebsleitern bestehen hinsichtlich der Hofnachfolge. Hemmend auf eine Betriebsnachfolge wirken sich neben persönlichen Motiven die durchgehend ge-

ringe Flächenausstattung (bei zersplitterter Flur) sowie bei Viehhaltung die mehrheitlich veraltete, arbeitswirtschaftlich aufwendige Haltungsform aus. Viele Nebenerwerbsbetriebe scheinen mehr aus Tradition denn aus Gewinnerzielungsabsicht weitergeführt zu werden, solange die ältere Generation noch mitarbeitet.

Die typischen Formen der landwirtschaftlichen Betriebe in Dorf 4 sind Einseit- und Zweiseit- bzw. Hakenhöfe. Zukünftig nicht mehr benötigte Wirtschaftsgebäude auf beengten Hofstellen lassen sich sehr schwer alternativ verwerten. Zwei ehemalige Betriebe haben Nebengebäude für gewerbliche Zwecke vermietet. Zusätzlich werden freie Gebäude auch für private Zwecke genutzt, z. B. als Garagen. Im nordöstlichen Teil des Orts erschweren die bauliche Situation – enge Zufahrten, Grenzbauten, geringe Größe etc. – und komplizierte Eigentumsverhältnisse eine sinnvolle Umnutzung.

Es existieren Überlegungen für Umnutzungen zu Wohnzwecken (Mietwohnung, evtl. auch Urlaub auf dem Bauernhof).

Dorf 5 (Oberfranken)

Dorf 5 liegt im nördlichen Frankenwald, abseits der großen Verkehrswege. Der Ort zeichnet sich durch ein hohes Bürgerengagement, das Gemeinschaftsleben und die vorhandene Ortsstruktur aus. Die Bürger sind stolz auf ihren Ort und arbeiten intensiv in der Dorferneuerung mit. Der Gemeinschaftssinn zeigt sich in der Errichtung einer Hackschnitzel-Gemeinschaftsanlage zur Beheizung der Wohnhäuser im Ort. Dorf 5 ist relativ abgelegen und kaum attraktiv für Handwerk und Kleingewerbe.

In Bezug auf die Landwirtschaft ist das Dorf klein strukturiert. Es werden durchschnittlich 10,2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche bewirtschaftet. Die Zahl der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ist im Abnehmen begriffen. Hervorzuheben ist der hohe Waldanteil, der die Errichtung der Dorfheizung auf Hackschnitzelbasis gefördert hat. Wird die Landwirtschaft aufgegeben, wird der Wald weiterhin von den Eigentümern selbst bewirtschaftet. Dafür werden weiterhin Maschinen und Geräte sowie Lagerflächen benötigt. Zusätzlich werden freie Gebäude auch für private Zwecke, z. B. als Garagen genutzt.

3.2.3.2 Einflussfaktoren auf die Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bausubstanz

In den Gesprächen mit Landwirten sowie mit Vertretern der Ämter für Ländliche Entwicklung, der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Gemeinden und der Dorferneuerung und im Rahmen von Diskussionen bei den Dorfbegehungen wurde deutlich, dass einerseits regionale und kommunale und andererseits betriebsindividuelle Faktoren die Möglichkeiten der Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude beeinflussen. Beide Arten von Einflussfaktoren lassen sich aufgrund ihrer komplexen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten schwer kategorisieren. Je nach Nutzung treten unterschiedliche Faktoren in den Vordergrund, und sind dafür förderlich oder hinderlich. Ist beispielsweise eine direkte Autobahnanbindung für die Vermietung ehemaliger Stallungen für Gewerbe- und Lagerzwecke als günstig zu beurteilen, kann sie sich für die Nutzung von Unterkünten für Urlaub auf dem Bauernhof ungünstig auswirken.

Da es sich um eine begrenzte Anzahl untersuchter Orte handelt, ist die Untersuchung nicht repräsentativ, lässt aber dennoch tendenzielle Aussagen hinsichtlich der Einflussfaktoren und ihrer Auswirkungen in den jeweiligen Dörfern zu.

Regionale und kommunale Einflussfaktoren auf die Nutzungsmöglichkeit

Regionale und kommunale Einflussfaktoren sind Faktoren, die für den landwirtschaftlichen Unternehmer vorgegeben sind. Im Rahmen der Untersuchung wurden Auswirkungen der in Tabelle 4 dargestellten Faktoren auf die Möglichkeit der Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Bausubstanz in den untersuchten Orten festgestellt. Es wird unterschieden, ob die vorhandenen Gegebenheiten im Ort die Nutzung tendenziell befördern oder erschweren. Im Folgenden werden diese Einflussfaktoren kurz beschrieben.

Tabelle 4: Regionale und kommunale Einflussfaktoren

Kriterien	Dorf 1	Dorf 2	Dorf 3	Dorf 4	Dorf 5
Lage des Orts, Infrastruktur	0	++	+	+	-
Wirtschaftliche Prosperität	+	++	+	-	-
Demografie	+	+	+	-	-
Versorgungssituation	+	++	-	+	-
Touristische Erschließung	0	+	-	+	-
Gesellschaftliches Umfeld	+	+	0	+	++

++ = deutlicher positiver Einfluss, + = positiver Einfluss, 0 = kein Einfluss, - = negativer Einfluss, -- = deutlich negativer Einfluss auf die Möglichkeiten der Umnutzung im Ort

Lage des Orts und Infrastruktur

Je nach Nutzungsziel stellen sich unterschiedliche Anforderungen an die Lage des Orts. Die Nähe zu prosperierenden Metropolen wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Vielfalt der Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzung bestehender Bausubstanz aus. Eine ausgebauten Infrastruktur, eine gute Erreichbarkeit des Orts und die Nähe zu einer größeren Stadt, zu Bundesstraßen oder Autobahnen sowie eine entsprechende Zufahrt zum Hof sind grundsätzlich für alle möglichen Umnutzungen förderlich.

Wirtschaftliche Prosperität

Die wirtschaftliche Prosperität einer Region unterstützt die Möglichkeiten der Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in direkter und indirekter Weise. Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung einer Region besteht tendenziell eine stärkere Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Räumen, insbesondere auch nach Lagerflächen. Die Nachfrage mittelständischer Unternehmer, die im ländlichen Raum auf der Suche nach einem passenden Standort für ihren Betrieb sind, ist regional unterschiedlich ausgeprägt und hängt eng mit vorhandenen Gewerbegebieten, und daher mit konkurrierendem Raumangebot in der Region zusammen.

Demografie

Der demografische Wandel in ländlichen Räumen gilt als lokale und regionale Herausforderung in ländlichen Kommunen. Die Bevölkerung wird älter und die junge Generation wandert ab oder bleibt am Ort und pendelt zu den Arbeitsplätzen. Diese grundsätzliche Tendenz zeichnet sich lokal und regional jedoch sehr unterschiedlich ab. Es gibt stark und weniger stark schrumpfende Dörfer und auch Dörfer mit Bevölkerungszuwachs. Diese Entwicklungen beeinflussen auch die Möglichkeiten zur Nutzung von Gebäuden für Wohnzwecke. Problematisch ist grundsätzlich die Altersstruktur. „Ich war 25 Jahre lang Vorstand vom Gesangsverein – und immer Altersdurchschnitt“, so die Aussage eines Befragten.

Versorgungssituation

Neben der wirtschaftlichen Versorgungssituation ist insbesondere auch die kulturelle und soziale Versorgung im Ort zu beachten, denn die bestehende Versorgungssituation im Ort

hat unterschiedliche Einflüsse auf die Nutzungsmöglichkeiten. Bei bereits guter Versorgungssituation entstehen einerseits weitere Möglichkeiten der Nutzung, andererseits werden auch Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen. So kann beispielsweise die bestehende Metzgerei die Nutzung für Wohnzwecke befördern, gleichzeitig jedoch die mögliche Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte in der umgenutzten Scheune erschweren. Grundsätzlich wurde in der Untersuchung aber festgestellt, dass eine bestehende Grundversorgung hinsichtlich Wirtschaft, Kultur und Sozialem die weiteren Nutzungen landwirtschaftlicher Gebäude tendenziell eher befördert.

Touristische Erschließung

Insbesondere für Unterkunfts-zwecke, Urlaub auf dem Bauernhof und sonstige Freizeitangebote im Rahmen der Nutzung bestehender Bausubstanz spielt die bestehende touristische Erschließung des Ortes und der Region eine Rolle. Bereits bestehende touristische Anziehungspunkte wie Natur- oder Freizeitparks etc. erleichtern die Vermarktung von zu Wohnzwecken umgenutzten Gebäuden. Als Hoffnung wird in allen Regionen die Entwicklung des touristischen Potenzials geäußert. „Der Urlauber sucht doch Ruhe. Hier findet er sie“, lautet ein Zitat aus den Befragungen.

Gesellschaftliches Umfeld

Ein wichtiger Einflussfaktor ist die ländliche Gesellschaft und ihre grundsätzliche Einstellung hinsichtlich Erhalt der Versorgungsstruktur, der ländlichen Wirtschaft und des Dorflebens. Es stellt sich die Frage, ob in der Region eine gewisse Philosophie in dieser Hinsicht vorhanden ist und gepflegt wird und ob die Menschen sich mit dem Ort identifizieren. Für die Landwirtschaft ist dabei ihre Rolle und Bedeutung für das Dorfleben zu klären. Einer der Befragten stellte die Frage, „ob das Dorfleben eingestellt wird, wenn die Betriebe eingestellt werden“.

Häufig treten die Gedanken des Erhalts der Strukturen sowie des Erhalts und der Verbesserung der Lebensqualität auf dem Land in Verbindung mit dem aktiven Regionalmanagement und aktuellen Dorferneuerungsverfahren zutage. Insbesondere für Gemeinschaftsprojekte wie Seniorenwohnen und Dorfläden etc. sind ehemalige Hofstellen sehr interessant.

3.2.4 Betriebsindividuelle Einflussfaktoren auf die Nutzungsmöglichkeiten

Bei den betriebsindividuellen Einflussfaktoren handelt es sich zum einen um Einflüsse, die für den Betrieb langfristig gegeben sind, z. B. die Lage des Betriebs, zum anderen um Einflüsse, die der Betriebsleiter beeinflussen kann. Solche individuellen Einflüsse sind Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdkapital), Fördermittel, Organisationsform, Gesellschaftsform und Mitunternehmenschaften, steuerliche Konsequenzen und Versicherungen. Im Folgenden wird dabei insbesondere auf den landwirtschaftlichen Unternehmer selbst und auf den Zustand der Gebäude eingegangen:

Lage des Betriebs

Die Lage des Betriebs im Ort ist eine wichtige Voraussetzung für die Nutzbarkeit der Gebäudesubstanz. So können für Wohnzwecke beispielsweise Ruhe und Natur in Verbindung mit Möglichkeiten der nahe gelegenen Versorgung mit notwendigen Lebensmitteln ausschlaggebende Faktoren sein. Zur Umnutzung für eine Direktvermarktung kann die Infrastruktur und damit die Erreichbarkeit im Ort von Bedeutung sein. Für Urlaub auf dem Bauernhof bietet sich eine Ortsrandlage oder auch die Lage eines Aussiedlerhofs an.

Landwirtschaftlicher Unternehmer und gesamtbetriebliche Planung

Die weitere Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude stellt einen wichtigen Schritt in der Entwicklung des landwirtschaftlichen Gesamtunternehmens dar. Die Frage nach möglichen alternativen Nutzungen bestehender Gebäude gewinnt zumeist im Rahmen eines anstehenden Generationswechsels an Bedeutung. Dabei stellt sich die Frage, ob die Landwirtschaft weiterhin betrieben – und wenn im Haupt- oder im Nebenerwerb – oder ob der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt wird. Die Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude hängt daher intensiv mit der Frage der allgemeinen Betriebsentwicklung (Wachstum, Diversifizierung, Beendigung etc.) zusammen, und insbesondere auch mit der Frage, ob eine wirtschaftlich finanzielle Notwendigkeit in der Weiternutzung gesehen wird.

Eine für den betrieblichen Erfolg essenzielle Aufgabe ist es, einzuschätzen, welche Möglichkeit der Nutzung zum Betrieb passt. Jede Nutzung bedarf unterschiedlicher Voraussetzungen (siehe Tabelle 2), um Aussicht auf Erfolg zu versprechen, und erfordert unterschiedlichen Arbeitsaufwand und Personalbedarf. Dieser ist im Vorfeld genau zu bestimmen, um negative Interferenzen mit den eventuell weitergeführten Betriebszweigen in der Landwirtschaft zu vermeiden.

Art und Zustand der Gebäude

Landwirtschaftliche Bauten sind sehr unterschiedlich. Je nach Gebäudeart (Stall, Scheune), Bauweise (Massivbau oder Leichtbau etc.) und Zustand der Gebäude bieten sich unterschiedliche Nutzungen an. Je nach Nutzung sind unterschiedliche Voraussetzungen erforderlich, z. B. Unterstellplatz im Vergleich zu Gewerbe oder Urlaub auf dem Bauernhof. Bei gewerblicher Nutzung sind in der Regel eine ausreichende Gebäudehöhe und Wendemöglichkeiten ausschlaggebende Faktoren. Oftmals sind elektrische und sanitäre Installationen notwendig. Bei der Nutzung für Handwerksbetriebe oder Werkstätten können weitere baurechtliche Probleme entstehen (Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2003). Es ergibt sich eine Reihe von Herausforderungen, wenn sich das Gebäude z. B. aufgrund eines sehr hohen Sanierungsaufwands, hinsichtlich seiner Größe, der Lage zu Nachbargebäuden oder seines Standorts im Ort für die gewünschte neue Nutzung eignen soll (Abb. 6).

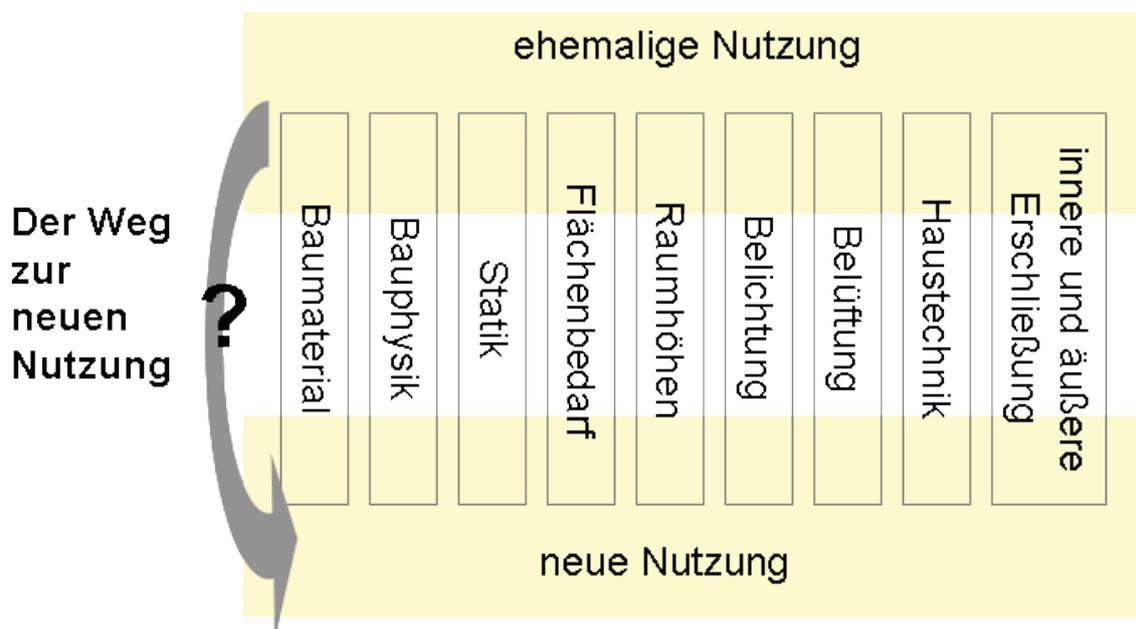


Abb. 6: Bautechnische Fragen der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

Quelle: Hamann-Lahr, 2004, S. 4

3.2.5 Bedeutung und Effekte der weiteren Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

Die Art der Weiternutzung landwirtschaftlicher Gebäude ist einerseits das Ergebnis regionaler, kommunaler und einzelbetrieblicher Entwicklungen; andererseits hat sie Einfluss auf die gesellschaftliche Entwicklung im Mikrokosmos Dorf. Nutzungsänderungen in der Landwirtschaft sind eine Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen, unter denen die bisherigen Nutzungen für den Einzelbetrieb weniger Zukunftsaussichten bieten als die neue alternative Nutzung. Neben ökonomischen Effekten sind auch soziale und ökologische Effekte der Umnutzung zu beachten.

Bedeutung der weiteren Nutzung für den Einzelbetrieb

Über alle Dörfer hinweg ergab sich bei den befragten Landwirten, dass die Einkünfte in Verbindung mit der Umnutzung selten den Großteil des Gesamteinkommens des Betriebs darstellen. Die Befragten gaben an, ihren Lebensunterhalt auch ohne die Umnutzung sicherstellen zu können. Die Umnutzung liefert aber ein hilfreiches Zusatzeinkommen, das dem Betrieb zusätzliche finanzielle Stabilität verleiht.

Die häufigsten Ziele bei einer weiteren Nutzung waren die Steigerung der Rentabilität des Gesamtbetriebs und die Diversifizierung der Einkommensquellen. Die Befragten waren mit den angestrebten Zielen ihrer Umnutzung in den meisten Fällen zufrieden.

Bedeutung der weiteren Nutzung für das Dorf

Die Bestandserhaltung und die Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz wurde im Rahmen der Befragungen sowohl von den Landwirten als auch von den Vertretern der Dorferneuerung und den Amtsvertretern als nachhaltig und fördernd für lebendiges Dorfleben und Lebensqualität auf dem Land eingeschätzt. Es ist ein deutlicher Unterschied in der Lebendigkeit der Orte, in denen Umnutzung populär ist, und der Orte, in denen zielgerichtete Umnutzung weithin nicht stattfindet, zu erkennen. In den untersuchten Orten wurden durch Umnutzung teilweise Beiträge zum sozialen Leben geleistet (z. B. Nutzung für Gastronomie), Arbeitsplätze geschaffen und Wohnraum im Ortskern bereitgestellt. Insofern können Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude einer Verödung der Dorfkerne entgegenwirken. „Ein attraktiver Ort lädt zum Bleiben ein“, betonte einer der Befragten.

Dem Anschein nach fällt es deutlich leichter, bestehende Versorgungsstrukturen (Bäcker, Lebensmittelhandel etc.) zu erhalten als Versorgungsangebote wieder neu zu schaffen. Wenn entsprechende Versorgungsangebote nicht existieren, muss dies aber nicht bedeuten, dass die Menschen dann unzufrieden sind. Der Erhalt des Dorflebens und seiner Strukturen scheint nicht bei allen Dorfbewohnern prioritär. „Manche Dorfbewohner möchten einfach auch ihre Ruhe“, so ein Zitat aus den Befragungen.

Ökonomische Effekte der weiteren Nutzung

Zu den ökonomischen Vorteilen der weiteren Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz zählen Einsparungen von Erschließungskosten und auch die verbesserte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Die direkten ökonomischen Effekte der weiteren Nutzung ergeben sich dabei hauptsächlich auf einzelbetrieblicher Ebene. Nicht zu unterschätzen ist die langfristige Wirkung instand gehaltener und genutzter landwirtschaftlicher Gebäude und Dorfkerne auf die Attraktivität der Orte. Unter anderem wurden Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen und Unternehmensgründungen (z. B. Metallverarbeitung/Maschinenbau, Lohnunternehmen) gefördert. Die Weiternutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz leistet damit sicherlich einen Beitrag zur Stärkung und zum Erhalt der regionalen Wirtschaft.

Soziale Effekte der weiteren Nutzung

Über den reinen Strukturerhalt des Dorfs hinaus können durch eine weitere Nutzung der landwirtschaftlichen Bausubstanz Zusatzangebote im Bereich der Versorgung mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen bereitgestellt werden, z. B. durch die landwirtschaftliche Direktvermarktung in Verbindung mit weiteren Gütern des täglichen Bedarfs. Der Erhalt von Gebäuden im Rahmen der Weiternutzung trägt zur Verschönerung des Dorfbilds und zu Imageverbesserungen bei. In vielen Fällen entsteht eine neue Nähe zwischen der Landwirtschaft und der nicht landwirtschaftlichen Gesellschaft. Der Erhalt der Strukturen verleiht den Dorfbewohnern Sicherheit.

Negativ eingeschätzt wurde im Rahmen der Befragungen häufig das Problem, dass die gut ausgebildeten jungen Menschen auf dem Land oft keinen entsprechenden Arbeitsplatz mehr finden. Einer der Befragten drückt dies so aus: „Wenn das Dorf und die Struktur weg sind, dann ist auch die Arbeit weg.“

Bedauert wurde in den Befragungen – insbesondere von den Landwirten selbst – das Aussterben der klassischen landwirtschaftlichen Familienbetriebe, die über die Generationen hinweg ausreichenden Lebensunterhalt sicherstellen konnten. Teilweise fühlen sich Landwirte aufgrund nicht ausreichender Wirtschaftlichkeit oder durch Krankheit in die Umnutzung gedrängt. Sie sind gleichzeitig aber glücklich über das damit generierte Einkommen und das Fortbestehen des Hofes und auch des Dorfs.

Ökologische Effekte der weiteren Nutzung

Umnutzung erhält wertvolle Bausubstanz und das Dorfbild. Der Beitrag von Umnutzungen zum Bodenschutz besteht vor allem darin, von vornherein zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung für die angestrebten Nutzungszwecke zu vermeiden. Mit der Umnutzung und Sanierung landwirtschaftlicher Bausubstanz lässt sich weiter ein Beitrag zur Ressourcenschonung leisten. Zum einen können Energie und Baustoffe zur Herstellung von Gebäuden eingespart werden; zum anderen kann der Energiebedarf des Gebäudes durch eine Sanierung gesenkt werden (Worm et al., 2008). Insbesondere bei der weiteren Nutzung zu Wohnzwecken wird im Rahmen der Sanierung auf Energieeffizienz geachtet.

3.2.6 Herangehensweise an die weitere Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

Im Rahmen der Untersuchung wurde deutlich, dass es keine pauschalen Musterbeispiele der weiteren Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude gibt. Sowohl die regionalen als auch die einzelbetrieblichen Voraussetzungen und Entwicklungen sind unterschiedlich, als dass ein verallgemeinerter Leitfaden zusätzliche Erkenntnisse für die jeweils optimale Nutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz bringen würde. Im Folgenden werden daher die grundsätzliche Herangehensweise und die relevanten Fragestellungen für die Weiternutzung bestehender landwirtschaftlicher Bausubstanz erörtert.

Grundsätzlich bietet sich in allen Betrieben ein gewisses Maß an Gebäuden als ungenutztes Potenzial an. Dieses Potenzial scheint tendenziell größer, je älter die Betriebsgebäude sind und je weiter die eigentliche landwirtschaftliche Produktion zurückgefahren wurde. Die Nutzung bestehender Gebäude und die Entwicklung neuer Betriebszweige ist ein zentrales Thema im Rahmen der Übergabe des Betriebsvermögens von einer Generation zur nächsten, aber keine spezielle Frage von auslaufenden oder ruhenden Betrieben. Auch aktiven Haupt- und Nebenerwerbslandwirten stellt sich die Frage nach der Nutzung ihrer vorhandenen Gebäudesubstanz bei der Suche nach der rentabelsten Verwendung der vorhandenen Ressourcen.

Die Sinnhaftigkeit der Umnutzung ergibt sich immer im Zusammenhang mit dem betrieblichen Gesamtkonzept. Nicht jede Umnutzung ist sinnvoll, aber Leerstand bietet langfristig keinesfalls die beste Alternative. Im Vorfeld von Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben empfiehlt sich auch die Prüfung der Alternative Abriss und Neubau (Worm, 2009).

Es sollten folgende Fragestellungen geklärt werden:

1. Welche Voraussetzungen bieten sich auf dem Betrieb?
2. Welche neue Nutzungsmöglichkeit bietet sich an und welche wird nachgefragt?
3. Passt die Nutzung ins Gesamtkonzept?
4. Welche Konsequenzen hätte die Umnutzung auf das Gesamtunternehmen?
5. Können die nötigen Voraussetzungen (baurechtlich, bautechnisch, finanziell, arbeitswirtschaftlich) für eine erfolgreiche Umnutzung erfüllt oder geschaffen werden?

Nach Einschätzung der befragten Personen ließen sich viele Gebäude noch nutzen, um einen Beitrag zum Einkommen der Landwirte zu leisten. Im Gegensatz dazu neigen die befragten Landwirte, die ihre Gebäude im Moment noch nicht nutzen, tendenziell dazu, in der Umnutzung kein großes Potenzial zu sehen, und scheuen das damit verbundene unternehmerische Risiko. Dies lässt sich zumeist auf folgende Ursachen zurückführen:

- keine geklärte Hofnachfolge und damit keine Perspektive für den Hof,
- pessimistische Einschätzung der Nachfrage,
- kein Bedarf eines zusätzlichen Einkommens aufgrund eines einfachen Lebensstils oder eines ausreichenden Einkommens,
- zum Teil erhebliche finanzielle Aufwendungen.

Landwirte, die zögern, ihre Gebäude alternativ zu nutzen, berufen sich vor allem auf bestehende Unsicherheiten hinsichtlich des Markts und der Nachfrage. Dies spricht dafür, dass insbesondere der landwirtschaftliche Unternehmer selbst der entscheidende Faktor für den Weg der weiteren Nutzung ist. Es gilt, die vorhandenen Risiken zu beurteilen und dementsprechend ein Nutzungskonzept zu entwerfen.

In den Planungen sollte grundsätzlich die mittel- und langfristige Prognose der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in der Region Berücksichtigung finden. Neben der Wirtschaftlichkeit sind Eigentums-, Pacht- und erbrechtliche Fragen zu klären. Neue Werte und Risiken müssen adäquat versichert werden und auch die vielfältigen Fragen der steuerlichen Konsequenzen der Umnutzung sind zu beachten (Frerick, 2010). In Verbindung mit einer veränderten Nutzung können auch Interferenzen zwischen neuen und bestehenden Betriebszweigen entstehen. Eventuell kann die neue Nutzung zu Problemen mit Mietern, Pächtern oder Nachbarn führen. Die Vermietung an Dritte scheitert oftmals an Befürchtungen, mit zusätzlichem Lärm und Verkehr belastet zu werden.

Insbesondere in den untersuchten oberfränkischen Orten wurde deutlich, wie wichtig kooperative Konzepte und langfristiges unternehmerisches Denken sein können. Durch die sehr klein strukturierten Flurstücke der Hofstellen, auf denen Gebäude oft direkt mit den Gebäuden des Nachbarn verbunden sind und häufig eine Zufahrt über das Grundstück des Nachbarn erforderlich ist, scheint eine Umnutzung „im Alleingang“ nicht die beste Alternative.

Für eine mögliche Eigennutzung sind die Erfolgsaussichten dann besonders gut, wenn die Betriebsleiter spezielle persönliche Fähigkeiten einbringen können. Wenn keine Neigungen, Fähigkeiten oder Arbeitskapazitäten vorhanden sind, dann sollten Umnutzungsalternativen durch Dritte in Erwägung gezogen werden. Weiter erweisen sich Offenheit gegenüber neuen Wegen, Marktkenntnis, soziale Kompetenz und Kommunikationsstärke als

hilfreich für den Erfolg eines sinnvollen Umnutzungskonzepts. Zentral wird es dabei in Zukunft sein, sich auch außerhalb der Landwirtschaft zu vernetzen, um möglichen Raumbedarf und eine vorhandene Nachfrage zu erkennen oder womöglich auch initiieren zu können.

Schwierigkeiten, die Umnutzung umzusetzen, ergeben sich vor allem, wenn konkrete Konzepte fehlen. Auch die baurechtliche Genehmigung der neuen Nutzung ist nicht unproblematisch. Insbesondere die Umnutzung von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, wird von den meisten Landwirten aufgrund des damit verbundenen Aufwands gescheut.

Auffallend ist, dass zielgerichtete und sehr erfolgreiche Umnutzungen zumeist nach nur kurzem Leerstand oder einer reinen Umbauphase beginnen. Die befragten umnutzenden Landwirte empfehlen, Beratungsangebote zu nutzen. Die meisten Befragten halten es für sinnvoll, den Betriebszweig langsam und schrittweise zu entwickeln. Sie setzen auf natürliches Wachstum und erwarten nicht von heute auf morgen den großen Erfolg.

Außerdem sollte auch im Bereich der weiteren Nutzung von Gebäuden die Bindung durch die neue Nutzung beachtet werden. Aufgrund des heutzutage immensen Kapitaleinsatzes für Betriebsgebäude in der Landwirtschaft sollte für zukünftige Bauten und auch Umnutzungen erhöhtes Augenmerk auf die Flexibilität in der Gebäudenutzung gelegt werden.

3.2.7 Überprüfung der aufgestellten Thesen

Die Verschiebung der Betriebszweige und damit der Gebäudenutzung zwischen außerlandwirtschaftlicher, landwirtschaftsverbundener und landwirtschaftlicher Nutzung erscheint als logische Konsequenz des Strebens nach Erfolg für das landwirtschaftlich geprägte Gesamtunternehmen. Umnutzung ist eine Lösung, die Erfolgsgeschichten und auch Misserfolgserlebnisse mit sich bringen kann.

Hinsichtlich der zu Beginn des Abschnitts 3.2 formulierten Thesen können tendenzielle Aussagen getroffen werden. Die Aussagen beruhen auf der Untersuchung von fünf als Fallstudien ausgewählten Orten in Bayern. Um verlässliche Aussagen zum Zusammenhang zwischen Art, Zustand und Alter der landwirtschaftlichen Gebäude und deren Umnutzung im gegebenen gesellschaftlichen Umfeld für den gesamten Freistaat zu erhalten, müsste die Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in weiteren Dörfern und Regierungsbezirken analysiert werden – insbesondere in den ländlichen Räumen von Metropolregionen, strukturstarken und strukturschwachen, touristisch erschlossenen und nicht erschlossenen Regionen.

These 1: Die positive Entwicklung der regionalen und lokalen Voraussetzungen (Lage, Demografie, Wirtschaft, Soziales, Infrastruktur) befördert die Häufigkeit und den Erfolg der Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz

Die Umnutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Bausubstanz werden von der regionalen und der lokalen Entwicklung beeinflusst. Positive wirtschaftliche und demografische Entwicklungen unterstützen die Raumnachfrage sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke. Gleichzeitig unterstützen sinnvolle Nutzungen die Dorfentwicklung. Der Erhalt des Dorfbilds und der Dorfstrukturen hat langfristig positive Wirkungen auf die Attraktivität der Orte.

Umnutzungspotenzial und innovative Ideen existieren auch in nicht prosperierenden Regionen. Hier ist der Landwirt als zentraler Akteur mit unternehmerischen Entscheidungen gefragt. Dabei ist anzumerken, dass nicht alle Landwirte erfolgreich umnutzen können. Ab

einem bestimmten Punkt wird die Nachfrage nach Räumen ebenso wie die nach selbst geführten neuen Betriebszweigen gedeckt sein. Daher trifft These 1 bis zu einem gewissen Sättigungsgrad im Bereich der Nutzung der Gebäude voll zu.

These 2: Ein guter Zustand der zu nutzenden Gebäude und eine massive Bauweise fördern die Häufigkeit der Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz

In den untersuchten Fällen wurden bevorzugt Gebäude genutzt, deren Zustand gut war und die in massiver Bauweise erstellt wurden. Bei Sanierungsobjekten neigen die Landwirte eher dazu, einen Abriss mit anschließendem Neubau gemäß den alten Strukturen zu realisieren. Es zeigt sich, dass gewerbliche Umnutzungen im ländlichen Raum etwas unterrepräsentiert sind. These 2 trifft zu.

These 3: Realisierte Nutzungen bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz wirken sich positiv auf die jeweiligen Einzelbetriebe und auf die Lebensbedingungen im Ort aus

Umnutzungen, die in den untersuchten Orten realisiert wurden, haben positive ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen – sowohl im Einzelbetrieb als auch für den Ort. Die Effekte auf die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort wurden in den Befragungen durchweg positiv eingestuft. Umnutzungen steigern tendenziell die Lebensqualität im Ort. These 3 trifft zu.

These 4: Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums

Sinnvolle Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz können einen wertvollen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes leisten. These 4 trifft zu.

Bewertung der Ergebnisse

Der ländliche und landwirtschaftliche Strukturwandel ist ein wichtiges aktuelles Thema, aber kein neues Phänomen. Unterschiedliche Betriebsentwicklungen und unterschiedliche Umnutzungskonzepte entsprechen dem gewöhnlichen Verlauf unternehmerischer Entwicklung. Es ist nicht nötig, den Wandel negativ oder positiv zu bewerten, sondern es geht vielmehr darum, den Wandel zu gestalten – einzelbetrieblich, kommunal und regional.

Die Frage, welche Umnutzung sich in welcher Region lohnt und welche Entwicklungspfade von den Betrieben eingeschlagen werden sollten, ist nicht pauschal zu beantworten. Der Erfolg der Nutzung von Gebäuden hängt neben den regionalen und lokalen Voraussetzungen insbesondere mit einem logischen und stringenten Nutzungskonzept des Gesamtbetriebs zusammen. Daraus lässt sich ein deutlicher Bedarf sowohl für gesamtbetriebliche als auch für nutzungsspezifische Planung und Beratung in diesem Bereich erkennen.

Der jeweilige Standort setzt spezifische Grenzen für eine Umnutzung, aber in noch stärkerem Maße beeinflusst die unternehmerische Persönlichkeit, deren Vorstellungen und Fähigkeiten die erfolversprechende Entscheidung bei Alternativen zur Nutzung leer stehender Bausubstanz. Es sind die Landwirte selbst, die durch ihre persönlichen Entscheidungen über die Nutzung ihrer Gebäude auf der Basis eines einzelbetrieblichen Kontexts und der gegebenen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die nachhaltige Entwicklung der Dörfer beeinflussen können. Die Politik kann hier Anreize schaffen und einen Rahmen setzen.

Bemerkenswert ist die Zahl der Hofstellen im Kernbereich der Dörfer, auf denen nur noch Altenteiler das Wohnhaus nutzen und die Wirtschaftsgebäude lediglich als Lagerraum für

Brennholz und als Abstellplatz für ausgesonderte oder selten benötigte Gerätschaften dienen. Hier wäre es interessant, zu klären, ob fehlende Kenntnis der Möglichkeiten der Umnutzung, fehlende finanzielle Mittel oder fehlende Nachfrage etc. die Gründe dafür sind. Diese Frage scheint bisher wenig untersucht. Die häufig anzutreffende Ablehnung von „Fremden“ auf der Hofstelle engt die Möglichkeiten einer Umnutzung ein und schließt sowohl die Vermietung von Wirtschaftsgebäuden als auch von Wohnraum aus. Ein Beharren auf diesem Standpunkt kann an einer zu erwartenden geringen Rendite liegen, an den erforderlichen Investitionskosten oder an persönlichen Vorstellungen zum Wohnen und Wirtschaften „im Alter“. Solche Hofstellen ggf. können sowohl für die Eigentümer als auch für die Kommune eine stille finanzielle bzw. kulturelle Reserve bedeuten, vorausgesetzt, weitblickende Planungen und zwischen den Interessengruppen abgestimmte Konzepte liegen vor.

Der Landwirt und Eigentümer von aufgelassenen oder landwirtschaftlich nicht genutzten Hofstellen oder einzelnen Gebäuden kann die branchenübergreifenden Kenntnisse und Erfahrungen von landwirtschaftlichen Beratern, Experten der Wirtschaftsförderung, Architekten, Handwerkskammern und Behörden in Anspruch nehmen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Information über finanzielle Hilfen und deren Abwicklung. Mit Planungsvorschlägen zu einem auf das Ortsbild abgestimmten zeitgemäß gestalteten Wohnungsumbau oder -neubau bzw. für eine gewerbliche Nutzung der Wirtschaftsgebäude können sie unterstützen. Es existiert auch umfangreiche Literatur im Bereich der Umnutzung, darunter auch einige Leitfäden (z. B. Klärle, 2009).

Ziele der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums sind die Schaffung und der Erhalt hoher Lebensqualität sowie von Arbeitsplätzen und einer gesunden Umwelt (BMELV, 2011a). Dazu sind eine leistungsstarke wirtschaftliche und soziale Infrastruktur und die Sicherung der Versorgung auf dem Land nötig. Verständlicherweise müssen solche Maßnahmen aus Sicht des Landwirts in erster Priorität auf die Erwirtschaftung von Einkommen ausgerichtet sein, um zusätzlich die Wirtschaftskraft des Orts zu stärken. In diesem Sinne bietet die weitere Nutzung von leer stehenden Gebäuden landwirtschaftlichen Unternehmen im Rahmen der betrieblichen Diversifizierung eine Chance der Entwicklung.

4 Diskussion

Viele landwirtschaftliche Unternehmen haben im Zuge des Aufbaus von neuen Einkommenskombinationen auf nutzlos gewordene Bausubstanz unterschiedlichen Ursprungs zurückgegriffen. Im Teilprojekt „Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz im Rahmen der Diversifizierung“ wurde anhand von Fallstudien in fünf bayerischen Dörfern ein Eindruck von den großen regionalen, örtlichen und betrieblichen Unterschieden sowie vom Umfang ungenutzter und nicht mehr im ursprünglichen Sinn benötigter landwirtschaftlicher Bausubstanz vermittelt und die Voraussetzungen für das Gelingen einer Umnutzung wurden beschrieben. Dabei konnte die stimulierende Wechselwirkung zwischen vitalen landwirtschaftlichen Unternehmen, der Infrastruktur und einem lebendigen kommunalen Leben aufgezeigt werden.

Eine Entscheidung, in welchem Maß und in welcher Form landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Gebäude über eine Fremdnutzung einen Einkommensbeitrag leisten können, steht im engen Zusammenhang mit der Infrastruktur des ländlichen Raums. Jede Diversifizierung verlangt eine koordinierte und kooperative Vorgehensweise, die einerseits die gesamtbetriebliche Zukunftsplanung und andererseits die investiven Kosten und die Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung berücksichtigt.

Die unterstützende Beratung hat hier eine besondere Aufgabe, wobei ein branchenübergreifender Kenntnisstand von landwirtschaftlichen Beratern und Experten, regionalen Handwerkern, erfahrenen Umnutzern, Gemeinden und Genehmigungsbehörden vonnöten ist. Mit diesen Akteuren müssen sich die Landwirte und Interessenten bei Vorhaben zur Nutzung leer stehender Bausubstanz auseinandersetzen, um Orientierungs- und Entscheidungshilfen zur Umnutzungsplanung zu erhalten. Hilfreich sind Planungsbeispiele für Alternativen zur Schaffung von Wohnraum sowie für Dienstleistungen im landwirtschaftlichen, landwirtschaftsnahen oder außerlandwirtschaftlichen Bereich. In eine Planung ist die gesamte Vielfalt der Einkommenskombinationen von der Direktvermarktung über die Weiterverarbeitung der erzeugten Produkte, Bauernhofcafés, Hofläden, Pferdepensionen und Ferienwohnungen für Urlaub auf dem Bauernhof bis hin zu Dienstleistungen wie Kinder- oder Seniorenbetreuung einzubeziehen.

Die Eignung für eine Umnutzung ist nach Lage- und Gebäudemerkmalen zu bewerten, und zwar in Kooperation mit den bereits genannten Fachleuten. Ist beabsichtigt, landwirtschaftliche Gebäude für touristische Zwecke (z. B. für Beherbergung oder Gastronomie) zu nutzen, erfordert dies auch regionale Marktstudien, um das Marktpotenzial zu ermitteln. Für mögliche gewerbliche Nutzungen durch kleine und mittelständische Unternehmen im ländlichen Raum empfiehlt sich eine intensive Zusammenarbeit mit Vertretern der Landwirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft und der Kommune. Da sich fehlende Finanzierungsmöglichkeiten vielfach als das größte Hemmnis für Umnutzungen erweisen, sind Fördermöglichkeiten und Finanzierungsbeispiele aufzuzeigen. Erfahrene Fachberater können wichtige Hilfestellungen für die Umnutzungsplanung, die In-Wert-Setzung von Gebäudepotenzialen und eine wirksame ländliche Raumentwicklung geben.

Im Einzelnen müsste zusätzlich zu den auf fünf Ortschaften in Bayern beschränkten Untersuchungen die Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz in weiteren Dörfern und Regierungsbezirken analysiert werden, um verlässliche Aussagen über den Zusammenhang zwischen Art, Zustand und Alter der landwirtschaftlichen Gebäude und deren Umnutzung im jeweiligen gesellschaftlichen Umfeld zu erhalten. Abzugrenzen sind dabei ländliche Räume in Metropolregionen, strukturstarken und strukturschwachen, touristisch erschlossenen und nicht erschlossenen Regionen. Kurz gefasst ist für eine sinnvolle Umnutzung die Unterstützung in folgenden Bereichen empfehlenswert:

- koordinierte und kooperative Vorgehensweise statt Insellösungen,
- konzeptionelle Herangehensweise und gesamtbetriebliche Zukunftsplanung,
- bessere Nutzung von Informationsstellen,
- Aufklärung und Beratung über Möglichkeiten, Kosten und Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen,
- Abbau von Vorurteilen und Schaffung eines Bewusstseins für alternative Nutzungen bezüglich Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität,
- mögliche Übernahme der Kosten einer Erstberatung durch einen Architekten und durch die Gemeinde bzw. bei einer Dorferneuerung durch die Ämter für Ländliche Entwicklung,
- vermehrte Publizierung von Lösungsmöglichkeiten,
- Sensibilisierung speziell auch der jungen Generation.

Der jeweilige Standort setzt spezifische Grenzen für eine Umnutzung, aber in noch stärkerem Maß sind die unternehmerische Persönlichkeit und deren Vorstellungen und Fähigkeiten, eine erfolgsversprechende Entscheidung über die Nutzung leer stehender Bausubstanz zu treffen, richtungsweisend. Landwirte können durch ihre persönlichen Entscheidungen über die Nutzung ihrer Gebäude auf der Basis eines einzelbetrieblichen Konzepts und der gegebenen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die nachhaltige Entwicklung der Dörfer maßgeblich beeinflussen. Die Politik und kommunale Initiativen schaffen mit einer vorausschauend angelegten Infrastruktur den Rahmen, der zu einer Diversifizierung ermutigt.

Die Gewähr einer Einkommenssicherung durch den Aufbau zusätzlicher Einkommenskombinationen gerät ins Wanken, wenn das reale Marktumfeld oder die persönliche Eignung dafür verkannt wurden. Eine Statistik, die über gelungene und gescheiterte landwirtschaftliche Gebäudeumnutzungen und eine damit verbundene Diversifizierung Aufschluss geben könnte, existiert nicht. Auch die vorliegende Studie kann diese Lücke nicht füllen, bietet aber die Möglichkeit eines kritischen Einblicks in eine Problematik, die einen umfassenden und tiefgreifenden Handlungsbedarf erfordert.

Je nach Lage und Standort ist in Dörfern ein mehr oder weniger großer Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude anzutreffen. Für eine Umnutzung ist primär die unternehmerische Einstellung der Landwirte ausschlaggebend. Deren Erfolg wird jedoch maßgeblich von der regionalen und der lokalen Entwicklung beeinflusst.

Vor allem schon lange leer stehende landwirtschaftliche Altgebäude erfordern einen hohen Sanierungsaufwand. Gewerbliche Umnutzungen scheitern häufig aufgrund eines ungünstigen Standorts oder wegen mangelnder Gebädefunktionalität. Letztlich können die Ansprüche an moderne Wohn- und Arbeitsräume trotz hoher Aufwendungen oft nicht erfüllt werden oder die infrastrukturelle Erschließung ist problematisch. Wurden in Fällen einer Umnutzung die Potenziale sehr sensibel ausgelotet, hatten die in den untersuchten Orten realisierten Objekte stets positive ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf den Einzelbetrieb und den Ort. Die Effekte für die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort wurden bei den diesbezüglichen Befragungen durchwegs positiv eingestuft.

Um landwirtschaftliche Unternehmen letztlich langfristig und aktiv in Richtung dauerhafte Existenzsicherung zu steuern, sind auch künftige Entwicklungen und Trends aufmerksam dahingehend zu prüfen, inwieweit sie sich auf tangierte Märkte sowie die internen Strukturen und Prozesse auswirken können.

5 Literatur

- Barthelemy, P.A. und Vidal, C. (2011): Der ländliche Raum der Europäischen Union. Europäische Kommission – Landwirtschaft und ländliche Entwicklung.
Internet: http://ec.europa.eu/agriculture/envir/report/de/rur_de/report.htm [Zugriff: 30.9.2011]
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2010b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern. München
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2010c): Betriebsstruktur.
Internet:
www.statistik.bayern.de/medien/statistik/wirtschaftshandel/sg33_191e_auszug_f__r_internet.pdf [Zugriff: 30.9.2011]
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011a): Natürliche Bevölkerungsbewegung in Bayern. Internet: www.statistik.bayern.de/statistik/bevoelkerungsbewegung [Zugriff: 30.9.2011]
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011b): Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen in Bayern seit 1855.:
Internet: www.statistik.bayern.de/statistik/bevoelkerungsstand [Zugriff: 30.9.2011]
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Dörfer – zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. 1. Aufl., Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin. Internet:
www.berlininstitut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf [Zugriff: 5.11.2012]
- EU (2011): Zusammenfassungen der EU-Gesetzgebung – Nachhaltige Entwicklung. Europäische Union. Internet:
http://europa.eu/legislation_summaries/environment/sustainable_development/index_de.htm [Zugriff: 30.9.2011]
- Frerick, M. (2010): Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Neue Perspektiven für alte Gebäude. Praxisleitfaden, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Refert 22, Landservice, Regionale Vermarktung, Münster.
Internet: www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/landservice/pdf/praxisleitfaden-umnutzung.pdf [Zugriff: 19.2.2013]
- Hamann-Lahr, S. (2004): Umnutzung in der Landwirtschaft. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bereich Bau und Technik, Bad Kreuznach
- Kawka, R. (2007): Typisierung ländlicher Räume – Stärken, Schwächen und Funktionen; B&B Agrar 3/07, S. 102–105
- Klärle, M. (2009): Dorf kommt! – ein praxisorientierter Leitfaden, um Dörfer zu beleben und Potenziale im Bestand zu wecken. Ländlicher Raum, Heft 03/2009, Agrarsoziale Gesellschaft e. V., S. 43–46
- Krajewski, C.; Löwer, M.; Neumann, P. (2008): Nutzen statt Abreißen – Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus der Begleitforschung im INTERREG-IIIa-Projekt der Euregio Rhein-Waal. Arbeitsberichte der Arbeitsgemeinschaft Angewandte Geographie Münster e. V., Heft 39
- Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (2003): Dialogprozess Diversifizierung: Auswirkungen von Diversifizierung auf Beschäftigungssituation und Erlöse der Betriebe in Sachsen. Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, Dresden

-
- Scharmann; L. (2007): Demographischer Wandel – Chancen der Diversifizierung? 2. Fachforum „Landwirtschaft und Diversifizierung“, Vortragsveranstaltung und Diskussion zu „Demographischer Wandel – Chancen der Diversifizierung?“, 22.10.2007, Nossen
- Schmied; D. (2007): Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, D., und Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Curvillier Verlag, Göttingen, S. 1–18
- Soboth, A. (2009): Dörfer ohne Menschen? – Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung. Materialien zur Vorbereitung der 30. Bundestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG), 14.-16.10.2009 in Würzburg; Sonderheft 02/2009 der Deutschen Landeskulturgesellschaft
- Steiner, L. und Hoffmann, V. (2012): Multifunktionale Landwirtschaft durch kreative Diversifizierung, eine taxonomische Studie in Mittel- und Süddeutschland. Berichte aus der Landwirtschaft, Band 8(2), S. 173-330
- StMELF (2007): Bayerisches Zukunftsprogramm Agrarwirtschaft und Ländlicher Raum 2007–2013: Gezielt gestalten – lebenswert erhalten. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), München
- Worm, W.; Deilmann, C.; Gruhler, K. (2008): Umnutzung versus Neubau im Dorf. Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 13/2008
- Worm; W. (2009): Wirkungsanalyse der Umnutzung/Wiedernutzbarmachung ländlicher Bausubstanz. Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Heft 5/2009, Dresden

6 Anhang

6.1 Forschungsplan

Teilschritt 1	Beispiele für fachliche Inhalte
Bestandsaufnahme zur Diversifizierung (Betriebe)	Aktuelle Betriebssituation nach Betriebsfläche, Betriebstyp
Repräsentative Studie (Stichprobe von allen landwirtschaftlichen Betrieben Bayerns) Methode: schriftliche Befragung zu Art und Umfang der Diversifizierung in den landwirtschaftlichen Betrieben	Diversifizierung in Form <ul style="list-style-type: none"> einer Auffächerung bzw. Erweiterung der landwirtschaftlichen Produktion mit einem zusätzlichen „Standbein“ einer außerbetrieblichen Tätigkeit als Arbeitnehmer oder selbstständiger Dienstleister
Ermittlung der Mehrfach Tätigkeiten der Haushaltsmitglieder	Struktur der Haushalte (nach Zahl, Art und Funktionen der Haushaltspersonen)
Teilschritt 2	
Praxismodelle der Diversifizierung	Darstellung von Praxismodellen
Modelle zu Kombinationen in der Urproduktion, z.B. in Tierhaltung, Pflanzenbau, bei einer Spezialisierung	in der „Kette“ bzw. im Bereich der Urproduktion, z. B.: in Milchviehhaltung, Pflanzenbau (mit Tourismusangeboten, in der Direktvermarktung)
Kombination von Urproduktion mit außerhäuslicher Tätigkeit Modelle in Anlehnung an die Praxis	Kombination mit außerbetrieblichen Tätigkeiten: z. B. Angebote hauswirtschaftlicher Dienstleistungen
Teilschritt 3	
Entwicklungsmodelle	Entwicklungslinien von Einkommenskombinationen
Retrospektive Betrachtung der Entwicklung von Einkommenskombinationen Praxisbeispiele und ihre Entwicklung	ökonomische Relevanz ausgewählter Einkommenskombinationen in verschiedenen Entwicklungsstufen
Fallbeispiele mit 5b-Förderung Praxisfälle	Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Einkommenskombinationen durch fallbezogene, - vergleichende Bewertung
Bedeutung der Einkommenskombinationen im Kontext des ländlichen Raums <ul style="list-style-type: none"> Weiternutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz Diversifizierung an ungünstigen Standorten 	Bewertung der Effekte der Diversifizierung im Rahmen der Weiternutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz Bewertung der Effekte für die Betriebe und den ländlichen Raum (Versorgung, Dienstleistungen)
Teilschritt 4	
Effekte kooperativer Zusammenarbeit	Bewertung der kooperativen Zusammenarbeit
Kooperative Zusammenarbeit an Beispielen zur Direktvermarktung, hauswirtschaftlichen Dienstleistungen	In Handel, Nahversorgung, bei hauswirtschaftlichen Dienstleistungen zur Steigerung der Lebensqualität
Effekte von Netzwerken - Wertschöpfungseffekte von Anbieter-Netzwerken	Bewertung der Zusammenarbeit in Netzwerken - Zusammenschlüsse im Bereich Tourismus
Teilschritt 5	Gesamtbericht
Berichterstattung	Koordinierung der Teilberichte

6.2 Fragebögen zum Teilprojekt Nutzung leer stehender Bausubstanz

6.2.1 Leitfaden/Fragebogen für die Experteninterviews

Name/Vorname: _____

Institution: _____

Funktion: _____

Untersucher Ort: _____

Beschreibung der allgemeinen Situation im Ort/in der Gemeinde; bereits mit Blick auf die Bedeutung der Landwirtschaft und der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz:

A Rolle der Umnutzung im Ort/in der Gemeinde

A.1 Welche Rolle spielt ungenutzte landwirtschaftliche Bausubstanz in Ihrer Gemeinde?

sehr wichtige Rolle bedeutende Rolle unbedeutende Rolle keine Rolle

A.2 Welche Rolle spielen folgende Ziele in Ihrer Region?

Erhalt und Ausbau ländlicher Wirtschaftsstruktur unwichtig wichtig sehr wichtig

Erhalt und Ausbau sozialer Einrichtungen unwichtig wichtig sehr wichtig

Lebendiges Dorfleben unwichtig wichtig sehr wichtig

Erhalt der Kulturlandschaft unwichtig wichtig sehr wichtig

Erhalt und Nutzung alter Bausubstanz unwichtig wichtig sehr wichtig

A.3 Bestehen interessante Einkommensalternativen zur Landwirtschaft in der Region?

ja nein

A.4 Welche alternativen Nutzungsbestrebungen bezüglich der vorhandenen Bausubstanz bestehen?

Siedlung/Wohnzwecke

Industrie/Handwerk

Handel

sonstige _____

keine

B Fragen zur Umsetzung der Umnutzung im Ort/in der Gemeinde

B.1 Wo liegen Ihrer Meinung nach die größten Herausforderungen und Probleme in der Umnutzung?

allgemein:

in Ihrer Region/Gemeinde:

B.2 Auf welche Art und Weise wird in der Region/Gemeinde die Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz gefördert?

B.3 Welche Ziele verfolgen die Betriebsleiter Ihrer Meinung nach mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz?

- | | |
|--|-----------------------|
| Steigerung der Rentabilität des Gesamtbetriebs | <input type="radio"/> |
| Diversifizierung der Einkommensquellen | <input type="radio"/> |
| Verlängerung der Wertschöpfungskette im Betrieb | <input type="radio"/> |
| Beschäftigungsmöglichkeiten für Familienmitglieder | <input type="radio"/> |
| weitere Ziele _____ | <input type="radio"/> |
| weitere Ziele _____ | <input type="radio"/> |

**B.4 Unter welchen Bedingungen würden Sie einem Landwirt zur Umnutzung raten?
Bitte nehmen Sie Bezug auf:**

regionale Entwicklung

Gebäudezustand

Möglichkeit der Eigennutzung

C Effekte der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

C.1 Welchen konkreten Nutzen/Vorteil durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz sehen Sie für:

den Landwirt:

die Dorfbewohner:

die Gemeinde:

C.2 Wie haben sich Ihrer Meinung nach, ausgelöst durch die Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz im Ort, die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort/in der Region verändert?

- | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Allgemein | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Beschäftigungsmöglichkeiten | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Unternehmensgründungen | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Versorgungssituation | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Dorfleben | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Kultur- und Erholungslandschaft | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Soziale Angebote | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Kulturelle Angebote | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Identifikation mit dem Ort/der Region | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Weitere Bereiche: _____ | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |
| Weitere Bereiche: _____ | positiv <input type="radio"/> | unverändert <input type="radio"/> | negativ <input type="radio"/> |

C.3 *Wie hat sich Ihrer Meinung nach die lokale Lebensqualität infolge der Umnutzung verändert?*

positiv unverändert negativ

D **Ausblick**

D.1 *Sehen Sie noch weiteres Potenzial zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz im Ort?*

ja nein

D.2 *Von welchen Entwicklungen wird Ihrer Meinung nach in Zukunft die weitere Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz abhängen?*

D.3 *Inwiefern könnten Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz noch besser/sinnvoller ausgeführt werden?*

E **Abschluss**

In den folgenden Zeilen können Sie noch Anmerkungen machen, auf die wir bisher noch nicht zu sprechen kamen.

Zusätzliche Erläuterungen zu Ihren vorherigen Einschätzungen sind ebenfalls sehr willkommen (bitte mit Verweis zu der jeweiligen Fragen.).

Vielen Dank, für die Zeit, die Sie sich genommen haben!

6.2.2 Leitfaden/Fragebogen für die Befragung der Landwirte

Name/ Vorname: _____ Ort: _____

A Grundinformationen zum Betrieb

A.1 In welchen Betriebszweigen der Landwirtschaft sind Sie tätig?

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Ackerbau/Marktfruchtbau | <input type="radio"/> |
| Obstbau | <input type="radio"/> |
| Weinbau | <input type="radio"/> |
| sonstige Landbewirtschaftung _____ | <input type="radio"/> |
| Rinderhaltung | <input type="radio"/> |
| Schweinehaltung | <input type="radio"/> |
| Geflügelhaltung | <input type="radio"/> |
| sonstige Tierhaltung _____ | <input type="radio"/> |
| sonstige _____ | <input type="radio"/> |

A.2 In welcher Form betreiben Sie die Landwirtschaft?

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Haupterwerb | <input type="radio"/> |
| Nebenerwerb | <input type="radio"/> |
| auslaufender Betrieb | <input type="radio"/> |
| ruhender Betrieb | <input type="radio"/> |
| aufgegebener Betrieb | <input type="radio"/> |

A.3 Welche architektonische Form hat Ihr Hof?

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Eindachhof/Einhof | <input type="radio"/> |
| Paarhof | <input type="radio"/> |
| Zweiseithof/Hakenhof | <input type="radio"/> |
| Dreiseithof | <input type="radio"/> |
| Vierseithof | <input type="radio"/> |
| Haufenhof | <input type="radio"/> |

A.4 Wo liegt Ihr Hof?

Innerorts am Ortsrand Aussiedlerhof

B Grundinformationen zu Ihrer Region/zu Ihrem Ort

B.1 Welche Ziele sind für Sie wichtig?

- | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Erhalt und Ausbau ländlicher Wirtschaftsstruktur | unwichtig <input type="radio"/> | wichtig <input type="radio"/> | sehr wichtig <input type="radio"/> |
| Erhalt und Ausbau sozialer Einrichtungen | unwichtig <input type="radio"/> | wichtig <input type="radio"/> | sehr wichtig <input type="radio"/> |
| lebendiges Dorfleben | unwichtig <input type="radio"/> | wichtig <input type="radio"/> | sehr wichtig <input type="radio"/> |
| Erhalt der Kulturlandschaft | unwichtig <input type="radio"/> | wichtig <input type="radio"/> | sehr wichtig <input type="radio"/> |
| Erhalt und Nutzung alter Bausubstanz | unwichtig <input type="radio"/> | wichtig <input type="radio"/> | sehr wichtig <input type="radio"/> |

B.2 Bestehen interessante Einkommensalternativen zur Landwirtschaft in der Region?

ja nein

B.3 Welche alternativen Nutzungsbestrebungen bezüglich der vorhandenen Bausubstanz bestehen?

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Siedlung/Wohnzwecke | <input type="radio"/> |
| Industrie/Handwerk | <input type="radio"/> |
| Handel | <input type="radio"/> |
| sonstige _____ | <input type="radio"/> |
| keine | <input type="radio"/> |

B.4 Wie schätzen Sie die allgemeine Versorgungssituation im Ort ein?

- | | | | | |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| wirtschaftlich | ungenügend <input type="radio"/> | ausreichend <input type="radio"/> | gut <input type="radio"/> | sehr gut <input type="radio"/> |
| kulturell | ungenügend <input type="radio"/> | ausreichend <input type="radio"/> | gut <input type="radio"/> | sehr gut <input type="radio"/> |
| sozial | ungenügend <input type="radio"/> | ausreichend <input type="radio"/> | gut <input type="radio"/> | sehr gut <input type="radio"/> |

C Ausgangssituation der Umnutzung

C.1 Welche Art von Gebäude wurde umgenutzt?

- | | |
|----------------|-----------------------|
| Scheune | <input type="radio"/> |
| Stall | <input type="radio"/> |
| Heulager | <input type="radio"/> |
| Maschinenhalle | <input type="radio"/> |

C.2 In welcher Bauart war das Gebäude erstellt?

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| Massivbau mit Holzdecke | <input type="radio"/> |
| Massivbau mit Massivdecke | <input type="radio"/> |
| Stahlleichtbau | <input type="radio"/> |
| Holzleichtbau | <input type="radio"/> |
| sonstige _____ | <input type="radio"/> |

C.3 In welchem Zustand befand sich das umgenutzte Gebäude vor der Umnutzung?

- | | |
|--|-----------------------|
| intakt/guter Zustand | <input type="radio"/> |
| renovierungsbedürftig | <input type="radio"/> |
| schlechter Zustand/sanierungsbedürftig | <input type="radio"/> |

C.4 Bietet das umgenutzte Gebäude spezielle Besonderheiten?

- | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Baudenkmal | <input type="radio"/> | kulturhistorisch prägend | <input type="radio"/> |
| besondere Bausubstanz (Fachwerk etc.) | <input type="radio"/> | besondere Außenanlage | <input type="radio"/> |
| sonstige Besonderheit _____ | <input type="radio"/> | | |

C.5 Waren folgende Einrichtungen vorhanden?

- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Stromanschluss | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Starkstromanschluss | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Wasseranschluss | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Abwasserentsorgung | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Heizung | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Wärmeschutz | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Breitbandkabel- oder DSL-Anschluss | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Zufahrt | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |
| Parkmöglichkeiten | ja <input type="radio"/> | nein <input type="radio"/> |

C.6 Wie gut ist das Gebäude erreichbar?

Entfernung zum Ortskern/ Zentrum	_____	km
Entfernung zu Wohnbebauung	_____	km
Entfernung öffentliche Straße	_____	km
Entfernung Autobahn	_____	km
Entfernung Bushaltestelle	_____	km
Entfernung Bahnhof	_____	km
Entfernung Flughafen	_____	km

C.7 Wieso stand das Gebäude leer?

Modernisierung der Betriebsabläufe	<input type="radio"/>
Beendigung eines Betriebszweigs	<input type="radio"/>
Neubau betrieblicher Gebäude	<input type="radio"/>
Sonstiges	_____ <input type="radio"/>

D Umsetzung der Umnutzung

D.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude errichtet? _____

D.2 Wie lange stand das Gebäude leer? _____

D.3 In welchem Jahr haben Sie das Gebäude umgenutzt? _____

D.4 Wer hatte die Idee der Umnutzung?

Landwirt/Betriebsleiter	<input type="radio"/>
Mitarbeiter	<input type="radio"/>
Familienmitglied	<input type="radio"/>
Dritte	<input type="radio"/>

D.5 Nutzen Sie das umgenutzte Gebäude selbst? Oder nutzen das Gebäude Dritte?

eigene Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft	<input type="radio"/>
eigene Nutzung außerhalb der Landwirtschaft	<input type="radio"/>
Nutzung durch Dritte/Vermietung	<input type="radio"/>

D.6 Welche Nutzung findet in dem Gebäude nun statt?

Urlaub auf dem Bauernhof	<input type="radio"/>
Direktvermarktung	<input type="radio"/>
Gastronomiebetrieb	<input type="radio"/>
Wohnzwecke Eigenbedarf	<input type="radio"/>
Ferienwohnungen	<input type="radio"/>
Mietwohnungen	<input type="radio"/>
Praxisräume	<input type="radio"/>
Seminarräume/Veranstaltungsräume	<input type="radio"/>
Bürofläche	<input type="radio"/>
Gewerbefläche	<input type="radio"/>
Einzelhandelsfläche	<input type="radio"/>
Lagerfläche/Unterstellplatz	<input type="radio"/>
sonstige	_____ <input type="radio"/>

D.7 Wurden in Ihrer Region bereits landwirtschaftliche Gebäude für den gleichen Zweck umgenutzt?

ja nein

D.8 Wurden für Ihre Umnutzung auch Fördermittel in Anspruch genommen?

ja nein

D.9 War die Förderung ausschlaggebend für die Umsetzung der Umnutzung?

ja nein

D.10 Was waren die größten Hindernisse bei der Umsetzung Ihrer Umnutzung?

D.11 Was fiel Ihnen bei der Umsetzung der Umnutzung besonders leicht?

D.12 Würden Sie nochmals umnutzen, wenn Sie wieder vor der Entscheidung stünden?

ja nein

D.13 Würden Sie heute in anderer Weise umnutzen bzw. anders vorgehen?

ja nein

D.14 Welchen Rat geben Sie Landwirten, die sich mit einer möglichen Umnutzung befassen?

E Ziele und Ergebnisse der Umnutzung

E.1 Welche einzelbetrieblichen Ziele verfolgten Sie neben dem Erhalt des Gebäudes mit der Umnutzung, und wie zufrieden sind Sie mit der Zielerreichung?

Steigerung der Rentabilität des Gesamtbetriebs	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>
Diversifizierung der Einkommensquellen	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>
Verlängerung der Wertschöpfungskette im Betrieb	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>
Beschäftigungsmöglichkeiten für Familienmitglieder	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>
weitere Ziele _____	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>
weitere Ziele _____	<input type="radio"/> zufrieden <input type="radio"/> unzufrieden <input type="radio"/>

E.2 Wie hat sich Ihre Lebensqualität in Folge der Umnutzung verändert?

positiv unverändert negativ

E.3 Welcher Anteil Ihres Gesamteinkommens stammt aus der Umnutzung?

1 bis 25 %	<input type="radio"/>
26 bis 50 %	<input type="radio"/>
51 bis 75 %	<input type="radio"/>
76 bis 100 %	<input type="radio"/>

E.4 Könnte der Gesamtbetrieb auch ohne die Umnutzung Ihren Lebensunterhalt sicherstellen?

ja nein

E.5 Wie haben sich Ihrer Meinung nach, ausgelöst durch die Umnutzung, die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort verändert?

allgemein	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Beschäftigungsmöglichkeiten	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Unternehmensgründungen	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Versorgungssituation	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Dorfleben	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Kultur- und Erholungslandschaft	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
soziale Angebote	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
kulturelle Angebote	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
Identifikation mit dem Ort/der Region	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
weitere Bereiche: _____	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>
weitere Bereiche: _____	positiv <input type="radio"/>	unverändert <input type="radio"/>	negativ <input type="radio"/>

F Abschluss

In den folgenden Zeilen können Sie noch Anmerkungen machen, auf die wir bisher noch nicht zu sprechen kamen.

Zusätzliche Erläuterungen zu Ihren vorherigen Einschätzungen sind ebenfalls sehr willkommen (bitte mit Verweis zu der jeweiligen Fragenr.).

Vielen Dank, für die Zeit, die Sie sich genommen haben!