



Leerstand am Bauernhof

Untersuchung bäuerlicher Hofstrukturen im Wandel der Zeit mit
Fokus auf das oberösterreichische Alpenvorland, sowie Ausarbeitung
zukunftsorientierter Nutzungskonzepte zum Erhalt des kulturellen Erbes

DIPLOMARBEIT

Leerstand am Bauernhof

Untersuchung bäuerlicher Hofstrukturen im Wandel der Zeit mit
Fokus auf das oberösterreichische Alpenvorland, sowie Ausarbeitung
zukunftsorientierter Nutzungskonzepte zum Erhalt des kulturellen Erbes

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des
akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs/
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von Ao.Univ.
Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Caroline Jäger-Klein

E251 Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und
Denkmalpflege
E251-1 Fachgebiet Baugeschichte und
Bauforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von Viktoria Starzinger
1126007

Wien, am 21.12.2018

Kurzfassung

Das oberösterreichische Alpenvorland hat mit seinen Vierkantern, Vierseithöfen, Hausruck- und Eindachhöfen eine vielseitige bäuerliche Baustruktur aufzuweisen. Demographische Veränderungen haben wie in vielen ländlichen Gemeinden Österreichs auch hier zu einem hohen Anteil an leer stehender Bausubstanz beigetragen. Vernachlässigung, sowie gravierende Umgestaltung der Wirtschaftsgebäude haben bereits zur Zerstörung wichtiger Zeugen bäuerlicher Kultur in Oberösterreich geführt. Nun gilt es das Bewusstsein der Bevölkerung wieder zu stärken und gezielte Möglichkeiten für eine Inwertsetzung bäuerlicher Hofstrukturen anhand innovativer nachhaltiger Nutzungskonzepte ins Auge zu fassen.

Die anfänglichen Kapitel beschäftigen sich mit intensiver Forschungsarbeit, die Leerstand im ländlichen Raum, die betroffenen Gebiete im oberösterreichischen Alpenvorland und seine historischen Gehöfe genauer untersucht, vergleicht und auswertet. Die darauf folgenden Kapitel behandeln mögliche Lösungsansätze, die zur Leerstandsverringering führen können. Dabei werden zuerst Aktivitäten der Akteure aus Verwaltung, Landwirtschaft und Wirtschaft

vorge stellt und anschließend auch jene von Hofbesitzern anhand von Fallbeispielen aufgezeigt. In dem Kapitel „Fallbeispiele zur Leerstandsverringering“ wird vor allem die Situation von Bauernhöfen als weiterführender bäuerlicher Betrieb und Gehöften, die eine landwirtschaftliche Funktion nicht mehr erfüllen können, beleuchtet und durchdiskutiert. Hier werden die gewonnenen Erkenntnisse aus den vorherigen Kapitel in die Sammlung zukunftsorientierter Lösungsansätze - Umstellung zum Kleinbetrieb, Diversifizierung in der Landwirtschaft, Vermietung von Räumlichkeiten für Wohnungen oder das Gewerbe - miteinbezogen. Die Betrachtung bereits umgesetzter Nachnutzungs-Beispiele und die Befragung mehrerer Hofbesitzer tragen dabei zur Auswertung möglicher Revitalisierungsvorschläge bei.

Abstract

The Upper Austrian Alpine foothills own varied rural structures including Vierkanter, Vierseithöfe, Hausruck- and Eindachhöfe. As in many rural communities in Austria, demographic changes contribute in this area to a high proportion of vacant buildings. Neglect and serious restructuring of farm buildings have already led to the destruction of important witnesses of peasant culture in Upper Austria. Now it is necessary to strengthen the awareness of the population and to consider targeted possibilities for the valorisation of rural farm structures based on innovative sustainable concepts.

The initial chapters deal with intensive research that analyses and compares vacancy in rural regions, the affected areas in the Upper Austrian Alpine foothills and their farms. The following chapters include possible future-oriented approaches that can lead to a reduction of empty farmsteads. First activities of stakeholders from communities, agriculture and economy are listed, after that approaches from owners of farmsteads are shown in form of case studies.

Thereby the situation of a farmstead as a further farm and a farmstead that can no longer keep the agricultural function is examined and discussed. By considering examples of reused buildings that are already implemented, as well as the survey of several farm owners, the evaluation of possible revitalization proposals can be produced.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	8
EINLEITUNG	10
1. Leerstand im ländlichen Raum	17
1.1 WARUM GIBT ES LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM?	17
1.1.1 DEMOGRAFISCHER WANDEL	18
1.1.2 POLITISCHE UND PLANERISCHE STEUERUNG	18
1.1.3 STRUKTURWANDEL IN DER LANDWIRTSCHAFT	20
1.2 ZAHLEN UND FAKTEN	22
1.3 AUSWIRKUNGEN VON LEERSTAND	23
1.4 QUALITÄTEN VON LEERSTAND	24
1.5 WER KÖNNTE LEERSTEHENDE RÄUME NUTZEN?	26
1.6 SCHLUSSFOLGERUNG ZU LEERSTAND IM LÄNDLICHEN GEBIET	27
2. Das Untersuchungsgebiet	29
2.1 RAUM- UND LANDSCHAFTSGESCHICHTE	30
2.2 STANDORTFAKTOREN UND RAUMNUTZUNG DER VIERTEL	32
2.2.1 DER ZENTRALRAUM/ DAS TRAUNVIERTEL	33
2.2.2 DAS HAUSRUCKVIERTEL	35
2.2.3 DAS INNVIERTTEL	39
2.3 DEMOGRAFISCHER WANDEL IM ALPENVORLAND	42
2.3.1 WANDEL DER SOZIALEN STRUKTUR	42
2.3.2 WANDEL DER SIEDLUNGSSTRUKTUR	45

2.4 ENTWICKLUNGSTENDENZEN	47
2.5 SCHLUSSFOLGERUNG ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET	50
3. Gehöfte in Oberösterreich	53
3.1 DIE HAUPTTYPEN DER HOFFORMEN IM OBERÖSTERREICHISCHEN ALPENVORLAND	55
3.1.1 DER VIERKANTHOF	56
3.1.2 DER VIERSEITHOF	58
3.1.3 DER EINSPRINGERHOF/ HAUSRUCKHOF	59
3.1.4 DAS SALZBURGER EINHAUS	60
3.2 UNTERSCHIEDUNG VIERKANTHOF MIT VIERSEITHOF	61
3.3 BAULICHE VERÄNDERUNGEN DER HÖFE	63
3.3.1 ADAPTIERUNG DER GEHÖFTE	63
3.3.2 GRUNDRISSEVERÄNDERUNGEN	65
3.4 HERAUSFORDERUNGEN DURCH DIE ALTEN BAUERNHÖFE	69
3.4.1 DIE BEWAHRUNG DES KULTURHISTORISCHEN WERTES	69
3.4.2 DAS ENDE DER EINHEIT IN DER VIELFALT	70
3.4.3 AUFLÖSUNG DER GEHÖFTFORM	70
3.4.4 SANIERUNG	72
<i>Exkurs: Sanierungsmaßnahmen bei einem feuchten Mauerwerk</i>	73
3.4.5 DIE GRÖSSE	75
3.4.6 DER DENKMALSCHUTZ	75
3.4.7 FINANZIERUNG	75
3.4.8 FLÄCHENWIDMUNG	77
3.5 SCHLUSSFOLGERUNG ZU DEN GEHÖFTE IN OBERÖSTERREICH	78

4. Aktivitäten zur Leerstandsverringering	81
4.1 ERMITTLUNG DES ANGEBOTS	81
4.2 STRATEGIEN ZUR NACHFRAGESTEIGERUNG	82
4.2.1 BEWUSSTSEINSFÖRDERUNG ZUR AUFWERTUNG ALTER GEBÄUDE	82
4.2.2 BERATUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE	82
4.2.3 EINBINDUNG IN DIE REGIONALENTWICKLUNG	83
4.2.4 DIE SCHAFFUNG VON ÖFFENTLICH-PRIVATEN KOOPERATIONEN	84
4.2.5 GEZIELTE FÖRDER- UND FINANZIERUNGSMASSNAHMEN	85
4.3 SCHLUSSFOLGERUNG ZU AKTIVITÄTEN ZUR LEERSTANDSVERRINGERUNG	85
5. Fallbeispiele zur Leerstandsverringering	87
5.1 STALL BLEIBT STALL	89
5.1.1 LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB IM HAUPTERWERB	91
Landwirtschaft am HOF DER FAM. GNEISSL, Frankenburg am Hausruck	99
5.1.2 DIVERSIFIZIERUNG IN DER LANDWIRTSCHAFT	101
5.1.2.1 NEBENERWERB IN DER DIREKTVERMARKTUNG	102
5.1.2.2 SCHULE AM BAUERNHOF	104
Erlebnis-Bio-Bauernhof MÖRWALD, Garsten	107
5.1.2.3 NEBENERWERB IM TOURISMUS- UND FREIZEITSEKTOR	108
Urlaub am HÖCKNERHOF, Frankenburg am Hausruck	111
Studie: Einbau von Fremdenzimmer in die Bausubstanz eines Vierseithofs	115

5.2	STALL BLEIBT NICHT STALL	117
5.2.1	GEWERBLICHE NUTZUNG UND ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREN	123
	der RUBENSHOF, Berg im Attergau	125
	Veranstaltungshof IRGHOF, St. Georgen in Obernberg	127
	Garteneinrichtungsbetrieb ZEILMAYRHOF, Pasching	129
	Hofbrauerei RAMPNBRÄU, Frankenburg am Hausruck	131
	Trainingszentrum HÖHENWERKSTATT, Wels	132
	Paintballhalle BASEFIELD, Linz-Ebelsberg	133
5.2.2	WOHNNUTZUNG	143
	Co-Housing MAYR IN DER WIM, Garsten	145
	Wohnen am PERSCHLINGERHOF, Frankenburg am Hausruck	147
	Studie: Einbau von Wohneinheiten in die Bausubstanz eines Vierkanthofs	152
5.3	SCHLUSSFOLGERUNG ZU DEN FALLBEISPIELEN	154
6.	Schlussfolgerung	157
6.1	BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGEN	158
	QUELLENVERZEICHNIS	163
	ANHANG: INTERVIEWS MIT HOFBESITZER + FOTODOKUMENTATION	179

Vorwort

Aufgewachsen im südlichen Alpenvorland, an der Grenze zum Salzkammergut, spiegeln sich viele Kindheitserinnerungen in den alten Gehöften wider. Konnte ich damals auf den tierreichen Höfen meiner Großeltern und anderen Verwandten herumtollen, kann ich heute nur mehr nutzlos gewordene Wirtschaftstrakte oder zu Garagen umfunktionierte Gebäude betreten. Die Landwirtschaft in der Größe und dem Ausmaß war auch hier nicht mehr ertragreich oder es gab schlichtweg keine Nachfolger, die die Landwirtschaft im Haupterwerb weiterführen wollten.

So wie diese Objekte meiner Vergangenheit durchleben immer mehr Höfe in ganz Österreich diesen strukturellen Wandel. Dieser Wandel, der durch sehr viele Faktoren bestimmt wird, betrifft nicht nur eine bestimmte Zielgruppe, sondern eine gesamte Gesellschaft. Diese Veränderungen sind kaum aufzuhalten, das Verschwinden dieser Zeugen einer bäuerlichen Kultur ist es meiner Meinung nach jedoch schon. Die gesamte Kulturlandschaft Oberösterreichs zeichnet sich vor allem durch diese bäuerlichen Anwesen aus, welche für mich aus meinem Heimatort kaum wegzudenken sind.

Nicht nur deshalb ist es mir ein ganz besonderes Anliegen, mit dieser Arbeit einen Anreiz zu schaffen, das Bewusstsein der Bevölkerung für die Bewahrung des Baubestandes wieder zu stärken und Möglichkeiten aufzulisten, die zeigen, dass es neben dem Leerstand und dem Abbruch eine alternative, wirtschaftlich rentable und adäquate Lösung für den Bestand gibt.

Ein weiterer Ansatz dieser Arbeit ist die Reduktion des zu hohen Flächenverbrauchs in Österreich, der zu einer zerstreuten Siedlungsstruktur führt und die Anzahl brachliegender Gebäude wachsen lässt. Die Revitalisierung bäuerlicher Objekte könnte somit ein Schritt sein, dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken

Danksagung

Ein großer Dank gilt den Hofbesitzern im ganzen oberösterreichischen Alpenvorland, die sich bereit gestellt haben, ihre Pforten für mich zu öffnen und mir dadurch ihre Alltagssituationen bestmöglich anschaulich machten. Durch lange Gespräche konnte ich viel über die Herausforderungen beim Umbau, die momentane Situation in der Landwirtschaft oder auch mögliche Nachnutzungsmodelle lernen und in ein mir doch fremdes Leben eines Landwirten/einer -wirtin eintauchen.

Ich möchte mich auch bei meiner Betreuerin Frau Ao.Univ.Prof. DI Dr.techn. Caroline Jäger-Klein bedanken, die sich schnell bereit erklärt hat, mich bei meiner Forschungsarbeit zu unterstützen und mir mit wertvollen Ratschlägen zur Seite gestanden ist.

Ein weiterer Dank gebührt meiner Familie und meinen Freunden, die mich in schlechten und auch guten Phasen stets mit Tipps und Motivation versorgt haben.

Der wohl größte Dank gilt allerdings meinen Eltern, ohne deren Unterstützung in jeglicher Hinsicht das Studium nicht möglich gewesen wäre.

Einleitung

Auch ohne der Ausweisung von Leerstandszahlen in Oberösterreich wird dessen Ausmaß aufgrund statistischer Zahlen zur Schließungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und anhand empirischer Studien ersichtlich. Viele Wirtschaftsgebäude sind bereits funktionslos geworden bzw. werden ohne gezielter Maßnahmen in Zukunft bald leer stehen.

Einen wesentlichen Grund dieser Entwicklung stellt der strukturelle Wandel in der Landwirtschaft dar. Die rein landwirtschaftliche Nutzung, wie sie einst vorhanden war, hat ohne Wachstum nur mehr wenig Zukunftspotenzial. Ebenso wie die Landwirtschaft müssen sich die historischen Gehöfte an die strukturellen Veränderungen anpassen, um einem möglichen Leerstand entgegenzuwirken.

Im Rahmen dieser Arbeit wird versucht, die Situation der Gehöfte in Oberösterreich möglichst umfassend darzustellen. Neben der Betrachtung der Entstehung und Entwicklung der Bauernhöfe in der Vergangenheit, werden in Einbezug dessen auch gegenwärtige Situationen analysiert und mögliche Zukunftsvisionen ausformuliert.

Das nördliche Alpenvorland, als eines der wichtigsten Agrargebiete Österreichs, wurde

aufgrund seiner ertragreichen Böden und seiner vielfältigen Auswahl an unterschiedlichen Gehöfttypen als Untersuchungsort herangezogen.

Im ersten Kapitel gilt zu klären, weshalb es tatsächlich zu Leerstand auf Bauernhöfen kommt und wie viele davon in Oberösterreich tatsächlich bereits betroffen sind.

Die folgenden Kapitel sollen Aufschluss darüber geben, ob bestimmte Regionen in Oberösterreich von Leerstand am Bauernhof betroffen sind und ob es sich dabei auch um eine bestimmte Gehöftform handelt.

Die letzten beiden Kapitel behandeln Lösungsvorschläge zur Verhinderung von Leerstand. Damit sollen die sich im Anschluss befindlichen, wesentlichen Fragestellungen geklärt werden:

Können die räumlichen Gegebenheiten der historischen Gehöfte noch den Anforderungen der heutigen modernen Landwirtschaft entsprechen?

Wie kann man nicht mehr oder unterwertig landwirtschaftlich genutzte Gebäudesubstanzen von Leerstand bewahren und welche Chancen eröffnen sich damit für die Gebäude und für die einzelnen Regionen?

Stand der Forschung

Die Entstehung und Entwicklung der Bauernhäuser in Oberösterreich ist gut dokumentiert. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts begann die Haus- und Hofforschung in Österreich.

Neben Anton Dachler (1841 - 1921), Eduard Kriechbaum (1887 - 1958), und Franz C. Lipp (1913 - 2002) waren auch die Architekten Rudolf Heckl (1900 - 1967) und Adalbert Klaar (1900 - 1981) im 20. Jahrhundert für diese Forschung von großer Bedeutung.

Rudolf Heckl veröffentlichte 1949 ein Werk mit dem Namen „Oberösterreichische Baufibel. Die Grundform des ländlichen Bauens.“ Adalbert Klaar erfasste ab 1935 ein Sammelwerk über Zeichnungen und Pläne vieler Bauernhäuser in Österreich.

Gunter Dimt (geb. 1941) - ein Schüler Adalbert Klaars - knüpfte an dieser Dokumentation an und trug mit seinem Buch „Bauernhöfe. Historische Gehöfte in Oberösterreich“ wesentlich zur Bauernhausforschung bei.

1985 startete der Europarat zusammen mit dem Verband der Europäischen Landschaft ein Pilotprojekt im Rahmen der Initiative „Bauernhöfe erhalten und gestalten“ der Projektgruppe

Raumordnung, in dem unter anderem Vorgehensweisen und Materialkonzepte zur bewahrenden Erneuerung des bäuerlichen Kulturerbes in mehreren Bänden publiziert wurden. Das erste oberösterreichische Dorferneuerungskonzept schuf für die Ortschaft Palmsdorf die Ausgangsbasis dafür.

In den darauffolgenden Jahren wurden einige Diplomarbeiten, die sich hauptsächlich mit dem Thema „Vierkanthöfe“ beschäftigt haben, veröffentlicht und in denen mehr auf die vergangene Thematik eingegangen wurde.

Die gegenwärtige und zukünftige Situation der Bauernhäuser wurde lange Zeit vernachlässigt. Erst seit kurzem beginnen der Prozess zur Bewusstseinsbildung über diese wichtigen vergessenen Kulturgüter und dementsprechend auch die Revitalisierungsphase.

Das Förderprogramm LEADER wurde 1991 von der Europäischen Union zur Umsetzung von nachhaltigen und innovativen Projekten in der Region ins Leben gerufen. Das Verbreitungsgebiet des Vierkanter schließt auch drei LEADER Regionen ein, welche es sich als

Ziel gesetzt haben, dieses Kulturdenkmal in ihren Regionen mehr in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken und die Wertschätzung durch damit verbundene Maßnahmen wieder zu steigern. Im Rahmen des Leader-Projekts wurden Vorträge in den Regionen gehalten, 2011 kam es zu einem Wettbewerb der Vierkanter und einer Erhebung der Vierkanthöfe in Haag durch die LEADER Region Moststraße gemeinsam mit einem Forscherteam der Universität Wien. Die Ergebnisse der EU-Studie wurden im Buch „Vierkanter Haag - Entwicklungsperspektiven eines regionalen Kulturgutes“ veröffentlicht. Weiters gab es 2012 den Fernsehbeitrag „Schätze des Alltags – Vierkanter im Mostviertel“ im ORF zu sehen.

Auch der Germanist und Historiker Heimo Cerny (geb. 1943) hat mit seinen Publikationen wesentlich zur Erfassung der Kulturgeschichte des Mostviertels (NÖ) und seinen Vierkanthöfen beigetragen. 2012 veröffentlichte er eines seiner Werke mit dem Titel „Vierkanter - Wahrzeichen des Mostviertels“.

Das Buch „Neues Leben in alten Höfen - innovative Nutzungsbeispiele von traditionellen Vierkantern“ wurde 2015 in Zusammenarbeit

der LEADER Regionen Linz-Land und Traunviertler Alpenvorland gestaltet.

Ein kürzlich erschienener Artikel „Weltkulturerbe Vierkanter? Es wäre höchste Zeit“ in den „Oberösterreichischen Nachrichten“ vom 23. Oktober 2018 beschreibt die derzeitige Diskussion der Landespolitiker, den Vierkanthof in die Liste des UNESCO Weltkulturerbes aufzunehmen.

Der Stadtplaner und Fachspezialist Reinhard Seiß verfasste einen Artikel über das Co-Housing-Modell in Garsten, der 2017 in gleich mehreren überregionalen Tageszeitungen und Magazinen (OÖNachrichten, diePresse, Salzburger Nachrichten, Architektur-Bauforum) erschienen ist. Eine Wohngruppe bezog dort einen umgebauten und sanierten Vierkanthof.

Sigrid Kleinhans beschäftigte sich 2012 in ihrer Diplomarbeit mit dem Vierkanthof und seiner Bedeutung und welchem Nutzungswandel dieses landschaftsprägende und identitätsstiftende Kulturgut unterzogen ist.

Auch Elisabeth Rücklinger verfasste 2017 ihre Diplomarbeit zu dem Thema „Vierkanthöfe“, unter Prof. Erich Lehner am Institut für

Baugeschichte und Bauforschung der TU Wien, in der sie einen Teil der Thematik den derzeitigen Problemen und zukünftigen Tendenzen widmete.

Daraus wird ersichtlich, dass der Vierkanthof als Hoftyp in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung für die Regionalentwicklung zugenommen hat. Das aktuelle LEADER-Projekt gibt eine gute Ausgangsbasis für Revitalisierungsprojekte für Vierkanthöfe. Jedoch bleiben Publikationen zu Nachnutzungskonzepten und Entwicklungstendenzen für die übrigen Gehöfftformen Oberösterreichs bisher so gut wie aus.

Methode

Zur Grundlagenforschung wird verschiedenste Literatur, sprich Bücher und Fachzeitschriften, rund um das Thema „Gehöfte in Oberösterreich“ miteinbezogen. Zu den wesentlichen gehören: Klement Wolfgang, Hasenberger Bernhard, Bauernhöfe. Form und Bedeutung alter Gehöfte in Oberösterreich, 1982; Dimt Günther, Bauernhöfe. Historische Gehöfte in Oberösterreich, 2009; Hölz Christoph, Hauser Walter, Weiterbauen am Land, Verlust und Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in den Alpen, 2012; Spielhofer Herrad, Jeschke Hans Peter, Bauernhöfe erhalten - neu gestalten, Offener Vierseithof, Band 8, 1985;

Des weiteren werden Publikationen rund um die Themengebiete *Bauen und Wohnen, Gesellschaft und Soziales, Land und Forstwirtschaft* (Agrarstrukturerhebung 2013, Grüner Bericht 2017), *Umwelt und Natur* (Leitbilder für Natur und Landschaft) vom Amt der Oberösterreichischen Landesregierung in die Recherche miteinbezogen. In den Leitbildern für Natur und Landschaft wird Oberösterreich dem jeweiligen Landschaftscharakter entsprechend

in Raumeinheiten unterteilt und beschrieben. Auch wird an das Buch „Neues Leben in alten Höfen - innovative Nutzungsbeispiele von traditionellen Vierkantern“ vom Verein LEADER in dieser Arbeit angeknüpft. So ist ein Vierkanthof-Beispiel aus dem Buch auch in dieser Arbeit angeführt. Allerdings liegt hier der Fokus eher auf den strukturellen Veränderungen des Hofes, als auf der Beschreibung des Nutzungsprogrammes.

Überregional ermittelte Daten der Statistik Austria belegen die Auswertungen der Forschungsarbeit. Anhand der Agrarstrukturerhebung 2010 und 2013 können Zahlen zur Entwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Oberösterreich genannt werden. Der Bericht zur Bevölkerungsprognose 2015 erfasst die allgemeinen Auswirkungen der demographischen Veränderungen auf das gesamte Bundesland und damit auch auf die von Leerstand betroffenen Gebiete. Die Landwirtschaftskammer Oberösterreich liefert 2016 in ihrem Bericht „Land- und Forstwirtschaft in OÖ“ Zahlen und Daten zu den Erwerbskombinationen in der Landwirtschaft.

In den ersten Kapiteln dieser Forschungsarbeit erfolgt eine ausführliche Dokumentation der Bauten, deren Konstruktion und den von Leerstand betroffenen Räumen.

Im letzten Kapitel beginnt der empirische Teil der Forschungsarbeit, in welchem die Ergebnisse aus den Besichtigungen vor Ort und den Interviews mit Hofbesitzern in die Arbeit einfließen. In diesem Kapitel wird das Recherchierte in Fallbeispielen eingearbeitet, dort systematisch erfasst, analysiert und ausgewertet. Die Fallbeispiele teilen sich in die Unterkategorien „Stall bleibt Stall“ und „Stall bleibt nicht Stall“ auf. Für ersteres wurden Bauernhöfe herangezogen, die noch einen landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen können. Hier wurde anhand Beobachtungen und Gesprächen mit Hofeigentümern vor allem untersucht, wie mit den Wirtschaftsgebäuden aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und den heutigen Auflagen in der Tierhaltung umgegangen wird. Erforscht wird auch, ob eine Erwerbskombination im landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist und wie sich dies eventuell auf die Gehöfte auswirkt.

Wie mit den Bauernhöfen umgegangen wird, bei denen der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt werden muss, wird in den Fallbeispielen „Stall bleibt nicht Stall“ behandelt. Auch hier werden Interviews mit Hofbesitzern oder Mietern von Räumlichkeiten des Gehöfts herangezogen und der Umgang mit der Bausubstanz bei einer Nachnutzung dokumentiert und analysiert.

Skizzen, verschiedenstes Planmaterial und Fotos veranschaulichen dabei die momentane und die sich bereits veränderte Situation der einzelnen Bauernhöfe.

Es wurden ebenfalls plangrafische Studien erstellt, die notwendige Flächenauflistungen und ein potenzielles Raumprogramm für zukünftige Revitalisierungsprojekte beinhalten.

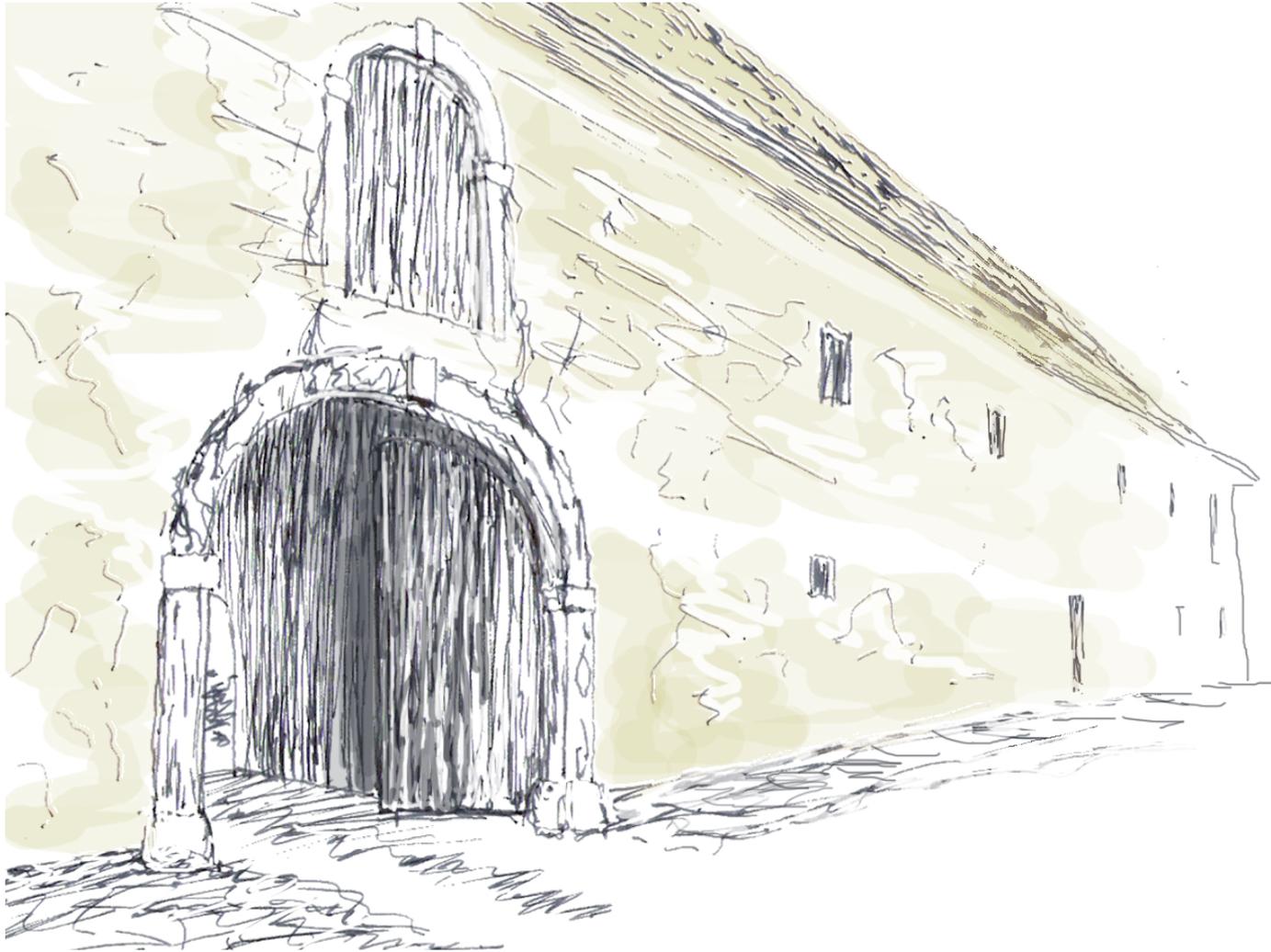


Abb. 1 Leerstand

1

Leerstand im ländlichen Raum

Als Leerstand werden ungenutzte oder unvermietete Gebäude oder Flächen in privatem oder öffentlichem Eigentum definiert.¹

Vor allem ländliche Regionen haben immer wieder mit leerstehenden Bausubstanzen zu kämpfen. Bauernhäuser, Ställe und Scheunen werden vielerorts nicht mehr genutzt.

Bei Bauernhöfen ist zu unterscheiden, ob der gesamte Hof inklusive Wohnhaus leer steht oder ob nur die Wirtschaftstrakte in Folge aufgegebener Landwirtschaft nicht mehr genutzt werden. Bei letzterem wird der Wohntrakt meistens noch von den Eigentümern bewohnt. Welche Optionen gibt es neben dem Abbruch oder das Gebäude dem Verfall zu überlassen? Kommt eine Sanierung infrage oder sollte besser eine Nachfolge außerhalb der Familie gesucht werden? Gibt es Nutzungsalternativen für solche Objekte? Mit dem Abriss eines alten Bauernhauses geht ein historischer Bautyp, als auch eine Ressource der Kulturlandschaft verloren.

1.1 WARUM GIBT ES LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM

Sind urbane Räume mit einem ständigen Wachstums-Boom konfrontiert, muss sich der ländlich geprägte Raum der gegensätzlichen Herausforderung stellen. Denn ländliche Regionen abseits der Städte sind von Abwanderung betroffen. Es ist vor allem die junge Bevölkerung, die es aufgrund von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in ein städtischeres Umfeld zieht. Zurück bleibt die ältere Generation und mit ihr die Ungewissheit über die Zukunft am Land.

Für viele landwirtschaftliche Betriebe herrscht seit Jahren ein Zwang zum Wachstum. Finanzieller Aufwand und steigender Arbeitsdruck führten dazu, dass mehr als die Hälfte aller Höfe in Österreich keine Vollerwerbsbetriebe mehr sind. Wenn die junge Bevölkerung wegzieht, ist die Nachfolge am Hof meist ungewiss. Damit geht häufig eine Überforderung der Eigentümer mit der Zukunft des eigenen Hofes einher.²

¹ Wikipedia, Leerstand
28.08.18

² Leerstandskonferenz.at,
Leerstand ab Hof, 2017
19.09.18

1.1.1 DEMOGRAFISCHER WANDEL

Ein wesentlicher Faktor für Leerstand im ländlichen Raum ist der „Demografische Wandel“. Da seit den 1970er Jahren immer weniger Menschen geboren werden und damit die Anzahl der potentiellen Eltern kontinuierlich sinkt, ist eine Verschlechterung der Geburtenbilanz in den ländlichen Gemeinden zu verzeichnen. Grenzt man die Bevölkerungsentwicklung nach funktionellen Siedlungsraumtypen ein, so ist ein Rückgang überwiegend in den ländlichen Räumen zu erkennen.³

Wanderungsgewinne sind großteils im Umland der Städte mit guter Verkehrsinfrastruktur zu verzeichnen.

Ein weiterer demographischer Nachteil ist die Überalterung der ländlichen Räume. Überwiegend junge Menschen, vor allem Frauen, wandern in die städtischen Gebiete ab, da kaum Arbeitsplätze in Landwirtschaft und Handwerk vorhanden sind.

Andererseits hat aber die „Stadtflucht“ in bestimmten günstig gelegenen Gebieten zur Ansiedelung von Städtern als Zweitwohnsitz geführt.⁴

1.1.2 POLITISCHE UND PLANERISCHE STEUERUNG

Der ländliche Raum wurde lange Zeit von Politik und Wissenschaft vernachlässigt. Politische Entscheidungen haben zu Fehlentwicklung der Wohnungsmärkte geführt, wodurch Suburbanisierung und Neubau durch die öffentliche Hand gefördert wurde.⁵

Oberösterreich ist das meist zersiedelste Bundesland in Österreich. Regionen befinden sich in einem radikalen Umwandlungsprozess zwischen Abwanderung, Leerstand und flächenfressenden Neubaustrukturen. Die Förderung von Einfamilienhäusern am Ortsrand steht im Widerspruch zu leerstehenden Wohnungen im Ortskern.⁶

Erst in den letzten Jahren wird das Potenzial von leerstehenden Häusern in Dörfern erkannt. Das „Örtliche Entwicklungskonzept“ hat als Planungsinstrument für die Raumordnung in den verschiedenen Bundesländern eine wesentlich stärkere Bedeutung erlangt.

5 SCHMIED, Leerstand..., S. 10

3 SCHMIED Doris, Leerstand von Gebäuden in Dörfern, 2007, S. 11

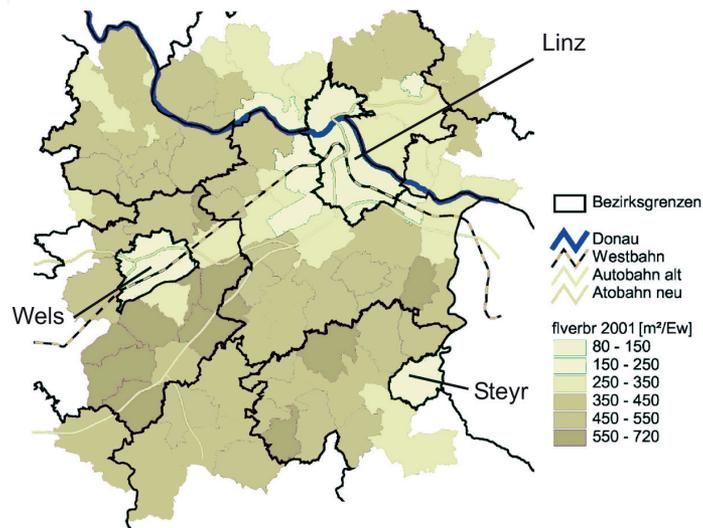
6 OÖNachrichten, Baukultur... 30.10.18

4 LINZER Helena, Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse, 2002, S. 52-53

In Oberösterreich wird wieder mehr auf Innenentwicklung gesetzt und man hat sich die Nutzung von Brachflächen und Leerstand, die Verdichtung und Flächenrecycling zur Aufgabe gemacht. Die Umwidmungen bzw. Bebauung noch unerschlossener Bauflächen wird mit „geringe oder keiner Priorität“ eingestuft.⁷

- 7 LARNDORFER Gerlinde,
Bodenschutz in
Gemeinden, Linz 2017
- 8 LAND OBERÖSTERREICH,
Siedlungsentwicklung, Linz

Abb. 2 Flächenverbrauchs-
werte für Wohnzwecke im OÖ
Zentralraum



Flächenverbrauch

In Oberösterreich werden jährlich 650 - 775 ha Bodenfläche versiegelt. Das ist in etwa die Größe von 6.500 Bauparzellen. Jeder Einwohner beansprucht durchschnittlich 400 m² Bauland. In den Statutarstädten Linz, Steyr und Wels ist dieser Wert mit 80 m² bis höchstens 250 m² pro Einwohner geringer, aufgrund höherer Grundstückspreise und geringerem Flächenangebot. Beobachtungen zeigen, dass die Wohnsiedlungsfläche im oberösterreichischen Zentralraum zwischen 1965 und 2001 um 65 % gestiegen ist. Die betrieblich genutzten Flächen stiegen im selben Zeitraum sogar um 100 %.

Abbildung 8 zeigt, dass es regional große Unterschiede bei der Nutzung unseres Lebensraumes gibt. In einigen Gemeinden in Oberösterreich beansprucht jeder Einwohner über 550 m² Siedlungsfläche für den Wohnungszweck.⁸

1.1.3 STRUKTURWANDEL IN DER LANDWIRTSCHAFT

Seit 2003 geben pro Jahr durchschnittlich 2400 Landwirte in Österreich ihren Hof auf, verpachteten oder verkauften ihn.

Somit werden täglich sechs Bauernhöfe in Österreich zugesperrt. Waren es im Jahr 1995 noch 45.749 landwirtschaftliche Betriebe in Oberösterreich, ist die Zahl im Jahr 2010 auf 33.341 gesunken. Das ist eine Verminderung um rund 27%. Damit liegt Oberösterreich knapp unter dem bundeslandweiten Durchschnittswert. Das Burgenland, Wien und Niederösterreich haben in diesem Zeitraum die meisten Betriebsverluste erlitten.⁹

Die alteingesessenen Betriebe müssen sich dem herrschenden Modernisierungsdruck anpassen, um in der globalisierten Marktwirtschaft und ihren Regeln überleben zu können.

Wie die gesamten ländlichen Regionen haben sie mit Identitätsproblemen zu kämpfen, zwischen der Abwanderung der erwerbstätigen Jugend und der städtischen Landerwartung der Zuzügler.¹⁰

Spezialisierung und Vergrößerung der Betriebe

Mit dem Fortschritt des Strukturwandels haben sich besonders in der Hühnerhaltung, der Rinder- und Schweinemast hoch technisierte Betriebe mit großen Beständen durchgesetzt.

Es wird dadurch weiterhin zum Sterben bäuerlicher Kleinbetriebe kommen. Aufgrund Betriebsauffassungen und der damit verbundenen Einstellung der Landschaftspflege sind es vor allem immer größer werdende landwirtschaftliche Betriebe, die sich mittels Ankauf oder Pacht durchsetzen und diese Entwicklung kennzeichnen. Der dadurch entstehende Verlust an Kulturlandschaftselementen wie Hecken, alten Heustadeln oder auch Gehöften dürfte schwierig aufzuhalten sein.¹¹

9 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Agrarstrukturerhebung
2013, 2015, S. 2

11 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG
Raumeinheit Inn-
und Hausruckviertler
Hügelland, Linz, 2005,
S. 50

10 ANDERL Elisabeth,
Strukturwandel in der
Landwirtschaft – Leerstand
im Idyll, Osttirol, 2017

Standort- und Widmungsfaktoren

Leerstand und Funktionsverlust betreffen am Land neben den verlassenen Ortskernen auch die Landwirtschaften. Landwirtschaft ist ortsgebunden. Die oft Jahrhunderte alten Bauernhöfe befinden sich in dörflichen Mischgebieten oder abseits liegenden Streusiedlungen, in fruchtbaren Ebenen oder auf kargen Hanglagen. Die Konsequenzen, die mit einer Schließung, Umnutzung oder Erweiterung der Landwirtschaft verbunden sind, betreffen nicht nur den einzelnen Landwirt, sie sind vor allem aus raumplanerischer Sicht ein ernstzunehmendes Thema.

Die Widmung, als wesentliches Werkzeug der Raumplanung, ist entscheidend für die Möglichkeit der Umnutzung von funktionslos gewordener oder leerstehender Gebäude. Dabei hängt es davon ab, ob das Gehöft zu einem geschlossenem Siedlungsgebiet gehört oder sich als Einzellage in einer Streusiedlung befindet. Der Vorteil liegt an dem Mindestmaß an technischer Infrastruktur im Dorfgebiet, wo Widmungsänderungen meist möglich sind, während alte Gehöfte in Streusiedlungen oft Nutzungseinschränkungen ausgesetzt sind.

Denn in der Raumordnung sind für sogenannte Punkt- und Sternchenwidmungen Ausnahmen beigelegt.¹²

Fehlende Nachfolge und Generationenwechsel

Damals arbeiteten mehrere Generationen der Familie am Hof. Sie versorgten sich selbst und auch die gesamte Region. Nun hat auch die Verstärkung der Gesellschaft das bäuerliche Leben erreicht. Der konservativ, patriarchal geführte Mehrgenerationenhaushalt hat sich in Richtung mehr Privatheit und kleinerer Haushaltsformen entwickelt. Die klassische Mann/Frau-Rollenteilung gibt es nicht mehr und gemeinschaftlich gewählte Aufgabenteilungen zwischen den Geschlechtern bestimmen heute den bäuerlichen Alltag. Heutzutage werden die Betriebe oft nur von einer einzigen Arbeitskraft oder gar im Nebenerwerb bewirtschaftet.¹³

Die rückläufige Landwirtschaft bewirkt neben dem Freiwerden von Wirtschaftsgebäuden auch den Fortzug der Nicht-Hofnachfolger, wenn sie einen außerlandwirtschaftlichen Beruf erlernen und in der Nähe des Anwesens keine passende Arbeitsstelle finden.

¹² ANDERL Elisabeth,
Strukturwandel ...

¹³ FÜRST Isolde et. al.,
Neues Leben in alten
Höfen, Innovative
Nutzungsbeispiele von
traditionellen Vierkantern,
Linz, 2015, S. 15

Hinzu kommen zahlreiche Fälle, in denen Altbauern ihre Betriebe aufgeben müssen, weil sich tendenziell weniger passende Hofnachfolger finden lassen.¹⁴

Vor allem im Erbfall kann es bei ungeklärten oder schwierigen Eigentumsverhältnissen schnell zu einem Leerstand kommen. Die Gebäude stehen dann einige Zeit leer, wenn Erben nicht an Eigennutzung interessiert sind, sei es aufgrund größer anfallenden Sanierungsmaßnahmen oder der Entfernung.¹⁵

Fehlende finanzielle Mittel

Die Veränderung der Finanzkraft des Eigentümers, zum Beispiel durch Verlust der Arbeitsstelle oder Berufsunfähigkeit, kann zu kurz- oder längerfristigem Leerstand führen. Denn damit bleibt auch die Finanzierung anstehender Sanierungsarbeiten ungeklärt.¹⁶ Weiteres betrifft es die Größe der Bauernhäuser, dessen Platzbedarf für den reinen Wohnzweck nicht mehr gegeben ist. Eine Sanierung bzw. Instandhaltung des gesamten Gehöfts sprengt für viele Eigentümer den finanziellen Rahmen.

1.2 ZAHLEN UND FAKTEN

Leerstand im ländlichen Raum ist in vielen Teilen Österreichs ein ernst zu nehmendes Problem, auch wenn seine genauen Ausmaße nicht bekannt sind. Denn Leerstandszahlen werden in Oberösterreich nicht erfasst.

Sowohl die Landwirtschaftskammer OÖ als auch das Land OÖ verfügt über keine Daten von leerstehenden Bauernhöfen. Wobei es wohl auch unterschiedliche Zugänge darüber geben kann, was man unter einem leerstehenden Bauernhof versteht. Sind das Höfe, auf denen niemand wohnt oder Gebäude, die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Anhand der Agrarstrukturerhebung 2010 kann lediglich ermittelt werden, welche Betriebe im Vergleich zu 1999 bzw. 2003 nicht mehr aufscheinen.¹⁷

Oberösterreich wies im Jahr 2013 insgesamt 31.814 land-undforstwirtschaftliche Betriebe auf. Das bedeutet einen Rückgang der Betriebszahl gegenüber der letzten Agrarstrukturerhebung im Jahr 2010 von 1.537 Betrieben. Verglichen mit dem Jahr 2003 reduzierten sich die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Oberösterreich um 4.915 Betriebe. Das entspricht einem Rückgang von 13,3 %.¹⁸

14 SCHMIED, Leerstand ..., S. 114

15 SCHMIED, Leerstand..., S. 13

17 Emailverkehr mit Anita Fuchs (29.11.17) und Dr. Franz Staudinger (11.12.17)

16 SCHMIED, Leerstand ..., S. 13

18 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Agrarstrukturerhebung 2013, 2015, S. 4

Seit 2006 gibt es allerdings eine eigene Geschäftsstelle zur Dorf- und Stadtentwicklung, die den Gemeinden helfen soll, die räumliche Entwicklung in den Griff zu bekommen. Angesetzt wird in den Bereichen Handel, Wohnen im Ortskern und bei Nachnutzungsmaßnahmen von Gebäuden.¹⁹

Auch die seit 2011 vom Architekturbüro nonconform ins Leben gerufene, jährlich stattfindende Leerstandskonferenz, macht deutlich, dass Leerstand ein ernstzunehmendes Thema vor allem auch in ländlichen Gebieten darstellt, mit dem man sich auseinandersetzen muss. 2017 griff man das Thema „Leerstand“ in der Landwirtschaft auf. Betroffene Hofbesitzer schilderten u.a. deren Situation aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft.²⁰

1.3 AUSWIRKUNGEN VON LEERSTAND

Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude sind Ausdruck des aktuellen Struktur- und Funktionswandels in der Landwirtschaft und in den ländlichen Regionen selbst. Dabei führt dieser Prozess nicht nur zu einzelbetrieblichen sozioökonomischen Veränderungen, sondern hat auch tief greifenden Einfluss und räumliche Folgewirkungen für die ländliche Kulturlandschaft, die ländliche Siedlungsstruktur und die regionale Identität, für Arbeitsmarkt und Einkommenssituation und damit für die gesamte kommunale und regionale Entwicklung.²¹

Einerseits führt die Zuwanderung zur Suburbanisierung, andererseits stehen immer mehr alte Höfe und vormals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in der Ortsmitte leer. Oftmals sind die Bewohner noch ältere Menschen, für die es sich nicht mehr lohnt in die Gebäude zu investieren. Die Folge davon ist der beschleunigte Verfall der Gebäude. Das kann schnell zu einem Attraktivitätsverlust einer Ortschaft führen. Verbunden mit einem generell strukturschwachen ländlichen Raum ohne beruflichen Perspektiven kann das zu vermehrter Abwanderung führen.²²

¹⁹ derStandard, Mangel an Daten zu Leerstand ..., 28.02.18

²¹ SCHMIED, Leerstand..., S. 53

²⁰ leerstandskonferenz.at, nonconform 31.11.18

²² SCHMIED, Leerstand..., S. 54

1.4 QUALITÄTEN VON LEERSTAND

Bauernhaus – warum erhalten?

Alte Bauernhäuser stellen einen hohen kulturellen und auch wirtschaftlichen Wert dar. Sie sind ein Zeugnis unserer Vorfahren, die die hohe künstlerische und technische Begabung hatten, Zweck und Form in Einklang zu bringen. Das Handwerk von früher ist größtenteils verschwunden und die künstlerische Entwicklung bis hin zu industriell vorgefertigter Massenware. Der Verlust des Gefühls für gute Form wird deutlich bei dem Abriss von Baumasse, die harmonisch sowohl in ihrer Form, als auch in ihre Umgebung war und nun durch industrielle Baueinzelteile ersetzt wurde.²³

Umbau vs. Neubau

Viele Häuser, die abgebrochen werden wollen, weisen in ihrem Kern eine gute Rohbausubstanz auf. Das desolante Aussehen ist oft auf eine lange Vernachlässigung zurückzuführen. Man kann sich die Hälfte der Gesamtbaukosten durch das Wegfallen der Rohbaukosten, die bei einem Neubau hinzukommen, sparen. Meistens ist mehr brauchbar, als es auf den

ersten Blick anzunehmen ist.

Ein Abbruch kann sehr kostspielig sein. Der Arbeitsaufwand kann sich schnell vergrößern, da die Stabilität des alten Mauerwerkes oft nicht einschätzbar ist. Weiteres kommen Materialabfuhr, Benzinpreis und Schuttabladengebühren hinzu.

Im Gegensatz zu einer Sanierung müssen bei einem Neubau Baunebenkosten wie Baugrundaussweisung, Anschlusskosten, Straßenbau berücksichtigt werden. Allerdings erfordert eine Sanierung eine außerordentliche Planung mit Einbezug von Fachleuten, Bestandsaufnahmen und Schadensfeststellungen.

Erfahrungen zeigen, dass vernünftiges Sanieren, auch mit Umbauten, fast immer billiger ist als ein vergleichbarer Neubau. Auch die Eigenleistung kann gerade beim Sanieren hoch angesetzt werden, je nach dem Geschick und zur Verfügung stehenden Zeit des Bauherren/der Bauherrin.²⁴

In Einzelfällen kann jedoch der Abbruch von lange leer stehenden Gebäuden durchaus eine bessere Option sein. Dabei sollten die Häuser allerdings keinen historischen Wert und keinen ortsprägenden Charakter aufweisen.

23 BRÄNDLE Evemarie, Bauernhaussanierung, Neues Wohnen in alten Häusern, München, 1988, S. 8

24 BRÄNDLE, Bauernhaussanierung, S. 9

Für den Anschluss an den Abriss muss für eine bedarfsorientierte Wiedernutzung der frei werdenden Flächen gesorgt werden. Vorrangig sollte aber der Versuch unternommen werden - sei es durch Umbau oder auch Umnutzung - das Gebäude von Leerstand bzw. Abriss zu bewahren.²⁵

25 SCHMIED, Leerstand..., S. 16

Für eine Sanierung bzw. das Investieren in alte Bausubstanzen gibt es vielversprechende Förderungen vom Land Oberösterreich. Auch bei der Diversifizierung und außerlandwirtschaftlicher Tätigkeit, wie Schule am Bauernhof, gibt es Fördersätze von 20-30%

27 SCHMIED, Leerstand..., S. 53

Für die neue Leader Periode 2014-2020 wurden von den jeweiligen Leader Regionen lokale Entwicklungsstrategien ausgearbeitet. Projekte können dann gefördert werden, wenn sie in die Aktionsfelder Wertschöpfung, kulturelles Erbe oder Stärkung wichtiger Strukturen für das Gemeinwohl fallen.²⁶

26 vierkanter.eu, Förderungen 20.03.18

28 SCHMIED, Leerstand..., S. 55

Umnutzung als raumwirksamer Effekt

Die Umnutzung von nicht mehr oder unterwertig genutzten landwirtschaftlichen Gebäudesubstanzen könnte ein regional differenziertes raumwirksames Potenzial für ländliche Entwicklung bedeuten. Dazu müssen die funktionslos gewordenen Gebäude nicht nur als architektonisches und kulturelles Erbe ländlicher Räume, sondern auch als gebaute Ressource betrachtet werden, die es gilt in Wert zu setzen.²⁷

Eine Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes kann einen raumwirksamen Effekt auf die Gemeinde oder die Regionen ausstrahlen. Die Umnutzung als Teil landwirtschaftlicher Diversifizierung, zum Beispiel Hofladen oder Urlaub am Bauernhof, stärkt die Tragfähigkeit der Landwirtschaft und bietet somit Einkommensalternativen. Das Ortsbild und somit die gebaute Kulturlandschaft bleiben durch die Umnutzung der zuvor leerstehenden Gebäude erhalten. Auch das Image einer Region kann somit verbessert werden, was wiederum die touristische Entwicklung fördert.²⁸

1.5 WER KÖNNTE LEERSTEHENDE RÄUME NUTZEN?

Für die Bekämpfung von Leerständen stehen der Stadt- und Kommunalplanung mehrere Instrumente zur Verfügung. Oftmals wird diesbezüglich eine Umnutzung des betreffenden Gebäudes angestrebt. Werden leere Objekte von der öffentlichen Hand übernommen, empfiehlt es sich, diese im Rahmen von Veranstaltungen oder sozial motivierten Projekten öffentlich zugänglich zu machen.

Auch Zwischennutzungen können einen Beitrag zur Leerstandsvermeidung leisten. Funktionslos gewordene Objekte können durch die temporäre Nutzung zum Beispiel als zusätzliches Klassenzimmer für Schulen mit Platzmangel oder für Veranstaltungen, ohne große Umbautätigkeiten zu vollziehen, dienen. Neben positiven Effekten für das betreffende Gebäude kann dies auch einen Mehrwert für die Bevölkerung in dem jeweiligen Ortsquartier bedeuten.²⁹

Asyl am Bauernhof

Da aufgrund des Strukturwandels viele Wirtschaftsgebäude halb leer stehen und der Hausstock aufgrund der Haushaltsgröße nicht ausreichend genutzt wird, könnte die Schaffung von Wohnraum, den es teilweise schon temporär für Feriengäste gibt, auch für Erntehelfer bzw. Asylwerbende in Betracht gezogen werden. Die Einbindung von Asylwerbern in die landwirtschaftlichen Betrieben, egal ob in Form von Saisonarbeit oder als freiwilliges soziales Jahr, ist auf Österreichs Höfen bereits gegeben. 2016 gibt es in Oberösterreich 109 Zusagen für die Aufnahme von Asylwerbern als Agrar-Saisonarbeitskräfte. Mit geringem Adaptionaufwand könnte man durch die Unterbringung dieser Zielgruppe auch zur Integrationsförderung beitragen.³⁰

²⁹ architektur-online.com,
Leerstand als Chance
28.10.18

³⁰ bauern.grüne.at, Asyl am
Bauernhof
28.10.18

1.6 SCHLUSSFOLGERUNG ZU LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM

Das Gezeigte macht deutlich, dass aufgrund der mangelhaften statistischen Datenlage nur eine allgemeine Aussage zum Ausmaß von Leerständen in den ländlichen Gebieten Österreichs möglich ist. Veranstaltungen, wie die Leerstandskonferenz, unterstreichen die ernstzunehmende Problematik des Leerstands, die die Existenz ganzer Regionen betreffen kann.

Man kann allerdings davon ausgehen, dass in der Regel nicht nur eine Ursache für Leerstand alleine verantwortlich ist, sondern oft mehrere Faktoren dazu beitragen. Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung und der Strukturwandel in Landwirtschaft prägen sich regional gesehen unterschiedlich aus. Deshalb ist es wichtig, das zu untersuchende Gebiet hinsichtlich dieser Faktoren zu differenzieren, um potenziell gefährdete Gebiete besser durchleuchten zu können.





Abb. 3 das Alpenvorland

2

das Untersuchungsgebiet

DAS OBERÖSTERREICHISCHE ALPENVORLAND

In Österreich gibt es zwei Alpenvorländer. In Oberösterreich dehnt sich das bedeutendere nördliche Flach- und Hügelland zwischen Alpennordrand und Böhmischer Masse bzw. Donau aus. Es umfasst das Salzburger Flachgau, das oberösterreichische Inn-, Traun- und Hausruckviertel sowie das niederösterreichische Mostviertel bis ins Tullnerfeld. Das südöstliche Alpenvorland nimmt Teile des südlichen Burgenlandes und des oststeirischen Hügellandes mit ein.

Das Land nördlich der Alpen gilt schon immer als Bauernland, in dem Getreide-, Vieh- und Obstwirtschaft betrieben wird. In Oberösterreich nehmen besonders das Alpenvorland und das Mühlviertel die größten land- und forstwirtschaftlichen Intensivgebiete ein.

Das nördliche Alpenvorland war schon immer ein fruchtbares Feld- und Wiesenland, weshalb sich viele "Körndl-" und Mostbauern hier angesiedelt haben. Bäuerliche Lebens- und Siedlungsformen prägen hier noch das Landschaftsbild. Westlich des Alpenvorlandes herrschen Streusiedlungen mit Vierkanthöfen

im Traunviertel und Vierseithöfen im Innviertel vor. Aufgrund der günstigen Lage an Transportwegen und ebenen Böden haben sich die meisten oberösterreichischen Städte im Alpenvorland gebildet. Auch das Vorkommen von Bodenschätzen der nahen Alpen und Wasserkraften begünstigten das Ansiedeln vieler Industriebetriebe.³¹



³¹ Austria.info, das Alpenvorland, 22.02.18

Abb. 4 das Alpenvorland

Aus geologischer Betrachtung ist das Alpenvorland ein randlicher Meerestrog der Alpen eine Molassezone. Darin wurden in der Tertiärzeit bis zu 5000 m mächtige Sedimente aus Ton (Schlier), Sand und Geröll abgelagert. In Oberösterreich durchziehen die Flüsse Inn, Traun und Enns diese nach Norden abfallende Ebene. Dazwischen formten sich die sogenannten Schotterplatten, deren größte die Traun-Enns-Platte ist. Die höchsten Erhebungen liegen im Hausruck, wo sich der Göbelsberg mit 804m befindet, und im Kobernaußerald mit 752m. Seine Gestalt verdankt das Alpenvorland den Eiszeiten.³²

2.1 RAUM UND LANDSCHAFTSGESCHICHTE

Seit der Kelten- und Römerzeit (ca. 400 v. Chr.) ist die Gegend im Alpenvorland besiedelt worden. Im Frühmittelalter (ab dem 6. Jhd) kamen die Bayern über den Inn und besetzten vor allem von den Römern schon kultiviertes Land. Der fruchtbare Boden und der Wasserreichtum waren Grund für die Besiedelung des Gebietes. An der Kultivierung hatten auch Mönche in unbestimmtem Ausmaß Anteil genommen. Die mächtigen Waldbestände wurden gerodet, um dem Drang der Menschen nach Ackerboden und Siedlungsraum Genüge zu leisten. Hauptsiedlungsform war der Kleinweiler, es existierten aber auch Einzelhöfe und Gehöftgruppen.³³

Die Häuser waren meist sehr einfach aus Holz, Lehm und Stroh gebaut. Dadurch konnten sie bei Zerstörungen durch Kriege oder extreme Naturereignisse schnell an einem sichereren Platz wieder errichtet werden. Die Felder wurden als unregelmäßige Blockflure oder blockartige Streifenflure angelegt, die sich als solche bis in die Neuzeit erhalten haben. Sie waren durch Raine und Hecken getrennt und bildeten so wesentliche Landschaftselemente.³⁴

32 Aeiou.at, das Alpenvorland
22.02.18

33 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 45

34 ooegeschichte.at,
Landwirtschaft im
Mittelalter,
12.05.18

Mit der Durchsetzung der Grundherrschaft durch den Adel und der Kirche verfestigten sich die bäuerlichen Siedlungen. Mit Bevölkerungszunahme ging auch die Schaffung zusätzlicher Flächen für die Landwirtschaft einher. Die Dörfer wurden planmäßiger angelegt und die Hofstellen pro Weiler erhöht. Im Hochmittelalter (ca. 12.-13. Jhd) war der Ausbau des heutigen Siedlungsraumes beendet. Im Spätmittelalter verschlechterte sich die Lage der Bauern durch die Hofteilungen, häufige Besitzwechsel, Herrschaftszersplitterungen und hohe Abgaben. Darauf folgten Unruhen und schließlich Bauernkriege. Das Revolutionsjahr 1848 führte zum Ende der Abhängigkeit der bäuerlichen Bevölkerung von den Grundherrschaften.

36 FÜRST, Neues Leben in alten Höfen, S. 29

Mit dem 20. Jahrhundert kommt die Umstellung von der arbeitskraftintensiven zur technisierten und chemisierten Landwirtschaft. Das Gesindewesen wird durch familieneigene Arbeitskräfte ersetzt. Der Einsatz von Kunstdünger, enormer Menge an Jauche-, Gülle- und Stallmist und zunehmende Viehbestände führten zur Intensivierung des Ackerbaus und Grünlands.³⁵

35 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 48

Abb. 5 Abgaben der Bauern an den Grundherren

Der EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 brachte auch große Veränderungen für die Landwirtschaft mit. Die europäische Agrarpolitik löste die nationalen Marktregelungen ab. Die landwirtschaftlichen Betriebe können diesen neuen Anforderungen nicht mehr gerecht werden und einige Betriebe müssen eingestellt werden. Die Folge sind ganz oder teilweise leerstehende Höfe.³⁶



2.2 STANDORTFAKTOREN UND RAUMNUTZUNG DER VIERTEL

Boden und Klima, die Besiedlungsgeschichte, die Siedlungs- und Wirtschaftsform und nicht zu vergessen zeitbedingte regionale Baumoden haben zu den unterschiedlichen Erscheinungsformen von Haus- und Gehöfttypen in Oberösterreich beigetragen.³⁷

Um diese Entwicklung zu verstehen, bedarf es das Untersuchungsgebiet in seine Viertel zu unterteilen und es in historischer, geografischer und nutzungsbezogener Sicht näher zu betrachten. Weiters soll die Untersuchung ergeben, ob eventuell bestimmte Regionen in Oberösterreich von Leerstand am Bauernhof betroffen sind und es damit auch eine bestimmte Gehöftform betrifft.

37 DIMT Günther, Bauernhöfe. Historische Gehöfte in Oberösterreich, Linz, 2009, S. 12

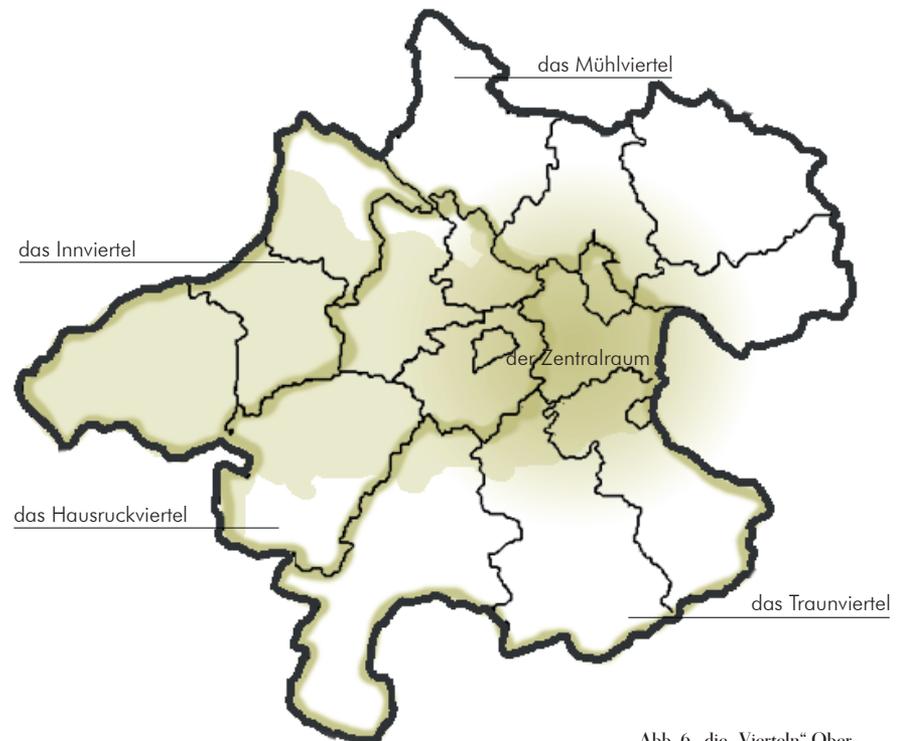


Abb. 6 die „Viertel“ Oberösterreichs



Abb. 7 der Zentralraum

2.2.1 DER ZENTRALRAUM/ DAS TRAUNVIERTEL

Standortfaktoren

Der Zentralraum wird auch das „Fünfte Viertel“ Oberösterreichs genannt und umgrenzt das Gebiet der wirtschaftsstärksten Städte Oberösterreichs (Linz, Enns, Steyr und Wels).

Die dort vorherrschende Kulturlandschaft (Traun-Enns-Riedelland) wird von den nach Norden entwässernden Bächen und die flachwellige Landschaft, die mit ihren Tälern in so genannte „Riedel“ unterteilt wird, charakterisiert. Außerhalb der Täler dominieren ebene Agrar-

landschaften mit kleinen Waldflecken und markanten Vierkant-Bauernhöfen mit hofnahen Streuobstbeständen.³⁸

Die Stadtgebiete Linz, Enns, Steyr und Wels liegen außerhalb des Traun-Enns-Riedellandes. Es geht im Süden in die Flyschberge der Voralpen über. Westlich wird es vom Fluss „Traun“ und östlich von der „Enns“ begrenzt.³⁹

Der Zentralraum stellt aufgrund der bestehenden hochrangigen Verkehrsinfrastrukturen und der günstigen Topografie einen besonders attraktiven Siedlungsraum in Oberösterreich dar.⁴⁰

38 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Raumeinheit Traun-Enns-
Riedelland, Linz, 2007,
S. 15

39 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 11

40 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 23

Raumnutzung

Aufgrund der reifen Böden und der gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen kann die Landwirtschaft im Traun-Enns-Riedelland höchste Erträge erzielen. Wenige Gebiete in Österreich können mit einer derart vergleichbar produktiven Landwirtschaft mithalten.

Die landwirtschaftliche Fläche wird fast zur Gänze als Ackerland genutzt. Markfrucht- oder Veredelungsbetriebe (Schweinemast) überwiegen die landwirtschaftlichen Betriebe. Grünland und Milchviehhaltung findet man nur mehr in den südlichen Regionen. Aufgrund der Spezialisierung der Betriebe und Aufgabe der Viehhaltung sind gerade in der Nordhälfte schon viele Wiesen und Weiden verschwunden. Das Verhältnis von Neben- zu Vollerwerbsbetrieben ist ausgeglichen, jedoch ist der Rückgang von Nebenerwerbsbetrieben größer. Generell gibt es heute etwa ein Viertel weniger Landwirtschaftsbetriebe als vor zehn Jahren.⁴¹

Die Bauernhöfe, die das Landschaftsbild prägen, sind mächtige Vierkanter. Sie stehen meist als Einzelhöfe in markanter Kuppellage oder bilden

mit mehreren Höfen einen unplanmäßigen Weiler. (siehe Kapitel 3)

Jedes Dorf hat sein eigenes Gepräge aus Höfen, Nebengebäuden, Gärten, Einzelbäumen, Obstbaumwiesen, Straßen und Wegen.

Eine Vielzahl von kleineren und größeren Siedlungen verteilt sich über das gesamte Gebiet. Besonders entlang von Verkehrslinien und Knotenpunkten ist es in den letzten Jahren zu einer dynamischen Ausweitung der Wohn- und Betriebsflächen gekommen. Vor allem im Bereich der größeren Städte sind die typischen Gewerbe- und Fachmarktstrukturen mit großem Flächenverbrauch in Erscheinung getreten. Ortskerne haben sich vergrößert und entwickelt, da dies eine Wohnalternative zur Stadt für viele Auspendler in die umliegenden Zentren bietet.⁴² Wo Wohnsiedlungen nahe den Großstädten oder in südexponierter Lage stark und schnell wachsen, kommt es zu Beeinträchtigungen des gewohnten Landschaftsbildes durch Zersiedelungserscheinungen.⁴³

42 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 23

41 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 25 ff

43 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 44

47 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 24

44 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Raumeinheit
Unteres Trauntal, Linz,
2007, S. 23

45 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Agrarstrukturerhebung
2010, Linz, 2012, S. 5

46 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 26

Das Untere Trauntal zwischen Wels und Linz stellt gemeinsam mit dem nördlichen „Linzer Feld“ das am dichtesten besiedelte Gebiet Oberösterreichs dar. Dementsprechend sind die Grundstückskosten sehr hoch und das Grundstücksangebot recht knapp.⁴⁴

Hier ist der Rückgang der bäuerlichen Betriebe im Nebenerwerb mit -35,4% in Linz und -51,7% in Wels in einer Zeitspanne von zehn Jahren seit 1999 besonders stark.⁴⁵

Dass das nördliche Traunviertel ein traditionelles Mostgebiet ist, verdankt es seinen Streuobstbeständen. Sie dienen zum Großteil nur der Selbstversorgung, sind aber vereinzelt auch Ausgangspunkt einer Direktvermarktung der Produkte.⁴⁶

Der Tourismus in den ländlichen Gegenden des Zentralraums und entlang der Traun ist generell gering einzustufen. Es gibt aber einzelne Zentren, wie z.B. Bad Hall als Kur- und Tourismusstadt oder Kremsmünster und St. Florian mit ihren Stifen, denen eine größere Bedeutung zukommt.

Die Tendenz zu Tagesausflügen zu nahen Städten wie Gmunden und Steyr und der Nationalpark Kalkalpen sind vorhanden. Im östlichen Traunviertel stellen die Auegebiete sowie die Städte Steyr und Enns für Erholungssuchende ein großes Freizeitprogramm dar.⁴⁷



Abb. 8 das Hausruckviertel

2.2.2 DAS HAUSRUCKVIERTEL

Standortfaktoren

Das Hausruckviertel umfasst die Bezirke Vöcklabruck, Grieskirchen, Eferding und Wels-Land, wobei die zwei letzteren eher dem Zentralraum zugerechnet werden.⁴⁸

Die Nordhälfte des Viertels wird von einer sanften Buckel- und Hügellandschaft mit flachen Tälern durchzogen (Inn- und Hausruckviertler-Hügelland). Man findet hier ein Schlier- und Sandgebiet, sowie Terrassenschotter. Mit seiner geringen Höhe und den sanfteren und weiter gespannten Geländeformen hebt sich dieses

Gebiet vom Umland wesentlich ab.⁴⁹

Links der Traun nimmt ein Teil des Traun-Enns Riedellandes den Bezirk Wels-Land ein. Im Süden geht dieses ins Vöckla-Ager-Hügelland über, welches durch die sanftwellige Moränenlandschaft charakterisiert ist. Hier befindet sich auch der Übergangsbereich zu den feuchteren und kühleren, subalpinen Gegenden, wodurch auch die Grünlandwirtschaft dominiert. Überregionalbedeutsame Verkehrsverbindungen in diesem Viertel sind die Westautobahn (A1) im süd-östlichen Teil dieses Gebiets, sowie

49 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Raumeinheit Inn- und Hausruckviertler Hügelland, Band 24, Lochen und Linz, 2007, S. 19

48 Wikipedia: Hausruckviertel 03.09.18

51 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 19, 23ff

50 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Raumeinheit Vöckla-Ager-
Hügelland, Band 22, Linz
und Wien, 2007, S. 13,18,
21

52 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Vöckla-Ager..., S. 21

53 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 25ff

die parallel verlaufende B1 und die Westbahnstrecke der Züge zwischen Wels und der Salzburger Landesgrenze. Weiteres quert die Innkreisautobahn das Viertel.⁵⁰

Raumnutzung

Landschaftlich prägen Grünlandnutzung und Ackerbau das Hausruckviertel. In der Nordhälfte überwiegt allerdings der Ackerbau. Auffallend sind die vielen großen Obstbaumwiesen und -zeilen abseits der Gehöfte, welche hier die Landschaft besonders formen. In den nördlichen Gegenden, in denen der Ackerbau dominiert, ist neben den reinen „Körndlbauern“ auch die Schweinezucht sehr verbreitet. In der südlichen Hälfte ist die landwirtschaftliche Nutzfläche aufgrund des hohen Wiesenanteils vor allem grünlanddominiert. Hier ist der Futterbau mit Produktionszweig Rinderhaltung und Milcherzeugung als Betriebsform stark vertreten.

Im Hausruckviertel überwiegt bäuerliches Gebiet. Neben einigen kleineren Städten wie z.B. Grieskirchen und Vöcklabruck besteht die Nordhälfte aus sehr vielen kleinen Ortschaften. Neben bäuerlich geprägten Siedlungen gibt es

Klein- und Großweiler sowie auch Einzelhöfe in Streulage.⁵¹

Ein charakteristisches Merkmal für die südliche Gegend des Viertels sind die kleinen Weiler, die etwa sechs Bauernhöfe zählen.⁵²

Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Raumeinheit sind zum überwiegenden Teil klein- bis mittelstrukturiert. Während sich im flachen Norden die Hausruckhöfe aus den Vierseithöfen entwickelt haben, haben sich an der Grenze zu den Alpen die Mittertennhöfe (Eindachhof) entwickelt. Vereinzelt, vor allem entlang der Westbahnstrecke, kommen auch Vierkanthöfe vor.

Weitere Erwerbszweige sind verschiedene Formen der Direktvermarktung auf Bauernmärkten oder Hofläden. Aufgrund der großen Streuobstbestände stellen viele Bauernhöfe Most und Schnaps her.⁵³

Um die historischen Ortskerne sind in letzter Zeit zunehmend Einfamilienhäuser gebaut worden, die das ursprüngliche Ortsbild stark verändert haben. Der Zersiedlungsgrad ist deshalb relativ hoch. Aufgrund der Vielzahl kleiner Ortschaften

gibt es eine intensive Kleinerschließung in Form von Landstraßen. Der öffentliche Verkehr konzentriert sich auf die Stoßzeiten, sodass es außerhalb deren schwierig ist, aus den abgelegenen Teilen in größere Siedlungszentren zu gelangen. Im Süden sind die größeren Orte wichtige Fremdenverkehrsorte. Hier ist auch das infrastrukturelle Netz dichter.

Die Wirtschaft wird dominiert von Betrieben kleinerer bis mittlerer Größe. Eine weitere auffällige Entwicklung ist das Entstehen von Gewerbegebieten, insbesondere im Nahbereich von überregionalen Verkehrsverbindungen. Dienstleistungsbetriebe finden sich im ländlichen Raum eher weniger, diese sind ebenso wie einige größere Industriebetriebe in den Städten oder stadtnahen Bereichen der Raumeinheit angesiedelt.⁵⁴

Der nördliche Bezirk Grieskirchen kann - bis auf wenige Ausnahmen - als sehr tourismusschwache Region bezeichnet werden. Einige Gemeinden haben sich unter dem Namen „Vitalwelt Hausruck“ zusammengeschlossen. Damit will man erholungssuchenden und gesundheitsbewussten Gästen ein reichhaltiges Programm zur Ausübung unterschiedlichster

Sportarten, u.a. auch die Sommerrodelbahn, bieten können.⁵⁵

Der Süden allerdings, wo das Alpenvorland an das Attersee-Mondsee-Becken mit dem Attersee grenzt, bietet einen wichtigen touristischen Anziehungspunkt und eine bedeutende Einnahmequelle. Die größeren Ortskerne sind hier touristisch geprägt und verfügen über zahlreiche Hotels, Pensionen, Restaurants und Gastwirtschaften.⁵⁶

55 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 23

56 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Vöckla-Ager..., S. 22

54 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 23



Abb. 9 das Innviertel

2.2.3 DAS INNVIERTEL

Standortfaktoren

Das westlichste Viertel Oberösterreichs nimmt die Bezirke Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärding ein. Auch hier wird die Landschaft größtenteils vom Inn- und Hausruckviertler Hügelland durchzogen.⁵⁷

Im Süden des Innviertels ist die Landschaft durch einen Wechsel von Hügeln und dazwischen liegenden Senken und Bachtälern gekennzeichnet, die während der Eiszeit entstanden sind (Moränen des Salzach-Vorlandgletschers).

Die Senken sind teilweise vermoort und darin befinden sich oft kleine Seen. Die Nähe zur Stadt Salzburg stellt ein Potential für die Wirtschaft und den Tourismus dar.⁵⁸

Im Westen zieht sich der Inn durch alle Bezirke und bildet die Grenze zum Nachbarland Deutschland. Das Inntal ist durch seine Fluss-terrassen und der entsprechenden Vegetation geprägt. Im Gegensatz zum restlichen Viertel ist das Inntal heute relativ dicht besiedelt. Dies und die Nähe zu Bayern haben zu einer hohen verkehrstechnischen Erschließung hier geführt.⁵⁹

58 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Raumeinheit Südinviertler
Seengebiet, Braunau am
Inn und Linz, 2007, S. 16

57 Salzburgwiki.at, Innviertel
28.08.18

59 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Raumeinheit Inntal, Lochen
und Linz, 2007, S. 16

Im Norden vollstreckt sich der Sauwald, hier fällt die Molassezone allmählich in die Böhmisches Masse ab. Die weichen Hügeln und Senken und die höheren Berglagen sorgen gemeinsam mit den Bachläufen für ein äußerst harmonisches Landschaftsbild. Die schlechte Infrastruktur und das Fehlen von Städten oder Regionalzentren zeigen den ländlichen Charakter dieser Region auf.⁶⁰

Einen wichtigen überregionalen Verkehrsträger stellt auch hier die Innkreisautobahn dar, die für den Zugang zum oberösterreichischen Zentralraum sorgt. Ansonsten erfolgt der Transport, auch aus dem benachbarten Bayern, vor allem auf Bundesstraßen. Überregionale Bahnlinien von Linz kommend queren das Innviertel.⁶¹

Raumnutzung

Das Innviertel ist ein fruchtbares Land und wird auch als Kornkammer Oberösterreichs bezeichnet. Vorherrschend werden Weizen, Mais und Zuckerrüben angebaut. Obst für die Fruchtsaft- und Mosterzeugung ist im großen Ausmaß vorhanden.⁶²

In der Rinderhaltung sind die Bestandsgrößen in den Bezirken Braunau, Ried und Schärding

im oberösterreichischen Vergleich überdurchschnittlich groß. Auch wenn aus klimatischen Gründen die Grünlandwirtschaft in südlichen Gegenden dominiert, ist im Südinntal dennoch ein großer Ackerbauanteil vorhanden. Der Biobauernanteil ist im gesamten Innviertel sehr gering.⁶³

Das zum Teil raue Klima des Sauwaldes, die teils ungünstigen Bodenvoraussetzungen, die Hangneigung und das stark gegliederte Gelände mit seinen zahlreichen Bächen machen die Bewirtschaftung der Landschaft dort nicht einfach. Deshalb ist es dort auch verstärkt zu Betriebsauflösungen, besonders bei Nebenerwerbsbetrieben, gekommen.⁶⁴

Wie auch im Hausruckviertel wird die bäuerliche Siedlungsstruktur von Weilern und Einzelhöfen bestimmt, die meist aus Innviertler Vierseithöfen bestehen. So genannte „Sölden“ - eine Kombination aus Wohn- und Stallgebäude - treten vereinzelt auf. Im Süden ist das oberösterreichisch-salzbürgerische Einhaus, wie es dann im angrenzenden Flachgau verbreitet ist, vertreten.⁶⁵

63 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Inntal ..., S. 24

60 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Raumeinheit Sauwald, Lochen und Linz, 2007, S. 14

64 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Sauwald ..., S. 14 ff

61 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Sauwald ..., S. 20

65 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Südinntal ..., S. 15

62 Salzburgwiki.at, Innviertel 28.08.18

66 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Sauwald ..., S. 14

Angrenzend zum nördlichen Sauwald wurden die Gehöfte an Hängen errichtet, denn der flache Grund war dort kostbar.⁶⁶

69 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inntal ..., S. 24

Neben den Kleinstädten wie Braunau, Ried und Schärding gibt es auch viele kleine Ortschaften. Um die Ortskerne sind zum Teil Siedlungen aus Einfamilienhäusern entstanden, deren Bewohner vor allem im Süden bis Burghausen (DE) oder Salzburg auspendeln. Auch in der freien Landschaft machen sich willkürliche Siedlungssplitter bemerkbar. Auch kleinere Industrie- und Gewerbebetriebe siedeln sich zunehmend in den Dörfern an.⁶⁷

70 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Südinntal ..., S. 16

67 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Südinntal ..., S. 23

Die Nahversorgung ist derzeit in größeren Ortschaften und Gemeindezentren noch gegeben, jedoch geht die Tendenz zum Auflösen dieser Betriebe. In landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Gegenden wird die Versorgung der Bevölkerung verstärkt schlechter. (Bezirk Ried und Schärding) Vereinzelt kann jedoch sogar von einem überdurchschnittlichen Versorgungsangebot gesprochen werden, wie z.B. in Geinberg mit der Therme als zentraler Belebungspunkt der Region.⁶⁸

71 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Sauwald ..., S. 23

68 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 23ff

Bedingt durch die nur mäßig vorhandene Infrastruktur ist vor allem die Nordhälfte als

peripheres ländliches Gebiet einzuordnen, in dem die Landwirtschaft überwiegt.

Bis auf wenige Ausnahmen spielt auch im Innviertel der Tourismus nur eine untergeordnete Rolle. Die Thermenregion ist ein Tourismusmagnet im zentralen Innviertel. Entlang des Inntals existiert der Radtourismus, der relativ gut angenommen wird.⁶⁹

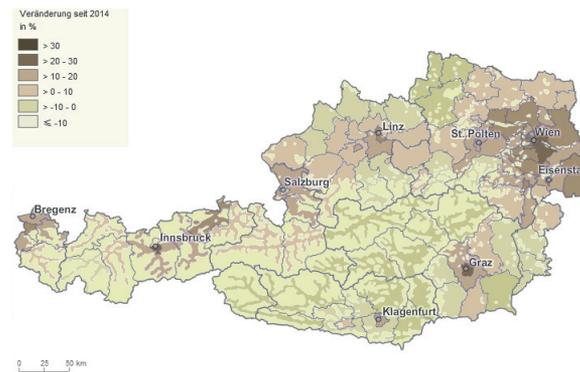
Die Nähe zur Stadt Salzburg stellt im Süden ein nicht zu unterschätzendes Potential für den Tourismus dar, das jedoch noch wenig genutzt wird.⁷⁰

Obwohl es im Bezirk Schärding qualitativ gute Beherbergungsbetriebe gibt (Urlaub am Bauernhof mit drei und vier Blumen), wird dieser Nebenbeschäftigung durch die schlechte Tourismussituation des Sauwaldes nicht viel Beachtung entgegengebracht.⁷¹

2.3 DEMOGRAFISCHER WANDEL IM ALPENVORLAND

2.3.1 WANDEL DER SOZIALEN STRUKTUR

Für die Ermittlung von Leerstand ist auch die regionale und kommunale Nachfrage dieser Gebäudesubstanzen relevant, die in den einzelnen Regionen abhängig von der Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich ausfällt. Entwickelt sich die Bevölkerung positiv kann es zu einer erhöhten Nachfrage nach bäuerlichen Bestandsgebäuden kommen, die zu Wohnraum umgenutzt werden sollen. Bei Abwanderung oder Überalterung mit eingehender großer Leerstandsproblematik, auch von bäuerlichen Objekten, muss von einer fehlenden oder zu geringen Nachfrage ausgegangen werden.⁷²



Im Hinblick der Bevölkerungsveränderungen von 2015 - 2040 liegt Oberösterreich mit 10% im Vergleich zu den restlichen Bundesländern unter dem Bundesdurchschnitt von 11,8%. Hatte es bei der Volkszählung von 1991 noch das größte absolute Bevölkerungsplus zu verzeichnen, ist es seit 2015 an viertletzter Stelle im Bundesländervergleich. Oberösterreich bleibt aber weiterhin das einwohnermäßig drittstärkste Bundesland nach Wien und Niederösterreich. Im gesamten Land werden generell im Umkreis der großen Städte Zuwächse und in Randlagen Rückgänge der Wohnbevölkerung registriert.⁷³

72 SCHMIED, Leerstand ..., S. 65

73 LAND OÖ, Leben in Oberösterreich, S. 10

Abb. 10 Bevölkerungsveränderung von 2014 - 2018 (l.u.)

Abb. 11 Bevölkerungsveränderung von 2014 - 2047 (r.o.)

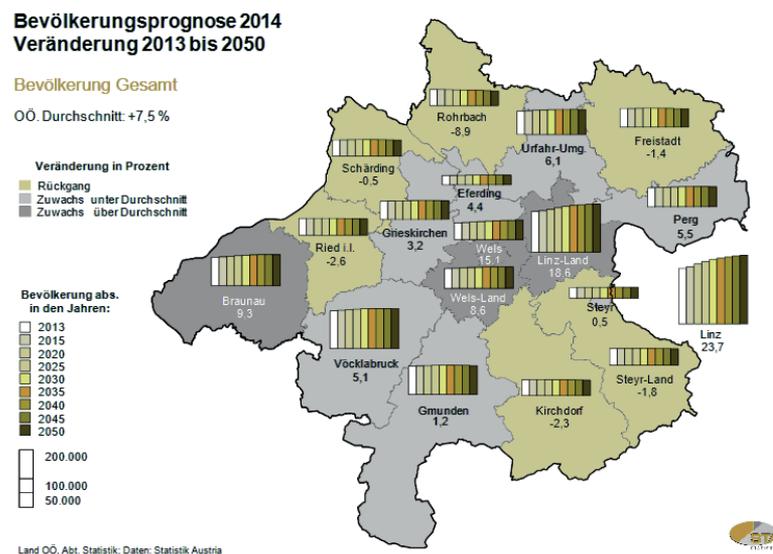


Abb. 12 Bevölkerungprognose 2014 in OÖ

Oberösterreich weist momentan eine Einwohnerzahl von 1,425 Mio. Einwohnern auf. Diese Zahl wird bis 2050 um rund 106.400 Personen bzw. 7,5 % zunehmen. Dieses Bevölkerungswachstum wird sich regional jedoch unterschiedlich auswirken.⁷⁴

74 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Bevölkerungprognose - Teil 2, Linz, 2015, S. 11

Neben den größeren Städten, haben auch Umlandgemeinden aufgrund der ansteigenden Suburbanisierung in Zukunft Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Dasselbe gilt für Gemeinden im Umkreis der Bezirkshauptstädte. Somit ist der Hauptprofiteur dieser Entwicklung der oberösterreichische Zentralraum, welcher durch die

75 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Bevölkerungprognose - Teil 3, Linz, 2015, S. 15

Achse der Statutarstädte Linz-Steyr-Wels und deren Umlandgemeinden definiert ist. Der Vorteil des oberösterreichischen Zentralraums ist, dass die Menschen qualitativ und quantitativ hohen Wohnraum vorfinden und ausreichend Arbeitsplätze angeboten werden, die in der Nähe des Wohnortes vorzufinden sind. Verkehrstechnisch gut an den Zentralraum angeschlossene Regionen profitieren von dieser Entwicklung und lassen die Einwohnerzahl wachsen.⁷⁵ Bevölkerungszunahmen dürfen auch die im Grenzbereich des Bundeslandes Salzburg liegenden Gemeinden der Bezirke Braunau und

Vöcklabruck erwarten, die ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen sind. Es gibt auch Einwohnerzuwächse in Griebkirchen und Eferding, diese liegen aber deutlich unter dem Oberösterreichschnitt.

Eine negative Entwicklung haben allerdings die Gemeinden in ländlich peripheren Regionen zu verzeichnen, die Einwohner an den Zentralraum verlieren. Betroffen sind die nördlichen Gemeinden der Bezirke Rohrbach, Freistadt und Schärding, das innere Salzkammergut sowie die Region Pyhrn Eisenwurzen.⁷⁶

Der demografische Trend zur Zentralisierung wird zusätzlich zu einem Fachkräftemangel in ländlichen Regionen führen und wird sich auch auf die regionale Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen auswirken.⁷⁷

Die demographische Alterung wird sich auch in Oberösterreich weiter fortentwickeln und ruft dabei bedeutsame Verschiebungen der Generationenverhältnisse hervor. Bis 2050 sind die Zahlen der Kinder und Jugendlichen sowie auch jene der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in den meisten Bezirken rückläufig. Im Gegenzug sind bei den Anteilen der älteren

Bevölkerung teilweise enorme Zuwächse zu verzeichnen.

Bei den Senioren ab 65 Jahren erfolgt in ganz Oberösterreich eine Zunahme von 71,4 %. Vor allem werden das Mühlviertel – mit Ausnahme von Rohrbach – und der ländliche Zentralraum zunehmend „älter“. Die Städte Linz, Steyr, Wels werden auch in Zukunft die demographisch „jüngsten“ Bevölkerungen haben.⁷⁸

78 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Bevölkerungsprognose - Teil 2, S. 13ff

76 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Bevölkerungsprognose - Teil 2, S. 12

77 WKO (Hg.), OÖ Wirtschaft, Oberösterreich zieht in die Zentren, Heft Nr. 36, 2016, S. 3

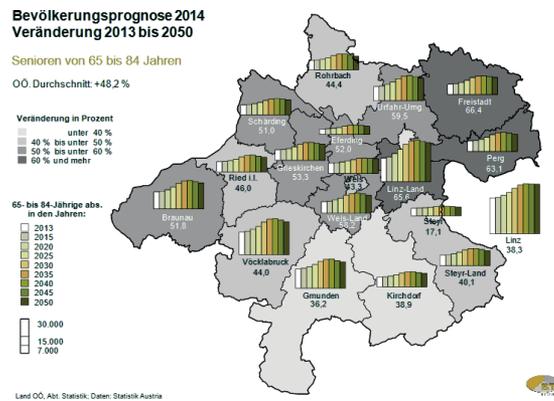


Abb. 13 Regionale Entwicklung der Anzahl von „Jungen Alten“ 2013 - 2050

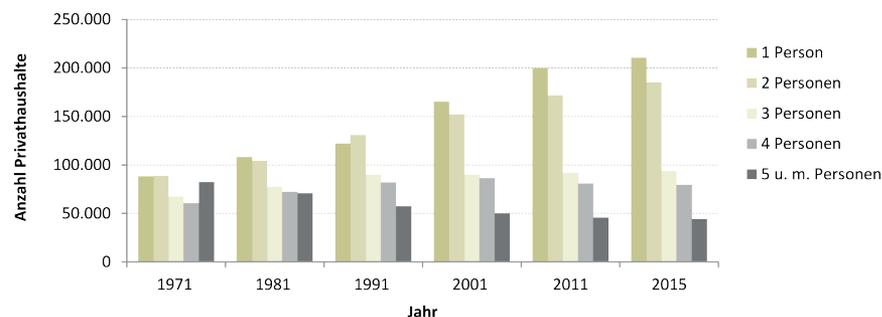


Abb. 14 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Oberösterreich ab 1971

2.3.2 WANDEL DER SIEDLUNGSSTRUKTUR

Haushaltsgröße

Für die Entstehung von Leerstand ist allerdings die Entwicklung der Zahl der Einwohner weniger wichtig, als die der Zahl der Haushalte. In wirtschaftlich dynamischen Standorten haben die Haushaltsverkleinerung und die Zunahme der Haushalte zu einer größeren Nachfrage nach Wohnraum und somit auch zur Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche geführt. Somit stehen einst familienreiche große Wohnungen oder Häuser teilweise oder ganz leer, da nur mehr ein bis zwei Personen darin leben oder durch eine entsprechend große Wohnung in besserer Lage ersetzt werden.⁷⁹

80 LAND OÖ, Abteilung Statistik (Hg.), Haushalte und Familien, Linz, 2015

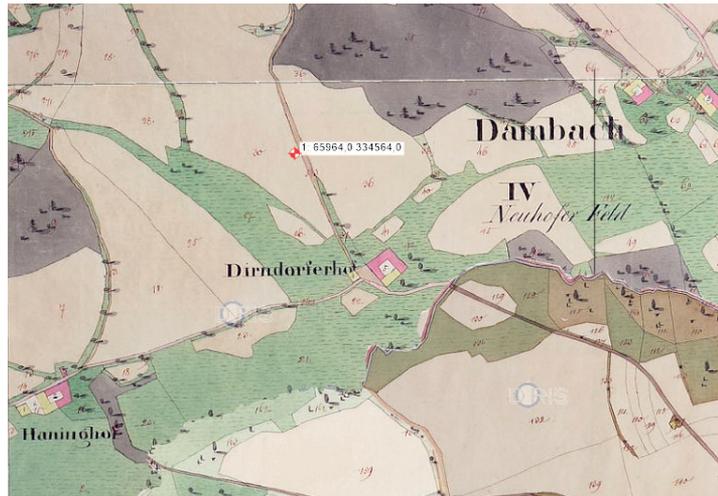
79 SCHMIED, Leerstand..., S. 12

81 derStandard.at, Zwei Drittel aller Gebäude sind Einfamilienhäuser 06.06.18

In Oberösterreich liegt die Durchschnittszahl bei 2,32 Personen pro Haushalt. Dabei überwiegen klar und deutlich die Einpersonen-Haushalte, gefolgt von den Zweipersonen-Haushalten. Wobei in den Statistiken ersichtlich ist, dass vor allem in den größeren Städten Linz, Wels, Steyr die Single-Haushalte überragen, wohingegen diese in den ländlichen Regionen mit den Zweipersonenhaushalten gleichauf liegen oder sogar von letzteren überholt werden. Deutlich an Bedeutung haben die Mehrpersonenhaushalte verloren, was wiederum auf die niedrige Geburtenbilanz und die hohe Scheidungsrate zurückzuführen ist.⁸⁰

Gebäude- und Wohnungsbestand

Acht von zehn Gebäuden in Oberösterreich sind Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften. Allerdings verzeichnen auch Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen ein Plus von 23,6% seit 2001. Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in Einfamilienhäusern ist in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen und liegt in Oberösterreich bei 135m².⁸¹



Dynamische Siedlungsentwicklung

Im nördlichen Alpenvorland gibt es zahlreiche Weiler und Einzelhöfe, die von Streuobstbeständen umgeben sind. Gemeinsam bilden sie ein wichtiges und charakteristisches Element des Landschaftsbildes.

Aufgrund der dynamischen Siedlungsentwicklung sind bereits viele davon verschwunden. Auch neu geplante Autobahn- und Bundesstraßenanschlussstellen lösen eine hohe Nachfrage nach neuen großflächigen Betriebsansiedlungs- sowie Wohngebieten aus.⁸² (siehe Abb. 17)

Bei der Gegenüberstellung der geografischen Karten des Ortsteils Dambach von damals (Abb. 15) und heute (Abb. 16) wird ersichtlich, dass die freistehenden Gehöfte nicht mehr als Individuum wahrgenommen werden, sondern nun von der Einzellage zu einer Sammelsiedlung herangewachsen sind. Es handelt sich hier um die Ausuferung des Zentrums der Gemeinde Neuhofen an der Krems. Auch ist ersichtlich, dass es sich bei der Siedlungsform um nebeneinanderstehende Einfamilienhäuser handelt. Alternative Wohnformen in Gestalt des verdichteten Flachbaus sind kaum vertreten.

Abb. 15 Urmappe: chem. bäuerliche Siedlungsstruktur in Dambach (OÖ), 1844

Abb. 16 Orthofoto: Siedlungsentwicklung in Dambach (OÖ), 2010

82 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 51

2.4 ENTWICKLUNGSTENDENZEN

84 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG
Abteilung Presse (Hg.),
Im Wandel – Die OÖ
Landwirtschaft und der
ländliche Raum, Linz,
2013, S. 9

85 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Agrarstrukturerhebung
2010

86 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Vöckla-Ager..., S. 23

83 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER Ö (Hg.),
Agrarische Ausblicke
Österreich 2025, 2016,
S. 11

87 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 50

88 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Vöckla-Ager..., S. 22

Die Entwicklung der Betriebe und die Beschäftigungsentwicklung sind in Österreich sehr unterschiedlich. In alpinen Regionen zum Beispiel, die einen hohen Waldanteil, starken Tourismus und geringe außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten verzeichnen, wird die Zahl der Betriebe kaum abnehmen. In landwirtschaftlichen Gunstregionen mit aufnahmefähigem Arbeitsmarkt, wie es im oberösterreichischen Alpenvorland der Fall ist, ist der Rückgang der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe in den letzten Jahren besonders stark gewesen. Eine Folge ist, dass verbleibende Betriebe in Ungunslagen deutlich weniger wachsen können als in Gunstlagen.⁸³

Auch im Alpenvorland folgt die Entwicklungstendenz in der Landwirtschaft weitgehend einem österreichweiten Trend. Größere Betriebe müssen weiter wachsen und die Spezialisierung kann die Produktivität erhöhen.

Waren 1990 noch insgesamt 49.922 land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Oberösterreich tätig, so verzeichnet man heute nur mehr rund 31.300 Betrieb. Der Großteil der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wird nach wie vor als Familienbetrieb (94,7%) geführt. Insgesamt

samt waren 2013 in Oberösterreich 80.730 Personen (-20,8 % gegenüber 2003) in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt.⁸⁴

Im gesamten Alpenvorland zeichnet sich der Trend zur Abnahme der landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem im Nebenerwerb, ab.⁸⁵

Die Landwirtschaft wird jedoch auch in Zukunft von großer Bedeutung bleiben. Auch aufgrund der Änderungen bei den ÖPUL Förderungen im Jahr 2007 wird es zum Rückgang der Kleinbetriebe, die aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht mehr überlebensfähig sind, kommen. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden an die Großbetriebe verkauft.⁸⁶

Diese Entwicklung kennzeichnet vor allem die immer größer werdenden landwirtschaftlichen Betriebe, die mittels Ankauf oder Pacht stetig wachsen. Damit verbunden dürfte auch der fortwährende Verlust an Kulturlandschaftselementen wie Hecken, alten Heustadeln oder auch Gehöften nicht aufzuhalten sein.⁸⁷

Gerade für die südlichen Gebiete können künftig zusätzliche Nischen wie Urlaub am Bauernhof, Reitbetriebe oder Direktvermarktung für die Landwirte an Bedeutung gewinnen.⁸⁸



Abb. 17 Vierkanthöfe umgeben von Betriebsgebieten in Hörching bei Linz, 2010

91 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Südinntal..., S. 47

89 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 50

Aber auch für das restliche Alpenvorland setzt sich parallel zum feststellbaren Wirtesterben ein Trend zu mehr Mostheurigen auf Bauernhöfen durch. Im zentralen Alpenvorland werden immer wieder Probebohrungen zum Auffinden weiterer Thermalquellen durchgeführt. Das könnte aufgrund des Ausbaus der Thermen und Thermalhotels den Tourismus ankurbeln.⁸⁹

Zersiedelung

Die Umwidmung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nutzflächen in Bauland nach Auflassen der Bewirtschaftung wird immer wieder von Bürgern gewünscht. Das würde allerdings die Entstehung weiterer Siedlungssplitter fördern. Örtliche Entwicklungskonzepte versuchen mit festgelegten Baulandgrenzen dem entgegenzuwirken.⁹⁰

Dabei besteht die Gefahr, dass der Blick auf die Orte durch Gewerbe- und Siedlungsbauten beeinträchtigt wird, deren Objekte ohne landschaftsgerechte Bauweise und ohne Rücksichtnahme auf die Ensemblewirkung mit Baubeständen sowie Einhaltung der Maßstäblichkeit errichtet werden. Vor allem raumtypische Hofformen, die von Streuobst-

wiesen, standortgerechten Hecken und Gemüsegärten umgeben sind, formen die rein bäuerlich besiedelten Landschaften. Die Bebauung dieser Bereiche mit Gebäuden ohne landschaftlichen und strukturellen Zusammenhang kann das Landschaftsbild derart stören.⁹¹

Infrastruktur

Im gesamten Alpenvorraum zeigt sich hinsichtlich Infrastruktur ein verstärkter Trend zur Ausweisung von Betriebsbaugebieten. Oft werden dafür auch unbebaute Grünzonen verwendet. Neue Verkehrsinfrastrukturen und die wirtschaftliche Attraktivität bestimmter Gegenden (Zentralraum) begünstigen die Ansiedelung weiterer Betriebe. In einer sich dynamisch entwickelnden Landschaft kommt es durch Siedlungsentwicklung, Infrastrukturprojekte (Ortsumfahrungen) oder Betriebsansiedlungen zwangsläufig immer wieder zu Verlusten an wertvollen Landschaftselementen.⁹²

90 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 50ff

92 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 51

2.5 SCHLUSSFOLGERUNG ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Da der Großteil des Alpenvorlandes über sehr günstige Produktionsbedingungen verfügt, ist dementsprechend auch der Strukturwandel besonders stark. Da im Zentralraum Oberösterreichs der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahren besonders stark war, geht auch ein möglicher Leerstand der betroffenen Bauernhöfe einher.

Doch auch in peripheren ländlichen Gebieten, die nur mäßig vorhandene Infrastruktur aufweisen und in denen die Landwirtschaft überwiegt, sind Kleinbetriebe oft nicht mehr überlebensfähig. Das nördliche und zentrale Innviertel muss dabei auch in Zukunft mit hohen Verlusten rechnen. Das Abwandern der jungen Bevölkerung in wirtschaftlich stärkere Regionen wird diese Tendenz verstärken.

In Gebieten, in denen die Betriebe noch klein gehalten und im Nebenerwerb erwirtschaftet werden, weist die schnell sinkende Zahl dieser Betriebe darauf hin, dass viele Wirtschaftsgebäude möglicherweise bald leer stehen. Vor allem viele Futterbaubetriebe, die sich im Inn- und Hausruckviertel ansammeln, sind stark

davon betroffen. Die Lage von Bauernlandschaften, angrenzend zu einer Tourismusregion (z.B. das Salzkammergut), ebenso zu wirtschaftsstarke Städten, begünstigt Kleinbetriebe, sie auch mit außerlandwirtschaftlichen Tätigkeiten am Laufen zu halten.





Abb. 18 typische Gehöftform in OÖ

3

Gehöfte in Oberösterreich

Die meisten ländlichen Siedlungen werden noch heute von Bauernhäusern geprägt, auch wenn nicht mehr alle die landwirtschaftliche Funktion erfüllen.

Bäuerliche Anwesen hatten in früheren Zeiten eine engere Beziehung zu den Naturgegebenheiten, wodurch nicht zuletzt die unterschiedlichen Bauernhauslandschaften entstanden sind. Das Klima, der Baugrund und die Baumaterialien spielten für die Gestaltung der Bauernhöfe eine wesentliche Rolle. Durch technische, wirtschaftliche und politische Innovationen verstärkten sich allmählich die von Menschen geprägten Bedingungen, die heute ein eindeutiges Übergewicht besitzen. Die Betriebsgröße, verschiedenste Vorschriften und die Versorgungslage tragen nun zur Gestalt von Haus und Hof bei.⁹³

Die Gehöftformen im Alpenvorland änderten sich, so wie die Bewirtschaftungsformen, im Verlauf der Jahrhunderte nur ganz langsam. Nur der Vierkanter konnte sich prachtvoll weiterentwickeln. In dieser Hofform wollte man das Selbstverständnis bäuerlicher Unabhängigkeit

ausdrücken. Er entstand in jenen Gebieten, in denen bäuerliches Bewusstsein und Wohlstand am stärksten ausgeprägt waren.⁹⁴

Nach dem 2. Weltkrieg haben sich die Raum- und Nutzungsansprüche an einem Bauernhof so schnell wie noch nie gewandelt. Modernisierung und Technisierung in der Landwirtschaft führten zu große Umbau- und Neubautätigkeiten. Aufgrund des Übergangs von der Selbstversorgung zur marktorientierten Wirtschaftsweise und die Mechanisierung der Betriebe erfolgte die Veränderung der Wirtschaftsgebäude. Die Abnahme der am Hof lebenden Personen, durch Wegfall des Gesindes, führte zur Umschichtung in einen Familienbetrieb, wodurch auch ein Wandel des Wohngebäudes erfolgte. Damit ging auch der Wunsch nach Verbesserung der hygienischen und sanitären Verhältnisse einher.⁹⁵

Diese Aufbruchstimmung drückte sich auch in der Gestalt des Hofes aus. Zuerst zeigte sie sich nur an kleinen Dingen, die im Bauernhaus leicht auswechselbar waren oder ergänzt werden mussten, wie z.B. am Kleinmobilar, an Lampen, beim Geschirr usw. Danach kam es auf vielen

94 KLEMENT Wolfgang,
HASENBERGER Bernhard,
Bauernhöfe, Form und
Bedeutung alter Gehöfte in
OÖ, Linz 1982, S. 24

93 LINZER, Entwicklungs- und
Erneuerungsprozesse...,
S. 44

95 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Ländliche Architektur in
Oberösterreich, Linz 1981,
S. 2

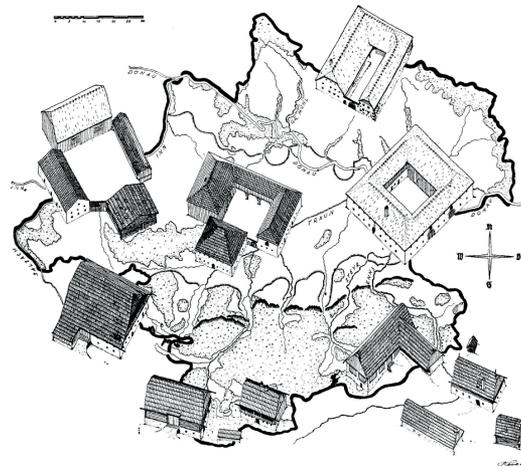
Bauernhöfen zu großen Erneuerungen. Betriebswirtschaftliche Anforderungen der Zeit und der Wunsch nach verbessertem Wohnkomfort erforderten des Öfteren weitreichende bauliche Veränderungen. Dem Bedürfnis nach mehr Licht, Luft und Sonne fiel häufig die Wohnqualität, die nur alte Bauernhäuser bieten können, zum Opfer.⁹⁶

Die traditionellen Hofformen haben dementsprechend im 20. Jahrhundert erheblich an Bedeutung verloren. Vorteile besaßen die größeren Gehöfttypen, die sich leichter als die Einhaustypen an die gewandelten Funktionen anpassen konnten. Für Landwirtschaften in dicht bebauten Siedlungen stellten der Umbau oder die Erweiterung des Hofes oft eine nur sehr begrenzte Möglichkeit dar. Der einzige Weg, den Betrieb zu erhalten, war die landwirtschaftliche Aussiedlung. Daraufhin erfolgte der Abriss der alten, funktionslos gewordenen Baukörper und somit ein großer Verlust dieser bodenständigen Formen.⁹⁷

Anhand landeskundlicher Forschungen versuchte man diese bereits weitgehend verschwundene Welt zu dokumentieren, um auch einem breiteren Publikum eine Vorstellung von der Qualität historischen ländlichen Bauens zu

vermitteln. Besonders die Architekten Adalbert Klaar und Rudolf Heckl waren für die oberösterreichische Haus- und Hofforschung im 20. Jahrhundert von großer Bedeutung.

War der Bauernhof einst ein in sich geschlossener Lebensbereich, in dem gleichzeitig gewohnt, produziert und gearbeitet wurde, hat sich das Bild des bäuerlichen Anwesens stark verändert. In den vergangenen Jahrzehnten prägen Einflüsse wie der Tourismus oder die Nutzung als Resthof, in Form von Wohnen ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Nutzung, die alten Kulturgüter in Oberösterreich.⁹⁸



96 KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 29ff

98 DIMT, Historische Gehöfte..., S. 7ff

97 LINZER, Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse..., S. 44

Abb. 19 Oberösterreichische Gehöftformen

Definition Gehöft

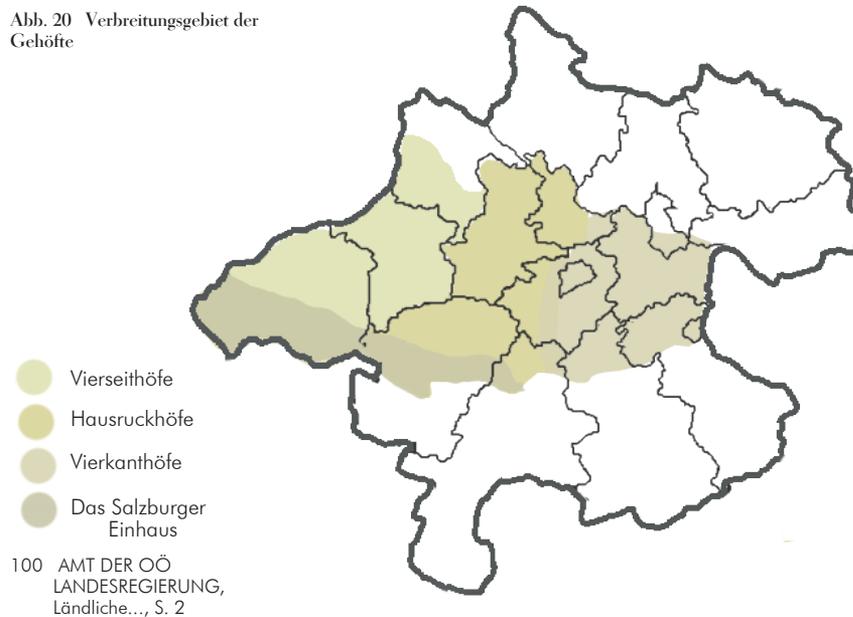
”

Das Gehöfte ist die Gesamtheit der an einer Stelle beisammenstehenden zum Wohnen und Wirtschaftsbetriebe nötigen Gebäude eines Bauers. Die einzelnen Bauten stehen entweder regellos und ohne bauliche Verbindung miteinander, oder sind nach herkömmlicher Weise um einen Hof geordnet, wobei sie entweder durch Einfriedungsstücke verbunden oder auch auf einer oder zwei Seiten zusammengebaut vorkommen.⁹⁹

“

99 DACHLER Anton, Anlage, Herstellung und Zierformen des Bauernhauses, Dresden 1906, S. 33

Abb. 20 Verbreitungsgebiet der Gehöfte



3.1 DIE HAUPTTYPEN DER HOFFORMEN IM OBERÖSTERREICHISCHEN ALPENVORLAND

Neben der naturräumlichen Unterteilung Oberösterreichs in das Mühlviertel, das Alpenvorland und die Alpen ist auch die politische Abgrenzung in die vier Landesteile für die Ausprägung der unterschiedlichen Gehöftformen wesentlich. So bildeten sich im Traunviertel, das den Zentralraum Österreichs umgibt, im Hausruckviertel, im Mühlviertel und im Innviertel unterschiedliche Hoftypen.¹⁰⁰

3.1.1 DER VIERKANTHOF

Der Vierkanthof gilt allgemein als der typische oberösterreichische Hof. Das Verbreitungsgebiet der Vierkanter in Oberösterreich liegt zwischen Linz, Enns, Steyr und Wels, strahlt jedoch auch in das Hausruck- und Mühlviertel aus.¹⁰¹

Um 1980 wurden im oberösterreichischen Verbreitungsgebiet 9624 Vierkanter gezählt. 39 % der landwirtschaftlichen Betriebe mit über 2 ha Besitz waren in diesen Gegenden Vierkanthöfe. Nur größere Betriebe schlossen sich zu einem Vierkanthof zusammen, was auf eine besonders reiche Gegend schließen lässt. Ursprünglich wurde er für das Streusiedelland konzipiert und thront somit meist herrschaftlich mitten in der Landschaft.¹⁰²

Zur Entstehung des Vierkanters gibt es mehrere Theorien. Als Vorbild wird jedoch meist von der Hausforschung der Meierhof als wirtschaftliches Zentrum der Gutsherrschaft in Betracht gezogen, woraus sich später wiederum auch Schlösser und Klöster entwickelt haben.¹⁰³

Rudolf Heckl bezeichnete die charakteristische Form der Vierkanter als „burgähnlich“ und „kristallisch vollendet“ und sah sie als Ergebnis, den Hof als eine Einheit von Wohnhaus, Stall,

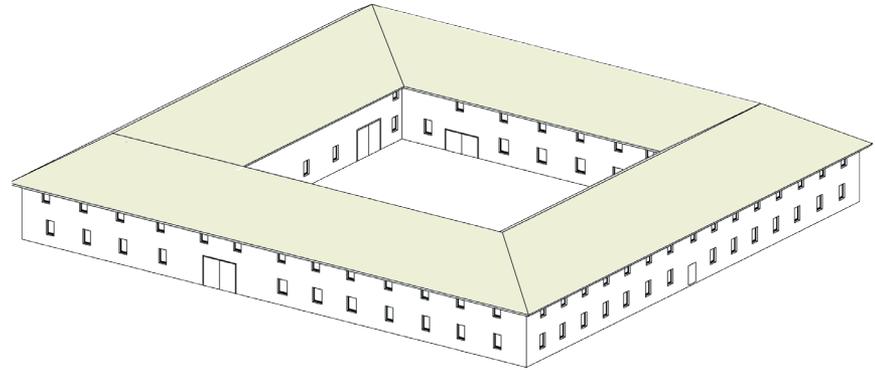


Abb. 21 Vierkanthof

Stadel und Schuppen zu betrachten. Alle Wege sollen damit rationell und kurz werden.

”

Er ist eine der vollkommensten Gehöftformen der Welt und hat, um so vollkommen zu werden, mindestens 600 Jahre gebraucht ... er ist die charakteristischste Bauform unseres Heimatlandes, die nicht mehr vollkommnet, sondern nur mehr aufgelöst werden kann.¹⁰⁴

“

101 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Ländliche..., S. 16

102 FÜRST, Neues Leben..., S. 14

103 KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 24

104 HECKL Rudolf, Oberösterreichische Baufibel, Grundformen des ländlichen Bauens, Salzburg 1949, S. 68

105 FÜRST, Neues Leben...,
S. 21

108 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns...,
S. 23

109 FÜRST, Neues Leben...,
S. 14

106 RÜCKLINGER Elisabeth,
Die bäuerliche Hofform des
Vierkanfers, Diplomarbeit,
2017, S. 36

110 FÜRST, Neues Leben...,
S. 36

107 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG,
Ländliche..., S. 16

Bereits um 1500 begann der Haufenhof die Frühform des späteren Vierkanthofs zusammenzuwachsen, da dies Schutz für den Besitz an Vieh und Vorräten vor Plündereien in Kriegzeiten bot.¹⁰⁵

Einen Grund für den beginnenden Wohlstand um 1860 und die damit verbundene Entwicklung des Vierkanthofes stellte auch die Fertigstellung der Kaiserin-Elisabeth-Bahn von Wien bis Salzburg dar. Dadurch konnten die Bauersleute in dieser Gegend ihre Ernteprodukte auf den Märkten in den größeren Städten verkaufen und damit ihre Einnahmen aufbessern. Die Bahnverbindung brachte auch Arbeiter und Migranten in diese Region, die dringend als Arbeitskräfte für die Ernte, den Transport und Bauarbeiten gebraucht wurden.¹⁰⁶

Der Vierkanthof entwickelte sich jedoch entscheidend im vorigen Jahrhundert zum Idealtypus. Dies erfolgte durch den Zusammenschluss der vier Gebäude zu einer gleichen Firsthöhe und den Einsatz einheitlichen Materials, zumeist Ziegel.¹⁰⁷

Die Höfe bewirken durch ihre formale Regelmäßigkeit und einer Seitenlänge von 30 bis 60 m ein imposantes Aussehen. Die

Häuser sind heute großteils zweigeschossig und können über hundert Fenster haben. Aufgrund des hohen Lehmvorkommens, wurden sie aus gebrannten, handgefertigten Ziegeln gebaut, dessen Fassade wiederum Wohlstand ausdrückte. Oft sind sie auch mit Mörtel abgedeckt bzw. werden nur die Fugen verstrichen oder mit Kalk ausgegossen.¹⁰⁸

Am Rand des Traun-Enns-Riedellandes, wo Lehmböden seltener wurden, wurde Stein aus Sandstein, Konglomerat und Tuffstein als Baumaterial verwendet. Vollziegelbauten wurden erst ab 1850 in größerer Zahl errichtet. Der Zentralraum begünstigt deren Verbreitung, da es hier mehrere Ziegelbrennereien gab und die Transportwege kurz waren.¹⁰⁹

Der Vierkanter hat, im Gegensatz zum Hausruckviertler Einspringerhof und dem Dreiseithof oder auch dem alpinen Mittertennhaus oder dem ostösterreichischen Streckhof, keine ausgeprägte Schauseite. Seine vier Seiten sind mit gleichartigen mächtigen Fensterfronten und Toren versehen.¹¹⁰

3.1.2 OFFENER VIERSEITHOF ODER INNVIERTLER VIERSEITHOF

Der Typus des Offenen Vierseithofes bildet eine klar umgrenzte Hauslandschaft. Sein Vorkommen in Österreich ist auf das Innviertel begrenzt, reicht aber weit ins bayrische Land hinein.¹¹¹

Beim Offenen oder auch Innviertler Vierseithof sind die vier Hauptgebäude des Gehöftes um einen meist quadratischen Innenhof angeordnet. Die äußere Umfassungslinie ist jedoch sehr unregelmäßig, da die Gebäude in der Regel an keiner Ecke zu einem Ganzen verschmolzen sind. An den Ecken des Gehöftes befinden sich unterschiedliche Verbindungsglieder. Dies können Bretterwände oder Mauern, die von großen Einfahrtstoren durchbrochen sind, sein. Die Hauptgebäude sind Wohnhaus, Stall, Scheune und Schupfen. Wohnhaus und Scheune stehen meist parallel zueinander, die beiden anderen Seiten werden von Stalltrakte eingenommen. Früher waren Wohnhaus und Stallungen meist aus Holz in Blockbauweise, der Stadl in Ständerbauweise. Im 19. Jahrhundert begann sich der Mauerbau gegenüber dem Holzblockbau durchzusetzen. Vorerst wurden die Stallgebäude in gemischter Bauweise mit Bloßsteinmauerwerk mit Steinen aus der

Umgebung und aufgesetzten Holz-Ständerbauten errichtet. Die zumeist zweigeschossigen Wohnhäuser entwickelten sich von der Holz-Blockbauweise zum Ziegelbau.¹¹²

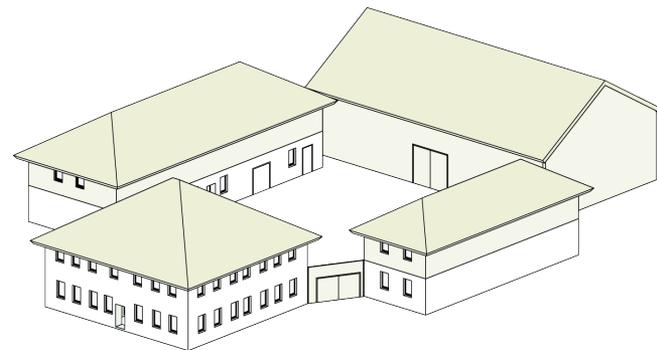
Je nach Gebiet und Zeitstellung gibt es unterschiedliche Ausformungstypen. Die ursprüngliche Dachform ist das Legschindeldach, ein eher flaches Dach, das aber in den Bezirken Ried und Schärding oft einem sogenannten „Vierblattler“, einem pyramidenförmigen Zeltdach, gewichen ist. In den letzten Jahren wurde das Legschindeldach bei vielen Höfen durch eine moderne Dachdeckung – meist Ziegel – ersetzt.¹¹³

111 SPIELHOFER Herrad, JESCHKE Hans Peter, Bauernhöfe erhalten – neu gestalten, Offener Vierseithof, Band 8, Linz, 1985, S. 6

112 DIMT, Bauernhöfe..., S. 24ff

113 SPIELHOFER, JESCHKE, Bauernhöfe erhalten..., S. 6

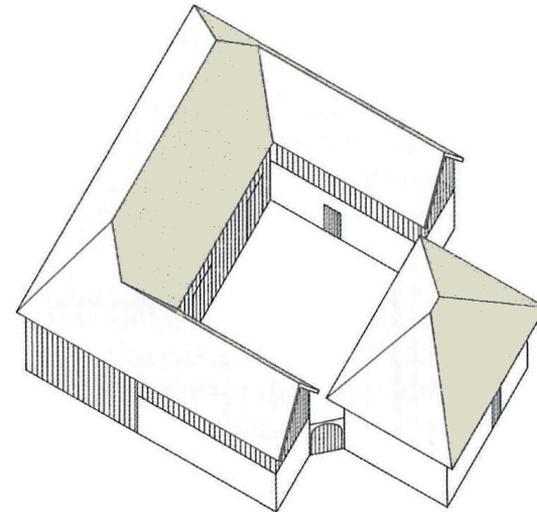
Abb. 22 Vierseithof



3.1.3 EINSPRINGERHOF ODER HAUSRUCKHOF

Im Übergang vom Offenen Vierseithof zum allseits geschlossenen, regelmäßigen Vierseithof finden sich Zwischenstadien, die als eigene Gehöfttypen auszuweisen sind und weite Gebiete in der Mitte Oberösterreichs (Hausruckviertel) dominieren. Sie nehmen zahlen- und flächenmäßig das größte Verbreitungsgebiet ein. Beim Hausruckhof steht nur das Wohnhaus einzeln, es springt sozusagen ein. Der Wirtschaftstrakt hingegen ist bereits U-förmig zusammengeschlossen. Wie beim Offenen Vierseithof ist das Wohnhaus mit den Stalltrakten durch Einfahrtstoren oder Planken verbunden. Die Grundrisse der Wohnhäuser weisen unterschiedliche Ausformungen auf. Die Kombination Wohnhaus mit Zugvieh-Stallungen stammen durchwegs aus dem Bezirk Grieskirchen, während das Wohnhaus mit den Vorratskellern und dem nahezu abgeriegelten Vorhaus typisch für die Nähe zu den Wohnspeichergrundrissen des mittleren und unteren Mühlviertels ist.¹¹⁴

Abb. 23 Einspringerhof



114 DIMT, Bauernhöfe..., S. 28

3.1.4 DAS SALZBURGER EINHAUS

Das Salzburger Einhaus findet man dort, wo ein Überwiegen von Wiesenwirtschaft und Viehzucht herrscht. Somit ist das Hauptverbreitungsgebiet im Mondseeland und im Attergau, wo der Flysch ein breites Hügelland aufbaut. Auch wetterbedingt ist das Einhaus einem niederschlagsreichen Klima angepasst.

Durch das Einfangen des Feuerhauses (Wohnteil), der Stallungen und des Stadels unter einem Dach, wird eine geschützte innere Verbindung hergestellt. Somit ist der Wirtschaftsbetrieb den Witterungsbedingungen nicht ausgesetzt.

Betrachtet man das Einhaus hinsichtlich organisatorisch-technischer Zweckmäßigkeit, ist es als Bauform mit dem Vierkanthof den anderen Gehöften voraus. Die optimale Anpassung an Klima und Wirtschaft bewirkt, dass sich das Einhaus als Typus auch über die Grenze der Voralpen nach Norden ausbreitet. Außerdem bedarf es aufgrund seiner entwickelten Größe eine ebene Baufäche. Das Einhaus ist meist ein Holzblockbau, jedoch hat sich das Wohnhaus in späterer Zeit oft als Steinbau hindurchgesetzt. Der Wohnteil gleicht ganz dem alten Wohnhaus des Innviertler Hofes. Die giebelseitigen Hauseingänge sowie die Gänge (Balkone) sind bei beiden gleich.

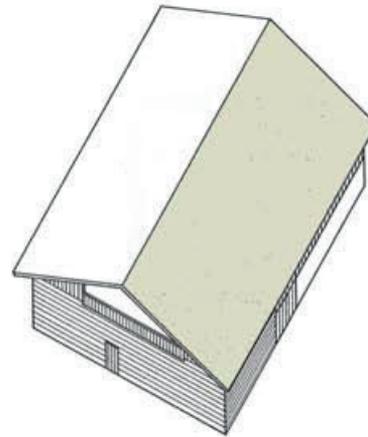


Abb. 24 Eindachhof

Die Einhäuser unterscheiden sich jedoch dadurch, dass sie ihre Schauseite meist dem Süden zuwenden und den Westen, die Wetterseite, vermeiden. Die Dächer ragen auf der Giebelseite weit hervor und schützen damit die darunterliegenden Balkone vor Niederschlägen.¹¹⁵

115 KRIECHBAUM Eduard,
Das Bauernhaus in
Oberösterreich, Stuttgart
1933, S. 34-38

3.2 UNTERSCHIEDUNG VIERSEITHOF MIT VIERKANTHOF

Die Entwicklung des Ackerbaus und der Stallwirtschaft forderten einen größeren Bedarf an Knechten und Mägden und somit auch einen größeren Hof. Die Entwicklung vom offenen Vierseithof zum sich schließenden Vierkanthof bewirkte unter anderem den Schutz gegen die von außen schädigend wirkende Witterung und die Beschränkung der Wärmeabgabe.¹¹⁶

Der Vierkanthof wird in technisch-organisatorischer Hinsicht als Idealtypus angesehen und als die Endform des Vierseithofes, dem diese Vollkommenheit nicht gelingt, bezeichnet. Im Gegensatz zum Vierkanthof, bei dem der Ziegelbau das Formenbild beherrscht, tritt der Holzbau beim Vierseithof stärker hervor. Die Ursache liegt darin, dass das Inn- und Hausruckviertler-Hügelland mit dem Hausruck-, dem Kobernauser- und dem Sauwald reicher an Wäldern ist, wohingegen die Getreideböden im Traun-Enns-Riedelland besser sind. Der Ziegelbau bewirkt ein leichteres geschlossenes Aneinanderfügen von Gebäuden. Beim Holzblockbau hingegen ist das schwieriger. Wesentliche Unterschiede gibt es auch in der Dachkonstruktion. Damals war Stroh als Hauptdeckungsmaterial der Dächer von Bauernhöfen

weit verbreitet. Vor allem der Vierkanthof zeichnete sich mit seinen steilen Satteldächern aus. Beim Vierseithof besaßen Wohngebäude bzw. manchmal auch Ställe und Scheune meist flache, mit Legschindel gedeckte Dächer.¹¹⁷

Beim Innviertler Hof sind die vier Gebäude des Hofes zwar untereinander verbunden, aber in der Regel an keiner Ecke zu einem Ganzen verschmolzen. Somit steht jedes Gebäude mit seinen eigenen Wänden und Dächern für sich und das Streben nach Uniformierung ist weit geringer.

Beim Vierkanthof soll die vereinigte Bauweise mit durchlaufendem First den Zweck verfolgen, einen großen quadratischen Hof zu umschließen und ein Minimum an Mauern und Dachfläche aufzuweisen. Dieser Zusammenbau ist wohl auch auf das Verlangen nach Schutz des Innenhofes zum Außenraum zurückzuführen, vor allem bei Befinden in Einzellage. Im Gegensatz zur Uniformierung des Vierkanthofes bietet der Vierseithof eine Differenzierung in Form und Raum der einzelnen Gebäude. Somit kann sich die Scheune in voller Höhe ausbreiten und die Stallungen nach dem Nutzen

¹¹⁷ KRIECHBAUM, Das Bauernhaus..., S. 66

¹¹⁶ KRIECHBAUM, Das Bauernhaus..., S. 24ff

entsprechend niedriger gebaut werden.¹¹⁸

Im Siedlungs- und Landschaftsbild gilt für beide Gehöftformen das Auftreten in Form von Einzelhöfen und kleinen Weilern, die nur dort, wo es das Gelände und die Verkehrsverhältnisse zulassen, zu größeren Haufendörfern anwachsen.

Der Reichtum und die Nähe zur Stadt lässt die Vollkommenheit des Vierkanthers zu und alte Formen leichter verschwinden, als das städteärmere Innviertel.

Anders zum Vierkanthof, der meist frei thronend auf Anhöhen steht und bei dem sich die vier Außenseiten des Gehöftes aus jeder Richtung eine ähnliche Geltung verschaffen, findet man beim Vierseithof eine Schauseite. Zusammen mit der Scheune tritt das Wohnhaus hier mit seiner breiten kubischen Masse in den Vordergrund.

Obwohl Holz als Baumaterial der Wände beim Vierseithof stark verbreitet ist, ist die Feuergefahr für das Gehöft im Allgemeinen durch die lockere Anordnung der Gebäude geringer als beim Vierkanthof. Oftmals wurde die Scheune zusätzlich ein bis zwei Meter nach außen gerückt, um diese Gefahr noch weiter zu vermindern.¹¹⁹

118 KRIECHBAUM, Das Bauernhaus..., S. 20

119 KRIECHBAUM, Das Bauernhaus..., S. 26

3.3 BAULICHE VERÄNDERUNGEN DER HÖFE

Bauernhöfe wurden auch vor unserer Zeit schon ständig geändert. Oft musste auch Altes Neuem weichen, damit man erweiterte Funktionen nicht in Bestehendes hineinzwängen musste. Doch die überzeitlichen Grundqualitäten blieben aber erhalten.¹²⁰

Wurden die Dächer der Vierkant- und Vierseithöfe einst mit Stroh gedeckt, wurden diese durch Ziegel- und Eternitdächer ersetzt. Denn die größte Bedrohung für einen Vierkanthof war aufgrund des Zusammenbaus schon immer die Feuergefahr. Doch auch die Legschindeldächer vieler Hausstöcke im Innviertel mussten neuen Materialien weichen. Nicht selten wurde die Dachkonstruktion bei den schweren Ziegeldächern durch einen komplizierten Dachstuhl ersetzt. Konnte man sich damals beim Strohdach auf den Einsatz eines einzigen Materials beschränken, folgt beim Ziegel- und Eternitdach häufig die Kombination mit Metall.¹²¹

Viele Vierkanthöfe haben auch bereits die Errichtung einer Feuermauer als Schutz zur brandgefährlichen Scheune umgesetzt. Diese Barriere kann allerdings den gefährlichen Funkenflug, der bei Brandfall üblich ist und eine rasche Feuerverbreitung auslöst, auch nicht abhalten.¹²²

¹²⁰ KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 33

¹²³ SPIELHOFER, JESCHKE, Bauernhöfe erhalten..., S. 9,12

¹²¹ KRIECHBAUM, Das Bauernhaus..., S. 21

¹²⁴ AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Ländliche..., S. 16

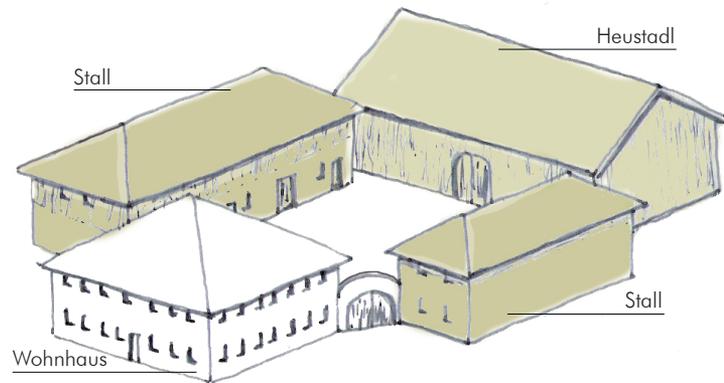
¹²² Gespräch mit Frau Schwarzmayr-Plunger, 05.09.18

3.3.1 ADAPTIERUNGEN DER GEHÖFTE

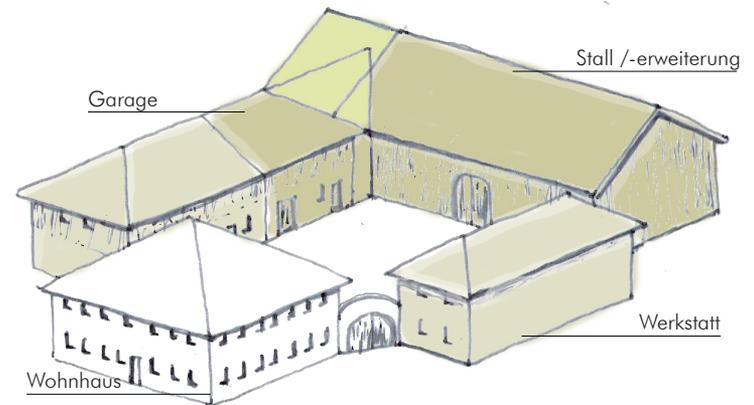
Durch die offene Bauweise des Vierseithofes ist dieser gut umbau- und adaptierfähig und kann neuen Bedürfnissen leichter angepasst werden. Der freie Stand der einzelnen Gebäude begünstigt die Erweiterung der jeweiligen Trakte. Jedoch besteht die Gefahr, dass Fehler das Gesamtbild des Gehöftes stören können, deshalb ist es ratsam die Verlängerung nicht über die Gebäudekante des nächstgelegenen Traktes hinauszuführen. (siehe Abb. 25) Auch die Dachneigung mit ca. 37-40° ist charakteristisch für den Vierseithof. Neue Nebengebäude müssen sich daher der Baumasse, Gliederung und Dachneigung des Gehöftes anpassen. Auch bei der Materialwahl sollte auf ursprüngliche Materialien - wie in diesem Fall Holz - zurückgegriffen werden.¹²³

Obwohl der Vierkanter formal das Idealbild eines Hofes darstellt, ist er gegenüber den heute geänderten wirtschaftlichen Gegebenheiten weniger anpassungsfähig als z. B. der Vierseithof.¹²⁴

Eine Erweiterung beim Vierkanthof würde entweder zu einer entscheidenden Veränderung oder zum Aufbrechen der vollendeten Form führen.



BESTAND



VERÄNDERUNG

Vor allem Vierkanthöfe entsprechen teilweise nicht mehr den Anforderungen einer modernen Landwirtschaft. Häufig werden aus diesem Grund für die neuen Geräte und Maschinen Hallen neben den Höfen errichtet. Dieser Neubau kann ein Störfaktor sein, der sich nicht in das regionaltypische Ensemble eingliedern kann. Die entsprechenden Räumlichkeiten im Hof bleiben damit ungenutzt oder werden für andere Zwecke verwendet.¹²⁵

Abb. 25 Zeitgemäße
Veränderungen eines Vierseithofes - Ausbau des Stadls

125 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Traun-Enns..., S. 51

3.3.2 GRUNDRISSEVERÄNDERUNGEN

Wohnen

Wie viel Platz jemand zum Wohnen braucht ist von Person zu Person unterschiedlich und nicht zu generalisieren. Wohnen ist allerdings ein elementares Bedürfnis und soll weit mehr als nur ein Dach über den Kopf bieten können. Die Wohnung ist ein Rückzugsort und schützt somit die Privatsphäre.¹²⁶

Erhebungen der letzten Jahre zeigen, dass der Trend zu immer größeren Wohnungen geht. Die durchschnittliche Wohngröße pro Haushalt in Oberösterreich ist seit 2004 von 102,2 m² auf 106,8 m² gestiegen, wobei die anwachsende Wohnnutzfläche der Einfamilienhäuser dafür verantwortlich ist. Die Größe der Wohnungen in Mehrparteienhäuser ist gleich geblieben.¹²⁷

Ausschlaggebend dafür ist die enorme Menge an Informationen und Einflüssen, denen der Mensch täglich ausgesetzt ist. Er sucht daher verstärkt nach Rückzug. Aber auch Medien beeinflussen unsere Empfinden und Ansprüche auf Individualität, Repräsentation, Geborgenheit und Zufriedenheit.

Beschränkt man Wohnen auf das Notwendigste, dann braucht es einen Platz zum Kochen, für die Hygiene und zum Aufhalten und Schlafen.¹²⁸

Nach diesen Anforderungen wurde damals der Hausstock der alten Gehöfte konzipiert.

Im Grundriss eines typischen Wohnhauses des Vierkanter findet man von dem durchgängigen Vorhaus ausgehend die Wohnstube. Anschließend erreicht man die Küche und die Speisekammer. Oft gibt es eine weitere Stube, sowie eine Backstube. Im Grundriss findet man unter anderem das Schlafzimmer, Zimmer für die Kinder, Gesindekammern und ein Zimmer für Fremde.¹²⁹

Es besteht die große Problematik eines Flächenüberschusses in den Wohntrakten der Vierkanter. Der Wohnraum, der für ca. 20 Personen konzipiert wurde, wird in der heutigen Zeit nur mehr von wenigen Personen genutzt.¹³⁰

Die traditionellen Räumlichkeiten des Wohnbereiches werden allerdings heute in der Regel noch genauso genutzt. Die Küche bleibt weiterhin die Küche und die Stube ist das gemeinschaftliche Wohnzimmer. Die traditionelle Inneneinrichtung wird häufig durch moderne Möblierung ausgewechselt. Schlafräume wurden meist in den Obergeschoßen erweitert.

126 FÜRST, Neues Leben..., S. 63

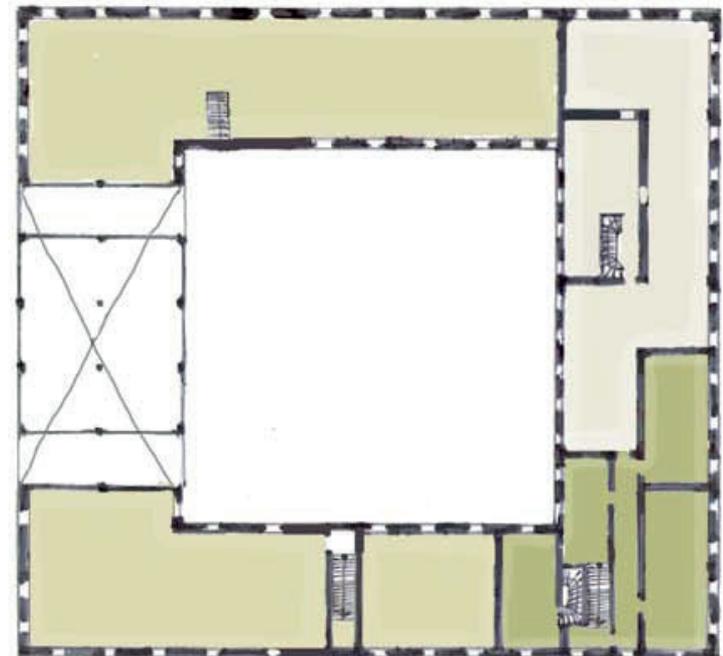
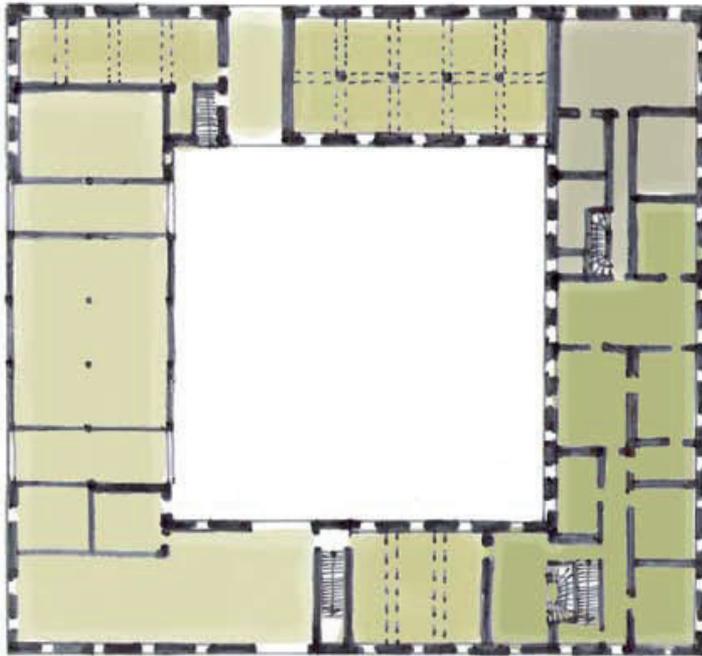
129 DIMT, Bauernhöfe..., S. 715

130 RÜCKLINGER, Die bäuerliche Hofform des Vierkanter, 2017, S.135

127 Statistik.at, Wohnsituation 23.08.18

128 FÜRST, Neues Leben..., S. 64

Abb. 26 Flächennutzung
eines historischen Beispiel-
Vierkanthofes



●	WOHNEN	520 m ²
●	VERARBEITUNG U. LAGERUNG VON LEBENSMITTEL	215 m ²
●	LAGERFLÄCHE GETREIDE	295 m ²
●	LAGERFLÄCHE GERÄTE, HEU, STROH, SONSTIGES	1330 m ²
●	STALLFLÄCHEN PFERDE, RINDER, SCHWEINE	345 m ²
	DACHBODEN	500 m ²
		2705 m²

131 AISTLEITNER-SCHÖGL,
Der OÖ Vierkanter...,
S. 303

133 Statistik.at, Wohnsituation
23.08.18

Weiteres bedarfes in der heutigen Zeit an Sanitär-
räumen und einen Heizraum. Wirtschaftsraum,
Arbeitszimmer und Werkstätte finden nun in den
ehemaligen Kammern des Gesindes Platz.¹³¹

Anhand der Abbildung 26 soll die immense
Wohnfläche eines Vierkanthofes fassbarer wer-
den. Dazu werden verschiedene Wohnformen
herangezogen und verglichen:

Die Wohnnutzfläche dieses Vierkant-Beispiel-
hofes beträgt 520m². Würde man allein diese
Fläche nach den Richtlinien angemessener
Wohnnutzfläche aufteilen, so erhält man für die
gleiche Fläche sieben Wohnungen, in denen
jeweils drei Personen leben könnten.¹³²

132 land-oberösterreich.gv,
Wohnbeihilfe
23.08.18

Passt man die durchschnittliche Einfamilien-
hausgröße in Oberösterreich an diese Fläche
an, dann würde man vier Einfamilienhäuser
zu je 135 m² Wohnnutzfläche erhalten.¹³³
(siehe Abb. 27)

Ähnliches gilt für den Vierseithof. Allerdings
weist das Wohnhaus hier eine weit geringere
Fläche auf. Auf 270 m² Nutzfläche des Beispiel-
hofes würden drei Wohnungen mit 75 m²
und eine Singlewohnung mit 45 m² kommen.
Ebenso wäre die Fläche für die Wohnnutz-
fläche von zwei Einfamilienhäusern gedeckt.
(siehe Abb. 28)

520 M² WOHNFLÄCHE IN EINEM VIERKANTHOF



7 X 75 M² WOHNUNGEN (SOZIALER WOHNBAU)



4 X 135 M² EINFAMILIENHÄUSER



Abb. 27 Vergleich Wohnfläche
eines Vierkanthofes mit
verschiedenen Wohnformen (l.)

Abb. 28 Vergleich Wohnfläche
eines Vierseithofes mit
verschiedenen Wohnformen (r.)

270 M² WOHNFLÄCHE IN EINEM VIERSEITHOF



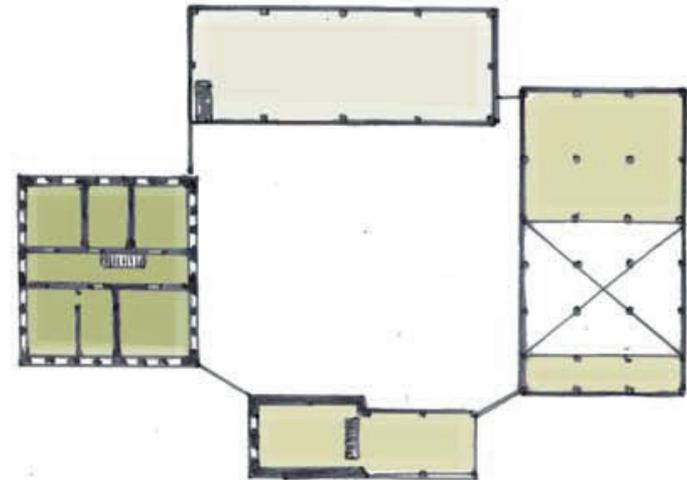
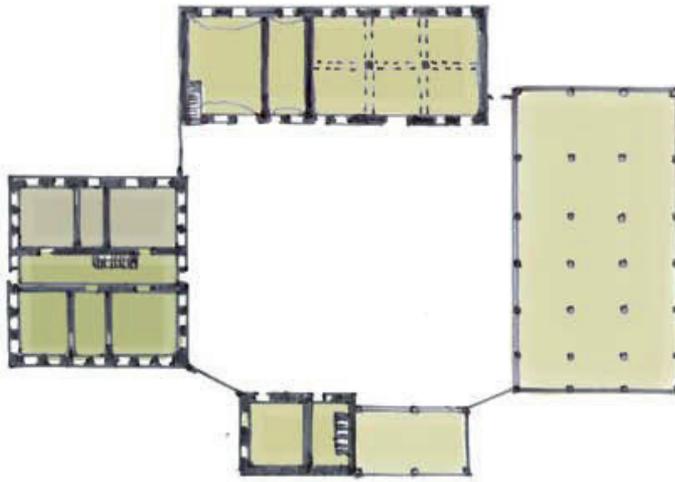
3 X 75 M² + 1 X 45 M² WOHNUNGEN (SOZIALER WOHNBAU)



2 X 135 M² EINFAMILIENHÄUSER



Abb. 29 Flächennutzung
eines historischen Beispiel-
Vierseithofes



●	WOHNEN	202 m ²
●	VERARBEITUNG U. LAGERUNG VON LEBENSMITTEL	68 m ²
●	LAGERFLÄCHE GETREIDE	190 m ²
●	LAGERFLÄCHE GERÄTE, HEU, STROH, SONSTIGES	570 m ²
●	STALLFLÄCHEN PFERDE, RINDER, SCHWEINE	188 m ²
	DACHBODEN	100 m ²
		1218 m²

3.4 HERAUSFORDERUNGEN DURCH DIE ALTEN BAUERNHÄUSER

”

Qualität in der Architektur ist gegeben, wenn das Werk die Anforderungen der Funktion und der Wirtschaftlichkeit, der Konstruktion, der Materialgerechtigkeit, des Maßempfindens und der Einordnung zugleich erfüllt. Dadurch wird Schönheit. Alte Bauernhäuser kamen dem nahe...¹³⁴

¹³⁴ KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 48

“

Alte Bauernhäuser stehen in einem Zusammenhang mit kollektiven Bewusstsein. Aus Selbstverständlichkeit und ohne das Ganze zu hinterfragen ließ man sich durch Überlieferung davon tragen. Mit der Technisierung hat sich der Individualismus verstärkt ausgeprägt. Man versucht nun Formengut aus der modernen Architektur mit Formeln, die aus Traditionen fremder Regionen und anderer Zeiten entlehnt werden zu mischen. Dabei sollte die Umwelt so gestaltet werden, dass sie neben der materiellen Geborgenheit auch Raum für die Sinnesempfindung gibt und psychische Bedürfnisse befriedigt. Diese erwiesene Fähigkeit des Menschen, mit zeitlich und örtlich bedingten Mitteln Notwendiges zugleich schön zu gestalten, hat die Bauernhäuser heute zu einer ästhetischen, sowie auch einer ethischen Herausforderung gemacht.¹³⁵

¹³⁶ DIMT, Bauernhöfe..., S. 7

¹³⁵ KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 33ff

3.4.1 DIE BEWAHRUNG DES KULTUR- HISTORISCHEN WERTES

Vor allem im 20. Jahrhundert hat sich das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft Oberösterreichs im großen Ausmaß gewandelt. Zu diesen tief greifenden Veränderungen zählt an erster Stelle die großflächige Erneuerung des Bestandes an bäuerlicher Architektur. Ein Problem der heutigen Kulturlandschaftsentwicklung stellt die immer weiterschreitende Reduktion der letzten Zeugen bäuerlicher Kultur in Oberösterreich dar. Anstelle sorgfältiger Renovierung mit Berücksichtigung der örtlichen Baumaterialien und -formen und Anpassung der geänderten Funktionen an die vorhandene Bausubstanz, werden des Öfteren die Abtragung und Neuerrichtung landwirtschaftlicher Betriebe vorgezogen. Dabei geht ein erlebbarer Identitätswert verloren.¹³⁶

Die Vereinheitlichung im Erscheinungsbild ist allorts ablesbar. Dachdeckungsmaterialien wie Stroh und Holz weichen endgültig dem Doppelfalzziegel, dem Betondachstein oder Eternit. Neue Dachkonstruktionen mit standardisiertem Neigungswinkel verdrängen die Vielfalt alter Dachformen. Wo es der Gehöftyp erlaubt, wird allmählich das alte Wohnhaus durch ein

3.4.2 DAS ENDE DER EINHEIT IN DER VIELFALT

zeitgemäßes Einfamilienhaus ersetzt. Geschlossene Hoftypen sind nicht erweiterungsfähig, daher erfolgt oft der Abriss eines nicht mehr benötigten Trakts. Neue Bauten auf dem geschaffenen Bauplatz sollen dem Besitzer eine rationellere Bewirtschaftung ermöglichen.

Wie kann nun ein verbindlicher Formenkanon gefunden werden, wenn die Basis alter Volkskultur verloren geht? Das Kulturerbe erscheint im Zwiespalt von technologischem Fortschritt und Flucht in nostalgische Formen, dessen Widersprüchlichkeit auch im Detail fassbar wird. Hinter dem Einbaunormfenster hängt der Vorhang mit volkstümlichen Motiven als Ausdruck der Sehnsucht nach alter Bauernherrlichkeit in einer Welt, die ständig zum Gleichförmigen hin verändert wird.

Die Auswahl der damaligen Baumaterialien war gering und auf das Vorkommen in der Region begrenzt. Holz, Ziegel, Stein, Kalk und Stroh beschränkten das Erscheinungsbild und vermieden daher eine Ansammlung an unbeschränkten Kombinationsmöglichkeiten an Materialien. Heutige technische Verfahren ermöglichen außerdem das Vortäuschen von nichtvorhandenen wertvolleren Materialien.¹³⁷

Das Bauernhaus von damals bildete mit seiner Umgebung eine Einheit. Gleiche Baugrundsätze in den jeweiligen Gebieten entstanden durch dieselbe Mentalität und Zielsetzung, ähnliche Schicksale und gleichen Arbeitsbedingungen. Die Menschen waren voneinander abhängig, was sich auch im äußeren Erscheinungsbild abzeichnete. Anstatt sich von den anderen abheben zu wollen, pflegte man eine geschlossene Gesamtwirkung im Ensemble, die auch bei Änderungen wieder erreicht wurde.

Die Technisierung brachte nicht nur Vorteile mit, sondern förderte auch den Abbau des kollektiven Bewusstseins und der integrativen Haltung. Diese Folgen waren vor allem am Land deutlich zu spüren. Individualistisches Denken oder der Drang zur Gleichmacherei scheint das Chaos noch mehr anzuziehen, anstatt eine Einheit in der Vielfalt bilden zu können.¹³⁸

138 KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 47

137 KLEMENT, HASENBERGER, Bauernhöfe..., S. 48

3.4.3 AUFLÖSUNG DER GEHÖFTFORM

In der näheren Umgebung von Markt und Stadt wurde schon Anfang des 20. Jahrhunderts eine Aufsplitterung von Gehöften in Einzelgebäuden festgestellt. Die Scheune wird in der Regel abgebrochen und die Stalltrakte zu Wohnhäusern umgeformt. Vor allem im Gebiet der lockeren Vierseithöfe ist das Schaffen von einzelnen Gebäuden durch die Wegnahme der Verbindungswauern ein leichtes Unterfangen. Oftmals wird auch der Abbruch eines Traktes bevorzugt, um eine bessere Zugangssituation zu schaffen.

Ehemalige reine Bauerndörfer haben sich durch die Kirche im Zentrum stark verändert und wurden schließlich zu einem Markt mit Ortskern, in dem sich Gasthäuser, Metzger, Bäcker und andere Gewerbe ansiedelten. Diese fanden ihre Behausung oft in den Vierseithöfen. Meist mussten sie aber auch weichen, um Platz für Neubauten, wie dem Pfarrhaus, Gemeindeamt und der Schule zu schaffen.¹³⁹

Am Beispiel des Ortes Tumeltsham wird das bei der Gegenüberstellung damals und heute gut ersichtlich. Die Vierseithöfe in Kirchennähe sind teilweise ganzheitlich verschwunden, bzw. befinden sich noch Volksschule und Gasthaus

in den übrigen Gehöften. An der Peripherie des Ortes haben sich die einstigen Bauernhöfe noch teilweise erhalten, wurden jedoch auch aufgebrochen bzw. neu aufgebaut um den heutigen Standards zu entsprechen. (Abb. 30, 31)

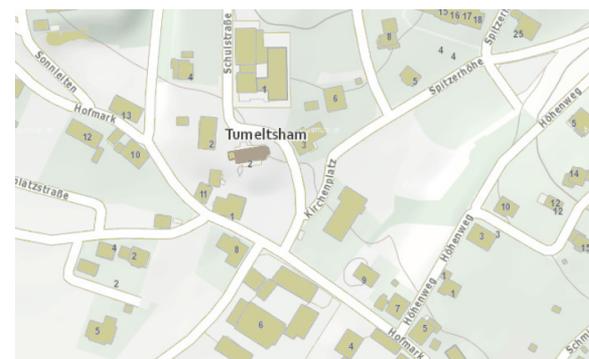
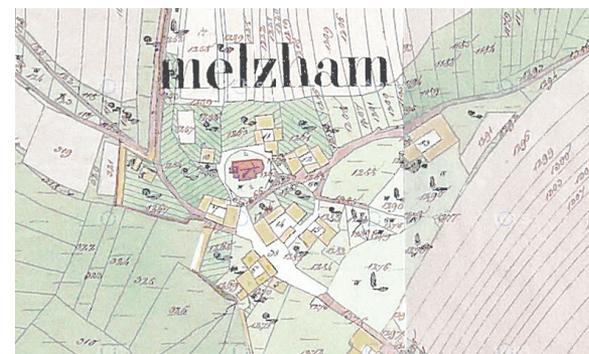


Abb. 30 Urmappe: die Kirche im Dorf in Tumeltsham (OÖ), 1844

Abb. 31 Orthofoto: Veränderung der Dorfstruktur in Tumeltsham (OÖ), 2010

¹³⁹ KRIECHBAUM, Das Bauernhaus in OÖ, S. 76ff

3.4.4 SANIERUNG

Eine Sanierung eines alten Bauernhauses bedarf einer intensiven Auseinandersetzung und einen sensiblen Umgang mit dem Bestand. Man muss sich Zeit nehmen das Gebäude zu betrachten, zu analysieren und zu verstehen. Erst dann können gute Konzepte entwickelt werden.

Material

„Im System zu bleiben“ ist ein wichtiger Grundsatz für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Damit vermeidet man negative Auswirkungen auf den Bestand. Das bedeutet, dass ausschließlich Sanierungsprodukte eingesetzt werden, die der ursprünglichen Bausubstanz und der gegebenen Baukonstruktion entsprechen, z. B. Kalk, Lehm und Ziegel.¹⁴⁰

Feuchtes Mauerwerk

Alte Häuser bzw. Bauernhäuser weisen des Öfteren Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk auf. Die Ursachen dafür sind umfangreich und können von aufsteigender Bodenfeuchte aufgrund schlechter Fundierung über defekte Dachrinnen bis hin zu undichten Wasserleitungen reichen. Kondenswasser kann

sich auf dem Mauerwerk anlegen, wenn das zu dichte Baumaterial die Feuchtigkeit nicht durchlässt und weiters zur Schimmelbildung führt.¹⁴¹

Das Gewölbe

Früher waren die Stallungen der Tiere der wohl wertvollste Teil des Hofes. Während die Wohnräumlichkeiten einfach gehalten wurden, bekamen die Tiere unter den prachtvollen und oft auch mit aufwändigen Stuckarbeiten verzierten Gewölben den besten Platz im Vierkanter. Durch den Einbau von Gewölben konnte man für damalige Verhältnisse beachtliche Raumweiten ermöglichen.

Während viele Gewölbe in den 1950er/-70er Jahren oftmals aus praktischen Gründen zerstört wurden, schätzt man diese Form der Raumgestaltung nun wieder.¹⁴²

Grundlegend für die wirtschaftliche Sanierung eines Gewölbes ist der qualitative Zustand der Außenwände bzw. des Unterbaus. Außerdem dürfen die Zugspannen des Gewölbes nicht beschädigt oder abgerissen sein. Bei der Gewölbesanierung muss außerdem sichergestellt werden, dass keine Feuchtigkeit von oben, etwa durch ein undichtiges Dach, eindringen kann.¹⁴³

¹⁴¹ BRÄNDLE, Bauernhaus-sanierung S. 32ff

¹⁴⁰ Bauernzeitung.at, Wie bei der Instandhaltung alter Bauernhäuser vorzugehen ist 12.09.18

¹⁴² FÜRST, Neues Leben in..., S. 183

¹⁴³ FÜRST, Neues Leben in..., S. 183

Exkurs

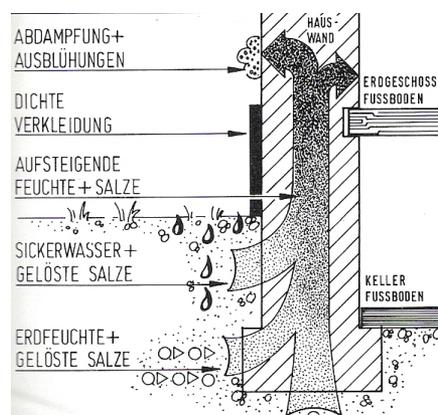
SANIERUNGSMASSNAHMEN BEI EINEM FEUCHTEN MAUERWERK

URSACHEN

Vor allem Vierkanthöfe, die sich im Zentralraum befinden und damit auf Lehmböden stehen, weisen oft eine desolante Fundierung auf. Aber auch bei Vierseithöfen, bei denen nur das Untergeschoß gemauert ist, kann es zu einem feuchten Mauerwerk kommen. Viele Hofbesitzer kämpfen mit aufsteigender Bodenfeuchte.

Aufsteigende Erdfeuchte und Salztransport

Nässe, die sich im Untergrund staut und Oberflächenwasser, das nicht abfließen kann,



144 BRÄNDLE, Bauernhaus-sanierung S. 33

Abb. 32 Aufsteigende Erdfeuchte und Salztransport

wird von den Fundamenten und den Kellermauern aufgenommen. Feucht- und Wasserstellen können durch wasserundurchlässige Lehm- oder Tonschichten häufiger auftreten. Die Feuchtigkeit wird über das Mauerwerk, bis es an die Oberfläche des Erdreiches gelangt, transportiert. Die Bodenfeuchte bringt allerdings auch mineralische Salze aus dem Erdreich und welche sich in der Mauer durch Mörtel und Naturstein gelöst haben, mit. Diese gelösten Salze verursachen „Ausblühungen“ bzw. im Volksmund genannt „Salpeter“, welche wiederum zur Zerstörung des Mauerwerks durch Putz- und Steinabsprengungen führen. Wasserdichte Außenputze (Sperrputze), aufgeklebte Verkleidungen und undurchlässige Anstriche würden durch das Verhindern der Verdunstung eine weitere Ausbreitung der Feuchtigkeit fördern.¹⁴⁴

Salzanlagerung

In der nahen Umgebung von Bauernhöfen befinden sich oft noch alte, auch längst aufgelassene Güllegruben. In diesem Bereich ist das Erdreich stark mit Ammoniaksalzen (Nitrat) angereichert. Somit kann der Regen immer

wieder neue Salzlösungen an das Haus spülen. Die Salze lagern sich im Mauerwerk ab und zerstören es. Findet man zwei Meter und höher über dem Boden nasse Mauern, ist das die Folge eines langjährigen Salzangriffs. Die alte Grube muss tiefgründig ausgeschachtet und mit sickerfähigem Material wieder aufgefüllt werden, um dem Salzangriff entgegenzuwirken.¹⁴⁵

Kondenswasserbildung

Häufig kommt es bei Steinmauerwerk zu Feuchtigkeitsschäden auf Grund von Kondenswasserbildung. Das kann mehrere Ursachen haben. Wasser tritt als unsichtbare Form als Wasserdampf in der Luft auf. Je kälter die Raumtemperatur ist, desto weniger Feuchtigkeit nimmt die Luft auf und setzt sich damit auf die Wand, Decke und Boden nieder. Kann die Feuchtigkeit aufgrund dichter Baumaterialien oder Putze nicht hinaus, kondensiert die Nässe an den Innenwänden.¹⁴⁶

LÖSUNGEN

Dränierung (Dränage)

Der Einbau einer Dränage kann das ansammelnde Wasser an den Grundmauern verhindern und es von der Wand abführen. Hat man Andrang von Oberflächenwasser, empfiehlt sich das Befestigen einer Dränwand aus Sickerplatten an Keller- und Fundamentwand. Eine Dränierung besteht aus der Dränleitung, dem Sickerschacht und der Sickerschicht.¹⁴⁷ (Abb. 33)

Maueraustausch

Salzschäden am Mauerwerk sind oft schwer zu bekämpfen. Oft kann das Auswechseln der Wand die einfachste und gründlichste Methode sein. Horizontal- und Vertikaldichtungen können dabei sachgerecht ausgeführt werden. Dabei sollte unbedingt auf die Beratung eines Statikers zurückgegriffen werden, um Risse, Senkungen und andere Schäden zu vermeiden. Bei der Erneuerung von Türen und Fenstern, die mit dem Maueraustausch einhergehen kann, sollte das Format der Öffnung dem Bestand entsprechen.¹⁴⁸

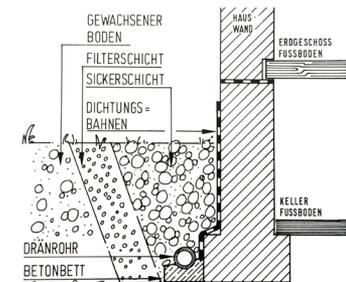


Abb. 33 Dränierung

145 BRÄNDLE, Bauernhaus-sanierung..., S. 37

147 SPIELHOFER, JESCHKE, Bauernhöfe erhalten..., S. 15

146 BRÄNDLE, Bauernhaus-sanierung..., S. 46

148 BRÄNDLE, Bauernhaus-sanierung..., S. 46

Horizontale oder vertikale Feuchtigkeitsdichtung

Das Einbringen einer Horizontalisolierung soll dem Aufsteigen von Feuchtigkeit in der Wand entgegenwirken. In Altbauten werden Kunststoffbahnen oder Edelstahlbleche in das Mauerwerk an horizontal durchgehenden Fugen eingeschoben, die beim Ziegelmauerwerk und fallweise auch beim Mischmauerwerk vorhanden sind. Beim Steinmauerwerk wird hingegen der Mörtel durch Dichtbeton ausgewechselt, der eine Sperrschicht erzeugt. Eine Durchtrennung der Gewölbewiederlager sollte auf jeden Fall vermieden werden, dadurch können Risse entstehen.

Um einer Erdfeuchtigkeit entgegenzuwirken ist das Anbringen einer vertikalen Außenabdichtung an den Kellerwänden unvermeidbar. Durch Bitumenanstriche, Dichtungsbahnen und Sperrputze kann man die Kontaktfläche zum Erdreich abdichten.¹⁴⁹

Wärmedämmung

Wurden bereits Maßnahmen, wie ausreichendes Lüften und das Beseitigen von dampfsperrenden

Schichten, getroffen und sind Außenwände und Wärmebrücken noch immer von Kondenswasser betroffen, muss eine Wärmedämmung angebracht werden.

Allerdings dürfte im Zuge einer Fassaden-sanierung mit Wärmedämmung öfter das Problem hervorgehen, dass sich Schimmel aufgrund der nicht weichenden Feuchtigkeit bildet.¹⁵⁰

Auch im Gespräch mit einem Bewohner eines sanierten Vierseithofes machte sich Bodenfeuchte bemerkbar, welche davor durch das ungedämmte Mauerwerk nach außen verdunsten konnte und die Zirkulation nun durch die installierte Wärmedämmung nicht mehr gegeben ist.

Deshalb sollte darauf geachtet werden, dass diffusionsoffene Dämmsysteme, idealerweise mit Hinterlüftung, angebracht werden.

Falls die Fassadengestaltung eine Außendämmung nicht zulässt, könnte man auch eine Innendämmung anbringen. Dabei würden sich diffusionsoffene Dämmplatten (Kalziumsilikatplatten oder Mineralschaumplatten) am besten eignen. Die Dämmstärken sind dabei mit 5-10 cm sehr gering, ebenso die Energieeinsparung.¹⁵¹

150 Rücklinger Elisabeth, Die bauerliche Hofform des Vierkanters, 2017, S. 148

149 BRÄNDLE, Bauernhaussanierung..., S. 40ff

151 lebensart.at, Alte Bauernhäuser renovieren 10.12.18

3.4.5 DIE GRÖSSE

Vor allem die Dimensionen des Vierkanthers stellen ungelöste Probleme dar. Einerseits sind sie zu klein, um der modernen Landwirtschaft Genüge zu leisten und für die Unterbringung der Maschinen sind die Räume nicht geeignet bzw. die Durchfahrten zu niedrig. Andererseits sind viele der Betriebe inzwischen viehlos geworden. Weder die Stall- noch die Speicherräume werden im vorhandenen Ausmaß gebraucht. Die einstmals kinder- und gesindereichen Betriebe sind zu leeren Höfen geworden, wovon oft nur mehr ein Trakt zum Wohnen genutzt wird.¹⁵²

3.4.6 DER DENKMALSCHUTZ

Werden die Höfe unter Denkmalschutz gestellt, sichert das zwar das Erscheinungsbild der alten Gehöfte, kann das allerdings auch eine Sanierung bzw. Erneuerung beeinträchtigen. Ein Verstoß gegen den Denkmalschutz kann hohe Strafen mit sich bringen, deshalb empfiehlt es sich frühzeitig beim Bundesdenkmalamt über Sanierungsmöglichkeiten zu informieren und Genehmigungen einzuholen. Neben der Bewilligungspflicht gibt es außerdem eine Erhaltungspflicht.



Abb. 34 Denkmalgeschützter Trakt eines Vierkanthofs

Trotz Einschränkungen lohnt es sich einen denkmalgeschützten Bauernhof zu sanieren, denn unter Schutz gestellte Gebäude werden besonders gefördert.¹⁵³

¹⁵² FÜRST, Neues Leben in..., S. 17

¹⁵³ meinbezirk.at, Bauernhof unter Denkmalschutz 02.09.18

3.4.7 FINANZIERUNG

Mit der immensen Dimensionen der Gehöfte gehen auch hohe Erhaltungs- und Investitionskosten einher. Allerdings gibt es bei der Altbausanierung eine finanzielle Unterstützung durch das Land Oberösterreich.

Gefördert werden thermische Sanierungen im privaten Wohnbau für Gebäude, die generell älter als 20 Jahre sind. Dabei werden die Dämmung von Außenwänden und Geschoß-

156 BUNDESKANZLERAMT,
ÖÖ Raumordnungsgesetz
1994, §30, Fassung vom
06.08.2018

154 meinbezirk.at, Bauernhof
unter Denkmalschutz
02.09.18

155 Vierkanter.eu, Förderungen
20.03.18

decken und die Erneuerung von Fenstern und Außentüren gefördert. Die Förderung beträgt bis zu 30 Prozent der förderungsfähigen Kosten bzw. maximal 8.000 Euro für die thermische Sanierung. Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen kann ein Zuschlag von 1.000 Euro in Anspruch genommen werden.¹⁵⁴

Weiteres gibt es Förderungen bei der Investition im Bereich Stallbauten, Wirtschaftsgebäude, Siloanlagen, Lager- und Einstellräume, Funktionsräume in der Verarbeitung und Direktvermarktung von Erzeugnissen (landwirtschaftliche Urprodukte und Produkte der ersten Verarbeitungsstufe), einschließlich der funktionell notwendigen technischen Einrichtungen.¹⁵⁵

3.4.8 FLÄCHENWIDMUNG

Bauernhöfe gehören als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb der Widmung „Grünland“ an. Das besagt, dass im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die notwendig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Laut ÖÖ Raumordnungsgesetz 1994 dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude zwar

für Wohnzwecke umgebaut werden, allerdings sind nicht mehr als vier Wohneinheiten erlaubt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude bedarf einer Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan.¹⁵⁶

3.5 SCHLUSSFOLGERUNG ZU DEN GEHÖFTEN IN OBERÖSTERREICH

Der Vierkanthof, der die Bauernlandschaft im Zentralraum Oberösterreichs prägt und von begehrten Böden umgeben ist, ist besonders gefährdet seine landwirtschaftliche Funktion zu verlieren oder als wichtiger Zeuge der bäuerlichen Kulturlandschaft zu verschwinden. Seine Größe, die geschlossene Form und seine zwar vielzähligen, aber ungeeigneten Räumlichkeiten führen für die heutigen Erfordernisse dazu, den Vierkanter als Problemfall anzusehen.

Nicht weniger problematisch ergeht es dem Vierseithof. Seine periphere Lage und verändernde Marktverhältnisse tragen zu immer mehr Betriebsauflösungen bei, da er den steigenden Viehbeständen nicht mehr Genüge leisten kann. Viele Vierseithöfe sind in den letzten Jahren bereits verschwunden, da es sich bei diesem offenen Gehöfttyp leichter gestalten lässt, ihn aufzulösen und auffällige oder unbrauchbare Teile abzubrechen.

Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft gehen auch häufig Bautätigkeiten, wie ein Stallneubau, im bäuerlichen Betrieb einher.

Mangelnde Auseinandersetzungen mit den historischen Gehöften und der gesamten Kulturlandschaft sowie Fehlentscheidungen haben in den letzten Jahrzehnten zu mehreren Störfaktoren in der gebauten Landschaft geführt.



4

Aktivitäten zur Leerstandsverringering

Dieses Kapitel beschreibt mögliche Strategien, die als Maßnahmen erarbeitet werden, um das Angebot an funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Bausubstanzen zu ermitteln bzw. deren Nachfrage anzukurbeln. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf die Akteure gelegt, die mit gezielten Vorgehensweisen das Potenzial leerstehender Bausubstanzen, möglicherweise durch (Um-)Nutzung, auszuschöpfen versuchen. Akteure sind dabei nicht nur Bund und Länder, sondern vor allem Beteiligte auf der regionalen und kommunalen Ebene.

Der Leerstand und seine zukünftige Handhabung werden dabei als Handlungsfelder der integrierten ländlichen Entwicklung betrachtet.

4.1 ERMITTLUNG DES ANGEBOTS

Um die Aktivität zur Leerstandsverringering auf kommunaler und regionaler Ebene voranzutreiben, muss zunächst das Angebot an landwirtschaftlichen Gebäuden ermittelt werden. Dafür ist die Durchführung einer systematischen Leerstandserfassung im gesamten Bundesland Oberösterreich notwendig. Gemeinden sollen dadurch informiert werden, um frühzeitig mit planerischen Maßnahmen entgegenwirken zu können. Anhand kartographisch dargestellten Informationen können von Leerstand bedrohte landwirtschaftliche Betriebe besser erfasst werden. Die Perspektiven der Betriebe, ebenso wie die demografische Entwicklung tragen dabei zur Beobachtung bei und dienen allesamt als Basis für die Ermittlung des Umnutzungsangebots. Um eine Reaktion auf das so große Angebot zu provozieren, sollen die Informationen vor allem an die Bevölkerung verteilt werden.¹⁵⁷

4.2 STRATEGIEN ZUR NACHFRAGE- STEIGERUNG

Soll Umnutzung als Strategie zur Leerstandsverringerung eingesetzt werden, dann muss auch die potenzielle Nachfrage an diesen Gebäuden ermittelt werden. Diese ist schwieriger zu ermitteln als das Angebot und hängt eng mit wirtschaftlichen, demographischen und siedlungsstrukturellen Faktoren vor Ort zusammen.

Es ist die Aufgabe der Akteure aus den Regionen und Gemeinden - neben der Ermittlung des Ausmaßes des Leerstandes - Strategien zur Nachfragestimulierung zu entwickeln. Dies muss mithilfe von Akteuren aus der Landwirtschaft und der Wirtschaft erfolgen.¹⁵⁸

4.2.1 BEWUSSTSEINSFÖRDERUNG ZUR AUFWERTUNG ALTER GEBÄUDE

Eine wichtige Strategie ist die Förderung von regionaler Identität und Kulturlandschaftsbewusstsein. Revitalisierte Gebäude können zur Verstärkung der Beziehung zwischen Bewohner und ihrer Gemeinde bzw. ihrem räumlichen Umfeld beitragen und das Sozialgefüge stärken. Die Bevölkerung muss daher zu einer positiven Werthaltung gegenüber alten landwirtschaftlichen Gebäuden sensibilisiert werden. Das

bedarf vor allem der Initiative von Multiplikatoren wie dem Bürgermeister und Planungsbehörden, die Kampagnen zur Imageverbesserung einer Region und Vorträge bzw. Veranstaltungen zum Thema „Umnutzung“ in die Wege leiten.¹⁵⁹

4.2.2 BERATUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE

Die Akteure aus der Landwirtschaft, wie die Landwirtschaftskammer spielen bei der Beratung und Betreuung von betroffenen Landwirten, hinsichtlich unterschiedlicher Betriebsformen und Umnutzungstypen, eine wichtige Rolle. Die Landwirte sollten bestmöglich über die betriebswirtschaftlichen, finanziellen und baurechtlichen Möglichkeiten aufgeklärt werden.

Dabei sollen vor allem auch Landwirte, die ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgeben müssen, behutsam an das Thema Umnutzung herangeführt werden.¹⁶⁰

159 Landkreis Ostallgäu/
Unterallgäu (Hg.),
Dorfkerne-Dorfränder,
S. 151

158 SCHMIED, Leerstand
von..., S. 59

160 SCHMIED, Leerstand
von..., S. 67ff

4.2.3 EINBINDUNG IN DIE REGIONAL- ENTWICKLUNG

Das erste Kapitel hat die möglichen Qualitäten von leerstehenden Bausubstanzen für ländliche Regionen im Fall einer Umnutzung aufgezeigt. Das erklärt vor allem die Notwendigkeit zur Einbringung der Objektebene in das Gesamtkonzept der Regionalentwicklung und dessen Integration in den Kontext der ländlichen Entwicklung. Ein Ziel könnte die Nutzung von gebauten Ressourcen zur Flächenreduktion sein.¹⁶¹

ENTWICKLUNGSPROZESSE AUF GEMEINDEEBENE

Für die Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung dienen den Gemeinden drei Instrumente. In Oberösterreich stellen das Örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan, der auf ersteres aufbaut, eine Einheit dar.¹⁶²

Das örtliche Entwicklungskonzept ist Grundlage und Bestandteil der Flächenwidmungsplanung und hat die längerfristigen Ziele der Örtlichen Raumordnung festzulegen. Es ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ange-

dacht. Der Flächenwidmungsteil bestimmt, welche Flächen der Gemeinde als Bauland, als Verkehrsflächen oder als Grünland gewidmet werden.

Diesen Planungsinstrumenten nachgeordnet ist der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan legt die räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie deren Erschließung fest.¹⁶³

Dorf- und Stadtentwicklung in Oberösterreich

Die Dorferneuerung, als Teil der Örtlichen Raumplanung, hat sich zur Aufgabe gemacht, die Gemeinden bei der Entwicklung, Erhaltung und Strukturverbesserung von Dörfern zu unterstützen. Unter Einbeziehung und Beteiligung der Bevölkerung sollen Maßnahmen zur örtlichen Entwicklung geplant und umgesetzt werden.

Zu den inhaltlichen Schwerpunkten zählen unter anderem die Revitalisierung der wertvollen historischen Bausubstanzen und der Erhalt des Grünraumes im Siedlungsbereich. Dazu wurden Fassadengestaltungsaktionen, Bauernhofprämierungen und die Ersatzpflanzungsaktion „Grüne Welle“ initiiert.¹⁶⁴

163 land-oberösterreich.gv,
Gemeindeplanung
13.12.18

161 SCHMIED, Leerstand
von..., S. 64

162 LINZER, Entwicklungs- und
Erneuerungsprozesse...,
S. 75

164 LINZER, Entwicklungs- und
Erneuerungsprozesse...,
S. 89

ENTWICKLUNGSPROZESSE AUF REGIONSEBENE

Mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union wird die Regionalplanung in Österreich überörtlich betrachtet, abhängig davon, wie sie vom jeweiligen Land organisiert wird. Diese Ebene wird problembezogen betrachtet, d.h. es gibt keine politischen Interessensvertretungen und Verwaltungsgrenzen.

LEADER-Programme

LEADER ist ein Förderprogramm als regionale Initiative der Europäischen Region für den ländlichen Raum. Gemeinden schließen sich zu einer LEADER-Region zusammen, um gemeinsam ein Entwicklungsziel zu definieren und dafür Projekte zur Umsetzung zu erarbeiten.¹⁶⁵

Ein Beispiel dazu bildet der Verein LEADER Linz-Land, dessen Region berüchtigt für seine Vierkanthöfe ist. Er setzt sich vor allem für den Erhalt und die Belebung regionaler Kulturgüter ein. 2015 wurde das Buch „Neues Leben in alten Höfen – innovative Nutzungsbeispiele von traditionellen Vierkantern“ herausgebracht.

Dieses Buch bildet den Abschluss des Leader-Projekts, wo im Rahmen dessen in den vergangenen Jahren zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen rund um das Thema „Vierkanter“ durchgeführt wurden.

Neben einer Dokumentation der historischen Entwicklung als auch der baulichen und kulturellen Besonderheiten, erzählen VierkanthofbesitzerInnen in spannenden Reportagen über ihre innovativen Nutzungskonzepte.¹⁶⁶

4.2.4 DIE SCHAFFUNG VON ÖFFENTLICH- PRIVATEN KOOPERATIONEN

Netzwerkbildung unter Ortschaften ist für den Erhalt der Kulturlandschaft, die Förderung einer Regionalentwicklung und schließlich zur Umnutzung eines Objektes essentiell.

Landwirtschaftliche Berater, Wirtschaftsförderer, Architekten und regionale Handwerker, erfahrene Umnutzer, Gemeinden, Genehmigungsbehörden, Eigentümer und Interessenten sollten daher in einen Kooperationsprozess miteinbezogen werden und ihr Wissen bestenfalls in Innovationsprojekte wiedergeben.¹⁶⁷

¹⁶⁶ Vierkanter.eu, Neues Leben in alten Höfen
20.03.18

¹⁶⁵ LINZER, Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse..., S. 113

¹⁶⁷ SCHMIED, Leerstand von..., S. 63

4.2.5 GEZIELTE FÖRDER- UND FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude konnten bisher mithilfe der Dorferneuerung gefördert werden. Dazu gibt es, wie bereits erwähnt, verschiedenste Förderungen durch öffentliche Mittel vom Land Oberösterreich.

Neben der finanziellen Unterstützung von Gemeinden, Agrarstrukturverwaltungen, Kammern und Wirtschaftsförderern könnte auch über regionale Finanzierungsmodule nachgedacht werden. Das fachliche Wissen und Investitionsmöglichkeiten von örtlichen Bauunternehmern, Architekten und Banken könnte dazu beitragen. Angesetzt werden sollte auch bei Förderung von sanierungsbedürftigen Altbauten. Neubauten haben aufgrund der günstigen Fördermöglichkeiten noch immer einen hohen Stellenwert am Land.¹⁶⁸

¹⁶⁸ SCHMIED, Leerstand von..., S. 66 ff

4.3 SCHLUSSFOLGERUNG ZU AKTIVITÄTEN ZUR LEERSTANDSVERRINGERUNG

Leerstand von bäuerlichen Hofsubstanzen hat auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Kulturlandschaft einer Region. Daher ist vor allem die Auseinandersetzung zu diesem Thema von Seiten der Akteure aus Regionen und Gemeinden gefragt. Nur durch Mithilfe und Bereitschaft der Bevölkerung bzw. relevanten Beteiligten aus der Landwirtschaft und Wirtschaft kann die Leerstandsproblematik verbessert werden. Eine größere Wertschätzung der alten landwirtschaftlichen Bausubstanz und Stärkung des Kulturlandschaftsbewusstseins sind Voraussetzung.

Wie diese Aktivitäten momentan umgesetzt werden bzw. Einfluss auf die von Leerstand betroffene Bauernhöfe nehmen, zeigen innovative Nutzungskonzepte in den folgenden Fallbeispielen (Kapitel 5). Dabei zählt vor allem der Einsatz und der Wille der Hofeigentümer bzw. der Nutzer, die den Beschluss fassen, ob ihr Hof Teil des bäuerlichen kulturellen Erbes bleiben kann.



5

Fallbeispiele zur Leerstandsverringering

Viele Beispiele aus der Praxis haben bereits gezeigt, dass sich mit einigem Nachdenken in allen alten Häusern die erforderlichen Umbauten durchführen lassen, ohne dass die Substanz zerstört werden muss.

Die folgenden Beispiele in diesem Kapitel sollen einen Überblick über Möglichkeiten für die Höfe und notwendige Herangehensweisen zur Vermeidung von Leerstand geben.

Dabei wird grundsätzlich unterschieden, ob die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird (Stall bleibt Stall) oder eine differenzierte Nutzung für die bäuerliche Substanz (Stall bleibt nicht Stall) gefunden werden muss.

Gespräche mit den Hofbesitzern bzw. Beobachtungen, die durch Hofbesuche im Frühjahr/Sommer 2018 erfolgten, dienen als Basis für diese Fallbeispiele.

Ein wesentlicher Faktor ist dabei das Untersuchungsgebiet Alpenvorland. Je nach geografischer Lage, aber auch wirtschaftlichen und demografischen Standpunkten, kommen verschiedene Fallstudien zustande.

Die Untersuchung behandelt u.a. die Möglichkeiten und Anforderungen, ebenso wie die rechtlichen Grundlagen für die Sanierung bzw. den Umbau, um das Gehöft von einem Leerstand zu bewahren und sein Umstrukturierungspotenzial herauszufiltern.

Die Interviews mit den einzelnen Hofeigentümer befinden sich im Anhang dieser Arbeit.



Abb. 35 Landwirtschaftlich
genutztes Gewölbe eines
Vierkanthofes

5.1 STALL BLEIBT STALL

Viele Wirtschaftsgebäude sind schon über dreihundert Jahre alt und mussten aufgrund ihrer intensiven Nutzung immer wieder erneuert oder sogar ersetzt werden. Dies erfolgte zum Glück meist in traditioneller Bauweise. In den letzten Jahren veränderten EU-Verordnungen die Arbeitsbedingungen am Hof und auch den Umgang mit historischen Gebäuden. Ställe und Stadel müssen sich den Reformen, sprich neue Technologien am Hof, größere Geräte, erweiterter Fuhrpark und generell der geänderten Tierhaltung anpassen. Die modernisierte Art der Futterbevorratung (Umstellung auf Silofutter und Heuballen) lässt einen gesamten Gebäudetrakt - den Heustadel - plötzlich nutzlos werden.

Ist eine Anpassung an diese Erfordernisse zu kostspielig oder zu aufwendig, werden die überflüssigen Substanzen abgerissen oder im besten Fall umgenutzt. Oft jedoch werden sie von industriell normierten Ställen ersetzt, ohne sich der bestehenden traditionellen Substanz anzupassen.¹⁶⁹

¹⁶⁹ HÖLZ Christoph, HAUSER Walter, Weiterbauen am Land, Verlust und Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in den Alpen, Innsbruck, 2012, S. 107



5.1.1 LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB IM HAUPTERWERB

AUSWIRKUNGEN AUF DIE HÖFE

Es finden sich jedoch auch Möglichkeiten, den Stall in seiner ursprünglichen Funktion zu belassen und ihn in ökonomischer Weise sinnvoll zu nutzen. Ein Weg wäre, einen neuen, größeren Laufstall mit dem bestehenden Stall zu adaptieren.¹⁷⁰

¹⁷⁰ HÖLZ, HAUSER,
Weiterbauen am Land...,
S. 107

Diese Überlegung auf einen Vierkanthof zu übertragen weist jedoch mögliche Probleme auf, wie das Beispiel „Köglgut“ in der Ortschaft St. Nikola in Waldneukirchen (Bez. Steyr) zeigt. Auch hier brachten neue Bestimmungen des Tierschutzgesetzes eine massive Umgestaltung und Neukonzeption des Betriebes mit sich. Die Stallfläche im Vierkanthof reichte für den Bestand von 30 Milchkühen nicht mehr aus. Ein Verlängern des Daches und Ausbau der Stallanlage hätten den Licht- und Lüftungsanforderungen nicht entsprechen können. Wohlmöglich hätte es auch der Vollkommenheit des Vierkanters in seinem Auftreten geschadet. Somit entschied man sich für ein eigenständiges, freistehendes Stallgebäude, das sich in die hügelige Umgebung des Hofes einfügt.¹⁷¹

¹⁷¹ FÜRST, Neues Leben in...,
S. 17



172 FÜRST, Neues Leben in...,
S. 17

Die Abläufe des Arbeitsprozesses, die im Vierkanthof durch kurze Wege optimiert sind, verändern sich allerdings durch den Neubau eines Stalles.¹⁷²

Ähnliches gilt auch für den Vierseithof. Wie die Abbildungen 36 - 39 zeigen, gilt auch für diese Höfe das Gesetz „Wachsen oder Weichen“. Der Bestand der Milchkühe muss aufgestockt werden, um den Marktanforderungen zu entsprechen und die notwendigen Erträge zu erzielen. Die Räumlichkeiten der Stalltrakte reichen nicht mehr aus, die Folge sind überdimensionale Stallneubauten, die den Vierseithof in seiner Erscheinung und im Landschaftsbild stören.

Der Einsatz immer größerer Maschinen erfordert viel Platzbedarf. Die Räumlichkeiten des Vierkant- und Vierseithofes mit den vielen schönen Gewölben sind dafür nicht mehr geeignet.

Bei Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes reichen die Räumlichkeiten der Höfe nicht mehr aus, deshalb werden Stallungen bzw. Garagen für die Unterbringung der großen Maschinen angebaut, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Oft wird ein kleiner Anteil der Tiere noch im alten Gehöft beherbergt. Jedoch resultiert aus der Spezialisierung der

Bauern der Entfall von unterschiedlichsten Stallungen für Pferde, Schweine, Hühner bzw. sind viele Höfe bereits viehlos.

Die alten Stallungen im Vierkant- und Vierseithof werden als Lagerräume und Garagen genutzt oder werden teilweise zu Wohnräume für die nächsten Generationen umgewandelt.

Abb. 36 - 39
Errichtung neuer Stallgebäude
neben historischen Gehöften

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ENSEMBLE- WIRKUNG

Die Gehöfte, egal ob in Sammelsiedlungsformen oder Streulage, liegen eingebettet in der Landschaft. Das äußere Erscheinungsbild des geschlossenen, von einem Ring von Obstbäumen umgebenem Ensembles mit großen mittelsteilen Dächern wirkt sehr harmonisch. Neue Stalldimensionen stellen dabei einen häufigen Konflikt zu diesem ebenmäßigen Bild der Kulturlandschaft dar. Erste Voraussetzung für die Gestaltung und Erneuerung eines bäuerlichen Anwesens ist somit das Erkennen dieses spezifischen Charakters der Landschaft. Wichtig für die Integration neuer Gebäude in die Landschaft und am Standort ist die Abstimmung des Neubaus mit den gestaltgebenden Merkmalen des Siedlungsgefüges und des historischen Bestands. Vor allem die Proportion, die Größe und die Materialität sind von Bedeutung.¹⁷³ Im Hinblick auf die Ensemblewirkung ist auch die Ausführung der Dachkonstruktion hinsichtlich Dachform, Neigung und Deckungsmaterial zu beachten.



Abb. 40 gute Ensemblewirkung
aufgrund einheitlich gestalteter
Stallanlage

173 SPIELHOFER, JESCHKE,
Bauernhöfe erhalten...,
S. 17ff

174 AMT DER OÖ
LANDESREGIERUNG
Abteilung Statistik (Hg.),
Agrarstrukturerhebung
2013, S. 12

Leider zeichnet sich die bäuerliche Landschaft immer mehr durch ein Bild aus kontrastierenden Dachformen, unterschiedlicher Baumaterialien und Farbgebung und überdimensionale Proportionen ab, dessen Baukörper einer Gesamteinheit nur widerstreben kann.

Es gibt allerdings auch gelungene Beispiele, wie Abbildung 40 für das Einfügen der neuen Stallanlage in den bestehenden Vierseithof zeigt. Die Satteldachform, wie es beim Bestandsgebäude großteils auch gegeben ist, wurde wieder aufgenommen. Die sichtbaren Materialien sind auf Ziegel (verputzt) und Holz, welche auch beim historischen Hof vorkommen, beschränkt. Die Farbgestaltung und Fenstergliederung der Fassade wurde auch beim Stallgebäude teilweise übernommen.

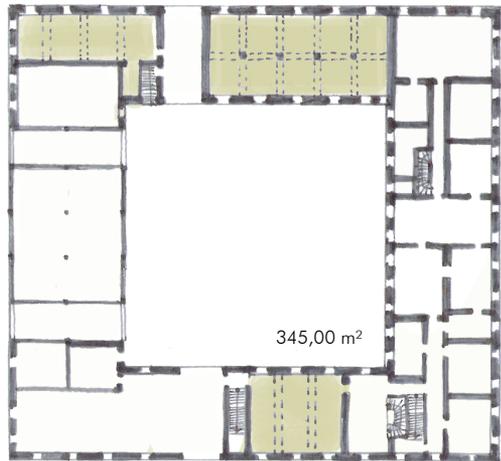
175 Oekolandbau.de,
Tierhaltung
05.10.18

ANFORDERUNGEN AN DEN STALL

Die Statistik zeigt, dass im Jahr 2003 ein Landwirt in Oberösterreich im Durchschnitt 80 Schweine hielt, während es 2013 durchschnittlich bereits 148 Schweine waren. Der durchschnittliche Rinderbestand je Betrieb erhöhte sich im selben Zeitraum von 27 auf 36 Rinder je Halter.¹⁷⁴

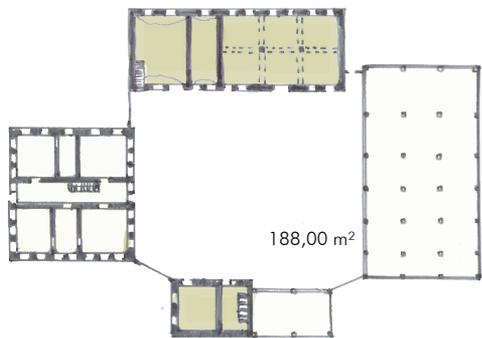
Um diesem Trend folgen zu können ist eine Vergrößerung des Betriebes meist unumgänglich. Des weiteren kommt hinzu, dass Viehställe tiergerecht und gemäß den EU-Vorschriften für den ökologischen Landbau gestaltet sein und unter anderem folgende Anforderungen erfüllen müssen: Es muss für ausreichend Platz für jedes Tier gesorgt sein. Die Stallgebäude müssen für eine genügende Frischluftzufuhr, ausreichenden Tageslichteinfall, niedrige Staubkonzentrationen, tierart- und altersgerechte Temperaturen, angepasste Luftfeuchte und niedrige Schadgaskonzentrationen sorgen.¹⁷⁵

Abb. 41 Vergleich Stallfläche in historischen Gehöften mit neuen, erforderlichen Stalldimensionen



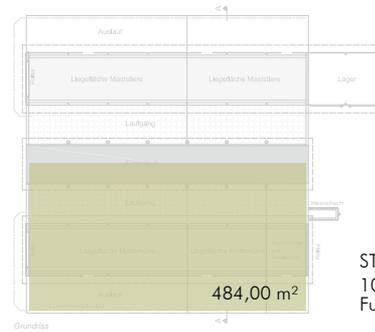
345,00 m²

● STALLFLÄCHEN PFERDE, RINDER, SCHWEINE

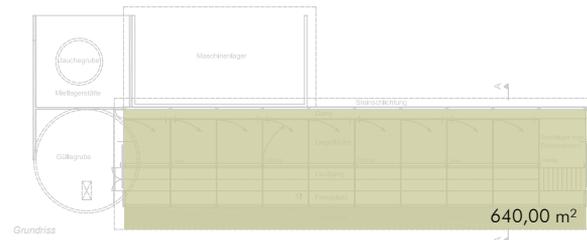


188,00 m²

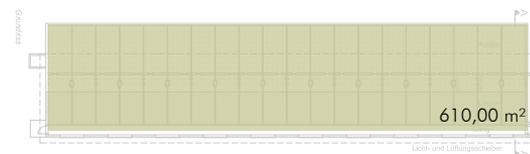
● STALLFLÄCHEN PFERDE, RINDER, SCHWEINE



STALL FÜR 30 MILCHKÜHE
10 m² pro Milchkuh + Melkstand,
Futterlagerung und Jungviehauzucht



TIEFSTREU-STALL FÜR
80 MASTRINDER
~ 7 m² pro Mastrind



AUSSENKLIMASTALL FÜR
320 MASTSCHWEINE
~ 1,5 m² pro Mastschwein

176 Oekl-bauen.at, Baumasse
Stall
05.10.18

Die Darstellungen (Abb. 41) zeigen einen statistischen Wert der Stallflächen bei gehobenem Tiergerechtheitsstandard. Sie soll die Bestandstallflächen des Vierkanters und Vierseithofes den geforderten Flächen aufgrund neuer Bestimmungen für die Tierhaltung gegenüberstellen, um so ein Gefühl für die Dimensionen zu bekommen. Der Standard für „Besonders tierfreundliche Haltung“ geht zwar über die Mindestanforderungen hinaus, dabei sind aber Investitionsförderungen inbegriffen.

Milchviehhaltung

Die Darstellung zeigt den geforderten Platzbedarf bei der Haltung von ca. 30 Mutterkühen. Dabei wird ein Platzbedarf von ca. 10m² pro Mutterkuh errechnet. Hinzu kommen Flächen für Melkstand, Futterlagerung und Jungviehaufzucht.

177 HÖLZ, HAUSER,
Weiterbauen am Land...,
S. 107

Rindermast

Die Fläche errechnet sich aus dem Platzbedarf für 80 Mastrinder in einem Tiefstreu-Stall. Dabei wird eine Fläche von ca. 7 m² pro Mastrind berechnet.

Schweinemast

Das Beispiel zeigt einen Außenklimastall mit Platz für maximal 320 Mastschweine. Es wird ein Platzbedarf von ca. 1,5m² pro Schwein bei gehobenem Tiergerechtheitsstandard errechnet.¹⁷⁶

Bei niedrigerem Viehbestand ist die Unterbringung in den bestehenden Höfen möglich, ist jedoch der Umbau gemäß den Verordnungen mit großem Aufwand verbunden. Die Landwirtschaft kann dadurch aber höchstwahrscheinlich nicht mehr im Haupterwerb geführt werden. Eine Alternative ist die Umstellung von der Großtier- auf Kleintierhaltung. Diese Lösungen sind jedoch eher selten und können fast ausschließlich in landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben gelingen.¹⁷⁷



Abb. 42 Vierseithof in
Frankenburg am Hausruck

Abb. 43 Nachträglich
errichtetes Brandschutztor im
Stall

Abb. 44 Lager eines ehemaligen
Stallgewölbes

REFERENZBEISPIEL

**Landwirtschaft am Hof der FAM. GNEISSL,
Frankenburg am Hausruck**

Trotz des strukturellen Wandels in der Landwirtschaft muss deren Auflösung nicht immer die beste Lösung sein. Das zeigt auch der Vierseithof von Familie Gneißl in Frankenburg. Seit vielen Jahren wird hier Ackerbau und Viehzucht mit Muttertierhaltung im Haupterwerb betrieben. Der Bestand von 23 Milchkühen hat sich seit 35 Jahren nicht verändert, hinzugekommen sind nur einige Hektar Ackerflächen. Es hat bereits viele Um- und Neubauten am Hof gegeben, da einige Trakte baufällig und den Ansprüchen nicht mehr gerecht waren. Der ehemalige Schweinestall dient heute als Lager, der Heustadl beherbergt nun die Mutterkühe und Kälber, ebenso der neu aufgebaute Stall- bzw. Werkstättentrakt. Bestimmungen des Brandschutzes erforderten den Einbau eines Tores zwischen Tenne (Heuboden) und Stall, das sich im Brandfall schließen lässt. Auf fremde Hilfe war die Familie so gut wie nie angewiesen,

da der Vater die anfallenden Arbeiten, wie z.B. Reparaturen am Hof, meist selbst bewerkstelligen konnte. Wäre dem nicht so, hätte der Betrieb möglicherweise kein Bestehen mehr, so die Hofeigentümerin.¹⁷⁸

178 Gespräch mit
Elisabeth Gneißl
24.08.18

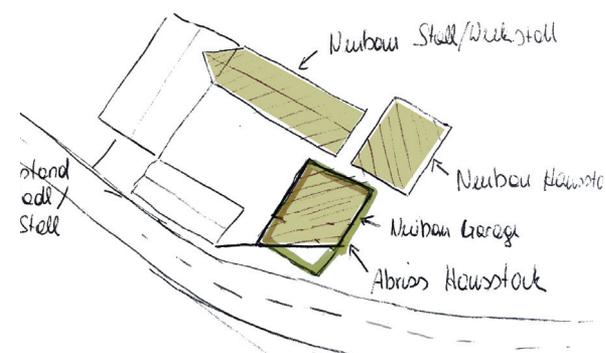


Abb. 45 Skizze baulicher
Veränderungen



5.1.2 DIVERSIFIZIERUNG IN DER LANDWIRTSCHAFT

Die klassische Wachstumsstrategie wird von den wenigsten Betrieben als zielführend gesehen. Für die Zukunftssicherung der Landwirtschaft suchen deshalb viele Bauern nach Möglichkeiten neuer zusätzlicher Einkommensquellen.¹⁷⁹

Die Kombination mit Urlaub am Bauernhof, einer Mostschänke oder einem Hofladen wird von vielen Betrieben als Chance gesehen, um auch wenig genutzte oder leere Räume wieder in Wert zu setzen. Damit sind auch Veränderungen der räumlichen Strukturen, der Arbeitsorganisation und der (steuer-)rechtlichen Bedingungen verbunden.

179 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Agrarischer
Ausblick..., S. 21

5.1.2.1 NEBENERWERB IN DER DIREKT- VERMARKTUNG

Auf der Suche nach neuen Möglichkeiten zur Einkommenssicherung entscheiden sich immer mehr Landwirte für die Direktvermarktung ihrer selbst erzeugten Produkte am Bauernhof. Der direkte Verkauf von Produkten ist eine wichtige Schnittstelle zwischen Landwirtschaft und Konsumenten. Im Jahr 2016 waren in Oberösterreich 2.186 landwirtschaftliche Betriebe in der Direktvermarktung tätig. Die Tendenz ist steigend, da die Verbraucher die regionale Qualität und die handwerkliche Verarbeitung der Produkte immer mehr zu schätzen wissen. Vor allem für Bio-Betriebe hat die Bedeutung der Direktvermarktung zugenommen, dementsprechend ist das Angebot größer geworden.¹⁸⁰ Der Ab-Hof-Verkauf ist der am stärksten verbreitete Vertriebsweg, allerdings ist der Verkauf auf Bauernmärkten in Oberösterreich im Vormarsch. Eine nicht unwesentliche Rolle spielt auch die Vermarktung über die Gastronomie, z.B. das Anbieten von Speisen und Getränken in einem Buschenschank. Weiteres gibt es die Möglichkeit Konsumenten mit Lebensmittel zu beliefern bzw. sie zuzustellen



Abb. 46 Hofladen im Vierkanthof

oder die Kooperation mit einem Nahversorger. Vor allem Fleisch- und Milchprodukte haben in Oberösterreich einen hohen Stellenwert, aber auch Obst bzw. Erzeugnisse aus Obst sind beliebt bei den Konsumenten.¹⁸¹

Die Direktvermarktung ist eine gute Möglichkeit, den leerstehenden Räumlichkeiten im Vierkant- und Vierseithof durch Verkaufs-, Produktions-, und Lagerflächen eine neue Nutzung zu geben.

180 LAND OÖ, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Grüner Bericht 2017, S. 83

181 FÜRST, Neues Leben in...S. 153

VERBREITUNGSGEBIET

Die meisten Anbieter der Direktvermarktung findet man im Alpenvorland in den Bezirken Vöcklabruck mit 227 Betrieben und Braunau am Inn mit 189 Betrieben. Dies ist wohlmöglich auf den Schwerpunkt in den Produktionszweigen Rinderhaltung und Milcherzeugung in diesen Regionen zurückzuführen. Jedoch gab es seit dem Jahr 2014 in allen Bezirken Zuwächse an Direktvermarktern.¹⁸²

Auch haben Betriebe im Zentralraum, die sich auf den Verkauf von Gemüse, Brot und Gewürzen aus dem eigenen Anbau konzentriert haben, eine wirtschaftliche Nische in der Direktvermarktung gefunden. Das Traun-Enns-Riedelland ist auch ein traditionelles Mostgebiet. Die vielen Streuobstbestände ermöglichen die Mosterzeugung und somit auch die Vermarktung der Produkte in den eigenen Mostschenken.¹⁸³

Für die Landwirte, die angrenzend zur Stadt bewirtschaften, ist die Direktvermarktung oft die einzige Möglichkeit, um in der Landwirtschaft noch tätig sein zu können. Ein Wachsen der Betriebe ist meist ausgeschlossen, da die

notwendigen Flächen zum Bewirtschaften fehlen bzw. an die Industrie und den Speditionen verkauft werden.¹⁸⁴

Die alten Stallungen des Vierkanterers, die durch die Aufgabe der Tierhaltung und die reine Umstellung auf Ackerbau oftmals ungenutzt bleiben, können so für die Erzeugung der Produkte zur direkten Vermarktung verwendet werden.

Für Höfe, die in der Nähe von Ballungszentren liegen, ist das Anbieten der Produkte auf den Märkten besonders von Vorteil.

184 Interview mit Hans-Jörg Feitzlmayr 29.09.18

182 LAND OÖ, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Grüner Bericht 2017, S. 83

183 AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, RE Traun-Enns..., S. 26

5.1.2.2 SCHULE AM BAUERNHOF

„Schule am Bauernhof“ bietet für einen Teil der Landwirte eine gute Möglichkeit neben der Landwirtschaft einerseits das Wissen rund um die Landwirtschaft an junge Menschen weiterzugeben und andererseits um sich ein zusätzliches Einkommen zu sichern.

In der heutigen, sehr schnelllebigen und oft oberflächlichen Zeit ist es wichtig, die Menschen, vor allem die Kinder, wieder bewusst an die Abläufe der Natur heranzuführen.

Viele Landwirte haben sich deshalb pädagogisch schulen lassen, um Kindern und Jugendlichen die Vorgänge und Abläufe am Bauernhof durch alltägliche Herstellungsprozesse näher zu bringen. Dabei wird die heutige Landwirtschaft unverfälscht und praxisnahe dargestellt.

Angeboten werden die Herstellung verschiedener Nahrungsmittel, der verantwortungsvolle Umgang der Tiere, der Obstbau und die Gewinnung von Honig, ebenso wie die Verarbeitung von Schafwolle.¹⁸⁵

185 Ooe.lfi.at, Schule am Bauernhof
09.10.18

VERBREITUNGSGEBIET

Derzeit wird auf 125 „Schule am Bauernhof“-Betrieben, verteilt in ganz Oberösterreich, ein breites Angebot an Lernprogrammen angeboten. Insgesamt 26.770 Schülern bekamen 2015 einen Einblick in die verschiedensten Betriebszweige.¹⁸⁶

186 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER OÖ, Land- und
Forstwirtschaft., S. 17

188 Ooe.lfi.at, Schule am
Bauernhof
09.10.18

FÖRDERUNG

Das Projekt wird von Bund, Land und der Europäischen Union im Rahmen des Programms für die Entwicklung des ländlichen Raumes finanziert. Am LFI (Ländlichen Fortbildungsinstitut) wird es im Rahmen des Programms Landwirtschaft und Schule umgesetzt, das von der EU-Verordnung „Ländliche Entwicklung - Bildungsförderung“ bezuschusst wird.¹⁸⁷

187 Wikipedia, Schule am
Bauernhof
05.10.18

VORAUSSETZUNGEN

Wird „Schule am Bauernhof“ angeboten, müssen zum einen die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sein, zum anderen auch die betrieblichen. Denn der Bauernhof nimmt damit eine weitere Funktion ein, nämlich die eines Klassenzimmers.

Der Bauer bzw. die Bäuerin muss sich einer mehrtägigen Ausbildung unterziehen, in denen pädagogisch didaktische, aber auch rechtliche Anforderungen gelehrt werden.

Die Sicherheit der Kinder am Bauernhof steht an oberster Stelle, deshalb ist es wichtig den Betrieb gemäß der Sicherheitsrichtlinien aufzurüsten und für ein gepflegtes Erscheinungsbild von Haus und Hof zu sorgen.¹⁸⁸

Auch die Unterbringung eines Seminarraumes für die Schüler muss mitbedacht werden.

Werden Kochkurse oder Lebensmittelworkshops angeboten, ist der Einbau einer großzügigen Küche unabdingbar.



Abb. 47 Bestehender
Vierkanthof mit Auszugshaus
(l.o.)

Abb. 48 Gewölbe zur Lagerung
des Mosts (l.m.)

Abb. 49 Innenhof des
Vierkanthofs (l.u.)

Abb. 50 Umbau von
Räumlichkeiten zu einem
Seminarraum (r.)

REFERENZBEISPIELE

Erlebnis-Bio-Bauernhof MÖRWALD, Garsten

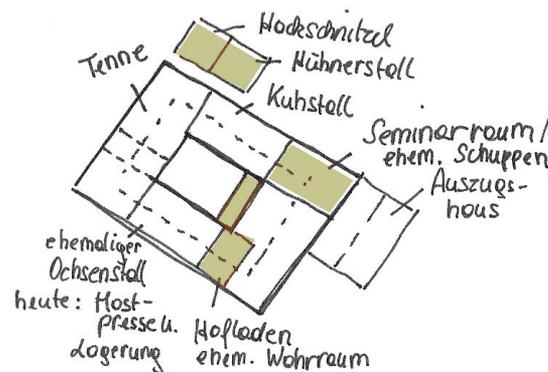
Der Vierkanthof in der Gemeinde Garsten zeigt, dass man mit viel Eigeninitiative dem Strukturwandel in der Landwirtschaft auch entgegenwirken kann. Die Besitzer haben sich anstatt der Spezialisierung gleich mehrere Nischen in der Landwirtschaft gesucht und erfolgreich genutzt. Neben der Viehzucht von nur mehr wenigen Rindern und mehreren Kleintieren produziert man auch Most und Säfte aus dem eigenen Obstgarten und vermarktet diese direkt im eigenen Hofladen.

Den Besitzern ist es allerdings auch wichtig, vor allem der jungen Generation das verlorengegangene Wissen über den Ursprung unserer Nahrungsmittel wieder näher zu bringen. Dabei ging die Gründung der Schule am Bauernhof einher, die vor allem bei den Städtern großen Anklang findet.

Der Vierkanthof bietet genügend Platz für die Unterbringung eines Seminarraumes, der für Workshops, Seminare, aber auch Kindergeburtstage genutzt wird. Für die nur mehr wenigen Rinder und Kleintiere reichen die vorhandenen

Stallungen aus. Der ehemalige Ochsenstall eignet sich gut für die Mosterzeugung bzw. sind die kühlen Räume ideal für die Lagerung des Obstes. In den letzten Jahren waren einige Umbauarbeiten erforderlich. Die Familie legt allerdings besonders viel Wert auf den nur sanften Eingriff in den Bestand. Somit blieben die kleinen Fensteröffnungen erhalten und zusätzliche Dachflächenfenster sorgten für die notwendige Belichtung.

Die niedrigen Hofzufahrten würden für größere Maschinen nicht ausreichen. Durch die geschaffene kleinstrukturierte Landwirtschaft ist es der Familie jedoch möglich, auf diese zu verzichten und den Hof zur Gänze optimal in seiner Funktion auszunutzen.¹⁸⁹



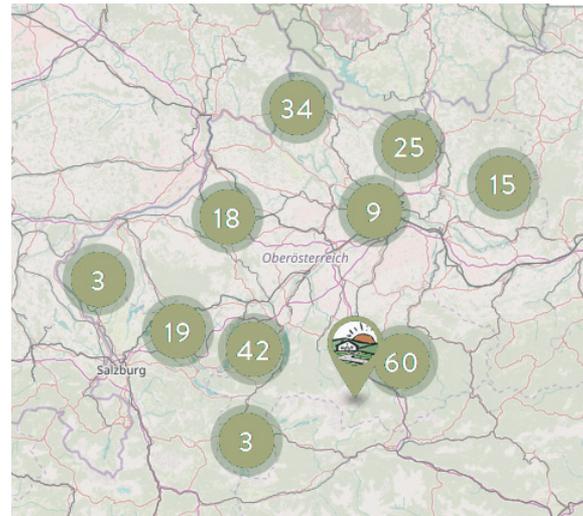
189 Gespräch mit Anna Mörwald 08.06.18

Abb. 51 Skizze baulicher Veränderungen

5.1.2.3 NEBENERWERB IM TOURISMUS- UND FREIZEITSEKTOR

Eine große Bedeutung für eine kommerzielle Nutzung von Bauernhöfen neben der Landwirtschaft haben der Fremdenverkehr und der Tourismus, sowie die Gastronomie. Seit den 50er Jahren nimmt der Fremdenverkehr und somit die Vermietung von Ferienwohnungen immer mehr zu, was eine zusätzliche und lukrative Erwerbsquelle für die bäuerliche Bevölkerung bietet. Der Wunsch von immer mehr Gästen, vor allem auch Städtern, nach einem einfachen, gesünderen Leben am Land, lassen Vermarktungsmodelle wie „Urlaub am Bauernhof“ weiter wachsen.¹⁹⁰

Auch Forschungen der letzten Jahre ergaben, dass Landluft speziell für Kinder sehr gesund sei und Asthma und Allergien vorbeuge. Auch ein kurzer Aufenthalt auf Bauernhöfen soll schon kleine Wunder vollbracht haben.



190 HÖLZ, HAUSER,
Weiterbauen am Land...,
S. 143

Abb. 52 Anbieter von „Urlaub am Bauernhof“

DAS VERBREITUNGSGEBIET

„Urlaub am Bauernhof“ ist eine begehrte Einkommensalternative im Grünlandgebiet. Auf den Höfen werden meist Obergeschoße genutzt und Komfortzimmer oder Ferienwohnungen eingebaut. Die bunte Tiervielfalt auf den Milch- oder Mutterkuh betrieben erfreut besonders Kinder, die hier richtig Freiraum und Grenzen der anderen Art spüren dürfen.

Im Traunviertel, wo die Vierkanter heimisch sind, gibt es heutzutage meist keine Viehhaltung mehr. In den prächtigen Höfen ist zwar viel Platz für eine touristische Nutzung vorhanden, jedoch schwierig, die landwirtschaftliche Nutzung mit Tourismus zu verbinden.¹⁹¹

Auch das Innviertel und Teile des Hausruckviertels können als sehr tourismusschwache Region eingestuft werden, wobei nur vereinzelt Urlaub am Bauernhof angeboten wird.¹⁹²

Die südliche Alpenvorlandzone genießt durch die Nähe der Alpen die Vorzüge als Erholungsgebiet für viele Touristen. Vor allem hier bestehen für landwirtschaftliche Betriebe gute Möglichkeiten touristische Dienstleistungen anbieten zu können. Dabei kann auf dem bereits bestehenden Netz auch in Zukunft der

Urlaub am Bauernhof aufgebaut werden. In den Gebieten, die stärker auf den Reittourismus fokussiert sind, z. B. das Vöcklatal, können landwirtschaftliche Betriebe Angebote wie Einstellbetriebe und Urlaub am Reiterhof entwickeln.¹⁹³ Derzeit gibt es in Oberösterreich ca. 800 bäuerliche Vermieter, die Urlaub am Bauernhof anbieten. 275 Betriebe sind Mitglied der Marke „Urlaub am Bauernhof“.¹⁹⁴

193 AMT DER ÖÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Vöckla-Ager., S. 22

194 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Land- und
Forstwirtschaft in
Oberösterreich – Zahlen,
Daten, Fakten, 2016, S.
16ff

191 FÜRST, Neues Leben in...,
S. 137

192 AMT DER ÖÖ
LANDESREGIERUNG, RE
Inn- und Hausruckviertler...,
S. 25



Abb. 53 Ferienwohnung eines Bauernhofs



Abb. 54 eigener Trakt für die Unterbringung der Gäste
Abb. 55 Stallgebäude mit Rinderzucht

REFERENZBEISPIEL

**Urlaub am HÖCKNERHOF,
Frankenburg am Hausruck**

In diesem einhundert Jahre alten Vierseithof wird auch heute noch Milchwirtschaft betrieben. Die Viehzucht mit 17 Milchkühen, ein paar Stieren und Kälbern wird im Nebenerwerb ausgeführt. Der alte Schweinestall, der durch die Spezialisierung auf Milchkühe keine Funktion mehr hatte und in einem schlechten Zustand war, wurde abgerissen. Der Trakt wurde allerdings wieder aufgebaut, um die vier Seiten des Hofes wieder

zu vervollständigen. Für das neue, noch funktionslose Gebäude musste schnell eine Nutzung gefunden werden. Der Einbau von Fremdenzimmern kam den Besitzern deshalb sehr gelegen, da man bereits den Bau einer Auszugswohnung zur Vorsorge im Alter anstrebte. Somit entschied man sich für die Erwerbskombination „Urlaub am Bauernhof“, da sich das auf dessen landwirtschaftlichen Betrieb gut mit der Milchwirtschaft kombinieren ließ.¹⁹⁵

¹⁹⁵ Gespräch mit
Elisabeth Jäger
19.08.18



Abb. 56 Höcknerhof in
Frankenburg am Hausruck

ANFORDERUNGEN AN DEN ANBIETER

Es ist erforderlich, dass man sich als Besitzer des Hofes und Anbieter mit den Eigenschaften und Anforderungen im Bereich Tourismus auseinandersetzt. Ein offener und freundlicher Umgang mit Menschen ist Voraussetzung für diese Dienstleistung, um Erfolg bei den Gästen und auch für den Betrieb zu haben.

Ebenso wie bei der Führung einer Landwirtschaft ist eine flexible Arbeitseinteilung notwendig. Die Arbeit der Gästebeherbergung ist alleine mit der Vergabe der Zimmer nicht erledigt. Sie umfasst des weiteren die Zimmerreinigung, die Betreuung, das Kochen, das Bewirtschaften und das Managen der Unterkunft.¹⁹⁶

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundsätzlich kann jeder Gäste am Bauernhof beherbergen. Dies kann in Form einer Privatzimmervermietung bei einer maximalen Bereitstellung von zehn Betten sein. Als privater Vermieter darf man auch Frühstück oder Halbpension anbieten. Neben der Privatzimmervermietung ist auch das Vermieten von Ferienwohnungen zulässig. Dabei sind das Verabreichen von

Speisen und der Ausschank von Getränken nicht gestattet. Beides ist von der Gewerbeordnung ausgenommen (ÖÖ Ferienwohnungserlass). Das Aufnehmen einer haushaltsfremden Person ist bei der Privatzimmervermietung nicht gestattet. Werden die jeweiligen Voraussetzungen und rechtlichen Grundlagen nicht erfüllt, muss für die Beherbergung ein Gewerbe angemeldet werden.¹⁹⁷

ANFORDERUNGEN AN DEN UMBAU

Ein Raumprogramm ist erforderlich, um den Bedürfnissen und Gewohnheiten der Familie und den Betriebsablauf gerecht zu werden. Weiteres sind die geplante Neueinrichtung und mögliche Ausbaufolgen für Fremdenzimmer zu überlegen.

Um diese auch über die Hauptsaison hinaus gut vermieten zu können, bedarf es der Erfüllung an einigen Bedingungen. Jedes Zimmer benötigt Zugang zu einem Sanitärraum. In Apartments ist zweckmäßig eine Kochgelegenheit mit Spüle vorzusehen. Werden die Zimmer einzeln vermietet, empfiehlt sich die Einrichtung einer Gästeküche und eines Gästeaufenthaltsraumes. Wird Verpflegung angeboten, muss eine

197 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Urlaub
am Bauernhof/
Ferienwohnungen
– Gewerbliche
Zimmervermietung, 2013,
S. 4

196 Gespräch mit
Elisabeth Jäger
19.08.18

198 BRÄNDLE,
Bauernhaussanierung...,
S. 20ff

199 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Urlaub
am Bauernhof/
Ferienwohnungen
– Gewerbliche
Zimmervermietung, 2013,
S. 10

dementsprechend ausgerüstete Küche und ein
Frühstücksraum miteingeplant werden.¹⁹⁸

Pro Privatzimmer muss außerdem ein Stellplatz
geschaffen werden.¹⁹⁹

TRENNUNG VON ÖFFENTLICHEM UND PRIVATEM

Wichtig bei der Entscheidung, den Hof mit Frem-
denzimmern auszustatten, ist vor allem auch als
erstes die Bereitschaft seitens der Familie, ihre
vier Wände für die Gäste zu öffnen.

Auch beim Beispiel „Höcknerhof“ wollte man
zuerst das Einverständnis jedes einzelnen
Familienmitgliedes einholen, bevor man mit der
Planung begann.

Beim Beispielhof versuchte man einen eigenen
Bereich für die Gäste zu schaffen und dabei
die eigene Privatsphäre nicht zu vernach-
lässigen. Der Hof ist für die Öffentlichkeit
zugänglich. Das Wohnhaus bleibt dabei für
den privaten Gebrauch bestimmt. Ein einzelner
Trakt ist groß genug, um die gewünschte
Anzahl an Fremdenzimmer und die dafür
notwendigen Räumlichkeiten unterzubringen.
Ein privater Außenbereich wird durch die Schaf-

fung einer Terrasse auf der gegenüberliegenden
Seite des Wohnhauses geschaffen.

Entschied man sich damals für das Einfangen
und Begrenzen des Hofes zum Schutz vor
Eindringlingen und der Privatsphäre, scheinen
die Leute nun bereitwilliger zum Öffnen der
Pforten für die Öffentlichkeit zu sein.

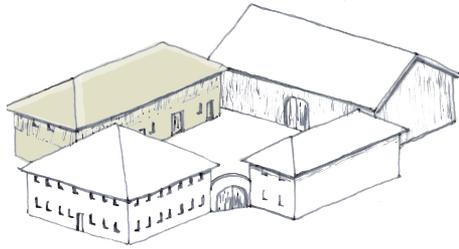


Abb. 57 Umbau eines Stallgebäudes zu Ferienwohnungen

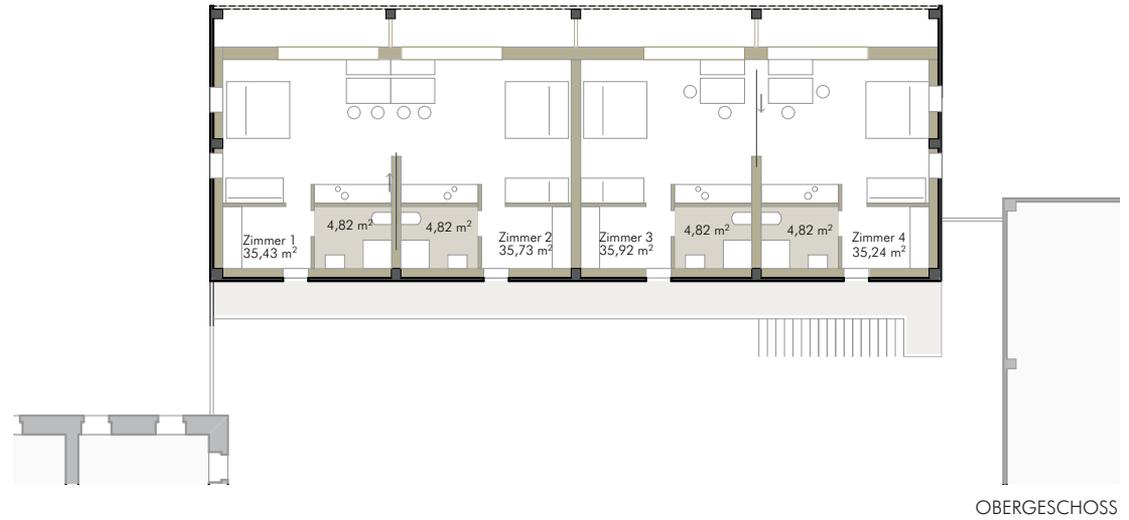
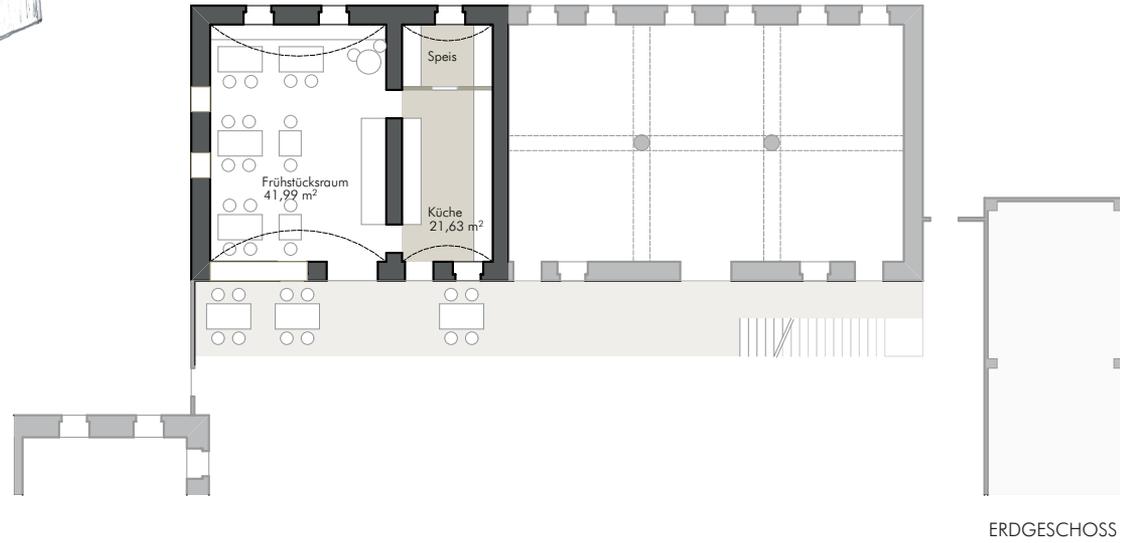




Abb. 58 Trennung von Öffentlichem und Privatem

Studie: Einbau von Fremdenzimmer in die Bausubstanz eines Vierseithofs

Abbildung 57 veranschaulicht einen Vierseithof, in dem Milchviehhaltung betrieben wird. Die ehemalige Tenne dient heute als Rinderstall und zum Abstellen von Maschinen. Das Wohnhaus wird noch von den Eigentümern bewohnt. Im Trakt neben dem Hausstock befinden sich eine Werkstatt und ein Geräteschuppen. Allerdings ist aufgrund veränderter Wirtschaftsweise das ehemalige Stallgebäude funktionslos geworden und steht deshalb leer.

Durch den Einbau von Fremdenzimmern wird dem ehemaligen „Trodlager“ wieder eine Nutzung zugesprochen. Auf knappen 177 m²

Nutzfläche können vier Zimmer mit insgesamt zehn Betten für „Urlaub am Bauernhof“ vermietet werden. Dabei ist es wichtig auf die individuellen Wünsche und Ansprüche der Gäste einzugehen. Der Einbau schalldichter Schiebetüren ermöglicht die separate Belegung der Doppelzimmer oder dessen Zusammenschließen zu einem Familienzimmer. Jedes Appartement ist mit einer Sanitäreinheit und einer Kochnische ausgestattet. Durch das Zurückspringen der Außenmauer erhält jedes Zimmer einen Balkon. Der hofseitige Laubengang verschafft jeder Wohnung den direkten Ausgang ins Freie.

Im Erdgeschoss wird ein Teil des ehemaligen Stalles zum Frühstücksraum umgebaut. Dabei verleiht das Gewölbe dem Raum ein besonderes Ambiente. Nebenan wird in der Küche und Speis für das Wohl der Gäste gesorgt.

Durch die Gruppierung der Gebäude um einen Hof wird von Anfang an eine Zonierung geschaffen. Somit bietet sich dieser innere Bereich an, ihn für die Gäste als Spielbereich oder als Erweiterung des Frühstücksraums zugänglich zu machen. Die Freifläche außerhalb des Hofes kann dann als privater Bereich angesehen werden oder zumindest nur teilweise den Gästen angeboten werden. Terrassen der Eigentümer können hier verortet werden.



Abb. 59 Nutzungsänderung
eines ehemaligen Stallgewölbes

5.2 STALL BLEIBT NICHT STALL

Egal um welche Art von Gehöften es sich handelt, der Stall ist der halbe Hof. Das bedeutet, dass bei der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes dieser Teil seine Funktion verliert. Findet man länger keine Nutzung für diese Bauten, dann führt das zu Leerstand und diese Verwahrlosung endet letztendlich in Verfall bzw. Abbruch.²⁰⁰

200 HÖLZ Christoph, HAUSER
Walter, Weiterbauen...,
S. 123

Die bäuerliche Identität geht durch das Verschwinden der Wirtschaftsgebäude aus den Landschafts- und Dorfbildern in vielen Regionen verloren. Der Wandel, dem die Landwirtschaft schon seit einiger Zeit unterworfen ist, ist nicht einfach aufzuhalten, aber der Verlust der Kulturgüter ist es schon. Um Leerstand keine Chance zu geben ist die Neuorientierung vieler Betriebe bzw. die Erschließung außerlandwirtschaftlicher Betätigungsfelder gefragt. Durch Um- und Ausbau oder Adaptierung können Ställe für Wohnzwecke oder auch für halb- oder ausschließlich öffentliche Nutzungen genutzt werden. Die großen hölzernen Wirtschaftsgebäude mit ihrer kaum unterteilten, offenen Bauweise erlauben es Grundrisse frei zu gestalten und große Öffnungen einzubauen.²⁰¹

201 HÖLZ Christoph, HAUSER
Walter, Weiterbauen...,
S. 123

Folgende Veränderungen treten häufig in der Praxis auf:

- Der Hausstock wird von den Eigentümern bewohnt. Der Wirtschaftstrakt hat keine neue Nutzung und steht bis auf weiteres leer oder bekommt eine untergeordnete Nutzung (Lager, Garage). Das Gebäude bleibt bestehen, der Bauzustand verschlechtert sich jedoch.
- Der Wohnbereich wird in Teilbereichen des Wirtschaftstraktes von den Eigentümern erweitert. Der übrige Teil verbleibt leer oder wird abgebrochen.
- Der gesamte Wirtschaftstrakt wird von den Eigentümern zum Wohnraum ausgebaut. Die Wohnungen werden vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft.
- Die Eigentümer wohnen nicht mehr im Gebäude. Der gesamte Hof wird für eine Umnutzung, einen Abbruch bzw. Ersatzbau verkauft.²⁰²

202 LANDKREIS OSTALLGÄU und UNTERALLGÄU (Hg.), Dorfkerne_Dorfränder - ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege, 2017, Memmingen



203 Gespräch mit Johanna
Burger, 29.08.18

Abb. 60 ehemaliges Silo wird als
Holzlager verwendet (l.o.)

Abb. 61 Der Kuhstall steht nun
leer (r.o.)

Abb. 62 das ehemalige
Getreidelager ist nun
funktionslos (l.u.)

Der Beispielfarm „Pindergut“ in Frankenburg am Hausruck veranschaulicht eine beständige alltägliche Situation, in der es zur Aufgabe der Landwirtschaft kommt. Die Milchwirtschaft, die nur mehr im Nebenerwerb betrieben wurde, ergab zu wenig Ertrag und dementsprechend war die Motivation der Eigentümer am Ende. Viele Räumlichkeiten stehen nun leer. Die Besitzer sind bemüht, durch die Vermietung von Lagerplätzen oder den Einbau von Werkstätten einen Nutzen für die alten Stalltrakte zu finden. Eine Überlegung in naher Zukunft ist auch, den Stall durch einen Neubau für die Generation danach zu ersetzen. Für die wenigen verbleibenden Eigentümer ist es eine große Aufgabe, einen funktionslos gewordenen Hof zu erhalten.²⁰³

”

Die Grundstückspreise sind eben heutzutage wichtiger als die Weizenpreise!²⁰⁴

“

204 Gespräch mit Rosina und Hans-Jörg Feitzlmayr 29.09.18

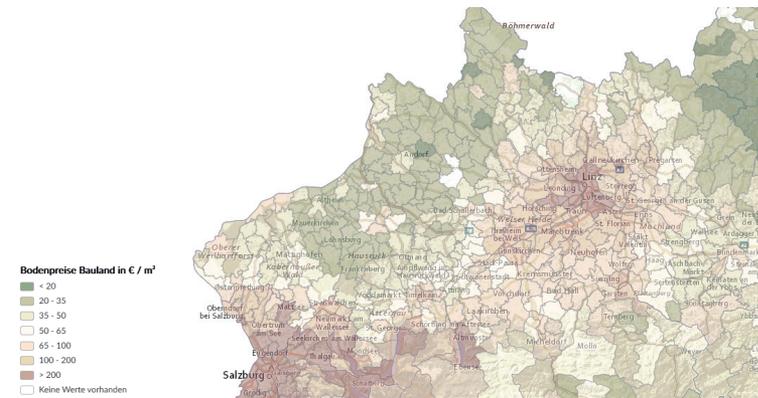
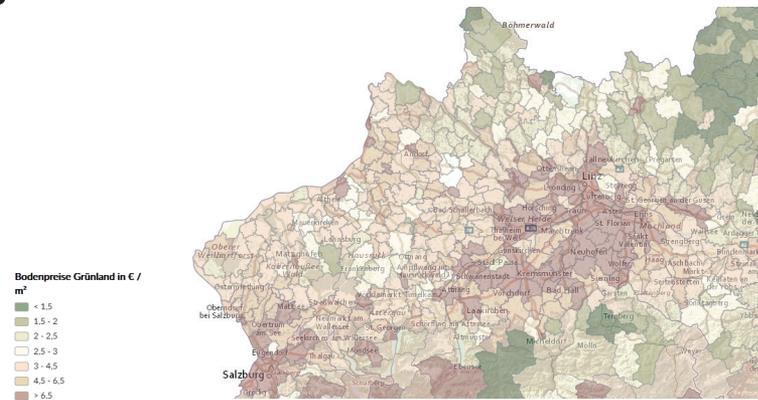


Abb. 63 Bodenpreise in Oberösterreich, 2018

207 LANDWIRTSCHAFTS-
KAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Agrarischer
Ausblick..., S. 19

205 FÜRST, Neues Leben in...,
S. 13

208 Gespräch mit Hans-Jörg
Feitzlmayr,
29.09.18

206 Gespräch mit Hans-Jörg
Feitzlmayr,
29.09.18

Wie bereits erwähnt gehört der oberösterreichische Zentralraum zwischen den Städten Linz, Wels und Steyr zu den wirtschaftsstärksten und schnellstentwickelten Gebieten in der Region. Dementsprechend gibt es auch eine deutliche Vergrößerung von Siedlungsflächen in diesem Gebiet und das Städtedreieck beginnt immer mehr zu einer großen urbanen Agglomeration zusammenzuwachsen.²⁰⁵

Dass sich die bedeutende Bauernlandschaft der Vierkanter in diesem Areal ausgebreitet hat, zeigt zwar von einer wohlhabenden Bauernschaft der damaligen Zeit in diesem Gebiet, könnte aus heutiger Sicht aber den Untergang für die Kulturgüter bedeuten.

Landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt ein knappes und begehrtes Gut. In günstigen Ackernlagen sind theoretisch alle Nutzungen möglich, auch deshalb sind hier Pacht- und Bodenpreise hoch. Im Umland von Linz kostet der Quadratmeter Ackerfläche 30€. ²⁰⁶

Flächenverlust durch Straßenbau und anderer Verbauung bzw. fehlendes Angebot an Pachtflächen führen zur Einschränkung der Betriebsentwicklung und schlussendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs.²⁰⁷

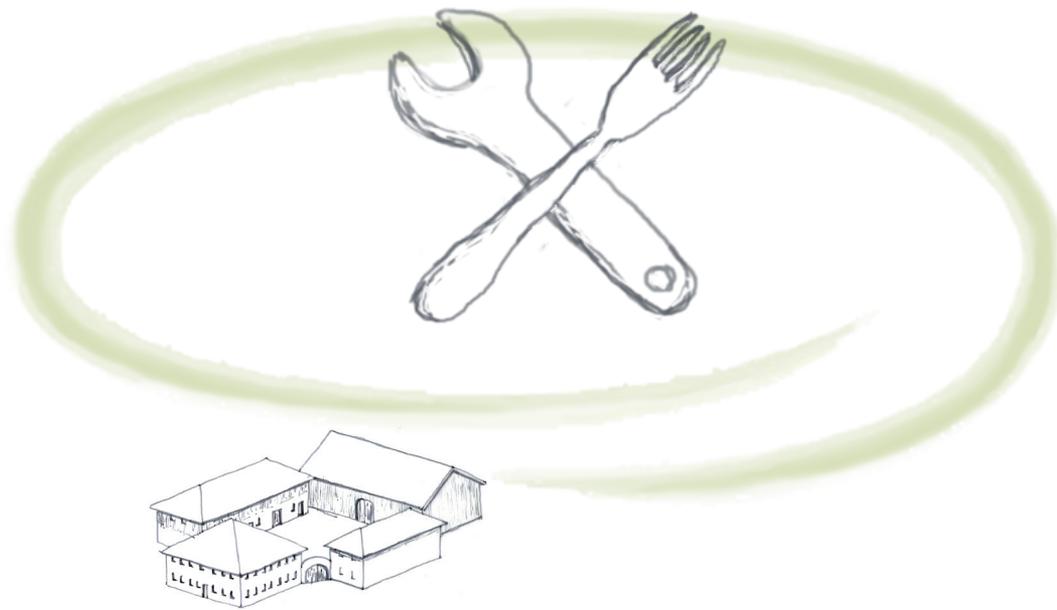
”

Wenn man als Landwirt hier wachsen möchte, hat man keine Chance die besten Böden werden einfach zugestampft. Oberösterreich ist längst kein Bauernland mehr.²⁰⁸

“

Auch das Vöckla-Ager-Hügelland, der südliche Teil des Inn- und Hausruckviertler Hügellandes und das Südinntal Seengebiet sind aufgrund der Lage (dichtes Verkehrsnetz und direkte Anbindung an die Westautobahn) eine sehr gefragte Baulandfläche.

Baugründe sind knapp und teuer, was wohl auch auf die verstärkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben zurückzuführen ist. Die Bevölkerungszahl steigt in diesen Gebieten und somit auch die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen. (siehe Abbildung 63)



5.2.1 GEWERBLICHE NUTZUNG UND ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

Um Leerstand in alten Höfen zu vermeiden gibt es die Möglichkeit, ihnen neues Leben in Form von gewerblicher Nutzung zu geben.

Darunter versteht man die Vermietung bzw. die Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude (= Verlassen des land- und forstwirtschaftlichen Bereichs) für

- Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar-, und Lagerzwecke
- Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören
- Gastronomiebetriebe mit bis zu 150 Sitzplätzen
- Heizungsanlagen/Heizwerke/Heizkraftwerke mit einer Nennwärmeleistung bis maximal 2.000 kW

Weiters kann man mit leerstehenden Räumlichkeiten den Bedarf an öffentlicher Infrastruktur decken. Die Höfe bieten sich an um Gemeinde- und Kulturzentren, Schulen oder Kindergärten unterzubringen.²⁰⁹

²⁰⁹ WKO (Hg.), Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standort eignung – Standortgenehmigung, Linz, Stand 06/2016, S.1



Abb. 64 Beherbergung einer Schule im ehem. Bauernhof (o.)
 Abb. 65 altes Gewölbe als Veranstaltungsraum (l.u.)
 Abb. 66 ehem. Heuboden zu Spielraum umfunktioniert (m.u.)
 Abb. 67 Adaptierung Terrasse mit Fluchstiege (r.u.)

REFERENZBEISPIELE

Der RUBENSHOF, Berg im Attergau

Dass die Unterbringung einer öffentlichen Einrichtung in einer alten Substanz funktionieren kann, zeigt das Beispiel RUBENSHOF. Ein leerstehender Bauernhof in der Gemeinde Berg im Attergau (Hausruckviertel) wurde das neue Zuhause einer Dorfschule samt einem Kindergarten.

Nachbarn, Eltern und Lehrer haben beim Umbau mitgeholfen, um das Gebäude für die Freie Schule wieder Instand zu setzen. Teile des Mauerwerks wurden abgebrochen, die Ziegel vom Putz befreit und als Bodenplatten wieder eingesetzt. Neue Fenster und Türen wurden eingebaut und das Dach wurde erneuert. Die alten Silos bekamen die Funktion als Kletterwand bzw. dienen nun als Hackschnitzellager.

Da sich die öffentliche Einrichtung im Grünland befindet bedeutete das einen langen Prozess für die Einholung der Bewilligung. Eine Sonderausweisung war jedoch nicht erforderlich.²¹⁰

210 Gespräch mit Angelika
Fischer-Dusek
09.05.18



Abb. 68 ehem. Gewölbe als
Festsaal (o.)
Abb. 69 großzügiger Hof für
Veranstaltungen (l.u.)
Abb. 70
Abb. 71 Zufahrt zu
Veranstaltungshof (r.u.)

Veranstaltungshof IRGHOF, St. Georgen in Obernberg

Mehr oder weniger aus Zufall ergab sich bei diesem Vierseithof die Neunutzung als Veranstaltungshof. Nach Aufgabe der Landwirtschaft suchte die Eigentümerin nach einer neuen Funktion zur Hoferhaltung. Die Anfrage nach einer ruhigen, idyllischen Location für eine Hochzeit kam ihr dabei sehr gelegen. Nach einigen gelungenen Veranstaltungen mit noch sporadischer Ausstattung wurde mit Hilfe einer Investitionsförderung zur Revitalisierung vom Land OÖ das Gebäude saniert und das Equipment aufgestockt. Eine WC-Anlage, neue Möbel und eine Catering-Küche wurden angeschafft. Der ehemalige Sau- und Rinderstall wurde zu einem Festsaal und Aufenthaltsbereich für die Gäste umkonzipiert. Das Gewölbe erzeugt dabei ein gemütliches Ambiente. Durch die großzügigen Außenflächen im Hof und um den Vierseithof verlaufend gewinnt dieser für Feste aller Art noch mehr an Attraktivität. Obwohl im Grünland liegend war hier eine Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan nicht von Nöten.²¹¹

211 Gespräch mit Heidi
Schwarzmayr-Plunger
05.09.18

Abb. 72 im Heustall wird nun
gefeiert
Abb. 73 Skizze bauliche
Veränderungen

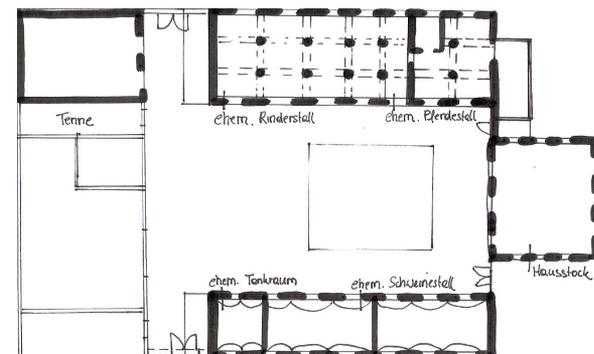




Abb. 74 ehem. Fahrсило als
Bereich der Ausstellung
Abb. 75 jeder Teil des Hofes
wird genutzt (l.u.)
Abb. 76 sanfter Umgang mit
dem Bestand (m.u.)
Abb. 77 Schauräume im
sanierten Gewölbe (r.u.)

Abb. 78 gepflegter Innenhof (l.)
Abb. 79 Vierkanthof in
Einzellage und von Obstbäumen
umgeben



Garteneinrichtungsbetrieb ZEILMAYRHOF, Pasching

Die Eigentümer des Zeilmayrhofes haben in den 90er Jahren ihr Hobby zum Beruf gemacht. Sie gründeten ein Gewerbe für die Garteneinrichtung. Die Landwirtschaft brachte nicht mehr genug Ertrag und wird hier nur mehr im kleinen Rahmen in Form von Ackerbau betrieben. Zwei Trakte des einstigen Rinder- und Schweinestalls des prächtigen Vierkanthofes werden nun als Schauräume für Möbel genutzt. Ein Trakt blieb für die Landwirtschaft bestehen. Allerdings dient dieser eher als (Holz-)lager. Große Maschinen würden auch in diesem Vierkanthof keinen Platz mehr finden, weshalb die

Landwirte u.a. einer Maschinengemeinschaft beigetreten sind. Die Räumlichkeiten des Vierkanthofes werden gänzlich genutzt. Sogar der Bedarf an noch mehr Fläche wäre für das Gewerbe gegeben. Die Gewölbe erzeugen eine schöne Atmosphäre zum Ausstellen der Gartenmöbel. Auch das alte Silo bekommt eine neue Funktion als Ausstellungsfläche. Einige Brände und viele Umbauarbeiten musste der Vierkanthof bereits über sich ergehen lassen. Mangelnde Kenntnisse und Desinteresse für bestandsgerechtes Erneuern in den 60er Jahren hat einige Wunden am bäuerlichen Erbe hinterlassen. Die Besitzer haben sich zur Aufgabe gemacht, diese einstigen „Fehler“ so gut wie möglich rückgängig zu machen.²¹²

212 Gespräch mit Rosina und
Hans-Jörg Feitzlmayr
29.09.18



Abb. 80 Gastgarten im
Innenhof (l.o.)
Abb. 81 Zubau eines
Wintergartens mit Dachterrasse
(r.o.)
Abb. 82 Gaststube im ehem.
Stallgewölbe (l.u.)
Abb. 83 Bewahrung der alten
Mostpresse (r.u.)

Hofbrauerei RAMPENBRÄU, Frankenburg am Hausruck

Durch den EU-Beitritt 1995 musste für die Mastschweinezucht auf dem Hof der Familie Preuner nach einer Alternative gesucht werden. Eine Aufstockung auf 150 - 200 Säue wäre damals erforderlich gewesen, um im internationalen Markt mithalten zu können. Das hätte eine enorme Veränderung für den Hausruckhof bedeutet. Somit suchte die Familie nach einer Alternative zum landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund der vorhandenen Forstflächen wird nun ein Hackschnitzelhandel bzw. wird die Verwertung von organischen Abfällen der Gemeinde betrieben. Die Nachnutzung des

nun leerstehenden Wirtschaftsgebäudes war damit allerdings noch nicht gedeckt. Mit dem anfänglichen hobbymäßigen Bierbrauen entstand die Idee einer eigenen Hofbrauerei mit Ausschank. Nun sind im RAMPENBRÄU die Pforten für die Gäste geöffnet. Das Wohnhaus wird dabei noch von einer Generation bewohnt, der angrenzende Trakt wird für die Unterbringung des Bierheurigen verwendet. Im alten Schweinestall ist nun die Gaststube untergebracht. Ein Zubau im Hof zu einem Wintergarten ermöglicht die Erweiterung der Sitzmöglichkeiten. Die Küche für die Mostschenke ist im Sockelgeschoß des Hausstocks untergebracht. Die Brauerei selbst befindet sich in einem zusätzlich angebauten Teil des Hausruckhofs.

Da es sich hier um ein Gewerbe handelt, das die Flächenwidmung „Betriebsbauggebiet“ erfordert, musste hier eine Sonderausweisung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude erfolgen.²¹³

213 Gespräch mit Thomas Preuner
24.08.18

Abb. 84 Sitz des „Rampengut“
im Vierseithof





Trainingszentrum HÖHENWERKSTATT, Wels

In einem Vierkanthof in Wels wurde das erste Trainingszentrum für alle Arten von Höhenarbeit und -rettung in Österreich gegründet. Die hohen Räumlichkeiten des Hofes und deren Offenheit eignen sich bestens dafür, um eine Trainingshalle für verschiedenste Tätigkeiten in der Höhe unterzubringen. Dabei wird die Dachstuhlkonstruktion zu einem Teil des Settings und für das Training mitbenutzt. Das äußere Erscheinungsbild des Hofes hat sich aufgrund der Umnutzung kaum verändert. Einige alte Tore wurden rausgenommen und in die vorhandenen



Abb. 85 Vierkanthof als
Trainingszentrum (l.)
Abb. 86 Dachkonstruktion als
Teil des Trainingsbereiches (r.)

Öffnungen wurde ein Glasportal eingebaut, um mehr Licht in den Raum zu lassen. Die großzügige Grünfläche um den Hof wird für das Training mitverwendet, auf dem sich unter anderem Freileitungsmaste und ein Kran mit 25 Metern Höhe befindet.²¹⁴



Abb. 87 Spielfeld im Innenhof
des Vierkanthofes (l.o.)

Abb. 88 Umbau der
Räumlichkeiten zu einem Shop
(r.o.)

Abb. 89 Umnutzung des Stadls
(u.r.)



Paintballhalle BASEFIELD, Linz - Ebelsberg

Ein ehemals leerstehender Vierkanthof nahe zu Linz ist nun Schauplatz der größten Paintballhalle Österreichs geworden. Dabei konnte der Großteil des Hofes im Bestand erhalten bleiben. Mit seiner Größe und Proportion erweist sich der Stadl als ideale Räumlichkeit für die Unterbringung des Spielfelds. Dieses erweitert sich auch auf den Innenhof hinaus. Für den Anmeldebereich, den Shop und die Sanitäreinrichtungen wurden Teile des Vierkanthofes umgebaut und saniert. Der Bestand wurde dabei in Wert gesetzt und in das neue Konzept integriert.²¹⁵





Abb. 90 Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben zu Gewerbebetrieben in Pasching bzw. Horsching

- 1 Kindergarten (temporär)
Mietwohnungen
- 2 Biohofladen
- 3 Unternehmensberatung/ Weinvertrieb
- 4 Veranstaltungshof
- 5 Eltern-Kind-Zentrum
- 6 Garteneinrichtungsbetrieb
- 7 Automatisierungsbetrieb
- 8 Handelsbetrieb für Montagetechnik
- 9 Veranstaltungshof
- 10 Unternehmensberatung
- 11 Gasthaus

DAS VERBREITUNGSGEBIET

Die Lage der Vierkanthöfe im oder in der Nähe des Zentralraums begünstigt die Entwicklung der Umnutzung für gewerbliche Zwecke. Die oft historischen und authentischen Räumlichkeiten eignen sich besonders für Veranstaltungen oder zum Abhalten von Seminaren oder Firmenmeetings. Wobei mittlerweile die Nähe vieler Höfe zu Industrie- und Gewerbegebieten auch die Unterbringung von Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben begünstigen kann. Vierkant- oder Vierseithöfe im dichter besiedelten Raum bzw. in der Nähe von Ortskernen eignen sich auch gut für die Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen.

Veranstaltungshöfe in der Innviertler Gegend, wenn auch momentan noch in geringerem Maß (4x im Innviertel) vorhanden, bieten mit ihren Stallungen und dem großen Stadl viel Platz für Feierlichkeiten oder andere Anlässe. Besonders in Gegenden, in der der Tourismus aufgrund des Ausbaus der Thermenregionen angekurbelt wurde (z. B. Bad Schallerbach, Geinberg) und daraufhin Unterkünfte geschaffen wurden, ist das Potenzial für Veranstaltungshöfe gegeben.²¹⁶

Abbildung 90 zeigt einen Ausschnitt von Pasching bzw. Hörsching, eine der Randbezirke von Linz. Diese machen die Situation des Strukturwandels in der Landwirtschaft vor allem im Zentralraum deutlich. Die meisten Vierkanthöfe in diesem Gebiet haben den bäuerlichen Betrieb eingestellt und haben sich eine anderwertige Funktion zum Erhalt der Hofsubstanz gesucht. Viele Gewerbebetriebe haben sich hier gut etablieren können. Aber auch öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten lassen sich in den bäuerlichen Anwesen gut unterbringen.

²¹⁶ Gespräch mit Heidi Schwarzmayr-Plunger
05.09.18

VORAUSSETZUNGEN

Um den ehemals landwirtschaftlichen Betrieb gewerblich nützen zu können, muss dieser bestimmte Voraussetzungen erfüllen:

- Das Gebäude muss mehr als 5 Jahre land- und forstwirtschaftlich verwendet worden sein.
- Die Bausubstanz muss erhaltungswürdig sein.
- Das Gebäude muss eine geeignete Anbindung zum öffentlichen Straßennetz aufweisen.

Nicht genannte, anderweitige Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden.

Für Gewerbebetriebe, die die Widmung „Betriebsbaugebiet (B)“ verlangen (Bäckerei, Tischlerei, KFZ-Werkstätte) muss eine solche Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan erfolgen.

Dabei müssen sowohl der Gemeinderat, als auch die Aufsichtsbehörde (Land Oberösterreich) zustimmen.²¹⁷

Ein wesentlicher Vorteil eines landwirtschaftlichen Betriebs ist die Tatsache, dass keine Gewerbesteuer entrichtet werden muss. Dies ist bei einem Veranstaltungsbetrieb oder einer ähnlichen Einrichtung, die dem gewerblichen Bereich zugeordnet werden muss, sehr wohl der Fall.²¹⁸

217 WKO (Hg.), Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standortfeignung – Standortgenehmigung, Linz, Stand 06/2016, S.1

218 RIS, Gesamte Rechtsvorschrift für Gewerbeordnung 1994, Fassung vom 23.11.2018

BAURECHTLICHE BEDINGUNGEN

Äußerliche Baumaßnahmen bei gewerblicher Bauernhofnutzung sind nur eingeschränkt möglich. Somit darf die gestalterische Qualität des Bestandes durch die neue Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für das Orts- und Landschaftsbild. Weiteres sind ein Abbruch und der Neubau von Gebäudeteilen nur an derselben Stelle einmalig und in untergeordnetem Umfang bezogen auf die Hofstelle möglich.²¹⁹

Gerade in öffentlichen Gebäuden wie Schulen und Kindergärten können Themen wie Brandschutz, Gesundheit und Barrierefreiheit nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Grundsätzlich müssen die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik eingehalten werden. Die Baubehörde kann jedoch für Umbauten bereits bestehender baulicher Anlagen Ausnahmen zulassen, wenn die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht gegeben sind.²²⁰

Somit musste im Beispiel RUBENSHOF eine außenliegende Fluchtstiege an das bestehende Gebäude installiert werden, um den schnellst-

möglichen Weg vom ersten Obergeschoß ins Freie gewährleisten zu können. Des Weiteren musste die Hauptstiege ein Mindestmaß von 1,20 m aufweisen, wodurch die alte Treppe abgebrochen wurde.

Für die noch nicht vorhandenen Sanitäreinrichtungen mussten Leitungen neu verlegt und Schächte angebracht werden. Von mechanischen Lüftungen konnte abgesehen werden, da Aufenthaltsräume durch unmittelbar ins Freie führende Fenster ausreichend belüftet werden. Beim Beispiel IRGHOF ist die ausschließlich ebenerdige Nutzung der Räumlichkeiten hinsichtlich Fluchtwege und Barrierefreiheit sehr von Vorteil. Dadurch entfällt der Einbau eines Lifts bzw. eines Fluchtstiegenhauses. Im Sinne der Arbeitsstättenverordnung musste der Stall gereinigt und Kleinteile gesichert werden, damit diese sich bei hoher Beschallung nicht von der Decke lösen können.²²¹

219 WKO (Hg.), Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standorteignung – Standortgenehmigung, Linz, Stand 06/2016, S.1

220 RECHTSINFORMATIONSSYSTEM DES BUNDES, Öö. Bautechnikgesetz 2013

221 Gespräch mit Rosina und Hans-Jörg Feitzlmayr 29.09.18

STANDORT UND INFRASTRUKTUR

Für öffentliche Einrichtungen ist die leichte Erreichbarkeit, bestenfalls mit dem öffentlichen Verkehrsnetz und vor allem auch die Nähe zum Ortszentrum und damit zu anderen Infrastrukturen, von Vorteil.

Doch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist aufgrund der Überlegenheit des Kraftfahrzeuges in vielen Regionen am Land kaum oder gar nicht gegeben.²²²

Die Einzellage, in der sich Bauernhöfe oft befinden, kann somit für die Unterbringung sozialer Infrastrukturen ein Handicap sein.

Auch im Falle des „Rubenshofes“, der sich in peripherer Lage befindet, ist dort das öffentliche Verkehrsnetz weniger gut ausgebaut. Dementsprechend erschwert die Abgeschlossenheit die An- und Abreise der Schüler/innen.

Die großzügige Freifläche, die der alte Bauernhof jedoch mit sich bringt, begünstigt allerdings die Standortwahl für die Freie Schule. Die bestehenden Obstbäume und Ackerbeete werden in das Lehrprogramm der Schule mitaufgenommen. Die ruhige Lage soll Kindern das Lernen vereinfachen und die freie Natur soll viel Raum zum Entfalten geben.

Den Vorteil der Alleinlage genießt allerdings der IRGHOF für seine Veranstaltungen. Keine direkten Nachbarn zu haben bedeutet auch kein Konfliktpotenzial aufgrund erhöhten Lärmaufkommens. Die Lage mitten im Grünen, umgeben von weiten Landschaften, entspricht den Vorstellungen vieler Gäste für Anlässe aller Art.²²³

Die Einzellage kann auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe negativ beeinflussen. Die Laufkundschaft, die in den Zentren automatisch gegeben ist, fällt hier weg. Die Attraktivität des Hofes, mehr Werbung und ein Plus an Parkfläche können diesen Nachteil jedoch ausgleichen.²²⁴

223 Gespräch mit Heidi Schwarzmayr-Plunger
05.09.18

222 LINZER, Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse..., S. 62

224 Gespräch mit Rosina und Hans-Jörg Feitzlmayr
29.09.18

226 Gespräch mit Heidi
Schwarzmayr-Plunger
05.09.18

DORFGEMEINSCHAFT

Da Dorfgebiete oft nur aus Bauernhöfen und Wohnhäusern bestehen, kann durch eine öffentliche Einrichtung das dörfliche Leben verändert oder zumindest aufgemischt werden. Negative Auswirkungen wie Lärm, die mit einer Schule einhergehen, sind oft nicht nachbarschaftsfördernd und können Missstände in der Dorfgemeinschaft aufrufen. Allerdings können öffentliche Einrichtungen auch das Gegenteil bewirken und die Dorfgemeinschaft stärken, wie das Beispiel „Rubenshof“ zeigt. Durch Bücherflohmärkte und Veranstaltungen wie das traditionelle Maibaumaufstellen kommen die Dorfbewohner zusammen, das wiederum die Gemeinschaft und die Attraktivität des Dorfes fördert.²²⁵

Auch können Dorferneuerungsprojekte, die vom Land ausgeschrieben werden, zur Nachbarschaftsförderung beitragen. In Sankt Georgen bei Obernberg (Innviertel) haben sechs Bauernhöfe an dem Programm teilgenommen und gemeinsam ihre Höfe revitalisiert. Die Fassaden und Dächer der Höfe wurden ursprungsgetreu saniert und eine Kapelle wurde

von den Dorfbewohnern gemeinsam errichtet. Nun ist die Kapelle ein Ort der Begegnung und des Zusammentreffens geworden.²²⁶

TRENNUNG VON ÖFFENTLICHEM UND PRIVATEM

Wird das Wohnhaus noch von den Eigentümern bewohnt, gelten die gleichen Ansätze wie bei der Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes (Stall bleibt Stall). Es sollte somit eine klare Trennung vom privaten Raum zum Bereich der Gäste geben.

Beim „Rampnbräu“ wurde ein privater Rückzugsort im Freien durch die Dachterrasse im ersten Stock kreiert. Die Gäste finden hingegen im Hof genügend Platz zum Verweilen. Der restliche Bereich - mit Ausnahme der Gaststube - ist für die Öffentlichkeit tabu.

Geht mit der Aufgabe der Landwirtschaft auch das Verlassen des Hausstocks der Eigentümer einher und erfolgt die gewerbliche Umnutzung des gesamten Hofes, dann spielt die Privatsphäre eine untergeordnete Rolle und es muss dementsprechend keine Abgrenzung geschaffen werden.

225 Gespräch mit Angelika
Fischer-Dusek
09.05.18

UNTERSCHIEDUNG ZU HERKÖMMLICHEN BÜRORÄUMLICHKEITEN

Gewölbe führen einen gewissen Charme mit sich. Allerdings bringen die oft vorhandenen kleinen Fensteröffnungen nur wenig Licht in den Raum, weshalb sie für die Büronutzung nur schwer vermietbar sind. Gleiches gilt für die geringe Raumhöhe an manchen Stellen, die sich durch das Gewölbe ergibt.

In neuen Bürogebäuden beträgt die lichte Raumhöhe meist 3,00 m. 2,50 m ist allerdings das Mindestmaß für die Raumhöhe in Arbeitsräumen.²²⁷

Im Gegensatz zum dichten urbanen Raum bringen Höfe mit ihrer großflächigen Umgebung viele Parkmöglichkeiten mit sich, was Kund-schaften und Mitarbeiter die lange Parkplatz-suche ersparen kann.

Ein weiterer Vorteil ist die ruhige Umgebung, die dazu beitragen kann, einen stressigen Büroalltag zu einem Angenehmeren zu gestalten.

Auch die Mietkosten für Büroräumlichkeiten in renovierten Höfen sind geringer als im Neubau. Das Angebot an Nahversorgern ist im Vergleich zur Stadt allerdings klein, was Mittagspausen oft schwieriger gestalten lässt.²²⁸

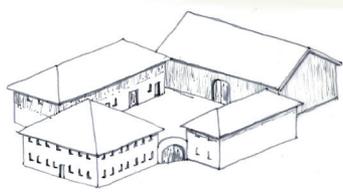
UNTERSCHIEDUNG ZU HERKÖMMLICHEN SEMINAR- UND VERANSTALTUNGS- RÄUMLICHKEITEN

Seminare, Schulungen oder Firmenmeetings finden häufig in den Räumlichkeiten von Hotels statt. Diese befinden sich meist im urbanen oder dichter besiedelten Raum. Dahingegen verschaffen sich die Höfe in peripherer Lage einen klaren Vorteil, die einen Ort zum Krafttanken, zur Förderung von Kreativität und Produktivität bieten. Die Landluft kann oft Wunder bewirken und den gestressten Großstadtalltag mit Ruhe und Entspannung ausgleichen.

Restaurierte Gewölbe und Stadl erzeugen eine besondere Atmosphäre, die bei Gästen, die unterschiedliche Feste feiern, immer mehr Anklang findet. Liebevoll dekorierte Innenhöfe oder Gärten, die Vierseit- oder Vierkanthöfe mit sich bringen, verstärken den Charme und somit die Nachfrage für die Höfe als Veranstaltungsort.

227 wko.at, Arbeitsraum
23.09.18

228 Gespräch mit Rosina
Feitzlmayr
29.09.18



5.2.2 WOHNNUTZUNG

Da Zersiedelung im Untersuchungsgebiet eine wesentliche Rolle spielt und auch der Wunsch nach einem „Haus im Grünen“ dieses Phänomen begünstigt, ist ein sichtbares Interesse an Wohnbedarf gegeben.

Somit wäre eine Überlegung den ehemaligen Wirtschaftstrakten der Gehöfte neues Leben in Form von Wohnen zu geben.

Das Land kann bereits einige Höfe, die zu Wohnungen umgenutzt wurden, vorweisen. Allerdings ist nicht immer sanft mit der Bestandssubstanz umgegangen worden. Folgende Beispiele zeigen eine gelungene Integration des Wohnraumes in das bestehende Objekt.



Abb. 91 jede Wohnung hat seinen eigenen kleinen Garten (o.)

Abb. 92 saniertes Gewölbe (l.u.)

Abb. 93 Reaktivierung des Granitbogens (m.u.)

Abb. 94 Gemeinschaftsküche im Hof (u.r.)



Abb. 95 Hof vor der Sanierung/
dem Umbau
Abb. 96 Hof mit Atrium nach
der Sanierung



REFERENZBEISPIEL

Co-Housing MAYR IN DER WIM, Garsten

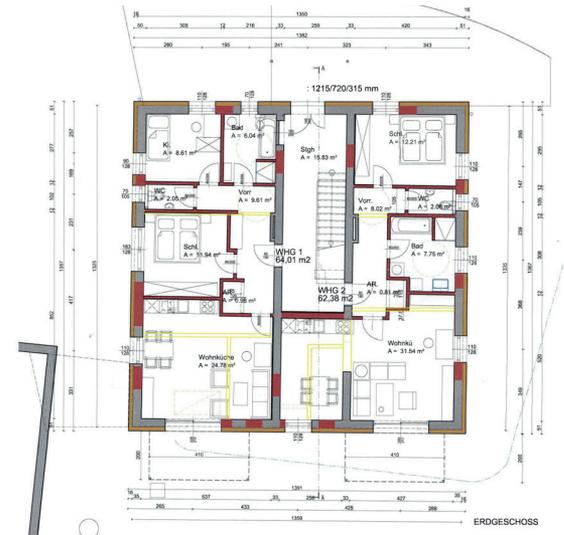
Gemeinschaftliches Wohnen kann in Österreich auch auf dem Land funktionieren, wie das Beispiel MAYR IN DER WIM in Garsten zeigt. Hier haben sich zwanzig Eigentümer zusammengeschlossen, die nicht mehr länger alleine wohnen wollten und haben in einem leerstehenden Vierkanthof ihr neues Zuhause gefunden. Zusammen mit dem Architekten Fritz Matzinger, der schon jahrelange Erfahrung mit Cohousing-Modellen hat, haben sie den

ehemaligen Gutshof umgebaut und saniert. Zwanzig Wohnungen in Form von Maisonette- bzw. eingeschossigen Wohnungen haben im Gebäude des Vierkanthofes Platz gefunden und umschließen nun den 450 m² großen Innenhof, der nun als Gemeinschaftsfläche dient.²²⁹

229 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18



Abb. 97 ehem. Hausstock zu 4
Wohnungen umkonzipiert (o.)
Abb. 98 Bestand des ehem.
Stallgebäudes (l.u.)
Abb. 99 Fahrradkeller im
ehem. Stallgewölbe
Abb. 100 Grundrissplan zum
Umbau des Hausstocks



PERSCHLINGERHOF, Frankenburg am Hausruck

Ein teilweise baufälliger Vierseithof in Frankenburg am Hausruck wurde hier durch eine angemessene Sanierung und den Umbau zu Wohnungen vor dem Abriss bewahrt. Im ehemaligen Hausstock sind nun vier Wohnungen untergebracht. Der ehemalige Hof bietet viel Platz für den Garten und die Terrassen. Der alte Stall dient nun zum Abstellen der Fahrräder

und als Lagerfläche. Die großzügigen Flächen des ehemaligen Heustadls werden heute zur Garagen- oder Lagervermietung angeboten. Die Nachfrage nach Lagerflächen sei groß. Ein weiterer Trakt musste aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes abgetragen werden.²³⁰

230 Gespräch mit Johanna
Burger
29.08.18

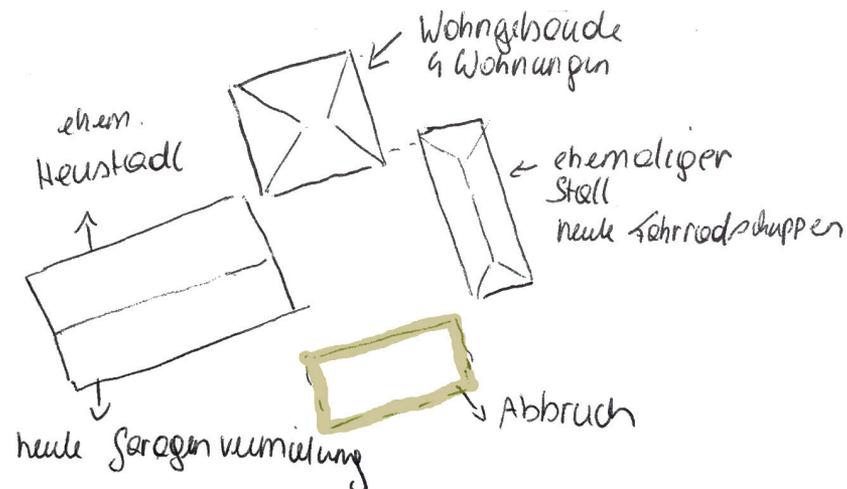


Abb. 101 Skizze bauliche
Veränderungen

BAURECHTLICHE BEDINGUNGEN

Durch eine Novellierung des Oö. Raumordnungsgesetzes im Jahr 2015 bestehen nun mehr Möglichkeiten für die (Nach-)Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude im Grünland. Nun sind auch für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten das Wohnumfeld ergänzende infrastrukturelle Bauwerke (Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbäder etc.) zulässig. Der Abbruch und Neubau von Gebäudeteilen ist im untergeordneten Umfang jetzt ebenso möglich, genauso wie die Errichtung von Auszugshäusern durch die Übernehmer, anstatt bisher nur durch die Übergeber.²³¹

Soll ein bestehendes land- und forstwirtschaftliches Gebäude für reine Wohnzwecke verwendet werden und somit mehr als vier Wohneinheiten besitzen, bedarf es einer Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan.²³²

Auch beim Beispiel „Mayr in der Wim“ in Garsten gab es eine entsprechende Umwidmung der Liegenschaft durch die Gemeinde, da dort 20 neue Wohnungen errichtet wurden.

Ein Umbau dieser Größe kann langwierige Verhandlungen und am Ende so manche Kom-

promisse bedeuten, was auch das Beispiel des Vierkanthofes „Mayr in der Wim“ in Garsten zeigt.

In diesem Fall ist der Südtrakt unter Denkmalschutz gestellt worden, was eine weitere Herausforderung für die Sanierung mit sich bringt. Der Komplex blieb seinem ursprünglichen Erscheinungsbild so gut wie möglich erhalten und wurde auch dementsprechend saniert.

Aufenthaltsräume in Wohnungen sollen ausreichend belichtet sein. Die vorhandenen kleinen Fensteröffnungen erfüllten diese Voraussetzungen nicht immer.²³³

Laut OIB muss die gesamte Lichteintrittsfläche bei Aufenthaltsräumen mindestens 12 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen. Dieses Maß vergrößert sich auch noch bei einer Raumtiefe von mehr als 5 Meter.²³⁴

In Vierkanthöfen - wie auch im Beispiel Garsten - sind gewöhnlich zwar kleine, jedoch genügend Fenster vorhanden, sodass auch ausreichend Licht reinkommt. Nur in zwei kleinen Räumen im ersten Stock wurde eine sogenannte „Lichttube“ an der Decke angebracht, sodass natürliches Licht in den Raum dringen kann.²³⁵

233 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

231 OÖ. LANDTAG, OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, S. 42

234 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK (Hg.), OIB-Richtlinie 3, Ausgabe März 2015, Wien, S. 6

232 RIS, OÖ Raumordnungsgesetz 1994

235 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

236 BUNDESDENKMALAMT
(Hg.), Standards der
Baudenkmalpflege, Wien,
2015, S. 334

Der Denkmalschutz besagt, dass es im Falle von Umnutzungen oder Umbauten aufgrund der diesbezüglichen Bestimmungen erforderlich ist, dass das Belichtungspotenzial von Räumen vorerst durch planerische Maßnahmen optimiert wird, z. B. durch die Optimierung der Raumgliederung bzw. der Raumnutzung.²³⁶

Auch beim Beispiel „Perschlinger Hof“ wollte der Besitzer anfangs zusätzlich zum Hausstock auch das Stallgebäude zu Wohnungen umbauen lassen. Das Gesetz hat ihm allerdings einen Strich durch die Rechnung gemacht. Um eine Widmungsänderung im Grünland zu vermeiden, musste er sich mit den vier Wohnungen zufrieden geben.²³⁷

237 Gespräch mit Johanna
Burger
29.0.18

238 derStandard.at, Ein weiter
Weg zum gemeinsamen
Bauen am Land
08.08.18

WOHNEN IN DER GEMEINSCHAFT

Gemeinschaftliches Wohnen außerhalb der urbanen Agglomerationen gilt nach wie vor als exotisch.

Österreich und allen voran Oberösterreich wird von Einfamilienhäusern dominiert. Dabei hätten gemeinschaftliche Baumodelle ein großes Potenzial, die nicht nur leistbares Wohnen mit sich bringen, sondern auch einen Mehrwert für die Region gegen die Zersiedelung darstellen.

Baugemeinschaften werden gegründet, um zusammen ein Eigenheim zu planen, zu bauen und später darin zu wohnen. Alle künftigen Nachbarn sind vorerst gemeinsam Bauherren. Die Finanzierungsmodelle reichen von Genossenschaften über eine Baugruppe bis hin zu Investoren.²³⁸

Die Tatsache, dass es mehrere Bauherren gibt, setzt auch eine gute Organisation und Planung voraus. Konflikte und lange Diskussionen sind vorprogrammiert. Es ist oft ein langer Prozess, der die Gruppe erst nach und nach zusammenwachsen lässt.

Auch beim Cohousing-Modell in Garsten hat sich eine Baugruppe unterschiedlichen Alters

zusammengeschlossen, die nicht mehr länger alleine wohnen wollten, unter anderem einige Alleinstehende, genauso wie Familien mit kleinen Kindern und Paare unterschiedlichen Alters.

Gewiss bedarf es bei dieser Art des Zusammenlebens klare Regelungen, die jeder einzuhalten hat, damit Gemeinschaft funktionieren kann. Es muss eine Hausordnung geben und eine klare Aufgabenverteilung. Regelmäßige Treffen sollen Konflikte untereinander vorbeugen und Maßnahmen für ein weiteres friedliches Zusammenleben können dabei getroffen werden.

”

Das gemeinschaftliche Wohnen ist nicht für die Mehrheitsgesellschaft geeignet. Dafür sind heutzutage die Menschen zu individualisiert und der Großfamilie entwöhnt. Aber ein Teil der Menschen weiß das auch zu schätzen. Meist lassen sich Menschen auf das Projekt ein, die aus dem urbanen Gebiet kommen und bereits an gemeinschaftlichem Wohnen gewöhnt sind bzw. schon praktiziert haben.²³⁹

“

Nicht nur das Wohnen, sondern auch der Alltag läuft bei diesen Projekten gemeinschaftlich ab. Gegenseitige Hilfeleistung und gemeinsame Aktivitäten sind Voraussetzung für gemeinsames Wohnen.²⁴⁰

NACHHALTIGKEIT

Neben der Entgegenwirkung zur Zersiedelung kann man mit dem Einbau von Wohnungen zur dauerhaften Rettung eines Baudenkmals beitragen und darüber hinaus ein Stück Kulturlandschaft bewahren.

Die Ökobilanz im Cohousing-Projekt Garsten betreffend weist der Architekt darauf hin, dass die Sanierung und Umnutzung viel ressourcenschonender ist, weit über die bei einem Neubau von 20 Haushalten.²⁴¹

240 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

241 bauforum.at, Co-housing
im Vierkanthof
02.09.18

239 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

242 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

”
Das Projekt hat dem
Land erspart, dass es mit
20 Einfamilienhäusern
weiter zersiedelt wird.²⁴²

“

244 HAUBNER, HARTINGER,
Wohnbau OÖ - Wege
zur Wirtschaftlichkeit, Linz,
2015

Die Menschen bekommen oft mehr als einen Wohnraum, hinzu kommen Gemeinschaftsflächen, ein großer Garten und oftmals viele Lagerflächen.

Wohnen in Gemeinschaft bietet an *Car Sharing* zu betreiben, da dadurch ein geringerer Mobilitätsbedarf besteht. Das Projekt in Garsten zeigt, dass das funktionieren kann.

Durch diese Form des verdichteten Wohnbaus werden umweltschonende Ressourcen gespart. Das glasgedeckte Atrium ist wie ein großer bewohnbarer Sonnenkollektor. Er speichert die Wärme in den massiven Umfassungswänden des Hofes. Dadurch kann man auf zusätzliche Wärmedämmung an den innenhofumfassenden Mauern verzichten.²⁴³

243 Gespräch mit Elfie Hackl-Ceran
08.06.18

UNTERSCHIEDUNG ZU EINEM HERKÖMMLICHEN GESCHOSSWOHNBAU

Ein großer Unterschied liegt bei der Geschosßanzahl. Ein Geschosßwohnbau muss mindestens drei oberirdische Geschosße (Erdgeschosß + 2 Obergeschosße) aufweisen, damit der Bau als wirtschaftlich gilt.²⁴⁴

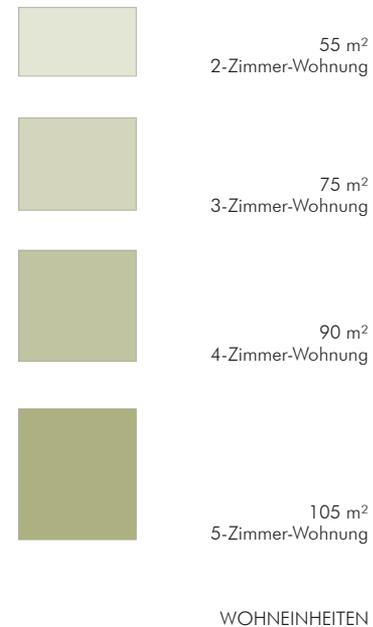
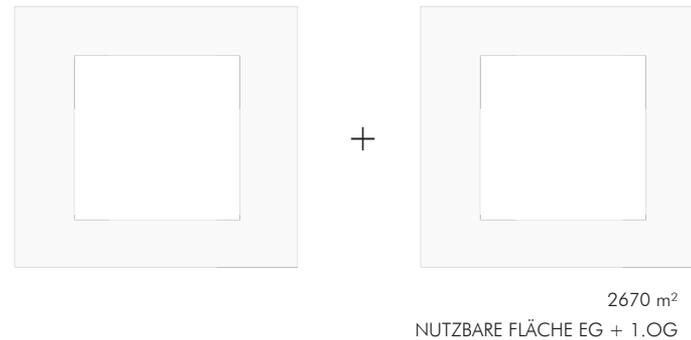
Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Geschosßwohnbau den Vierkanthof bzw. den Hausstock des Vierseithofes um mindestens ein oder mehr Geschosße überragt.

Bei den Höfen entfällt im besten Fall ein zusätzliches Fluchtstiegenhaus, da man über Laubengänge direkt ins Freie flüchten kann und dabei nur ein Geschosß überwinden muss.

Studie: Einbau von Wohneinheiten in die Bausubstanz eines Vierkanthofs

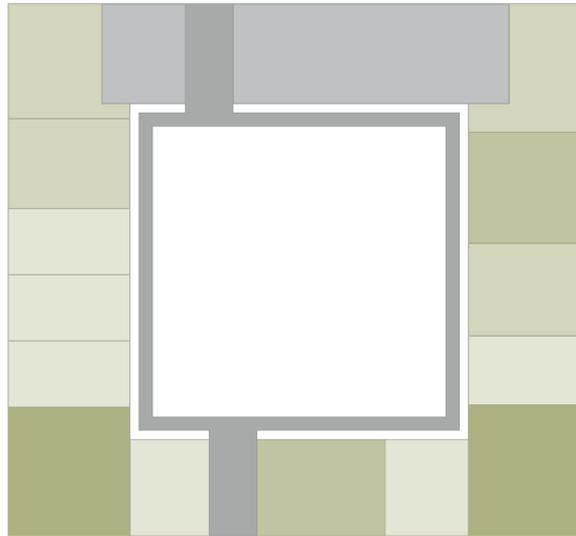
Der Vierkant-Beispielhof weist eine Nettogeschossfläche von ca. 2.650 m² auf. Somit sind pro Geschöß ca. 1.325 m² bzw. im Dachgeschöß ca. 120 m² verfügbar. Der Hof hat in diesem Beispiel 680 m², die noch als Gemeinschaftsfläche hinzukommen.

Die Aufteilung der Wohneinheiten erfolgt nach aktuellen Ergebnissen der gefragten Haushaltsgrößen in Oberösterreich. Dabei sind vorrangig 2-Raum-Wohnungen von 55 m² vorhanden, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit 75 m². Um die notwendige soziale Mischung für gemeinschaftliches Wohnen zu erhalten und auch Familien dafür anzusprechen, werden 4- u. 5- Zimmer-Wohnungen im erforderlichen Ausmaß untergebracht. Dabei liegt die prozentuelle Aufteilung bei 39% Single-Wohnungen, 32% 3-Zimmer-Wohnungen, 16% 4-Raum-Wohnungen und 13% sind größere Familienwohnungen. Die Größe der Wohnungen wurde entsprechend der maximalen Förderfläche vom Land Oberösterreich gewählt.



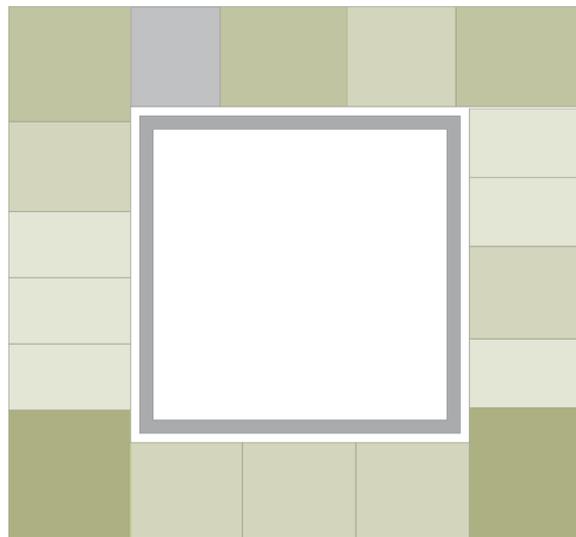
WOHNNUTZFLÄCHE EG

55m ²	6x
75 m ²	4x
90 m ²	2x
105 m ²	2x



WOHNNUTZFLÄCHE 1. OG

55m ²	6x
75 m ²	6x
90 m ²	3x
105 m ²	2x



Innenwände und Schächte wurden in der Flächenaufstellung berücksichtigt und mit 15 % hinzugerechnet

WOHNEN

12x	55 m ²	660 m ²
10x	75 m ²	750 m ²
5x	90 m ²	450 m ²
4x	105 m ²	420 m ²
31x		2280 m ²

SONSTIGE FLÄCHEN

Fahrradraum/ Kinderwagen	70 m ²
Gästezimmer	15 m ²
Werkstatt	30 m ²
Müllraum	35 m ²
Technik	50 m ²
Sauna	15 m ²
Fitnessraum	25 m ²
Seminarraum/ anmietbare Büros	80 m ²
Gang	70 m ²

NETTOGRUNDFLÄCHE EG+OG 2670 m²

Dachgeschoss

Lagerabteile 120 m²

Außenflächen

Verkehrsfläche Hof 270 m²
Hof 680 m²

5.3 SCHLUSSFOLGERUNG ZU DEN FALLBEISPIELEN

Diese Beispiele haben gezeigt, dass man den Räumlichkeiten dieser Höfe sehr wohl eine zukunftsfähige Verwendung zuführen kann. Sie sind der Beweis dafür, dass eine Integration in das moderne Leben nicht das Ende des bäuerlichen Erbes bedeuten muss. Eine gewisse Sensibilität im Umgang mit den Bauernhöfen ist dafür erforderlich. Unter Beachtung dieser Voraussetzungen können moderne Nutzungskonzepte zu einem anschaulichen Ergebnis führen und sich Chancen für eine gesamte Region eröffnen.

Für Landwirte/-innen kann sich daraus auch ein wirtschaftlicher Nutzen erschließen. Neue Einkommensformen für Hofbewohner und Arbeitsplätze für jedermann können dadurch auf diesen Höfen geschaffen werden.

Die gezeigten Fallbeispiele können als Vorbilder von adäquaten Nutzungskonzepten für bereits oder künftig leerstehende Bauernhöfe dienen. Auch in Abhängigkeit mit der Lage und der Bewirtschaftungsart der Höfe reicht die Sparte von der Möglichkeit der Direktvermarktung über die Tourismus- und Freizeitwirtschaft und dem Wohnen bis hin zur gewerblichen Nutzung.

Hat aufgrund der genannten Gegebenheiten der Tourismus eher auf Höfen im südlichen Alpenvorland Potenzial, so wird sich die Gewerbenutzung eher im Zentralraum etablieren können. In der Regel ist für die Umsetzung wesentlich, rechtliche Rahmenbedingungen, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten im Vorhinein abzuklären. Gewiss gehört eine Portion Mut dazu, als Hofbesitzer Ideen zu verwirklichen, ebenso wie die Bereitschaft der Bevölkerung, Neues zuzulassen.

Auch wenn es in Zukunft immer weniger der Fall sein wird bzw. eine Umstrukturierung unabweichlich ist, spielt auch die Urproduktion in vielen Höfen immer noch ein großes Thema. Auch wenn nun Hühner oder Gänse den Platz von Rindern eingenommen haben. Die Errichtung neuer Ställe neben den historischen Gehöften ist aufgrund des Platzbedarfs und den neuen Richtlinien in der Viehhaltung wohl nicht vermeidbar. Allerdings kann man unter Beachtung einiger Kriterien bei der Gestaltung von landwirtschaftlichen Gebäuden eine befriedigende Lösung für den Hof als Ensemble finden.



6

Schlussfolgerung

Anhand Recherchen und Besichtigungen verschiedenster Bauernhöfe kann festgestellt werden, dass die Bevölkerung bemüht ist, die alten Gehöfte, egal ob Vierkant-, Vierseit- oder Hausruckhof, zu erhalten und ihnen im Fall von Leerstand eine neue Nutzung zu geben. Die dargestellten Fallbeispiele zeigen, dass es durchaus befriedigende Lösungen für die Nutzung bzw. zur Vermeidung von leerstehenden Objekten gibt. Dafür ist vor allem das Interesse der Nutzer und Hausbesitzer von essentieller Bedeutung. Die Anstrengung und Mühen, die Bauherren bei Umbauten jeglicher Art auf sich nehmen, lohnen sich in den meisten Fällen und das Ergebnis kann sich durchaus zeigen lassen.

Unter Beachtung der naturräumlichen Faktoren und Einhaltung einer guten Proportion und Maßstäblichkeit in Bezug zum Altbestand lassen sich auch An- und Neubauten durchaus errichten, ohne die Ensemblewirkung zu zerstören. Dies gilt für Stallbauten, ebenso wie für einen Umbau der Bauernhöfe bei der Nachnutzung, z.B. zu Kleinbetrieben oder für Wohnzwecke. Dadurch kann man die Identität einer Kulturlandschaft bewahren.

Vor allem die Bereitschaft von Seiten der Bauherren und auch der Planer zur Auseinandersetzung mit dem Kulturgut entscheidet schlussendlich, ob die umgebauten Höfe bzw. die neu errichteten Zubauten sich in gleicher Weise in die Landschaft integrieren lassen, wie dies bei historischen Gehöften ausnahmslos möglich war.

6.1 BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGEN:

Können die räumlichen Gegebenheiten der historischen Gehöfte noch den Anforderungen der heutigen modernen Landwirtschaft entsprechen?

Die Forschungen haben gezeigt, dass die Wirtschaftsgebäude der alten Bauernhöfe durchaus noch für die Viehhaltung bzw. für den Ackerbau zu gebrauchen sind. Allerdings gab es bei allen Hoftypen schon erforderliche Umstrukturierungen. Konzentriert man sich heutzutage im Zentralraum bzw. Traun-Enns-Riedelland und somit im Gebiet des Vierkanthofes hauptsächlich auf die Spezialisierung des Ackerbaus, stehen einstige Viehstallungen nun leer. Man versucht, ihnen im besten Fall eine neue Nutzung in Form von Büro- und Lagerflächen zu geben. Eine reine Landwirtschaft im Speckgürtel der größeren Städte ist fast nur mehr in Verbindung mit Direktvermarktung möglich. Ein Wachstum ist aufgrund der bereits wenig vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft fast ausgeschlossen.

Die Räumlichkeiten der Höfe sind für die immer größer werdenden Maschinen auch nicht mehr geeignet. Folglich werden große Unterstellmöglichkeiten und Maschinenhallen neben

den prächtigen Gehöften gebaut. Leider wird dabei das Proportions- und Größenverhältnis gegenüber den historischen Höfen im seltensten Fall berücksichtigt. Die Formensprache wird selten wieder aufgenommen, somit ersetzen Pult- oder Flachdächer die einstigen Sattel- und Walmdächer. Stahl- und Betonkonstruktionen ersetzen die einstigen regionalen Materialien Stein, Lehmziegel und Holz.

Ähnliches gilt für den Vierseithof. Wird in der Region vom Inn- und Hausruckviertler Hügelland die Viehhaltung noch intensiver betrieben, so gibt es zwar noch den Bedarf an Stallungen, reichen die Vorhandenen allerdings bei Aufstockung des Viehbestandes nicht mehr aus. Da ein stärkerer Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe im Nebenerwerb ersichtlich ist und sich der Trend zu größeren Betriebseinheiten fortsetzt, werden auch hier in Zukunft die alten Stallungen für die Unterbringung der Tiere nur mehr im geringen Ausmaß - z.B. für Kleintiere - genutzt werden.

Auf allen drei Besichtigungen von Höfen mit Viehhaltung war ersichtlich, dass die Unterbringung in den alten Stallungen bei Anbindehaltung und geringem Tierbestand noch

möglich war. Allerdings wurden bei zwei Höfen die Stallgebäude in die Gebäudesubstanz des Stadls erweitert. Beim dritten wurde dem Stall des Vierkanthofes eine Auslauffläche hinzugefügt. Alle drei Hofbesitzer hatten ein zusätzliches Standbein in Form von Direktvermarktung, Schule oder Urlaub am Bauernhof oder waren nebenbei erwerbstätig. Die Umstellung auf Bio wäre eine mögliche Alternative, um den Milchviehbetrieb aufgrund des niedrigen Milchpreises und den hohen Futterkosten aufrecht zu erhalten. Die Diversifizierung kann somit eine Möglichkeit bieten, die Landwirtschaft weiter zu betreiben und zusätzlich leer gewordene Räumlichkeiten mit neuen Nutzungen zu füllen. Alle drei Landwirtschaften haben einen unterdurchschnittlichen Tierbestand für Oberösterreich aufzuweisen. Nimmt man die Durchschnittswerte der Tierbestände in der Region her, so würde der Platzbedarf in den Stallungen des Vierkant- und Vierseithöfen den heutigen Richtlinien für tiergerechte Haltung in der Landwirtschaft nicht mehr entsprechen.

Wie kann man nicht mehr oder unterwertig landwirtschaftlich genutzte Gebäudesubstanzen von Leerstand bewahren und welche Chancen eröffnen sich damit für die Gebäude und für die einzelnen Regionen?

Die dokumentierten Beispiele zeigen eine große Bandbreite von unterschiedlichen bäuerlichen Objekten, bei denen aufgrund der heutigen Gegebenheiten in der Landwirtschaft eine Neuorientierung bzw. Umstrukturierung des Hofes erfolgte. Um den Erhalt des Kulturguts sicherzustellen sind bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der rechtlichen Bedingungen erforderlich.

Die Forschungen haben gezeigt, dass die Gehöfte sehr wohl auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen, wie Wohnen und Gewerbe, geeignet sind.

Im gesamten Alpenvorland findet man bereits Beispiele, bei denen der gesamte Hofkomplex bzw. der Wirtschaftsteil zu Wohnungen umgebaut wurde. Im stadtnahen Raum oder an Standorten mit sehr guter Infrastruktur ist die Nachfrage nach Wohnraum besonders gegeben. Das könnte ein großes Potenzial für die alten Gebäudesubstanzen zur Deckung

des Wohnbedarfs bedeuten. Gespräche haben gezeigt, dass viele junge Menschen gegenüber einer Mischung aus Alt und Modern beim Wohnen sehr aufgeschlossen sind. Kann ein Bauernhof relativ günstig erworben werden, erkennen mittlerweile viele Interessenten die Chance, Bauernhäuser als Anlageobjekt zur Vermietung von Wohnungen zu nutzen.

Die Nutzung dieser oft schon leerstehenden Bestandsstrukturen in Form von Wohnen könnte zur Verringerung der Zersiedelung durch Einfamilienhäuser im ländlichen Raum erheblich beitragen. Eine weitere Bodenversiegelung, die in Österreich ohnehin sehr hoch ist, würde damit gestoppt werden. Auch Baugenossenschaften, die sich für zukunftsorientiertes Wohnen wie dem Cohousing, zusammenschließen, haben bereits das Potenzial von Bauernhöfen erkannt. Dieses neue Wohnformat könnte vor allem junge Menschen zu leistbaren Wohnungen und mehr Angeboten verhelfen und sie damit zum Bleiben am Land animieren.

Lange Verhandlungen mit Behörden und Widmungsprobleme wurden des Öfteren als möglicher Grund zum Scheitern genannt. Vor allem die Widmung im Grünland, die bei Vierkant- oder Vierseithöfen in Alleinlage nicht

selten der Fall ist, bringt viele Einschränkungen mit sich. Es ist deshalb besonders wichtig, vor der Planung alle Möglichkeiten abzuklären, um sicherzugehen ob eine Sonderwidmung in Frage kommt.

Ähnliches gilt auch für die gewerbliche bzw. die öffentliche Nutzung. Vor allem im Zentralraum, oft in der suburbanen Zone, findet man einige Bauernhöfe, die nun durch die Vermietung der Räumlichkeiten als Büroflächen oder für den Handel umgestaltet wurden. Bei den Recherchen ist man vor allem auf Gartenbau-, Dienstleistungsbetriebe und Veranstaltungshöfe gestoßen. Aber auch die Nutzung der Bestandsstrukturen für öffentliche Infrastrukturen, vor allem Kindergärten, wird schon in Anspruch genommen.

Eine weitere Ausbreitung der Stadt in das Umland, wo viele Vierkanthöfe beheimatet sind, ist zu erwarten. Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebs in eine außerlandwirtschaftliche Funktion wird deshalb immer mehr an Bedeutung gewinnen. Insbesondere für Künstler und Start-ups, die kreativen und großflächigen Raum für ihre Ideen und Ruhe für ihre Arbeit benötigen, bietet ein altes Bauernhaus den perfekten Arbeitsplatz.

Werden die Gehöfte im untergeordneten Maß noch landwirtschaftlich betrieben und stehen aufgrund des Strukturwandels Räumlichkeiten leer, so können Umnutzungen die Tragfähigkeit der Landwirtschaft stärken. Beispiele haben gezeigt, dass die Diversifizierung in Form von Hofläden, Urlaub oder Schule am Bauernhof eine zusätzliche Einkommensquelle bieten kann und die Bauernhöfe dadurch von Leerstand bewahrt werden können. Für diesen neuartigen Bereich in der Landwirtschaft gibt es jedoch regionale Unterschiede. Wird Direktvermarktung im gesamten Alpenvorland in Form von Hofläden oder Buschenschänken angeboten, setzen sich bei Urlaub am Bauernhof noch bestimmte Regionen als Anbieter dafür durch. Damit sind die südlichen Zonen des Alpenvorlandes, angrenzend zu den Voralpen, gemeint. Potenzielle Tourismusregionen können sich auch durch das Angebot von regionalen Produkten und das Schaffen von Gästezimmern schneller entwickeln und zugleich das Image einer Region verbessern.

Grundsätzlich können Gebäude, die keiner Nutzung unterliegen, nicht langfristig gesichert werden. Es ist deshalb wichtig, den Gebäuden

einen Nutzen zu geben. Es muss für potenzielle Nutzer die Möglichkeit bestehen, alte Gebäude zu günstigen Konditionen zu erwerben. Gleiches gilt für die finanzielle Förderung bei der Altbausanierung. Obwohl schon viele Fördermöglichkeiten vom Land Oberösterreich angeboten werden, bevorzugt die Mehrheit immer noch den Neubau, anstatt ein leerstehendes Haus zu renovieren. Es ist die Aufgabe der Kommunal- und Regionalplaner, diesen Maßnahmen gezielt entgegenzusteuern und somit das Bewusstsein der Bevölkerung in dieser Hinsicht zu wecken. Doch die Entwicklung der ländlichen Regionen basiert nicht primär auf den von Bund und Ländern vorgelegten Entwicklungskonzepten, sondern es ist die Bereitschaft jedes Einzelnen, die entscheidet, ob Leerstand in Zukunft ein großes Thema bleiben muss oder sogar als Entwicklungschance für eine gesamte Region sein kann.

Quellenverzeichnis

LITERATUR

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG (Hg.), Das Bauernhaus in Oberösterreich, Linz, 1983

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Landesbaudirektion (Hg.), Ländliche Architektur in Oberösterreich, Linz 1981

AISTLEITNER-SCHLÖGL Elisabeth, Der oberösterreichische Vierkanter im Wandel der Gegenwart, in: Oberösterreichische Heimatblätter, Jahrgang 41, Heft 4, Linz, 1987

BRÄNDLE Evemarie, Bauernhaussanierung, Neues Wohnen in alten Häusern, München, 1988

BUNDESDENKMALAMT (Hg.), Standards der Baudenkmalpflege, 2., korr. Auflage 2015, Wien, 2015

DACHLER Anton, Anlage, Herstellung und Zielformen des Bauernhauses.
In: Das Bauernhaus in Österreich-Ungarn und in seinen Grenzgebieten, Österr. Ingenieur- u. Architektenverein (Hg.), Dresden 1906

DIMT Günther, Bauernhöfe. Historische Gehöfte in Oberösterreich, Linz, 2009

FÜRST Isolde et. al, Neues Leben in alten Höfen, Innovative Nutzungsbeispiele von traditionellen Vierkantern, Regionalentwicklungsverein Zukunft Linz-Land (Hg.) Linz, 2015

HECKL Rudolf, Oberösterreichische Baufibel, Grundformen des ländlichen Bauens, Salzburg 1949

LINZER Helena, Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse im ländlichen Raum, Dissertationen der Technischen Universität Wien, Band 93, Wien 2002

HÖLZ Christoph, HAUSER Walter, Weiterbauen am Land, Verlust und Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in den Alpen, Innsbruck, 2012

KLEMENT Wolfgang, HASENBERGER Bernhard, Bauernhöfe. Form und Bedeutung alter Gehöfte in Oberösterreich, Linz 1982

KRIECHBAUM Eduard, Das Bauernhaus in Oberösterreich, in: Forschungen zur deutschen Landes- und Volkskunde, Bd. 29, Heft 3, Stuttgart 1933

SCHMIED Doris, HENKEL Gerhard (Hg.), Leerstand von Gebäuden in Dörfern, Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung, Göttingen 2007

SPIELHOFER Herrad, JESCHKE Hans Peter, Bauernhöfe erhalten – neu gestalten, Offener Vierseithof, Band 8, Pilotprojekt des Verbandes der Europäischen Landwirtschaft – CEA, Linz, 1985

WEITERE PUBLIKATIONEN (ONLINE VERFÜGBAR)

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Inn- und Hausruckviertler Hügelland, Band 24, Lochen und Linz, 2007

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Inn_und_Hausruckviertler_Huegelland.pdf
17.12.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Inntal, Band 27, Lochen und Linz, 2007

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Inntal.pdf
12.02.2018

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Sauwald, Band 23, Lochen und Linz, 2007

12.02.2018
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Sauwald.pdf 12.02.2018

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Südninnviertler Seengebiet, Band 18, Braunau am Inn und Linz, 2007

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Suedinnviertler_Seengebiet.pdf
18.12.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Traun-Enns-Riedelland, Band 38, Linz, 2007

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Traun-Enns-Riedelland.pdf
17.12.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Unteres Trauntal, Band 1, Linz, 2007

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Unteres_Trauntal.pdf
14.08.2018

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG, Naturschutzabteilung (Hg.), Raumeinheit Vöckla-Ager-Hügelland, Band 22, Linz und Wien, 2007
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_N/Voeckla_Ager_Huegelland.pdf
 17.12.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG Abteilung Presse (Hg.), Im Wandel – Die OÖ Landwirtschaft und der ländliche Raum, Linz, 2013
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/PK_Hiegelsberger_NEU_24072013.pdf
 19.02.2018

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG Abteilung Statistik (Hg.), Agrarstrukturerhebung 2013, Linz, 2014
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/InfoStat_Agrarstruktuerhebung2013_Zusatz.pdf
 27.11.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG Abteilung Statistik (Hg.), Agrarstrukturerhebung 2010, Linz, 2012

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/InfoStat_Agrarstrukturerhebung2010.pdf
 27.11.2017

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG Abteilung Statistik (Hg.), Bevölkerungsprognose 2015, Teil 2 – Bezirke Oberösterreichs, Linz, 2015
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/InfoStat_Bevoelkerungsprognose_2015_Teil2_Bezirke.pdf
 05.02.2018

AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG Abteilung Statistik (Hg.), Bevölkerungsprognose 2015, Teil 3 - Gemeinden Oberösterreichs, Linz, 2015
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/Info-Stat_Bevoelkerungsprognose_2015_Teil3_Gemeinden.pdf
 05.02.2018

ANDERL Elisabeth, Strukturwandel in der Landwirtschaft – Leerstand im Idyll, Osttirol, 2017
<http://www.gat.st/news/strukturwandel-der-landwirtschaft>
 08.03.18

RECHTSINFORMATIONSSYSTEM DES BUNDES, OÖ Raumordnungsgesetz 1994, §30, Fassung vom 06.08.2018
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000370>

RECHTSINFORMATIONSSYSTEM DES BUNDES, Gesamte Rechtsvorschrift für Gewerbeordnung 1994, Fassung vom 23.11.2018
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wx?Abfrage=Bundesnormen&>

Gesetzesnummer=10007517

RECHTSINFORMATIONSSYSTEM DES BUNDES, Oö. Bautechnikgesetz 2013, Fassung vom 23.11.2018
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=20000726>

HAUBNER, HARTINGER, Wohnbau OÖ - Wege zur Wirtschaftlichkeit, Land Oberösterreich (Hg.), Ausgabe November 2014, Linz, 2015
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form_bauenundwohnen/Praesentation_WegezurWirtschaftlichkeit.pdf
 23.08.2018

INSTITUT FÜR BAUTECHNIK (Hg.), OIB-Richtlinie 3, Ausgabe März 2015, Wien, 2015
https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_26.03.15.pdf
 28.08.18

LAND OBERÖSTERREICH, Abteilung Raumordnung (Hg.), Siedlungsentwicklung in Oberösterreich, Linz,
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/Ro_Siedlungsentwicklung_in_Ooe.pdf
 07.06.2018

LAND OÖ, Abteilung Statistik (Hg.), Leben in Oberösterreich, Linz, 2015
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteBH_UU/stat_leben_in_ooe.pdf
 30.10.18

LAND OÖ, Abteilung Statistik (Hg.), Haushalte und Familien, Linz, 2015
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/hhfam/hhfam_4.pdf
 19.09.18

LAND OÖ, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Grüner Bericht 2017, 2014-2016
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw_gruenerbericht.pdf
 04.09.18

LANDKREIS OSTALLGÄU und UNTERALLGÄU (Hg.), Dorfkerne - Dorfränder - ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege, 2017, Memmingen
<http://www.dorfkerne-dorfraender.de/downloads/praxishandbuch-dorfkerne-dorfraender.pdf>
 30.11.18

LARNDORFER Gerlinde, Bodenschutz in Gemeinden, Klimabündnis OÖ, Linz, 2017
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_U/us-bi_VA_2017_UReferenten_Projektmodul_UL_Larndorfer.pdf
 30.11.18

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH (Hg.), Agrarischer Ausblick Österreich 2025, 2016
<https://www.lko.at/media.php?filename=download%3D%2F2016.11.30%2F148049533266992.pdf&rn=Agrarischer%20Ausblick%20%D6sterreich%202025.pdf>
 11.09.18

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Land- und Forstwirtschaft in Oberösterreich – Zahlen, Daten, Fakten, 2016
<https://ooe.lko.at/media.php?filename=download%3D%2F2016.08.08%2F1470653386206433.pdf&rn=Infobrosch%FCre%20Land-%20und%20Forstwirtschaft.pdf>
11.09.18

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH
(Hg.), Urlaub am Bauernhof/Ferienwohnungen – Gewerbliche Zimmervermietung, 2013
https://ooe.lko.at/media.php?filename=download%3D%2F2013.06.13%2F1371109561993225.pdf&rn=UaB_Ferienwohnungen_-_Gewerbliche_Vermietung_Mai_2013_aktuell.pdf
30.08.18

ÖÖ. LANDTAG, ÖÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, 2015
<http://www2.land-oberoesterreich.gv.at/internetltgbeilagen/Beilage%201471/2015%20-%20Ausschussbericht.pdf?id=6120&n=1471&j=2015#page=11.10.18>

RÖSTER Ignaz, HEIGL Friedrich, Das Problem mit der Feuchtigkeit und dem Schimmel, 2012
https://www.gockl.at/files/ext/articles/2012_06_18_heigl_feuchte-schimmel-und-thermische-sanierung.pdf
09.09.18

RÜCKLINGER Elisabeth, Die bäuerliche Hofform des Vierkanterers, Diplomarbeit unter Prof. Erich Lehner, Institut für Baugeschichte und Bauforschung, TU Wien, 2017
<http://katalog.ub.tuwien.ac.at/AC13439539>
19.12.18

WKO (Hg.), ÖÖ Wirtschaft, Oberösterreich zieht in die Zentren, Heft Nr. 36
https://www.wko.at/site/standort-und-innovation/page0003_Kopie.pdf
05.02.2018

WKO (Hg.), Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standorteignung – Standortgenehmigung, Linz, Stand 06/2016
https://www.wko.at/service/ooe/umwelt-energie/Ut_9430_6.pdf
27.08.2018

INTERNETQUELLEN:

AEIOU, Österreich Lexikon: Alpenvorland

<http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.a/a341880.htm>

22.02.2018

Architektur-online.com, Leerstand als Chance?

<http://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance>

28.10.2018

Austria.info, das Alpenvorland

<https://www.austria.info/at/service-fakten/uber-osterreich/osterreichs-landschaften/das-alpenvorland>

22.02.2018

Basefield, Paintball-Halle

<http://www.basefield.at/galerie.html>

30.11.2018

Bauernzeitung.at, Wie bei der Instandhaltung alter Bauernhäuser vorzugehen ist

<http://www.bauernzeitung.at/wie-bei-der-instandhaltung-alter-bauernhaeuser-vorzugehe-nist/>

12.09.2018

Bauforum.at, Co-housing im Vierkanthof

www.bauforum.at/architektur-bauforum/co-housing-im-vierkanthof-158073

MeinBezirk, Bauernhof unter Denkmalschutz

https://www.meinbezirk.at/oberoesterreich/c-bauen/bauernhof-unter-denkmalschutz_a2249227

02.09.2018

Grüne Bäuerinnen und Bauern, Asyl am Bauernhof,

<https://bauern.gruene.at/themen/landwirtschaft/asyl-am-bauernhof>

28.10.2018

Höhenwerkstatt, Trainingszentrum

<http://www.hoehenwerkstatt.com/>

30.11.2018

Land Oberösterreich, Gemeindeplanung

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/25709.htm>

13.12.2018

Architektur-online.com, Leerstand als Chance?
<http://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance>
 28.08.2018

Ooegeschichte.at, Landwirtschaft im Mittelalter
<http://www.ooegeschichte.at/epochen/mittelalter/das-werden-des-landes/landausbau-und-landwirtschaft/landwirtschaft-im-mittelalter/>
 12.05.2018

Ökolandbau, Tierhaltung
<https://www.oekolandbau.de/erzeuger/tierhaltung/spezielle-tierhaltung/rinder/milchviehhaltung/haltung/anforderungen-und-richtlinien-fuer-tiergerechte-milchviehstaele/>
 05.10.2018

OEKL-Bauen – Plattform für landwirtschaftliches Bauen, Baumasse Stall
<http://www.oekl-bauen.at/cms/baumasse.php>
 05.10.2018

OOE.lfi – Ländliches Fortbildungsinstitut, Schule am Bauernhof
<https://ooe.lfi.at/schule-ambauernhof+2500+1285023> 09.10.2018

OÖNachrichten, Baukultur: Wie wir die Zersiedelung in den Griff bekommen können
<https://www.nachrichten.at/anzeigen/immobilien/art147,2452435>
 30.10.2018

OÖNachrichten, Vierkanthöfe. Diese Häuser hat der Most gebaut
<https://www.nachrichten.at/oberoesterreich/Vierkanthoefe-Diese-Haeuser-hat-der-Most-gebaut;art4,942502>
 28.05.2018

Land OÖ, Wohnbeihilfe
<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/wohnbeihilfe.htm>
 23.08.18

Lebensart, Alte Bauernhäuser renovieren
<http://www.lebensart.at/alte-bauernhaeuser-renovieren>
 10.12.2018

Leerstandskonferenz Osttirol
<http://www.leerstandskonferenz.at/2017/thema-2017.html>
 19.09.2018

Salzburgwiki.at, Innviertel
<https://www.sn.at/wiki/Innviertel>
28.08.2018

Der Standard, Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinden vor Probleme
<https://derstandard.at/2000061900379/Mangel-an-Daten-zu-Leerstand-stellt-Gemeinden-vor-Probleme>
28.02.2018

Der Standard, Zwei Drittel aller Gebäude sind Einfamilienhäuser
<https://derstandard.at/1385169822541/Zwei-Drittel-aller-Gebaeude-sind-Einfamilienhaeuser>
06.06.2018

Der Standard, Ein weiter Weg zum gemeinsamen Bauen am Land
<https://derstandard.at/2000073057804/Ein-weiter-Weg-zum-gemeinsamen-Bauen-am-Land>
08.08.2018

Statistik Austria, Wohnsituation
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsitua-

tion/index.html
23.08.2018

Vierkanter.eu, Förderungen
<https://www.vierkanthof.eu/content/de/service-foerderungen/>
20.03.2018

WKO, Arbeitsraum
<https://www.wko.at/service/arbeitsrecht-sozialrecht/Arbeitsraum.html>
23.09.2018

Wikipedia, Hausruckviertel
<https://de.wikipedia.org/wiki/Hausruckviertel>
03.09.2018

Wikipedia, Leerstand
<https://de.wikipedia.org/wiki/Leerstand>
28.08.2018

Wikipedia, Schule am Bauernhof
https://de.wikipedia.org/wiki/Schule_am_Bauernhof
05.10.2018

MÜNDLICHE QUELLEN:

BURGER Johanna, Interview am 29.08.2018

FEITZLMAYR, Rosina und Hans-Jörg, Interview
am 29.09.2018

FISCHER-DUSEK Angelika, Interview am
09.05.2018

GNEISSL Elisabeth, Interview am 24.08.2018

HACKL-Ceran Elfie, Interview am 08.06.2018

JÄGER Elisabeth, Interview am 19.08.2018

MÖRWALD Anna, Interview am 08.06.2018

PREUNER Thomas, Interview am 24.08.2018

SCHWARZMAYR-PLUNGER Heidi, Interview
am 05.09.2018

SONSTIGE QUELLEN:

FUCHS Anita, Amt der OÖ Landesregierung,
Abteilung Statistik, Email vom 29.11.17

STAUDINGER Franz, OÖ
Landwirtschaftskammer, Rechtsabteilung,
Email vom 11.12.17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Alle nicht referenzierten Abbildungen stammen von Viktoria Starzinger

Abbildung 2: Steinnocher, Knötig, Köstl, Flächenverbrauchswerte für Wohnzwecke 2001 in m² pro Einwohner im oberösterreichischen Zentralraum, 2004, in: Land Oberösterreich, Siedlungsentwicklung in Oberösterreich

Abbildung 5: Ferdinand Seibt, Glanz und Elend des Mittelalters, 1987
<http://www.oogeschichte.at/epochen/mittelalter/das-werden-des-landes/picture-tour/>

Abbildung 7: Stadtgemeinde Leonding, Luftaufnahme von Leonding,
https://www.meinbezirk.at/linz-land/c-lokales/traun-bietet-platz-fuer-27000-einwohner_a822678#gallery=null
 15.10.2018

Abbildung 10: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung von 2014 bis 2075 nach Prognoseregion, 2014

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html#index2

Abbildung 11: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung von 2014 bis 2075 nach Prognoseregion, 2014

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html#index2

Abbildung 12: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung in den Bezirken 2013 bis 2050 in LAND OÖ, Bevölkerungsprognose 2015, S. 13

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/InfoStat_Bevoelkerungsprognose_2015_Teil2_Bezirke.pdf
 05.02.2018

Abbildung 13: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung in den Bezirken 2013 bis 2050, in: LAND OÖ, Bevölkerungsprognose 2015, S. 26

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/InfoStat_Bevoelkerungsprognose_2015_Teil2_Bezirke.pdf
05.02.2018

Abbildung 14: Statistik Austria, Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Oberösterreich ab 1971, in: LAND OÖ, Haushalts- und Familienentwicklung in Oberösterreich 1971-2015, S. 2

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/DokumenteAbt_Stat/HH_Fam_Kurzbericht_AEST2015.pdf

Abbildung 15: Digitale Oberösterreichische Raum-Informationssystem - das Geographische Informationssystem des Landes Oö, Urmappe (Franziseische Kataster), Dambach, 1844
[http://doris.at/viewer/\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk\)\)/init.aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 16: Digitale Oberösterreichische Raum-Informationssystem - das Geographische Informationssystem des Landes Oö, Orthofoto, Dambach, 2010

[http://doris.at/viewer/\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk\)\)/init.aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 17: Digitale Oberösterreichische Raum-Informationssystem - das Geographische Informationssystem des Landes Oö, Orthofoto, Hörsching, 2010

[http://doris.at/viewer/\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk\)\)/init.aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 19: Heckl Rudolf, Oberösterreichische Gehöfftformen, in: Heckl Rudolf, Oberösterreichische Baufibel, 1949, S. 66

Abbildung 23: Dimt Gunter, Charakteristik der Einspringerhöfe, in: Dimt Gunter, Bauernhöfe – Historische Gehöfte in Oberösterreich, 2009 S. 28

Abbildung 24: Dimt Gunter, Der Mittertenn-Ein-
hof und der Weiler Palmsdorf, in: Dimt Gunter,
Bauernhöfe – Historische Gehöfte in Oberös-
terreich, 2009, S. 40

Abbildung 30: Digitale Oberösterreichische
Raum-Informationssystem - das Geographische
Informationssystem des Landes Oö, Urmappe
(Franzische Kataster), Tumeltsham, 1844
[http://doris.at/viewer/\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0-
v5whk\)\)/init.aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 31: Digitale Oberösterreichische
Raum-Informationssystem - das Geographische
Informationssystem des Landes Oö, Grund-
karte, Tumeltsham, 2010
[http://doris.at/viewer/
\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk\)\)/init.
aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 32: Brändle Evemarie, Aufsteigende
Erdfeuchte und Salztransport, in: Brändle Eve-
marie, Bauernhaussanierung, 1988, S. 33

Abbildung 33: Brändle Evemarie, Dränierung,
in: Brändle Evemarie, Bauernhaussanierung,
1988, S. 39

Abbildung 39: Digitale Oberösterreichische
Raum-Informationssystem - das Geographische
Informationssystem des Landes Oö, Orthofoto,
Piberbach, 2010
[http://doris.at/viewer/
\(S\(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk\)\)/init.
aspx?ks=alk&karte=adr](http://doris.at/viewer/(S(v5vgraqxj3cnofapkj0v5whk))/init.aspx?ks=alk&karte=adr)

Abbildung 48: Fürst et al., Mostlagerung im
Gewölbe, in: Fürst et al., Neues Leben in alten
Höfen, S. 177

Abbildung 52: OpenStreetMap, Urlaub am
Bauernhof, [https://www.urlaubambauernhof.
at/hoefe/hoecknerhof](https://www.urlaubambauernhof.at/hoefe/hoecknerhof)

Abbildung 53 – 56: Elisabeth Jäger, Urlaub am
Bauernhof am Höcknerhof,
[https://www.urlaubambauernhof.at/hoefe/
hoecknerhof](https://www.urlaubambauernhof.at/hoefe/hoecknerhof)
02.12.2018

Abbildung 59: Burnerhof – Familie Langmayr,
Veranstaltungshof
<http://www.burnerhof.at/de/galerie/>
27.10.2018

Abbildung 63: IMMOUnited GmbH, Bodenpreise in Österreich
<https://www.bodenpreise.at/>
28.08.2018

Abbildung 64: Verein "Mit Kindern wachsen - Initiative für aktives und offenes Lernen", der Rubenshof
<https://www.rubenshof.at/>
21.05.2018

Abbildung 85: Höhenwerkstatt GmbH, Trainingszentrum Wels
<https://www.facebook.com/hoehenwerkstatt/photos/a.334084452344/334089797344/?type=3&theater>
29.11.2018

Abbildung 86: Höhenwerkstatt GmbH, Trainingszentrum Wels
<http://www.hoehenwerkstatt.com/trainingszentrum/>
29.11.2018

Abbildung 87-89: BFL PaintballbetriebsGmbH, Basefield Linz
<http://www.basefield.at/galerie.html>
29.11.2018

Abbildung 95-96: Genawo GmbH, Nachbarschaftliches Wohnen
<http://genawo.at/in-bildern/>
23.08.2018



Anhang:
INTERVIEWS MIT HOFBESITZER +
FOTODOKUMENTATION

RUBENSHOF in Berg im Attergau
Umnutzung eines ehemaligen Bauernhofes
(Hakenhof) in eine Freie Schule
Interview mit Angelika Fischer-Dusek
am 09.05 2018

Interviewer (I): Wieso kam ein ehemaliger Bauernhof für die Unterbringung dieser Schule in Frage?

AF: Vor dem Einzug in den Rubenshof gab es bereits zwei Standorte. Jedoch waren die Dorfschule und der Kindergarten damals getrennt untergebracht. Durch die Großzügigkeit im Rubenshof konnten wir nun beides vereinen. Der Platz war uns an den damaligen Standorten nicht ausreichend. Der Wunsch nach viel Freifläche bewegte uns dazu einen ehemaligen Bauernhof als neuen Standort zu wählen.

I: Was sind Ihrer Meinung nach die Vor- und Nachteile bei der Wahl eines Bauernhofes für die neue Nutzung?

AF: Ein großer Vorteil ist die Vielfalt der Räumlichkeiten. Im ehemaligen Wohnhaus ersetzt der Kindergarten nun Stube, Küche und Kammer.

Die ehemalige Scheune dient nun zur Aufbewahrung der Katzen und ist Abstellbereich für die Fahrräder. Sie eignet sich auch ausgesprochen gut für die Schülerwerkstatt. Das ehemalige Silo beinhaltet nun Hackschnitzel. Bei dem zweiten Silo planen wir eine Kletterwand zu installieren. Die bestehenden Obstbäume und Ackerbeete sind Teil unseres Lehrprogrammes. Wir ernten und pflanzen gemeinsam mit den Schülern Obst und Gemüse und sie machen Marmelade und Eis daraus.

Ein weiterer Vorteil ist die ruhige Lage und die Weite. Es gibt keinen Straßenlärm.

Aber nicht alles ist von Vorteil. Die Abgeschiedenheit erschwert den Transport, der für das tägliche An- und Abreisen der Schüler unumgänglich ist. Nach längerem Verhandeln mit der Gemeinde haben wir nun eine öffentliche Bushaltestelle bekommen. Jedoch haben wir sehr viele Schüler, die eine Strecke von über 40 km auf sich nehmen müssen. Da bleibt einem die private Anreise nicht erspart.

Ein weiterer Nachteil ist eventuell, dass die Räume eher klein strukturiert sind.

I: Sehen Sie den Rubenshof als ein Potenzial für die Dorfentwicklung / -gemeinschaft? Falls ja, inwiefern?

AF: Das Dorf war anfangs recht skeptisch eingestellt als es erfahren hat, dass eine Freie Schule nun Teil der Nachbarschaft werden wird. Freie Schule bedeutet nicht, dass wir unsere Schüler frei auf den angrenzenden Feldern herumlaufen lassen. Es gibt genauso eine Grundstücksgrenze, obwohl diese nicht mit einem Zaun markiert ist. Aber die Kinder kennen sie und bleiben innerhalb. Danach waren die Nachbarn auch beruhigt und wir verstehen uns gut mit ihnen. Wir veranstalten zweimal im Jahr einen Bücherflohmarkt und das alljährige Maibaumaufstellen. Da kommen auch immer wieder einige Nachbarn, ansonsten besteht eher wenig Kontakt. Es gibt immer Leute, denen etwas nicht passt, damit muss man rechnen.

I: Können Sie mir etwas über den Umbau erzählen?

AF: Das Gebäude war grundsätzlich in einem sehr schlechten Zustand. Der Vorbesitzer hat sich die letzten Jahrzehnte nicht um das Ge-

bäude gekümmert und es in Stand gehalten. Das Mauerwerk war an sich gut, wir mussten es nicht trockenlegen. Wir mussten überall neue Fußböden einlegen. Die Türen und Fenster mussten ausgewechselt werden.

Es gab keine Sanitäreanlagen. Wir mussten Leitungen teilweise neu verlegen und Schächte anbringen.

I: Wurde auf den Einsatz traditioneller Materialien geachtet bzw. konnten alte Materialien wieder verwendet werden?

AF: Wir haben versucht alte bestehende Materialien wiederzuverwenden. Zum Beispiel hat der Großvater eines Schülers Ziegel einer ehemaligen Bestandswand aufwendig vom Putz befreit. Die Ziegel stellen nun den Bodenbelag des Empfangsraums dar. Aber immer gelang uns das nicht. Wir haben nur einen begrenzten finanziellen Rahmen und sind auf Spenden angewiesen. Bei den Fenstern mussten wir zum Beispiel auf Kunststoffrahmenfenster ausweichen.

III

I: Wieso kam für Sie nur eine Sanierung/Umbau infrage und kein Neubau?

AF: Ich denke ein Neubau wäre uns um einiges teurer gekommen. Schon alleine deshalb, da man zuerst einen Grund braucht, um darauf ein Gebäude bauen zu können.

Wir konnten uns von Anfang an auf die Hilfe vieler Eltern und Freund verlassen. Partizipation spielt bei uns immer eine wichtige Rolle. Da die Eltern auch der Mitarbeit im Arbeitskreis verpflichtet sind, waren einige von ihnen von Anfang an beim Umbau dabei. Ohne Mithilfe wäre das Ganze nicht möglich gewesen. Die Umbauarbeiten am Hof sind nie wirklich abgeschlossen. Es ist immer etwas zu tun. Wir planen demnächst den Ausbau des Heustadels.

I: Was waren die größten Herausforderungen beim Umbau?

AF: Es war ein langer Prozess all die Bewilligungen zu bekommen. Es gibt enorme Vorschriften, an die man sich halten muss, sprich Fluchtwege, Brandschutz usw. Die Treppe musste die entsprechende Breite vorweisen.

I: Wenn Sie nun zurückblicken, was würden Sie nun anders machen?

AF: Eigentlich nichts – Obwohl, ich würde mich mehr dafür einsetzen, dass alle Obstbäume bestehen bleiben. Wir mussten einige fällen, da die Bäume zu nahe an den Spielflächen der Kindern standen und das Fallobst eine Gefahr für sie darstellte.

Co-Housing-Projekt: MAYR IN DER WIM in Garsten

Interview mit Elfie Hackl-Ceran vom 08.06.2018

I: Wie kam es zu dieser Form des gemeinschaftlichen Wohnens und inwiefern spielt der Vierkanthof dabei eine Rolle?

EH: Wir haben uns damals eine Gruppe gegründet, die an gemeinsames, nachbarschaftliches Wohnen interessiert war. Wir haben uns zusammen mit der Neuen Heimat Linz auf die Suche nach einer Bausubstanz gemacht. Es gab mehrere Ideen, u. a. ein Sportclub in Linz. Das war aber nicht das richtige. Danach wurde uns von der Immobilienstiftung der Diözese Linz der ehemalige Stiftshof in Garsten angeboten. Sie hat ein Baurecht von 90 Jahren darauf eingeräumt. Der Vierkanthof ist ca. 500-600 Jahre alt und war nicht von Anfang an ein Vierkanthof. Der alte Hausstock ist denkmalgeschützt. Der gesamte Hof stand 25 Jahre leer.

Die Diözese hat den Architekten Fritz Matzinger beauftragt, der ja schon viel Erfahrung mit Cohousing-Modellen hatte. Aufgrund rechtlicher Dinge haben wir eine GesmbH gegründet, denn es ist wichtig Ansprechpartner zu haben.

Ich habe mich als Geschäftsführerin zur Verfügung gestellt. Eine Wohnbauförderung wurde uns zugesprochen.

I: Wie war der Zustand des Gebäudes und welche Herausforderungen gab es beim Umbau?

EH: Wie gesagt, der südliche Trakt wurde unter Denkmalschutz gestellt, da dieser Teil mit Spitzkappengewölbe und Böhmisches Platzlgewölbe, Stuckaturdecken, Fresken und Wandmalereien aus dem 16. Jahrhundert ausgestattet ist. Da gab es langwierige Verhandlungen und am Ende so einige Kompromisse. Im Erdgeschoss wurden die kleinen Fenster auf das Maß der Größeren angepasst. Im Obergeschoss mussten die Kleinen bleiben, auch das Eisengitter wurde nach Instandsetzung wieder eingepasst. Die alten Dachziegel wurden wiederverwendet. Der Holzboden wurde teilweise neu geschliffen und wieder eingesetzt.

Der Osttrakt ist beim Umbau richtig zerbröselte und die Tramdecken waren morsch, er musste komplett abgebrochen werden und wurde dann als Zieglbau bzw. Holzbau im Obergeschoss wieder aufgebaut. 5 Maisonette-Wohnungen

wurden hier reingebaut.

Der Nordtrakt war der ehemalige Kuhstall und wurde erst vor einigen Jahren aufbetoniert. Nun dient er als Garage. Der Westflügel war der alte Schweinestall und blieb mit seinen Gewölben bestehen.

I: Stellt die Belichtung in manchen Räumen aufgrund der winzigen Fenster ein Problem dar?

EH: Die Wohnungen im Altbau haben zwar kleinere Fenster, sind aber im Süden in genügend großer Anzahl vorhanden, sodass auch genug Licht reinkommt. Nur in 2 kleinen Räumen im 1. Stock wurde eine sogenannte Lichttube an der Decke angebracht.

I: Gab es noch weitere Kompromisse, auf die man sich einigen musste?

EH: Der Architekt hat von einem Laubengang entlang der Hauptfassade abgesehen, setzte allerdings das Glasdach über dem Innenhof durch. Er hatte die Erfahrung und kannte viele gelungener Beispiele aus dem In- und Ausland und weiß, dass sich diese Konstruktion mit dem Denkmal verträgt.

I: Inwiefern lassen sich die Räumlichkeiten des Vierkanthofes mit dem Wohnprojekt vereinbaren? Wie verlief die Umwidmung?

EH: Es gab eine Umwidmung der Liegenschaft durch die Gemeinde, da auf landwirtschaftlichem Grund nur bis zu vier Wohnungen möglich gewesen wären. Wir hatten aber 20 Wohnungen vorgehabt zu bauen.

Der Vierkanthof hat eine Länge von ca. 50 m und 30 m Breite und bietet daher ein ausreichendes Potenzial, um die erforderliche Zahl an Wohnungen sowie die Gemeinschaftsräume (1000m² inkl. Innenhof) unterzubringen. Der Innenhof dient als Freiraum und Treffpunkt und beinhaltet auch einen ganzjährig genutzten Pool. Daneben gibt es noch eine Werkstatt, die aber noch nicht ganz fertig ist, eine Sauna, Seminarräume, einen Fahrradschuppen und eine Dachterrasse.

Der Architekt hat sich schon viel mit gemeinschaftliches Wohnen beschäftigt und schon früh das Atriumhaus entwickelt, bei dem meist zweigeschoßige Reihenhäuser einen großen Innenhof, umschließen, das bei Schönwetter offen bleibt und ansonsten durch ein Glasdach

geschützt wird. Nun hat er dieses Modell auf den Vierkanter angepasst, der wie geschaffen dafür war.

I: Wo denken Sie besteht der Vorteil/Nachteil eines alten Bauernhauses zu einem Neubau?

EH: Die Raumtemperatur ist ein wichtiger Faktor. Aufgrund des bestehenden dicken Mauerwerks sind die Räume immer gut gekühlt. Der Umbau dieses historischen Baus brachte immer wieder Herausforderungen mit sich, was nicht immer nur negativ war, zwangsläufig zu originellen Lösungen führte. Und den Bewohnern etwas Einzigartiges bescherte, zB wurden gusseiserne Säulen aus dem ehemaligen Pferdestall für die Abstützung der Gewölbe verwendet, die nun ein gestalterisches Element des Wohnraumes sind.

I: Wie wurde mit Sicherheitsvorkehrungen, sprich Brandschutz, Fluchtwege, usw. umgegangen?

EH: Das tolle ist, dass jede Wohnung einen Ausgang ins Freie hat. Bei Maisonette-Wohnungen ist das sowieso kein Problem, bei den Wohnungen im Obergeschoß führen die Laubengänge und Außentreppen direkt auf die

Terrassen im Erdgeschoss.

I: Welche Leute sind an diese Art des Wohnens interessiert? Zieht es eher Städter aufs Land um gemeinschaftlich zu wohnen?

EH: Das gemeinschaftliche Wohnen ist nicht für die Mehrheitsgesellschaft geeignet. Dafür sind die Menschen zu individualisiert und der Großfamilie entwöhnt. Aber ein Teil der Menschen schätzt das auch sehr. Meist lassen sich Menschen auf das Projekt ein, die aus dem urbanen Gebiet kommen und bereits an gemeinschaftlichem Wohnen gewöhnt waren bzw. schon praktiziert haben. Die Interessenten sind einige Alleinstehende, die nicht alleine wohnen möchten, genauso wie Familien mit kleinen Kindern und Paare unterschiedlichen Alters.

I: Wie funktionierte ein Umbau, an dem zwanzig Bauherrn anstatt nur einer beteiligt ist?

EH: Der Bau hat unter Partizipation stattgefunden. Was natürlich sehr mühsam sein kann, bei 20 Häuslbauern und man muss erst einmal zusammenwachsen. Das gut ist, dass jeder Eigentümer seine Wohnung individuell gestalten

VII

konnte. Von 50- 140 m² an Wohnfläche ist alles dabei.

I: Wie funktioniert die Gemeinschaft? Welche Regeln müssen eingehalten werden, um ein friedliches Zusammenleben bewirken zu können?

EH: Das Zusammenleben funktioniert sehr gut. Wir haben uns hier unser eigenes Minidorf geschaffen, in dem man auf den Dorfplatz kommt und zusammen Feste feiert oder einfach nur einen Kaffee trinkt.

So ziemlich jede Woche kommen wir zusammen und besprechen was in der Hausordnung stehen soll bzw. welche Aufgaben zu erledigen sind. Jede Wohneinheit hat ein Stimmrecht. Das ist wichtig, ansonsten würde die Gemeinschaft nicht funktionieren.

Auch der Alltag läuft gemeinschaftlich ab. Wenn jemand etwas vom Markt holt, nimmt man auch für den anderen etwas mit. Wenn eine Mutter kurz weg muss, findet sich immer jemand, der auf die Kinder schaut.

I: Dieses Wohnprojekt ist zwar von Wiesen und Wäldern umgeben, ist jedoch nur einige Kilometer zum nächstgelegenen Ort „Garsten“ entfernt. Denken Sie dieses Projekt würde in abgelegeneren Standorten nicht funktionieren?“

EH: Ich denke, das kommt auf den Menschen an sich an. Wenn er beschließt, aufs Land zu ziehen, um in voller Natur leben zu wollen, dann wird sich immer eine Baugruppe für dieses Konzept finden, egal ob es an einen belebten Ortskern angeschlossen ist.

I: Wie funktioniert das Projekt im Sinne der Nachhaltigkeit abgesehen davon, dass ein altes Kulturgut bewahrt wurde?

EH: Das Projekt hat dem Land erspart, dass es mit 20 Einfamilienhäusern weiter zersiedelt wird. Die Menschen bekommen hier zusätzlich noch viel mehr als einen Wohnraum, nämlich eine 1200m² Gemeinschaftsfläche, zu der jeder Bewohner Zugang hat. Weiteres betreiben wir Car Sharing, da durch die Gemeinschaft ein geringerer Mobilitätsbedarf besteht.

Durch diese Form des verdichteten Wohnbaus werden umweltschonende Ressourcen gespart.

Das glasgedeckte Atrium ist wie ein großer bewohnbarer Sonnenkollektor. Er speichert die Wärme in den massiven Umfassungswänden des Hofes. Dadurch kann man auf zusätzliche Wärmedämmung an den innenhofumfassenden Mauern verzichten.

ERLEBNIS-BIO-BAUERNHOF (Vierkanthof)
in Garsten Landwirtschaft, Most- und Saft-
produktion, Hofladen, Schule am Bauernhof,
Interview mit Anna Mörwald am 08.06.18

I: Welche Art von Landwirtschaft betreiben Sie?

M: Wir besitzen 6,5 ha landwirtschaftlich ge-
nutzte Fläche, davon sind ca. 3 ha Obstgärten
für unsere Most- und Saftproduktion. Wir ver-
treiben auch unsere Produkte selbst über einen
Hofladen. Im Jahr 2000 gründeten wir einen 4
H-Bauernhof, also eine Art Schule am Bauern-
hof. Es gibt ca. 100 Tiere am Hof, davon sind
50 Weidemasthennen. 5 Mutterkühe, ein Pony,
einen Esel und ein paar Schweine gibt es auch
am Hof.

I: Sie betreiben auch Direktvermarktung? Wie
läuft das ab?

AM: Unsere Produkte dienen für den Eigenb-
edarf aber auch für die Direktvermarktung. Wir
vertreiben unsere Produkte selbst über einen
Hofladen. Wir haben eine eigene Mostpresse
in den ehemaligen Stallungen. Wir produzieren
Cider, Säfte, Obst und liefern unsere Produkte

auch zu Bioläden in Steyr und zu ADEG.

I: Wo setzen Sie Ihren Schwerpunkt bei so vie-
len Standbeinen?

AM: Ursprünglich besaßen wir über 40 ha
Fläche. Eine Vergrößerung bzw. eine Spezialis-
ierung ist für uns nie in Frage gekommen. Wir
haben nun unseren Schwerpunkt auf die Obst-
produktion gesetzt. Die Tiere sind eigentlich
nebensächlich.

I: Eignen sich die Räumlichkeiten des Vierkan-
thofes noch gut für die heutige Nutzung?

AM: Früher gab es kurz die Überlegung den
Vierkanthof abzureißen, weil wir die immense
Fläche nicht brauchten und die vorherige Gen-
eration ein Auszugshaus nebenan baute. Doch
die kühlen Räume eignen sich sehr gut für die
Lagerung des Obstes bzw. der Vorräte. Die
junge Generation ist später wieder in den Vier-
kanthof umgezogen.

Für die größeren Maschinen wären die Durch-
fahrten schon zu niedrig. Mit dem Stapler wird
es knapp, es geht sich allerdings aus. Dadurch,
dass wir nicht viel Grund haben brauchen wir

keine größeren Maschinen und haben das Problem nicht.

Der Lagerkeller ist aufgrund der Ebenerdigkeit ideal für das Rein- und Raustransportieren der Fässer.

Der Stall eignet sich ebenso noch gut für die Unterbringung der wenigen Kühe im Winter. Im Sommer kommen sie allerdings nach draußen und machen Platz für die Gänse, die zu Martini geschlachtet werden.

I: Welche baulichen Veränderungen gab es bis jetzt am Vierkanthof?

AM: Der ehemalige Schuppen wurde abgerissen und nun wieder zugebaut. Im ersten Stock richten sich nun unsere Kinder ihre Wohnung ein. Im zweiten Stock befindet sich nun der Seminarraum für die Schule am Bauernhof und für andere Veranstaltungen. Es wurden zusätzlich Öffnungen in Form von Dachflächenfenster die alte Bausubstanz eingebaut, da die bestehenden Fenster relativ klein sind und nur wenig Licht reinlassen. Uns war allerdings wichtig, den Bestand so wenig wie möglich anzurühren. Am Dach störte dies am wenigsten.

Im Zuge des Umbaus des Wohnraumes haben

wir auch die Heizung eingebaut. So entstand auch das Nebengebäude zur Lagerung des Hackschnitzels.

I: Welche Abmessungen hat der Vierkanthof?

AM: Die genauen Maße sind mir nicht bekannt, allerdings ist dieser für die hügelige Gegend bzw. Berggebiet eher groß. Natürlich nicht zu vergleichen mit denen im Zentralraum.

I: Gibt es Förderungen vom Land für den Umbau?

AM: Der Seminarraum wurde von der EU gefördert, da es sich um eine Förderung öffentlicher Interesse handelt.

I: Stehen weitere Überlegungen für den Vierkanthof an?

AM: Viele Leute fragen uns immer wieder, warum wir die schönen alten Gewölbe, wo sich zurzeit noch der Kuhstall befindet nicht zu einer Mostschenke umbauen. Zurecht allerdings, da wir viel Most produzieren, aber wir sind zu sehr auf die Familie konzentriert und möchten unseren Hof abends und am Wochenende nicht mit

Gästen teilen. Auch für die Schule am Bauernhof ist die Tierhaltung wichtig. Wir müssten uns für eine Sache entscheiden.

I: Betreiben Sie die Landwirtschaft und die weiteren Standbeine im Haupterwerb?

AM: Ich arbeite mit den Schülern am Hof. Mein Mann allerdings ist neben der Landwirtschaft Lehrer in einer Landwirtschaftsschule. Die Arbeit Schule am Bauernhof teilen wir uns auf. Der Sohn (16) arbeitet schon teilweise mit am Hof und züchtet die Hühner. Die Landwirtschaft im reinen Haupterwerb wäre möglich, allerdings könnten wir nicht so viel investieren und hätten uns den Umbau so nicht leisten können. Durch die Selbstversorgung, die wir uns durch unseren Betrieb ermöglichen könnten wir bestimmt gut leben, aber man müsste in anderen Dingen einsparen.

I: Gibt es Räumlichkeiten, die leer stehen?

AM: Es ist bis auf die letzte Ecke alles gut ausgenutzt. Der Bedarf an mehr Fläche ist allerdings auch nicht gegeben, da das mehr Arbeit bedeutet.

I: Haben Sie die Hilfe von Bekannten beim Umbau in Anspruch genommen.

AM: Ja wir hatten sehr viele Helfer. Ohne sie wäre das unmöglich gewesen. Im Verwandtenkreis gibt es sehr viele Handwerker, u.a. ein Maurer, ein Tischler, ein Elektriker. Es wurde zusammengeholfen. Aber es wurde auch vieles auf Eigeninitiative erledigt.

I: Haben Sie mit Ihrem Betrieb zur Dorfgemeinschaft beitragen können?

AM: Für die nähere Dorfgemeinschaft nicht. Allerdings haben wir für die Städter etwas geschaffen. Auch unsere Schulen von der Umgebung kommen hier her, aber eher aus der größeren Stadt Steyr.

Höcknerhof (Vierseithof) in Frankenburg am Hausruck
Bäuerlicher Betrieb mit Viehhaltung und Fremdenzimmer

Interview mit Elisabeth Jäger am 19.08.2018

I: Sie besitzen einen landwirtschaftlichen Betrieb. Welche Art von Produktion? Betreiben Sie den Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb?

EJ: Wir besitzen 17 Milchkühe, Stiere und ein paar Kälber. Wir betreiben eigene Nachzucht, wir kaufen auch nichts zu. Dann gibt es noch Ziege und Hühner und Kleintiere wie Hasen und Katzen. Wir betreiben den landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb. Mein Mann arbeitet neben der Landwirtschaft 40h die Woche.

I: Wurde der Tierbestand in den Jahren aufgestockt?

EJ: Nein, die Anzahl der Tiere ist eigentlich immer ungefähr gleich geblieben. Vor 30 Jahren ist ein Stall angebaut worden, es dient auch als zusätzliches Lager für das „Troad“. Der ursprüngliche Hof ist ca. 100 Jahre alt.

I: Gibt es neben dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Erwerbskombination?

EJ: Ja, wir bieten auch seit 2001 „Urlaub am Bauernhof“ an.

I: Wir werden die einzelnen Trakte heute genutzt, im Gegensatz zu damals?

EJ: Es ist eigentlich alles so geblieben. Bis auf den alten Stall, der abgerissen und neu aufgebaut wurde. Und der Zubau des Stalles vor 30 Jahren. Wir haben eine Anbindehaltung und keinen Laufstall. Das Tierschutzgesetz besagt deshalb, dass wir die Rinder deshalb 90 Tag im Jahr austreiben müssen.

Schuppen bzw. Holzhütte waren damals aus Holz gebaut. War allerdings baufällig und musste abgerissen werden. Wohnhaus und Stalltrakte wurden vom Großvater als Ziegelmauerwerk aufgebaut. Er hat sie damals vor Ort aus dem Boden gestampft.

XIII

I: Wo sehen Sie die Probleme in der heutigen Landwirtschaft?

EJ: So wie es jetzt ist, wird es nicht weitergehen können. Der Produktionsumsatz ist sehr schlecht. Man sieht ja, was ein Liter Milch im Supermarkt kostet, wie sollen die Bauern davon leben können. Ein Umdenken in der Gesellschaft ist unbedingt notwendig. Wir kommen für die Nahrung jedes einzelnen auf, das muss mehr geschätzt werden.

Es steht noch in den Sternen, wie es weitergeht. Wir waren bereits bei der Bank, um uns zu informieren, aber die Zahlen sehen in jeglicher Sicht schlecht aus. Wir denken über eine Spezialisierung nach.

I: Welche Umbaumaßnahmen waren für den Einbau von Fremdenzimmer notwendig?

EJ: Das ehemalige Stallgebäude war in einem sehr schlechten Zustand, es musste weggerissen werden. Es gab die Überlegung was man anstelle eines Stalles aufbauen könnte, für ein Auszughaus war es noch zu früh. Deshalb entschied man sich dazu Wohnungen einzubauen. Schon jetzt als Vorsorge für die Pension. Für die näch-

sten Jahre kann man sie dann als Fremdenzimmer vermieten und hat so eine zusätzliche Einkommensquelle. Es gibt 4 Zimmer. Der Frühstücksraum befindet sich auch im selben Gebäude nebenan.

I: Wie wird die Sicherheit gewährleistet in Bezug auf Brandschutz, Fluchtwege, ect.?

EJ: Jedes Zimmer hat über einen Laubengang direkten Ausgang ins Freie. Zusätzlich sind Feuerlöscher vorhanden.

I: Wird dieser zusätzliche Erwerb vom Land gefördert?

EJ: Ja, wir bekamen eine Förderung von der Bauernkammer, eine Investitionsförderung.

I: Wie arrangiert man sich damit, dass nun fremde Personen auf dem Hof sind? Gibt es dafür bauliche Trennungen?

EJ: Zuallererst muss jedes Familienmitglied damit einverstanden sein. Die Gäste sind in einem eigenen Trakt untergebracht, alles was vonnöten ist, sie zu versorgen, befindet sich in

diesem Bereich. Natürlich dürfen sie auch den Hof und den Garten mitbenutzen. Wir haben eine eigene private Terrasse, die auf der gegenüberliegenden Seite des Hofes liegt und nur für uns bestimmt ist.

**Vierkanthof (ehem. Stöttenhof) in Frankenburg
am Hausruck**

**Bäuerlicher Betrieb mit Viehhaltung und Acker-
bau, Direktvermarktung**

Interview mit Elisabeth Gneißl am 24.08.2018

I: Sie betreiben welche Art der Landwirtschaft?
Im Voll- oder Nebenerwerb?

EG: Wir – meine Eltern und ich – betreiben eine
Milchwirtschaft und besitzen 23 Milchkühe. Die
Anzahl bleibt relativ konstant. Anzahl der Käl-
ber und Stiere variiert, je nach Marktlage. Wir
kaufen auch zu und ziehen nicht selbst auf.

I: Inwiefern hat sich die Landwirtschaft in den
letzten Jahren verändert? Aufstockung Tiere?

EG: Seit meine Eltern den Hof vor 35 Jahren
übernommen haben, haben wir immer Milch-
wirtschaft betrieben. Im Innviertel haben wir von
der Verwandtschaft nach deren Hofauflass eine
Ackerfläche zum Bewirtschaften hinzugenom-
men. Wir besitzen ca. 20-24 ha Ackerfläche

I: Wie viele Menschen arbeiten am Hof?

EG: 3 Generationen leben am Hof. Ich habe
den Hof von meinen Eltern übernommen. Meine
Eltern sind in der Pension, aber helfen trotzdem
mit. Alleine, ohne Hilfe, wäre es nicht machbar.
Manchmal hilft auch mein Partner. Er hat jedoch
einen eigenen Betrieb im Innviertel. Wir haben
keine zusätzlichen Helfer.

I: Welche baulichen Veränderungen gab es seit
die Eltern den Hof übernommen haben.

EG: Das Stallgebäude wurde neu aufgebaut.
Der Trakt zur Straße blieb bestehen, da es bei
Abriss nicht mehr an selber wiederaufgebaut
werden kann, da die 7 m Abstand zur Straße
eingehalten werden müssen. Es war der ehe-
malige Schweinestall. Heute dient es als Lager,
darüber lagern wir das „Troad“. Auch der alte
Hausstock wurde abgerissen und daneben neu
aufgebaut. Wo früher der Hausstock stand kam
später eine Garage hinzu. Die Garage durften
wir zwar anschließend an das alte Stallgebäude
bauen, jedoch musste es am anderen Ende ein-
en gewissen Abstand zur Straße aufweisen. Also
Schrägstellung.

I: Wieso wurde der Hausstock abgerissen?

EG: Der alte Hausstock befand sich direkt neben der schnellbefahrenen Straße. Außerdem war er renovierungsbedürftig, das wäre zu kostspielig gewesen. Teilweise war auch keine Heizung vorhanden.

I: Wozu benötigt ihr das neue Garagengebäude?

EG: Wir haben Maschinen und andere Dinge darin gelagert. Jedoch dürfen wir Maschinen mit Verbrennungsmotoren hier nicht lagern, wenn wir keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen dafür treffen.

I: Wie sieht die Zukunft in der Landwirtschaft aus? Kann der Milchbetrieb bestehen bleiben?

EG: Das kommt darauf an, was man sich vom Leben erwartet. Eine Landwirtschaft zu haben ist nicht mit einem klassischen Arbeitsalltag zu vergleichen. Man kommt nicht von einem 8h-Arbeitstag heim und kann danach abschalten. Oder jederzeit auf Urlaub fahren, das ist nicht drin. Aber es hat auch was gutes, man ist sein

eigener Herr.

Alles wird teurer. Die Rohstoffe werden immer teurer, dafür steigen auch die Gehälter. Aber die Milch bleibt immer gleich. Das kann nicht funktionieren.

Da mein Mann einen eigenen Betrieb hat, ist bei uns die große Überlegung die zwei Standorte in einen Standort zu verlegen.

Das gute ist, dass mein Vater alle Reparaturen am Hof selbst bewerkstelligen kann. Er hat damals den Hausstock und auch die Garage selbst aufgebaut. Wären wir da auf fremde Hilfe angewiesen, wäre das sehr kostspielig und ich wüsste nicht ob der Betrieb, so wie er ist, noch sein könnte.

I: Sie betreiben auch Direktvermarktung. Ist das eine gute zusätzliche Einnahmequelle? Wurden zusätzliche Räume dafür geschaffen?

EG: Ja, dadurch das mein Mann einen guten Standort für Ackerflächen besitzt, können wir viele beliebte Produkte anbieten. Das Kürbiskernöl ist besonders gefragt. Wir verkaufen aber auch Knoblauch, Bohnen usw. Der Hof meines Mannes liegt gut gelegen, an der Grenze zu Deutschland. Die Leute, die nach Österreich

pendeln, kommen am Hof vorbei.
Einen extra Verkaufsraum hab ich hier am Standort Frankenburg nicht. Die Kürbisse werden gelagert, wo Platz ist.

I: Welche zukünftigen Änderungsideen haben sie für die Landwirtschaft?

EG: Es gab mal die Überlegung auf Bio umzustellen. Dafür müssten wir aber Spritzmittelsubstanzen ändern, was ein Handicap für den Silomais darstellt. Wir müssten mit Ertragsverlusten rechnen, je nach Fruchtbarkeit des Bodens. Auch beim Stall gibt es andere Auflagen bei der Umstellung auf Bio.

Also momentan ist Bio für uns kein Thema.

I: Haben Sie Förderungen vom Land in Anspruch genommen?

EG: Nein, da Investmentförderung kein Thema war. Für den neuen Milchtank hätten wir eine Förderung in Anspruch nehmen können, allerdings gibt es Bestimmung, die besagen, dass dafür die gesamte Technik neu gemacht werden müsste.

I: An welche Richtlinien müssen Sie sich bei der heutigen Viehhaltung halten? Auch hinsichtlich Brandschutz, Hygiene, ..?

EG: Wir müssen die Tierhalterverordnung natürlich einhalten. Da wird auch immer wieder kontrolliert. Brandschutztechnisch mussten wir ein Tor zwischen Tenne (Heuboden) und Stall einbauen, das sich im Brandfall schließen lässt. Das allerdings wiederum dazu führt, dass zu wenig Licht in den Stall eindringen kann. Mehrere Auflagen sind oft verschiedenen Behörden untergeordnet, was oft zu Schwierigkeiten führt, da sich das eine mit dem anderen oft nicht vereinbaren lässt.

**Das RAMPNGUT (Vierseithof) in Frankenburg
am Hausruck
Bierheuriger, Hackschnitzelerzeugung und -handel
und Kompostieranlage**

Interview mit Thomas Preuner am 24.08.2018

I: Besitzen Sie noch einen landwirtschaftlichen Betrieb?

TP: Nein, wir haben alles verpachtet. Rund um den Hof gehören uns noch ca. 1 ha Obstgärten. Früher hatten meine Eltern Zuchtsäue. Aber durch den EU-Beitritt 1995 mussten wir nach einer Alternative suchen, da wir auf 150- 200 Säue hätten aufstocken müssen, um mithalten zu können.

I: Welche Alternative hat man sich danach gesucht?

TP: Wir haben danach eine Kompostieranlage für die Gemeinde gebaut und übernehmen diese Tätigkeit. Aber der Haupterwerb liegt im Hackschnitzelhandel. 2005 habe ich dann hobbymäßig mit dem Bierbrauen angefangen. Daraus ist dann eine Hofbrauerei mit Bierheurigen entstanden.

Wir haben somit 3 Standbeine. 50% Hackschnitzelhandel, 25% Kompostieren und 25% Brauerei + Ausschank.

I: Fallen die neuen Tätigkeiten nun unter landwirtschaftlichen Nebenerwerb? Da Bierheuriger ja nicht gleich Mostschenke ist?

TP: Bierbuschenschank fällt in einen Graubereich. Für Bier aus Ab-Hof-Produktion liegt ein Zwischenbereich vor.

I: Wie hat sich der Hof durch die neue Nutzung baulich verändert?

TP: In den alten Stallungen befinden sich nun die Bierbrauanlage und die Bierschenke. Ein Anbau ist dazu gekommen, also das Stüberl, wo die Gäste nun auch sitzen können. Die Küche wurde in das Erdgeschoß des Wohnhauses verlegt. Meine Eltern wohnen im alten Hausstock. Meine Familie und ich wohnen im Neubau nebenan. Die alte Tenne steht momentan leer. Wir nutzen sie aber des öfteren für Veranstaltungen. Ein kleiner Trakt, wo damals Most gepresst wurde, blieb seinem Erscheinungsbild treu. Der Hof ist nun Teil des Ausschanks.

XIX

I: Welche Bestimmungen hinsichtlich Brandschutz, Barrierefreiheit, Fluchtwege muss man einhalten.

TP: Die Mostschenke befindet sich in der Erdgeschoßzone und ist somit barrierefrei zugänglich. Ein Behinderten-WC wurde eingebaut. Hinsichtlich Brandschutz - mehrere Wege führen ins Freie. Zusätzlich gibt es Feuerlöscher.

I: Gibt es eine bauliche Trennung zwischen Privatem und Öffentlichem?

TP: Der Hof ist für die Gäste bestimmt. Ebenso der Teil der Stallungen, die nun die Mostschenke beherbergen. Der Rest ist für die Gäste verschlossen. Meine Eltern haben ihren privaten Außenbereich im ersten Stock. Von Mai – Oktober bewirtschaften wir hier, die restliche Zeit des Jahres ist der Hof für Gäste somit geschlossen.

I: Wie sieht die Zukunft am Hof aus?

TP: Da ich momentan drei Standbeine habe, bin ich recht flexibel. Ich peile in Zukunft den Bau einer neuen Kompostieranlage an – bis jetzt kam es noch nicht zu einem Vertrag mit der

Gemeinde – falls kein Vertrag zustande kommt, konzentriere ich mich auf die Erweiterung Mostschenke. (mehr Öffnungszeiten)

PERSCHLINGERHOF (Vierseithof) in Frankenburg am Hausruck
Mietwohnungen, Garagen- u. Lagervermietung
Interview mit Johanna Burger am 29.08.2018

I: Wie sieht die heutige Nutzung des ehemaligen Vierseithofes aus?

JB: Der baufällige Vierseithof wurde von der Firma Moser Fertigputze aufgekauft. Der Hausstock wurde umgebaut und saniert, sodass nun 4 Wohnungen in dem Gebäude Platz finden. Den alte Stalltrakt links daneben können wir als Lagerfläche benutzen, bzw. haben die Fahrräder nun ihren Platz darin gefunden. Darüber befindet sich noch eine Wohnung, die allerdings leer steht.

Der große Heustadel daneben wurde zu Garagen umgebaut, die nun anderweitig vermietet werden. Der ehemalige Heuboden steht leer. Gegenüber dem Hausstock befand sich noch ein weiterer Trakt, der allerdings baufällig war und abgerissen wurde.

I: Wieso wurde der Vierseithof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt?

JB: Der ehemalige Besitzer hat die Landwirtschaft aufgegeben, ist weggezogen und hat das Anwesen verkauft. Es gab sehr viele Interessenten, die den Hof kaufen wollten. Auch die Nachfrage bei den Wohnungen war sehr groß.

I: Wieso denkst du, ist das Interesse bei den Wohnungen so groß?

JB: Momentan suchen vor allem viele junge Leute nach einer Wohnung. Diese Wohnungen sind im Vergleich zu anderen recht günstig. Die Lage ist natürlich auch ausschlaggebend. Wir haben einen großen Garten, so viele Grünflächen, keine direkten Nachbarn vor unserer Terrasse.

I: Wie sind die Wohnungen ausgestattet? Größe? Wer sind die Mieter?

JB: Die Wohnungen sind alle ungefähr gleich groß. Ca. 60 m². Zu zweit ist die Wohnung optimal. Bei zwei der Wohnungen ist sogar ein Kinderzimmer enthalten. Wir können die Kellerräume mitbenutzen. Allerdings können wir da unten nicht alles lagern, da es recht feucht ist. Der Dachboden wurde nicht ausgebaut und

dient nun auch als Abstellfläche. Die Gemeinschaft funktioniert auch super. Wir helfen uns gegenseitig viel.

I: Wie verliefen die Umbauarbeiten? Gab es Hilfe von den Nachbarn?

JB: Da der Käufer bzw. Vermieter eine Verputzfirma hat, konnte er viele Arbeiten eigenständig erledigen. Auch die Nachbarn sind eine große Hilfe gewesen, die beim Umbau mitgeholfen haben. Im Gegenzug können sie nun einen alten Gebäudetrakt als Lagerfläche benutzen. Die Nachbarn kümmern sich auch heute noch um die Pflege der Bäume und Bepflanzungen.

**PINDERGUT in Geldigen bei Frankenburg
Forstwirtschaft, Garagen- u. Lagervermietung,
Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes**

Interview mit Johanna Burger – Schwiegertochter von Besitzern eines Vierseithofes - vom 29.08.2018

I: Wieso wurde der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt?

JB: Früher hatten meine Schwiegereltern eine Milchwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Mein Schwiegervater war nebenbei Versicherungsberater. Die Milchwirtschaft ergab zu wenig Ertrag und die Motivation dafür war zu Ende. Somit entschied man sich den Betrieb einzustellen.

I: Wie werden die Stallgebäuden nun genutzt? Stehen diese nun leer?

JB: Ein Gebäude, das nebenan steht, wird heute zur Vermietung der von Garagenplätzen und Lagerflächen verwendet. Die Nachfrage dafür ist immer groß. Der ehemalige Kuhstall wurde mit Holzplatten ausgelegt um eine ebene Fläche für ein großes Lager zu erzeugen. Darin steht der Campingwagen von meinem Freund und

viele andere Maschinen und Geräte.

Das Gebäude, das heute Stall und Wohnhaus verbindet ist vermutlich später dazu gekommen und beinhaltet nun eine Hackschnitzelheizungsanlage. Daneben war früher die Milchammer. Darüber wurde das Wohnhaus erweitert. In der großen Tenne stehen heute noch die alten Traktoren und mein Freund hat seine Werkstatt dort reingebaut. Der alte Schuppen ist nun auch Lagerfläche und Werkstatt. Darüber hab ich mir einen Raum zum Trainieren geschaffen. Dort hat man früher das „Troad“ aufbewahrt.

I: Wie wird das Wohnhaus heute zu damals genutzt?

JB: Früher bewohnten mehrere Generationen das Haus. Die Großeltern, Onkel, Tante und Kinder wohnten im alten Hausstock. Alle halfen bei der Landwirtschaft mit. Heute hat das Wohnhaus viele Räume, die teilweise ungenutzt sind. Unten hat sich der Vater sein Büro eingerichtet.

XXIII

I: Welche Überlegungen gibt es zur künftigen Nutzung des Bauernhofs?

JB: Momentan und in absehbarer Zukunft wird alles so belassen wie es ist. Mit der Vermietung der Garagen und das Einstellen unserer Geräte und Maschinen und die der Freunde sind die Trakte gut belegt. Mein Freund und ich überlegen den Stall später abzureißen und uns einen Neubau dort hinzubauen. Aber das steht alles noch in den Sternen.

IRGHOF**Umnutzung eines Vierseithofes in einen Veranstaltungshof**

Interview mit Heidi Schwarzmayr-Plunger am 05.09.2018

I: Wieso gibt es auf dem Irghof keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr. Warum entstand ein Hof für Veranstaltungen?

HSP: Wir haben von 1990 – 2000 eine Landwirtschaft mit Ackerbau betrieben. Aus privaten Gründen mussten wir die Landwirtschaft aufgeben. Ich habe mich für die Hoferhaltung eingesetzt und die Räumlichkeiten Instand gesetzt. Allerdings musst erst eine Nutzung für den Hof gefunden werden.

Damals startete ein Dorferneuerungsprojekt vom Land OÖ. 6 Bauernhöfe in der Gegend nahmen teil. Man bekam damals eine 40%-Kosten-Stütze vom Land für die Revitalisierung von Bauernhöfen.

Damit habe ich eine WC-Anlage eingebaut, neue Möbel und eine Kleinküche gekauft.

I: Wie kam es dann dazu, dass nun Feste auf Ihrem Hof gefeiert werden?

HSP: Es bestand die Nachfrage für eine Location für eine Hochzeit in der Gemeinde. Dort wurde dann auf mich und meinen Hof verwiesen. Ich stimmte zu und die erste Hochzeit wurde auf meinem Anwesen gefeiert. Damals gab es noch einen separaten Klowagen. Die Catering-Küche war noch nicht ausgebaut usw. Danach gab es 6 Einschaltungen in den Zeitungen und die Nachfrage für meine Location war groß. Ich fand Gefallen an dieser Idee und deshalb biete ich nun die Räumlichkeiten zur Miete für Veranstaltungen an. Von Ostern bis Allerheiligen werden Veranstaltungen angeboten. In der Winterzeit werden die Räumlichkeiten nicht genutzt, allerdings muss geheizt werden, um der Feuchtigkeit zu entgehen.

I: Worin liegt der Vorteil Veranstaltungen auf einem Bauernhof zu feiern?

HSP: Vor allem die Alleinlage ist von großer Bedeutung. Es gibt keine direkten Nachbarn, die sich über den Lärm beschweren könnten. Ein Vierseithof bietet sehr viel Platz. Bei Schlechtwetter

kann schnell vom Garten oder Hof in den Stadl ausgewichen werden.

I: Was befindet sich nun in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden? Was war davor darin gelagert?

HSP: Der Rinder- und Pferdestall beherbergt nun den Festsaal mit dem Gewölbe und den Granitsäulen. Ein Anbau ist für die Catering-Küche hinzugekommen. Im alten Stadl befand sich früher das Silo. Sie wurden abgetragen. Heut dient es als weitere Location für Veranstaltungen. Die Tenne wird als Lager für die Utensilien benutzt. Das alte Kartoffel-Silo ist heute der Raum für den Sekt-Empfang. Im alten Saustall befinden sich nun ein Jägerstüberl und ein Ruheraum für die Braut. Das alte „Troadlager“ im ersten Stock steht leer.

I: Welche Sanierungsarbeiten mussten am Hof gemacht werden, um ihn als Veranstaltungslocation nutzen zu können?

HSP: Die Fassade wurde neu verputzt und gestrichen. Die Fenster wurden großteils ausgetauscht. Neue Türen und Tore wurden

eingebaut. Jedoch wurden sie der Größe der Vorherigen angepasst. Der bestehende Granitstock hätte auch keine anderen Maße zugelassen.

Das Gewölbe wurde vom Putz befreit und gereinigt. Danach neu verputzt. Neue Böden wurden verlegt und Leitungen eingebaut. Der Stadl ist außen unverändert geblieben. Er wurde nur mit dem Hochdruckreiniger gesäubert und das Silo wurde abgetragen.

Das ehemalige Wohnhaus des Gesindes wurde ebenso renoviert. Neue Leitungen wurden verlegt. Sanitäreinrichtungen eingebaut. Nun befinden sich 3 Wohnungen, die vermietet werden, in dem Haus.

I: Wie viele Leute sind am Hof beschäftigt?

HSP: Wir haben 5 Mitarbeiter gering angestellt. Diese kümmern sich hauptsächlich für die Pflegearbeiten der Räumlichkeiten und des Gartens. Eine Mitarbeiterin ist für die Besichtigungen und der Verwaltung zuständig. Ich bin für die Gebäudeerhaltung zuständig. Bei den Veranstaltungen bin ich nicht immer anwesend, allerdings erreichbar.

I: Wie wird der Hausstock genutzt?

HSP: Wir wohnen noch immer in dem Wohnhaus. Allerdings haben wir ein Zweithaus im Zentrum. Die Wochenenden verbringen wir nicht hier, da es für die kleineren Kinder nicht von Vorteil wäre. Der größere Sohn wohnt in Wien, verbringt aber gerne seine Wochenenden mit Freunden hier.

Als ich mit den Veranstaltungen begonnen habe, diente der Hausstock auch als Vorbereitungsraum für Braut und Bräutigam. Heute halten wir allerdings die Privatsphäre getrennt.

I: Wie trennen Sie Privatsphäre und Öffentlichkeit?

HSP: Wie gesagt dient der Hausstock rein der Privatsphäre. Die Terrasse auf der anderen Seite ist ebenso privat. Der große Garten, der hinter dem Hausstock verläuft, ist allerdings auch für die Gäste gedacht. Der Hof und die Stalltrakte sind für die Gäste bei Veranstaltungen verfügbar.

I: Welche Genehmigungen mussten für die Umnutzung eingebracht werden?

HSP: Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgrund der Vermietung von Räumlichkeiten in einen Gewerbebetrieb umgewidmet. Das heißt ich habe nun einen Steuerbetrieb und muss 20% Mehrwertsteuer bei der Vermietung mitbedenken. Es müssen die Auflagen der Gewerbeordnung und der Betriebsstättenverordnung eingehalten werden. Der Hof bleibt weiterhin dem Grünland gewidmet.

I: Welche baulichen Maßnahmen mussten hinsichtlich des Brandschutzes erfolgen?

HSP: Es gibt einen Brandschutzplan. Feuerlöscher, Notausgänge und Sammelplatz wurden errichtet. Alle Räumlichkeiten, die von den Gästen genutzt werden, sind ebenerdig. Somit brauchten wir auch kein Fluchstiegenhaus. Bei Brandfall liegt der Vierseithof klar im Vorteil gegenüber dem geschlossenen Vierkanthof. Durch die Abstände der Trakte ist der Funkenflug hier weniger gefährlich.

I: Welche Eigenschaften als Anbieter sind notwendig um Veranstaltungen im eigenen Hof anzubieten.

HSP: Es ist ganz wichtig als Anbieter, dass man gerne mit Menschen zusammenarbeitet und mit ihnen in Kontakt tritt. Mir macht der Beruf – als Lehrerin und als Location-Vermieterin – sehr viel Freude und Spaß. Auch wenn die Freizeit oft darunter leidet.

Bei der Verwirklichung der Idee muss man mit vollem Herzblut und Engagement dabei sein. Ich bin damals etwas blauäugig an die Sache rangegangen, habe es allerdings durchgezogen und wie man sieht, hat es sich ausgezahlt.

I: Wieso denken Sie funktioniert das Vermieten von Räumlichkeiten für Veranstaltungen hier in dieser Region sehr gut?

HSP: Durch die Therme Geinberg, die nur wenige Minuten von hier entfernt ist, hat sich der Tourismus in dieser Gegend gut entwickelt. Es wurden viele Quartiere geschaffen, somit gibt es viele Nächtigungsmöglichkeiten. Von Vorteil ist vor allem auch die Nähe zu Bayern. Wir haben sehr viele Anfrage und Buchungen

aus Deutschland. Bad Füssing, ebenfalls ein Kurort ist nicht weit entfernt.

I: Gibt es ähnliche Konzepte auf Bauernhöfen in der Nähe? Wie werden diese heutzutage genutzt? Gibt es leerstehende Höfe?

HSP: Durch das Dorferneuerungskonzept wurden einige Bauernhöfe in der Nähe renoviert, somit können die Höfe erhalten bleiben und ihr ursprüngliches Erscheinungsbild, sprich Fassade wieder aufwerten. Viele Höfe werden noch landwirtschaftlich betrieben. Falls die eigene Landwirtschaft aufgegeben wird, werden die Stallungen zum Einlagern von Getreide der Pflanzenbauern verwendet.

Leerstehende Höfe gibt es hier kaum.

ZEILMAYRHOF in Pasching
Umnutzung eines Vierkanthofes zu einem Schau-
raum für Gartenmöbel (Gewerbe)
 Interview mit Mag. Rosina & Mag. Hans-Jörg
 Feitzlmayr am 29.09.2018

I: Wird auf ihrem Vierkanthof noch Landwirt-
 schaft betrieben? Gibt es auch eine andere
 Nutzung?

HJF: Wir betreiben noch eine Landwirtschaft,
 jedoch im kleinen Stil. Wir besitzen 60 ha und
 betreiben Ackerbau. Keine Viehwirtschaft mehr.
 Wir bauen Zuckermais, Gemüse, Zuckerrüben,
 Winterweizen, Kürbis an. In den 90er sind wir
 der Maschinengemeinschaft beigetreten, da-
 bei werden 200 ha bewirtschaftet. Das hat den
 Vorteil, dass man sich die variablen Kosten
 teilen kann und das erhöht die Wirtschaftlich-
 keit. 1996 haben wir unser Hobby zum Beruf
 gemacht. Seitdem betreiben wir ein Gewerbe
 für Garteneinrichtung. Wir sind kein Produzent,
 nur Handel

I: Wie werden dabei die Räumlichkeiten des
 Hofes genutzt?

HJF: Auf der Nordseite befindet sich der Wohn-
 trakt. Hier leben 3 Generationen. Auf einer
 Seite wird noch Landwirtschaft betrieben. Dort
 stehen aber nur noch ein paar Maschinen für
 den Ackerbau und dient als Abstellmöglichkeit
 bzw. als Holzlager. 2 Seiten werden gewerblich
 genutzt; für die Garteneinrichtung. Dort gibt es
 5 Schauräume. Damals waren dies die Stal-
 lungen für die Pferde und Schweine. In einigen
 Räumlichkeiten sind die Gewölbe noch sichtbar.

I: Wieso haben Sie sich neben der Landwirt-
 schaft für ein Gewerbe entschieden?

HJF: Man verdient heutzutage nichts mehr als
 Landwirt. Wir besitzen 60 ha Ackerfläche. Wenn
 man wachsen möchte, hat man hier keine
 Chance. Beim Grundverkauf schlagen nicht
 die Landwirte zu, sondern Fonds, Investmentfir-
 men oder Private. Der Ackerpreis kostet hier im
 Zentralraum 30€/m². Die besten Böden werden
 an die Industrie oder an Speditionen verkauft.
 Der Grundstückspreis ist eben wichtiger als der
 Weizenpreis. Man sagt, OÖ ist ein Bauernland,

aber das stimmt nicht, es ist kein Bauernland. Die besten Böden werden zugepflastert. Als Direktvermarkter hat man noch am ehesten die Chance in der Landwirtschaft zu überleben. Wir mussten uns eine andere Möglichkeit suchen, um die Räumlichkeiten in Stand zu halten. Deshalb betreiben wir nun dieses Gewerbe.

I: Sind die Räumlichkeiten des Vierkanthofes für dieses Gewerbe gut geeignet?

HJF: Für das Gewerbe haben wir eigentlich zu wenig Fläche. Die Gewölbe erzeugen ein gutes Flair zum Ausstellen der Gartenmöbel. 2 Trakte im Ober—und Untergeschoss werden zum Ausstellen der Möbel verwendet. Das Nebengebäude dient als Lager. Das alte Silo ist nun auch Ausstellungsfläche. Der großzügige Grünraum um den Vierkanthof ist auch Teil des Garteneinrichtungsbetriebes und kann von unseren Kunden besichtigt werden.

I: Wie viele Personen sind am Hof beschäftigt? Landwirtschaft/ Gewerbe?

RJF: In der Landwirtschaft 1 Person. Die Familie hilft aber mit. Im Gewerbe 2 Personen in der Vollzeit und 3 Personen sind geringfügig angestellt.

I: Wie viele Personen leben am Hof?

RJF: 3 Generationen, das sind 7 Personen

I: Welche Umbauarbeiten erfolgten bereits am Hof?

RF: Wir haben 2013 – 2016 die Fassade neu gemacht. Bis zu den Ziegeln musste alles runter. Feuchtigkeit war auch ein Problem. Beim Fundament musste aber nur eine Kleinigkeit ausgebessert werden. In den 64er Jahren wurde das Fundament großteils renoviert bzw. unterfangen.

Vor allem in den 60er Jahren legte man nicht viel Wert auf bestandsgerechtes Bauen. Alles was alt war musste weg. Man hat damals den Innenhof komplett mit Eternit-Platten zugemauert. In der alten Remise wurden die Luftöffnun-

gen zugemauert, das musste alles wieder geöffnet werden. Das war eine schwierige Phase, wir haben im Innenhof begonnen den Putz runterzuschlagen. Die Granitbögen wurden wieder eingebaut, sie waren damals rausgerissen worden, wo anders gelagert worden und nun wieder eingesetzt. 1960 wurde der Wohntrakt bis auf die Außenwand komplett entkernt. Alle Fenster wurden renoviert. Die Trakte wurden elektrifiziert – also Heizung und Strom eingebaut. Zwei kleine Fensteröffnungen wurden zu einem großen Fenster umgebaut. Wenn man einmal Licht gewohnt ist, will man keine kleinen Fenster mehr haben.

Das Gewölbe, wo in den 50er Jahren noch die Pferdezucht betrieben wurde, musste 3x wieder aufgebaut werden – 1827 – in den 1950er und 1995. Das Gewölbe erhielt also nur einen neuen Anstrich. Der Hof ist auch 3x abgebrannt, aufgrund Brandstiftung. Die Feuermauer konnte den Brand auch nicht stoppen, da die Türe zum angrenzenden Trakt offen gestanden ist.

Die Stallungen für die Schweine wurden aus Beton gefertigt. Die Schweine hatten als Tiere keine große Bedeutung, wie die Pferde zB., deshalb hatten diese Stallungen keine Gewölbe.

I: In welchem Jahr wurde der Hof gebaut?

HJF: 1166 wurde der Vierkanthof das erste Mal erwähnt. Er brannte aber ab. 1876 wurde alles neu aufgebaut.

I: Was waren die größten Herausforderungen beim Umbau?

RF: Die Kosten für einen Umbau eines so großen Hofes sind extrem. Die Landwirte können sich einen Umbau dieser Ausmaße oft nur leisten, wenn sie Land verkaufen. Die Käufer zahlen unglaubliche Summen für ein Stück Land in diesem Gebiet.

I: Bekamen Sie eine Förderung vom Land?

HJF: Wir bekamen keine Förderung... obwohl einen kleinen Zuschuss für die Heizanlage. Wir haben eine Hackschnitzelanlage. 3 Seiten müssen geheizt werden, nur die Maschinenhalle nicht.

I: Gab es Problem mit der Widmung, da Sie auf Grünland stehen?

HJF: Nein, da wir ein Gewerbe sind und im Handel von Einrichtungsgegenständen tätig sind, gab es da kein Problem. Ein Produktionsbetrieb ist da eher ein Problem.

I: Was ist der Vorteil/Nachteil der Lage des Hofes für das Gewerbe?

RF: Ein klarer Nachteil ist, dass wir keine Laufkundschaften haben. Aber ein großer Vorteil ist, dass es genügend Parkplätze gibt und die Einzellage einen gewissen Charme bietet. Wir müssen dementsprechend mehr Werbung machen.



das Hausruckviertel



das Innviertel





Gehöfte im OÖ Alpenvorland



Gehöfte im OÖ Alpenvorland