



# REVVA B



FALLSTUDIEN

Berthold Schulze-Eggenrodde

## 1. EINLEITUNG

Nach der Lehre zum Landwirt und dem anschließenden Agrar-Studium an der Hochschule Osnabrück führte Herr Schulze Eggenrodde die Idee seiner Mutter fort, Senioren in ländlichen Regionen auf dem Bauernhof zu begleiten und zu versorgen. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde reduziert und die ersten 12 Wohneinheiten gebaut. Es folgten Erweiterungen auf aktuell 60 Wohneinheiten mit derzeit 70 Bewohnern. Wichtig ist bei alledem eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten zu schaffen.

<http://www.seniorenhof-eggenrodde.de/index.php/seniorenhof.html>

## 2. PROFIL DES UMNUTZERS

- **Name:** Berthold Schulze-Eggenrodde
- **Alter:** 46
- **Geschlecht:** Männlich
- **Ausbildung:**  
Ausbildung zum Landwirt, Studium FH Agrar
- **Familienstand:** verheiratet
- **Zahl der Kinder (wenn möglich mit Alter):**  
3 kinder (13, 10, 10)



## 3. UMGENUTZTE/WIEDERVERWENDETE GEBÄUDE

- **Adresse (wird für die Übersichtskarte aller Beispiele verwendet):** D-48624 Schöppingen.
- **Art der umgenutzten/wiederverwendeten Gebäude:** Stall, Scheune, Wohnraum, Maschinenhalle.
- **Umnutzung/Wiederverwendung für:** Wohnraum, Gewerbefläche.

### Beschreibung des Gebäudes vor der Umnutzung/ Wiederverwendung

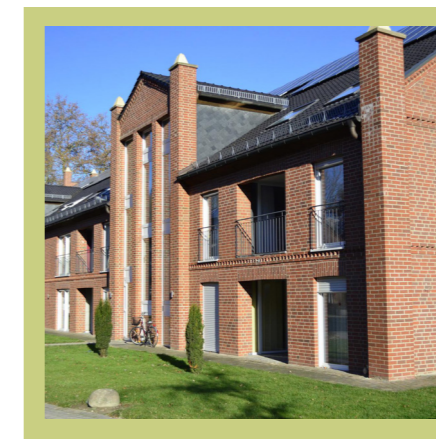
Vor der Umnutzung zur Seniorenresidenz waren die Gebäude Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens für Schweinemast zu dem außerdem ein weiterer Betrieb gehörte, der mitbewirtschaftet wurde – ebenso mit Schweinemast. Entsprechend waren Stall-/Scheunen- und Ma-

schinengebäude vorhanden, in die dann die Wohneinheiten gebaut wurden.

### Beschreibung des Gebäudes nach der Umnutzung/Wiederverwendung

In die vorhandenen Gebäude wurden Einzelappartements gebaut, die barrierefrei zugänglich sind und in ländlicher Idylle einen angenehmen und betreuten Lebensabend für aktuell 70 Senioren ermöglichen. Dabei wurde versucht die ursprüngliche und sehr charakteristische Gebäudesubstanz, sowie den Charakter des Anwesens so weit wie möglich zu erhalten. Bewohnern steht ein abgerundetes ambulantes Pflege- und Betreuungsangebot zur Verfügung, das die Sozialkassen und die Angehörigen entlastet und für die Bewohner günstig ist.

### Bilder des Gebäudes



## 4. BESCHREIBUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS

- **Adresse:** D-48624 Schöppingen.
- **Fläche des Betriebs:** 6,5ha – weitere Flächen verpachtet

### Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs vor der Umnutzung/Wiederverwendung

Vor der Umnutzung war der Betrieb auf die Mast von 2000 Schweinen ausgelegt und arbeitete in Kooperation mit dem nahegelegenen Betrieb des Vaters wozu auch 40ha Wald/Acker gehörten. Durch sinkende Preise und die Möglichkeit des Nebeneinkommens durch Senioren-Appartements wurde die Landwirtschaft dann stückweise reduziert.

### Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs nach der Umnutzung/Wiederverwendung

Nach Bau der ersten Appartements kam das Einkommen zunehmend aus diesem Bereich,



sodass die Landwirtschaft entsprechend zurückgefahren wurde. Aktuell werden bis auf 6,5ha alle Flächen verpachtet. Neben der Seniorenresidenz führt der Umnutzer noch einen Öko-Betrieb in Lettland, der von Deutschland aus und mit regelmäßigen Besuchen geführt wird.

## 5. UMNUTZUNG/WIEDERVERWENDUNG

Die Anfänge der Seniorenbetreuung gehen auf die Mutter des Umnutzers zurück, die eine kleine Pension geführt hat, deren Kundschaft zunehmend älter wurde und schließlich mit zunehmend Betreuungsaufwand betrieben wurde. So entstand die Idee in größerem und professionellem Maßstab Wohnraum für Senioren zu schaffen, der barrierefrei und rundum betreut ist. Seit Beginn des ersten Bauabschnitts 2001 ist die Seniorenresidenz in drei Schritten zunächst auf 30 Wohneinheiten (2006) und schließlich auf 60 Wohneinheiten (2016) ausgebaut worden. Durch die hohe Nachfrage sind aktuell weitere 30 Einheiten in 6 Häusern in Planung, die mit hohen Maßstäben geplant werden. Ebenso in Planung ist Wohnraum für Mitarbeiter, die sehr schwer zu finden sind und denen auf diese Weise ein Anreiz geschaffen werden soll. Zur Finanzierung wurden insgesamt 50.000€ staatliche Unterstützung für die Umnutzung und 70.000€ für die Diversifikation verwendet – alle weiteren Mittel sind über die Hausbank finanziert.

### Schwierigkeiten/Herausforderungen

- Planungshorizont: Durch die sich sehr wandelnde politische und wirtschaftliche Situation in Deutschland ist ein langer Planungshorizont nur sehr schwer mit Sicherheit zu gewährleisten. Deshalb sind alle Räume mit wenig Aufwand für das Konzept „Ferien auf dem Bauernhof“ oder allgemeinen Wohnraum umrüstbar.
- Konkurrenz: In der Umgebung gibt es drei Pflegeheime, die jedoch ein etwas anderes Konzept fahren. Trotzdem gibt es eine Art „Futterneid“
- Bürokratie: Eine große Herausforderung ist die Bürokratie und deren Hürden sowie die häufige Unberechenbarkeit von Genehmigungen etc. die daraus resultieren.
- Mitarbeiter: Durch die sehr ländliche Lage und den hohen Betreuungsschlüssel von 1:1 ist es sehr schwer ausreichend motivierte und qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Hier könnte eigener Wohnraum vor Ort Anreize schaffen.

### Wichtigste Fähigkeiten/Kompetenzen des Umnutzers

- Durchhaltevermögen: Trotz aller Widerstände durchhalten und das Ziel im Auge behalten. Dabei die Umgebung versuchen einzubinden und für aller Beteiligten eine Win-Win-Situation schaffen.
- Praktische Fähigkeiten: Selbst mit anpacken können und mitarbeiten – egal wo.
- Mitarbeiterführung: Bei 70 Mitarbeitern ist die Fähigkeit diese zu motivieren, zu leiten

und klare Linien vorzugeben sehr wichtig.

- Durch die Vielzahl der beteiligten Akteure ist gute Kommunikationsfähigkeit äußerst wichtig um das eigene Anliegen klar mitteilen zu können.

### Rat des Umnutzers

Zunächst bietet sich ein Start in kleinem Rahmen mit 12 Wohneinheiten an, der dann entsprechend der Nachfrage gesteigert werden kann. Ebenso kann der Umnutzer in die Aufgabe hineinwachsen und das Wissen sowie relevante Fähigkeiten erwerben.

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

### Allgemeine Überlegungen

Wichtig ist von Anfang an alle Beteiligten im Umfeld mit in das Projekt einzubeziehen und zu überlegen, wie sie davon profitieren können. Eine Win-Win-Situation für alle schaffen.

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

Neben den bereits erwähnten Kommunikationsfähigkeiten mit den verschiedensten Parteien, sind ein gutes Zeitmanagement und gute Planung der Bau- & Unternehmensvorhaben essenziell. Mit der Größe des Projekts steigt auch die Größe der damit einhergehenden Probleme, sodass unter Umständen beispielsweise Beratung in rechtlichen und steuerlichen Bereichen notwendig wird.

### Fragen

- Wie kann ich für mich und das unmittelbare Umfeld ein Projekt entwickeln, von dem alle profitieren?
- Wie kann ich zusammen mit ähnlichen Projekten Synergie-Effekte erzeugen und nutzen?
- Wie kann ich das Projekt an eventuelle Veränderungen in der Zukunft anpassen und schon jetzt darauf vorbereiten?



## 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-HOME PAGE

---

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

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

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



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