

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

**Beispiele und Perspektiven
für die Nutzung und Umnutzung**

Dokumentation der Veranstaltung
am 16. September 2019 in Aschersleben

Bund Heimat und Umwelt
in Deutschland



Inhalt

	Seite
<i>Herlind Gundelach</i> Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude – Beispiele und Perspektiven für die (Um-)Nutzung	4
<i>Irmelin Küttner</i> Neunutzung von Wirtschaftsgebäuden in Brandenburgischen Dörfern	6
<i>Vinzenz Dufter</i> Umnutzung landwirtschaftlicher Scheunen in Bayern	14
<i>Erhard Jahn</i> Nach- und Umnutzung historischer Mühlen	23
<i>Bernhard Lohe</i> Klostergut Winningen	30
<i>Ullrich Lemme und Ingrid Lemme</i> Alter Kuhstall – Rettung durch Umnutzung	37
<i>Jürgen Knauß</i> Die museale Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und deren inhaltliche Vermittlung – Beispiele im Deutschen Landwirtschaftsmuseum Schloss Blankenhain in Sachsen	46
Autorinnen und Autoren	49
Anschriften BHU und BHU-Landesverbände	51

Neunutzung von Wirtschaftsgebäuden in Brandenburgischen Dörfern

Irmelin Küttner

Zusammenfassung

Zu den Herausforderungen für Kommunen, Bürger, Bauherren und Fachleute gehört die ortsbezogene Innenentwicklung der ländlichen Gemeinden durch Revitalisierung und Umnutzung des Gebäudebestandes sowie eine behutsame Siedlungserweiterung. Der umfassende wirtschaftsstrukturelle und demografische Wandel nach 1990 hat siedlungsgeografische Folgen mit funktionslosen Altbauten und Flächen, die andererseits auch neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Erhaltung, Erneuerung, Um- und Mehrfachnutzung von historischen Kulturbauten auf dem Lande erweisen sich als kontinuierlicher Prozess in der Bau- und Kulturgeschichte.

1. Historischer Wandel von Dörfern und Konsequenzen

Das Dorf ist weltweit die verbreitetste Siedlungsform und entwickelte sich aufgrund von landwirtschaftlichen Produktionsweisen und Umwälzungen. Kennzeichnend sind dezentrale Lage, geringe Vernetzungen und vielfältige Verflechtungen von Verwandtschaft und Nachbarschaft. In vorindustrieller Zeit war die Umnutzung überlieferter Bauten eine ökonomische Notwendigkeit und Selbstverständlichkeit für den Fortbestand kultureller Identität der Regionen und Gemeinden. Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts erzeugten agrarwirtschaftliche Fortschritte umfassende Veränderungen der vorhandenen Bau- substanz. Ansiedlungen neuer Produktionsstätten



Foto: D. Mehlig

und Gewerbebetriebe machten viele Dörfer zu Dienstleistungs- und Industriegemeinden. Der ökonomische Wandel in der Landwirtschaft und die zunehmende Stadt-Land-Verzahnung waren mit einem Wachstum der mehrere hundert Jahre alten Ortskerne verbunden und formten die Dorfbilder neu. Durch Gesetzgebungen und Regelungen zur Bauleitplanung wurde wegen des zunehmenden Werteverfalls das Bewusstsein

der Öffentlichkeit auf die Bewahrung, Nutzung und Ergänzung gewachsener Siedlungs- und Bausstrukturen gelenkt.

Seit der Wiedervereinigung fand mit dem Niedergang der Landwirtschaft, ihrer Neuorganisation und Umstrukturierung eine Auflösung der meisten landwirtschaftlichen Betriebe in Ostdeutschland statt. Eine Vielzahl überlieferter Wirtschaftsgebäude verlor an Funktionen. Neben Leerstand und Abbruch von Zeugnissen der Geschichte als Totalverlust haben auch energetische Sanierung, Modernisierung, Neu- und Übernutzung Zerstörungen im Gesamtbestand der Ortschaften bewirkt. Sinkende Bevölkerungszahlen und rückläufige Infrastruktur beschleunigen die Krise des Erhalts baulichen Erbes. Ein größerer Anteil von Gebäuden, die aus fachlicher Sicht denkmalwert sind, können über ihren kritischen Bauzustand hinaus wegen fehlender Anpassungs- und Nutzungsmöglichkeiten im dörflichen Alltag nicht mehr als erhaltensfähig eingestuft werden.

In den peripheren ländlichen Räumen in Brandenburg (wie Uckermark, Prignitz und Oderregion) wer-

den sterbende kleine Dörfer ablesbar. 1990 bestanden im Flächenland 1800 Gemeinden, von denen 65 Prozent unter 500 Einwohner besaßen. Seit den Gemeindestrukturereformen 1995 bis 2003 treten nur noch 450 Dörfer mit Ortsteilen, sogenannte Hauptorte, als Planungsgröße in Erscheinung. Ab 2015 rechnet die Potsdamer Regierung mit einem jährlichen Bevölkerungsrückgang von ca. 15 000 Einwohnern auf dem Lande. Zur Zeit leben in der Mark 2,5 Millionen Menschen. Demografischer Wandel, mangelhafte Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie wirtschaftliche Perspektivlosigkeit fördern die Abwanderung von Dorfbewohnern in die Ballungszentren.

2. Rettung von Ökonomiegebäuden durch Umnutzung

Die sozialökonomischen Umbrüche im ländlichen Raum boten auch Chancen der Wiederverwendung und Weiterentwicklung regionaltypischer Architekturen für zeitgemäße Wohn-, Arbeits- und Freizeitwecke. Die Neubewertung kulturhistorischer Überlieferungen und politische Rahmenbedingungen lösten einen ungekannten Boom von Maßnahmen des Denkmalschutzes, des Um- und Ausbaus von Altgebäuden aus. Die Bandbreite des Umgang mit gewachsener Bausubstanz reicht vom Verzicht auf bauliche Eingriffe in Strukturen und Materialien über Anbauten, Aufstockungen und Unterkellerungen bis zu Entkernungen und Neuinterpretationen von Dorfbauten in der Verbindung von Alt und Neu. Städtebauliche Prämissen zielen auf den sparsamen Verbrauch von Ressourcen, Baumaterial, Energie und Flächen. Das gesellschaftliche Engagement im Zusammenwirken von Kommunen, Politik, Fachorganen und Bürgerschaft entscheidet über Sein oder Nichtsein baulicher Zeugnisse.

In jeder Gemeinde Brandenburgs bestimmen Umnutzungen von Altgebäuden die Tagesordnung. Das heutige Dorf als Lebens- und Arbeitsraum ist für

die Gesamtbevölkerung im Bundesland von abnehmendem Interesse. Regionale Orientierung und interkommunale Kooperationen erweisen sich als Schlüssel von Entwicklungsimpulsen. In Brandenburg dominieren Straßen- und Angerdörfer, Gutsdörfer und Einzelhofsiedlungen mit Haken-, Drei- und Vierseithöfen. 70 Prozent des dörflichen Altbaubestandes sind von Wirtschaftsgebäuden geprägt, von denen ein Drittel in Nutzung sind. Baupflegerische Leistungen werden in der Regel durch Bundes-, Landes- und Europäische Fördermittel unterstützt, ergänzt auch durch finanzielle Beteiligungen von Stiftungen. Die Erhaltung und Neugestaltung von historischen Dorf- und Hofstrukturen bedeuten einen Gewinn für die Agrar- und Siedlungslandschaften.

3. Fallbeispiel Neu-Langerwisch in Potsdam-Mittelmark

Das Sanierungsprogramm für Alt- und Neu-Langerwisch, beide Ortskerne im späten Mittelalter gegründet, begann im September 1990 mit der Aufnahme in ein erstes Modellprojekt der untergehenden DDR. Es gilt als Vorläufer des bundesdeutschen Städtebauförderungsprogramms. 1991 befand sich nur 22,6 Prozent des historischen Gebäudebestandes im Doppeldorf Langerwisch in gutem Bauzustand.

Die Abwärtsspirale aus schwächelnder Landwirtschaft, vernachlässigtem Ortsbild und Einwohnerchwund erforderte dringenden Handlungsbedarf der Gemeindevertretung. Die geplanten Sanierungsaufgaben konnten im Bundesmodellvorhaben Langerwisch erfolgreich realisiert werden. In 22 Jahren bis 2018 wurden rund 8 Millionen Euro für die Dorfsanierung eingesetzt, davon 5,5 Millionen Euro von Bund und Land sowie 1,5 Millionen Euro durch die Kommune. Private Investitionen nicht eingerechnet. Während der komplexen Sanierungsmaßnahmen wurden die Bewohner über alle Fragen der Städtebauförderung und Ortsentwicklung im Amts-

blatt, in der Presse und auf Veranstaltungen informiert. Die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer war überwältigend. Zu den Sanierungszielen auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans gehörten der Erhalt dörflicher Strukturen und ortsbildprägender Gebäude, die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktionen, die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sowie die Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrswege. Im Ergebnis der umfangreichen Bauaktivitäten hat sich die Einwohnerschaft stabilisiert. Die baugeschichtlich und städtebaulich wertvollen Dorfanlagen Alt- und Neu-Langerwisch als bauliches Erbe wurden gesichert und den Bedürfnissen der Bewohner angepasst. Die Attraktivität des denkmalgeschützten Ortes ist durch die Gestaltungssatzung von 2017 gewährleistet. Die Identifikation der Bevölkerung mit dem Dorf ist groß, offenkundig die hohe Zahl von Dauerbewohnern. Lebendige Dörfer wie Langerwisch überzeugen als zukunftsfähiges Siedlungsmodell. Sie schaffen in Selbstorganisation neue Identitäten und wirtschaftliche Perspektiven auch jenseits der Landwirtschaft als Themendörfer (attraktive Wohnstandorte, Künstler-, Handwerker- und Ökodörfer).

Neugebrauch von Wirtschaftsgebäuden in Neu-Langerwisch

Neu-Langerwisch 26, Dreiseithof:in Ziegelbauweise von 1880, 1993-2007 saniert mit Umnutzungen.

ehem. Feldscheune, Neunutzung als Gemeindsaal mit Sanitärräumen; der Scheunencharakter im Inneren durch sichtbare Dachkonstruktion nachvollziehbar (Abb. 1);

ehem. Stallspeicher auf westlicher Hofseite, Umbau zur Kindertagesstätte mit Beratungsraum für den Ortsbeirat im Erdgeschoss (Abb. 2).

Im Hof Wiederherstellung des alten Feldsteinpflasters mit neu gepflanzter Kastanie.



Abb. 1: ehem. Feldscheune



Abb. 2: ehem. Stallspeicher



Abb. 3: ehem. Stallspeicher saniert

Neu-Langerwisch 28, Dreiseithof in Ziegelbauweise von 1880, ehem. Stallspeicher saniert, Ausbau als Betrieb der Fußbodentechnik GmbH mit Restaurierungswerkstatt (Abb. 3).

4. Beispiele der Verwendung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden in Brandenburgischen Landkreisen bzw. Kulturlandschaften

in Oder-Spree

Jacobsdorf, OT Pillgram, Biegener Str. 3, Giebellaubenhaus in Lehmfachwerk mit Reetdach vom Ende des 16. Jh., das bäuerliche Wohnspeicherhaus mit Vorlaube ehem. Herberge und Dorfkrug mit Umspann- und Postkutschenstation; seit 2012 Pillgramer Vereinshaus mit kulturellen Veranstaltungen (Abb. 4–6).

In Oberspreewald-Lausitz

Freilandmuseum Lehde, An der Giglitza 1a; ehem. Scheune in Lehmfachwerk aus dem 17./18. Jh.; Kul-



Abb. 5: Giebellaubenhaus in Lehmfachwerk



Abb. 4: Giebellaubenhaus in Lehmfachwerk



Abb. 6: Giebellaubenhaus in Lehmfachwerk

turscheune mit gastronomischer Ausstattung für 30 Personen zur Vermietung (Abb. 7 und 8).
Lehde, An der Dolzke 2, ehem. Stallspeicher in Ziegelbauweise des ausgehenden 19. Jh.; Wohnhausausbau (Abb. 9 und 10).



Abb. 7: Freilandmuseum Lehde



Abb. 8: Freilandmuseum Lehde



Abb. 9: ehem. Stallspeicher in Ziegelbauweise



Abb. 10: ehem. Stallspeicher in Ziegelbauweise



Abb. 11: Brennerei

In **Ostprignitz-Ruppin**

Karwe, Am Alten Gutshof 1, ehem. Gutsanlage der Familie von dem Knesebeck in Ziegelbauweise aus der Mitte des 19. Jh.;

Brennerei, Lange Straße 31, 1998/99 rekonstruiert; Einrichtung von 15 Eigentumswohnungen (Abb. 11);

urspr. Kuhstall für 100 Milchkühe, Am Alten Gutshof 2 D; nach Abriss und Wiederaufbau 1994-1996 Nutzung als Wohnhaus mit 24 Eigentumswohnungen (Abb. 12 und 13);

ehem. Pferdestall für 30 Arbeitspferde, Am Alten Gutshof 3, mit Wappenkartusche an der Giebelfront für Alfred von dem Knesebeck (1816-1883) (Abb. 14-16); 2004-2015 Sanierung und Ausbau zur



Abb. 14: ehem. Pferdestall



Abb. 12: ehem. Kuhstall



Abb. 15: ehem. Pferdestall



Abb. 13: ehem. Kuhstall



Abb. 16: ehem. Pferdestall



Abb. 17: ehem. Landgut Borsig



Abb. 18: mittelbäuerlicher Vierseithof

großzügigen Wohnung mit Galerie für den Alteigentümer Krafft Freiherr von dem Knesebeck-Milendonck.

Groß Behnitz, ehem. Landgut Borsig, Dorfstr. 24; Brennerei in Ziegelbauweise um 1870; Umnutzung für Ausstellungen zur Familiengeschichte Borsig mit Weinkeller (Abb. 17).

In Teltow-Fläming

Trebbin, OT Thyrow, Bahnhofstr. 89; mittelbäuerlicher Vierseithof in Ziegelbauweise Ende 19./Anfang 20. Jh.; ehem. Querscheune; Ausbau als Kulturscheune mit Tresen und Bühne für Kulturveranstaltungen bis 160 Personen (Abb. 18 und 19); ehem. Stallspeicher; Neunutzung als Jugendklub, Gaststätte und Heimatstube (Abb. 20). Der Bauernhof ist seit 2000 ein Gemeindezentrum.



Abb. 19: mittelbäuerlicher Vierseithof



Abb. 20: ehem. Stallspeicher

Quellen

STÖBER, S. (2010): Zwischen Landflucht und Lebens(t)raum. Wege zu lebendigen Dörfern in Brandenburg. – Weikersheim.

Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Brandenburg (1993): Leitlinien zur Dorfentwicklung und Dorferneuerung in Brandenburg 1993, S. 3-70. – Potsdam.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2007): Kulturlandschaften. Chancen für regionale Entwicklung in Berlin und Brandenburg. – Potsdam und Berlin.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2015): MIL AKTUELL. Ziele, Plänen, Projekte 2015. S. 3-26. – Potsdam.

KÜTTNER, I. (2016): Erhalt und Umnutzungen von historischen Gebäuden und Denkmalen in den Dörfern des Landes Brandenburg mit zwei Beispielprojekten. – In: Lebenswertes Land. Innovationsteams im ländlichen Raum und ihre Projekte 2016, S. 18-24. – Bonn.

Gemeinde Michendorf (2018): Abschluss der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Ortskern Alt-Langerwisch. Broschüre 2018. – Michendorf.

Neufassung der Gestaltungssatzung Alt- und Neu-Langerwisch. Typoskript 2017. – Michendorf.

Landtag Brandenburg (2019): Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Zukunft der ländlichen Regionen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Drucksache 2019, 270 S. – Potsdam.

Schlösser und Gärten der Mark. Karwe (2019): Schloss Karwe. Krafft Freiherr von dem Knesebeck-Milendonck, Klauis-Henning von Krosigk und Johanna Bachmann. Broschüre 2019. – Berlin.

Fotos: Soweit nicht anders angegeben I. Küttner