



Mit viel Eigeninitiative hat sich in Schróck ein Förderverein dafür eingesetzt, eine alte Scheune zum Kulturzentrum umzunutzen und selbst zu betreiben.

Alten Ställen und Scheunen neues Leben geben

Umfangreiche Infos über Umnutzung auf ALB-Fachtagung

Dass leerstehende Gebäude auf dem Land zu anschaulichen Wohnprojekten sowie Kultur- und Veranstaltungszentren umgenutzt werden können, das erfuhren kürzlich rund 100 Teilnehmer bei der ALB-Fachtagung „Umnutzungskonzepte für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude“. Es wurden bauliche und (steuer-)rechtliche Fragen behandelt und viele praktische Beispiele gezeigt. Die Veranstaltung fand in der Baulehrschauhalle auf dem Landwirtschaftszentrum Eichhof in Bad Hersfeld statt und konnte auch online verfolgt werden.

„Der ländliche Raum wird wieder stärker genutzt. Homeoffice, flexiblere Arbeitszeiten oder höhere Kosten in der Stadt sind Gründe dafür“, sagte Klaus Wagner vom Eichhof zu Beginn der Veranstaltung. Dadurch würden sich Chancen ergeben, leerstehende Gebäude für Hinzugezogene auf dem Land zu nutzen. Und auch der starke Strukturwandel in der Landwirtschaft würde neue Möglichkeiten bieten, denn durch den Rückgang der Betriebe beziehungsweise beim Viehbesatz würden immer mehr Wirtschaftsgebäude in den Ortskernen leerstehen. „Neue Ställe werden eher in den Außenbereichen der Dörfer gebaut. Die Ställe im Ortskern können für andere Zwecke umgenutzt werden“, so Wagner. Es brauche kreative Personen und Macher vor Ort, die sich dafür einsetzen.

Bauschäden erkennen

Bevor man anfangen umzubauen, sei es wichtig, nach möglichen Bauschäden zu schauen,

riet Eva Riks, Fachingenieurin für Bauschadensuntersuchungen beim Landesbetrieb Landwirtschaft Witzenhausen. „Man kann Risse, Brüche, Bodensenkungen, Holzschäden, Feuchte und Salze, Putz- und Mauerwerksschäden als Bauschäden häufig mit dem bloßen Auge erkennen und auch Gerüche wahrnehmen“, sagte sie. Meist sei es aber sinnvoll, einen Statiker und einen Zimmermann hinzuzuziehen, insbesondere bei Bodensenkungen, großen vertikalen Rissen, verschobenen Dächern, gebrochenen Dachbalken oder Trägern sowie verrosteten Trägern bei Kappendecken.



Das Kultur- und Veranstaltungszentrum Hingilskoots Scheune Schróck bietet nach der Umnutzung einen großen Saal mit Bühne, Durchreiche zur Küche und angrenzendem Flur zu Funktionsräumen. Fotos (2): privat

Die Referentin zählte mögliche Schadstoffbelastungen auf, darunter Holzschutzmittel, Polychlorierte Biphenyle (PCB), Asbest, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schimmel und sonstige leicht flüchtige organische Substanzen. „Vorsicht, wenn die Balken glitzern oder abfasern!“, warnte Riks. „Dann sollte man einen Holzschutzsachkundigen einschalten. Oftmals ist es auch notwendig, einen Baubiologen hinzuziehen.“

Feuchtigkeit entstehe oftmals durch eine Salzbelastung, beispielsweise durch Gülle, Fäkalien, Misthaufen oder alte Gruben, ebenso durch Streusalzeinsatz oder frühere Salzlagerung. Auch Luftschadstoffe wie Sulfate oder Nitrate, die chemisch an Niederschläge gebunden sind, könnten für Nässe am Gebäude verantwortlich sein. „Chemische Produkte zur Salzeindämmung sind nicht zu empfehlen!“, informierte die Expertin. Um Ausblühungen einzudämmen, müsse immer erst die Ursache abgestellt werden. Salz könne man mit einem Kärcher entfernen, notfalls müsse man Lehm- oder Kalkputz opfern. Doch dieses sei, ebenso wie ein häufig empfohlener Sanierputz oder eine doppelte Wand, nur dann sinnvoll, wenn vorher die Ursache des Feuchtigkeitseintritts abgestellt worden sei.

Mögliche Holzschäden stufte Riks in zwei Kategorien ein: in fehlerhafte statische Beanspruchung und in Feuchte mit Pilz- und/oder Insektenbefall. Bei Schäden, die die Statik betreffen würden, beispielsweise Brüche oder Schiefstellungen, sollte man Experten hinzuziehen. „Holzkonstruktionen sind fast immer reparabel, aber nicht mit Stahl oder Kunststoff“, sagte Riks. Empfehlenswert sei es, Holz in

Holz zu sanieren, was in die Hände eines Zimmermanns gehöre. Die Analyse von Pilz- und Insektenbefall sowie bekämpfende Maßnahmen sei Aufgabe eines Holzschutzsachkundigen.

Viele alte Gebäude seien mit Fachwerk gebaut, das unsere Kulturlandschaft präge und erhaltenswert sei. Meistens sei es reparabel, wenn es nicht mit künstlichen Materialien saniert wurde. Außerdem lasse sich Fachwerk gut energetisch aufwerten und sei sehr lebenswert. „Der Lehm im Fachwerk tut dem Holz und dem Menschen gut. Schmeißen Sie Lehm daher auf keinen Fall weg“, riet die Fachingenieurin. Anhand einiger Fotos zeigte sie, dass Bauschaum, steife Platten, Porenbeton, Hochlochziegel, Kunststoffdämmung, Mineralfaserdämmung und Stahlträger am Fachwerk in Verbindung mit Holz nichts zu suchen haben.

Wer eine Umnutzung vor habe, solle sich grundsätzlich fragen, ob die Umnutzungsidee bei dem infrage kommenden Gebäude überhaupt funktionieren könne und ob der Sanierungsaufwand zum Nutzungskonzept und zu den Einkünften aus der Nutzung passe. Auch die Standortfrage müsse passen, wenn sie von einer bestimmten Zielgruppe erreicht werden solle.

Gebäudeenergiegesetz und Fördermöglichkeiten

Seit November 2020 gelte das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Deutschland, das ab Januar 2023 konkretisiert werde, informierte Riks. Dann gelte, dass Heizungen mit fossilen Energien (Gas, Öl, Kohle) im Neubau nicht mehr zulässig seien. Strom aus eigenen Solaranlagen könne bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs in Abzug ge-

bracht werden. Der Transmissionswärmeverlust über die Außenbauteile orientiere sich am KfW55-Standard. Es würde eine Nachrüstverpflichtung für Mehrfamilienhäuser im Bestand geben (Dämmung oberste Geschossdecke oder des Dachs, Dämmung Heizungs- und Warmwasserrohre und Armaturen in unbeheizten Räumen). Diese Nachrüstverpflichtung gelte auch für denkmalgeschützte Gebäude. Bei einem Eigentümerwechsel von Ein- und Zweifamilienhäusern gelte außerdem eine energetische Sanierungspflicht.

Für energetische Sanierungen könne man Bundesförderungen für energieeffiziente Gebäude (BEG) beantragen: entweder als Kredit mit Tilgungszuschuss mit Antrag über die KfW (www.kfw.de/beg) oder als Zuschuss für energetische Maßnahmen mit Antrag an die BAfA (www.bafa.de/beg). Als Alternative bei einer selbst genutzten Immobilie, die mindestens zehn Jahre alt ist, stellte RiKS die Möglichkeit vor, dass man einen Teil der energetischen Sanierungskosten über insgesamt drei Jahre absetzen könne. Die Expertin ergänzte, dass die BEG-Förderung bei Sanierungen auch für Mieter und Pächter mit Zustimmung des Eigentümers gelte.

„Es lohnt sich für unsere Zukunft, den ländlichen Raum attraktiv zu gestalten und ehemalige Wirtschaftsgebäude umzunutzen. Die Umnutzung des Bestandes schützt unser Klima und ist im besten Sinne nachhaltig“, so RiKS.

Steuerrechtliche Auswirkungen

Über steuerliche Auswirkungen bei der Umnutzung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes informierte Brigitte Barkhaus, Geschäftsführerin der LBH Steuerberatungsgesellschaft aus Friedrichsdorf. Entscheidend für die Steuer sei, wofür man das Gebäude umnutze: für eigene Wohnzwecke, für Angehörige oder zur Erschließung neuer Einkommensquellen, zum Beispiel für Ferienwohnungen, für eine Vermietung zu gewerblichen Zwecken oder als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge.

Dies könne Auswirkungen auf die Einkommenssteuer, Umsatzsteuer, Erbschafts- oder Schenkungssteuer sowie die Grundsteuer haben.

Werde beispielsweise ein ehemalige Scheune zu eigenen Wohnzwecken oder zur Alzenteilerwohnung umgebaut, scheidet das Gebäude zwingend aus dem Betriebsvermögen aus. Es gehe ins Privatvermögen über, wodurch es zur steuerlichen Aufdeckung der stillen Reserven komme. „Das ist die Differenz zwischen Verkehrswert der Wohnung und dem Buchwert. Den Saldo müssen Sie als laufenden Gewinn versteuern“, so Barkhaus. Das gelte auch, wenn die Wohnung ohne Miete beispielsweise von einem Kind bezogen werde. Zahle das Kind jedoch Miete (mindestens zehn Prozent der ortsüblichen Miete) für die umgebaute Wohnung, könne das Gebäude auch nach der Umnutzung im Betriebsvermögen bleiben.

„Immer wenn Sie ein Wirtschaftsgebäude zur Erzielung weiterer Einkünfte umbauen, kommt es nicht zur Zwangsentnahme und auch nicht zur Zwangsbetriebsaufgabe“, teilte die Steuerberaterin außerdem mit.

In Bezug auf den Umbau zu Ferienwohnungen erfuhren die Teilnehmenden, dass diese im Betriebsvermögen bleiben können. Würde man beispielsweise eine Ferienpension mit Frühstück anbieten, dann sei dies im Regelfall ein Gewerbebetrieb. Die Einkommenssteuer würde für dieses Gebäude in das gewerbliche Betriebsvermögen überführt.

Die Vermietung von Ferienwohnungen sei im Gegensatz zu Privatwohnungen nicht umsatzsteuerfrei. Eine Ausnahme bestehe bei Kleinunternehmern (Gesamtumsatz im laufenden Jahr maximal 22 000 Euro und im Vorjahr maximal 50 000 Euro).

In Bezug auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer informierte die Steuerberaterin, dass eine Umnutzung zu anderen nicht landwirtschaftlichen Zwecken innerhalb von fünf beziehungsweise sieben Jahren zu einer Nachbewertung mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) führe. Daraus könne sich eine Nachversteuerung ergeben.

Neu sei die Einordnung in die Grundsteuer: Ein umgenutztes Gebäude falle nun in die Grundsteuer B und werde gesondert bewertet. Wie hoch die neue Grundsteuer ausfalle, das sei noch nicht bekannt.

Als wichtigen Tipp gab Barkhaus mit auf den Weg, dass man sich vor einer Umnutzung, vor dem Baubeginn über die steuerlichen Möglichkeiten fachkundig beraten lassen sollte.

Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen

Als „einen Ritt durch das Genehmigungsrecht“ kündigte Thomas Horn, Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt, Schwalm-Eder-Kreis, seinen Vortrag an. Schnell wurde klar, dass nicht nur Paragrafen, sondern auch Einzelfälle, Besonderheiten, Denkmalpflege sowie Brandschutz, Abstandsregelungen, Bedürfnisse von Gemeinden und/oder Nachbarn ein (gesetzliches) Wörtchen bei einer Umnutzung mitzureden haben.

Als Grundsatz einer Genehmigungspflicht nach § 62 Hessischer Bauordnung nannte Horn, dass die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von Anlagen oder von Teilen der Baugenehmigung bedürfen. Optimal habe man für die Anlage, die umgenutzt werde, einen Bebauungsplan. Dort seien unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung festgesetzt. „Diese Festsetzungen sind maßgebend für die Zulässigkeit der Umnutzung“, so Horn.

Bei einer Umnutzung im bebauten Dorfgebiet sei nach § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden solle, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und die Erschließung gesichert sei. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssten gewahrt bleiben und das Ortsbild dürfe nicht beeinträchtigt werden.

Zum Bauen im Außenbereich sagte Horn, dass ein Vorhaben dort nur zulässig sei, wenn öf-

fentliche Belange nicht entgegenstehen würden, die ausreichende Erschließung gesichert sei und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsdiene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen würde.

Eine Änderung habe es bei der bisherigen Nutzung eines privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken gegeben: Statt vorher drei zulässige Wohnungen dürften jetzt bis zu fünf Wohnungen je Hofstelle errichtet werden. Dabei werde eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung werde im Interesse der Entwicklung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich. Dies betreffe aber in der Regel nur Einzelfälle.

Baugenehmigungsfrei sei eine Rücknutzungsmöglichkeit der durch Nutzungsänderung von Anlagen und Räumen aufgegebenen Nutzung innerhalb einer Frist von bis zu zehn Jahren und die damit verbundene Herstellung des zum Zeitpunkt vor der Änderung bestehenden baulichen Zustands. Wichtig sei hier, die Gemeinde zu beteiligen. Horn gab ein Beispiel: „Ein leerstehender Schweinestall wird zur landwirtschaftlichen Lagerhalle umgenutzt. Nach bis zu zehn Jahren ist eine Rücknutzung zum Schweinestall ohne Baugenehmigung, aber mit Einverständnis der Gemeinde, möglich.“ Nicht möglich sei allerdings eine Rücknutzung des früheren Schweinestalls für eine andere Tierart als Stall. „Nehmen Sie frühzeitig Kontakt zur Bauaufsichtsbehörde auf, wenn Sie eine Umnutzung vorhaben“, riet Horn.

Erwerbskombination in Betracht ziehen

Julia Kuhlmann vom Fachbereich Erwerbskombinationen beim LLH zeigte in ihrem Vortrag auf, wie Landwirte, die eine Umnutzung für ein zusätzliches Einkommensstandbein auf ihrem Hof vorhaben, beraten werden können. „Da solch eine Veränderung die ganze Familie betrifft, sprechen wir in der Beratung sowohl die rationale als

auch die emotionale Seite an, die solch ein Umbruch mit sich bringt. Dazu gehören neben dem Budget, dem Marktpotenzial und Standort, den Arbeitskapazitäten und der Dienstleistungsbereitschaft auch persönliche Vorlieben, Wünsche und Fertigkeiten“, sagte Kuhlmann. Die Grundberatung sei kostenfrei. Darüber hinaus gebe es Beratungsfelder, die mehr in die Tiefe gehen würden, beispielsweise für die Preiskalkulation neuer Produkte oder einer neuen Dienstleistung. Auch ein Hofladencheck mit Verbesserung bei der Warenpräsentation, die Erstellung eines Businessplans oder die Überprüfung des Internetauftrittes in Bezug auf Inhalt, Gestaltung und Benutzerfreundlichkeit seien Beispiele für eine einzelbetriebliche Beratung.

In Bezug auf die betriebswirtschaftlichen Aspekte einer Umnutzung hob Kuhlmann hervor, dass Leerstand Geld koste. „Instandhaltungskosten, Versicherungen, Steuern müssen bezahlt werden.“ Ziele einer Umnutzung aus betriebswirtschaftlicher Sicht seien, das Gebäude zu erhalten, die laufenden Kosten zu decken und – bestenfalls – einen zusätzlichen Unternehmerrgewinn damit zu erzielen.

Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit sollten folgende Faktoren überprüft werden: die erforderlichen Investitionen für die Umnutzung, zu erwartende Erlöse, anfallende Kosten sowie der Arbeitszeiteinsatz und die Kapazitäten (eigene und Fremd-AK). Mit diesen Daten an der Hand falle eine Entscheidung schon leichter, ob man das Ge-

bäude selbst umnutzen möchte oder besser vermiete.

Am Beispiel einer Scheunenvermietung rechnete die Beraterin vor, ab wann entstehende Kosten gedeckt sein könnten und unter welchen finanziellen Voraussetzungen die Umnutzung einen Gewinn abwerfen würde. Sie wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es neben Bundesförderungen auch Förderprogramme in den einzelnen Bundesländern gäbe. Für Hessen nannte sie das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP), das den Umbau und die Erweiterung einer Primärproduktion, zum Beispiel bei einem Stallbau oder einem Wirtschaftsgebäude, fördere.

Als weiteres Programm nannte Kuhlmann die Förderung von Investitionen zur Diversifizierung (FID). Hier gehe es um die Förderung zur Schaffung zusätzlicher Einkommensquellen im ländlichen Raum, für beispielsweise Urlaub auf dem Bauernhof, Direktvermarktung, Gastronomie oder Handwerk. Zuständig für beide Förderprogramme in Hessen seien die Bewilligungsstellen der Landratsämter. Darüber hinaus würde es noch weitere Fördermöglichkeiten geben, wie die Marktstrukturförderung, Dorf- oder Regionalentwicklungsprogramme – und auch die Denkmalschutzförderung, wie aus dem Plenum ergänzt wurde. „Planen Sie ausreichend Vorlauf für die Beantragung von Fördermitteln ein, mindestens ein halbes Jahr. Um eine Förderung zu erhalten, darf die Maßnahme nicht vor der Bewilligung begonnen sein. Wir beraten Sie gerne von der ersten

Idee, über die Förderungen bis zur Umsetzung und darüber hinaus“, so Kuhlmann – mehr unter <https://llh.hessen.de/unternehmen/erwerbsskombinationen>.

Beispiele von Praktikern

Nachmittags stellten Praktiker Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude vor. Sie informierten mithilfe von zahlreichen Bildern (vor, während und nach Fertigstellung der Umnutzung) über einen Scheunenumbau zum Kultur- und Veranstaltungszentrum, einen Coworking-Space sowie über Umbauten von Restgebäuden zu privaten Wohnzwecken.

Kulturscheune in Schröck

Den Anfang machte Dr. Ulrich Dewald, der über die Sanierung und die Inbetriebnahme einer alten Scheune in Schröck zu einem Kultur- und Veranstaltungszentrum referierte. „Schröck ist ein Ortsteil von Marburg mit 1 800 Einwohnern und guter Infrastruktur. Wir haben zwei Gaststätten, eine Grundschule, Kita, ein Bürgerhaus, einen Metzger, Bäcker, einen Hofladen, fünf landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und einige im Nebenerwerb. Je besser die Lage ist, desto mehr Möglichkeiten hat man für die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden“, stellte Dewald fest. In Schröck habe man eine alte Fachwerkscheune mit Anbau im Dorfkern zum Kultur- und Veranstaltungszentrum umnutzen können – zur

„Hingilskoots Scheune Schröck“. Die Planungs- und Bauphase sah wie folgt aus: 2003 Aufnahme von Schröck ins Dorferneuerungsprogramm, 2005 Bildung eines Arbeitskreises Dorferneuerung, 2007 Umnutzungskonzept der Scheune für Kulturzwecke und Kauf des Gebäudes durch die Stadt Marburg. Die Stadt habe ihre Unterstützung allerdings nur unter der Auflage zugesichert, dass ein Verein die Aktivitäten in der Scheune betreiben würde, so Dewald. 2008 wurde der Förderverein hingilskoots Kulturscheune Schröck e. V. gegründet – zu Beginn mit 35, heute mit 82 Mitgliedern. Der Verein sei einerseits für die Vermarktung, den Betrieb und den Unterhalt der Kulturscheune zuständig, andererseits für die Förderung der kulturellen Vielfalt und Tradition im Dorf und in der Region.

„Am 8. Oktober 2010 war der erste Umbautag. Zwischen 15 und 30 Dorfbewohner haben während der gesamten Bauphase viel Eigenarbeit geleistet, zum Legen einer Drainage, dem Entkernen der Gefache oder dem Mauern mit Lehmziegel“, so Dewald. 2014 gab es einen Pachtvertrag zwischen dem Förderverein und der Stadt Marburg, 2015 konnte die Kulturscheune eingeweiht werden. Sie bietet 100 m² Saal- und 25 m² Bühnenfläche. Es gibt eine Durchreiche zur Küche. Im neuen Anbau befinden sich die Funktionsräume.

Dewald nannte Nutzungsbeispiele, darunter Kultur-, Musik- und Sportveranstaltungen, das



Das Luftbild vom Bauernhof der Familie Holtkamp stammt aus dem Jahr 1978. Bis 1985 wurde der Betrieb im Vollerwerb geführt. Fotos: Holtkamp



Der Umbau zum Coworking-Space auf dem Gehöft wurde Ende November fertig. Die ersten Arbeitsplätze in „calle3“ konnten vermietet werden.

„Schröcker Mittagessen“ (alle 14 Tage für die ältere Bevölkerung), das Kartoffel- und Apfelfest, Kooperationen mit der Musikschule und der Volkshochschule, Wahllokal bis hin zur kostenlosen Nutzung für Versammlungen der Vereine einmal im Jahr und vielen privaten Feiern zur Miete. Aufgrund der Pandemie musste vieles ausfallen. Dadurch hätten sich die Einnahmen mehr als halbiert, während die Ausgaben gleich geblieben wären. Einiges könne jetzt endlich wieder stattfinden, „gut für die Einnahmenseite des Vereins“, so Vorstandsmitglied und Kassierer Dewald. „Die Hingilskoots Scheune Schröck ist ein Aushängeschild für unser Dorf, insbesondere auch aufgrund des großen Engagements der Dorfbewohner bei der Umbauphase. Sie ist ein Leuchtturmprojekt für die Dorferneuerung“, resümierte Dewald – mehr unter <http://hingilskoots.de>.

Nicht abreißen, sondern abgeben und erhalten

Christof Wanderer, Zimmermeister von Holz- und Lehm- bau Wanderer in Witzenhausen, stellte mehrere Umnutzungsbeispiele vor, bei denen er und sein Team beteiligt waren. Er zeigte unter anderem Bilder vom Hof Sickenberg in Thüringen. Der ehemalige Betrieb stehe unter Denkmalschutz und sei liebevoll umgebaut worden. „Die heutige Besitzerin bietet dort kulturelle Veranstaltungen und Backkurse an, betreibt ein Café sowie eine Pension. Das Ambiente ist wie vor 100 Jahren

geblieben. Das zieht Leute an“, so Wanderer – mehr unter www.hof-sickenberg.de.

In seiner Bildergalerie gab es weitere Beispiele von zuvor ungenutzten Höfen mit Stallungen und Scheunen bis hin zu einer ehemaligen Wassermühle am Meißner, die alle zu Wohngebäuden umgenutzt werden konnten. Auch ein kleiner Schulbauernhof konnte durch Umnutzung entstehen. In Eschwege sei aus einem ehemaligen Dorfgasthof „Kultur im Fachwerk“ entstanden. Der Verein Schlüsselblume bietet hier Poetry Slams an. – www.schlueselblume-eschwege.de.

Wanderer fasste zusammen: „Im Bereich Fachwerk kann man viel und nachhaltig reparieren. Man muss Gebäude nicht gleich abreißen, sondern kann vieles authentisch erhalten.“ Der staatlich geprüfte Restaurator im Zimmerhandwerk gab auch zu bedenken, dass Leerstand immer Geld koste. „Ein leerstehendes Gebäude für eine Umnutzung abzugeben, ist daher eine sinnvolle Idee“, so sein Ratschlag.

Coworking-Space auf dem Land

„Gemeinsam statt einsam arbeiten“, das dachte sich Landwirt und Betriebswirt Bernhard Holtkamp aus Nienborg im Münsterland bei seinem Coworking-Projekt, das zurzeit auf dem Familienbauernhof startet. Die Idee dazu sei während der Corona-Pandemie entstanden, als Holtkamp in seinem Beruf als Einkaufsmanager im Homeoffice arbeiten musste. Coworking sei ihm anfangs kein Begriff ge-

wesen. 2021 habe er sich in einem Workshop darüber schlau gemacht.

Um sich einen Eindruck von seinem Hofgelände verschaffen zu können, informierte Holtkamp zunächst per Onlineschaltung nach Bad Hersfeld über den betrieblichen Hintergrund des Hofes, der in der Bauernschaft Caltenbeck liegt. „Bis 1985 wurde er im Vollerwerb mit 300 Mastschweinen, 18 Kühen mit Nachzucht und 28 ha betrieben, ab 1986 im Nebenerwerb mit 100 Mastbullen und 300 Mastschweinen. 1998 haben wir die Schweinemast eingestellt, 2000 den Hof an einen Sohn übergeben, 2004 die Bullenmast eingestellt und die Ackerflächen verpachtet. 2012 Beginn von Umbaumaßnahmen auf dem Hof mit Bauantrag und Förderanträgen, 2013 bis 2014 Kernsanierung des Wohnhauses und Planung der Nutzung von Nebengebäuden, 2020 war Baubeginn.“

Mit der Pandemie seien zwei neue Projekte auf dem Hof entstanden: Umbau und Kernsanierung der Stallanlagen sowie die Gründung des Coworking-Spaces „calle3“. Im Juni 2021 habe er dazu beim zuständigen Bauamt eine Nutzungsänderung zu einem Geschäftsgebäude für Coworking-Arbeitsplätze beantragt. Im November 2022 fand die Bauendabnahme ohne Mängel statt. Viele baurechtliche Auflagen mussten bis dahin erfüllt werden. „Wichtig ist, dass man einen fachkundigen Architekten an seiner Seite hat und dass die Familie mit allem einverstanden ist“, so Holtkamp.

Es entstand eine Büro- und Veranstaltungsfläche von circa 250 m². Die Tenne wurde zum Besprechungsraum für bis zu 25 Personen, ein weiterer Raum steht für 12 Personen zur Verfügung. Im Hoch- und Tiefstall entstanden bis zu 18 Büroarbeitsplätze. Lounge- und Sitz-ecken sowie eine voll ausgestattete Teeküche sind ebenfalls vorhanden. Investitionssumme: 400 000 Euro.

„Unser Ziel ist, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich Networking, Community, Workation, Coworking und Event entwickeln können. Ob Unternehmer Freelancer, Pendler, Start-Up, Studierende, für Vereine oder Seminare, wir bieten jedem, der unsere Räume benötigt, ein An-

gebot. Es gibt den Flex Desk-, Fix Desk- oder den Tagesticket-Tarif“, so Holtkamp.

Ob calle3, der dritte Ort neben Familie und Arbeitsplatz, irgendwann Gewinn abwerfe, das sei dahingestellt. „Gesellschaftlich, persönlich und mit Blick auf die Gebäudenutzung für die nächste Generation ist das Projekt schon jetzt für unsere Familie ein Erfolg. Und man muss auch einfach Bock auf so etwas haben“, stellte Holtkamp überzeugt fest – mehr unter www.calle3.de.

Scheunenausbau für nachbarschaftliches Wohnen

Architekt Thomas Bogie vom BogieBau Architekturbüro in Neuental informierte als Bauherr und Vermieter (gemeinsam mit seiner Ehefrau) über einen Scheunenausbau für nachbarschaftliches Wohnen. Auf dem großen Grundstück eines ehemaligen Bauernhofes, das Bogies vor rund 20 Jahren in Neuental erworben haben, stehen heute unter anderem ein Strohballenhaus zur Eigennutzung, ein umgebautes Wohngebäude für einen Mieter und eine große Scheune, die gerade im Obergeschoss für drei Wohneinheiten zur Vermietung umgebaut wurde. Im Untergeschoss sind Abstellräume für Räder, Gartengeräte vorgesehen.

Die drei Wohnungen in der alten Scheune baute Architekt Bogie selber aus. Er informierte anhand von Fotos über das alte Mauerwerk des Gebäudes, welche Latten bleiben konnten und wie gedämmt wurde. Die neuen Wohneinheiten seien gerade bezugsfertig geworden. Mietpreis: 8 Euro/m². „Wir erwarten mit Spannung, wie das Zusammenleben jetzt und später werden wird“, sagte Bogie. „Jeder soll bei uns in seiner Wohnung in Privatheit leben können, aber wer möchte, kann sich auf dem Gelände, zum Beispiel am Gartenhaus, mit den anderen Bewohnern treffen“, erklärte er seine Vision vom nachbarschaftlichen Wohnen auf dem Land. 12 bis 15 Personen haben nach Einschätzung von Ehepaar Bogie dafür auf ihrem Grundstück Platz. Weitere Zukunftsideen sind der Umbau eines Hofgebäudes in ein Eiscafé oder Bistro und der Umbau der Tenne für die Wohn-gemeinschaft. SL



In dem neuen Coworking-Space sind Arbeitsplätze flexibel, mit Tagestarif oder als fester Platz buchbar.