

## Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden

Es sind zum überwiegenden Teil die landwirtschaftlichen Gebäude, die die Bausubstanz der Dorfkern ausmachen. Unabhängig davon, ob sie noch landwirtschaftlich genutzt werden, leer stehen oder anderen Zwecken zugeführt sind, prägen sie das Ortsbild. In der freien Feldflur trifft dies auch bei Aussiedlerhöfen und Weilern auf das Landschaftsbild zu.

### Sensibler Umgang mit der Bausubstanz

Vor der Untersuchung der Umnutzungswürdigkeit eines einzelnen Gebäudes stellt sich die Frage nach dem kulturellen Hintergrund. Es geht um die Bewahrung überlieferter baulicher und städtebaulicher Strukturen und um deren sinnvolle Einbindung sowohl in heutige Bedürfnisse als auch um künftige städtebauliche Zielvorstellungen. Daraus ist zu folgern, dass sich die Umnutzung alter Bausubstanz nicht völlig von den geschichtlichen Inhalten und den Nutzungsstrukturen loslösen darf. Ländliche Baukultur darf entsprechend ihres Ursprungs und ihrer Bedeutung nicht mit einer falschen Zielvorstellung nach gleichen Lebensbedingungen in Land und Stadt einhergehen. Sie muss ihren Bezug zur Landschaft und zu ländlichen Lebensformen und damit ihren eigenen kulturellen Wert selbstbewusst erkennen und weiterentwickeln. Es ist eine wichtige kulturelle Aufgabe, Dörfer vor Verstädterung zu bewahren. Dies ist die Basis, bevor man weitergehende Fragen zur Umnutzung stellt. Wenn man mit der Bausubstanz sensibel umgeht, lassen sich auch Anpassungen, Korrekturen und bauliche Eingriffe vornehmen, die die Bedingungen heutiger landwirtschaftlicher Betriebsformen und anderer Wohnungsansprüche weitgehend berücksichtigen.

Es ist auch im Sinne der Denkmalpflege, wenn durch verträglich gestaltete An- und Umbauten die betriebliche Existenz eines Bauernhofes im Dorf gesichert werden kann. Denn durch die geeignete Nutzung denkmalwerter Gebäudesubstanz kann Kulturerbe erhalten bleiben. Der Leerstand eines Gebäudes führt zu dessen Verfall und dem unwiederbringlichen Verlust von Kulturgut.

Auch bei der Betrachtung des Einzelobjekts ist beim richtigen Umgang mit der alten Bausubstanz die Kenntnis der Hausgeschichte von Nutzen. Die Entstehungszeit und die baugeschichtlichen Eigenarten, aber auch die späteren baulichen Veränderungen und Ergänzungen müssen analysiert werden. Von nicht unerheblicher Bedeutung sind auch die dorf- und regionaltypischen Bau- und Konstruktionsmerkmale. Dies beginnt bei den landschaftstypischen und meist von Ertragsgüte und Funktionsablauf geprägten Haus- und Hofformen und reicht hin bis zum bauhandwerklichen Detail. Darin spiegeln sich regionale Handwerkstraditionen und bäuerliche Kunstformen. Neben den baugeschichtlichen und regionaltypischen Eigenarten sind die konstruktiven Merkmale des Hauses zu analysieren und in das Umnutzungskonzept mit einzubeziehen.

### Gründe und Ziel einer Umnutzung

Die Ursachen für den heute herrschenden Leerstand sind vielfältig. Meist sind es wirtschaftliche Gründe oder andersartig gelagerte Interessen der nächsten Generation. Prosperierende Betriebe gehen i.d.R. aus arbeitswirtschaftlichen, tierschutzrelevanten und umwelttechnischen Zwängen an den Dorfrand oder den Außenbereich und errichten dort ihre Stall- und Lagergebäude. Oft kommt dazu, dass gleichzeitig

aus Gründen der mangelnden Wohnqualität ein Teil der Bevölkerung den alten historischen Ortskern verlässt und sich an der Peripherie des Dorfrands in Neubaugebieten niederlässt. Um zu einem verträglichen Nebeneinander von altem und neuem Ortsteil und den landwirtschaftlichen Betrieben zu kommen, müssen attraktivere Möglichkeiten gesucht werden, leer werdende Gebäude sinnvoll umzunutzen, um das Dorf lebendig zu halten.

Die Ortsrandlagen, oft durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebe geprägt, müssen einer neuen Nutzung mit Aufnahme ortstypischer Strukturen zugeführt werden. Aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich müssen bei Umnutzung einen landschaftsgebundenen Charakter in der Gestaltung beibehalten. Mit alter bäuerlicher Bausubstanz sinnvoll umzugehen, heißt natürlich nicht, dass der ursprüngliche landwirtschaftliche Betrieb auch wieder ein landwirtschaftlicher Betrieb werden muss. Für die Ortslage bieten sich hier neben urbanem Wohnen und Zweitwohnungen im Rahmen des Fremdenverkehrs Fremdenzimmer an. Auch mittelständische Handwerksbetriebe und Kleingewerbe, Räumlichkeiten zum Direktverzehr, Straußwirtschaften, Gutsausschänken, Bauernhofcafes und Bauernhofgaststätten, Antiquitätenhandel, Verkauf von Kunstgegenständen, ländliche Museen oder auch Kindertagesstätten sind gängige Möglichkeiten für die Umnutzung. Die Nutzung von landwirtschaftlicher Bausubstanz am Ortsrand und im Außenbereich bietet sich bei der Pensionspferdehaltung, dem Reitsport einschl. Ponyreiten oder auch Seniorenheimen an. Auch die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten kann in bäuerlicher Bausubstanz wegen der Werbewirkung von Vorteil sein. Die genannten Beispiele lassen sich noch ergänzen mit "Ferien auf dem Bauernhof", Brotzeitstation für Wanderer und Reiter, Heuhotel, Spielscheune für Kinder u.v.m.

#### Anpassungsarchitektur oder Kontrastarchitektur

Meist ist eine Umnutzung mit der Änderung der Fassade oder des Daches verbunden. Oft muss auch ein Um- oder Anbau vorgenommen werden. Die alte Bausubstanz mit der neuen Bausubstanz in Einklang zu bringen, erfordert nicht nur Fingerspitzengefühl, sondern fachmännisches Können. Über den Begriff "schön" lässt sich streiten, über den Begriff "Gestaltung" nicht. Obwohl der Begriff Gestaltung ein großes Spektrum abdeckt, gelten doch allgemein gültige Grundregeln, die insbesondere für eine sensible Umnutzung in Frage kommen.

Entscheidet man sich für die Anpassungsarchitektur, ist neben den vorhandenen Bauformen und ihrer Kleinteiligkeit auf ortstypisches und möglichst natürlichem Material, das früher in der näheren Umgebung abgebaut wurde, zu achten. Die Farbe sollte sich an die in der Natur vorkommenden Farben anlehnen und ortsüblich anpassen. Zu empfehlen wäre es, im Rahmen einer Farbleitplanung das Gebäude in das Ensemble der Straße oder des Platzes einzufügen.

Die Kontrastarchitektur ist eine zeitgemäße, moderne und damit auch "ehrliche" Architektur, die den Zeitgeist widerspiegelt. Doch auch sie ist den Proportionen der umgebenden Bebauung verpflichtet. Die Konstruktion, das Material und die Farbe kann, entsprechend zeitgemäßer Technologie folgend, zu bewussten Kontrasten führen, die sich in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung einordnen.

Nicht vergessen werden darf die abgerundete Gestaltung der das Gebäude umfassende Räumlichkeiten wie Straße, Hof, Garten usw. Sie sind der Rahmen für das Gebäude.

### **Prüfung der Bausubstanz**

Oft ist es die falsch durchgeführte Modernisierung, die die Altgebäude zu Sanierungsfällen macht. Die richtige Antwort ist die Beachtung der inneren Gesetzmäßigkeiten der Gebäude. Die Wärmedämmfähigkeit, das Quell- und Schwindverhalten, die Dampfdiffusionsfähigkeit und das Putztragverhalten der alten Baustoffe müssen mit neuen Baustoffen abgestimmt und ins Gleichgewicht gebracht werden.

Der Laie ist grundsätzlich überfordert, wenn es darum geht, die Bausubstanz, den Erhaltungszustand, natürliche Alterungsprozesse, vorhandene Vorschädigungen, Konstruktionsmängel und eine evtl. durchgeführte falsche Sanierung zu beurteilen. Deshalb sollte unbedingt ein Fachmann zur Überprüfung des Gebäudes herangezogen werden. Auch die zu erwartenden Baukosten sollten von einem Fachmann ermittelt werden. Dazu ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme unerlässlich.

Das wohl am häufigsten auftretende Sanierungsproblem ist die Beseitigung von Ausblühungen im Sockelbereich des Mauerwerks. Hier fehlt, wie bei den meisten alten Wohnhäusern und Stallgebäuden die Horizontalisolierung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Problematik liegt jedoch nicht primär am aufsteigenden Wasser, sondern an den gelösten Salzen, die aus dem Untergrund oder dem Mauerwerk selbst kommen, ebenfalls mit dem Wasser aufsteigen und beim Abtrocknen kristallisieren. Die Salzkristalle sprengen dann durch den so genannten Kristallisationsdruck Putz- und Steinteilchen ab und zerstören damit langfristig die Wand. Für eine wirksame Trockenlegung der Wand müssen die Ursachen der Mauerdurchfeuchtung ausgeschaltet werden. Es gibt auf dem Markt eine Vielzahl von Firmen mit z.T. abenteuerlichen Sanierungsvorschlägen. Speziell für diese Sanierungsfälle wurden spezielle Putze, wie Pufferputze und Sperr- und Sanierputze entwickelt. Um die Ursache des Schadens jedoch grundsätzlich abzustellen, ist der nachträgliche Einbau einer Horizontalsperre durch eine seriöse Firma zu empfehlen.

Es gibt natürlich auch andere Ursachen des Wassereintritts in das Mauerwerk. Es kann an defekten Dachrinnen, desolaten Wasser- und Abwasserrohren und nicht gedämmten schwitzenden Wasserrohren liegen. Diese und ähnliche Fälle lassen sich relativ einfach beheben.

Gravierende Schäden sind in den vergangenen Jahren durch fehlerhafte Sanierungen bei Dämmmaßnahmen der Außenwände entstanden. Es war nicht zuletzt die Energieeinsparungsverordnung, die Bauherren dazu bewogen hat, Dämmmaßnahmen vorzunehmen. Bei einer Außendämmung war dies auch unproblematisch. In Fällen, bei denen eine Außendämmung nicht möglich war, wie bei Grenzbebauung oder Fachwerkbauten musste man auf die bauphysikalisch nicht unproblematische Innendämmung zurückgreifen. Durch diesen Wandaufbau entsteht in der Wand Kondenswasser. Die Dampfdiffusion und die daraus resultierende Tauwasserbildung ist durch Dampfsperren innerhalb der Konstruktion zu verhindern. Dies ist bei der praktischen Ausführung nicht immer unproblematisch. Hinzu kommen noch moderne Baumaterialien, die im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen ebenfalls wieder zu Bauschäden führen können. Es wäre daher zu überlegen, evtl. mit weniger Dämmung und sonstigen modernen Abdichtungen auszukommen und bei Sanierungen traditionelle Materialien wie z.B. Lehm mit Häcksel o.ä. zu verwenden.

### **Mut zur Sanierung**

Der Bestand umherstehender und noch freierwerdender Wirtschaftsgebäude ist groß. Die Chancen sie um- und weiterzunutzen, sind gut. Bauen, Renovieren, Sanieren und Umnutzen

heißt nicht, das Ortsbild durch Nachahmung zu konservieren und ihm einen Museumscharakter zu verleihen. Zu einem harmonischen Ortsbild gehört auch die zeitgemäße Architektur, welche die vorhandenen Stilelemente und Proportionen aufnimmt. Überlegter feinfühligere Planung muss dabei die handwerklich saubere Ausführung im Detail folgen, stets orientiert an der umgebenden Bebauung.

**Verfasser: Günther Schneider**

**Stand: April 2005**



Hier etablierte sich ein Antiquitätengeschäft in alter Bausubstanz



Die typische bäuerliche Bausubstanz mit ihrer großen Toröffnung wurde der neuen Wohnnutzung entsprechend umgestaltet.



Umnutzung einer Feldscheune zur Wohnung



Bei Erhaltung überwiegend alter Bausubstanz einer Scheune konnte ein Dorfgemeinschaftsraum geschaffen werden.