

Altgebäude neu nutzen – Chancen

Welchen neuen Verwendungszweck soll das Altgebäude bekommen? Was sind die rechtlichen Voraussetzungen und welche bautechnischen Auflagen gibt es? Die Antworten erfahren Sie im Beitrag.



DIⁿ Stefanie Wagner
Tel. 05 0259 25403
stefanie.wagner@lk-noe.at



Eine Umnutzung kann helfen, diese Gebäude zu erhalten, ihre Nutzung wirtschaftlich tragfähig zu machen und gleichzeitig ländliche Regionen zu beleben. So wurde am Dammererhof in Ybbs an der Donau aus dem ehemaligen Stall ein Seminarraum, angrenzend zum bestehenden Hofladen.

Foto: Paula Pöchlauser-Kozel/LK NÖ

Die Umnutzung von Altgebäuden bietet viele Chancen: Sie kann nicht nur zur Erhaltung der Bausubstanz beitragen, sondern auch neue Einkommensquellen erschließen. Außerdem geht man sparsam mit Grund und Boden um, wenn man bestehende Bausubstanz nutzt.

Warum eine Umnutzung sinnvoll ist

Leerstehende Gebäude bedeuten oft hohe Erhaltungskosten und verlieren mit der Zeit an Wert. Eine Umnutzung kann

helfen, diese Gebäude zu erhalten, ihre Nutzung wirtschaftlich tragfähig zu machen und gleichzeitig ländliche Regionen zu beleben. Auch aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, bestehende Bausubstanz zu nutzen, anstatt neue Flächen zu versiegeln.

Nutzungsarten

Je nach Standort, Zustand und baurechtlichen Vorgaben gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur Umnutzung.

Die neue Nutzung muss auf je-

den Fall gut durchdacht werden, soll zur bestehenden Gebäudesubstanz und zu den Bewohnern passen.

Man sollte sich im Vorfeld überlegen

- ob land- oder außerlandwirtschaftlich genutzt,
- mit oder ohne Tierhaltung,
- wie viel Kontakt mit fremden Menschen man haben möchte und
- wie viel Zeit man in das Projekt investieren will – sowohl Bauzeit, als auch später die laufende Zeit für den Betrieb des Gebäudes.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Grundlagen für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude sind komplex und in jedem Bundesland anders geregelt. Genehmigungs- und Umwidmungsverfahren sind oft erforderlich, insbesondere, wenn sich die Nutzung von landwirtschaftlichen auf gewerbliche oder private Zwecke ändert.

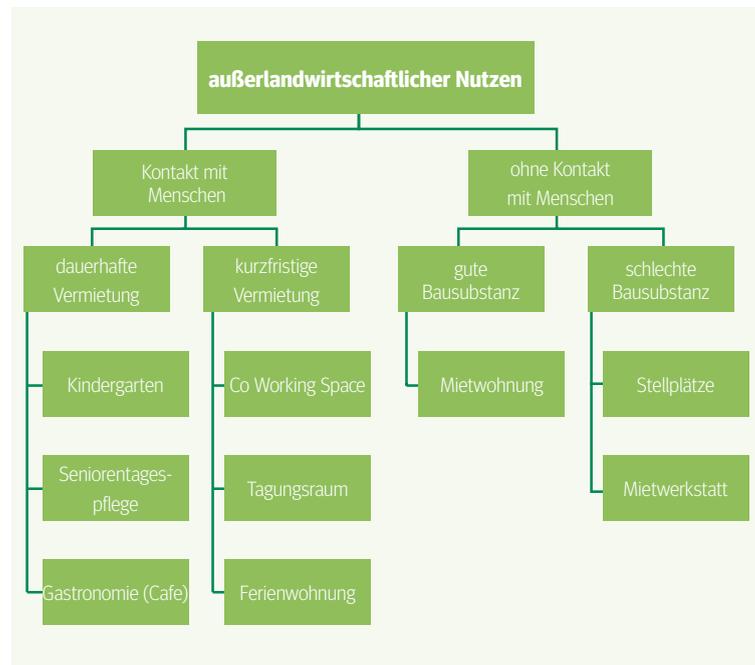
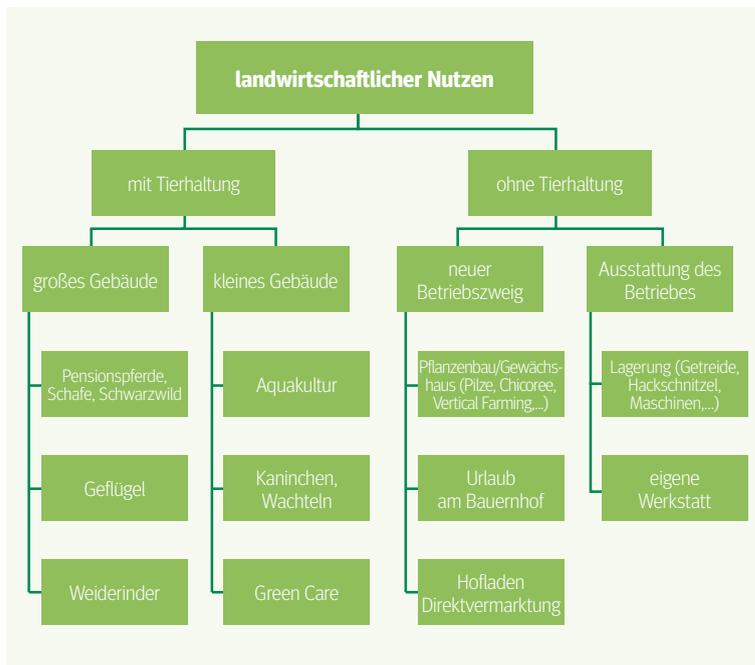
Wer also alte Gebäude umnutzen möchte, muss zunächst die Frage der Flächenwidmung klä-



In ländlichen Regionen stehen viele Altgebäude leer, da sie ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung verloren haben. Die Umnutzung dieser Gebäude ist in den meisten Fällen eine große Herausforderung.

Foto: agrarfoto.com

und Herausforderungen



ren. In NÖ gilt folgendes: Während eine Änderung des Verwendungszweckes auch außerlandwirtschaftlich im Bauland Agrar in den meisten Fällen möglich ist, ist die Rechtslage im Grünland sehr komplex: Prinzipiell sind im Grünland nur Bauten für die Land- und Forstwirtschaft zulässig. Sollen hier außerlandwirtschaftliche Nutzungen erfolgen, bedarf es im Regelfall eine Änderung im Flächenwidmungsplan. Neben der Raumordnung, muss man auf jeden Fall auch die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes einhalten. So kann die Nutzungsänderungen beispielsweise Anpassungen im Brandschutz oder an der Gebäudehülle hinsichtlich Wärmeschutz erforderlich machen.

Bauliche Eignung und technische Anforderung

Die technische Beurteilung eines alten Gebäudes ist das Fundament jeder erfolgreichen Umnutzung. Bevor man mit den Umbauarbeiten beginnen kann, muss man viele bauliche und technische Aspekte gründlich prüfen, um die Eignung des Gebäudes für die geplante

Nutzung sicherzustellen. Hier ist jedenfalls eine fachkundige Person hinzuziehen. Folgende Punkte sind jedenfalls zu prüfen:

- Statik und Standsicherheit des Gebäudes: Zustand von Außenbauteilen, mögliche Risse und Setzungen, statische Eignung für die neue Nutzung
- Substanz des Gebäudes, insbesondere Feuchtigkeitsbelastung, verwendete Materialien, wie zum Beispiel asbesthaltige Ziegel oder ammoniakbelastetes Mauerwerk
- Wärmedämmung und energetische Sanierung – dies ist genau zu prüfen, falls künftig Räume beheizt werden sollen
- Anpassung an moderne Wohn- oder Gewerbestandards, beispielsweise Raumhöhen und Belichtungsflächen

Eine frühzeitige Kosteneinschätzung hilft, unerwartete finanzielle Belastungen zu vermeiden. Zudem gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten, die den Umbau unterstützen können. Das Erstellen eines detaillierten Finanzierungsplans ist unumgänglich.



Foto: vegefox.com/stock.adobe.com

Kredit-Check-Beratung

Profitieren Sie durch günstige Kreditzinsen mit unserer Kredit-Check-Beratung

Wir überprüfen und verhandeln Ihre Kreditkonditionen bei bestehenden und bei neuen Krediten.

LK-Kreditberatung spart Geld

Wir überprüfen Kreditkonditionen, Zinssätze, Sicherheiten, Spesen und dergleichen bei bestehenden Krediten, Zwischenfinanzierungen, Kontokorrentkrediten oder vor der Aufnahme eines neuen Kredites. Weiters bieten wir Ihnen an, direkt mit Ihrer Bank die Konditionen zu verhandeln, auch bei bestehenden Krediten.

Die Praxis hat uns gezeigt, dass bereits bei der Ausverhandlung der Bankspesen der Beratungsaufwand oftmals mehrfach hereingespielt werden konnte.

Zahlen Sie nicht zu viel an Zinsen und informieren Sie sich jetzt über unser Angebot unter der Telefonnummer 05 0259 21000. Eine telefonische Erstauskunft ist kostenfrei. Für detaillierte Individualberatungen verrechnen wir 150 Euro pro Stunde inklusive Umsatzsteuer.

Ihr Ansprechpartner: Dr. Martin Karner, Tel 05 0259 21000, finanzen@lk-noe.at