



# REVAB

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

## MODUL 3

Erfahrungen aus Umnutzungsprojekten in europäischen Fallstudien:  
Wissen aus Erfahrung



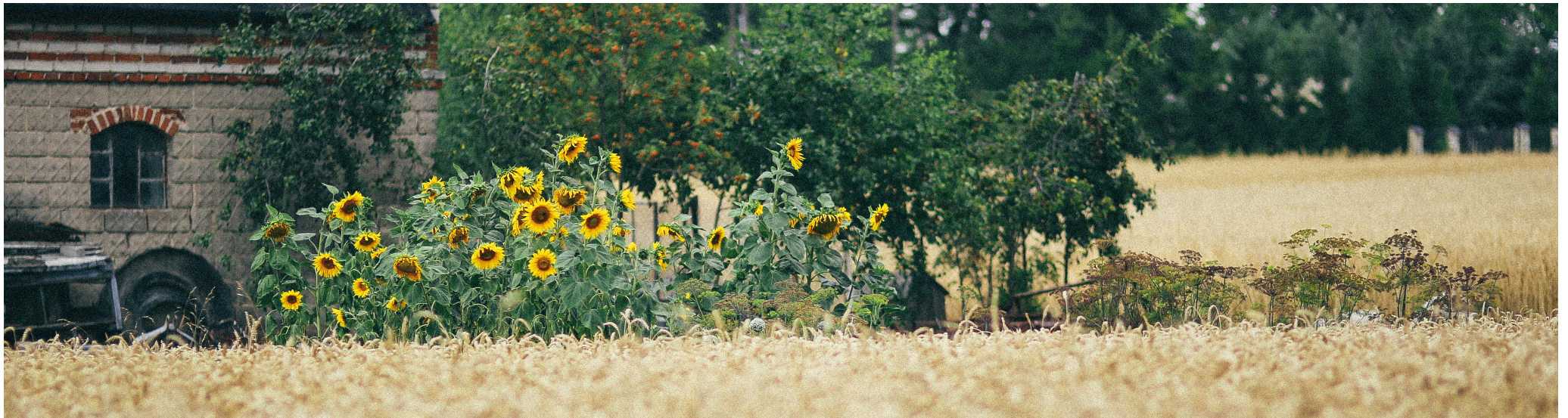
Unterstützt vom Erasmus+  
-Programm der  
europäischen Union

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

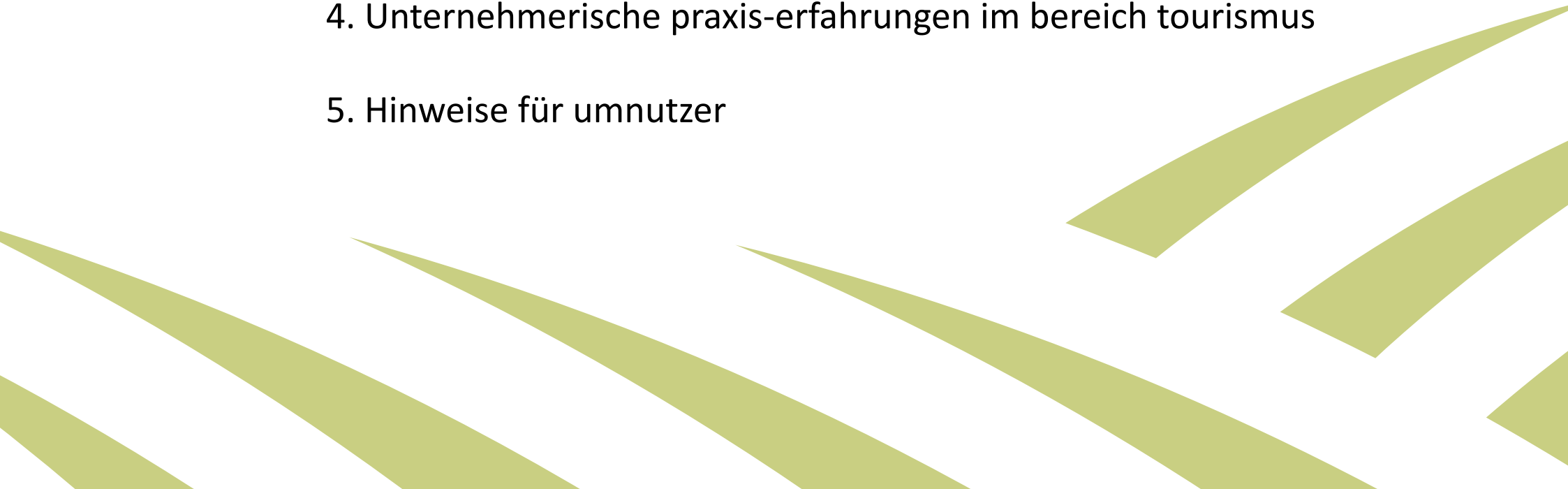
Durch das Studium dieses Moduls können Lernende konkretes Wissen aus erfolgreichen Praxisbeispielen der Umnutzung von Gebäuden erlangen. In diesem Modul werden grundlegende Informationen zu erfolgreichen Umnutzungsprojekten dargestellt. Dabei werden folgende Umnutzungsbereiche abgedeckt: gewerbliche Nutzung, kulturelle Angebote, Tourismus auf dem Land. Die einzelnen Ansätze werden dabei analysiert und deren Charakteristika herausgearbeitet sowie jeweils die Verbindung zu den anderen Trainingsmodulen aufgezeigt.

Es wird Bewusstsein für Chancen, Stärken und auch kritische Punkte geschaffen, die im Rahmen eines Umnutzungsprojekts auftreten können.





# INHALT

1. Grundlagen
  2. Unternehmerische praxis-erfahrungen am markt
  3. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich kultur
  4. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich tourismus
  5. Hinweise für umnutzer
- 



# 1. Grundlagen



Basierend auf den verschiedenen Fallstudien des REVAB-Projekts wurden Erkenntnisse gewonnen, die auf den Erfahrungen der Menschen beruhen, die Umnutzungsprojekte durchgeführt haben.

Die analysierten Projekte können in drei Kategorien unterteilt werden: gewerbliche Nutzung, kulturelle Angebote, Tourismus auf dem Land. Jede dieser Kategorien enthält unterschiedliche Informationen. Bevor wir jedoch ins Detail gehen, werden einige allgemeine Informationen hervorgehoben, die für alle Fallstudien gelten und in jedem Fall bei der Durchführung eines Umnutzungsprojekts wichtig sind.

Die hierfür geltenden allgemeinen Informationen können in fünf große Kategorien unterteilt werden:

BISHERIGE UND WEITERE ENTWICKLUNG DES PROJEKTS

MEHRWERT

FÄHIGKEITEN UND KOMPETENZEN

RESSOURCEN

LAGE, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT

UMFELD UND ZUSAMMENARBEIT



# 1. Grundlagen



## ABLAUF UND ENTWICKLUNG DES PROJEKTS

Bei der Umnutzung eines Gebäudes sollte man sich bewusst sein, dass es sich hier nicht um etwas handelt, was man über Nacht realisieren kann.

Von den ersten Überlegungen bis hin zur Fertigstellung und dem Funktionieren des Projekts sind viele miteinander interagierende Prozesse zu vereinen und viele beteiligte Akteure einzubeziehen.





# 1. Grundlagen



## ABLAUF UND ENTWICKLUNG DES PROJEKTS

- Aufgrund der Komplexität solcher Projekte ist es wichtig schrittweise vorzugehen und sie Schritt für Schritt zu entwickeln.
- Es ist wichtig einen Zeitplan zu erstellen, in dem auch unvorhergesehene Aspekte bedacht werden wie bspw. bürokratische, rechtliche und gesetzliche Hürden.
- Je besser das Projekt geplant ist, desto weniger kann schiefgehen. Nichtsdestotrotz kann immer etwas dazwischenkommen und man sollte sich darauf vorbereiten – und auch finanziell einen gewissen Betrag hierfür vorsehen. Man geht hier von 5-15% des Gesamtbudgets aus – abhängig vom angenommenen Risiko. Es kann hilfreich sein auch einen Risikoplan zu erstellen.
- Derartige Projekte verlangen fundiertes Wissen der lokalen und nationalen Vorgaben, was jedoch auch durch externe, in diesem Bereich spezialisierte Personen, eingebracht werden kann.



# 1. Grundlagen



## MEHRWERT

Um in jeder Phase des Projekts den Überblick zu behalten und klare Ziele zu verfolgen, ist es wichtig sich jederzeit über die aktuelle Situation und die Ziele im Klaren zu sein.

Diese Ziele werden entsprechend der Gebäudesubstanz, dessen Umgebung, den Interessen und Fähigkeiten des Durchführenden sowie entsprechend den verfügbaren Ressourcen festgelegt.

Zusätzlich zu den Hauptzielen können Unterziele formuliert werden, die das Projektziel unterstützen und ihm Zusatznutzen verleihen sowie zum Erfolg des Projekts beitragen.





# 1. Grundlagen



## MEHRWERT

Aus den analysierten Fallstudien können einige Merkmale abgeleitet werden, die maßgeblich für deren Erfolg verantwortlich waren:

- Multifunktionalität und verknüpfte Aktivitäten sind wichtige Erfolgsfaktoren für die Projekte.
- Bei Projekten in ländlichen Regionen ist es wichtig Tradition mit Innovation zu verknüpfen und kreative Ergebnisse zu schaffen, die die Nutzer anziehen.
- Viele Projekte eignen sich auch um soziale Aspekte zu integrieren: Gleichberechtigung von Mann und Frau, Integration von Menschen mit Migrationshintergrund oder gewissen Einschränkungen.
- Wirtschaftliche und umwelttechnische Nachhaltigkeit sind Grundvoraussetzungen für den dauerhaften Erfolg des Projekts.
- Auch die Nutzung neuer Medien von Anfang an, kann zum Erfolg beitragen und eine Möglichkeit sein, Tradition mit Innovation zu verbinden.





## FÄHIGKEITEN UND KOMPETENZEN

Sowohl bei der Erarbeitung erster Konzepte als auch bei der Ausführung und der anschließenden Nutzung und Weiterentwicklung des Projekts ist es wichtig, eine Reihe von Fähigkeiten und Kompetenzen zu besitzen, die für das jeweilige Projekt wichtig sind.

Der Durchführende kann diese Fähigkeiten und das Wissen selbst mitbringen oder durch externe Personen abdecken, die teil des Projektes oder auch nur einzelner Phasen sein können.





## FÄHIGKEITEN UND KOMPETENZEN

Dies sind die wichtigsten Fähigkeiten und Kompetenzen, die sich aus den betrachteten Fallstudien ergeben:

- Es ist wichtig, den Umfang des Projekts an die verfügbaren Kapazitäten in Bezug auf Arbeitskraft, Fähigkeiten und Kompetenzen anzupassen. Kompetenzen können dabei auch durch externe Personen abgedeckt werden.
- Es ist wichtig, gute Informationsquellen (Internet, Bücher, Universität usw.) zu haben, um während der Projektdauer (und danach) auf dem neuesten Stand zu sein. Auch Schulungsmöglichkeiten können eine Möglichkeit sein.
- Der gezielte Einsatz von Fachpersonal in einzelnen Projektphasen kann die Kosten senken.
- Für ein derart komplexes Projekt ist es wichtig Projektmanagement-Fähigkeiten zu besitzen und einen klaren Businessplan zu erstellen.
- Um das Projekt gut darzustellen und die Zielgruppe zu erreichen ist es wichtig, auf verschiedenen Kanälen professionelles Marketing zu betreiben



# 1. Grundlagen



## RESSOURCEN

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Umnutzung eines Gebäudes ist das Aufstellen eines Finanz- und Ressourcenplans, der alle Bedürfnisse beinhaltet die diesbezüglich auftreten können.

Wann wird was benötigt und wie kann es bereitgestellt werden. Eine gute Koordination kann die Durchführung des Projekts hier entscheidend voranbringen.





## RESSOURCEN

Ressourcen können verschiedener Art sein: menschlich, physisch, theoretisch, wirtschaftlich. Hier soll es jedoch primär um wirtschaftliche und materielle Ressourcen gehen:

- Die Nutzung bestehender Infrastrukturen, vorhandener Räume und Materialien kann die Kosten für die Errichtung und Instandhaltung des Gebäudes reduzieren. In manchen Bereich können auch gebrauchte Materialien verwendet werden.
- Diese Form von Projekten ist geeignet, Mittel aus Zuschüssen und Subventionen, wie dem des UUEE-Finanzierungsprogramms und nationalen oder lokalen Programmen zur Entwicklung des ländlichen Raums zu nutzen. Hierfür werden jedoch eine gute Planung und ein Ressourcenmanagement-Plan benötigt.
- Wenn es nicht möglich sein sollte externe Finanzierung zu erhalten, muss das Vorhaben mit Eigenmitteln finanziert werden. In diesem Fall ist es sehr wichtig bereits im Voraus gewisse Rücklagen zu bilden oder neben der Durchführung des Projektes einer Arbeit nachzugehen.
- Es war in den Fallstudien üblich, das benötigte Geld zunächst zu verdienen, bevor man investiert.



# 1. Grundlagen



## LAGE, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT

Über Erfolg und Misserfolg des Projekts können die Gebäudesubstanz, die zukünftigen Veränderungen und die umgebende Landschaft entscheiden.

In vielen Fällen sind diese Gebäude verlassen oder bereits fast Ruinen. In diesen Fällen kann ein Umnutzungsprojekt helfen, dem Gebäude wieder einen Wert zu verleihen und die Landschaft sowie das lokale Erbe zu erhalten.

Diese Umnutzung und Wertschaffung kann wiederum Beispiel für andere Menschen in der Umgebung sein, woraus sich dann ganze Netzwerke aus neuen Konzepten und ländlichen Aktivitäten bilden können





## LAGE, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT

Es ist oftmals besser existierende Gebäude wiederzuverwenden als neue zu bauen. Am besten ist, wenn ein Gebäude wieder für seinen ursprünglichen Gebrauch nutzbar gemacht wird und an dabei an die neuen Anforderungen angepasst wird.

- Ein gutes Ergebnis wird erzielt, wenn alte Elemente bei der Renovierung aufgenommen werden. Ferner wird dadurch die Akzeptanz der lokalen Bevölkerung gesteigert, für die kein „Fremdkörper“ errichtet wird.
- Durch eine Einstufung des Gebäudes als historisches Erbe bzw. Gebäude mit öffentlichem Interesse, kann eine Finanzierung vereinfacht werden – auch durch klare Schilderung des Zusatznutzens und der besonderen Gebäudesubstanz.
- Natürlich lohnt es sich, nachhaltige und effiziente Baulösungen einzubeziehen, darunter auch die Nutzung erneuerbarer Energien.
- Lokale und spezialisierte Firmen für das Projekt zu engagieren ist wesentlich besser für die Wirtschaft und das gute Ergebnis des Projekts.



# 1. Grundlagen



## UMFELD UND ZUSAMMENARBEIT

Ein derartiges Projekt kann einen sehr positiven Einfluss auf die Menschen vor Ort und in der Region haben, sowie wirtschaftlich und sozial stimulierend wirken.

Es kann auch Pionierfunktion einnehmen und die lokalen Behörden, Firmen und Gemeinschaften verändern, um weiteren Projekten den Weg zu bahnen.

Für all dies ist es wichtig, sich der aktuellen kulturellen, wirtschaftlich-sozialen und politischen Situation bewusst zu sein. Auch die in den verschiedenen Projektphasen beteiligten Personen und deren mögliche Einbindung müssen hier bedacht werden.





# 1. Grundlagen



## UMFELD UND ZUSAMMENARBEIT

Um ein positives Umfeld zu schaffen, das all dies ermöglicht, gilt es folgende Aspekte zu beachten:

- Nutzen Sie Synergie-effekte und bilden sie ein Netzwerk mit Firmen, ähnlichen Projekten in der Gegend, Vereinigungen und Organisationen, die zur Thematik Ihres Umnutzungsprojekts passen.
- Es ist wichtig, von Beginn an alle beteiligten Personen in das Projekt eng mit einzubeziehen – besonders innerhalb der Familie. Schaffen sie Win-win-Situationen, aus denen sich eine ganze Bewegung entwickeln kann und die sich in mehr Nähe und Vertrauen der Nutzer und Beteiligten äußert.
- Um Probleme mit dem Umfeld zu vermeiden ist es wichtig auch dieses von Anfang an einzubinden. Dies kann sowohl praktisch in Form von Mithilfe, aber auch durch regelmäßige Information geschehen.
- Gute Kommunikation mit örtlichen Behörden und Institutionen sowie Bürgern sollte selbstverständlich sein.





## 2. Unternehmerische praxis-erfahrungen am markt

### UNTERNEHMERISCHE PRAXIS-ERFAHRUNGEN AM MARKT

Die wichtigsten Merkmale, die bei der Umnutzung und Renovierung eines landwirtschaftlichen Bauprojekts für eine kommerzielle Nutzung berücksichtigt werden müssen, sind folgende:

- Es ist hilfreich, wenn die neue Aktivität auf einer Tätigkeit basiert, die sie bereits durchführen und kennen.
- Es ist wichtig einen alternativen Plan zu haben, falls der eigentliche nicht funktioniert.
- Hören sie nicht mit der aktuellen wirtschaftlichen Tätigkeit auf, bis der neue Betriebszweig ausreichend Gewinn erwirtschaftet.
- Diversifizieren Sie Ihre Produktvielfalt, um die Erfolgchancen zu erhöhen und eine größere Kundenzahl anzusprechen
- Führen Sie eine Marktanalyse durch und bieten Sie entsprechend etwas anderes und attraktives an.



Pizzeria in Kirchdorf, Germany



Pharmacy in Kasak, Bulgaria



## 2. Unternehmerische praxis-erfahrungen am markt

- Ökologische Produktion, Innovation und das Schaffen lokaler, ökologischer Qualitäts-Marken beeinflusst die nachhaltige Entwicklung der Gegend und verschafft dem Unternehmen einen Zusatznutzen.
- Kombinieren Sie die Produktion mit anderen Aktivitäten. Beispiele hierfür können Events, Schulungen oder Produkt-Testings sein.
- Ein Business-Modell, das klar die Vorteile und besonderen Eigenschaften des angebotenen Produkts hervorhebt sowie den Entstehungsprozess zeigt, um Vertrauen und eine enge Beziehung zu den Kunden zu schaffen.
- Auf landwirtschaftliche Maschinen zu verzichten erhöht zwar den Arbeitsaufwand, senkt jedoch Kosten und reduziert die Umwelteinwirkung.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



### 3. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich kultur

Um einem landwirtschaftlichen Umnutzungsprojekt kulturellen Wert zu verleihen sollten folgende Bereiche bedacht werden:

- Ziel der Umnutzung sollte es auch sein Bewusstsein für die hier bewahrte Historie und das architektonische Erbe zu schaffen.
- Werbung für die Gegend zu machen und Bewusstsein für das kulturelle Erbe und die Traditionen der hier ansässigen Menschen zu schaffen.
- Es kann hilfreich sein, Teil eines regionalen Netzwerks öffentlicher und kultureller Gebäude zu sein.
- Einen multifunktionalen Ort schaffen: Museum, Konferenzzentrum, Freifläche.
- Bevorzugt werden von europäischen Projektkoordinatoren „Bottom-up“-Projekte unterstützt.



“Museum of coalmen” Cetica, Tuscany, Italy



Headquarters of the Rural Development Group of Guadix, Granada, Spain



### 3. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich kultur

- Durch die Erhaltung lokaler Traditionen und der Schaffung von Perspektiven, kann Innovation im sozialen und wirtschaftlichen Leben ländlicher Regionen geschaffen werden.
- Eine weitere wichtige Rolle kommt auch dem Durchführenden von derartigen Projekten zu. Er muss Events organisieren, die örtliche Bevölkerung und Besucher einbeziehen können und dadurch finanzielle Unterstützung erreichen können. Darüber hinaus sollte er auch die Kommunikation und Vermarktung beherrschen.
- Bei dieser Art von Projekt ist es wichtig die örtliche Gemeinschaft (Verbände, Genossenschaften, andere Gruppen) von Beginn an zu involvieren und regelmäßig zu informieren, um dem Gebäude nach Abschluss Leben einhauchen zu können.



Center for the interpretation of wood culture and a museum, Cazorla, Jaen, Spain.



## 4. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich tourismus

Soll das Umnutzungsprojekt im touristischen Bereich angesiedelt sein, sollten folgende Bereiche bedacht werden:

- Ein Umnutzungsprojekt touristisch auszurichten wertet die gesamte Region auf und kann auch Zusatzeinkommen für die örtliche Bevölkerung bedeuten.
- Qualitativ hochwertige und ökologisch produzierte Produkte zu vermarkten (Hofladen, Catering) lässt sich auch gut mit kulturellen Aktivitäten wie Tourismus, Bildung, Erholung und Entspannung kombinieren, was dem gesamten Projekt einen Zusatznutzen gibt.
- Es ist gut, zur aktuellen Tätigkeit weitere Aktivitäten hinzuzufügen, die auch das Familienleben aufwerten. Es ist dabei hilfreich, wenn man am selben Ort wohnt, wo auch die Umnutzung stattfindet, die Landwirtschaft betrieben wird und der Touristenverkehr stattfindet.
- Legen Sie einen Acker zur Selbstversorgung an, um die Nachhaltigkeit des Geschäfts zu fördern.



Residential and stable building, "Wild Farm", Gorno Pole, Bulgaria



## 4. Unternehmerische praxis-erfahrungen im bereich tourismus

- Bevor Sie mit dem Projekt beginnen ist es wichtig sich mit anderen Personen auszutauschen, die bereits Erfahrungen mit ähnlichen Projekten haben.
- Die Zulieferer sollten aus der Gegend sein und vertrauenswürdig sein, um mit ihnen ein regionales Netzwerk aufzubauen, das professionell miteinander kooperiert.
- Nutzen Sie neue Medien und implementieren Sie diese in ihr Projekt, um dessen Potenzial – insbesondere im Tourismus-Bereich – zu erhöhen.
- Das touristische Angebot kann Teil des Gesamtprogramms der Ortsgemeinschaft oder der Region sein.
- Es ist wichtig ein gutes Team zu haben, das in einem guten Arbeitsklima zusammenarbeitet und dieses Klima auch an die Kunden weitergibt.



Hosting, direct selling and restaurant  
"Il Poggiolo" Florence, Italy.



## 5. Hinweise für umnutzer

---

- Unternehmerisch denken, praktisch und umsichtig handeln
- Mut haben, Herausforderungen annehmen und eine positive Einstellung beibehalten
- Kommunikative und gute Managementfähigkeiten und ein offener Geist
- In ein gutes Projekt lohnt es sich, viel Zeit und Herzblut zu investieren. Der Aufwand ist immens und erfordert eine 100%-ige Motivation
- Denken Sie immer voraus und an zukünftige Generationen
- Ein gutes Team und starke Unterstützung von der Familie sind wichtig
- Konzentrieren Sie sich auf das, was wirklich wichtig ist!