



So kann Umnutzung aussehen: Aus dem einstigen Backhäusle auf dem Säghof in Reichenbach wurde ein schmuckes Ferienhäuschen.

Bilder: Lehmann

Alternative zu Leerstand oder Abriss

ZUGEWINN Wenn ältere landwirtschaftliche Gebäude leerstehen, kann eine Umnutzung als Ferienwohnungen in Betracht kommen. Was ist bei solch einem Vorhaben zu beachten, welche Überlegungen sind vorab wichtig und welche gesetzlichen Vorgaben gibt es?

„Der Bestand an ungenutzten ehemaligen Gebäuden in der Landwirtschaft ist erheblich“, betonte Friederike Zimmermann vom Verein Bauwerk Schwarzwald zu Beginn dessen jüngsten Bauwerk-Talks „Ein Bett im Kornfeld“. Dies bedeutet nicht nur einen hohen Verlust an materiellen Werten, es gehe auch um die Bewahrung von Tradition und Baukultur.

Bei der Online-Veranstaltung ging Hannelore Green auf den Strukturwandel ein. Die Beraterin für Einkommensalternativen im Fachbereich Landwirtschaft ist am Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald unter anderem Ansprechpartnerin für Marketingkonzepte, Wirtschaftlichkeitskalkulationen und für die Bearbeitung von Bauanfragen aus der Landwirtschaft und von bestimmten Förderanträgen zuständig.

Was ist die eigene Motivation?

Sie betonte die Besonderheit des Kulturguts Schwarzwaldhof. Auch wenn sich die Landwirtschaft verändert, bleibt der Hof, wie sie sagte, Heimat. Touristisch gesehen sprach sie von Heimat als Urlaubsgefühl, aber auch von Heimat als Trend. Potenzielle Urlaubsgäste lieben das Schwarzwaldfeeling und in

den vergangenen Jahren sind auch die Punkte Nachhaltigkeit und regionale Baustoffe in deren Fokus gerückt, wie sie betonte. Wer mit dem Gedanken spielt, ehemalige landwirtschaftliche Gebäude in Ferienwohnungen zu verwandeln, solle sich über die eigene Motivation Gedanken machen und sich klar werden, ob das ungenutzte Gebäude eher Last oder Lust ist, riet Green. Investitionskosten und Arbeitszeitbedarf, aber auch die eigene Persönlichkeit als künftige Gastgeberin oder als künftiger Gastgeber gilt es demnach zu hinterfragen. Auch gelte es zu überlegen, welche Zielgruppe angesprochen werden soll und welche Alleinstellungsmerkmale es gibt.

Green empfiehlt eine sogenannte SWOT-Analyse. Diese

steht für die Faktoren Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken), die bei der Planung berücksichtigt werden sollten.

Marketingkonzept und Businessplan

Die Beraterin ging auf die Voraussetzungen für den Erfolg ein, wie beispielsweise eine sinnvolle Planung, steuerliche und versicherungstechnische Fragen, ein realistischer Kostenplan und genügend Eigenmittel, Denkmalschutzfragen und natürlich eine entsprechende Genehmigung der Umnutzung – dazu später mehr.

Green stellte verschiedene Fördermöglichkeiten vor, darunter Agrarinvestitionsförderung, das LEADER-Programm oder das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum. Sie riet zu einem schlüssigen Marketingkonzept, einem ausgearbeiteten Businessplan und ei-

nem realistischen Zeitplan. Wer Beratung sucht, finde diese bei den zuständigen Ämtern sowie bei nichtstaatlichen Beratungsorganisationen im Rahmen von „Beratung.Zukunft.Land.“, die vom Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zugelassen wurden.

Einen Tipp für die Planung hatte sie auch noch parat: Der hauswirtschaftliche Bereich sollte nicht vergessen werden, sprich ein Platz für die Besenkammer und leicht zu reinigende Materialien sollten bedacht werden.

Bedingungen bei Nutzungsänderung

Armin Hasenfratz, Fachbereichsleiter für Baurecht und Denkmalschutz am Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, erklärte die Rechtsgrundlage für das Bauen im Außenbereich und ging dabei auf den Paragrafen 35, Absatz 4, Punkt 1 des Baugesetzbuchs (www.kurze-links.de/Baurecht35) ein: Wer ehemalig landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit einer erhaltenen Bausubstanz besitzt, kann eine Nutzungsänderung und damit den Umbau zu Ferienwohnungen unter bestimmten Bedingungen beantragen. Dabei muss beispielsweise die Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleiben und es muss bereits mindestens sieben Jahre zuvor errichtet worden sein. Zudem muss es auf oder nahe der Hofstelle (räumlich-funktionaler Zusammen-

Bauwerk Schwarzwald

Der Verein Bauwerk Schwarzwald versteht sich als

- Kompetenzzentrum, das die regionalspezifische Bau- und Handwerkskultur fördert und wichtige Impulse für die Baukultur und das Handwerk im Schwarzwald gibt.
 - Anlaufstelle für alle Interessierten der Handwerks-, Bau- und Wohnkultur im Schwarzwald, die sich für
- den Erhalt und die Weitergabe von Wissen und Kulturgut in Bau, Handwerk und Design engagieren.
- ein Dach für bestehende und neue Bau-, Kultur- und Handwerksinitiativen in Kooperation mit Kammern, Verbänden und anderen Organisationen.
- Weitere Infos: www.bauwerk-schwarzwald.de

hang) stehen, wobei laut Hasenfratz die Entfernung nicht in Metern vorgegeben ist, sondern einer Einzelfallprüfung standhalten muss. Neben der Betriebs- und Altenteilerwohnung können aktuell bis zu fünf weitere Wohnungen errichtet werden, künftig könnten es eventuell auch mehr sein, falls das Baugetzbuoh geändert wird, wie der Fachsbereichsleiter sagte.

Wer umnutzen möchte, muss sich verpflichten, dass keine Neubebauung oder ein Ersatz für die aufgegebene Nutzung erfolgt. Wer beispielsweise einen nicht mehr genutzten Stall zu Ferienwohnungen umbaut, kann später nicht einfach einen Stallneubau beantragen, wie Hasenfratz betonte.

Übrigens: Bei der Umnutzung dürfen in Baden-Württemberg mehr als sieben Jahre verstrichen sein, nachdem die bisherige Nutzung aufgegeben wurde. Denn das Land hat die entsprechende Vorschrift aus Paragraf 35 des Baugesetzbuchs ausgesetzt, wie Hasenfratz erklärte.

Planer und Holzbauer Christian Lehmann, selbst auf einem Schwarzwaldhof aufgewachsen, ist es ein Anliegen, dass das Bauen mit Holz im Schwarzwald wieder zum Markenzeichen wird. Er ist Vorstandsmitglied des Vereins Bauwerk Schwarzwald und ging bei der Veranstaltung auf Umsetzungskonzepte ein. Er betonte, dass ein gutes Zusammenspiel von Schwarzwaldfamilie und Behörden für Umnutzungsprozesse nötig sei. Nach seiner beruflichen Erfahrung gebe es allerdings Unterschiede, wie die einzelnen Ämter der verschiedenen Landkreise Sachstände beurteilten, bewerteten und bearbeiteten. Anhand verschiedener Fotos stellte er dar, welche Möglichkeiten es gibt, Tradition mit Moderne zu verbinden. So zeigte er beispielsweise, wie ein ehemaliger Kornspeicher, ein Libdinghaus oder ein Backhäusle zu Ferienhäusern umgebaut wurden. **Pabst**



Bild: Lehmann

Das Projekt „Hederle – Ferien im Baudenkmal“ in Oberprechtal hat beim Innovationspreis Tourismus den ersten Platz belegt. Den mit 5000 Euro dotierten Preis hat der Tourismus-Verband Baden-Württemberg auf der Urlaubsmesse CMT vergeben. „Das Hederle zeigt in hervorragender Weise, wie sich aus alten Räumen etwas völlig Neues gestalten

lässt“, sagte Verbandspräsident Patrick Rapp in seiner Laudatio. „Die Eigentümer Constanze und Christoph Freudenberg haben diesen jahrhundertealten Hof nicht nur vor dem Abriss bewahrt, sondern ihn auch mit all seinem historischen Charme für Gäste geöffnet.“ Das Bauernhofensemble aus dem Jahr 1740 wurde über fünf Jahre originalgetreu saniert, so konnte ein Stück Schwarzwaldkultur am Leben erhalten werden. **red**

Ziel der Kampagne, die bereits 2023 ins Leben gerufen wurde, ist es, alle Verkehrsteilnehmenden zu einem respekt- und rücksichtsvollen Miteinander im Straßenverkehr zu motivieren. Darauf weist das Internetportal „Polizei dein Partner“ hin. Durch weniger Stress, Aggressionen und Ablenkungen sollen demnach die Unfallzahlen langfristig gesenkt werden. Kern der Verkehrssicherheitskampagne sind einerseits Vorsicht und Aufmerksamkeit in möglichen Gefahrensituationen und andererseits Respekt und Wertschätzung im Umgang mit allen anderen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern zu steigern. Die Botschaft lautet: Achtsamkeit lohnt sich und sie kann selbstverstärkend wirken: Je achtsamer, desto entspannter ist man unterwegs – und umgekehrt. Auf diese Weise kann jeder Mensch durch das eigene Verhalten das Verkehrsklima zumindest ein wenig verbessern. Entsprechend betont Michael Mertens, Stellvertretender Bundesvorsitzender und Verkehrsexperte der GdP, mit Blick auf den Straßenverkehr: „Respekt hilft hier, Unfälle zu vermeiden, und rettet sogar Leben.“

Auf Plakat- und Digitalflächen in deutschen Städten und an Autobahnen zeigt die Kampagne bundesweit Präsenz. Sie richtet sich grundsätzlich an alle Teilnehmerinnen und Teilneh-

mer im Straßenverkehr – unabhängig von Mobilitätsform, Alter und Geschlecht.

Mit klaren Botschaften wie „Mehr Smart, weniger Phone“ oder „Mehr Licht, weniger Hupe“ versuchen die Verantwortlichen, mit Plakaten Verkehrsteilnehmende humorvoll zu mehr Rücksicht und Achtsamkeit im Straßenverkehr aufzurufen.

Die Kampagne macht deutlich: Achtsamkeit bedeutet auch, dass Handy während der Fahrt nicht zu benutzen, um sich und andere nicht zu gefährden, nicht zu drängeln und rechtzeitig loszufahren, um sich Stress zu ersparen und entspannter am Straßenverkehr teilzunehmen. Über die Plakate hinaus informiert die Kampagne auf verschiedenen Kanälen in den sozialen Medien ebenso über das Thema Achtsamkeit im Straßenverkehr.

Seit vergangenem Sommer ist Comedian Fabian Köster, auch bekannt von der heute-show, Protagonist von „#mehrAchtung“. Er macht sich in humorvollen Kurzreportagen auf die Suche nach mehr Respekt und Rücksicht im Straßenverkehr.

Generell verfolgt der DVR das Ziel, die Zahl der Getöteten und Schwerverletzten im Straßenverkehr nachhaltig zu senken. **pst**