



# REVVA B

FALLSTUDIEN

Asie Shalganova

## 1. EINLEITUNG

Die Umnutzerin Asie Shalganova ist Krankenschwester im Notdienstzentrum im Ort Dospat, Bulgarien.

Die Idee, eine Apotheke in Kasak – ihrem Wohnort – zu gründen, entstand daraus, dass es im Dorf kein Angebot für ähnliche Dienstleistungen gibt und es das einzige Dorf in der gesamten Region von Smolyan mit positivem Bevölkerungswachstum ist.

Sie musste ihre Familie überzeugen, ihr diese verfallene und unbrauchbare Scheune langfristig zu überlassen. Anschließend suchte sie aktiv nach Fördermöglichkeiten für ihre Idee. Das Team der lokalen Aktionsgruppe vertraute ihr und so konnte sie während des gesamten Prozesses auf deren Hilfe bauen, bis die letzte Zahlung des staatlichen Landwirtschafts-Fonds eingegangen war. Dafür besuchte sie regelmäßig das Büro der Organisation, um sich über Fördermöglichkeiten und deren Antragsverfahren zu informieren.

## 2. PROFIL DES UMNUTZERS

- **Name:** Asie Shalganova
- **Alter:** 35
- **Geschlecht:** Weiblich
- **Ausbildung:** Bachelor
- **Familienstand:** Verheiratet
- **Zahl der Kinder (wenn möglich mit Alter):** 2 kinder (11, 7)



## 3. UMGENUTZTE/WIEDERVERWENDETE GEBÄUDE

- **Adresse (wird für die Übersichtskarte aller Beispiele verwendet):** KASAK, Bezirk Dospat, in der Smolian-Gegend, Bulgarien.
- **Art der umgenutzten/wiederverwendeten Gebäude:** Leerstehende Scheune.
- **Umnutzung/Wiederverwendung für:** Lagerfläche, Apotheke.

### Beschreibung des Gebäudes vor der Umnutzung/ Wiederverwendung

Es dauerte etwa drei Monate, um alle Dokumente zusammenzubekommen. Der schwierigste Teil war das “Kommunizieren” mit den staatlichen Institutionen. Die Architekten besuchten die Baustelle, während die Dorfbewohner über ihre Idee lachten und die Zahlungen der EU kritisch beäugten. Die Investition in das Projekt beträgt 30 380,02 Leva (ca. 15.500 €). Sie hatte grobe Vorstellung von den Kosten, aber nach einer gründlichen Überprüfung der Baustanz der alten Scheune durch einen Fachmann musste sie auf eigene Kosten zusätzliche

Arbeiten zur statischen Absicherung des Gebäudes durchführen. Neben dem offiziell genehmigten Budget musste sie aufgrund unvorhergesehener Arbeiten privates Kapital einsetzen: Da die Scheune neben ähnlichen Gebäuden steht, musste sie eine neue Feuerschutzwand einbauen.

### Bilder des Gebäudes vor Umnutzung



### Beschreibung des Gebäudes nach der Umnutzung/Wiederverwendung

Wenn man dieses Projekt betrachtet und sich die Zahlen ansieht, kann man sagen, dass die gesamte Bevölkerung des Dorfes Kasak (858 Einwohner) nun Zugang zu medizinischer Erstbehandlung, medizinischen Dienstleistungen und Medizin hat. So kann die Abwanderung in die Großstädte verringert werden.



## Bilder des Gebäudes nach Umnutzung



## 4. BESCHREIBUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS

Unzutreffend

## 5. UMNUTZUNG/WIEDERVERWENDUNG

Asie hat ein Gebäude mit der Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> umgenutzt. Bisher war das Gebäude leer gestanden. Der Wiederverwendungs- / Umnutzungsprozess dauerte 6 Monate. Während der Umnutzung erhielt sie Hilfe in verschiedenen Bereichen: Öffentliche Finanzierungshilfen, Projekt-Management und technische Beratung. Die Hauptprobleme während der Umsetzung des Projekts lagen im Bereich der Finanzierung und der technischen Realisierung.

Das Gebäude wurde für geschäftliche Zwecke umgenutzt.

Sie würde die Umnutzung als Erfolg beschreiben, da sie es geschafft hat, eine alte Scheune in Gewerbefläche für eine Apotheke umzuwandeln.

### Schwierigkeiten/Herausforderungen

Finanziell: Eine große Herausforderung war die Frage, welche Investitionssumme genehmigt werden würde – in diesem Fall abhängig vom staatlichen Fond für Landwirtschaft. Sie hatte privates Kapital in das Projekt investiert und wollte dieses wieder erwirtschaften. Es gab gewisse Diskrepanzen zwischen den bestellten und den gelieferten Möbeln – das war für die Eigentümerin und den behördlichen Prüfer jedoch kein Problem. Fraglich war auch, inwieweit sich die Abschlusszahlung wegen der kleinen Diskrepanzen reduzieren würde.

Technische Probleme: Alle beauftragten Firmen und Lieferanten mussten regelmäßig erinnert

werden, sich an alle technischen Anforderungen und Spezifikationen zu halten. Selbst kleine Unterschiede sind problematisch, da mangelhafte Einhaltung der Vorgaben eine Gefahr für das Projekt, die Finanzierung und damit für die Eigentümerin darstellt. Dafür war es nötig, dass Frau Shalganova jederzeit den vollen Durchblick hatte und den Prozess kontrollierend lenken konnte.

### Wichtigste Fähigkeiten/Kompetenzen des Umnutzers

Der wichtigste Vorteil und Ausgangspunkt von Frau Shalganova war ihre Arbeitsstelle als medizinische Leiterin im Bürgerzentrum von Dospat (nicht im Ort Kasak). Dort hatte sie die Idee zu ihrem Vorhaben.

Die Unterstützung - technisch, administrativ und moralisch von der „High-Western Rhodopes LAG“ (Lokale Aktions-Gruppe) war von großer Bedeutung, und ohne sie wäre es nicht denkbar gewesen, diese Idee zu verwirklichen.

Zum Zeitpunkt der Eröffnung war die Apotheke von Frau Shalganova die einzige im Umkreis von sechs Kilometern. Von Montag bis Samstag ist durchgehend geöffnet. Medizinische Behandlungen sind im Umkreis nirgends möglich – das ist ein weiterer wichtiger Aspekt.

### Rat des Umnutzers

Für jede Region sind spezifische Aspekte zu beachten, die sich aus lokalen und nationalen Gesetzen und Vorschriften ergeben.

Wichtig ist, zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu sein. Es ist wichtig, die Besonderheiten und die Bedürfnisse der Region zu kennen. Der Markt muss analysiert werden – das hat Asie getan. Tatsächlich bedient sie einen Nischenmarkt, der in großem Maßstab unbedeutend ist, in ihrem Ort aber eine große soziale Wirkung hat.

## 6. ÜBERLEGUNGEN, FÄHIGKEITEN/KOMPETENZEN BEI DER UMNUTZUNG/WIEDERVERWENDUNG SOWIE FRAGEN

### Allgemeine Überlegungen

Die Apotheke zu führen, war für die Inhaberin kein Problem, da sie bereits in der Medizin-Branche tätig ist und einen Einblick in den Gesundheitszustand ihres Dorfes hat. So weiß





sie auch, welche Therapien und Medizin sie benötigen. Neu war für sie, neben ihrer Eigenschaft als Medizinerin, auch als Händlerin zu agieren.

### Kompetenzen/Eigenschaften, die für die Wiederverwendung / Umnutzung besonders relevant sind

Bei der Analyse dieser Fallstudie erkennen wir verschiedene Fähigkeiten und Kompetenzen – wir werden uns jedoch auf die wichtigen beschränken.

- Businessplan erstellen: Zunächst benötigt man eine gute und realisierbare Geschäftsidee und muss Überlegungen anstrengen: Finanzielle Aspekte, Marktanalyse, konkrete Umsetzung. Auch ist wichtig, dass man sich selbst sehr gut kennt: Persönliche Fähigkeiten, Vorzüge und professionelles Vorgehen.
- Kommunikation, Flexibilität, Innovationskraft und Kreativität sind für die Umsetzung eines solchen Projektes ebenso grundlegend.
- Das unternehmerische Verständnis von Nachhaltigkeit und Multifunktionalität hilft bei der Überwindung von Schwierigkeiten und Herausforderungen.

### Fragen

Welche Elemente und Konstruktionsmerkmale, machen den Wert des Gebäudes aus ?

Das Problem betrifft insbesondere alte Gebäude: Oft weiß man nicht, ob es restauriert werden kann, ohne dass es abgerissen werden muss; Die Frage ist also, wie man leerstehende Gebäude richtig bewerten kann.

Welche Investitionen sind nötig, um die bisherige Substanz möglichst zu erhalten und an den neuen Zweck anzupassen? Manchmal stellt sich heraus, dass es besser ist, dass das Gebäude abgerissen und an seinem Platz ein neues gebaut wird.

Wie kann man die Bewertung des Gebäudes vorbereiten und welche Kriterien müssen angelegt werden? Ist die Investition sinnvoll?

Wie bewerten wir die Optionen für die Wiederverwendung eines leerstehenden Gebäudes und was sind die Faktoren, die bestimmen, ob es die Investition wert ist?

## PARTNER



European Landowners Organization  
(Belgien)  
[www.europeanlandowners.org](http://www.europeanlandowners.org)



Hof und Leben GmbH  
(Deutschland)  
[www.hofundleben.de](http://www.hofundleben.de)



On Projects Advising SL  
(Spanien)  
[www.onprojects.es](http://www.onprojects.es)



ASAJA-Granada  
(Spanien)  
[www.asaja.com.es](http://www.asaja.com.es)




Confederazione Italiana Agricoltori  
Toscana  
(Italien)  
[www.ciatoscana.eu](http://www.ciatoscana.eu)



Agritour Ltd  
(Bulgarien)

## SOZIALE MEDIEN UND PROJEKT-HOMEPAGE

 [www.facebook.com/revabproject/](https://www.facebook.com/revabproject/)

 [www.twitter.com/REVAB\\_PRJ](https://www.twitter.com/REVAB_PRJ)

WEB: [www.revab-erasmus.eu/](http://www.revab-erasmus.eu/)



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

