



REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building
through training based on real experiences

MODUL 2

Planung eines umnutzungs-projekts:
Prinzipien und herangehensweisen für erfolgreiche projektumsetzung



Unterstützt vom Erasmus+
-Programm der
europäischen Union

Dieses Projekt wurde mit Unterstützung der Europäischen Kommission finanziert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung trägt allein der Verfasser; die Kommission haftet nicht für die weitere Verwendung der darin enthaltenen Angaben.
Projekt-Nummer 2015-1-BE01-KA202-013183

ZIELE

Im Rahmen dieses Moduls kann konkretes Wissen zur korrekten und realistischen Herangehensweise an ein Umnutzungsprojekt erworben werden. Es werden dabei grundlegende Hinweise zur erfolgreichen Durchführung gegeben, um Misserfolg zu vermeiden.

Es werden dabei insbesondere folgende Bereiche abgedeckt: Strategie, wirtschaftliche Analyse, Marketing und Management, die Umsetzung von Wissen und Fähigkeiten, die darauf abzielen,

- unternehmerische Ansätze zur Nutzung leerstehender Gebäude in ländlichen Gebieten zu fördern;
- den Zugang zu neuen Möglichkeiten für das Wachstum von sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten in ländlichen Gebieten zu fördern;
- Bewusstsein bei Junglandwirten zu schaffen, die lokale Geschichte zu erhalten und einen Geschäftsansatz mit der Nutzung bestehender Gebäude zu entwickeln.



INHALT

1. Warum die Umnutzung der Gebäude eine gute Wahl ist

- Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gründe für die Umnutzung;
- Eine Möglichkeit, den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden;
- Ein Weg, das Gebäude zu erhalten und dessen Geschichte zu konservieren;
- Geld sparen und zusätzliches Einkommen generieren.

2. Worauf kommt es bei einem Umnutzungsprojekt an?

- Sie, Ihre Familie und das Unternehmen;
- Die Idee und das bestehende Unternehmen;
- Die Gebäudesubstanz und die Umnutzungsidee;
- Kalkulieren Sie und sichern Sie die Finanzierung des Vorhabens;
- Rechtliches / Verwaltung / Genehmigungsverfahren.



1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

In den letzten 100 Jahren hat sich die Landwirtschaft sehr verändert.

Entweder aus Gründen von Wachstum und Aussiedlung von Betrieben oder auch wegen mangelnder Kostendeckung oder anderer Entscheidungen haben Landwirte die Nutzung ehemaliger Betriebs-Gebäude aufgegeben.

Nicht alle Landwirte verfügen über die notwendigen Ressourcen für die Instandhaltung von Gebäude sowie für Entwicklung und Ausbau der landwirtschaftlichen Tätigkeiten.

Gleichzeitig wird der Neubau von Gebäuden in ländlichen Gebieten wird zum Teil als störendes Element der bestehenden Strukturen empfunden.

Mit der Umnutzung von Altbauten tragen wir zur Erhaltung ländlicher Gebiete, lokaler Traditionen, Kultur und echter Identität der Dörfer bei.



1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

GRÜNDE FÜR EINE UMNUTZUNG

WIRTSCHAFTLICHE GRÜNDE

- Aus rein wirtschaftlicher Sicht sind diese Gebäude eine Ressource;
- Sie wurden für die Landwirtschaft errichtet. Mit der Nutzung von Altbauten reduzieren wir die übermäßige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Neu-Bauten und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Wirtschaft im ländlichen Raum.

SOZIALE ASPEKTE

- Die alten Gebäude können neue Möglichkeiten für das Wachstum von sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten bieten;
- Die Umnutzung von Altbauten fördert die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen;
- Einige Gebäude können als Zentren für soziale Aktivitäten genutzt werden - Pflegeheime, Clubs für Rentner oder andere soziale Gruppen, Besucherzentren usw.



1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

GRÜNDE FÜR EINE UMNUTZUNG

WIRTSCHAFTLICHE GRÜNDE

- Aus rein wirtschaftlicher Sicht sind diese Gebäude eine Ressource;
- Sie wurden für die Landwirtschaft errichtet. Mit der Nutzung von Altbauten reduzieren wir die übermäßige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Neu-Bauten und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Wirtschaft im ländlichen Raum.





1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

EINE MÖGLICHKEIT, UM DEN VERBRAUCH VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN ZU VERMEIDEN

- Durch die Nutzung vorhandener Gebäude in landwirtschaftlichen Gebieten,
- wird ein zweifacher Effekt erzielt: einerseits, die Erhaltung des kulturellen und historischen ländlichen Erbes und auf der anderen Seite die Verringerung
- übermäßiger Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Neubauten;
- Mit der Umnutzung von Altbauten reduzieren wir die zusätzliche Versiegelung ländlicher Gebiete;
- Diese Gebäude wurden einst auf fruchtbarem Ackerland erbaut, um ihren Besitzern gute Dienste für die Landwirtschaft zu leisten.
- Durch die zunehmende Urbanisierung werden fruchtbare Böden immer weniger.
- Die Umnutzung dieser Gebäude hat zur Folge, dass die landwirtschaftlichen Flächen für ihren Hauptzweck erhalten bleiben - die Landwirtschaft!



1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

EIN WEG, DAS GEBÄUDE ZU ERHALTEN UND DESSEN GESCHICHTE ZU KONSERVIEREN

- Das Gebäude transportiert den Geist und die Kultur vergangener Zeiten und Generationen, die einst auf diesen Ländereien lebten;
- Eine Ruine in ländlichen Gebieten kann Informationen über das Leben unserer Vorfahren liefern. Sie ist wie ein Buch, das von einem anonymen Autor geschrieben wurde, in dem wir die örtliche Historie lesen können.





1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

EIN WEG, DAS GEBÄUDE ZU ERHALTEN UND DESSEN GESCHICHTE ZU KONSERVIEREN

- Die Geschichte dieser Gebäude ist die Geschichte von Gesellschaften. Es liegt nun in der Hand aktueller Generationen, dieses Erbe zu erhalten und nachhaltig zu bewahren;
- Die Restaurierung eines alten Gebäudes bedeutet die Geschichte, die Kultur und das Andenken an die Menschen zu erhalten, die es erbaut haben.
- Mit der Umnutzung erreichen wir zur gleichen Zeit:
 1. die Bewahrung der Geschichte;
 2. die Bewahrung landwirtschaftlicher Flächen vor Bebauung.



1. Warum umnutzung eine gute wahl ist

EIN WEG, DAS GEBÄUDE ZU ERHALTEN UND DESSEN GESCHICHTE ZU KONSERVIEREN

MÖGLICHKEITEN ZUR ERHALTUNG

Einem alten Gebäude neues Leben einhauchen, einen Teil des historischen Erbes der Landschaft erhalten, das Land für zukünftige Generationen bewahren und das Potenzial für neue wirtschaftliche Aktivitäten entwickeln;

Das alte Bauernhaus kann für dieselben Zwecke genutzt werden, jedoch mit besserem Konzept und einer renovierten Fassade. Es kann jedoch auch für ganz andere Zwecke genutzt werden: als Weingut, als Besucherzentrum, als Museum oder als eine kommerzielle Sehenswürdigkeit bzw. Touristenattraktion.





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE

Da Sie dieses Trainingsmodul gerade lesen, haben Sie bereits den wichtigsten Schritt getan und begonnen, sich über Umnutzung und Renovierung zu informieren.

Vielleicht haben Sie schon eine ungefähre Vorstellung davon, was Sie vorhaben. Machen Sie einen Schritt zurück und notieren Sie sich, was Ihnen in den folgenden Bereichen einfällt.

Sie können dies als Grundlage für die nachfolgenden Schritte verwenden:

DENKEN SIE ÜBER FOLGENDE BEREICHE NACH:

Ihre Umnutzungsidee	Denken Sie über sich selbst nach:
<ul style="list-style-type: none">● Ziele; wohin möchten Sie;● Kernidee Ihres Geschäfts;● Zusatznutzen für die Landwirtschaft und / oder landwirtschaftliche Tätigkeit;● vorhandene Ressourcen, benötigte Ressourcen;● Auswirkungen auf Sie / Ihre Umgebung;● Verknüpfungsmöglichkeiten zur gegebenen Situation auf dem Betrieb.	<ul style="list-style-type: none">● Ihre Gefühle, Hoffnungen, Zweifel, Wünsche;● Fähigkeiten, Wissen;● Pläne;● Möglichkeiten, Netzwerke, Kapazitäten.



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

SAMMELN SIE ALLE INFORMATIONEN

- Nutzen Sie alle verfügbaren Ressourcen, um relevante Informationen zu sammeln: Internet, Fachzeitschriften, Feedback von Personen in Ihrer Nähe / Kollegen, Beratung von Unternehmen rund um Ihre Umnutzungsidee.
- Es kann sehr hilfreich sein, andere Projekte zu besuchen, aus ihren Erfahrungen zu lernen und neue Ideen für Ihr eigenes Projekt zu bekommen.
- Wenn Sie Ihre Überlegungen zur Umnutzungsidee niedergeschrieben haben, haben Sie eine Grundlage geschaffen, an der Sie sich orientieren können, und mit der Sie nächste Schritte planen zu können.
- Auf den folgenden Folien gehen wir verschiedene Bereiche durch, die ein Umnutzungsprojekt begleiten, und vertiefen die Gedanken, die wir gerade notiert haben:

Um sich einen Eindruck von Umnutzungsprojekten in ganz Europa zu verschaffen, empfehlen wir Ihnen einen Blick auf die **Fallstudien** auf der REVAB-Homepage.

Verschiedene Projekte aus verschiedenen Ländern zeigen, was möglich ist und wie es umgesetzt werden kann!



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

SIE, IHRE FAMILIE UND DER BETRIEB

A. Sie als Unternehmer müssen in der Regel über einen langen Zeitraum mit dem Umnutzungsprojekt leben und arbeiten. Es ist also sehr wichtig, dass es zu Ihnen, der Situation und Ihrer Familie passt, da Sie auch durch herausfordernde Zeiten gehen werden, in denen Sie wirklich von dem Projekt überzeugt sein müssen.

Ein Umnutzungsprojekt durchzuführen, kann sehr herausfordernd sein. Die Idee muss zu Ihren Fähigkeiten passen.

Das ist wichtig:

- Erfahrung zu haben oder zumindest Personen mit Erfahrung im Bereich der Umnutzung zu kennen;
- Wissen oder Ausbildung im jeweiligen Bereich zu haben oder - wenn nicht, zu wissen, wie und wo Sie das Wissen erwerben können;
- Freie Kapazitäten zu haben (Geld, Zeit etc.) oder Pläne zu haben, wie Sie Kapazitäten schaffen können und wo / wie Sie Geld herbekommen;
- Verschiedene zwischenmenschliche Beziehungen zu meistern: Z.B. Behörden, Architekten, Banken usw.;
- Genug Ausdauer zu haben, stressresistent und widerstandsfähig zu sein.



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

SIE, IHRE FAMILIE UND DER BETRIEB

B. Ihre Familie:

Ein sehr wichtiger Punkt über den Sie nachdenken sollten, ist Ihre Familie. Auf unterschiedliche Weise können Familienmitglieder einbezogen werden und Ihnen bei der Umsetzung und der Durchführung des Projekts helfen (oder sogar Kernfunktionen einnehmen). Denken Sie darüber nach, wie Ihre Familienmitglieder in das Projekt einbezogen und den Gesamtprozess der Umnutzung unterstützen können.

Berücksichtigen Sie auch Ihre Lebensumstände.

Sie benötigen ausreichend persönlichen Raum und genug Privatsphäre oder Vorkehrungen zur Vermeidung von Konflikten. Gibt es genug Platz um sich zurückzuziehen (besonders während und nach der Umnutzung)?



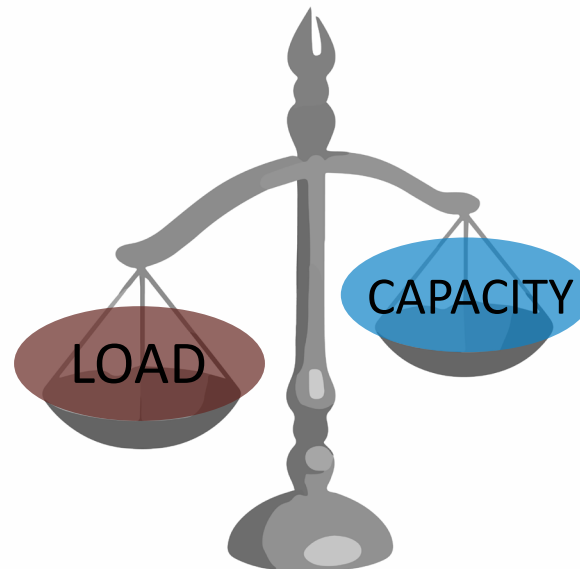


2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

A. Ein Umnutzungsprojekt durchzuführen und am Leben zu erhalten bindet viele Kapazitäten, die Sie entweder aus Ihrem Tagesgeschäft freisetzen müssen, oder Sie benötigen weitere Arbeitskräfte (externe Mitarbeiter, Freunde, andere Helfer).

Ausreichend Kapazitäten zu haben, ist einer der wichtigsten Punkte, über die Sie nachdenken müssen, bevor Sie ein Umnutzungsprojekt starten.





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

B. Fast so wichtig wie die freien Kapazitäten ist die zugrundeliegende Idee, die den Erfolg des Umnutzungsprojekts maßgeblich beeinflusst. Folgende grundlegende Punkte sollten erwähnt werden:

- Nachhaltigkeit der Idee
- Passt die Idee in die Region (Tourismus, viele Menschen kaufen regionale Produkte ...)
- Marktanalyse als Basis für Ihre Idee
- Erweiterbarkeit der Idee; ob vielleicht Ihre Kinder in das Geschäft einsteigen möchten
- Veränderbarkeit des Projekts nach einigen Jahren für einen anderen Zweck (zum Beispiel könnten Wohnungen für Ferien auf dem Bauernhof in Wohnraum umgewandelt werden)





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

C. Die Grundidee für das Umnutzungsprojekt muss auch das Ziel beinhalten, das Sie erreichen wollen.

Ziele können wie folgt sein:

- Ein altes Gebäude zu erhalten;
- Ausreichend Einkommen zur Deckung der Kosten erwirtschaften;
- Einkommen generieren;
- Diversifizierung des bestehenden Geschäfts durch das Umnutzungsprojekt.





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

D. Beziehen Sie in Ihren Gedanken auch den aktuellen Betrieb und seine Eigenschaften ein:

- Lage des Hofes und Erreichbarkeit mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln etc.;
- Nähe von Sehenswürdigkeiten oder weiteren Kundenattraktionen;
- Gibt es Konkurrenten? Wie können Sie
- den speziellen Vorteil Ihres Konzepts kommunizieren?;
- Passendes Klima und Landschaft für Ihre Idee.





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

E. Die Umnutzung eines Gebäudes kann auch dazu führen, dass die Betriebsform Ihres Betriebs geändert werden muss. Wenn Ihr Betrieb beispielsweise im Nebenerwerb betrieben wurde, kann dieser durch das Umnutzungsprojekt evtl. als Haupterwerbsbetrieb mit anderer Ausrichtung geführt werden.

Dies wird auch von der Form der Umnutzung beeinflusst, die Sie planen. Zum Beispiel, wenn das Umnutzungsprojekt Ihr aktuelles Geschäft vervollständigt und ergänzt, oder wenn Sie einen neuen oder gar gegensätzlichen Betriebszweig beginnen.

In jedem Fall sollte das Umnutzungsprojekt jedoch Ihr Unternehmen unterstützen und nicht “nur zum Spaß” oder sogar in Konflikt mit Ihren anderen Plänen für Arbeit und Leben stehen.



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE IDEE UND DAS EXISTIERENDE UNTERNEHMEN

F. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten zur Umnutzung von Gebäuden - insbesondere im landwirtschaftlichen Kontext. Hier präsentieren wir Ihnen einige Umnutzungszwecke:

Büros,
Urlaub auf dem Bauernhof,
Wohnraum,
Catering,
Gastronomie,
Eventlocation,
Direktvermarktung,
Lagerflächen,

Kindergarten,
Arztpraxis,
Fitnessstudio,
Bildungsangebote,
Tierpension,
Seniorenheim,
Atelier...





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

DIE GEBÄUBESUBSTANZ UND DAS UMNUTZUNGSPROJEKT

Als Grundlage für ein Umnutzungsprojekt benötigen Sie natürlich ein Gebäude, das nicht mehr genutzt wird. Ausgehend davon unterscheiden sich Komplexität und Aufwand sehr.

Um das Umnutzungsprojekt richtig planen und die korrekte Menge an Arbeit und menschlicher Arbeit kalkulieren zu können, ist es wichtig, die Gebäudesubstanz im Detail zu analysieren.

- Zustand der Gebäudesubstanz;
- Ausmaß, Art und Aufwand von Änderungen;
- Zusätzliche Einrichtungen des Gebäudes; die ebenfalls bei der Planung des Projekts berücksichtigt werden müssen, wie ein Garten, ein Teich, Parkplatz etc.;
- Zugang für (Bau-) Maschinen und Lastwagen;
- Dämmung des Gebäudes;
- Bauart und Eignung für Ihren Umnutzungszweck;
- Wasser- / Stromversorgung und Abwasser;
- Internetverbindung.



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

PASSENDE FINANZIERUNG KALKULIEREN UND ABSICHERN

Wenn Sie bereits ein klares Bild des Umnutzungsprojekts haben, können Sie damit beginnen, die Kosten und den Finanzierungsbetrag zu kalkulieren, den Sie benötigen werden.

Abhängig von Ihren nationalen Fördermöglichkeiten können Sie “öffentliches Geld” bekommen - aber immer daran denken: Eine Investition sollte sich auch ohne Subventionen auszahlen. Sie sollten also intensiv prüfen, ob es sich lohnt Subventionen zu beantragen und der damit verbundene Aufwand in einem guten Verhältnis zum Nutzen und den Nachteilen, steht, die Sie dadurch haben (z. B. Vorgaben die zu erfüllen sind).

Finanzieren heißt verhandeln! Die Bank, die Sie normalerweise nutzen, ist nicht unbedingt die billigste Möglichkeit. Es lohnt sich also, mehrere Angebote anzufordern und die Konditionen verschiedener Angebote zu überprüfen. Wenn Sie mehrere Angebote haben, sind Sie in einer besseren Position, um die Bedingungen zu verhandeln.

Wie in 2c erwähnt, hängt es am Ende von Ihren Erwartungen an das Projekt ab und was Sie erreichen möchten.

Auf der folgenden Seite sehen Sie eine grundlegende Kalkulation, die Sie für Ihr Projekt verwenden und anpassen können.



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

PLANUNG UND SICHERSTELLUNG DER FINANZIERUNG

Beispielkalkulation:

	Ermittlung des kostendeckenden Mietpreises		Ermittlung eines rentablen Mietpreises
Vermietbare Fläche in m ²	600	Vermietbare Fläche in m ²	600
Wert Grundstück	100.000 €	Wert Grundstück	100.000 €
Wert bestehende Gebäudesubstanz	100.000 €	Wert bestehende Gebäudesubstanz	100.000 €
Investition Eigenkapital (EK)	20.000 €	Investition Eigenkapital (EK)	20.000 €
Investition Fremdkapital (FK)	70.000 €	Investition Fremdkapital (FK)	70.000 €
Fördersumme	10.000 €	Fördersumme	10.000 €
Investitionssumme	300.000 €	Investitionssumme	300.000 €
Kapitaldienst FK (Annahme: annuitätisch; Zinssatz 3%/a; Laufzeit 10 Jahre)	8.111 €	kalkulatorische Abschreibung (Annahme: Nutzungsdauer 20 Jahre; 5%/a)	10.000 €
nicht umgelegte Instandhaltung des Gebäudes (Annahme: 2% der Investitionssumme)	6.000 €	kalkulatorischer Zinsansatz für eingesetztes Kapital/ Investitionssumme (Annahme: 3%)	9.000 €
laufende jährliche Kosten	14.111 €	nicht umgelegte Instandhaltung des Gebäudes (Annahme: 2% der Investitionssumme)	6.000 €
		laufende jährliche Kosten	25.000 €
		Gewinnerwartung des Unternehmers	festzulegen
kostendeckende monatliche Miete/m²	1,96 €	rentable monatliche Miete/m²	4,17 €
		wirtschaftliches Ergebnis	wirtschaftliches Ergebnis
Jährlicher Mietertrag	14.111,10 €	Jährlicher Mietertrag	30.000,00 €
Kapitaldienst (Annahme: annuitätisch; Zinssatz 3%/a; Laufzeit 10 Jahre)	8.111 €	Kapitaldienst (Annahme: annuitätisch; Zinssatz 3%/a; Laufzeit 10 Jahre)	8.111 €
nicht umgelegte Instandhaltung des Gebäudes (Annahme: 2% der Investitionssumme)	6.000 €	nicht umgelegte Instandhaltung des Gebäudes (Annahme: 2% der Investitionssumme)	6.000 €
Liquidität vor Steuer	0,00 €	Liquidität vor Steuer	15.888,90 €



2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

RECHTLICHES / VERWALTUNG / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

In diesem Kapitel erhalten Sie einige grundlegende Empfehlungen zum Umgang mit den Behörden: Auf lokaler, regionaler und umso mehr auf nationaler und europäischer Ebene gibt es Unterschiede bei der Besteuerung, den Gesetzen, Vorschriften und der öffentlichen Finanzierung rund um das Thema der Umnutzung.

Auch wenn es keine eindeutigen Empfehlungen für Sie gibt, ist dieses Kapitel sehr wichtig. Je mehr Ihr Projekt gewerblich sein wird (das Lagern von Holz in Ihrer Scheune zu privaten Zwecken ist nicht gewerblich), umso wichtiger ist es, dass Sie keine unerwarteten Risiken bei Genehmigung und Erlaubnis für den Betrieb eingehen.

Wir empfehlen Ihnen in jedem Fall einen Anwalt oder / und einen Steuerberater zu konsultieren.





2. Worauf kommt es bei einem umnutzungsprojekt an?

RECHTLICHES / VERWALTUNG / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Sobald Sie eine klare Vorstellung von dem Umnutzungsprojekt und Ihren ersten konkreten Plänen haben, wenden Sie sich an die zuständigen Behörden, um Klarheit darüber zu erlangen, ob Ihre Idee umgesetzt werden kann oder ob Sie sie an gesetzliche Vorschriften anpassen müssen. Wenn Sie diesen Schritt am Anfang machen, können Sie nachträglich teure Änderungen verhindern.

- Beziehen Sie die Baubehörde von Anfang an mit ein;
- Lassen Sie sich von Architekten oder Planungsbüros beraten und das Projekt planen;
- Prüfen Sie innerhalb Ihres Netzwerks, ob Förderprogramme oder Subventionsprogramme vorhanden sind, die Sie unterstützen könnten;
- Planen Sie eine nachhaltige Finanzierung mit erfahrenen Beratern oder einer Bank;
- Wenn Sie ein altes Gebäude haben, denken Sie auch an das Denkmalamt;
- Denken Sie auch an nationale Brandschutz-Vorschriften;
- Denken Sie darüber nach, welche Versicherung Sie benötigen - sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb.

FÜR IHR PROJEKT WÜNSCHEN WIR IHNEN VIEL ERFOLG!

