



REVVA B

FALLSTUDIEN

Serena Denti

1. EINLEITUNG

“Il Poggiolo”, aus der Provinz Florenz (Toskana) ist ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb auf einem Hügel und hat die typische Struktur dieser Gegend. Der Betrieb produziert Wein und Olivenöl, züchtet zertifizierte Schweine und ist im Bereich des Agrartourismus tätig, was durch die Umnutzung der alten Gebäude - die für die Landwirtschaft nicht mehr nützlich sind – möglich wurde. Das Geschäft wird von mehreren Landwirten geführt. Die eigentlichen Gebäude wurden vor 13 Jahren gekauft und restauriert. Sie waren völlig heruntergekommen und wurden dann Schritt für Schritt restauriert. Zuerst das Haus und anschließend die Scheune, die nun für Ferienwohnungen und das Restaurant genutzt werden.

[Http://www.podereilpoggiolo.it/ENG/index.asp](http://www.podereilpoggiolo.it/ENG/index.asp)

2. PROFIL DES UMNUTZERS

- **Name:** Serena Denti
- **Alter:** 45
- **Geschlecht:** Weiblich
- **Ausbildung:** Hochschule
- **Familienstand:** Verheiratet
- **Zahl der Kinder (wenn möglich mit Alter):** -



3. UMGENUTZTE/WIEDERVERWENDETE GEBÄUDE

- **Adresse (wird für die Übersichtskarte aller Beispiele verwendet):** Via S.Eustachio in Acone – 50065 PONTASSIEVE (FI).
- **Art der umgenutzten/wiederverwendeten Gebäude:** Ein altes, restauriertes Haus mit zwei Stöcken und 150 m² + Scheune.
- **Umnutzung/Wiederverwendung für:** Ferienwohnungen, Direktverkauf, Restaurant.

Beschreibung des Gebäudes vor der Umnutzung/ Wiederverwendung

In der Vergangenheit wurde das Gebäude als Lagerfläche für die Landwirtschaft genutzt - als

die Familie es vor 13 Jahren kaufte, war es völlig aufgegeben.

Beschreibung des Gebäudes nach der Umnutzung/Wiederverwendung

Jetzt ist das Gebäude komplett restauriert.

Im ersten Stock realisierte die Familie eine unabhängige Wohnung (2 Zimmer) und einen Restaurantbereich

Im Erdgeschoss realisierten sie zwei unabhängige Wohnungen (2 Zimmer) und ein Zimmer mit eigenem Bad.

Bilder des Gebäudes



4. BESCHREIBUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS

- **Adresse:** Via S.Eustachio in Acone – 50065 PONTASSIEVE (FI).
- **Fläche des Betriebs:** (0,6 ha Wein, 3,5 ha Oliven, Obst, Weide, Wald).

Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs vor der Umnutzung/Wiederverwendung

Die Hauptaktivitäten des Betriebs sind nach wie vor die Produktion von Wein und Öl sowie die Schweinezucht.

Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs nach der Umnutzung/Wiederverwendung

Die Struktur und die Ausrichtung des Betriebs hat sich nach der Umnutzung des Gebäudes nicht verändert. Für die Entwicklung der neuen Geschäftsbereiche Agrartourismus, Direktverkauf und Restaurant, hat der Landwirt dann das Gebäude umgenutzt. Die Hauptinno-



tion waren folgende:

- Umstellung auf organische Produktion
- Erstellung zweier neuer Etiketten für Wein: "Terzomo" für Rotwein und "Ginepraia" für Chianti Rufina
- Erstellung eines Etiketts für das zertifizierte Olivenöl: "Sogno"
- Spezialisierung auf die Zucht der Rasse "Cinta senese" und Verarbeitung zu Schinken und Salami

Bilder des landwirtschaftlichen Betriebs



5. UMNUTZUNG/WIEDERVERWENDUNG

Der Umnutzungsprozess, der von Serena Dentis Familie realisiert wurde, begann mit dem Wiederaufbau des ländlichen Hofgebäudes und der Scheune, die völlig aufgegeben und fast zerstört waren.

Der Umnutzungsprozess wurde unter Beibehaltung der Charakteristika des alten Gebäudes realisiert. Das Hauptgebäude wird als Wohnung für der Familie genutzt.

Die alte Scheune wurde komplett restauriert und in Ferienwohnungen mit Geschäft und Restaurant umgebaut.

Zusätzlich bauten sie ein Schwimmbad in dem die Gastgeber und Gäste entspannen können.

Schwierigkeiten/Herausforderungen

- Die Wiederverwendung von Gebäuden in ländlichen Regionen erhält dieses Erbe, indem die Gebäudesubstanz erhalten, Landfläche eingespart und charakteristische Landschaftsmerkmale erhalten werden.
- Die typischen landwirtschaftlichen Betriebe der Toskana zu erhalten ist wichtig. Einst

kleine Betriebe, die für den Eigengebrauch produzierten, haben nun durch Umnutzung der Gebäude die Möglichkeit weiter zu bestehen. Dabei sichert z.B. Agrartourismus zusätzliches Einkommen und bietet eine Verwendung für die produzierten Produkte.

- Neue Arbeitsplätze: Viele Menschen in der Toskana, wie auch die Familie von Serena, beschlossen, ihr Leben zu ändern, die Herausforderung der Landwirtschaft anzunehmen und freiwillig ihre bisherigen Arbeitsplätze aufzugeben. Eine nicht einfache Wahl, aber die Lebensqualität ist dadurch gestiegen.

Wichtigste Fähigkeiten/Kompetenzen des Umnutzers

- Landwirtschaft und Zucht: Fachkompetenz bei Anbau und Zucht sind Grundvoraussetzungen. Diese Kompetenzen wurden im Bereich der Wein- und Ölverarbeitung sowie im Bereich der Schinken- und Salami-Produktion vertieft.
- Tourismus-Management: Der Erfolg des Agrartourismus ist auf die guten Organisationsfähigkeiten der Familie zurückzuführen. Dazu gehört auch Gastfreundlichkeit und Kompetenzen in Marketing und Nutzung von IT- und Kommunikationsinstrumenten.
- Gastronomie und Küche: Die Kompetenzen in diesem Bereich gehen hauptsächlich auf Traditionen zurück und wurden innerhalb der Familie weitergereicht. Diese Fähigkeiten werden von Wissen im Bereich der Lebensmittelhygiene- und Sicherheit ergänzt.

Rat des Umnutzers

Die wichtigste Botschaft des Umnutzers ist die folgende:

- Einen nachhaltigen Weg zu finden, wie Landwirtschaft und Umwelt koexistieren schafft Zusatznutzen und sichert das Einkommen kleiner Landwirte.
- Die Multifunktionalität der Landwirtschaft, die Integration von Tourismus und hohe Qualität sind eine große Chance, unser ländliches Gebiet zu entwickeln.

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

Allgemeine Überlegungen

Diese Fallstudie stellt viele Aspekte der Entwicklung der Landwirtschaft dar, wie sie in der Toskana auf viele kleine Betriebe zutrifft:

- Die meisten Betriebe im Zentrum der Toskana haben sich nicht weiterentwickelt und sind nicht spezialisiert. Sie sorgen aber mit einigen wichtigen Stärken für die Qualität



der Produktion und den Erhalt der Landschaft.

- Eine weitere Stärke ist, dass sie die besondere Charakteristik und das Erbe der ländlichen Gebäude erhalten, die im ganzen Gebiet verbreitet sind
- Einer der Schlüssel der Innovation ist die Multifunktionalität der Landwirtschaft, die in diesem Fall auf der zertifizierten Qualität der Produkte basiert. Wichtig ist auch die Nutzung der gesamten Wertschöpfungskette (Direktverkauf und Restaurant)
- Die Entwicklung dieser Art von Landwirtschaft erfordert eine neue Generation von Landwirten, die in der Lage sind, Tradition und Innovation zu kombinieren.

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

- Planung: die Restaurierung oder Umnutzung von Gebäuden zieht hohe Kosten nach sich; Daher muss der Unternehmer eine klare Vorstellung vom Projekt und seinen Meilensteinen sowie Schwachstellen haben
- Finanz-Management: verschiedene Phasen des Prozesses müssen geplant, und dann umgesetzt werden. Dabei müssen die Zahlungsschritte, die Beziehung zur Bank, der Zeitplan der Investitionen und der Rückfluss der Finanzmittel beachtet werden.
- Kommunikation und Marketing: Die Wiederverwendung zielt darauf ab, das Unternehmenseinkommen zu erhöhen und einen neuen Betriebsbereich zu schaffen. Daher war es wichtig, eine Marketing- und Kommunikationsstrategie zu entwickeln.

Fragen

- Wie kann ich die Umnutzung planen, dass diese und die landwirtschaftliche Tätigkeit harmonieren?
- Wie können die eigenen Produkte am besten genutzt und verwendet werden?
- Wie lange braucht es, bis sich das Projekt amortisiert hat und Gewinn erwirtschaftet?

PARTNER



European Landowners Organization
(Belgien)
www.europeanlandowners.org



Hof und Leben GmbH
(Deutschland)
www.hofundleben.de



On Projects Advising SL
(Spanien)
www.onprojects.es



ASAJA-Granada
(Spanien)
www.asaja.com.es



Confederazione Italiana Agricoltori
Toscana
(Italien)
www.ciatoscana.eu



Agritour Ltd
(Bulgarien)

SOZIALE MEDIEN UND PROJEKT-HOMEPAGE

 www.facebook.com/revabproject/

 www.twitter.com/REVAB_PRJ

WEB: 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