

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDEROESTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2003

ERFASSUNGSNUMMER: 822078

SIGNATUR: WBF2003 822078

KATALOG: A, INDEX ST. POELTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2003, WBF2003,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2003-09-18ej

BDZAHL: 1 Mappe + 1 CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Umnutzung und Neunutzung
landwirtschaftlicher Gebaeude sowohl im
Ortskern als auch im Gruenland
Rechtliche Grundlagen und technisch
funktionelle Aspekte; Fallbeispiele

TYP: 1

VERFASER – VORL: OEsterreichisches Kuratorium fuer
Landtechnik und Landentwicklung -
OEKL

NEBEN – PERSONEN: DI Gebhard Aschenbrenner; DI Eva-
Maria Munduch-Bader; OEKL
DI Sylvia Ganthaler; DI Hans Kordina; DI
Alexander Nowotny; „forschung planung
beratung“
Arch. DI Guenther Schickhofer; DI Klaus
Schickhofer

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSAETZE: F 2078

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: OEsterreichisches
Kuratorium fuer Landtechnik und
Landentwicklung, A-1040 Wien,
Gusshausstrasse 6; Tel.: 01/505 18
91; Fax: 01/505 1891-16; e-mail:
office@oekl.at

VERLAG, HERAUSGEBER: OEKL
Eigenverlag

E-Jahr: 2003
UMFANG: 263 Seiten

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKUEERTZT: GEGL; TEGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA: Raumordnung; Sanierung; soziologische
Probleme

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA): Technik; Wohnungssoziologie

SW – SACHLICHE (ERGAENZUNG) Altbau; Laendlicher Raum;
Siedlungsstruktur; Zersiedelung

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FUER NIEDEROESTERREICH:
Von den insgesamt 29 untersuchten
Objekten befinden sich 18 in
Niederoesterreich.

BEDEUTUNG FUER DEN WOHNBAUSEKTOR:
Die Ergebnisse der vorliegenden
Grundlagenstudie machen ersichtlich,
welche Anforderungen sowie Chancen
fuer ehemals landwirtschaftliche Objekte
bzw. Betriebe und den laendlichen Raum
bestehen, wenn das Ziel der Umnutzung
bei leer stehenden Gebaeuden
konsequent verfolgt wird.

ANMERKUNG: EDV-maessig nicht in dieser Datei erfasster Anhang:
Anhang 1: relevante Gesetzestexte
Anhang 2: Werkstattgesprach

**Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude
sowohl im Ortskern als auch im Grünland**

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung
forschung planung beratung

Wien, August 2003

Einführung

Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden wird seit einigen Jahren diskutiert. Hintergrund ist einerseits die offene Frage der Nutzung inzwischen brach stehender Gebäude – teilweise mit guter Bausubstanz – und andererseits die zunehmende Suche nach neuen Beschäftigungsformen und Tätigkeiten der noch oder ehemals in der Landwirtschaft gebundenen Personen.

Während dieses Thema innerhalb der geschlossenen Siedlungskörper nahezu kein Problem darstellt, und eine Umnutzung entsprechend den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Länder vollzogen werden kann, wirft diese Frage für Gebäude im Grünland erhebliche Probleme auf. Soll doch im Interesse einer geordneten Raumordnungs- und Siedlungspolitik eine weitere Zersiedelung und der Aufwand für eine extensive Infrastruktur vermieden werden.

Einen weiteren Hintergrund bilden die wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten in den ländlichen Gebieten, die erhebliche Nachteile für die Sicherung eines intakten sozialen Gefüges darstellen (Abwanderung vor allem junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen). Das Fehlen einer innovativen Lebens- und Berufsperspektive verstärkt diesen Trend und trägt auch heute noch zu einem ungünstigen Standort- und Entwicklungsbild bei.

Gleichzeitig fehlen vielfach neue Ansätze einer baulichen und funktionellen Entwicklung, die vor allem die bestehenden baulichen Ressourcen besser nutzen lassen. In letzter Zeit häufen sich jedoch Versuche und Beispiele, durch innovative Umnutzungen und Gestaltungen gerade der ländlichen Altbausubstanz jene Zeichen im ländlichen Raum zu setzen, die diesem und seiner Bevölkerung ein neues Image verleihen.

Ziel der vorliegenden Grundlagenstudie ist deshalb das Ausloten und Erarbeiten der rechtlichen und technischen Möglichkeiten zur Umnutzung ehemaliger Wohn- und Betriebsgebäude im ländlichen Raum in Verbindung mit dem Einsatz innovativer Technik (v.a. Bautechnik, Haustechnik, Ver- und Entsorgung wie z.B. Nutzung alternativer Energie, Informationstechnologie, aber auch Steuerungstechnologie):

Mit der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten sollen die Bedingungen und Effekte dieser Strategie der Förderung des ländlichen Raumes und seiner Bausubstanz untersucht und dargestellt werden. Gleichzeitig sind aber auch die Grenzen dieser Strategie aufzuzeigen, damit wesentliche Qualitäten und Funktionen dieses Wirtschafts- und Lebensraumes nicht gefährdet werden.

Ziele

- Nutzung der bestehenden baulichen Ressourcen
- sparsame Nutzung von Grund und Boden,
- Sicherung eines intakten sozialen Gefüges durch Anhalten der Abwanderung junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen,
- Sicherung eines angemessenen Lebensunterhaltes einer bäuerlichen Familie durch zusätzliche rentablere Einkommensquellen,
- Sicherung erhaltenswerter Kulturgüter.

Rechtliche Situation

Die rechtliche Situation für Um- und Neunutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland ist in allen Bundesländern unterschiedlich. Zwar gibt es in den Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer insgesamt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bedingungen für die Änderung des Verwendungszweckes, jedoch sind in keinem Bundesland sämtliche Voraussetzungen zu erfüllen. Obwohl in Oberösterreich sogar die Arten der zusätzlich möglichen gewerblichen Tätigkeiten definiert sind, sind keine Voraussetzungen für die technische Infrastruktur bzw. die Verkehrserschließung zu erfüllen. In Niederösterreich ist beispielsweise die Schaffung von bis zu 10 Gästebetten auch ohne Berücksichtigung etwaiger Voraussetzungen zulässig.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass innerhalb des verdichteten Siedlungsgebietes eine Umnutzung von Gebäuden aufgrund der Vielzahl zulässiger Nutzungen problemlos durchführbar ist.

Im Grünland sind die Möglichkeiten einer Umnutzung sowie baulicher Änderungen sehr von der bestehenden Widmung abhängig. So sind für erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Niederösterreich die rechtlichen Rahmenbedingungen beispielsweise sehr detailliert vorgegeben, für die nicht gekennzeichneten Gebäude im Grünland jedoch keine Vorgaben enthalten.

Auch sind die Möglichkeiten der Umnutzung von der bestehenden Nutzung abhängig. Wird ein Gebäude derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind eine Reihe zusätzlicher gewerblicher Tätigkeiten und Nebenbeschäftigungen erlaubt. Diese dürfen bei Auffassung des Hofes beispielsweise in Tirol jedoch nicht mehr betrieben werden. Für die Umnutzung sonstiger, demnach auch ungenutzter, Gebäude sind in den rechtlichen Grundlagen kaum Bedingungen oder Möglichkeiten enthalten.

Im Falle einer Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland sind daher vermutlich zusätzlich zu den rechtlichen Voraussetzungen die örtlichen Rahmengerichtungen ausschlaggebend und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Bautechnische, funktionelle, infrastrukturelle und regionalwirtschaftliche Überlegungen

Bautechnik und Funktionalität: Neben der Prüfung der Besitzverhältnisse, der notwendigen Behördenwege und der Förderungsmöglichkeiten ist vor allem die Eignung der Gebäude für eine Neu- oder Umnutzung zu überprüfen. Es geht dabei um Standfestigkeit und -sicherheit, um Feuchtigkeit, um die Dachdeckung und deren Tragfähigkeit etc. Je nach den Anforderungen der neuen Nutzung geht es außerdem um Wärmedämmung und Erneuerung bzw. Einbau von Sanitär- und Elektroinstallationen sowie einer Heizung, wobei solare und biogene Ressourcen Vorrang haben sollten.

Infrastruktur, Auswirkungen auf die Umgebung: Was die Infrastruktur betrifft, sind Ver- und Entsorgung (Wasser und Strom) sowie die Erreichbarkeit/Zufahrtsmöglichkeit zu beachten. Darüber hinaus sollte auf das Landschaftsbild bzw. auf die Siedlungsstruktur und das Dorfbild geachtet werden. Eingriffe in die Landschaft sollten minimiert werden.

Regionale Wirtschaft: Die Besonderheit der Aufgabenstellung und die erforderliche Einschränkung auf spezielle Fälle lassen jedoch keine regionalwirtschaftliche Bilanzierung zu. Dennoch lassen sich einige direkte und indirekte Effekte von Umnutzungsprojekten auf die regionale Wirtschaft erzielen:

- Sicherung der Beschäftigung in Planung sowie im Bauhaupt- und Nebengewerbe und Beschäftigungseffekte durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen
- Erhöhung der Steuern und Abgaben durch Schaffung neuer Betriebe und Einkünfte
- Erhaltung des Landschaftsraumes und seiner prägenden Bauten
- Bindung neuer Arbeitskräfte und Beschäftigter an den Standort
- Initiierung von ergänzenden Wirtschaftsangeboten und Diensten
- Anregung für andere Betriebe und/oder Betriebsgründer, analoge Investitionen zu tätigen und eine eventuell entstehende Dynamik zu nutzen.

Beispielsammlung

Insgesamt wurden 29 Objekte detailliert untersucht und dargestellt sowie mit zahlreichen Abbildungen illustriert. Zehn dieser Gebäude wurden besonders ausführlich behandelt - mit Umnutzungskonzept, Ver- und Entsorgung, Energieversorgung, baulichen Besonderheiten etc.

Die Palette reicht vom Bauernhaus oder der Mühle mit Wohneinheiten über den Schüttkasten als Museum und Kulturraum bis zum Gewerbehof in einem Vierkanter.

Resumee

Aus Sicht der Verfasser kann festgestellt werden, dass bereits beachtliche Bemühungen erfolgt sind, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen. Die dargestellten Gebäude zeigen das Interesse der Nutzer und Hausbesitzer, neue und befriedigende Lösungen zur Nutzung ihrer bisher leer stehenden Objekte zu finden.

Der Querschnitt aller dokumentierten Beispiele zeigt eine sehr große Bandbreite von unterschiedlichen Objekten, erforderlichen und/oder denkbaren Maßnahmen, Umnutzungszielen und Vorgehensweisen. Damit wird vor allem ersichtlich, welche Anforderungen sowie Chancen für die ehemals landwirtschaftlichen Objekte / Betriebe und für den ländlichen Raum bestehen, wenn das Ziel der Umnutzung bei leer stehenden Gebäuden konsequent verfolgt wird.

Die am Beginn der Befassung befürchtete Ausweitung einer Zersiedelung des ländlichen Raumes ist unbegründet – in der Vergangenheit wurde mehr durch Neubaumaßnahmen als durch die Sanierung von Objekten diese extensive Flächennutzung mit Nachteilen für die Landschaft betrieben. Die Umnutzung ist und bleibt auf wenige Objekte begrenzt und wird sich nicht nur außerhalb der geschlossenen Ortslage als erforderlich erweisen. Vielmehr stellt auch die Umnutzung von Objekten innerhalb des gewidmeten Siedlungsraumes eine große Herausforderung dar.

Empfohlen wird, dieses Thema weiter zu verfolgen,

Liste der Objekte:

- Bauernhaus - Wohnen - Langzeitvermietung / Bogenneusiedel (NÖ)
- Bauernhaus – „Recyclinghof“ / Eggenburg (NÖ)
- Vollerwerbsbetrieb - Betreutes Wohnen / Mitterkirchen (OÖ)
- Hakenhof - Ferienwohnungen / Bogenneusiedel (NÖ)
- Vierseithof – Wohnen - Florist / Zelking (NÖ)
- Gutshof - Schweinezuchtverband / Streitdorf (NÖ)
- Kornfeldhaus – Wohnen und Ateliers / Kirnberg a. Mank (NÖ)
- Mühle - Kulturzentrum / Haunoldstein (NÖ)
- Mühle - Wohnungen / Wutzendorf (NÖ)
- Schüttkasten – Museum/Kulturraum / Dobersberg (NÖ)
- Streckhof - Atelier / Traunfeld (NÖ)
- Stadel – Wohnhaus / Lackenbach (Bgld)
- Stallgebäude - Dorfzentrum / Wolfenreith (NÖ)
- Bauernhaus – Wohnen, Pferdhaltung / Matzleinsdorf (NÖ)
- Hof Wagnerberg - Wohnen / Weistrach (NÖ)
- Sunnahof Behindertenwohnen / Göfis-Tufers (V)
- Vierkanthof - Eventzentrum / Purgstall (NÖ)
- Vierkanthof - Gewerbehof / Allhaming (OÖ)
- Vollerwerbsbetrieb „Wilhelmsburger Hoflieferanten“ / Wilhelmsburg (NÖ)
- Stallgebäude Weiglhof - Heugalerie / Rußbach (S)
- Stallraum - Imbissstube / Obertrum (S)
- Vierseithof - Jugendhaus / Oberndorf (NÖ)
- Gut Weichselbaum - Kirche Parsch / Salzburg (S)
- Kreuzstadl - Veranstaltungszentrum / Streitdorf (NÖ)
- Biobetrieb – „Kuh-Hotel“ / Deutschlandsberg (Stmk)
- Gutshof - Kulturzentrum Petersbrunnhof / Salzburg (S)
- Rinderstall – Lager (Stemeseder) / Elixhausen (S)
- Stall - Lager (Flöckner) / Elixhausen (S)
- Scheune - Stadlwohnungen / Pusterwald (Stmk)



Wien, August 2003

Grundlagenstudie

IMPRESSUM:

ÖKL

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung
A-1040 Wien; Gußhausstraße 6
Tel: +43 - 1 - 505 18 91
Fax: +43 - 1 - 505 18 91- 16
email: office@oekl.at
Homepage: www.oekl.at
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Gebhard Aschenbrenner
Dipl.-Ing. Eva-Maria Munduch-Bader

forschung planung beratung

A – 1060 Wien; Amerlingstraße 9 / 14

Tel.: ++43 – 1 – 587 78 72

Fax.: ++43 – 1 – 587 78 72-9

email: office@forschungplanungberatung.at

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sylvia Ganthaler

Dipl.-Ing. Hans Kordina

Dipl.-Ing. Alexander Nowotny

Konsulenten

Arch. Dipl.-Ing. Günther Schickhofer

Dipl.-Ing. Klaus Schickhofer

A-3400 Klosterneuburg, Andreas Hoferstraße 4

Tel: ++43 – 2243 – 36536

email: arch.schickhofer@vienna.at

Medieninhaber

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung
A-1040 Wien; Gußhausstraße 6

Förderung

Die Studie wurde gefördert von:

- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Sektion II Nachhaltigkeit und Ländlicher Raum)
- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Referat Wohnbauforschung)

Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung
forschung planung beratung



- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Abteilung Wohnungsförderung)

Die Verfasser der Studie bedanken sich bei allen, die zur Entstehung dieser Forschungsarbeit beigetragen haben, vor allem bei den Eigentümern der beschriebenen Objekte für die Auskünfte, Fotos und langen Gespräche, bei den zuständigen Fachreferenten der Landesregierungen bzw. Landeslandwirtschaftskammern ebenfalls für Fotos und Auskünfte sowie für die Vermittlung von Beispielobjekten, bei den MitarbeiterInnen des Regionalmanagements Mostviertel sowie bei allen anderen, die uns mit gutem Rat weitergeholfen haben.

INHALT

1. Vorbemerkungen	8
2. Ausgangslage und Themenstellung	10
3. Rechtliche Situation	13
3.1. Baulandwidmungen für Siedlungen und Ortschaften im ländlichen Raum	14
3.2. Definition von Grünland und dessen bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
3.3. Zusammenfassung der rechtlichen Situation	32
3.4. Resümee der rechtlichen Situation	43
4. Bautechnische, funktionelle, infrastrukturelle und regionalwirtschaftliche Überlegungen	44
4.1. Allgemeine Planungsgrundsätze	44
4.1.1. Prüfung der Eignung des Bauobjektes	44
4.1.2. Besitzverhältnisse	45
4.1.3. Professionelle Bauplanung, Kostenerfassung, Behördenwege	45
4.1.4. Förderungsmöglichkeiten	46
4.2. Eignung von Gebäuden für die Umnutzung	47
4.2.1. Eignung je nach Nutzung	47
4.2.2. Nutzungsalternativen	48
4.2.3. Eignung je nach Bauzustand und Gebäudcart	48
4.2.4. Hofformen	49



4.3. Nutzungsbehinderungen	50
4.4. Einflussfaktoren auf die Baukosten	52
4.4.1. Sanierung von Altgebäuden, Bauschäden	52
4.4.2. Wärmedämmung, Sanitär- und Elektroinstallation, Heizung	54
4.5. Besonderheiten des ländlichen Raumes	56
4.5.1. Aktuelle Probleme und Besonderheiten	56
4.5.2. Entwicklungsziele	58
4.5.3. Bedarf und Angebote	60
4.6. Planungsgrundsätze für das Bauen im Grünland	62
4.7. Aspekte der regionalen Wirtschaft	64
4.7.1. Direkte Effekte	64
4.7.2. Indirekte Effekte / Folgeeffekte	66
5. Beispielsammlung	68
5.1. Auswahlverfahren	68
5.2. Angaben	70
5.3. Beispiele	71
5.3.1. Bauernhaus - Wohnen - "Langzeitvermietung" / Bogenneusiedel (NÖ)	71
5.3.2. Bauernhaus - Recyclinghof" / Eggenburg (NÖ)	74
5.3.3. Vollerwerbsbetrieb - Betreutes Wohnen / Mitterkirchen (OO)	79
5.3.4. Hakenhof - Ferienwohnungen / Bogenneusiedel (NÖ)	85
5.3.5. Vierseithof - Wohnen - Florist / Zelking (NÖ)	90
5.3.6. Gutshof - Schweinezuchtverband / Streitdorf (NÖ)	95
5.3.7. Kornfeldhaus - Wohnen und Ateliers / Kirnberg a. Mank (NÖ)	100
5.3.8. Mühle - Kulturzentrum / Haunoldstein (NÖ)	106

5.3.9. Mühle - Wohnen / Wutzendorf (NÖ)	114
5.3.10. Schüttkasten - Museum/Kulturraum / Dobersberg (NÖ)	119
6. Weitere 19 Beispiele	124
6.1. Streckhof - Atelier / Traunfeld (NÖ)	125
6.2. Stadel - Wohnhaus / Lackenbach (Bgld)	128
6.3. Stallgebäude - Dorfzentrum / Wolfenreith (NÖ)	132
6.4. Bauernhaus - Wohnen - Pferdehaltung / Matzleinsdorf (NÖ)	134
6.5. Hof Wagnerberg - Wohnen / Weistrach (NÖ)	138
6.6. Behindertenwohnen Sunnahof / Göfis-Tufers (V)	144
6.7. Vierkanthof - Eventzentrum / Purgstall (NÖ)	148
6.8. Vierkanthof - Gewerbehof Althaming (OO)	152
6.9. Vollerwerbsbetrieb - "Wilhelmsburger Hof-lieferanten" / Wilhelmsburg (NÖ)	157
6.10. Stallgebäude Weighof - Heugalerie / Rußbach (S)	159
6.11. Stallraum - Imbissstube / Obertrum (S)	163
6.12. Vierseithof - Jugendhaus / Oberndorf (NÖ)	166
6.13. Weichselbaumgut - Kirche Parsch / Salzburg (S)	171
6.14. Kreuzstadt / Streitdorf (NÖ)	175
6.15. Biobetrieb - Kuh-Hotel / Deutschlandsberg (Stmk)	179
6.16. Gutshof - Kulturzentrum Petersbrunnhof / Salzburg (S)	182
6.17. Rinderstall - Lager (Stemseseder) / Elixhausen (S)	185
6.18. Stall - Lager (Flöckner) / Elixhausen (S)	188
6.19. Scheune - Stadtwohungen / Pusterwald (STMK)	193
7. Empfehlungen	195



8. Ergebnisse und Zusammenfassung	198
9. Literaturverzeichnis	203

ANHANG

Anhang 1 - Relevante Gesetzestexte	ANHANG 1
Anhang 2 - Werkstattgespräch	ANHANG 41

1. VORBEMERKUNGEN

Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden wird seit einigen Jahren diskutiert. Hintergrund ist einerseits die offene Frage der Nutzung inwischen brach stehender Gebäude – teilweise mit guter Bausubstanz – und andererseits die zunehmende Suche nach neuen Beschäftigungsformen und Tätigkeiten der noch oder ehemals in der Landwirtschaft gebundenen Personen. Während dieses Thema innerhalb der geschlossenen Siedlungskörper nahezu kein Thema ist, und eine Umnutzung entsprechend den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Länder vollzogen werden kann, wirft diese Frage für Gebäude im Grünland erhebliche Probleme auf. Soll doch im Interesse einer geordneten Raumordnungs- und Siedlungspolitik eine weitere Zersiedelung und der Aufwand für eine extensive Infrastruktur vermieden werden.

Einen weiteren Hintergrund bilden die wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten in den ländlichen Gebieten, die erhebliche Nachteile für die Sicherung eines intakten sozialen Gefüges darstellen (Abwanderung vor allem junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen). Das Fehlen einer innovativen Lebens- und Berufsperspektive – auch unter Einchluss regionaler baulicher und struktureller Entwicklungsoptionen – verstärkt diesen Trend und trägt auch heute noch zu einem ungünstigen Standort- und Entwicklungsbild bei.

Gleichzeitig fehlen vielfach neue Ansätze einer baulichen und funktionellen Entwicklung, die vor allem die bestehenden baulichen Ressourcen besser nutzen lassen. Allerdings fehlt oft gerade der ländlichen Bevölkerung der Mut und der Sachverstand, sich mit „alter“ Bausubstanz im Rahmen neuer Nutzungskonzepte auseinanderzusetzen. In letzter Zeit häufen sich jedoch die Versuche und Beispiele, durch innovative Umnutzungen und Gestaltungen gerade der ländlichen Altbausubstanz jene Zeichen im ländlichen Raum zu setzen, die diesem und seiner Bevölkerung ein neues Image verleihen (Wohnbauten, landwirtschaftliche und/oder gewerbliche Betriebe in traditionellen umgenutzten und adaptierten Bauformen, kulturelle Einrichtungen und soziale Infrastruktur).

Wesentlich für diese Beispiele waren natürlich der Anspruch der Eigentümer / Käufer / Nutzer der Bauten, die meist gemeinsam mit einem Planer eine moderne und zukunftsweisende Konzeption für eine erwünschte Nutzung erarbeitet hatten. In nahezu allen Fällen wurden

dabei Stilelemente des städtischen Lebensraumes einbezogen, immer wurden technische Lösungen unter Verwendung leistungsfähiger technischer Infrastruktur- und Bauphysiktechniken vollzogen bzw. angestrebt. Und nahezu immer wurden diese Beispiele in den einschlägigen Publikationen präsentiert: als Modellansätze für eine verstärkte Anwendung. Vorteilhaft für diese Beispiele war oft, dass diese einen gewissen Gestaltungs- und Entwicklungsfreiraum nutzen, der durch den Standort definiert wurde. Die Lage am Rand und auch außerhalb des Siedlungsraumes bietet Optionen, die bei konsequenter Ausnutzung einen hohen Signalwert erreichen und Folgeeffekte verursachen.

Ziel der vorliegenden Grundlagenstudie ist deshalb das Ausloten und Erarbeiten der rechtlichen und technischen Möglichkeiten zur Umsetzung ehemaliger Wohn- und Betriebsgebäude im ländlichen Raum in Verbindung mit dem Einsatz innovativer Technik (v.a. Bautechnik, Haustechnik, Ver- und Entsorgung wie z.B. Nutzung alternativer Energie, Informationstechnologie, aber auch Steuerungstechnologie):

Mit der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten sollen die Bedingungen und Effekte dieser Strategie der Förderung des ländlichen Raumes und seiner Bausubstanz untersucht und dargestellt werden. Gleichzeitig sind aber auch die Grenzen dieser Strategie aufzuzeigen, damit wesentliche Qualitäten und Funktionen dieses Wirtschafts- und Lebensraumes nicht gefährdet werden.

Wien, April 2003

2. AUSGANGSLAGE UND THEMENSTELLUNG

Vor einer Auseinandersetzung mit der Themenstellung sollen einleitend die im raumordnungsfachlichen Bereich ausgesprochenen Argumente gegen und auch für eine Umnutzung dargelegt werden. Wobei auch hier bereits betont werden soll, dass es nicht Aufgabe dieser Studie sein kann, sich gegen die aktuellen Leitziele einer geordneten Raumordnung zu stellen. Vielmehr sollen jene Optionen aufgezeigt werden, die unter Berücksichtigung aller wesentlichen Anforderungen zu den für die Nutzer und/oder Eigentümer befriedigenden Lösungen führen können.

Kritik zum Thema Als wesentliche Kritik werden folgende Punkte angeführt:

- Ansatz zu Zersiedelung
- Ausnahmeregelung ohne Deckung durch das geltende Raumordnungsrecht (Außenlage)
- Gefährdung des baukulturellen Erbes durch nicht gebäudekonforme Nutzungen
- Gefährdung des Landschaftsbildes durch Umbauten sowie durch begleitende Freiraumnutzungen
- Nachhaltige Begrenzung einer späteren Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe durch eventuell erfolgende gewerbliche Nutzung
- Genehmigungsunsicherheit aufgrund individueller Lösungen mit fallweiser „Überforderung“ der Baubehörde erster Instanz (Bürgermeister bzw. Gemeinde) und unklare Toleranzgrenzen
- Erheblicher Aufwand für die erforderliche Ver- und Entsorgung – und damit Belastung der kommunalen Haushalte
- Teilweise hoher Erschließungsaufwand – insbesondere bei siedlungsfremder Lage
- Keine widmungskonforme Nutzung der ländlichen Gebiete bzw. der Standorte in landwirtschaftlich bewirtschafteten Gebieten
- Zu hoher gesetzlicher und verwaltungsspezifischer Aufwand gegenüber der geringen Anzahl von Anlässfällen und Optionen
- Der bestehende gesetzliche Rahmen erlaubt Landwirten bereits die Nutzung und Errichtung von Gebäuden im Grünland, eine Erweiterung ist nicht erforderlich.



OKL

Erwartungen zum Thema

Das Interesse an der Fragestellung resultiert vor allem aus folgenden Überlegungen:

- Keine verfallende Bausubstanz mit teilweise beachtlicher baulicher und kultureller Qualität
- Teilweise hohe Nutzungsqualität infolge attraktiver Raumangebote (Flächen, Raumhöhe, etc.)
- Hohe Standortqualität infolge Lage im Grünland – insbesondere für bestimmte Nutzungen mit entsprechend hohem Bedarf an Natur und Umwelt
- Keine Belastung des Landschaftsbildes und auch des Dorfbildes durch aufgelassene Gebäude ohne Nutzungsmöglichkeit
- Hoher Identifikationswert für die ländliche Bevölkerung bei der Nutzung für neue berufliche Ziele und für neue Funktionen
- Standortbindung der Bevölkerung
- Innovationsimpulse insbesondere bei neuen Betriebsformen und Beschäftigungsangeboten für periphere Gebiete
- Keine oder geringe Infrastrukturkosten bei Anwendung innovativer Ver- und Entsorgungssysteme
- Geringe Kosten für die Bereitstellung vergleichsweise großer Nutzflächen durch rationale Sanierung und weitest gehende Erhaltung der Bausubstanz.
- Hoher Multiplikatorwert für den ländlichen Raum durch Beibehaltung
- Nicht unwesentliche funktionelle Folgewirkungen für die Stabilisierung des ländlichen Raumes durch die Ansiedlung innovativer Nutzungen – mehrheitlich getragen von der ländlichen Bevölkerung
- Fallweise auch regionalwirtschaftlich positive Effekte – wenn gleich vergleichsweise in vernunftlich nur geringem Ausmaß

Im Rahmen der Studie wird versucht, auf einen Teil dieser Kritikpunkte sowie auf die Erwartungen einzugehen. Soweit möglich wird auch angestrebt, durch Skizzierung der möglichen Nutzungen eine Grundlage für eine Mengen- und Kostenbilanz zu erreichen. Damit soll die Voraussetzung für eine weiterführende Diskussion geschaffen werden.



OKL

Ziele

Im Hinblick auf die eingangs erwähnten wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten in den ländlichen Gebieten verfolgt die Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude folgende Ziele:

- Nutzung der bestehenden baulichen Ressourcen und damit sparsame Nutzung von Grund und Boden,
- Sicherung eines intakten sozialen Gefüges durch Anhalten der Abwanderung junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen,
- Sicherung eines angemessenen Lebensunterhaltes einer bäuerlichen Familie durch zusätzliche rentablere Einkommensquellen,
- Sicherung erhaltenswerter Kulturgüter.



3. RECHTLICHE SITUATION

Ausgehend von den in Kapitel 2 formulierten Zielen wird untersucht, inwiefern die Raumordnungsgesetze und Bauordnungen der österreichischen Bundesländer eine Neu- und Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude unterstützen, ohne dabei jedoch gleichzeitig negative räumliche Auswirkungen zu fördern.

Die Untersuchung erfolgt insbesondere in Hinblick auf folgende Fragestellungen:

- Können die landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern aufgrund der derzeitigen Rechtslage problemlos anderen Nutzungen zugeführt werden? Welche Einschränkungen gibt es? (siehe Kapitel 3.1.)
- Wie sind bestehende isolierte landwirtschaftliche Gebäude oder Wohngebäude gewidmet bzw. gekennzeichnet? Gibt es Einzelwidmungen und wie werden diese individuellen Ausweisungen geregelt? (siehe Kapitel 3.2.)
- Gibt es in den Raumordnungsgesetzen Bestimmungen, die die Umnutzung und Sanierung von Einzelgebäuden im Grünland zulassen? An welche Bedingungen (Infrastruktur, Nutzungsart, Nutzer) ist diese Umnutzung geknüpft? (siehe Kapitel 3.2.)

Die relevanten Gesetzestexte sind im Anhang 2 zusammengestellt.

3.1. BAULANDWIDMUNGEN FÜR SIEDLUNGEN UND ORTSCHAFTEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Burgenland

Die vorwiegend für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmte Widmung im Burgenland ist das **Dorfgebiet**.

Dorfgebiete sind gemäß Burgenländischem Landesentwicklungsprogramm nach ihrer Funktion oder Gestaltung überwiegend auf die Landwirtschaft, aber auch auf den Agrotourismus (Urlaub auf dem Bauernhof usw.) ausgerichtet. Die bauliche Gestaltung hat auf das charakteristische dörfliche Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

Im Dorfgebiet sind gemäß Burgenländischem Raumplanungsgesetz (§ 14 Abs 3 lit b) auch nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude zulässig, wenn diese zwei Voraussetzungen erfüllen:

- Das Gebäude muss sich dem Charakter eines Dorfes anpassen und den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen.

Folgende Nutzungen werden explizit angeführt:

- Wohngebäude
- Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe
- Gebäude für den Fremdenverkehr und
- öffentliche Gebäude.

Kärnten

Auch gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (§ 3 Abs 4) sind die Grundflächen, die vorwiegend für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt sind, als **Dorfgebiete** festzulegen.

Nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind unter gewissen Voraussetzungen zulässig:

- Wohngebäude und die dazugehörigen baulichen Anlagen, wenn sie als Hauptwohnsitz verwendet werden,
- Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe, wenn sie keine örtlich unzulässigen Umweltbelastungen insbesondere durch Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterungen verursachen und



- Sonstige Gebäude, wenn sie überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgbietes oder dem Fremdenverkehr dienen wie z. B. Geschäftshäuser, Kirchen, Rüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung und wenn diese
- auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet Bedacht nehmen: keine gegenseitige Beeinträchtigungen und keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen

Im Dorfgebiet ist auch eine Einschränkung der Gebäude für landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen: Es dürfen keine Gebäude mit Intensivierhaltung und Produktionsstätten industrieller Prägung errichtet werden, wenn die Emissionen unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten das übliche Ausmaß erheblich übersteigen.

Für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist gemäß § 16 (1) 5 NÖ ROG 1976 die Widmung Bauland **Agrargebiete** vorgesehen.

Folgende Nutzungen werden im Agrargebiet unter den angeführten Voraussetzungen weiters zugelassen:

- sonstige Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht,
- andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelastungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie
- Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück.

Oberösterreich

Dorfgebiete sind gemäß § 22 Abs 2 O.ö. ROG 1994 vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe bestimmt. Dabei sind nur jene Bauten und Anlagen zulässig, die auch im Wohngebiet errichtet werden dürfen (...wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für die Bewohner mit sich bringt ...).

Als Wohngebäude sind nur Kleinhausbauten zulässig und dies nur insoweit, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist.



Im Dorfgebiet bereits bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude dürfen, sofern sie die Umgebung nicht wesentlich stören und unter den selben Voraussetzungen wie sie für land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Grünland gelten für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe verwendet werden.

Für vorwiegend land- und forstwirtschaftliche sowie berufsgärtnerische Betriebsbauten ist gemäß § 17 Abs 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 die Widmung Bauland **Dorfgebiete** vorgesehen.

Folgende Nutzungen, die zum Teil den Widmungen Reine Wohngebiete und Erweiterte Wohngebiete entstammen, werden weiters zugelassen:

- Betriebsbauten, die überwiegend den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienen
- Wohnbauten, hierzu gehörige, dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen (Garagen, Gartenhäuschen udgl);
- Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelastung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr und keine Gefährdung der Umgebung durch Explosion oder Strahlung zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebietes entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
- dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- Bauten für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebsbauten sind überdies in der Widmung „Ländliche Kerngebiete“ zulässig. Die zulässigen Emissionen der Klein- und Mittelbetriebe sind ähnlich (keine erhebliche Belästigung) der Widmung Dorfgebiete definiert, darüber hinaus können jedoch Bauten des Fremdenverkehrs errichtet werden.

Für eine verdichtete Anordnung von Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist gemäß § 23 Abs. 8 lit f Steiermärkisches ROG 1974 die Widmung **Dorfgebiete** bestimmt. Dort können außerdem Wohngebäude und Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen, errichtet werden.

Steiermark



Eine Einschränkung der Betriebe aufgrund der zu erwartenden Emissionen erfolgt in der Definition des Dorfgebietes gemäß Stmk ROG nicht.

Tirol Das **landwirtschaftliche Mischgebiet**, ist gemäß Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 1997 jene Baulandwidmung, die für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und sonstige der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienende Gebäude bestimmt ist. In diesem Gebiet dürfen außerdem alle Gebäude errichtet werden, die im gemischten Wohngebiet zulässig sind, sofern die Nutzung im Flächenwidmungsplan nicht ausdrücklich zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eingeschränkt wird:

- Wohngebäude
- Gebäude, die der Unterbringung von nach § 12 Abs. 1 lit. b zulässigen Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung dienen
- Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen
- Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe
- Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der täglichen Versorgung oder der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des betreffenden Gebietes dienen
- öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten
- Nebengebäude, Nebenanlagen
- sonstige Bauvorhaben, die einem im jeweiligen Gebiet zulässigen Verwendungszweck dienen

Als Voraussetzung gilt, dass die Nutzungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die **Wohnqualität** im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bestehen für die Flächen Einschränkungen für zulässige Wohnungen oder Betriebe, bzw. sind ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Gebäude auf einer Fläche zulässig, so ist eine Vergrößerung der bestehenden Gebäude um 20 % zulässig (max 300 m³ Wohngebäude, max. 400 m³ Betriebe).

Im landwirtschaftlichen Mischgebiet nicht zulässig sind Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 40 Betten, Gebäude für Intensivtierhaltung sowie gefahren geneigte Betriebe (Seveso).

Vorarlberg Auch das Vorarlberger Raumplanungsgesetz sieht für land- und forstwirtschaftliche Gebäude die Baulandwidmung **Mischgebiete** vor. In den Mischgebieten sind Zonen gesondert festzulegen, in denen land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen.

Wien Die Bauordnung für Wien enthält keine Baulandwidmung, in der land- und forstwirtschaftliche Gebäude gemäß Definition zulässig sind.



3.2. DEFINITION VON GRÜNLAND UND DESSEN BAULICHE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Burgenland Die Definition des Grünlandes im Burgenland bezieht sich auf Nutzungen wie Landwirtschaft, Gärtnereien und Kleingartengebiete, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, Parkanlagen, Friedhöfe und sonstige nicht ausgewiesene Zwecke. Eine gesonderte Ausweisung ist mit Ausnahme der Landwirtschaft für alle Nutzungen erforderlich. (§ 16 Bgld RPG).

Baumaßnahmen in Grünflächen sind gemäß § 20 Abs 4 zulässig, wenn diese für die Flächenwidmung entsprechende Nutzung notwendig sind. Zulässig sind überdies Bauten der technischen Infrastruktur, für vorübergehende Zwecke sowie für Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Naturhaushaltes.

Die Notwendigkeit ist gegeben, wenn nachgewiesen wird, dass

- die Baumaßnahme in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung steht,
- kein anderer Standort eine bessere Eignung im Hinblick auf die widmungsgemäße Nutzung bietet,
- die Baumaßnahme auf die für die widmungsgemäße Nutzung erforderliche Größe, Gestaltung und Ausstattung eingeschränkt bleibt und
- raumordnungsrelevante Gründe (z.B. Landschaftsbild, Zersiedelung, etc.) nicht entgegenstehen.

Für landwirtschaftliche Betriebe mit Massentierhaltung gelten im Grünland Einschränkungen: Sie sind nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Entfernung zu Siedlungsgebieten gegeben ist sowie eine große Störung des Landschaftsbildes, eine Zersiedlung und eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auszuschließen sind (Anlage A 3.1.3.1. Bgld LEP).

Bestehende Bauten, die nicht widmungskonform sind, da sie vor der Festlegung der Flächenwidmung bereits bestanden haben (z. B. Bauten im Grünland), dürfen mit Einschränkungen Änderungen im Baubestand und in der Art der Nutzung erfahren (§ 23 Bgld Baugesetz 1997):

- die baulichen Änderungen müssen dem bisherigen Verwendungszweck entsprechen und keine wesentliche Ausweitung bringen



- die Änderung des Verwendungszweckes ist zulässig, wenn es im öffentlichen Interesse liegt. Als öffentliches Interesse gelten die Landesverteidigung, die öffentliche Sicherheit, die Raumplanung, die Dorfentwicklung, der Umweltschutz, die Verkehrssicherheit oder die Gesundheit.

Kärnten

Analog zu der Bestimmung des Bgld RPG sind auch gemäß Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (§ 5) alle Nutzungen im Grünland, mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlich bewirtschafteten Felder und Wälder sowie Ödland gesondert festzulegen.

Im Grünland ist die Errichtung von Gebäuden auf jene beschränkt, deren Sitierung nach Art und Größe des Baues im Grünland erforderlich und spezifisch ist (§ 5 Abs 5):

- Errichtung derjenigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die für eine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich sind
 - Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung oder sonstiger landwirtschaftlicher Produktionsstätten industrieller Prägung sofern für diese nicht eine Widmung als Industriegebiet erforderlich ist.
- Errichtung von Gebäuden, die für die gesondert festgelegten Nutzungsarten im Grünland erforderlich sind.
- Errichtung von infrastrukturellen baulichen Anlagen. Gebäude jedoch nur insoweit, als sie mit solchen baulichen Anlagen eine funktionale Einheit bilden (Fernmeldeanlagen, Telefonzellen, Bildstöcke, Wartehäuschen, Kapellen, Gipfalkreuze, Schutz- und Stützmauern).

Eine Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist auch entgegen dem Flächenwidmungsplan zulässig wenn:

- das Gebäude über eine rechtskräftig erteilte baubehördliche Bewilligung verfügt, diese der neu festgelegten Widmung aber nicht entspricht,
- Bauten und sonstige bauliche Anlagen seit mindestens 30 Jahren bestehen und deren Baubewilligung jedoch nicht nachgewiesen werden kann (Vermutetes Vorliegen einer Baubewilligung nach § 54 K-BO 1996).

Die bestehende Geschoßfläche kann höchstens um 15 Prozent und die zu diesem Zeitpunkt bestehende Kubatur höchstens um 20 Prozent vergrößert werden.



Die Errichtung eines Gebäudes und die Wiedererrichtung eines zerstörten Gebäudes ist nur dann zulässig, wenn das Baugrundstück die Bedingungen für eine Festlegung als Bauland erfüllt (§ 14 K-BO 1996).

Gemäß NÖ ROG ist das Grünland entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in 19 Widmungsarten zu gliedern.

In der Widmungsart „Land- und Forstwirtschaft“ sind die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Bauwerken, die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses, Zubauten und Abänderungen sowie eine Umnutzung des bestehenden Hofverbandes durch Schaffung von bis zu 10 Gästebetten zulässig. Während in der Widmungsart „Land- und Forstwirtschaft“ nur die *Wiedererrichtung* von Wohngebäuden möglich ist, ist in der Widmungsart „Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ die Errichtung von Wohngebäuden zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse sowie zur Privatimmervermietung möglich.

Das NÖ ROG enthält eine eigene Widmungsart für „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (GEB). Dies sind Gebäude, die eine baubehördliche Bewilligung aufweisen, der Bautradition des Umlandes entsprechen bzw. das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, deren Grundstück keinen Gefährdungen ausgesetzt ist und die über eine dem Verwendungszweck entsprechende Verkehrserschließung verfügen. Im Flächenwidmungsplan kann eine Einschränkung der Kubatur oder der Fläche des GEBs vorgenommen werden.

Die bauliche Erweiterung von GEBs wird gemäß NÖ ROG § 19 Abs 5 Z1 nur zugelassen, wenn die bauliche Maßnahme

- für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist,
- in einem untergeordneten Verhältnis zum ursprünglichen Baubestand steht
- und nicht durch Adaptierung bestehender Gebäudeteile oder eine Änderung des Verwendungszweckes erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für die bauliche Erweiterung ist die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung des GEB. Bauwerke für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind im Nahverband des erhaltenswerten Baus auch zulässig, wenn sie nur der Ausübung einer nicht erwerbsorientierten Liebhaberei dienen.

Bei ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße und dem untergeordneten Verhältnis des Ausbaus eine Erweiterung der Wohnnutzfläche auf 130 m² zulässig. Bei Deckung



eines familieneigenen Wohnbedarf ist darüber hinaus eine einmalige Erweiterung der Wohnnutzfläche des GEBs um 130 m² zulässig.

Eine Änderung des Verwendungszweckes des GEBs ist gemäß NÖ ROG § 19 Abs 5 Z 3 nur dann bewilligungsfähig, wenn

- die Nutzung keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann,
- der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt,
- die vorhandene Infrastruktur ausreicht bzw. ergänzt wird und
- keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Wird für ein bestehendes Gebäude künftig der Wohnzweck angestrebt, so gelten die Obergrenzen für die bauliche Erweiterung auf 130 m² bzw. um zusätzliche 130 m² nicht (NÖ ROG § 19 Abs 5 Z 3 lit d).

Durch Elementarereignisse vollständig zerstörte GEBs dürfen in ihrem ursprünglichen Umfang inkl. zulässiger Zubauten wiedererrichtet werden.

Zur Sanierung der GEBs darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

Für Bauvorhaben im **Grünland** ist gemäß § 19 Abs 4 NÖ ROG und NÖ BO eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen. Das Bauvorhaben ist nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung entsprechend der vorgesehenen Widmungsart erforderlich ist und unter der Voraussetzung, dass keine geeigneten Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen. Bei land- und forstwirtschaftlich zu nutzenden Bauwerken und Wohngebäuden in der Widmungsart land- und forstwirtschaftliche Hofstelle muss auf die nachhaltige Bewirtschaftung Bedacht genommen werden.

Die Errichtung von Bauwerken zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (mit Ausnahme von Windkraftanlagen), von Kleindenkmälern und Kunstwerken ist in allen Grünlandwidmungsarten bewilligungsfähig.

Gemäß § 30 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 sind alle Grünlandflächen, die nicht Odland sind und nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind, gesondert zu widmen.

Oberösterreich



Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Ausgedingewohnhäuser dürfen nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden, wenn die Wohnbedürfnisse im Baubestand nicht sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

Im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile dürfen für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für nicht wesentlich störende Klein- und Mittelbetriebe verwendet werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
- die Gebäude müssen eine der Verwendung entsprechende geeignete Verkehrserschließung aufweisen;
- Bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei bestehenden Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen, dürfen darüber hinaus Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies

- ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient
- die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können,
- weder die gestalterische Qualität des Bestands gemindert
- noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine Umnutzung für Wohnzwecke ist nur für höchstens 4 Wohneinheiten erlaubt.

In der OÖ Betriebstypenverordnung 1997 sind in der Anlage 2 bestimmte Arten von Betrieben angeführt, die auf Grund ihrer Betriebstypen in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden oder Gebäudeteilen im Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist und in Dorfgebieten jedenfalls zulässig sind.

Die vorgenommene Einordnung von Betrieben in die jeweiligen Widmungskategorien erfolgte gemäß § 1 Abs 1 Oö BTypVO 1997 nach Maßgabe der für diese Betriebe herkömmlichen baulichen Anlagen und maschinellen Einrichtungen sowie nach Maßgabe der von diesen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen wie Lärm, Ruß, Staub, Geruch, Dämpfe, Gase, Explosivstoffe oder Erschütterungen. Die vollständige Liste der Betriebe befindet sich im Anhang 2 – Gesetzestexte. In der Verordnung wurden keine Verwendungen erlaubt, die über die im gemischten Baugebiet zulässigen hinausgehen.

Über die im Oö ROG und der Oö BTypVO enthaltenen Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude hinausgehend können zulässige Verwendungen und die Anzahl der Wohneinheiten im Einzelfall durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden.

Gemäß § 30 Abs 9 ist die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ausschließlich in bestehenden Gebäuden zulässig.

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 definiert, welche Gebiete zum Grünland gehören und welche Gebiete gesondert ausgewiesen werden können. Die Definition des Grünlandes (§ 19) enthält jedoch keine Hinweise auf die Zulässigkeit von Bauten und dessen Ausmaß oder eine mögliche Umnutzung. Dies wird in den Wirkungen des Flächenwidmungsplanes (§ 24) dargelegt.

In der Widmung „Grünland, Ländliche Gebiete“ gelten gemäß § 24 Sllbg ROG nur die entsprechend der Agrarstruktur für bestehende land- und forstwirtschaftliche Betriebe an dem vorgesehenen Standort erforderlichen Bauten als zulässig.

Bei der Beurteilung, ob ein Bau am vorgesehenen Standort erforderlich ist, ist auf betriebswirtschaftliche Verhältnisse möglichst Bedacht zu nehmen.

Daneben sind in der Widmung Grünland, Ländliche Gebiete auch

- Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie
- innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude bauliche Maßnahmen für die Privatimmervermietung gemäß dem Salzburger Privatimmervermietungsgesetz und mit einem Gesamtausmaß bis zu 150 m² Wohnungsgröße für drei Ferienwohnungen sowie
- die Errichtung eines betriebszugehörigen, im Hofverband situiereten Austragshauses mit höchstens 200 m² Geschosßfläche zulässig, das der Familie des Auszüglers als Wohnung dient.



Steiermark

Gemäß § 25 Steiermärkisches ROG 1974 können für Flächen im **Freiland** Sondernutzungen festgelegt werden.

Im Freiland dürfen Neubauten und Zubauten nur errichtet werden, wenn diese für die bestimmungsgemäße Nutzung bzw. für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind oder wenn die Fläche als Auffüllungsgebiet festgelegt ist. Die Festlegung als Auffüllungsgebiet ist überdies nur zulässig, wenn die Fläche als Bauplatz geeignet und die Abwasserreinigung gesichert ist sowie von mindestens 4 bestehenden Wohnhäusern umgeben ist. Das Auffüllungsgebiet ist ausschließlich für Wohnbauten bestimmt.

Vor der baurechtlichen Bewilligung ist für die Neu- und Zubauten im Freiland zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen, bei land- und forstwirtschaftlichen Vorhaben nur, wenn die bewirtschaftete Fläche unter 5 ha liegt oder der Zubau mehr als 50 % der bestehenden Geschossfläche beträgt.

Weiters dürfen im Freiland Kleindenkmäler und Bauten für die Ver- und Entsorgung sowie für die Verkehrsinfrastruktur errichtet werden.

Umbauten dürfen grundsätzlich vorgenommen werden. Bei einer Änderung des Verwendungszweckes sind Umbauten jedoch nur zulässig, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist.

Bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind Änderungen des Verwendungszweckes für gewerbliche Tätigkeiten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- wenn die Weiterführung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird,
- die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und
- der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Bei sonst bestehenden Gebäuden ist eine Änderung des Verwendungszweckes zulässig (nicht jedoch Zubauten für die neue Nutzung und ein Umbau nur bei Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes), wenn

- die Gebäude rechtmäßig errichtet wurden
- der bisherige Nutzungscharakter des Gebäudes überwiegend erhalten bleibt.



Bestehende bauliche Anlagen nicht land- und forstwirtschaftlicher Nutzung dürfen infolge eines katastrophenartigen Ereignisses innerhalb von 5 Jahren im unbedingtem notwendigen Ausmaß wiedererrichtet werden. Ebenso sind nicht land- und forstwirtschaftliche Neubauten, die sich im öffentlichen Interesse als zweckdienlich erweisen, im Freiland zulässig.

Bei nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten, rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen dürfen im Freiland Zubauten bewilligt werden, wenn die neugewonnene Geschossfläche nicht größer ist als die erstmals genehmigte. Im unmittelbaren Anschluss an rechtmäßig bestehende Wohngebäude dürfen auch kleinere ebenerdige unbewohnbare Bauten (Gartenhäuschen, Geräterhütten usw.) bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 30 m² errichtet werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

In bestehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Höfen dürfen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude am selben Grundstück

- alte Wohnbauten durch Neubauten ersetzt werden, (wenn es sich um einen erhaltenswerten Altbau handelt, kann eine Änderung des Verwendungszweckes durchgeführt werden, wenn damit die Erhaltung verbunden ist)
- ein betriebszugehöriges Einfamilienwohnhaus errichtet werden (Sachverständigengutachten bei bewirtschafteter Fläche unter 5 ha).

Tirol

Gemäß § 41 Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 wird das **Freiland** als solche Grundflächen des Gemeindegebietes definiert, die nicht Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltflächen sind. Die Nutzung wird auf den zulässigen Bau von ortstüblichen, landwirtschaftlich genutzten Stadeln, Bienenhäuser bis zu 20 m² und Nebengebäuden und -anlagen eingeschränkt. Für Bienenhäuser und Stadel ist die Errichtung in Holzbauweise verpflichtend.

Die im § 44 TROG 2001 definierte Widmung „**Sonderfläche für Hofstellen**“ ist für die Neugründung von Hofstellen bestimmt, die durch die Auflösung materiell geteilter Hauseigentums erforderlich sind. Die Widmung darf den raumordnerischen Zielen (insb. Entfernung vom Siedlungsgebiet) nicht widersprechen, und die Flächen muss für eine dem Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sein.



OKL

Die Widmung „Sonderfläche für Hofstellen“ lässt eine Wohnnutzfläche von höchstens 300 m², eine angemessene betriebliche Nutzfläche sowie Nebengebäude und Nebenanlagen zu. Zur Wohnnutzfläche zählen auch evtl. Flächen für Privatzimmervermietung, Freizeitwohnsitze und als Altenwohnteil dienende Räume.

Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen nur errichtet werden, wenn die Wohnnutzfläche 300m² nicht übersteigt. Zubauten für betriebliche Zwecke dürfen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

Die Änderung des Verwendungszweckes von betrieblich genutzten Flächen für künftige Wohnnutzungen ist ebenso unter der Voraussetzung der Einhaltung der Wohnnutzfläche von 300m² sowie der betrieblichen Entbehrlichkeit der Flächen zulässig. Die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten auf Hofstellen ist nur zulässig, wenn dies im Flächennutzungsplan ausdrücklich durch Bezeichnung der Art der zulässigen gewerblichen Tätigkeit festgelegt wurde. Durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit

- darf die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt werden,
- kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung und Ver- und Entsorgung entstehen,
- keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein,
- kein Neubau errichtet werden,
- die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m² nicht übersteigen
- der Charakter des Betriebes muss als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bestehen bleiben
- die Hofstelle muss in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.



OKL

Die gewerbliche Tätigkeit darf nur vom Hofbetreiber selbst ausgeübt werden und ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

Zulässige Um- und Zubauten, die Änderung des Verwendungszweckes und der Wiederaufbau von Gebäuden im Freiland ist im § 42 TROG 2001 geregelt.

Umbauten von Hofstellen sowie Änderungen von land- und forstwirtschaftlichen Anlagen sind mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig.

Zubauten von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Anlagen sind nur zulässig, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

Bei Auflassung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes darf das Wohngebäude weiterhin zu Wohnzwecken verwendet und dafür Zu- und Umbauten durchgeführt werden, wenn die Substanz und das Erscheinungsbild im Wesentlichen beibehalten werden. Durch Zubauten und die Verwendung ehemals betrieblich genutzter Flächen darf die Wohnnutzfläche nicht mehr als 300 m² betragen und die Baumasse um nicht mehr als 25 % (300 m³ jedenfalls zulässig) vergrößert werden. Im Übrigen (über die 25%ige Erweiterung hinausgehend) ist die Verwendung von ehemals zu betrieblichen Zwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen zu anderen Zwecken (auch für Wohnzwecke) nicht zulässig.

Umbauten anderer als land- und forstwirtschaftlicher Gebäude sowie Zubauten zu diesen sind zulässig, mit denen die Baumasse nicht mehr als um 25 % (300 m³ jedenfalls zulässig) vergrößert wird. Die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig.

Für andere als land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Freiland gilt gemäß § 42 Abs 4:

Gebäude, die ausschließlich betrieblichen Zwecken dienen, dürfen nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, dürfen nicht zu betrieblichen Zwecken verwendet werden. Der Verwendungszweck von Gebäuden, die teils betrieblichen Zwecken und teils Wohnzwecken dienen, darf insoweit geändert werden, als dadurch die Baumasse der ursprünglich zu betrieblichen Zwecken bzw. zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile um insgesamt nicht mehr als 25 %, jedenfalls zulässig jedoch 300 m³ erweitert wird ist.



Dies bedeutet, dass der Verwendungszweck des Gebäudes gemäß TROG nur in geringfügigem Ausmaß verändert werden kann, bei Gebäuden mit nur einer einzigen Nutzung (Wohnen oder Betrieb) überhaupt nicht.

Analog zur Regelung in der Steiermark ist im Falle eines Abbruches oder der sonstigen Zerstörung eines bestehenden Gebäudes ein Neubau innerhalb von 5 Jahren zulässig, wenn

- das Gebäude baurechtlich rechtmäßig bestand
- die Wiedererrichtung baurechtlich zulässig ist.

Der Wiederaufbau darf auch in unmittelbarer Nähe des zerstörten Gebäudes erfolgen. Aufgelassene Hofstellen (vermutlich nur die Wohngebäude, da eine Änderung des Verwendungszweckes ehemalsiger betrieblich genutzter Gebäude nicht zulässig ist) dürfen nur unter der Voraussetzung, dass sie in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen wieder hergestellt werden, wieder aufgebaut werden. Für die Wiedererrichtung intakter land- und forstwirtschaftlicher Hofstellen gelten die Regelungen für Neu-, Zu- und Umbauten von Hofstellen.

Vorarlberg

Die Freiflächen sind gemäß § 18 Vorarlberger Raumplanungsgesetz als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

In **Landwirtschaftsgebieten** ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

In den Sondergebieten (Gärtnereien, Erholung- und Sportanlagen, usw.) können Gebäude und Anlagen errichtet werden, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind.

Freihaltegebiete sind Freiflächen, die im öffentlichen Interesse von einer Bebauung freizuhalten sind.

Bestandsregelung § 58 Vorarlberger Raumplanungsgesetz:

Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind ungeachtet einer widersprechenden Widmung zulässig, wenn sie der Weiterführung der rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen und dadurch



- keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und
- der Gebietscharakter nicht gestört wird.

Die Gesamtgeschloßfläche darf keinesfalls über 50 % der ursprünglichen Gesamtgeschloßfläche erweitert werden.

Bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen dürfen Zubauten außerhalb des bestehenden Gebäudes nicht errichtet werden, ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist jedoch zulässig.

Zubauten zu Gebäuden im Freihaltegebiet sind zulässig, wenn sie für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig sind.

Wird eine rechtmäßig ausgeübte Nutzung durch Abbruch, Brand usw. unterbrochen, so ist nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig.

Gemäß § 4 der Wiener Bauordnung sind im Grünland für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzungen die **Ländlichen Gebiete** bestimmt. Es dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauten, die öffentlichen Zwecken dienen.

Wien

In der Schutzgebietwidmung **Wald- und Wiesengürtel** ist die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Es dürfen nur Bauten kleineren Umfangs errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.).

Auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan vorgesehen sind, dürfen Bauten errichtet werden

- für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung (Ausflugsgaststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen u.ä.)
- für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege
- landwirtschaftliche Neubauten im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß; in diesen sind keine Wohnräume zulässig



- Bauten für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, für die gemäß Bebauungsplan Wohnräume zulässig sein können.

3.3. ZUSAMMENFASSUNG DER RECHTLICHEN SITUATION

Die zu Beginn des Kapitels gestellten Fragestellungen werden nun aufgrund der dargelegten rechtlichen Situation zusammenfassend beantwortet.

- **Können die landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern aufgrund der derzeitigen Rechtslage problemlos anderen Nutzungen zugeführt werden? Welche Einschränkungen gibt es?**

In den Dorf-, Agrar- bzw. Mischgebieten, also in den für land- und forstwirtschaftliche Gebäude bestimmten Widmungen im verdichteten Siedlungsgebiet sind problemlos auch andere Nutzungen zulässig. Die Gebäude müssen sich jedoch dem Charakter eines Dorfes anpassen, und die Nutzung muss den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen. Damit ist grundsätzlich die Umnutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude in Wohngebäude, gewerbliche Kleinbetriebe, Fremdenverkehrseinrichtungen und öffentliche Gebäude auch ohne Umnutzung zulässig. Explizit angeführt werden beispielsweise folgende Nutzungen: Kindergärten, Volksschulen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büros, Kanzleien, Ordinationen, Geschäftsgebäude, Beherbergungsbetriebe, Bauten für Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke, Bauten für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung.

Die Arten der zugelassenen Nutzungen in den Dorf-, Agrar- bzw. Mischgebieten sind in den einzelnen Bundesländern durchaus unterschiedlich detailliert aufgelistet und beschrieben; in Tirol und Salzburg beispielsweise sehr ausführlich, in der Steiermark sehr generell und ausschließlich unter Angabe der zwei oben angeführten Voraussetzungen. Auch sind vereinzelte Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit zusätzlichen Bedingungen versehen: In Tirol dürfen Gebäude der Unterbringung von Büros u. dgl. nur im untergeordneten Ausmaß dienen.

Bei gewerblichen Betrieben ist in den meisten Raumordnungsgesetzen ein Schutz der Nachbarschaft vor „das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende“ Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Luftverunreinigung oder Erschütterung vorgesehen. In Salzburg darf die Nutzung eines Gebäudes als Betrieb im Dorfgebiet auch keinen erheblichen Straßenverkehr verursachen.



ÖKL



ÖKL

Bei Wohngebäuden gibt es in Niederösterreich eine Einschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten, in Kärnten die Einschränkung, dass die Wohngebäude als Hauptwohnsitze genutzt werden und in Oberösterreich die Einschränkung auf Kleinhausbauten.

In den für die verdichtete Anordnung land- und forstwirtschaftlicher Bauten bestimmten Baulandwidmungen werden Gebäude mit Intensivhaltung und Produktionsstätten mit industrieller Prägung in Kärnten und Tirol grundsätzlich ausgeschlossen. Weiters sind im landwirtschaftlichen Mischgebiet in Tirol auch keine Gastgewerbebetriebe mit mehr als 40 Betten zulässig. In Salzburg werden im Dorfgebiet Bauten des Fremdenverkehrs nicht erlaubt, zulässig sind diese jedoch in der ähnlichen Widmung „ländliche Kerngebiete“.

Eine Ausnahme in jeglicher Hinsicht stellt Wien dar, da die Bauordnung für Wien keine Baulandwidmung für eine verdichtete Anordnung land- und forstwirtschaftlicher Bauten enthält. Für diese Nutzungen ist die Grünlandwidmung „Ländliche Gebiete“ vorgesehen, in der ausschließlich betriebsbedingt notwendige Bauten für Land-, Forstwirtschaft und Gärtnereien sowie die dazugehörigen Wohngebäude zulässig sind.

- **Wie sind bestehende isolierte landwirtschaftliche Gebäude oder Wohngebäude gewidmet bzw. gekennzeichnet? Gibt es Einzelwidmungen und wie werden diese individuellen Ausweisungen geregelt?**

Für isolierte landwirtschaftliche Gebäude gibt es in Niederösterreich die Widmung „Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“, in Tirol die Widmung „Sonderfläche für Hofstelle“. Diese Widmungen sind für die Neugründung von Hofstellen bestimmt, die durch die erbrechtliche Teilung eines Hofes erforderlich werden.

In Tirol darf diese Hofstelle zusätzlich für Privatzimmervermietung, für Freizeitwohnungen und Altenwohnräumen genutzt werden, wenn damit eine Wohnnutzfläche von 300 m² nicht überschritten wird. Eine gewerbliche Tätigkeit darf nur unter besonderen Voraussetzungen (ausdrückliche Festlegung im Flächenwidmungsplan, untergeordnetes Ausmaß, kein zusätzlicher Aufwand für technische Infrastruktur, keine schädlichen Umweltauswirkungen, kein Neubau, Erhaltung von Substanz und Erscheinungsbild) ausgeübt werden. Außerdem muss die gewerbliche Tätigkeit vom Hofbetreiber selbst ausgeführt werden und ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

So darf bei Auflassung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der Wohnteil weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden und in geringem Ausmaß erweitert (25 % der Baumasse, höchstens 300 m²) und umgebaut (Erhaltung der Substanz und des Erscheinungsbildes) werden. Eine Umnutzung der betrieblich genutzten Gebäudeteile ist jedoch (mit Ausnahme der Verwendung eines geringen Bereiches zusätzlich für Wohnen) nicht möglich.

In der niederösterreichischen Widmung „Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle“ ist neben land- und forstwirtschaftlichen Bauwerken die Errichtung von Wohngebäuden für familieneigene Wohnbedürfnisse sowie zur Privatzimmervermietung möglich. Eine Umnutzung des bestehenden Hofverbands ist insofern möglich, als bis zu 10 Gästebetten geschaffen werden dürfen. Regelungen bei einer Auflassung des Hofes sind im NÖ ROG nicht enthalten.

Insbesondere in Niederösterreich sind isolierte landwirtschaftliche Gebäude aufgrund der erst vor wenigen Jahren gesetzlich eingeführten Widmung für die land- und forstwirtschaftliche Hofstelle zumeist Bauten im Grünland, die – wenn sie eine baubehördliche Bewilligung aufweisen, der Bautradition des Umlandes entsprechen, das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, eine entsprechende Verkehrserschließung aufweisen und das Grundstück keinen Gefährdungen ausgesetzt ist – im Flächenwidmungsplan als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (GEB) gekennzeichnet sind.

Eine Umnutzung bestehender erhaltenswerter Gebäude im Grünland ist möglich, wenn durch die neue Nutzung keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen entstehen, sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursacht werden oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten. Das bestehende Gebäude muss über eine ausreichende Infrastruktur verfügen bzw. muss eine Ergänzung der Infrastruktur möglich sein. Eine Voraussetzung für eine zulässige Änderung des Verwendungszweckes ist auch die weitestgehende Erhaltung des ursprünglichen Baubestandes in Substanz und äußerem Erscheinungsbild. Zur Sanierung des Gebäudes darf daher nur jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist.

Auch sind im NÖ ROG für erhaltenswerte Gebäude im Grünland die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen geregelt. Eine bauliche Erweiterung ist nur zulässig, wenn sie für die Nutzung erforderlich



OKL

ist, in einem untergeordneten Verhältnis steht und nicht durch Adaptierung bestehender Gebäudeteile oder deren andere Verwendung erreicht werden kann.

- **Gibt es in den Raumordnungsgesetzen Bestimmungen, die die Umnutzung und Sanierung von Einzelgebäuden im Grünland zulassen? An welche Bedingungen (Infrastruktur, Nutzungsart, Nutzer) ist diese Umnutzung geknüpft?**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass all jene Nutzungen, für die im Grünland Bauten errichtet werden dürfen, auch in bestehenden Gebäuden untergebracht werden dürfen. Damit sind alle Nutzungen zulässig, die in einem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Nutzung stehen. Dies sind jedoch meist nur bauliche Anlagen für eine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Hofstelle (in Vorarlberg mit Wohngebäude, in Nieder- und Oberösterreich sowie Salzburg mit Ausgedingewohnhaus, in Niederösterreich und Salzburg zusätzlich mit Privatzimmervermietung, in Salzburg auch mit bis zu 3 Ferienwohnungen, in Vorarlberg auch für häusliche Nebenbeschäftigung).

Bei der Änderung des Verwendungszweckes von bestehenden Gebäuden im Grünland muss zwischen der teilweisen Umnutzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Gebäude sowie der Neunutzung sonstiger (auch leerstehender) Gebäude unterschieden werden.

Eine Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude im Grünland zum Zwecke ergänzender gewerblicher Tätigkeiten und Nebenbeschäftigungen wird in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, der Steiermark, Tirol und Vorarlberg zugelassen. Dabei sind die Arten der zugelassenen Nutzungen und deren Voraussetzungen unterschiedlich detailliert definiert:

In Niederösterreich und Salzburg ist es möglich, den bestehenden Hofverband durch Schaffung von Privatzimmern umzunutzen. In Niederösterreich sind bis zu 10 Gästebetten erlaubt, in Salzburg die Schaffung von Privatzimmern und bis zu 3 Ferienwohnungen.

In Oberösterreich ist eine Umnutzung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude oder Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- oder Lagerzwecke sowie nicht störende Klein- und Mittelbetriebe möglich, wenn das Gebäude erhaltenswürdig ist und eine entsprechende Verkehrserschließung aufweist. Eine Umnutzung für Wohnzwecke ist nur für bis zu 4 Wohneinheiten erlaubt. Die Umnutzung für betriebliche Zwecke, in Ergänzung zum land- und



OKL

forstwirtschaftlichen Betrieb, ist in der ÖÖ Betriebstypenverordnung detailliert geregelt. Dort sind bestimmte Arten von Betrieben angeführt, die auf Grund ihrer Betriebsart in bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden im Grünland jedenfalls zulässig sind, beispielsweise Fleischhauerei, Hausbrauerei, Töpferei, Glaserei, Dachdeckerei, Ofensezerei, Elektroinstallation, Gasthäuser, Ausflughäuser.

In der Steiermark sind Änderungen des Verwendungszweckes für gewerbliche Tätigkeiten zulässig, wenn dadurch der land- und forstwirtschaftliche Betrieb nicht beeinträchtigt wird, keine Errichtung neuer Gebäude erforderlich ist und der Gebietscharakter sich dadurch nicht verändert.

In Vorarlberg sind Änderungen des Verwendungszweckes zulässig, wenn sie der Weiterführung der rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen und dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen sowie der Gebietscharakter nicht gestört wird.

Auf die erlaubten Umnutzungsmöglichkeiten und deren Voraussetzungen in Tirol wurde in der vorangegangenen Fragestellung im Rahmen der Erläuterungen zur Sonderfläche für Hofstellen eingegangen.

In Wien sind in der Schutzgebietswidmung Wald- und Wiesengürtel grundsätzlich nur landwirtschaftliche Nutzbauten ohne Wohnräume zulässig. Eine Umnutzung für andere Nutzungszwecke ist nicht erlaubt.

Die Neunutzung bestehender sonstiger, zumeist nicht widmungskonformer, Gebäude im Grünland ist im Burgenland jedenfalls zulässig, wenn diese im öffentlichen Interesse liegt. Als solches gilt die Landesverteidigung, die öffentliche Sicherheit, die Raumplanung, die Dorferneuerung, der Umweltschutz, die Verkehrssicherheit oder die Gesundheit.

In Niederösterreich ist eine Um- und Neunutzung bestehender sonstiger Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen für die als „Erhaltenswerten Gebäude im Grünland“ gewidmeten Gebäude zulässig (siehe vorherige Fragestellung). Für sonstige im Grünland Landwirtschaft gelegene nicht erhaltenswerte Gebäude sind keinerlei Bedingungen bzw. Möglichkeiten einer Umnutzung beschrieben.



In der Steiermark sind Um- und Neunutzungen sonstiger Gebäude nur zulässig, wenn das Gebäude rechtmäßig errichtet wurde, der bisherige Nutzungscharakter erhalten bleibt und keine Zubauten erforderlich sind.

In Tirol ist die Umnutzung sonstiger Gebäude nur insofern erlaubt, als eine flächenmäßige Veränderung von bis zu 25 % der bestehenden Flächen für betriebliche Nutzung und Wohnnutzung vorgenommen werden kann. Eine Umnutzung von Wohngebäuden zu Betriebsgebäuden und umgekehrt ist nicht erlaubt. Ebenso ist für ein ungenutztes land- und forstwirtschaftliches Gebäude keine Neunutzung möglich.

Bauliche Änderungen dürfen bei bestehenden Bauten im Grünland nur mit Einschränkungen durchgeführt werden: In Kärnten beispielsweise nur dann, wenn das Gebäude über eine rechtskräftig erteilte baubehördliche Bewilligung verfügt oder eine solche vermutet wird, in Oberösterreich wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In der Steiermark sind Umbauten infolge einer Änderung des Verwendungszweckes nur zulässig, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist. Gemäß Burgenländischem Baugesetz dürfen bauliche Änderungen überhaupt nicht durchgeführt werden, wenn zusätzlich auch der Verwendungszweck geändert wird. In Niederösterreich ist für Bauvorhaben im Grünland grundsätzlich eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen, in der Steiermark ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Das Ausmaß einer möglichen baulichen Erweiterung im Grünland wird in Kärnten, Tirol und Vorarlberg wie folgt beschränkt: in Kärnten ist eine Erweiterung bis zu 15 % der bestehenden Geschossfläche und 20 % der bestehenden Kubatur möglich, in Tirol sind Zubauten im Ausmaß von 25 % der bestehenden Baumasse, jedenfalls jedoch bis zu 300 m³ zulässig und in Vorarlberg darf die bestehende Gesamtgeschossfläche keinesfalls über 50% erweitert werden.

Eine ergänzende Übersicht über die bestehenden rechtlichen Regelungen in den einzelnen Bundesländern bieten die folgenden Tabellen. Darin werden getrennt nach Bauland und Grünland die Arten der zulässigen Nutzungen sowie deren Voraussetzungen kurz dargestellt. Das Grünland wird zusätzlich in 3 Kategorien gegliedert: Arten der zulässigen Neubauten und deren Voraussetzungen, Arten

zur zulässigen baulichen Änderungen und deren Voraussetzungen sowie Arten der zulässigen Änderungen des Verwendungszweckes und deren Voraussetzungen.



forschung planung beratung



forschung planung beratung



ÖKL

forschung planung beratung



ÖKL

forschung planung beratung

3.4. RESÜMEE DER RECHTLICHEN SITUATION

Die rechtliche Situation für Um- und Neunutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland ist, wie aus den vorangegangenen Ausführungen und der tabellarischen Übersicht hervorgeht, in allen Bundesländern unterschiedlich. Zwar gibt es in den Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer insgesamt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bedingungen für die Änderung des Verwendungszweckes, jedoch sind in keinem Bundesland sämtliche Voraussetzungen zu erfüllen. Obwohl in Oberösterreich sogar die Arten der zusätzlich möglichen gewerblichen Tätigkeiten definiert sind, sind keine Voraussetzungen für die technische Infrastruktur bzw. die Verkehrserschließung zu erfüllen. In Niederösterreich ist beispielsweise die Schaffung von bis zu 10 Gästebetten auch ohne Berücksichtigung etwaiger Voraussetzungen zulässig.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass innerhalb des verdichteten Siedlungsgebietes eine Umnutzung von Gebäuden aufgrund der Vielzahl zulässiger Nutzungen problemlos durchführbar ist.

Im Grünland sind die Möglichkeiten einer Umnutzung sowie baulicher Änderungen sehr von der bestehenden Widmung abhängig. So sind für erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Niederösterreich die rechtlichen Rahmenbedingungen beispielsweise sehr detailliert vorgegeben, für die nicht gekennzeichneten Gebäude im Grünland jedoch keine Vorgaben enthalten.

Auch sind die Möglichkeiten der Umnutzung von der bestehenden Nutzung abhängig. Wird ein Gebäude derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind eine Reihe zusätzlicher gewerblicher Tätigkeiten und Nebenbeschäftigungen erlaubt. Diese dürfen bei Auflösung des Hofes beispielsweise in Tirol jedoch nicht mehr betrieben werden.

Für die Umnutzung sonstiger, demnach auch ungenutzter, Gebäude sind in den rechtlichen Grundlagen kaum Bedingungen oder Möglichkeiten enthalten.

Im Falle einer Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland sind daher vermutlich zusätzlich zu den rechtlichen Voraussetzungen die örtlichen Rahmengerichtungen ausschlaggebend und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Bauland

	Art der zulässigen nicht land- und forstwirtschaftlichen Gebäude								Voraussetzungen für die Errichtung nicht land- und forstw. Gebäude				
	Wohngebäude	Gewerbliche Betriebe	Fremdenverkehr	Tierhaltung	Berufsgärtnerische Betriebe	Öffentliche Gebäude	Sonstige Gebäude	Nicht zul. Gebäude	Beachtnahme auf charakteristisches dörfliches Erscheinungsbild	Zweck muss wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bedürfnissen dienen	Keine Verursachung örtlich unzumutbarer Umweltbelastungen	Keine Verursachung gegenständlicher Beeinträchtigungen	Keine Verursachung erheblichen Straßenverkehrs
Bundesland													
Burgenland	Dorfgebiet	Kleinbetriebe	Urlaub auf dem Bauernhof			Öffentliche Gebäude	Sonstige Gebäude						
Kärnten	Dorfgebiet	Kleinbetriebe				Kirchen, Bildung, Erziehung, diff. Verwaltung	Geschäfte, Häuser, Rathäuser	Intensivtierh., ind. Produktion					
Niederösterreich	Agrargebiet	Betriebe											
Oberösterreich	Dorfgebiet	Klein- und Mitteilbetriebe					Schulungen, Seminare, Verw.geb.						
Salzburg	Dorfgebiet					KG, VS, Erziehung, Bildung, öff. Verwaltung	Handels- und Dienstleistungsbetr.						
Steiermark	Ländl Kerngeb.						Soziale, wirtschaftl., kulturelle, religiöse Geb.						
Tirol	Landw. Mischgebiet	Klein- und Mitteilbetriebe	Ferienwng., Pflanzzimmer, Gastgewerbe bis 40 Betten				Büros, Kantinen, Ordinationen, tägl. Vers., soziale, wirtschaftliche Einrichtungen	GG über 40 Betten, Intensivtierh., Seveso-betriebe					
Vorarlberg	Mischgebiet												
Wien													

Grünland – Neuerrichtung von Bauten

		Voraussetzungen für Bauten im Grünland														
Bundesland		Zulässige Bauten im Grünland					Voraussetzungen für Bauten im Grünland									
		notwendige Bauten für widmungskonf. Nutzung	Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung	Bauten der technischen Infrastruktur	Kleindenkmaler	Wohnhaus	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Burgenland	Grünland		Einstrahlungs- Messentier- haltung (MTH)	Wasser VS Ernei- gleis Fernmelde- Sendewesen	Kleindenkmaler	Wohnhaus	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Kärnten	Grünland		Intensivier- haltung, Pro- duktionsbetriebe	Fernmeldeanl., Telefonzellen, Warteäuschen	Bildstöcke, Kapellen, Gipfelkreuze	Wohnhaus	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
NÖ	Grünland GLF		Bedacht auf nachhaltige Bewirtschaftung	Ver- und Entsorg, außer Windkraft- anlagen	Kleindenkmaler, Kunstwerke	Ausgedinge- wohnhaus	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
NÖ	Hof- stelle					Wohngebäude für familieneigene Wohnbedürfnisse	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
NÖ	Grünland					Ausgedingewohn- haus im Nahbereich des Hauptgebäudes	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Salz- burg	GL Länd Geb.		betriebswirt- schaftl. Verhält- nis			inkl. Privatzimmer Ausgedingewohn- haus 200m²	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Steier- mark	Frei- land			Ver- und Entsorg, Verkehr,	Kleindenkmaler	Betriebszugehöriges EF-Haus im Hof	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Tirol	Frei- land		Stadeln u. Bie- nenhäuser aus Holz				Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
	Hof- stelle					WINF, 300 m² inkl. Zimmervermietung Zweit-WS, Alten- wohnheim	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Vorarl- berg	Land- wirt.G					dazugehörige Wohngebäude	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
Wien	Ländl. Geb.					Erforderliche Wohn- gebäude	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert
	SWW		Bauten kleinen- Umfangs			Wohnräume in forstwirt. Nutzbauten	Sonstige Bauten	Erforderlichkeitsprüfung	sachlicher oder funktio- neller Zusammenhang mit der Widmung	kein anderer Standort weist eine bessere Eig- nung auf	Außmaß und Gestaltung bleiben auf widmungskonf. Nutzung beschränkt	Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Keine Zersiedelung	Keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Aus- reichende Entfernung zu Siedlungsgebieten	Wohnbedürfnisse kön- nen im Baubestand nicht gesichert werden	Ver- und Entsorgung ist gesichert

Grünland – Bestehende Bauten (Änderungen des Baubestandes)



4. BAUTECHNISCHE, FUNKTIONELLE, INFRASTRUKTURELLE UND REGIONALWIRTSCHAFTLICHE ÜBERLEGUNGEN

4.1. ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

4.1.1. PRÜFUNG DER EIGNUNG DES BAUOBJEKTES

Standort Nach einer vorerst groben Einschätzung der baulichen Eignung des Altobjektes für eine neue und andere Nutzung soll der Standort selbst gründlich überprüft werden:

- Ist die Aufschließung des Grundstückes komplett, d.h. Kanal, Wasser, Strom, Telefon?
- Besteht ein Gasanschluss bzw. was fehlt - und wie hoch sind allfällige Mehrkosten?
- In welchem Zustand ist die Zufahrt bzw. die Verkehrsanbindung, sind diese öffentliche oder private Straßen?
- Wie groß sind die Entfernungen zu anderen Versorgungseinrichtungen?
- Bestehen Gefahrenzonen (Hochwasser, Muren, Lawinen, ...)?

Widmung des Grundstückes Als nächster Schritt sind die Widmung des Grundstückes im bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. allfällige Bebauungsbeschränkungen zu überprüfen. Es geht auch um allfällige übergeordnete Planungen der Gemeinde wie neue Straßenrassen, Kanäle etc., weiters natürlich um Fluchtlinien, Gebäudehöhen, Bebauungsdichten. Grundstücke im Bauland dürfen nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz bebaut werden, was bei geplanten Zubauten natürlich sehr ungünstig sein kann. All dies trifft bei Bauten im gewidmeten Bauland zu. Bei Bauten im „Grünland“ bzw. „Freiland“ (siehe Kapitel 3), gibt es diese genauen Vorschriften zwar nicht, dafür kommen von der Raumplanungsseite her aber grundsätzliche Beschränkungen: außerlandwirtschaftliche Nutzungen müssen – wie in den vorangehenden Kapiteln genau beschrieben - je nach dem Einzelfall genau geprüft werden, ob und wie eine Bewilligung möglich ist.



4.1.2. BESITZVERHÄLTNISSE

Ankauf Im Fall eines Ankaufes ist die Eigentumsfrage genau abzuklären. Jedes

Grundbuch ist öffentlich, ein entsprechender Grundbuchsatz gibt genaue Auskunft. Auch einen sogenannten Katastersatz (Plankopie des Katasterplanes, meist im Maßstab 1 : 1.000) erhält man beim Bezirksgericht in der Grundbuchabteilung, wenn der Bezirk oder die Katastralgemeinde digitalisiert ist, gratis bzw. nur gegen geringe Unkosten. Ansonsten bekommt man die Kopie beim zuständigen Vermessungsamt.

Miete / Pacht Im Falle des häufigeren Mietverhältnisses ist ein entsprechender Mietvertrag Voraussetzung, möglichst genau, auch was Betriebskosten, allfällige Immissionen etc. betrifft.

4.1.3. PROFESSIONELLE BAUPLANUNG, KOSTENERFASSUNG, BEHÖRDENWEGE

Es ist empfehlenswert, vor einem Um- oder Zubau eine exakte Kosten-Nutzenrechnung anzustellen, in der die Kapitalsituation berücksichtigt wird, welche Investitionen notwendig sind und in welcher Zeit sich die Investition rechnet.

Dazu ist es notwendig, vor allem bei größeren Vorhaben, professionell vorzugehen: Der Baubestand muss mittels Plan möglichst genau erfasst werden. Die notwendigen Umbaumaßnahmen müssen darin eingezeichnet werden. Mittels Ausschreibung sollen mindestens drei Angebote eingeholt werden. Dies ist auch dann zu empfehlen, wenn man eine Firma schon sehr gut kennt. Eigenleistungen können in Absprache mit der ausführenden Firma trotzdem erbracht werden, nur soll dies vorher genau festgelegt werden.

Baupläne (Einreichpläne) samt Baubeschreibung und aktuellem Grundbuchsatz müssen mittels Bauansuchen beim Bürgermeister (zuständigen Bauamt) eingebracht werden. Man erhält dann – nach positiver Prüfung des Ansuchens - eine sogenannte Baubewilligung mittels Bescheid. Dieser Baubescheid ist fast immer Grundlage für alle weiteren Förderungsmöglichkeiten.

Befugte Personen lt. Bauordnung Für die Verfassung der Einreichpläne sind lt. Bauordnung sogenannte dazu befugte Personen heranzuziehen. Das sind Leiter von selbst-



ständigen unabhängigen Planungsbüros (Ziviltechniker- oder gewerbliche Büros), die die entsprechende Ausbildung haben und das entsprechende Fachgebiet gut beherrschen. Die dafür anfallenden Kosten werden meist schon durch die Auswahlmöglichkeit (und damit Kostenminimierung) durch eine Ausschreibung hereingebracht.

Nachdem baubehördliche Bewilligungen über die sogenannte „Erste Instanz“ (Bürgermeister) hinaus auch oft den Gemeinderat oder die Landesregierung befassen - im Falle von Umwidmungen im Grünland z.B. ist dies notwendig - sind entsprechend **gute Unterlagen** notwendig. Bei der Anmeldung eines Gewerbes sind auch gewerberechtliche Bewilligungen erforderlich.

Die notwendigen Behördenwege, die Beratung bei Planung und Ausführung inklusive Kostenerfassung, Prüfung aller Rechnungen und termingerechte und ausschreibungsgemäße Ausführung kann der befugte unabhängige Planer erledigen.

Beratungen und Preisangaben von Fachfirmen (Baumeister, Zimmerer, Installateur, Elektriker...) sind oft deswegen nicht empfehlenswert bzw. mit gewisser Vorsicht zu genießen, weil dort bei aller Objektivität Firmeninteressen im Vordergrund stehen (müssen). Je nach Auftragslage der Firma können die Preise zwischen günstig und sehr teuer schwanken.

4.1.4. FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN

Viele Gemeinden, Märkte oder Städte haben Sanierungsprogramme innerhalb von Dorf- oder Stadterneuerung. Es gibt Alternativenergieförderungen, Fassadenaktionen oder die Wohnbauförderung des Landes, Althausanierungsaktionen oder regionale Entwicklungsprogramme, um nur einige zu nennen. Auch von der landwirtschaftlichen Seite gibt es Förderungen bzw. günstige Kredite. Hier ist eine Beratung entweder bei der Gemeinde, der zuständigen Landwirtschaftskammer oder bei der Landesregierung (Energieberatungsstelle bzw. Wohnbauförderung) zu empfehlen.

Dann auch die Finanzierungsberatung sollte nicht ausschließlich durch eine Bank erfolgen, viele der vorgenannten Stellen können hier wesentlich weiterhelfen. Die landwirtschaftlichen Förderungen werden meistens direkt mit einem Finanzierungskonzept bei der Landesregierung bzw. über die Landwirtschaftskammer eingereicht.

4.2. EIGNUNG VON GEBÄUDEN FÜR DIE UMNUTZUNG

4.2.1. EIGNUNG JE NACH NUTZUNG

Je nach Bedarf d.h. der speziellen Art einer Nutzung müssen die in Frage kommenden Altgebäude auf ihre Eignung geprüft werden. Es müssen dabei einerseits die bautechnischen Vorschriften der Landesbauordnungen bzw. Gewerbeordnung eingehalten werden, andererseits muss natürlich die grundsätzlich vorhandene Gebäudeform und die erträglichen Rahmen sanierbar sein. Auf die widmungskonforme Verwendbarkeit speziell bei Bauten im Grünland soll noch einmal hingewiesen werden.

Es gibt einige grundsätzliche verschiedene Nutzungsarten z.B. für

- die Vermietung als reine Lagerhallen oder
- für Werkstätten,
- für alternative Tierhaltungen,
- für Büro- oder Wohnungen, Vereinslokale etc.

Die Ansprüche sind entsprechend den genannten Nutzungsarten grundsätzlich verschieden:

- **Lagerhallen** benötigen einen Witterungsschutz meist ohne besonderen Wärmedämmmaßnahmen. Die Dachdeckung und die Statik (Standfestigkeit) des Gebäudes müssen in Ordnung sein. Die Zu- und Ausfahrbarkeit ebenfalls.
- **Werkstätten** unterliegen der Gewerbeordnung: Raumhöhe, Brandschutz, Lärmschutz, Fluchtweg und Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnungen. Kanal- bzw. Abwasser, Stromzuleitung ausreichend, Telefonanschluss etc..
- Bei **alternativen Tierhaltungen** müssen grundsätzlich Immissionsabstände zu den Anrainern eingehalten werden. Darüber hinaus gibt es je nach Tierart haltungstechnische Anforderungen!
- Die Anforderungen bei **Büroeinbauten oder für Wohnungen** sind in bautechnischer Hinsicht am größten: trockenes, gesundes Raumklima, beheizbar, möglichst Kanalanschluss, gute Zugänglichkeit,



ÖKL



ÖKL

etc., Die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung werden voll wirksam.

4.2.2. NUTZUNGSALTERNATIVEN

Bei den Nutzungsalternativen gibt es eine ganze Reihe von Möglichkeiten. Grundsätzlich kann man unterscheiden:

- a) **Weiterführung der Landwirtschaft** mit oder ohne zusätzlichem Gewerbeanteil z.B. mit einem Handwerksbetrieb, mit einer gastronomischen Einrichtung, einer Direktvermarktung, Urlaub am Bauernhof etc.
- b) **Nutzung für den kommunalen Bereich**, Lager- oder Einstellhallen, Bauhof
- c) **Soziokulturelle Einrichtungen** Ausstellungs- oder Veranstaltungszentren, Jugendclubs, medizinische Zentren, Tagesheimstätten, Altenbetreuung, Künstleratelier
- d) **Schaffung von Wohnraum** z.B.: für Singles bzw. Alleinerzieherhaushalte, für Altenwohnungen, Langzeitvermietungen etc.

Auf Grund dieser verschiedenen Nutzungsarten sind die Funktionsabläufe und Raumzusammenhänge bzw. die Zu- und Anordnung der Gebäude zueinander grundsätzlich unterschiedlich zu planen.

Wesentlich ist natürlich auch die Lage des oder der neu und anders zu nutzenden Gebäudes bzw. Gebäudeteiles zueinander.

4.2.3. EIGNUNG JE NACH BAUZUSTAND UND GEBÄUDEART

Bauzustand hinsichtlich Statik bzw. Standfestigkeit

Bei Altbauten ist es als erstes wichtig, dass die vorhandene Standfestigkeit/Standfestigkeit gegeben ist, d.h. ob die Fundamente, das Mauerwerk inkl. Dachstuhl in Ordnung sind. Mängel erkennt man durch vorhandene Risse im Mauerwerk, die sich quer oder senkrecht erkennen lassen. Sogenannte Setzungsrisse sind senkrecht – oder abgestuft, sie zeigen auf, dass sich die Fundamente „setzen“, d.h. das Erdreich gibt nach unten nach. Eine Sanierung dieser Schäden ist meist aufwendig, weil entweder das Erdreich unter den Fundamenten verdichtet und die Fundamente erneuert oder verstärkt werden müssen. „Wackelige“ Gebäude eignen sich nicht einmal für einfache Lagerhallen, hier ist ein Abbruch oft günstiger als eine Sanierung.

Bauzustand hinsichtlich Feuchtigkeit

Vorhandene Feuchtigkeit ist der zweithäufigste Mangel bei Altbauten. Sie zerstört den Verputz der Mauer und letztlich auch das Mauerwerk selbst und ist darüber hinaus meistens gesundheitsschädlich. Häufig ist die Feuchtigkeitsschädlichkeit schadhafte oder sie wurde „vergessen“, was bei alten Gebäuden absichtlich im guten Glauben oder auch oft unabsichtlich passiert ist. Fehlende Dachrinnen und eindringendes Hangwasser sind ebenfalls eine weitere Schadensursache. Je nach Art der Feuchtigkeit ist hier durchaus eine Sanierung möglich, was bei Verwendung für Aufenthaltsräume auch notwendig ist.

Nutzung je nach Gebäudeart

Mit Phantasie (und entsprechendem Aufwand) kann man praktisch fast alle Altbauten neu nutzen. Wenn man davon absieht, extreme und auch oft teure Lösungen zu wählen, bleiben trotzdem einige einfache Lösungen über.

- Einfache Schuppen bzw. Lagerhallen kann man wieder für Werkstätten oder Abstellhallen für Maschinen verwenden. Hier spielt die vorhandene Gebäudehöhe eine wesentliche Rolle.
- Geschlossene Stallgebäude können sicher auch für Ateliers, Ferienwohnungen oder Künstlerwerkstätten umgebaut werden.

4.2.4. HOFFORMEN

Die Unterschiede in den heute noch deutlich sichtbaren, regional-typischen Bauernhäusern verweisen sich zwar, sind aber noch weitgehend vorhanden: siehe z. B. die mächtigen Vierkanthöfe in Oberösterreich bzw. im Mostviertel (NO) oder die Haken- bzw. Streckhöfe im Burgenland.

Viele dieser Hoftypen prägen heute noch unsere Kulturlandschaften. Die vorhandenen Bauformen eignen sich unterschiedlich für eine Neunutzung. Der Einbau von Fremdenzimmern bzw. Ferienwohnungen hat in den sogenannten Fremdenverkehrsgebieten eine alte Tradition. Die Umstrukturierung und der Einkommensschwund in der Landwirtschaft machen es notwendig, dass auch in den Nichtfremdenverkehrsgebieten neue Zusatzinkommen geschaffen werden. In verkehrsgünstigen Lagen zu größeren Städten oder Ballungszentren wurde die Möglichkeit einer Vermietung bzw. Neunutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden erkannt.

In Oberösterreich gibt es Beispiele von alten Vierkanthöfen, in denen mehrere Wohnungen eingebaut worden sind. Die große Bausubstanz



ÖKL

kann sowohl zur Gänze für Wohnungen, Seminarveranstaltungen oder Ähnliches genutzt als auch in Teilbereichen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die kleineren Hofformen eignen sich aus Platzmangel nicht für Mehrfachnutzungen.

4.3. NUTZUNGSBEHINDERUNGEN

Die Möglichkeit einer Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten kann auch in unterschiedlicher Weise beeinflusst werden:

- Obwohl heute vor allem die Umnutzung intensiv bewirtschafteter Räume reizvoll sein kann und immer wieder besonders gesucht wird – z.B. Nutzung von Stallungen als Wohnbereich oder als Restaurant – kann doch die ursprüngliche Widmung/Nutzung ein Hindernis darstellen.
- Bei Räumen im Keller und/oder bei Bauten am Hang ohne Unterkellerung ist das Fehlen einer Feuchtigkeitsisolierung kaum auszugleichen. Wenn die nachträgliche Sanierung und Isolierung aus Kostengründen oder aus statischen Überlegungen nicht vollzogen wird, kann eine anspruchsvolle Nachnutzung schwierig werden.
- Die Raumhöhe ist vor allem dann ein Hindernis, wenn eine Absenkung des Bodens – meist aus statischen Gründen – schwierig ist oder nicht gewagt wird. Das Erreichen der erforderlichen lichten Höhe von 2,5 m kann ein wesentliches Hindernis sein.
- Die erforderliche Funktion des Gebäudes ist dann schwer herzustellen, wenn beispielsweise die erforderlichen Mauerdurchbrüche nicht ausgeführt werden können (Labilität des Mauerwerks/ Mischmauer), um die Statik des Objektes nicht zu gefährden.
- Wenn die Altbauten aus Gründen des Denkmalschutzes oder infolge besonders wertvoller baulicher Details nicht verändert werden können, besteht gleichfalls ein wesentliches Hindernis für eine umfassende Umnutzung. Beispielsweise kann die Deckenkonstruktion eines Schüttkastens in Holz eine neue Nutzung behindern, wenn die Tragfähigkeit, der Brandschutz, der Schall- und Trittschallschutz nicht gegeben sind. Auch ist der Einbau von Nassräumen einschließlich der Leitungen u.U. nicht sicher.



ÖKL

- Die Lage und Anordnung eines Gebäudes, das umgenutzt werden soll, kann gleichfalls ein Hindernis darstellen. Vor allem dann, wenn das Objekt Teil eines Ensembles ist und in den Hauptgebäuden die landwirtschaftliche Bewirtschaftung fortgesetzt wird. Eine wechselseitige Störung muss vermieden werden.
 - Ein nicht unwesentliches Kriterium ist die ungestörte Zufahrt – möglichst getrennt von der Holzfahrt.
- In keinem Fall sollte die Umnutzung eines Objektes vorgenommen werden,

- wenn sich dieses innerhalb einer Schutzzone befindet (z.B.: Hochwasser);
- wenn keine ausreichende Erschließung (zumindest landwirtschaftlicher oder forstlicher Güterweg) vorhanden ist
- wenn Eigenversorgung und Entsorgung nicht sicherzustellen ist
- wenn ein Anschluss an die kommunale Infrastruktur zu wirtschaftlichen Konditionen nicht möglich ist
- wenn die Bausubstanz nicht ausreichend ist, wenn der Zustand sehr schlecht ist, die Sanierungsaufwendungen unverhältnismäßig hoch sind und das Objekt keinen funktionell und gestalterisch befriedigenden Ansatz liefert (z.B.: ehemalige Garage in schlechtem Bauzustand).



4.4. EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE BAUKOSTEN

Die Höhe der Baukosten hängt einerseits wesentlich von der Perfektion bzw. wie umfassend die Sanierungsmaßnahmen sind ab - und andererseits auch natürlich vom Zustand des zu sanierenden Objektes. Letztlich ist es ausschlaggebend, ob eine Einstellhalle oder Kleinwohnungen für Altenbetreuung oder Ferienwohnungen geschaffen werden sollen. Vorhandene oder fehlende Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, elektrischer Strom, Telefon, Kanal...) sind ebenfalls ein nicht unwesentlicher Kostenfaktor.

Einflussfaktor Bauzustand
Wie im vorhergehenden Kapitel bereits angesprochen, bestimmt der Zustand einiger wesentlicher Gebäudeteile den Wert eines Altgebäudes: Die **Fundamente** bestimmen wesentlich die Standfestigkeit der tragenden Mauern bzw. Pfeiler.

Weiters ganz allgemein die Beschaffenheit der Mauern hinsichtlich **Feuchtigkeit**, Zustand des Verputzes, Mauerstärke in Richtung Wärmedämmung.

Die Ausbildung des **Daches**, der **Dachdeckung**, der **Spenglerarbeiten** ist ebenfalls sehr wichtig. Die Regendichtheit der Dachdeckung ist meist die erste Sanierungsmaßnahme!

4.4.1. SANIERUNG VON ALTGEBÄUDEN, BAUSCHÄDEN

Dachdeckung, Verblechung
Grundsätzlich sollten die Gebäude unabhängig davon, für welchen Zweck sie verwendet werden, eine intakte Dachdeckung aufweisen. Damit in direktem Zusammenhang stehen die Spenglerarbeiten, Dachrinnen, Regenabfallrohre, Verblechungen bei den diversen Ichtisen oder Gärten, inklusive den verschiedenen Blechhochzügen bei Kaminen oder anschließenden Feuermauern etc. Neben der Hintanhaltung von eindringendem Regenwasser in das Gebäudeinnere werden bei mangelhaften oder gar fehlenden Dachrinnen die Außenmauern durchfeuchtet, was oft ein wesentlicher Grund für gefährdete Feuchtigkeitsschäden ist.

Das alte, oft nur verzinkte Blech rostet nach spätestens 20 Jahren – wenn kein Schutzabstrich vorhanden ist, was zu 99 % der Fall ist. Die Folge davon ist, dass es undichte Stellen gibt.

Die Verblechungen sind sehr häufig zu erneuern, sie sind aber kein wesentlicher Kostenfaktor!



Bei der Dachdeckung selbst genügt oft ein sogenanntes „Übersteigen“ des Daches, d.h.: ein punktuelles Reparieren. Oft ist aber eine Erneuerung des gesamten Daches die erste wesentliche Sanierungsmaßnahme. Je nach Nutzung des Gebäudes genügt eine einfache Dachdeckung, oder aber es wird eine Wärmedämmung verlangt, dann ist ein sogenanntes „doppeltes“ Dach, mit voller Schalung und Durchlüftung (Kontertattung) notwendig. Die Kosten dafür sind mindestens auch doppelt so hoch wie für ein einfaches Dach.

Es sind neben den preislichen und gestalterischen Überlegungen bei der neuen Dachdeckung mindestens noch zwei weitere Vorgaben zu beachten: wie gut und tragfähig ist der Dachstuhl und wie groß ist die Dachneigung. Dachsteine aus durchgefärbtem Beton oder Dachziegel aus Ton in seinen verschiedensten Ausbildungen sind enorm viel schwerer als z.B. Eternit-Dachschindel. Alle Dachsteine können andererseits nur bis maximal 25% Dachneigung eingesetzt werden; geringere Dachneigungen können nur mit Wellernit (oder der Wellplatte namens „Toskana“ ebenfalls von Eternit), Bitumenschindel oder Bahnen bzw. mit Blech gedeckt werden (geringste Neigung 5 %). Nahezu ebene Dächer müssen als Flachdächer ausgebildet werden d.h. mit Schwarzdeckung oder mit Kunststoffplatten.

Die Art der Dachdeckung hängt von der Tragfähigkeit des Dachstuhles und der Neigung des Daches ab!

Eine neue Dachdeckung, mit oder ohne Unterdach, beinhaltet fast immer auch Spenglerarbeiten und ist ein wesentlicher Kostenfaktor.

Dachstühle
Auf Grund des Alters oder durch eingedrungene Feuchtigkeit ist manchmal der Dachstuhl in Mitleidenschaft gezogen. Hier muss man vorerst versuchen, schadhafte Stellen auszubessern, zu verstärken oder zu erneuern. Es kann natürlich auch manchmal kostengünstiger sein, das gesamte Tragwerk zu erneuern – vor allem dann, wenn auf Grund der neuen Nutzung eine größere Höhe, andere Dachneigung etc. erwünscht oder notwendig ist.

Eine andere Dachneigung ergibt ein anderes Erscheinungsbild. Es ist auch auf die Umgebung, auf das Ortsbild oder auf eventuell vorhandene Denkmalschutzbestimmungen zu achten!

Feuchte Mauern
Die Ursache von feuchten Mauern kann man in einer fehlenden Dachrinne finden, in einer fehlenden oder mangelhaften Vertikalisolierung bei



ÖKL



OKL

den Außenmauern, sodass Hangwasser eindringen kann, oder in einer fehlenden oder schadhafte Horizontalisolierung oberhalb bei den Fundamenten.

Die Sanierung muss dementsprechend erfolgen: fehlende Dachrinnen ersetzen, seitliches Eindringen von Hangwasser verhindern durch Aufbringen einer Vertikalisolierung.

Die aufwendige (aber sichere) Methode besteht darin, entlang der Außenmauer aufzugraben, die Mauerfugen freizulegen, einige Zeit austrocknen zu lassen, mit porösem Verputz neu zu verputzen und eine Feuchtigkeitsisolierung aufzubringen. Sinnvoll ist meist anschließend das Aufbringen von Schaumstoffplatten (porenverschlossen, nicht wasseraufnehmend), weil neben dem Schutz der empfindlichen Vertikalisolierung auch eine zusätzliche Wärmedämmung erreicht wird. Anschließend muss der Arbeitsgraben mit nicht „wasserhaltenden“ Rollschotter wieder gefüllt werden.

Ein Verhindern von aufsteigender Feuchtigkeit im Erdgeschoßbereich kann man auf mehrere Arten erreichen:

- Bei Ziegelmauerwerk kann in der Horizontalfuge abschnittsweise aufgeschnitten und eine entsprechende neue Horizontalisolierung eingebracht werden,
- oder man schlägt mittels Presslufthammer gewellte Nirostableche in die Fugen.
- Grundsätzlich kann man die gewünschte waagrechte Sperrschicht auch durch Einbohren von schräg nach innen verlaufenden Kanälen mit einem Durchmesser von ca. 3 – 5 cm und einem Abstand von ca. 10 cm (abwechselnd etwas höhenversetzt) gefüllt mit bituminösen oder acrylharzigen Lösungen.

4.4.2. WÄRMEDÄMMUNG, SANITÄR- UND ELEKTRO-INSTALLATION, HEIZUNG

Der Ausbau zwecks Nutzung für neue Kleinwohnungen, oder sonstige Aufenthaltsräume erfordert meist eine kostenintensive Vollsanierung.

Neben der Heizung fehlen auch oft Sanitärräume, oder die Elektroinstallation ist mangelhaft. Weil diese Umnutzung lt. Bauordnung sicherlich bewilligungspflichtig ist, müssen bei der baubehördlichen Benützungsbewilligung nach Fertigstellung der Arbeiten Prüfbefunde

sowohl vom Elektriker als auch vom Installateur vorgelegt werden. Je nach Größe der Heizung muss für diese gesondert angesucht werden. Ein Rauchfangkehrer muss auf jeden Fall einen Befund über den vorhandenen oder neu zu schaffenden Rauchfang vorlegen.

Als neue Außendämmung wird heute oft eine sogenannte Vollwärmeschutz-Fassade mittels Schaumstoffplatten und entsprechendem Dünnputz an die Außenwände geklebt.



4.5. BESONDERHEITEN DES LÄNDLICHEN RAUMES

4.5.1. AKTUELLE PROBLEME UND BESONDERHEITEN

Der Hintergrund zu der Frage hinsichtlich der Umnutzung von Gebäuden im ländlichen Raum kann wie folgt kurz dargestellt werden:

- Der ländliche Raum ist geprägt einerseits durch die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und andererseits durch die Dominanz von Klein- und Mittelbetrieben.
- Aufgrund der Veränderung der Produktions- und Marktverhältnisse sowie der Konkurrenz der Produkte wurde und wird der Bestand der Betriebe im ländlichen Raum erheblich gefährdet. Die kontinuierliche Abnahme der landwirtschaftlichen Betriebe während der letzten Jahrzehnte ist das Spiegelbild der kontinuierlichen Veränderung der Wirtschaftsstruktur und der Marktgegebenheiten.
- Die Bewirtschaftungsbedingungen (v.a. Standort und Marktnähe, Produktions- und Lieferkosten) und die Verfügbarkeit und Kosten von Beschäftigten erschweren zunehmend den Erhalt der verbliebenen Betriebs- und Wirtschaftsstruktur.
- Zusätzlich erschwerend wirkt sich die Konkurrenz der Beschäftigungsangebote in Dienstleistung und Handel vor allem in den Städten und dem Ballungsraum aus, wodurch die Weiterführung der ländlichen Betriebe ernsthaft gefährdet ist (Betriebs- und Hofnachsfolge).
- Mit dem drohenden Verlust der den ländlichen Raum im Rahmen dessen Bewirtschaftung gestaltenden und erhaltenden Betriebe droht parallel auch die Gefährdung der Erhaltung und Pflege des Landschaftsraumes und Landschaftsbildes.
- Bereits während der letzten Jahrzehnte hat sich die Abwanderung insbesondere der jüngeren Bevölkerungsgruppen in die Städte als zentrales Problem gezeigt – dadurch gehen dem ländlichen Raum die potenziellen Träger neuer Berufsbilder und innovativer Wirtschaftssphären und damit auch Lebensprozesse verloren.
- Zentrale Ziele für die Erhaltung des ländlichen Raumes und vor allem der (teilweise auch ehemals) landwirtschaftlichen Betriebsstruktur und deren Bevölkerung ist deshalb die Förderung von betrieblichen Umstrukturierungen und die Suche nach neuen Auf-

gabenfeldern und Beteiligungsmöglichkeiten für die ländliche Bevölkerung.

- Ziel ist die weitestgehende Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und Vermeidung weiterer Abwanderung zu Lasten einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum.
- Vor allem die Schaffung von Tätigkeitsangeboten in den Bereichen Landschaftspflege, Dienstleistung, soziale Dienste, Kultur, Tourismus aber auch Gewerbe stellen – neben der Förderung innovativer biologischer bzw. naturnaher Landwirtschaft – die wesentlichen Optionen dar.
- Der Aufbau dieser Berufsfelder erfordert insbesondere von der bisher in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung erhebliche Zusatzbelastungen, da neben dem Hof mit dessen Bewirtschaftung die für den neuen Geschäftsbereich erforderlichen Räume und Arbeitsfelderermisse geschaffen werden müssen – die meist auf dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht geboten werden können (v.a. Lage, Nachbarschaft, Emissionen, Bewirtschaftung).
- Zusätzlich erschwerend stellt sich vielfach die familiäre Konstellation dar, wenn mehrere Generationen am noch bewirtschafteten Hof leben und arbeiten und eine räumliche/funktionelle Teilung oder Erweiterung nicht möglich ist oder nicht finanziert werden kann (Grundkosten, Neubaukosten).
- Sowohl für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung - vor allem innerhalb der dicht bebauten dörflichen Gemengelage - als auch für die Gewerbebetriebe bestehen heute aufgrund der Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte erhebliche Standort- und Produktionsprobleme. Nicht immer gelingen innerhalb der Bestandsstruktur für alle befriedigende Lösungen.
- Die technische Qualität der ländlichen Bauten ist zweifelslos nicht immer sehr hoch, aufgrund des mehrheitlich hohen Alters des Bestandes sind erhebliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen alleine für die Sicherung der aktuellen betrieblichen Anforderungen notwendig.
- Das Raumangebot und die Funktion der ländlichen Bauten bzw. der landwirtschaftlichen Ensembles entspricht aus heutiger Sicht gleichfalls nicht immer den Anforderungen, außer eine Teilung der



Funktionen entsprechend den Gebäudeeinheiten und ein teilweiser Neubau sind möglich.

- Trotz dieser Nachteile weisen die – auch ehemals - landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine hohe räumliche Qualität auf: die Beispiele erfolgreicher Sanierungen und die Angebote für neue Nutzungen zeigen die Attraktivität dieser Bausubstanz.

Trotz mancher Nachteile stellen deshalb die derzeit nicht genutzten ehemals landwirtschaftlichen Gebäude eine Option dar, die in jedem einzelnen Fall in Hinblick auf neue Nutzungen geprüft werden sollte. Das vor allem außerhalb der Siedlungskörper bestehende Problem der Überschreitung von Siedlungsgrenzen sollte unter Beachtung wesentlicher Standort- und Nutzungskriterien geprüft werden.

4.5.2. ENTWICKLUNGSZIELE

Den vorab genannten Problemstellungen und Anforderungen an eine Neuorientierung der landwirtschaftlichen Betriebe trägt nicht zuletzt das aktuelle EU-Programm für die Landwirtschaft Rechnung, das eine neue Orientierung der landwirtschaftlichen Betriebe und deren gezielte Förderung zum Inhalt hat. Vor allem für Österreich mit seiner mehrheitlich relativ kleinen Betriebsgröße und der bisher bereits im Rahmen verschiedener Programme beworbenen Umstrukturierung sollte dieses zentrale Programm neue Optionen bieten.

In den verschiedenen Programmen der Länder (u.a. Dorferneuerung, Kleinregionale und regionale Entwicklungskonzepte, Landentwicklung, Kulturlandschaftsprogramme, betriebliche Förderprogramme) wurden folgende Ziele vorgegeben, die mit einem Halten der Betriebsstandorte und fallweise auch mit deren Erweiterung verbunden sind:

- Landschaftspflege in Verbindung mit Service und Handel mit Geräten sowie Frei- und Grünflächenpflege und Straßenerhaltung.
- Dienstleistung für die traditionellen gewerblichen Bereiche sowie allgemein für Haushalte und Unternehmen (z.B.: Wirtschaftsberatung und Buchführung, Marketing, Planung und Umsetzungs koordinierung, Grafik).
- Soziale Dienste für Kinder, Jugendliche sowie vor allem auch für alte bzw. pflegebedürftige Menschen.

- Kulturelle Angebote – von der Bereitstellung von Räumen bis zur Organisation und Leitung von Veranstaltungen für Vereine und Gruppen unterschiedlichen Alters.
- Tourismusangebote in Verbindung mit Beherbergung, Bewirtung, Führungen und logistischen Hilfestellungen (Transport). Eine Bindung an Produkte aus eigener Landwirtschaft ist dabei wünschenswert, aber nicht unbedingt erforderlich.
- Spezielle Angebote im Tourismus in Verbindung mit Tierhaltung (v.a. Reiten) und Leistungen für Freizeit, Sport aber auch therapeutische Orientierung.

Die traditionelle Bindung der Landwirtschaft an die ursprüngliche Orientierung der Bewirtschaftung wird damit zumindest teilweise aufgegeben. Die Neuorientierung der ehemals landwirtschaftlichen Bevölkerung auf Berufsfelder analog dem städtischen Raum erfordert auch eine Überprüfung der bisher verfolgten Ziele, die eine eindeutige Bindung an die ursprünglichen Bewirtschaftungsziele aufweisen.

Fallweise ist die Ausübung dieser Ziele an eigene Standorte außerhalb der Siedlungskörper gebunden, um einerseits einen ausreichenden Entwicklungs- und Bewirtschaftungsraum zu haben und andererseits keine Benachteiligungen für Anrainer zu verursachen.

Begünstigt werden diese Zielsetzungen durch die Verfügbarkeit neuer Technologien, die Standortnachteile im ländlichen Raum ausgleichen – wenn sie nicht vorrangig im ländlichen Raum angewendet werden können:

- Mit Hilfe der Informationstechnologie sind die Nachteile eines dezentralen Standortes und die schwierige Erreichbarkeit zumindest im Bereich der Kommunikation zu verringern, wenn auch nicht ganz aufzuheben.
- Die nicht erst heute bekannten Möglichkeiten der Minimierung des Energiebedarfes und -verbrauches in Verbindung mit der dezentralen Versorgung vor allem mit solarer Energie und mit biogenen Ressourcen reduziert den Versorgungsaufwand erheblich, wenn nicht sogar vollständig.
- Der Stand der Technik in der Kulturtechnik bei Wasserversorgung (und Minimierung des Verbrauches) und bei der Abwasserent-



sorgung reduzieren - bei günstigsten Standortbedingungen - auch die Aufwendungen in die technische Infrastruktur.

Es ist nicht anzunehmen, dass mit Hilfe dieser Maßnahmen für einzelne Objekte auch wesentliche Effekte für den ländlichen Raum gemessen werden können – eine regionale Bilanz dürfte aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Baulen nicht erstellbar sein. Aber ein Beitrag zur Attraktivierung des ländlichen Raumes, vor allem eine Signalsetzung, sollte erreicht werden können.

Gleichzeitig können damit die speziellen Qualitäten des ländlichen Raumes genutzt werden, indem die gegenüber dem städtischen Siedlungsraum besonderen Qualitäten für naturverbundenes Wohnen und Arbeiten gefördert werden.

4.5.3. BEDARF UND ANGEBOTE

Vor der Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten für ausgewählte Objekte steht die Frage, welche Nutzungsangebote zur Förderung des ländlichen Raumes benötigt werden und für welche Branchen der ländliche Raum besondere Standortqualitäten aufweist. Folgende Ansatzmöglichkeiten sollten generell geprüft werden:

Forschung und Planung – insbesondere für umweltorientierte Fragestellungen:

- Forschungs- und Schulungszentren
- EDV und GIS / Entwicklung und Service

Dienstleistung – sowohl für den ländlichen Raum als **Zentrale Orte**

- Verwaltungs- und Servicehilfen - insbesondere mit IT/z.B. Buchhaltung, Call-Center
- Regionale Management-Center
- Technische Planung und Umsetzungsbetreuung - insbesondere für Projekte im ländlichen Raum
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Kultur und Kunst

- Ateliers für Künstler und Kunsthandwerk - eventuell mit Wohnungen

- Ausbildung und Schulung für Kunstinteressierte/workshops, Seminare
- Veranstaltungseinrichtungen (Jugend), Sommerspiele, Konzerte etc.
- Ausstellungsangebote

Soziale Dienste

- Kinder- und Jugendbetreuung in Verbindung mit Spielplätzen / betreuten Spielplätzen
- Therapeutische Angebote - in Verbindung mit Tieren und Hofbewirtschaftung/Reiten
- Seniorenzentren und Kommunikation
- Seniorenwohnungen
- Erholungseinrichtungen

Wohnen

- Hauptwohnsitz ... sofern ein neuer Standort begründet werden muß analog einem Aussiedlerhof (z.B. aufgrund einer Gefährdung am Altstandort)
- Zweitwohnhaus -- ohne Erweiterungsmöglichkeit und über den Bedarf einer Familie hinaus

Technische Dienstleistung

- Abfallwirtschaftliche Servicestellen / Koordination und Teilleistungen
- Landschaftspflege incl. Service und Handel mit Geräten und Fahrzeugen
- Technische Servicedienste / Fahr- und Arbeitsgemeinschaften



4.6. PLANUNGSGRUNDSÄTZE FÜR DAS BAUEN IM GRÜNLAND

Primär geht es um die Minimierung jedweden Eingriffes in die Landschaft. Zweitens ist die Erhaltung der Integration der ländlichen Bauten in ihre Umgebung ein wesentliches Ziel.

Erfüllung der planungsrechtlichen Vorgaben – soweit sie für diese Aufgabenstellung im Grünland entsprechende Aussagen enthalten

Wesentliche Grundsätze sollten sein:

- Keine Genehmigung in Schutz- und Schongebieten
- Sicherung einer baustrukturadäquaten Nutzung
- Begrenzung der Wohnnutzung – keine extensive Ausweitung des Siedlungsraumes
- Keine Beeinträchtigung der am Standort eventuell verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung und Betriebsführung
- Keine wesentliche Veränderung der Bausubstanz – keine wesentlichen Zubauten und Erhaltung des Erscheinungsbildes
- Umnutzung nahezu ausschließlich für Massivbauten
- Minimierung der Versorgungs- und Leistungsleistungen der öffentlichen Hand, d. h. der Standortgemeinde
- Nutzung vorhandener Ressourcen (d.h. Bausubstanz, Baustoffe)
- Minimierung der Eingriffe in die Landschaft / d. h. hinsichtlich der baulichen Gestaltung des Haupt- und der Nebengebäude, der Einfriedung sowie der Außenanlagen – **Vorgaben sind erforderlich, z.B. über die Bestimmungen der NÖ-Bauordnung hinaus!**
- Minimierung der energetischen Emissionen (Ziel ist das Niedrigenergiehaus oder Passivhaus)
- Minimierung der energetischen Ressourcen durch Nutzung am Standort verfügbarer Angebote (v.a. Sonne) - **Vorgaben sind erforderlich, sofern eine Förderung diskutiert wird oder gewährt werden soll, analog den Bestimmungen der Wohnbauförderung!**
- Vorrang der Nutzung solarer und biogener Ressourcen unter gleichzeitiger Minimierung des Energieaufwandes

- Minimierung der Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung
- Minimierung der Aufwendungen für die Erschließung
- Ausbau und Finanzierung der technischen Infrastruktur weitestgehend vom Nutzer
- Bestimmung einer erwünschten gewerblichen Nutzung entsprechend den Standortbedingungen auf der Grundlage von Raumverträglichkeitsgutachten (keine oder nur geringe Emissionen).
- Wassersparen / **Vorgaben sind erforderlich oder der Nachweis einer ausreichenden und kontrollierbaren Eigenversorgung durch einen Brunnen!**
- Entsorgung ohne Kanal / **Vorgaben sind erforderlich in Hinblick auf eine gesicherte Entsorgung!**



4.7. ASPEKTE DER REGIONALEN WIRTSCHAFT

Im Rahmen der Studie sollen auch Aussagen zu den erzielbaren regionalen Effekten erfolgen, um die Bedeutung der Umnutzung betonen zu können. Für eine derartige Betrachtung wäre ein ausreichend abgesichertes Mengengerüst hinsichtlich der einzubeziehenden Objekte erforderlich, für die auch die erforderlichen oder denkbaren baulichen und betrieblichen Maßnahmen und Folgeeffekte bilanziert werden können.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung und die erforderliche Eingrenzung auf spezielle Fälle lassen allerdings keine – mit den Ergebnissen anderer regionalwirtschaftlicher Bilanzen vergleichbaren – Ergebnisse erwarten. Bezogen werden diese Effekte einerseits auf den Arbeitsmarkt (Beschäftigungseffekte) und andererseits auf die kommunalen Finanzen (Steuerentnahmen).

Direkte und indirekte Effekte - im Sinne von Folgeeffekten - lassen sich aufgrund folgender Maßnahmen annehmen.

4.7.1. DIREKTE EFFEKTE

- **Sanierungs- und Baukosten**
 - Sicherung der Beschäftigung in Planung sowie im Bauhaupt- und Nebengewerbe und im hochbau- und tiefbaubezogenen Handel durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen
 - Beschäftigungseffekte durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen aufgrund neuer Nutzungen / Funktionen im ländlichen Raum (vermutlich mehrheitlich nicht in den Bereichen der traditionellen Landwirtschaft)

Die Kosten/Ausgaben für Sanierung und Neubau stellen einen zwar relevanten, aber aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden und Volumina vermutlich geringen Anteil dar. Anzunehmen ist, dass infolge der fallweise erforderlichen bautechnischen und funktionellen Lösungen erhebliche Kosten entstehen (z.B.: Sicherung der Statik, Wärmedämmung, Isolierung gegen Feuchtigkeit, sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgung). In Summe sollten sich aber diese Kosten in einem ähnlichen Rahmen bewegen wie bei der Errichtung eines Neubaus mit analoger Ausstattung.

Unter der Voraussetzung, dass für die bauliche und externe Infrastruktur innovative Lösungen gefunden werden, sind zwar höhere spezifische Kosten zu erwarten, insgesamt sind aber die Effekte in diesem Maßnahmenbereich für die Bauwirtschaft gering.

Der Umfang der zu erbringenden Leistungen entspricht jenen für einen Wohnbau oder maximal dem einer kleinen öffentlichen Einrichtung (z.B.: Kindergarten mit ein bis zwei Gruppen). Diese maßstäblich innerhalb von 1 bis 5 Jahren auftretenden Aufgabenstellungen können mit Sicherheit von den vor Ort verfügbaren Betrieben abgedeckt werden und stellen keine zusätzlichen Beschäftigungseffekte dar. Angenommen werden muss auch ein hoher Eigenleistungsanteil, womit das abgabenrelevante Volumen erheblich verringert wird.

Betriebliche Aufwendungen
• Die betrieblichen Aufwendungen – und daraus erzielbaren Beschäftigungseffekte und Erlöse für die Gemeinde – hängen wesentlich von der Art der Neunutzung ab. Nur bei größeren Einrichtungen mit höheren Beschäftigtenzahlen oder Umsätzen sind nennenswerte Effekte zu erwarten.

Zur Sicherung einer landschaftsadiäquaten und standortgerechten Nutzung ist anzunehmen, dass Produktionsstätten mit hohen Warenumsätzen nicht in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eingerichtet werden. Vielmehr dürften mehr Kleinbetriebe mit einer hohen Dienstleistungsorientierung geschaffen werden, womit die betrieblichen Aufwendungen jenen der landwirtschaftlichen Vornutzung entsprechen dürften.

Folgeeffekte
• Erhöhung der Steuern und Abgaben durch Schaffung neuer Betriebe und Einkünfte bzw. Umsätze / Kommunalsteuer, Einkommensteuer, Lohnsummensteuer

Gegenüber den vorgenannten Effekten könnten die steuerlichen Effekte (v.a. Einkommenssteuer, Lohnsteuer, Kommunalsteuer) – insbesondere bei kleineren Gemeinden spürbar sein.

Da diese auch für die Gemeinde relevanten Einnahmen von dem Gewinn bzw. dem zu versteuernden Einnahmen der neuen Betriebe abhängen und diese zumindest in der Startphase kaum relevante Erträge erwirtschaften werden, sollten ein spürbarer Effekt erst in den Folgejahren erzielt werden können.



OKL



OKL

- Erhaltung des Landschaftsraumes und seiner prägenden Bauten und mit diesen verknüpften Freiflächnennutzungen
- Mit der Sicherung der ehemals betrieblichen Standorte sollte auch eines der wesentlichen Ziele der Landentwicklung und Stabilisierung des ländlichen Raumes erreicht werden können: die Pflege jener Landschaftsteile, die durch ihre ehemalige Bewirtschaftung wesentliche Elemente der Landschaft mit ihren Schutzbereichen, des Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes sind. Vor allem diese Aufgabe muss als zentrale Aufgabe wahrgenommen werden, wenn der ländliche Raum mit seinen Daseins- und Ausgleichsfunktionen gegenüber dem städtischen Siedlungsraum Bestand haben soll.

Raumes von Bedeutung, um eine umfassendere Entwicklung sicher zu stellen.

Die Sicherung und Attraktivierung des ländlichen Raumes durch diese Erhöhung der strukturellen und funktionellen Vielfalt der Standorte (Stabilisierung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und fallweise auch Minimierung der Abwanderungsquote) stellt vermutlich die wesentliche Zielsetzung dar.

Gleichzeitig kann damit die Förderung der Standortbindung von höher qualifizierten Arbeitskräften / Beschäftigten / Berufstätigen im ländlichen Raum erfolgen, womit ein bedeutender Imagegewinn im ländlichen Raumes erzielt werden kann.

4.7.2. INDIREKTE EFFEKTE / FOLGEEFFEKTE

Als wesentliche indirekte Effekte können folgende genannt werden:

- Bindung neuer Arbeitskräfte und Beschäftigter an den Standort und Förderung von Folgenutzungen und Umsätzen und
- Initiierung von ergänzenden Wirtschaftsangeboten und Diensten

Die vermutlich bedeutendsten Effekte sind durch die Verstärkung der Funktion des Standortes bzw. der Gemeinde durch neue Betriebe zu erwarten.

Vor allem durch neue Angebote mit einem hohem Innovationswert sowie durch Betriebe bzw. Dienste, mit denen ein höherer Werbeeffekt für die Gemeinde geschaffen werden kann, sind nicht unwesentliche Folgeeffekte zu erzielen. Diese können sich in höheren Umsätzen in anderen Betrieben (Beherbergung, Gaststätten, Dienstleistung, Produktion) auswirken, die ihrerseits gesichert werden und/oder zu einer anteiligen Verstärkung der kommunalen Finanzen führen.

- Standortbewerbung / Beispielsgebung
- Nicht vergessen werden sollte die Bedeutung der Beispielsgebung, die Anregung für andere Betriebe und/oder Betriebsgründer, analoge Investitionen zu tätigen und eine eventuell entstehende Dynamik zu nutzen. Vor allem dieser Effekt ist für die Förderung des ländlichen



5. BEISPIELSAMMLUNG

5.1. AUSWAHLVERFAHREN

Im Rahmen der Studie bestand die Aufgabe, anhand von bis zu 30 Objekten die verschiedenen Aspekte der Umnutzung konkret zu behandeln.

Folgende Kriterien waren bei der Auswahl von Bedeutung:

- Gebäude mit früherer landwirtschaftlicher Nutzung oder Bauernhaus
- Bauwerk in massiver Bauweise - bestenfalls Teile in Holz – ausgeführt
- Sanierbarer Bauzustand, d. h. erhaltenswerter Zustand
- Standort des Objektes außerhalb des gewidmeten Baulandes
- Standort nicht in einem Schutzgebiet bzw. -zone (Landschafts- oder Naturschutz, wasserwirtschaftliche Vorrangzone etc.)
- Standort außerhalb eines Gefährdungsbereiches (z.B.: Rutschung, Lawinen, Lärm und Emissionen)
- Erhaltung ist vom Eigentümer angestrebt und Ziele einer Umnutzung liegen bereits vor / Umsetzung zumindest angestrebt

Im Rahmen von Befragungen und Recherchen sowie Befahrung von Gemeinden wurden folgende 29 Objekte als denkbare oder bereits in Umsetzung befindliche Umnutzungsobjekte ermittelt (die zehn fett gekennzeichnete Objekte werden detailliert in diesem Kapitel behandelt, die anderen 19 werden in Kapitel 6 etwas kürzer dargestellt):

- **Bauernhaus – Wohnen - Langzeitvermietung / Bogenneusiedel (NÖ)** (5.3.1.)
- **Bauernhaus – „Recyclinghof“ / Eggenburg (NÖ)** (5.3.2.)
- **Vollverwerbsbetrieb - Betreutes Wohnen / Mitterkirchen (OÖ)** (5.3.3.)
- **Hakenhof - Ferienwohnungen / Bogenneusiedel (NÖ)** (5.3.4.)
- **Vierseithof – Wohnen - Florist / Zelking (NÖ)** (5.3.5.)
- **Gutshof - Schweinezuchtverband / Streitdorf (NÖ)** (5.3.6.)
- **Kornfeldhaus – Wohnen und Ateliers / Kirnberg a. Mank (NÖ)** (5.3.7.)
- **Mühle - Kulturzentrum / Haunoldstein (NÖ)** (5.3.8.)

- **Mühle - Wohnungen / Wutzendorf (NÖ)** (5.3.9.)
- **Schüttkasten – Museum/Kulturraum / Dobersberg (NÖ)** (5.3.10.)
- **Streckhof - Atelier / Traunfeld (NÖ)** (6.1.)
- **Stadel – Wohnhaus / Lackenbach (Bgld)** (6.2.)
- **Stallgebäude - Dorfzentrum / Wolfenreith (NÖ)** (6.3.)
- **Bauernhaus – Wohnen, Pferdhaltung / Matzleinsdorf (NÖ)** (6.4.)
- **Hof Wagnerberg - Wohnen / Weistrach (NÖ)** (6.5.)
- **Sunnahof Behindertenwohnen / Göfis-Tufers (V)** (6.6.)
- **Vierkanthof - Eventzentrum / Purgstall (NÖ)** (6.7.)
- **Vierkanthof - Gewerbehof / Allhaming (OÖ)** (6.8.)
- **Vollverwerbsbetrieb „Wilhelmsburger Hoflieferanten“ / Wilhelmsburg (NÖ)** (6.9.)
- **Stallgebäude Weighof - Heugalerie / Rußbach (S)** (6.10.)
- **Stallraum - Imbissstube / Obertrum (S)** (6.11.)
- **Vierseithof – Jugendhaus / Oberndorf (NÖ)** (6.12.)
- **Gut Weichselbaum - Kirche Parsch / Salzburg (S)** (6.13.)
- **Kreuzstadl – Veranstaltungszentrum / Streitdorf (NÖ)** (6.14.)
- **Biobetrieb – „Kuh-Hotel“ / Deutschlandsberg (Stmk)** (6.15.)
- **Gutshof - Kulturzentrum Petersbrunnhof / Salzburg (S)** (6.16.)
- **Rinderstall – Lager (Stemeseeder) / Elixhausen (S)** (6.17.)
- **Stall - Lager (Flöckner) / Elixhausen (S)** (6.18.)
- **Scheune - Stadtlwohnungen / Pustenwald (Stmk)** (6.19.)



5.2. ANGABEN

Folgende Angaben – neben der Verfügbarkeit von Plänen – wurden von den Gebäudeeigentümern erhoben:

- Gebäudetypus
- Adresse
- Eigentümer / Betreiber
- Lage / Standort
- Bebaute Fläche
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
- Aktueller baulicher Zustand
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
- Kurze Chronologie zum Objekt
- Widmung
- Beweggründe, das Gebäude der heutigen oder geplanten Nutzung zuzuführen
- Probleme (mit Gemeinde, mit Widmung, mit Ver-/Entsorgung, Anrainer etc.)
- Eventuelle Förderungsmöglichkeiten



5.3. BEISPIELE

5.3.1. BAUERNHAUS – WOHNEN – „LANGZEITVERMIETUNG“ / BOGENNEUSIEDEL (NÖ)

5.3.1.1. OBJEKTBSCHREIBUNG

- Gebäudetypus
Ehemals landwirtschaftlicher Hof / Hakenhof
- Adresse
Hochleithen / Traunfeld, Hauptstr. 18, NÖ
Tel. 02245/891 71
A - 2123 Wolfpassing
- Eigentümer / Betreiber
Familie Pfaffl
- Lage / Standort
Ortslage
- Bebaute Fläche
ca. 155 m²
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Wohnen, 3 Garconnieren in hofseitigem Stallgebäude
- Aktueller baulicher Zustand
Die Umnutzung ist ausgeführt. Der bauliche Zustand ist sehr gut
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Kurze Chronologie zum Objekt

In einer weinviertler Gemeinde hat die Familie Pfaffl einen noch baulich gut erhaltenen Hakenhof zu dem bestehenden Betrieb von einer kinderlosen Tante geerbt. Das vordere, straßenseitige Wohnhaus war bereits vermietet. Nachdem aber durchaus Platz für weitere Vermietungsmöglichkeiten bestand, sollten noch weitere 3 Garconnieren zu je 30 m² in den hofseitigen Stallgebäuden eingebaut werden. Der Plan war, junge oder auch alte Langzeitmieter aufzunehmen, die von den Eltern betreut werden, während die Tochter den eierlichen Hof übernehmen soll.

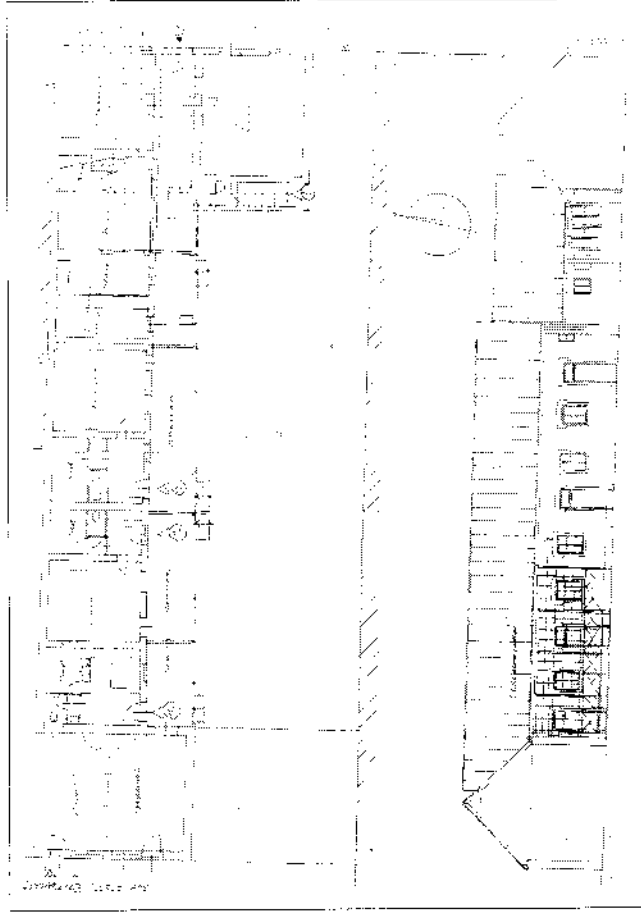


Der Umbau ist inzwischen durchgeführt, Langzeitmieter durch die Nähe zu Wolkersdorf (Schnellbahnanchluss nach Wien) zu finden war kein Problem.

- Widmung
 - Bauland
 - Beweggründe, das Gebäude der heutigen Nutzung zuzuführen
- Die baulichen Voraussetzungen waren durch eine verhältnismäßig gute Bausubstanz gegeben.
- Ver- und Entsorgung waren aufgrund der Ortslage kein Problem.
- Probleme
 - keine
 - Ev. Fördermöglichkeiten

Fördermöglichkeiten gab es durch die Althausanierung.

Abbildung: Planung Pfaffl





5.3.2. BAUERNHAUS – „RECYCLINGHOF“ / EGGENBURG (NÖ)

5.3.2.1. OBJEKTBSCHREIBUNG

- Gebäudetypus
Stallgebäude und Lagerhalle eines landwirtschaftlichen Betriebes
- Adresse
A - 3730 Kühnring Nr. 49, bei Eggenburg NÖ
- Eigentümer / Betreiber
Familie Zach / Tel. 02984/24 51
- Lage / Standort
Der Hof befindet sich innerhalb der Ortschaft, der Stadt in der Hintauslage.
- Bebaute Fläche
ca. 250 m²
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Das Umbauen und Umwidmen vom alten Schweinestall in eine Zerlegewerkstatt war grundsätzlich ohne größere Probleme möglich.
- Aktueller baulicher Zustand
Die Halle befindet sich in einem guten Zustand, der Sanierungsaufwand ist gering.
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Lagerhalle eines landwirtschaftlichen Betriebes
- Kurze Chronologie zum Objekt

Das ÖKL-Projekt „Elektronikschrott-Recyclinghof Zach“ (Bearbeitungszeitraum 1994 bis 1997 - gefördert vom Land Niederösterreich im Rahmen der „Umweltschutzaktionen“) sollte die Möglichkeit untersuchen, in wie weit das Sammeln, Zerlegen und Zwischenlagern von sogenanntem Elektronik-Schrott (hauptsächlich Fernsehapparate) eine Zuvermöglichkeit für Landwirte darstellen könnte.

Durch den Preisverfall beim Schweinefleisch hat sich die Familie Zach entschlossen, ein Stallgebäude und eine Maschinenabstellhalle für eine Zerlegewerkstatt bzw. Lagerhalle umzunutzen und umzubauen. Elektronik-Schrott - auch Fernsehapparate - waren seinerzeit (1996) ein sogenannter gefährlicher Abfall und unterlag deshalb dem Abfallwirtschaftsgesetz, was heute nicht mehr der Fall ist. Dies



bedeutete damals eine Bewilligung vorerst durch die NÖ-Landesregierung, weiters eine gewerberechtliche Bewilligung durch die Bezirkshauptmannschaft und zuletzt eine Baubewilligung durch den Bürgermeister.

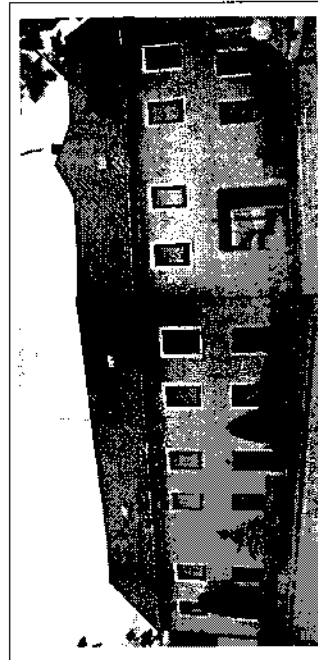
- Widmung
Bauland Agrargebiet (BA)
- Beweggründe, das Gebäude der geplanten Nutzung zuzuführen
Grundsätzlich muss überlegt werden, wie weit ein „Umslag“ in die Abfallwirtschaft möglich ist. Der Betrieb Zach wagte das Experiment mit Unterstützung des ÖKLS aus zwei Gründen:
Die ursprüngliche Schweinemast rentierte sich kaum und eine dezentrale Elektronikschrott-Sammlung und Grobzerlegung schien in Zusammenarbeit mit Lagerhäusern sinnvoll. Entsprechende gesetzliche Grundlagen zur flächendeckenden Elektronikschrott-Sammlung und Verwertung sind aber weder von der EU noch von Österreich bis heute vorhanden.
- Probleme
Durch die schwierigen und langwierigen Behördenverhandlungen – nicht zuletzt auch wegen eines starken Preisverfalles der übernommenen Fernsehapparate war das Projekt als ganzes nicht erfolgreich.
- Ev. Förderungsmöglichkeiten
An Förderungsmöglichkeiten gibt es von landwirtschaftlicher Seite einen Investitionskredit.



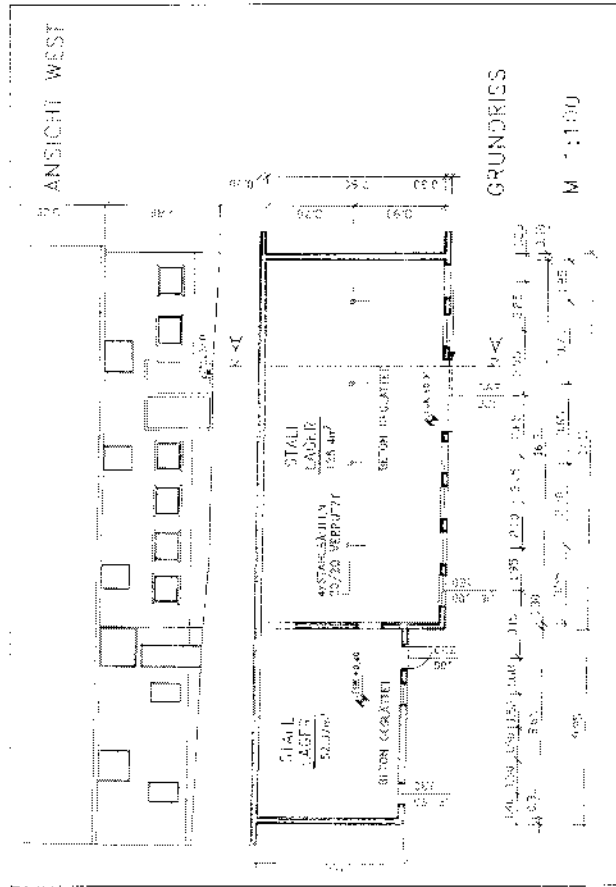
Foto: Maschinenabstellhalle



Foto: Ansicht des Hofes



Plan: Grundriss, Ansicht West





5.3.2.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Die bauliche Eignung des alten Schweinestalles bzw. der Maschinenabstallhalle war durchaus gegeben. Die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes in einen Gewerbebetrieb funktionierte gut zumal die Hofstelle im Bauland Wohnen lag und die Gewerbeausübung kaum Anrainerprobleme verursachte. Der seinerzeitige Kanalbaubau in der Gemeinde bedingte zum Teil bauliche Probleme, was aber mit der Umnutzung als Werkstatt und Lagerhalle in keinem Zusammenhang stand.

5.3.3. VOLLERWERBSBETRIEB - BETREUTES WOHNEN / MITTERKIRCHEN (OÖ)

5.3.3.1. OBJEKTBSCHREIBUNG

- Gebaudetypus
Dreiseithof
 - Adresse
Mitterkirchen 26, 4343 Mitterkirchen in OÖ
 - Eigentümer / Betreiber
Josef und Christine Langeder (Josef Langeder ist Landwirtschaftsmeister, Christine Langeder ist ausgebildete Bürokauffrau und Altenbetreuerin)
 - Lage / Standort
am östlichen Ortsrand von Mitterkirchen, direkt am Donauradweg Passau -- Wien, 2 km von der Donau entfernt, Badsee in der Nähe
 - Bebaute Fläche
Ca. 300 m²
 - Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Ungenutztes Gebäude „Kraglhof“:
Räumlichkeiten für Urlaub am Bauernhof, Zimmer für Radfahrer, Ferienwohnung, Wohnheiten für Betreutes Wohnen und für Direktvermarktung
- Eigentlicher Bauernhof:
- Daneben befindet sich das eigentliche Bauernhaus, ein Vierseitiger, gehört in ortsüblicher Aufteilung mit Wohnhaus und gegenüberliegendem Schweinestall (28 Zuchtschweine, 150 Mastschweine), 22 ha Nutzfläche (Mais, Wintergerste, Soja, Sonnenblumen), 3 ha Wald (Bei den weiteren Ausführungen ist vom „Kraglhof“ die Rede.)

- Aktueller baulicher Zustand

Teilweise aus Stein, teilweise Mauerziegel, altes Haus (zumindest 100 Jahre alt) von Grund auf renoviert von Februar 1996 bis Ende 1998

Erdgeschoß und 1 Stockwerk, ausgebautes Dachgeschoß



- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Kleine Landwirtschaft (7 ha) und Schneiderei
- Kurze Chronologie zum Objekt
Planung 1995 mit Architekturbüro „Arkade“ – Haslach an der Mühl
Baubeginn Februar 1996
Betreutes Wohnen und Urlaub am Bauernhof fertig ab Mai 1998
Bauernladen und Direktvermarktung fertig ab Juli 1999
- Widmung
- Dorfgebiet (§ 22 Abs 2 O.ö. ROG 1994)
- Beweggründe, das Gebäude der heutigen oder geplanten Nutzung zuzuführen
 - Erhaltung des landwirtschaftlichen Vollerwerbs,
 - Arbeitsplätze zu hause
 - Zukunftschancen für die drei Kinder (zwei Söhne – 20 und 21 Jahre, eine Tochter – 12 Jahre)

Mit dem EU-Beitritt Österreichs 1994 stellte Familie Langeder Überlegungen über den Fortbestand einer „normalen“ Schweinemast mit 22 ha Nutzfläche an. Persönliche Vorgabe: nicht wegziehen und kein Neben- oder Zuerwerb, der darüber hinausgeht, dass Herr Langeder für den Maschinenring tätig ist (dreschen, pflügen).

Die Familie kam zum Schluss, dass sie Urlaub am Bauernhof anbieten wird und in die Direktvermarktung einsteigen will. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit der Pflege des oben genannten Verwandten kam dann die Idee dazu, Betreutes Wohnen am Bauernhof für ältere Menschen auch anzubieten.

- Probleme
- Keine – ganz im Gegenteil, es gab große Unterstützung von der Gemeinde, der Bezirksbauernkammer, des Landes OÖ und des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft.
- Eventuelle Förderungsmöglichkeiten

1996 wurde ein 5b-Projekt eingereicht und auch bewilligt. Der „gemeinsame Teil“ besteht in der gemeinsamen Direktvermarktung mit 4 anderen Höfen. Ca. die Hälfte der beim Umbau anfallenden Kosten von grob geschätzten 363.000 € konnte damit abgedeckt werden.

Foto: Haus Langeder





OKL



OKL

5.3.3.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Ziel der Umnutzung war die Schaffung mehrerer Funktionen / Angebote, die von einer Familie bewirtschaftet werden können. Dabei war darauf zu achten, dass die Gebäudehülle (Außenmauern, Dachform) weitestgehend erhalten werden kann und die wesentlichen Erneuerungen innerhalb des Objektes vollzogen werden können.

Gemäß den oben genannten Überlegungen wurde der Kraglhof zu einem Gästehaus für Jung und Alt umgebaut und mit einem Bauernladen, der zwei Mal pro Woche geöffnet ist, ausgestattet.

1 Teil ist Privatwohnung und Büro

2 Wohnungen dienen dem „Betreuten Wohnen am Bauernhof für ältere Menschen“ (à 41 m²), diese Wohneinheiten sind behindertengerecht, „barrierefrei“ ausgeführt. Zum Beispiel ist an der Treppe ein Treppenlift angebracht. Beide Wohnungen haben eine Küchenzeile sowie ein Bad. Für die älteren Menschen besteht die ausdrückliche Möglichkeit, eigene Möbel mitzubringen, um ein Stück der gewohnten Umgebung zu erhalten.

Im Mai 1998 sind die ersten beiden Bewohner eingezogen.

Anmerkung: Frau Langeder absolvierte einen aus 600 Stunden Theorie und 400 Stunden Praxis bestehenden Kurs zur „geprüften Altenbetreuerin“. Ihre Vorstellung ist, dass ältere Menschen nicht zentral von isoliert von anderen Altersgruppen wohnen sollen (Heim), sondern dass sie dezentral (in kleinen Einheiten) in einer schönen Umgebung, in Nachbarschaft mit anderen Generationen leben mögen.

1 Ferienwohnung für zwei bis fünf Personen „Urlaub am Bauernhof“ (viele Stammgäste!), ausgestattet mit Dusche, WC und Küche – 4 Blumen konnten erreicht werden (standardisierte höchste Bewertung von UaB!)

2 Doppelzimmer für Radfahrer mit Dusche + WC (sehr hohe Auslastung von Mai bis September, viele Stammgäste!)

Bauernladen, in dem Speck und Würste, Brot, Apfelsaft, Most, Liköre sowie Schnaps vom eigenen Hof verkauft werden sowie Gemüse, Honig etc. von 4 anderen Bauern (in Kommission), an zwei Tagen in der Woche geöffnet

Verarbeitungsräume für die Direktvermarktung: eigener Kühlraum, Brotbackofen, geschlachtet wird außerhalb, verarbeitet wird am Kraglhof (alle drei Wochen werden 3 bis 4 Schweine verarbeitet!)

Ein Teil des Kraglhofes war vor dem Umbau aus Holz (Stadl), dieser Teil wurde abgerissen und durch einen neuen Zubau aus Stein ersetzt: Dabei musste unter anderem auch die potenzielle Hochwasserfahr berücksichtigt werden: Es wurden z.B. sogenannte Schlackensteine (Betonsteine) verwendet, um die neuen Mauern zu errichten. Die Innenisolierung besteht aus einem speziellen, nicht saugfähigem Material. Die Türzargen sind in Stahl ausgeführt, die sich bei Hochwasser nicht verziehen können.

Diese Vorkehrungen haben sich beim Hochwasser 2002 bewährt: Es blieb zwar Zeit (1 Tag), um das Wichtigste in Sicherheit zu bringen, trotzdem war der Schaden wegen der außergewöhnlichen Höhe des Wassers – ein Meter mehr als 1954! - beachtlich.)

In diesem Teil des Gebäudes befindet sich zum Beispiel der lichtdurchflutete, nach SO ausgerichtete Frühstücksraum, der von Frau Langeder innen mit schönen Wandmalereien versehen wurde.





5.3.3.2. UNNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Ziel der Umnutzung war die Schaffung mehrerer Funktionen / Angebote, die von einer Familie bewirtschaftet werden können. Dabei war darauf zu achten, dass die Gebäuhülle (Außenmauern, Dachform) weitestgehend erhalten werden kann und die wesentlichen Erneuerungen innerhalb des Objektes vollzogen werden können.

Gemäß den oben genannten Überlegungen wurde der Kraghof zu einem Gästehaus für Jung und Alt umgebaut und mit einem Bauernladen, der zwei Mal pro Woche geöffnet ist, ausgestattet.

1 Teil ist Privatwohnung und Büro

2 Wohnungen dienen dem „Betreuten Wohnen am Bauernhof für ältere Menschen“ (à 41 m²), diese Wohneinheiten sind behindertengerecht, „barrierefrei“ ausgeführt. Zum Beispiel ist an der Treppe ein Treppenlift angebracht. Beide Wohnungen haben eine Küchenische sowie ein Bad. Für die älteren Menschen besteht die ausdrückliche Möglichkeit, eigene Möbel mitzubringen, um ein Stück der gewohnten Umgebung zu erhalten.

Im Mai 1998 sind die ersten beiden Bewohner eingezogen.

Anmerkung: Frau Langeder absolvierte einen aus 600 Stunden Theorie und 400 Stunden Praxis bestehenden Kurs zur „geprüften Altenbetreuerin“. Ihre Vorstellung ist, dass ältere Menschen nicht zentral von isoliert von anderen Altersgruppen wohnen sollen (Heim), sondern dass sie dezentral (in kleinen Einheiten) in einer schönen Umgebung, in Nachbarschaft mit anderen Generationen leben mögen.

1 Ferienwohnung für zwei bis fünf Personen „Urlaub am Bauernhof“ (viele Stammgäste!); ausgestattet mit Dusche, WC und Küche – 4 Blumen konnten erreicht werden (standardisierte höchste Bewertung von UaB1)

2 Doppelzimmer für Radfahrer mit Dusche + WC (sehr hohe Auslastung von Mai bis September, viele Stammgäste!)

Bauernladen, in dem Speck und Würste, Brot, Apfelsaft, Most, Liköre sowie Schnaps vom eigenen Hof verkauft werden sowie Gemüse, Honig etc. von 4 anderen Bauern (in Kommission), an zwei Tagen in der Woche geöffnet



Verarbeitungsräume für die Direktvermarktung: eigener Kühlraum, Brotbackofen, geschlachtet wird außerhalb, verarbeitet wird am Kraghof (alle drei Wochen werden 3 bis 4 Schweine verarbeitet!)

Ein Teil des Kraghofes war vor dem Umbau aus Holz (Stahl), dieser Teil wurde abgerissen und durch einen neuen Zubau aus Stein ersetzt: Dabei musste unter anderem auch die potenzielle Hochwassergefahr berücksichtigt werden: Es wurden z.B. sogenannte Schlackensteine (Betonsteine) verwendet, um die neuen Mauern zu errichten. Die Innenisolierung besteht aus einem speziellen, nicht saugfähigem Material. Die Turzargen sind in Stahl ausgeführt, die sich bei Hochwasser nicht verziehen können.

Diese Vorkehrungen haben sich beim Hochwasser 2002 bewährt: Es blieb zwar Zeit (1 Tag), um das Wichtigste in Sicherheit zu bringen, trotzdem war der Schaden wegen der außergewöhnlichen Höhe des Wassers – ein Meter mehr als 1994! - beachtlich.)

In diesem Teil des Gebäudes befindet sich zum Beispiel der lichtdurchflutete, nach SO ausgerichtete Frühstücksraum, der von Frau Langeder innen mit schönen Wandmalereien versehen wurde.





5.3.3.3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Objektes ist durch die Gemeindestraße unmittelbar gegeben. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Anschlüsse an die kommunalen Anlagen (Wasser, Kanal).

- Heizung: Gasversorgung
- Warmwasseraufbereitung: seit 2002 mit Solarenergie

5.3.4. HAKENHOF - FERIEWOHNUNGEN / BOGENNEUSIEDEL (NÖ)

5.3.4.1. OBJEKTBE SCHREIBUNG

- Gebäudetypus
Typisches regionales Bauerhaus / Hakenhof
- Adresse
Im Auleiten 1 (Junior), Tel. 02245/89 137
Hauptstr. 19 (Senior), Tel. 02245/89131)
A - 2115 Bogenneusiedl, NÖ

- Eigentümer / Betreiber
Ing. Wasinger
- Lage / Standort
Ehemalige Hofstelle innerhalb der geschlossenen Ortslage

• Bebaute Fläche			
Altbau	8,60 x 13,5 =	116,1 m ²	
	10,0 x 8,0 =	80,0 m ²	
		<u>196,1 m²</u>	

Neubau	35,0 x 9,0 =	315,0 m ²	
	10,0 x 11,5 =	115,0 m ²	
		<u>430,0 m²</u>	

Summe 626,1 m²

- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Das Objekt ist als Wohnhaus genutzt; geplant: neue Wohnungen zur Vermietung
- Aktueller baulicher Zustand
Gut
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Landwirtschaftliche Hofstelle
- Kurze Chronologie zum Objekt

Der umgeplante Bauernhof ist die alte Hofstelle der Fam. Wasinger im Ortsverband eines typischen Weinviertler Straßendorfes. Dementsprechend ist er vom Typ her ein Hakenhof. Die zu enge Hoflage war der Grund, warum vor ca. 30 Jahren eine Hofaussiedlung vor-





ÖKL



OKL

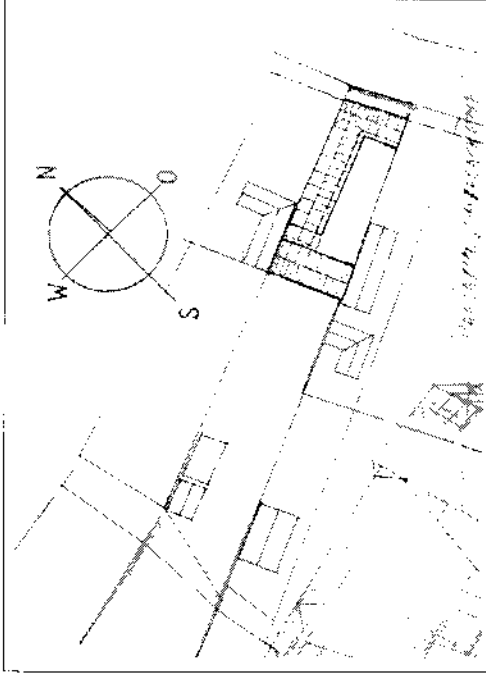
genommen wurde. Der intensive Schweinemast-/zuchtbetrieb wurde damals vergrößert und am Ortsrand neu errichtet.

- **Widmung**
 - **Bauland Agrargebiet (BA)**
 - **Beweggründe**, das Gebäude der geplanten Nutzung zuzuführen
- Derzeit überlegt der inzwischen in die Jahre gekommene Aussiedler, den Hof an seinen Sohn zu übergeben und selbst wieder in den nahe gelegenen väterlichen Hof zurückzukehren, wo heute noch seine Eltern leben. Einerseits möchte er seinen Sohn bei der Bewirtschaftung entsprechende Bewegungsfreiheit geben, andererseits fühlt er sich noch zu jung, ins Ausgedinge zu ziehen. Er plant deshalb mit seiner Gattin Ferienwohnungen, eventuell auch Wohnungen für Singles bzw. für Alte inklusive Betreuung, in den Althof einzubauen.

Problematisch ist die Situation mit den alten Eltern, für die es zwar schon ein passendes kleineres Wohnhaus in der Nachbarschaft gäbe, die aber derzeit nicht freiwillig umziehen möchten.

- **Probleme**
- **Von der Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung hat das Projekt keine Probleme**, nachdem es im aufgeschlossenen, gewidmeten Bauland liegt. Dementsprechend sind von den Anrainern keine Widerstände bekannt.
- **Ev. Förderungsmöglichkeiten**
- **An Förderungsmöglichkeiten gibt es die Wohnbauförderung mit oder ohne Alternativenenergie-Varianten. Auch von landwirtschaftlicher Seite sollten Förderungen möglich sein!**

Plan: Lageplan



Das Objekt befindet sich innerhalb der geschlossenen Bauweise des Ortes und umschließt teilweise einen innenliegenden Hof. Der quer zum Grundstück liegende Gebäudeteil stellt einen Neubau dar, die Altsubstanz besteht nur aus dem Objekt an der Straße und dem Gebäude entlang der rechten Grundgrenze zum Nachbarn.

5.3.4.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Es wurden 2 Varianten ausgearbeitet, bei denen eine neue Hofbebauung für 6 Maisonett-Wohnungen mit je ca. 85 m², bzw. 12 Garconnieren mit je ca. 36 m² geschaffen werden könnte. Das straßenseitige Wohnhaus könnte entweder erhalten und saniert oder völlig neu errichtet werden.

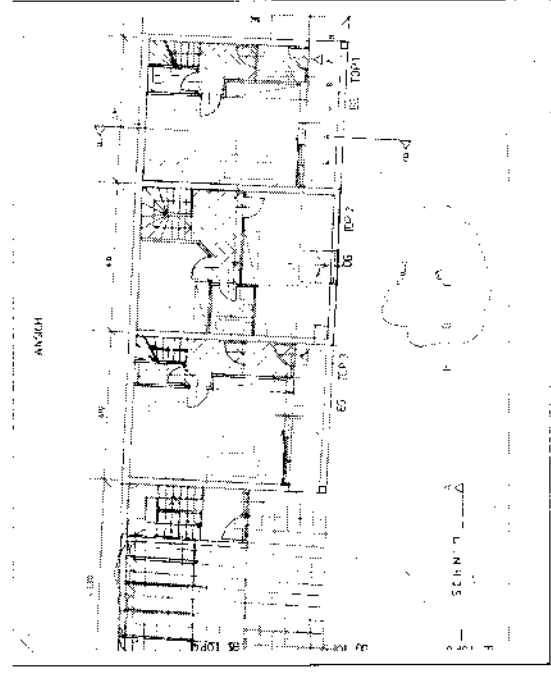
Entsprechend den Skizzen wurde einerseits eine „moderne“ Lösung versucht, wobei man auch hier um keinen zu starken Bruch im Ortsbild bemüht war.

5.3.4.3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Objektes ist aufgrund der Lage innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes gesichert. Eine Ver- und Entsorgung besteht bereits heute.

Besondere Aufwendungen sind keine erforderlich.

Plan / Skizzen





5.3.5. VIERSEITHOF – WOHNEN - FLORIST - ZELKING (NÖ)

5.3.5.1. OBJEKTbeschreibung

- Gebäudetypus
frei stehender Vierseit-Hof mit Nebengebäuden/Stallungen, Scheune
- Adresse
Anzenberg 4
A – 3393 Zelking / Matzleinsdorf
- Eigentümer / Betreiber
Familie Haindl
A – 3393 Zelking / Matzleinsdorf
Familie mit 6 Kindern; die Eltern sind als Floristen tätig, der Mann ist
Marktfahrer und verkauft die Blumen und Gestecke.
- Lage / Standort
Der Hof befindet sich in einer Streulage auf einer Kuppe neben drei
anderen frei stehenden Höfen in gleicher Bauweise bzw. Anordnung.
- Bebaute Fläche
Außenkante ca. 35 x 30 m (ca. 1.000 m²)
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Derzeit wird der Hof als Wohnhaus genutzt. Gleichzeitig werden in
den ehemaligen Stallungen die Blumen und Gestecke erstellt und
verkauft (die Familie ist als landwirtschaftliche Gärtnerin bzw. als
Floristen tätig).
- Aktueller baulicher Zustand
Der Baubestand ist gut, wenngleich die mangelnde Isolierung zu
Feuchtigkeitschäden führt. Die technische Ausstattung entspricht
dem Stand ca. 1960 / 70.
In jedem Fall muss die Isolierung gegen die Oberflächenwässer
sowie das Grundwasser erstellt werden.
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Die Gebäude wurden für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.
- Widmung
- Geb (Grünland, erhaltenswertes Gebäude), siehe auch Seite 18
- Beweggründe, das Gebäude der heutigen oder geplanten Nutzung
zuzuführen

Der gute Bauzustand und die verfügbaren Räume erlauben eine
Wohnnutzung (Familie mit 6 Kindern) und auch die gewerbliche
Tätigkeit.

- Probleme
Für eine bauliche Sanierung und Umnutzung bestehen keine Probleme
von Seiten der Gemeinde.
- Ev. Förderungsmöglichkeiten
Eine Förderung kann für die Wohnbereiche erhalten werden (NÖ
Wohnbauförderung).



Foto: Ansicht Haus Weber

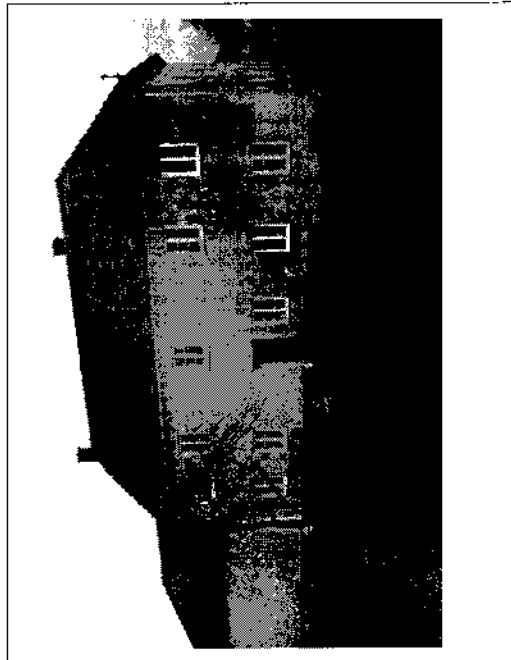


Foto: Innenhof Haus Weber





5.3.5.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Folgende Umnutzungen sind von den Mietern des Objekts vorgesehen:

- Die Orientierung der Wohnzimmer sollte verstärkt gegen Süden erfolgen, derzeit zeigen die Wohnzimmer gegen Norden, gegen Süden ist nur der Vorraum orientiert. Geplant ist die Errichtung eines Wintergartens im Hof (mit einer teilweisen Überdeckung).
- Die Arbeitsräume sollen als Verkaufsräume besser gestaltet werden (Zugang, Präsentationsbereiche, Abstellräume)
- Für die Schlafräume im Obergeschoß solle ein neues Bad errichtet und eingebaut werden.

5.3.5.3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Die Ver- und Entsorgung ist über einen eigenen Brunnen sowie über eine Senkgrube gegeben. Letztere muss allerdings aus dem Hof verlegt werden. Entweder ist die Anlage einer neuen Senkgrube vorgesehen oder die Errichtung einer Pflanzenkläranlage - gemeinsam mit den anderen 3 Höfen.

Die Erschließung erfolgt unmittelbar über eine Gemeindestraße.

Elektrizität und Telekommunikation sind vorhanden.



5.3.6. GUTSHOF – SCHWEINEZUCHTVERBAND / STREITDORF (NÖ)

5.3.6.1. OBJEKT BESCHREIBUNG

- Gebäudetypus
Gutshof / Haupt- und Nebengebäude
- Adresse
NÖ-Schweinezuchtverband
A - 2004 Streitdorf
- Eigentümer / Betreiber
NÖ-Landeslandwirtschaftskammer
- Lage / Standort
Isolierte Lage außerhalb des Dorfes
- Bebaute Fläche
Gutshof: ca. 3.040 m²
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Prüfanstalt mit Schweinemast
- Aktueller baulicher Zustand
Sehr gut
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Landwirtschaftlicher Großbetrieb
- Kurze Chronologie zum Objekt
Streitdorf ist ein Ortsteil von Niederhollabrunn, ein typisches „Gutshofdorf“ mit ca. 200 Einwohnern. Der Gutshof wurde von der NÖ-Landeslandwirtschaftskammer erworben, um die Schweinemast und Prüfanstalt aus Schwechat auszusiedeln. Die Gebäude des Gutshofes, etwas außerhalb des Ortes gelegen, standen völlig leer, die Bausubstanz war zum Teil baufällig. DI Liebscher, der Leiter der genannten Prüfanstalt erkannte den baukulturellen Wert und sanierte den Gutshof in mehreren Bauabschnitten, nachdem das gesamte Dach als erste bauerhaltende Maßnahme durchgeführt wurde.
Die Arbeiten wurden im Zuge einer NÖ-Dorferneuerungsaktion durchgeführt, wobei die Initiatoren DI Liebscher als aktiver Obmann des Dorferneuerungsvereines gemeinsam mit dem Ortsvorsteher und späteren Bürgermeister im Team mit dem ÖKL waren.

- Widmung
Im Zuge der Dorferneuerung konnte die entsprechende Flächenwidmungen vorgenommen werden, so weit sie für die neu zu errichtende Schweinemast- und Prüfanstalt nicht ohnehin vorhanden waren.
- Beweggründe, das Gebäude der heutigen oder geplanten Nutzung zuzuführen
Ideale Lage außerhalb des Dorfes; keine nachbarschaftlichen Belastungen / Behinderungen
- Probleme
keine.
- Ev. Förderungsmöglichkeiten
Alle Förderungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Dorferneuerung etc. ausgenützt

Foto: Hofansicht

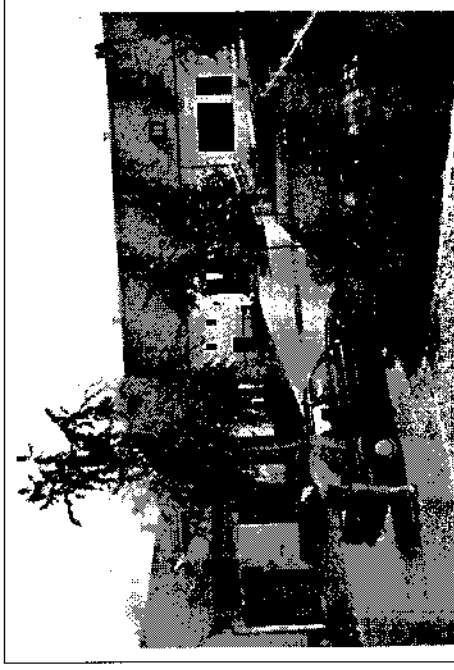
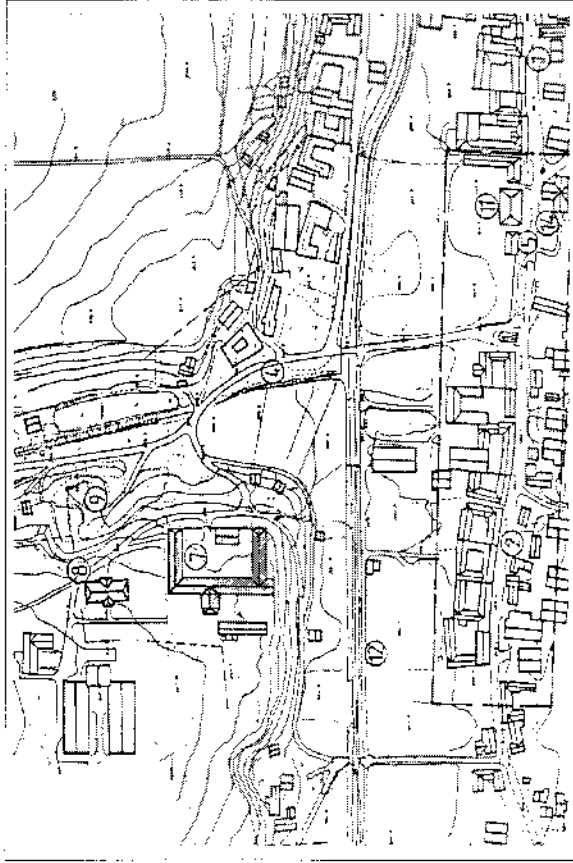


Foto: Altbestand / Früherer Zustand



Lageplan



5.3.6.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Die Sanierung fast aller Bauobjekte des gesamten Gutshofes – inklusive auch des Herrenhauses samt einem prächtigen Park im Zentrum des Dorfes – konnte nur auf Grund einer neuen Nutzung funktionieren. Die Gebäude standen schon seit Jahrzehnten leer, die Besitzer hatten keine Verwendung und ein Käufer konnte erst durch die genannte Transaktion der NÖ. Schweinemast- und Prüfanstalt von Schwechat nach Streltdorf gefunden werden. Neben der wesentlichen wirtschaftlichen Impulse durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze in dieser weinviertler Region, konnten alte Kulturgüter erhalten bleiben, was wiederum nur durch das entsprechende Verständnis aller Verantwortlichen möglich war!

Die Umsetzung der Planung erfolgte in folgenden Abschnitten:

- Bauabschnitt 1 Einbau der Verwalterwohnung
- Bauabschnitt 2 Büros für den NÖ Schweinezuchtverband und Fertelring inkl. Hackschnitzelheizung
- Bauabschnitt 3 Sanierung diverser Stallungen und des barocken „Kreuzstadel’s“

Der barocke „Kreuzstadel“, der ebenfalls leer und ungenutzt war, wurde mit viel Selbsthilfe zu einem Kommunikations- und Ausstellungszentrum ausgebaut (Siehe auch Kapitel 6.14.).



5.3.7. KORNFELDHAUS – WOHNEN UND ATELIERS / KIRNBERG A. MANK(NÖ)

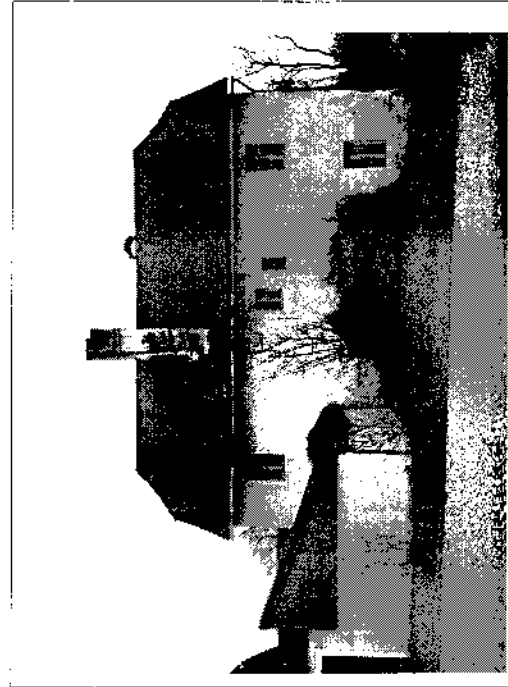
5.3.7.1. OBJEKTBSCHREIBUNG

- Gebäudetypus
Ehemaliges Wohnhaus eines Wirtschaftshofes
- Adresse
Kirchenweg
A - Kirnberg a. Mank
- Eigentümer / Betreiber
Domprobstei St. Stefan
Wolzeile 2
A – 1010 Wien
- Lage / Standort
Standort - leicht über dem Dorf - im Verband mit den ehemaligen
Wirtschaftsgebäuden
- Bebaute Fläche
Ca. 144 m² (netto)
ca. 170 m² (brutto)
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Das Gebäude ist aufgrund der baulichen Mängel derzeit nicht be-
wohnbar und steht leer.
- Aktueller baulicher Zustand
Teilweise schlechter Zustand – allerdings sanierbar
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Wohnhaus der Verwaltung des Wirtschaftshofes
- Kurze Chronologie zum Objekt
Nach der Auflösung der Bewirtschaftung wurden die Nebengebäude
von der Gemeinde als Kultur- und Jugendzentrum hergerichtet.
Während des Jahres werden in dem Hof und seinen Gebäuden di-
verse Feste und Veranstaltungen durchgeführt.
- Widmung
Die Widmung ist BS Religiöse, soziale und öffentliche Einrichtungen;
während die Nebengebäude als öffentliche Gebäude im Flächenwid-
mungsplan gekennzeichnet sind – und somit unter Denkmalschutz

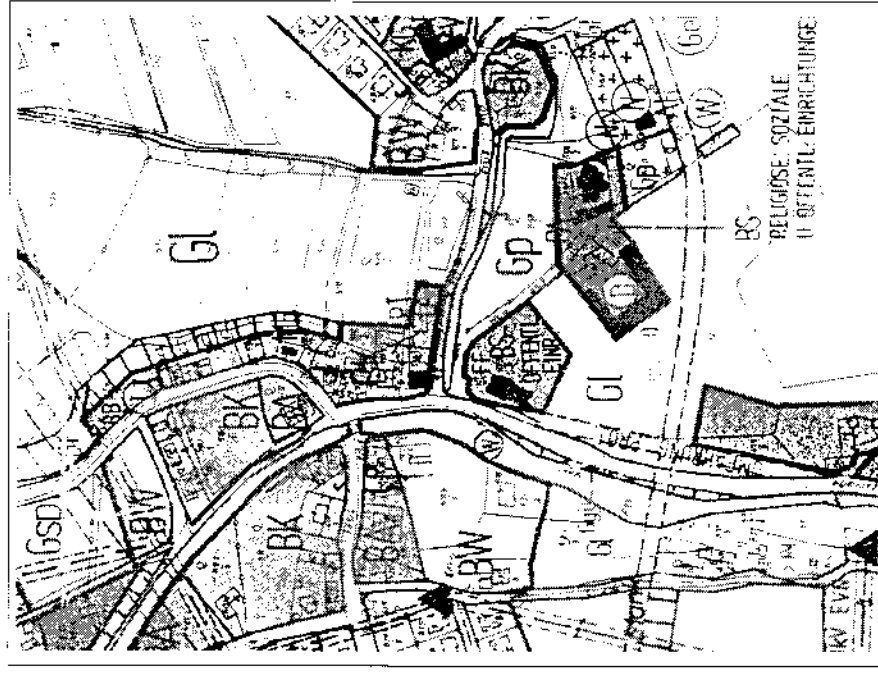
stehen – wurde das ehemalige Wohnhaus aufgrund seiner baulichen
Mängel nicht entsprechend festgelegt.

- Beweggründe, das Gebäude der geplanten Nutzung zuzuführen
Die Gemeinde bzw. deren Vereine planen, für die erweiterte Nutzung
der Nebengebäude den Altbau zu sanieren und als Wohn- und
Atelierhaus für Künstler einzurichten. Wenn auch vorerst an eine
saisonale Nutzung im Sommer gedacht wird, soll später eine Ganz-
jahresnutzung angestrebt werden.
- Probleme
Probleme bestehen weder mit der Gemeinde noch mit den An-
rainern. Allerdings muss vor einer Umsetzung die Zustimmung / Re-
gelung mit dem Eigentümer, der Domprobstei gefunden werden.
- Ev. Förderungsmöglichkeiten
Die Genehmigung einer Wohnbauförderung ist für die Wohnungen
denkbar.

Foto: Kornfeldhaus



Plan: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan





5.3.7.2. UMNUTZUNGSKONZEPT

Für die Nutzung des Gebäudes bietet sich folgende Lösung an:

EG: Atelier
Dusche, Waschtisch
WC

Wohnen/Schlafen, Essen, Kochmische

OG: Atelier
Bad / Dusche, Waschtisch
WC

Wohnen/Schlafen, Essen, Kochmische

Das bestehende WC im Erdgeschoß muss vermutlich abgebrochen werden und neu angebaut werden – für Erdgeschoß und Obergeschoß. Damit kann die Stabilität in diesem Bereich des Hauses verbessert werden (an dieser Stelle auch bestehenden Kamin abtragen).

Zur Sicherung des Mauerwerks sind in den Ebenen der Decken (in der Fußbodenkonstruktion oder unter der Decke) Spannglieder einzuziehen.

Die Fenster sind vermutlich zu erneuern, einzelne Außenfenster könnten saniert werden.

Zur Verbesserung der Wärmedämmung sollte zumindest auf die oberste Decke gedämmt werden (Verlegung von Dämmplatten und Estrich im Dachraum).

Wichtig ist vor allem eine Sicherung des Daches (Schließen einzelner schadhafter Stellen) zur Vermeidung eines Wasserzutritts in den Dachstuhl oder in die Decke. Um das Haus sollte zumindest eine Drainage angelegt werden, um die oberflächennahen Grundwasser und die Oberflächenwasser von den Außenmauern fern zu halten (Versickerung oder Einleitung in den Kanal).



5.3.7.3. PLANUNG / PLANUNGSVORSCHLAG

Die Planung bzw. das Konzept sieht bewusst keine wesentlichen Eingriffe in die Bausubstanz vor. Obwohl das Mauerwerk relativ stabil ist – mit Ausnahme der Bereich um den Kamin – soll doch kein wesentlicher Eingriff erfolgen.

Die Nutzung der Räume folgt der bestehenden Einteilung, indem der größte Raum jeweils in der Etage für die künstlerische Betätigung vorgesehen wird.

Für die sanitären Anlagen sind bauliche Aufwendungen erforderlich (Deckendurchbrüche, Lüftungen, Verlegung der Leitungen), allerdings sollte eine Bündelung möglich sein (Anschluss an einen zentralen Steig- oder Abwasserstrang).

5.3.7.4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Die Ver- und Entsorgung im Gebäude muss generell erneuert werden, die bestehenden Leitungen sind vermutlich nicht mehr geeignet.

Die Anschlüsse für die Elektrizität und Telefon müssen neu eingeleitet werden (Hauptanschluss und Verteilung). Auch die Erdung ist zu ersetzen (Erdspeiß).

Für die Beheizung des Objektes könnte in einem nördlich angrenzenden Nebengebäude eine Hackschnitzelheizung (oder Pellets) eingebaut werden (mit eigenem Kamin) mit eigener Zentralheizung.

Aufgrund der Lage des Objektes am Ortsrand – und den Anschluss des angrenzenden Pfarrhofes der Probstei – ist der Anschluss an die Ver- und Entsorgung unmittelbar gegeben.

Die Wasserversorgung und die Kanalisation erfolgt über die Gemeinde.

Die Erschließung ist über eine asphaltierte Gemeindestraße unmittelbar gegeben.



5.3.8. MÜHLE - KULTURZENTRUM / HAUNOLDSTEIN (NÖ)

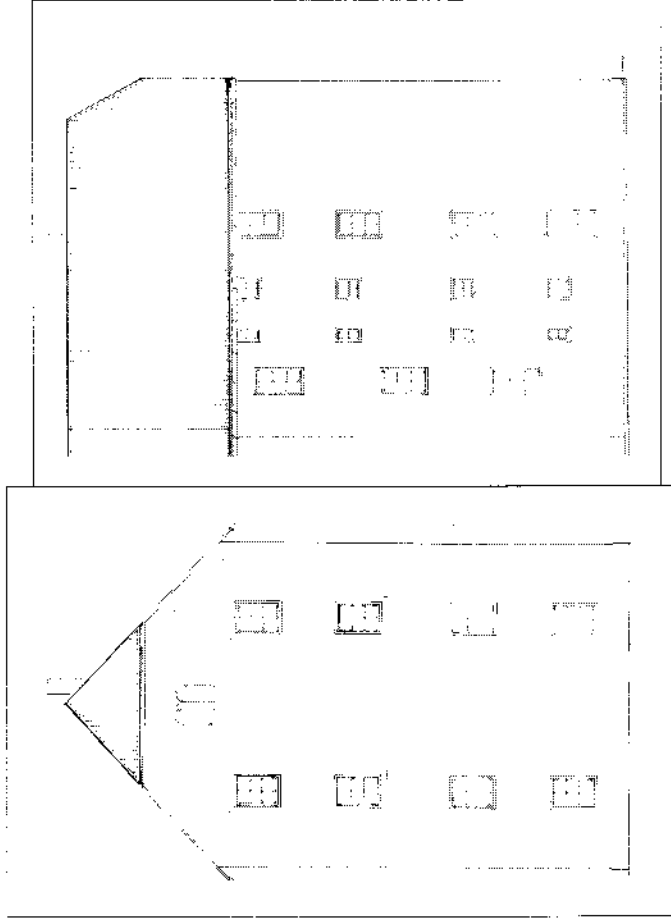
5.3.8.1. OBJEKTbeschreibung

- Gebäudetypus
Ensemble von Bauten mit Mühle, Wasserkraftwerk, Wirtschaftsgebäude, Wohnhaus und Nebengebäuden
- Adresse
A – 3384 Haunoldstein 15
- Eigentümer / Betreiber
Franz Kattinger
- Lage / Standort
Isolierte Lage in einer Entfernung von ca. 30 m vom Ortsrand als Teil eines Mühlenensembles mit ehemaliger Mühle, Lagerhaus, Wasserkraftwerk (noch in Betrieb) sowie einem Wohntrakt
- Bebaute Fläche
Mühlen- und Lagerhaus ca. 400 m² und Wohntrakt ca. 300 m² (zünftig Nebengebäude)
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
Das ehemalige Mühlengebäude steht nach einem Brand in einem Teil des Objektes leer, das Dach wurde allerdings saniert. In dem nicht vom Brand innen zerstörten Teil sind die Decken noch erhalten.
- Aktueller baulicher Zustand
Der bauliche Zustand ist gut (Dach und tragende Außenmauern), die Decken in dem nicht vom Brand innen zerstörten Teil sind gleichfalls gut.
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Die Objekte waren gewerblich genutzt (Lagerung und Aufbereitung des Getreides); nach Beendigung dieser Bewirtschaftung wurde in einem Teil des Erdgeschosses eine Gewerbebetrieb (Tischlerei) eingerichtet, die bis vor wenigen Jahren noch arbeitete.
Als Problem erwies sich in der Vergangenheit die fallweise Überflutung des ErdgeschosSES.
- Widmung
Grünland

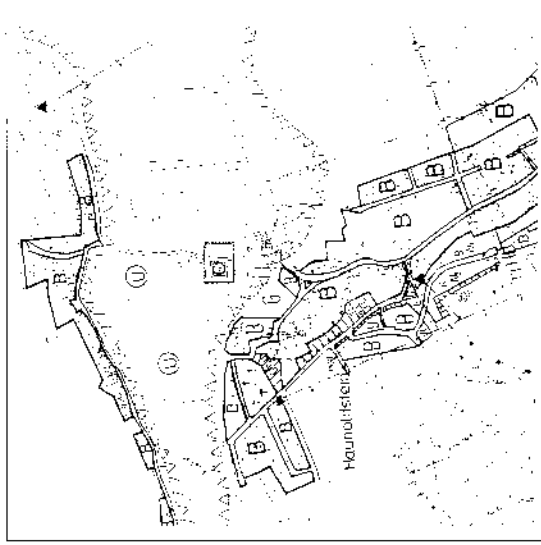
- Beweggründe, das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen
Der gute Zustand der tragenden Konstruktion und des Daches sowie der Standort am Gewässer und am Rand des Landschaftsschutzgebietes haben in der Vergangenheit verschiedene Nutzungskonzepte gefördert.
- Probleme
Eine Widmung als Bauland wurde vom Ortsplaner bisher abgelehnt. Nach den Gesprächen des Planungsteam mit der Gemeinde und mit dem Eigentümer wurde vom Ortsplaner mitgeteilt, dass eine Umwidmung als Geb geplant wird, wobei im Erdgeschoß keine Nutzung zulässig sein wird (Überschwemmungsgefahr)
- Eventuelle Förderungsmöglichkeiten
Nach der Umwidmung als Geb möglich



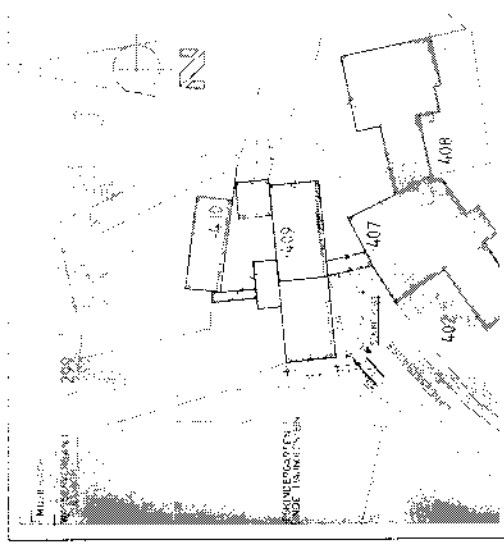
Ansichten



Auszug aus dem
Flächenwidmungsplan



Lageplan



5.3.8.2.

UMNUTZUNGSKONZEPT

Aufgrund der Standortqualität und der Bausubstanz wurden folgende Umnutzungskonzepte vorbereitet – bisher aufgrund der fehlenden Widmung nicht realisiert:

Eigentümer

Der Eigentümer plante den Umbau eines Teiles des Objektes zu einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen mit jeweils 90 m² Nutzfläche. Dazu sollten die bestehende Konstruktion nahezu unverändert bleiben, die Decken wären für die Belastung geeignet.

Änderungen wären erforderlich gewesen durch den Einbau eines Stiegenhauses, von 4 Fenstern im Dachgeschoß sowie der Einbauten für Heizungen (Kamin für Etagenheizungen) und sanitäre Anlagen. Das Erdgeschoß wäre als Eingangsbereich und als „Keller“ verwendet worden (mit Abstellräumen, Lager und Trockenraum).

Gemeinde

Von der Gemeinde Haunoldstein wurde die Errichtung eines Kulturzentrums geplant, das allerdings nur in den beiden Obergeschoßen und dem Dach konzipiert war. Das Erdgeschoß sollte aufgrund der fallweisen Flutung bei Überschwemmungen frei bleiben und als Spielbereich (ev. Filmvorführungen, Theater, etc.) oder als Kommunikationszone verwendet werden.

Eine konkrete Planung wurde nicht vorgelegt, erforderlich wären gewesen:

- Stiegenhaus
- Räume für den Kulturbetrieb in den Obergeschoßen (ev. Gemeindemuseum oder Dokumentationszentrum zu Natura 2000)
- Räume für die Verwaltung
- Räume für sanitäre Einrichtungen / Anlagen
- Heizungsraum
- Abstellräume

Insgesamt wäre eine Netto-Geschoßfläche – ohne Erdgeschoß – von ca. 250 m² zur Verfügung gewesen (ohne Stiegenhaus).

5.3.8.3. PLANUNG / PLANUNGSVORSCHLAG

Vom Büro *forschung planung beratung* wurde zum Objekt ein Planungsvorschlag erarbeitet, der allerdings die Umnutzung des gesamten Objektes, des ehemaligen Lagerhauses/Speichers vorsieht.

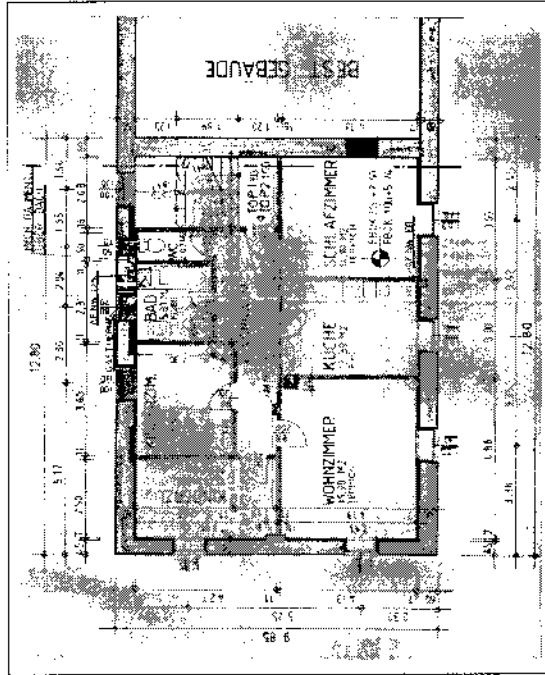
Folgendes Konzept wird verfolgt:

- Freilassen des Erdgeschoßes und Gestaltung als offener Raum mit möglichst großer Transparenz (Öffnen der Fenster und Türen); damit auch Sicherung eines freien Abflusses bei einer Flutung
- Einbau eines zentralen Stiegenhauses
- Nutzung des westlichen Teiles des Objektes als Kulturzentrum mit Gemeindemuseum/Natura 2000 in zwei Obergeschoßen (insgesamt ca. 250 m² Nutzfläche)
- Nutzung des Dachgeschoßes (3. Etage) des westlichen Teiles als Kommunikationszentrum für die Gemeinde (v.a. Jugend)
- Einbau neuer Decken (für 3 Etagen) im östliche Teil und Nutzung der 1. und 2. Etage als Verwaltungszentrum mit Büroräumen für die Leitung (2. Etage ca. 50 m²) und die fachliche Betreuung des Natura 2000-Gebietes (1. Etage ca. 40 m²)
- Einbau der Sanitäräume und der sanitären Anlagen für das Kulturzentrum in der 1. Etage
- Einbau der sanitären Anlagen für die Verwaltung in der 2. Etage
- Einbau von 2 Kleinwohnungen im Dachgeschoß

Die Umbaumaßnahmen sollten unter Nutzung möglichst ökologischer Baustoffe erfolgen, die Wärmedämmung ist zu maximieren (Isolierungen, Fenster, etc.), Probleme mit dem Denkmalsamt bestünden vermutlich nicht, wenn meine entsprechende Fassadengestaltung erfolgt.



Plan / Skizze



5.3.8.4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Die Ver- und Entsorgung des Objektes wäre aufgrund der Nähe zum Ort gesichert. Der Anschluss an Wasser und Kanal ist unmittelbar möglich, auch eine Versorgung mit Elektrizität und Erdgas wäre unmittelbar gegeben.

Denkbar ist allerdings der Einbau einer Hackschnitzelheizung oder die Verwendung von Pellets (Nähe zum Dunkelsteinewald), wobei eine Einbindung des benachbarten Wohnhauses des Eigentümers möglich wäre.

Die Integration von Sonnenkollektoren für die Versorgung mit Warmwasser wäre aufgrund der Orientierung des Objektes und der Dachneigung problemlos möglich, wenn die gestalterische Integration der Kollektoren gelingt. Eine sehr hohe Versorgungsleistung dürfte allerdings aufgrund der Nutzungsziele und der Nutzer nicht möglich sein.



5.3.9. MÜHLE – WOHNUNGEN / WUTZENDORF (NÖ)

5.3.9.1. OBJEKTBSCHREIBUNG

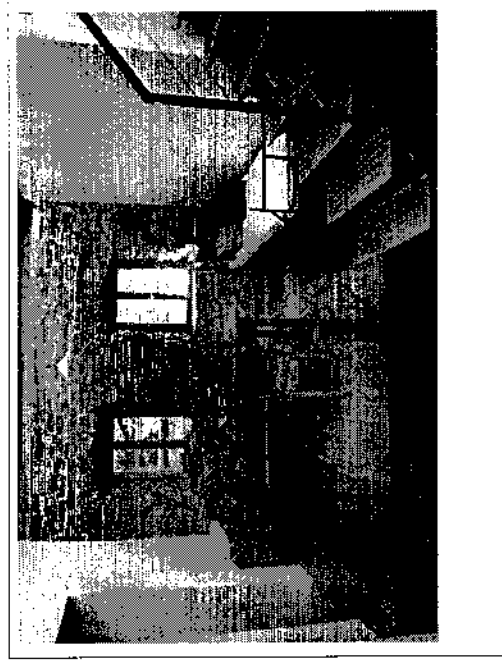
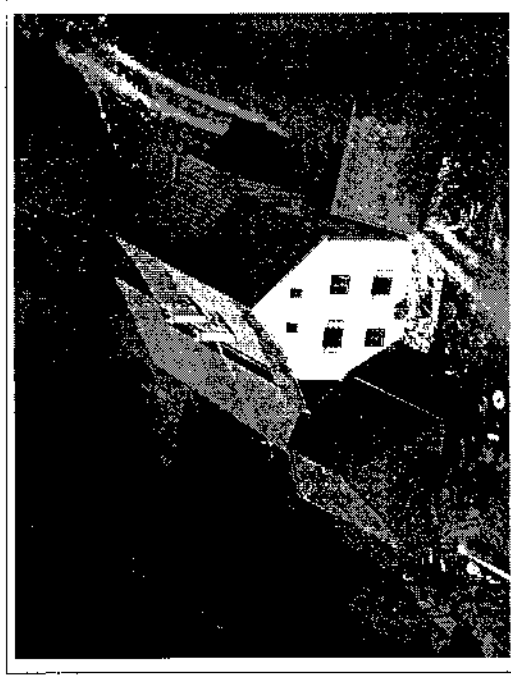
- Gebäudetypus
Alte Mühle aus Stein und Mischmauerwerk, EG und 1 OG
Erste urkundliche Erwähnung 1369, 1314 Erwähnung unter dem Namen Butzendorf im Zusammenhang mit dem Stift Allentburg
- Adresse
Wutzendorf 11, Brunn an der Wild
- Eigentümer / Betreiber
Familie Stocker / Familie Fitsch
- Lage / Standort
Einzellage im Grünland – die kleine Ortschaft liegt in ca. 200 m Entfernung, einige Meter entfernt fließt die Taffer
- Bebaute Fläche
ca. 200 m²
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
2. Wohneinheiten, als Zweitwohnsitz, mittel- bis langfristig als Hauptwohnsitz gedacht
- Aktueller baulicher Zustand
Komplett saniertes Objekt nach neuester Technik
- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
Wohnhaus mit Mühle (Pischmühle), das Wasser der Taffer wurde in ein kleines Becken abgeleitet, von dort ging der Zufluss zum Mühlrad, von dort floss das Wasser unter dem Haus durch und wieder zurück in die Taffer
kleine Landwirtschaft (kleiner Kuhstall, Erdkeller ebenerdig 3 bis 4 m in den Hang hinein für Hühner, Schweine)
Seit den 30er Jahren gibt es diesen Zufluss nicht mehr, das Mühlrad gibt es schon lange nicht mehr.
- Kurze Chronologie zum Objekt
Kauf im September 1995
Planung bis März 1996

Grundsanierung 1996
Fertigstellung innen 1999

- Widmung
Vorher Grünlandwidmung, seit neuem Flächenwidmungsplan Geb
- Beweggründe, das Gebäude der heutigen oder geplanten Nutzung zuzuführen
Die wunderbare Lage des Objektes am Wasser und im Tal, Ruhe und Lebensqualität, Ursprünglichkeit des Objektes
- Probleme
Während der Generalsanierung stellte die Widmung „Grünland“ ein Problem dar, da die Erhaltung und nicht die Renovierung im Vordergrund stehen musste. Eine optische Veränderung war nicht möglich. Schon das Setzen eines neuen Kamins und das Anbringen eines Lichtbandes am Dach war nicht einfach, der Bürgermeister und die Gemeinde konnten aber schlussendlich davon überzeugt werden, dass dies notwendige Veränderungen sind – ebenso das Neuerichten eines Mauerstückes, das feucht war. Eine neue Dachdeckung war nicht möglich. Der neue Flächenwidmungsplan (Frühjahr 2002) brachte die Widmungskategorie Geb (Grünland – erhaltenswerter Bau) – in Zukunft werden eventuell notwendige oder gewünschte kleine Um- oder Zubauten keine großen Probleme mit sich bringen.
- Während der Planungs- und Renovierungszeit gab es zwei Bürgermeisterwechsel, was die Verhandlungen mit der Gemeinde nicht erleichtert hat
- Ev. Förderungsmöglichkeiten
Förderungen waren während der Umbauarbeiten nicht möglich.



Fotos: Ansicht von oben und von innen



5.3.9.2.

UMNUTZUNG / PLANUNG

Die beiden Familien suchten geraume Zeit nach einem alten alleinstehenden Haus in schöner, ruhiger Lage. Über einen Makler wurde konnte das beschriebene Objekt gefunden werden und es war eine große Herausforderung, das alte Steinhaus so zu renovieren, dass heutige Wohnansprüche erfüllt werden können und gleichzeitig die erhaltenswerte Substanz, die klare Form und den Charakter des Gebäudes herauszutreiben. Große Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild waren durch die Widmung Grünland ohnehin nicht möglich.

Die beiden Familien haben die Planung und große Teile der Sanierungsarbeiten selbst durchgeführt.

Grundsanierung:

Zuerst wurde der Boden (das Haus ist nicht unterkellert und durch das hohe Grundwasser und wegen dem jahrzehntelangen Durchfließen von Mühlwasser von unten sehr feucht, die Nässe sitz die Mauern bis 11/2 m hinauf) von einer Firma komplett erneuert. Zum Schutz vor Feuchtigkeit und Wasser wurde bergseitig ein Schotterbett gelegt, talseitig ein Drainagerohr.

Der Putz wurde komplett abgeklopft. Zwischenmauern abgetragen, Deckenbalken ausgewechselt. Die alten Brotböfen konnten wegen starker Feuchtigkeit nicht erhalten werden.

29 Fenster wurden ausgewechselt.

Die beiden Wohnungen:

Das Haus ist in zwei nahezu gleich große Wohneinheiten mit jeweils Erdgeschoß und Obergeschoß mit jeweils eigenen Eingängen geteilt.

Teile der Trockensteinmauer wurden im Erdgeschoß innen sichtbar belassen. Die alten Bögen bei Türen und Fenstern, die z.T. zugemauert waren, wurden ebenfalls erhalten bzw. wieder hergestellt. Der Boden besteht zum Teil aus großen Holzdielen, die von einem Abruchhaus in Wien stammen, zum Teil aus grauem Stein. Bad, WC und Küche sind modernst ausgestattet.

Der wärmende Mittelpunkt bildet eine große Scheitholzheizung im Erdgeschoß, im Obergeschoß befinden sich der Boiler und der Puffer. Zum schnellen Einheizen und Kochen gibt es in den Küchen einen Sparherd.



Es gibt nur wenige Heizkörper in den Räumen, die oberen Zimmer werden mittels Warmluft über Hypokausten geheizt. Die Nassräume haben eine Fußbodenheizung (Warmwasser). Das Holz kommt aus der Umgebung, z.T. vom eigenen Grund, z.T. von Nachbarn.

Für eine Solaranlage auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung sind alle Anschlüsse vorhanden. Wenn die Familien mittelfristig ganz in das Haus ziehen, wird eine Solaranlage installiert werden.

5.3.9.3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Das Gebäude ist an die Ortswasserleitung angeschlossen, eine Anbindung an das Kanalsystem ist auch langfristig nicht wahrscheinlich, es besteht eine Senkgrube.

Die Elektrifizierung erfolgte schon vor längerer Zeit.

Ein geschotterter Gemeindegeweg führt als Sackgasse knapp bis zur Grundgrenze.

5.3.10. SCHÜTTKASTEN - MUSEUM/KULTURRAUM / DOBERSBERG (NÖ)

5.3.10.1. OBJEKTBESCHREIBUNG

Eigentümer:

- Gebäudetypus
- Landwirtschaftliches Lagerhaus, Speicher
- Adresse
- Ortsteil Schelling in der Gemeinde Dobersberg
- Eigentümer / Betreiber
- Frau Mag. Margit Metz; Beruf Juristin
- Lage / Standort

Das Objekt befindet sich im Verband zu einem bewirtschafteten Bauernhof und ist unmittelbar an der Landesstraße situiert. Aufgrund seiner gegenüber der Straße leicht erhöhten Lage und seiner Größe hat das Objekt eine landschaftsbestimmende Bedeutung.

- Bebaute Fläche / Größe
- Der Schüttkasten weist eine bebaute Fläche von ca. 2.600 m² auf (35 x 75 m Außenkante).
- Das ehemalige Speichervolumen erstreckt sich über drei Geschosse, die innen über eine Steige erschlossen sind.
- Kurzbeschreibung der derzeitigen Nutzung
- Derzeit wird das Gebäude teilweise nur im Erdgeschoß als Lager für landwirtschaftliche Geräte genutzt, die für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Museums gesammelt wurden bzw. werden.
- Die Obergeschosse sind generell leer und ungenutzt.
- Aktueller baulicher Zustand / Bauweise

Das Objekt ist mit seinen Außenmauern in massiver Bauweise errichtet, der Innenausbau bzw. die Geschosse sind – wie üblich – generell in Holz errichtet (Stützen, Trame, Deckenkonstruktion)

Die Dachkonstruktion ist gleichfalls in Holz ausgeführt, die Deckung in Tontafeln.

Der Zustand des Gebäudes ist generell gut, das Dach wird von der Eigentümerin jährlich überstegen und kontrolliert sowie falls erforderlich ausgetauscht.





Die Holzkonstruktion des Daches sowie der Etagen sind in einem sehr guten Zustand.

Das Erdgeschoß weist einen Erd- bzw. Lehmbooden auf, teilweise erfolgten Einbauten bzw. Teilungen durch Mauern.

- Kurzbeschreibung der früheren Nutzung
 - ↳ Bis in das Jahr 1950 wurde der Schüttkasten entsprechend seiner Widmung noch genutzt.
 - ↳ Nach diesem Zeitpunkt wurden vereinzelt kulturelle Veranstaltungen durchgeführt, allerdings wurden auch diese eingestellt (v.a. aufgrund des hohen Organisationsaufwandes, mangelnder attraktiver Themen, aufgrund des geringen Einzugsbereiches, der Kosten, der Auf- lagen und der Sicherheit).
- Eine Nutzung steht nur eingeschränkt und vor allem im Sommer zur Diskussion, da das Gebäude über keine sanitären Einrichtungen, keinen Anschluss an eine Kanalisation sowie keine Heizung verfügt.
 - ↳ Kurze Chronologie zum Objekt
 - ↳ Errichtet bereits um 1580, frühere landwirtschaftliche Ansiedlungen sind urkundlich genannt
 - ↳ Bewirtschaftet bis ca. 1950
 - ↳ Vereinzelte Nutzungen bis vor ca. 20 Jahren
 - ↳ Ungenutzt seit 1980
- Widmung
 - ↳ Bauland Agrargebiet (BA)
- Beweggründe, das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen
 - ↳ Das Gebäude stellt ein wesentliches landwirtschaftliches Kulturgut in dieser Region dar
 - ↳ Das Gebäude hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild / für den Landschaftsraum
 - ↳ Ohne Nutzung sind die Kosten der Erhaltung zu hoch
 - ↳ In der Region stellt ein Gebäude mit diesem Raum- und Flächenangebot eine wesentliche Grundlage für verschiedene Veranstaltungen und Funktionen dar.
- Probleme
 - ↳ Von Seiten der Gemeinde bestehen keine wesentlichen Probleme, da diese an der Erhaltung und Nutzung des Objektes sehr interes-

siert ist. Sollte eine Änderung der Widmung erforderlich sein, kann diese jederzeit erfolgen.

Für die Wasserversorgung ist ein eigener Anschluss an einen Brunnen erforderlich, inwieweit der bestehende Brunnen des Bauernhofes eine ausreichende Schüttung aufweist, muss in Verbindung mit der geplanten Nutzung geprüft werden.

Hinsichtlich der Kanalisation muss ein Anschluss an die bestehende Kanalisation geschaffen werden; zur Vermeidung zu großer Einleitungen sind Sparmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Energieversorgung ist eine Eigenversorgung erforderlich (Holz/Biomasse), ein Anschluss an die kommunalen Fernwärme (auf Basis Biomasse) ist nicht möglich.

Der Anschluss an Elektrizität und Telefon ist vorhanden.

Hinsichtlich der Entsorgung der Abfälle besteht kein Problem, die benachbarten Objekte werden über den Verband entsorgt.

Für die Erschließung sind nur geringe Aufwendungen erforderlich, da das Objekt unmittelbar an der Landesstraße steht und von dieser erschlossen wird (Entfernung ca. 30 m).

Probleme mit den Anrainern sollten keine bestehen, da

- ↳ die Eigentümerin auch die benachbarten Flächen besitzt und auf dem Nachbargrund/dem Bauernhof wohnt,
- ↳ eine isolierte Zufahrt geschaffen werden kann und für den IPV bei Veranstaltungen eigene Flächen geschaffen oder ausgewiesen werden können.

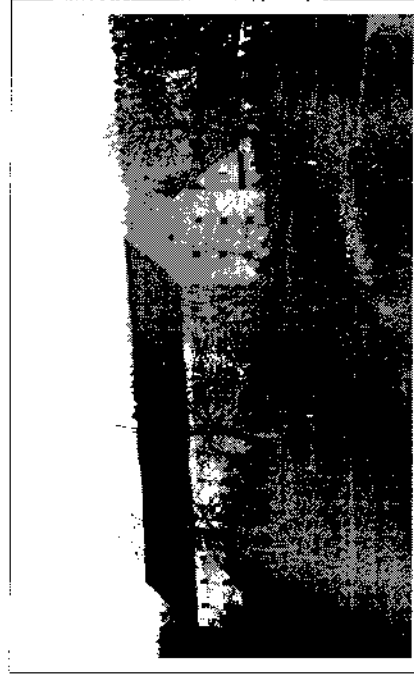
• Eventuelle Förderungsmöglichkeiten

Generell ist die Förderung von der Art der Nutzung abhängig. Da eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung ohne massiver Eingriff in die Substanz nahezu auszuschließen ist (fehlende Unterteilbarkeit, bestehender Innenausbau in Holz, Probleme mit der Infrastruktur), sind auch die Mittel der Wohnbauförderung nicht anzusprechbar.

Hinsichtlich einer Förderung der baulichen Maßnahmen für eine touristische oder kulturelle Nutzung bestehen derzeit vermutlich nur geringe Optionen. Nur in Verbindung mit einem Programm der Region und einer funktionellen und organisatorischen Einbeziehung des Schüttkastens könnten Förderungen genutzt werden.



Foto: Schüttkasten in Dobersberg



5.3.10.2. UMNUTZUNGSKONZEPT / PLANUNGSVORSCHLAG

Das vom Büro *forschung planung beratung* erarbeitete Umnutzungskonzept geht von folgenden Annahmen aus:

- Keine massiven Eingriffe in die Substanz (Erhalten der Holzdecken)
- Keine Beeinträchtigung der Fledermäuse (Naturschutz)
- Keine Veränderung der Fassade
- Kein Einbau aufwendiger Baudetails/z. B. Installationen

Folgendes Nutzungskonzept wird unterbreitet:

- Museum landwirtschaftlicher Geräte
- Kulturraum für grenzüberschreitende Veranstaltungen (nur zu Zeiten des Jahres/Fledermäuse)

5.3.10.3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur können folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Die Erschließung ist aufgrund der unmittelbarer Lage des Objektes an der Landesstraße gegeben.
- Die Wasserversorgung kann aus einem eigenen Brunnen erfolgen
- Für die Abwasserentsorgung bieten sich folgende Lösungen bzw. Details an:
 - ⇒ Errichtung eines Retentionsbereiches
 - ⇒ Bau einer Kleinkläranlage oder Anschluss an ein kommunales Netz
 - ⇒ Eine Pflanzenkläranlage ist bei einer saisonalen und unterschiedlichen Auslastung an diesem Standort nicht geeignet
- Ein Elektrizitätsanschluss ist vorhanden
- Die Versorgung mit Wärme könnte erfolgen durch eine Heizung mit Hackschnitzel oder Pellets (waldreiche Region); siehe auch das Beispiel in der Marktgemeinde Dobersberg mit Nahwärme mit Stroh, Biomasse
- Eine solare Option ist aufgrund der Orientierung des Objektes gering.



6. WEITERE 19 BEISPIELE

Folgende 19 Objekte werden in diesem Kapitel vorgestellt:

- Streckhof - Atelier / Traunfeld (NÖ) (6.1.)
- Stadel – Wohnhaus / Lackenbach (Bgld) (6.2.)
- Stallgebäude - Dorfzentrum / Wolfenreith (NÖ) (6.3.)
- Bauernhaus – Wohnen, Pferdhaltung / Matzleinsdorf (NÖ) (6.4.)
- Hof Wagnerberg - Wohnen / Weistrach (NÖ) (6.5.)
- Sunnahof Behindertenwohnen / Göföts-Turfers (V) (6.6.)
- Vierkanthof - Eventzentrum / Purgstall (NÖ) (6.7.)
- Vierkanthof - Gewerbehof / Allhaming (OÖ) (6.8.)
- Vollerwerbsbetrieb „Wilhelmsburger Hoflieferanten“ / Wilhelmsburg (NÖ) (6.9.)
- Stallgebäude Weiglhof - Heugalerie / Rußbach (S) (6.10.)
- Stallraum - Imbissstube / Obertrum (S) (6.11.)
- Vierseithof - Jugendhaus / Oberndorf (NÖ) (6.12.)
- Gut Wechselbaum - Kirche Parsch / Salzburg (S) (6.13.)
- Kreuzstadt - Veranstaltungszentrum / Streitdorf (NÖ) (6.14.)
- Biobetrieb – „Kuh-Hotel“ / Deutschlandsberg (Stmk) (6.15.)
- Gutshof - Kulturzentrum Petersbrunnhof / Salzburg (S) (6.16.)
- Rinderstall – Lager (Stemeseeder) / Elixhausen (S) (6.17.)
- Stall - Lager (Flöckner) / Elixhausen (S) (6.18.)
- Scheune - Stadtlwohnungen / Pusterwald (Stmk) (6.19.)

6.1. STRECKHOF – ATELIER / TRAUNFELD (NÖ)

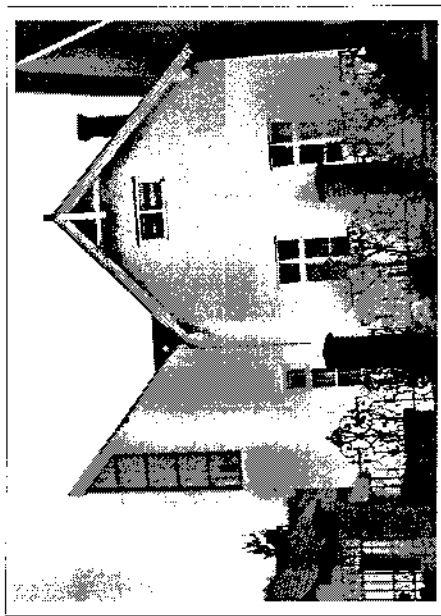
Gebäudetypus	Bauernhaus / Streckhof
Gemeinde	Hochleithen (NÖ)
Adresse	2123 Traunfeld Nr. 3
Lage	Ortslage / Anger
Eigentümer	Familie Stark-Zeller
Widmung	BA (Bauland Agrargebiet)
Bebaute Fläche	Ca. 300 m ²
derzeitige Nutzung	Wohnhaus mit Atelier
frühere Nutzung	Landwirtschaftliches Gebäude, Wohnhaus mit Scheune und Hof mit Tierhaltung.
Beweggründe für die Neunutzung des Gebäudes	Das zentrale Problem der Streckhöfe ist die relativ große Länge / Tiefe mit den langen Baukörpern – mit den typischen Giebelansichten zur Straße. Oft wird bei einer Neunutzung und Sanierung bzw. Erweiterung der Objekte ein unproportionierter Quertrakt zur Straße gestellt, sodass das Ortsbild stark beeinträchtigt wird.
Probleme	Nutzung eines leer stehenden Gebäudes, nachdem die Vornutzung als landwirtschaftliches Gebäude nicht mehr erforderlich war. Bei dem gezeigten Beispiel wurde der ursprüngliche Streckhof erhalten und hauptsächlich der rückwärtige Baukörper großzügig erneuert. Gestalterische Integration in das Siedlungsgebiet mit teilweise geschlossener Bebauung.
Umbau	Das ehemalige Bauernhaus wurde vollständig saniert, teilweise umgebaut bzw. ausgebaut (Anbau) und als Wohnbau konzipiert. Infolge der Nutzung auch als Künstler-Atelier wurde der Anbau mit spezieller Dachform und Belichtung ausgebildet. Die Gliederung der Räume wurde belassen – abgesehen von den erforderlichen Einbauten der Infrastruktur (Bad, WC, etc.).

Förderungs-möglichkeiten Für die Finanzierung des Umbaues wurden teilweise auch die Mittel der NÖ Wohnbauförderung in Anspruch genommen.

Ver- und Entsorgung Die Ver- und Entsorgung ist infolge des unmittelbaren Anschlusses an die kommunalen Leitungen gegeben. In den folgenden Jahren wird ein Erdgas-Anschluss hergestellt, die Nutzung von Biomasse erfolgt nicht.



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



6.2. STADEL - WOHNHAUS / LACKENBACH (BGLD)

Gemeinde Lackenbach (Mittel-Burgenland)
 Adresse 7322 Lackenbach, Bergstraße 25
 Widmung Grünland
 Lage Garten im Ortsfried
 Eigentümerin Anna Mayer
 derzeitige Nutzung Wohnhaus
 Erdgeschoß: Windfang, Diele, Vorraum, WC, Küche, Wohnen/Essen und ein Wintergarten
 Dachgeschoß: Galerie, Balkon, Bad, Schrankraum, ein Zimmer

frühere Nutzung Stadel

Beweggründe für die Neunutzung des Stadels
 Seit Jahrzehnten hat Frau Mayer im Stadel die Blumen überwintert und sich über die „Wärmedämmung“ gewundert. Bei Ausbesserungsarbeiten wurde der Putz abgeschlagen und gemerkt, dass die 60 bis 70 cm dicken Wände z.T. aus Lehmziegeln und z.T. aus Steinen mit breiten Lehmfugen errichtet waren. Auch der „Fußboden“ besteht aus 1,5 m gestampftem Lehm.

Neunutzung
 Oben genannte Entdeckung war ausschlaggebend für die Idee, den Stadel als Wohnhaus zu nutzen. Mit SANQVA wurde ausgemauert und verputzt, es wurde keinerlei Wärmedämmung wie Styropor o.ä. verwendet. Trotzdem kann der ganze Innenbereich mit einem Kachelofen und ca. 8 m³ Holz beheizt werden.

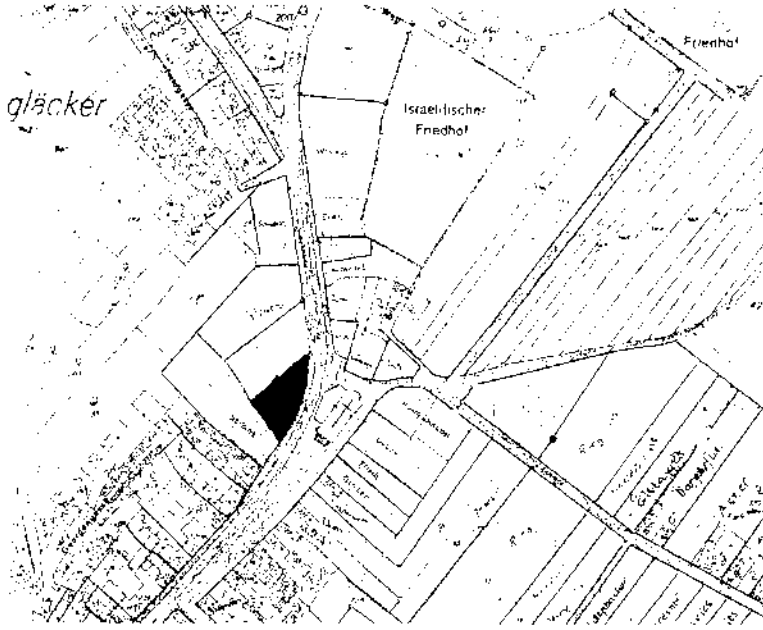
Der alte Dachstuhl wurde erhalten und mit 26 cm Teilwolle isoliert. Die Wohnqualität ist ein Traum – im Sommer angenehm kühl – im Winter leicht zu heizen. Ein richtiges „Biohaus“!



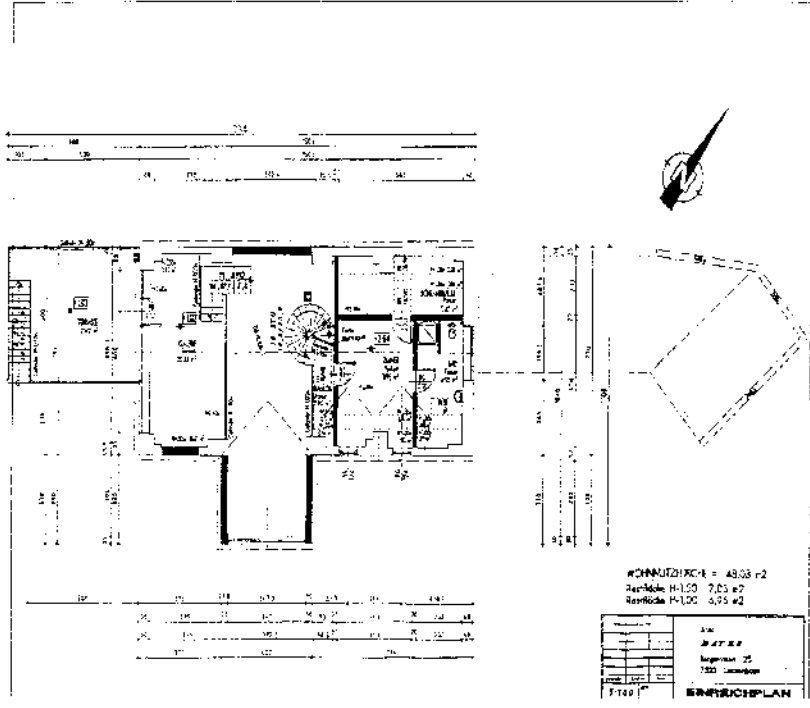
Objekt vorher



Objekt nachher



Plan – Grundstück im Ortskern



Einreichplan Erdgeschoss



6.3. STALLGEBÄUDE - DORFZENTRUM / WOLFENREITH (NÖ)

Gebäudetypus Stallgebäude im Hofverband

Gemeinde Wolfenreith

Lage Ortslage

Eigentümer Gemeinde Wolfenreith

Widmung BA (Bauland Agrargebiet)

derzeitige Nutzung Dorfzentrum mit Veranstaltungsräumen und Nebeneinrichtungen für Jugend und Senioren (Garderobe, Toiletten, Teeküche, Lager, etc..)

Aktueller baulicher Zustand Sehr gut; vollständig saniertes und umgebautes Objekt.

frühere Nutzung Stallgebäude eines landwirtschaftlichen Hofes

Beweggründe für die Neunutzung des Gebäudes Erhaltung eines Objektes innerhalb der dörflichen Struktur; Nutzung des Objektes für kommunale Funktionen; Schaffung von Aufenthaltsräumen für die Jugend.

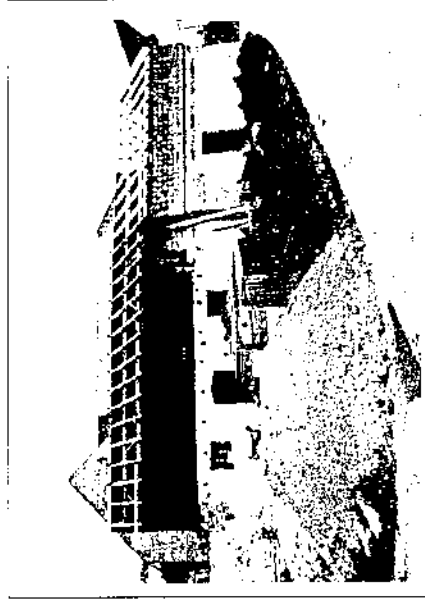
Probleme Reduktion der Kosten für die Gemeinde bzw. die Vereine durch Eigenleitungen (ca. 6.500 freiwillige Arbeitsstunden); Sicherung einer gestalterisch ansprechenden Umbaumaßnahme bei Erhaltung ausreichend dimensionierter Veranstaltungsräume.

Umbau Der Umbau erfolgte auf der Grundlage einer technischen Planung unter Einbeziehung der Jugend, die Ausführung erfolgte unter Einbeziehung der Vereine.

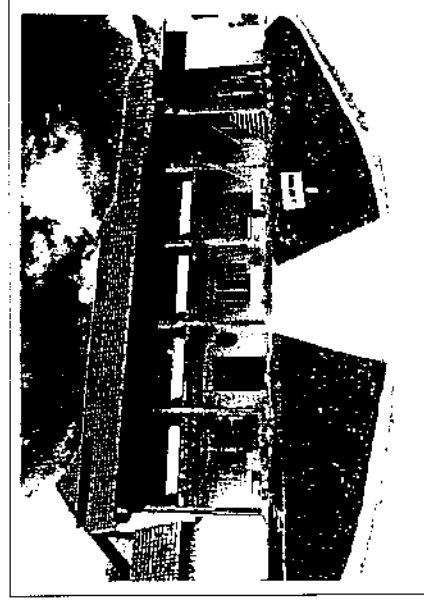
Förderungsmöglichkeiten Zur Finanzierung wurden die Mittel der NÖ-Dorferneuerung in Anspruch genommen – Voraussetzung war eine entsprechend hohe Eigenleistung sowie eine Mitfinanzierung der Gemeinde (wie üblich eine Drittel-Lösung).

Ver- und Entsorgung Die Ver- und Entsorgung ist über den vollständigen Anschluss an die kommunale technische Infrastruktur gesichert (Wasser, Kanal, etc..).

Ansicht Umbau



Ansicht saniertes Objekt





6.4. BAUERNHAUS – WOHNEN - PFERDEHALTUNG / MATZLEINSDORF (NÖ)

Gebäudetypus	Landwirtschaftlicher Hof innerhalb geschlossener Bauweise
Gemeinde	Melk (NÖ)
Adresse	Freiungau 13 / Matzleinsdorf
Lage	Geschlossene Ortslage
Eigentümer	Gruber Mellitta und Ehemann
Widmung	BA (Bauland Agrargebiet)
derzeitige Nutzung	Keine Nutzung infolge fehlenden Konzeptes, der Hof steht leer.
Aktueller baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist entsprechend den unterschiedlichen Bauteilen unterschiedlich, die Straußenfront ist teilweise sanierungsbedürftig (Wohnbereich der Großmutter), teilweise wurde ein zweites GeschloÙ vor 40 Jahren aufgesetzt und in letzter Zeit modern ausgebaut. Als Heizung wird eine Biomasseheizung (Holz) verwendet. Die ehemaligen Stallungen sind noch im ursprünglichen Zustand und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standart. Neu errichtet wurden nach einem Brand die Scheunen (Verlängerung des seitlichen Wohnhauses und abschließender Querbau).
frühere Nutzung	Der landwirtschaftliche Hof wurde bis vor wenigen Jahren bewirtschaftet, seit dem Tod der Mutter und der Pensionierung der Eigentümer steht der Hof leer. Allerdings wird die Landwirtschaft an einem anderen Hof vom Sohn des Ehepaares weiter betrieben.
Beweggründe für die Neunutzung des Gebäudes	Für den Hof wird eine neue Nutzung angestrebt, allerdings nicht ,mehr als landwirtschaftlicher Vollenwerbsbetrieb. Derzeit wird eine touristische Nutzung überlegt, wobei infolge der unmittelbaren Nachbarschaft, zu Wander-, Rad- und Reitwegen die Einrichtung von Stallungen überlegt wird. Zusätzlich könnte ein Mostheureriger eingerichtet werden. Die baulichen und funktionalen Voraussetzungen dafür sind sehr günstig, erforderlich ist allerdings eine Sanierung aller Bauteile und Anpassung an aktuelle Erfordernisse für Wohnen und eine Bewirtschaftung. Eine Zugänglichkeit von der Hintausseite ist gegeben, der Hof verfügt über Grünflächen und grenzt unmittelbar an die Erholungsflächen und Grünbereiche des Umlandes an.

Probleme Der Aufwand für die Sanierung ist – trotz Beibehaltung der wesentlichen baulichen Strukturen – erheblich. Der Einbau der erforderlichen technischen Infrastruktur unter Wahrung der gestalterischen Qualität erfordert spezielle Maßnahmen und Aufwendungen.

Umbau Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Sanierung der Wohnbereiche an der Straußenfront – vor allem der ehemalige Wohnbereich der Großmutter (Einbau einer Wohnung oder als Mostheureriger)
- Erweiterung der bestehenden Heizung auf Basis Biomasse / Holz
- Umbau der ehemaligen Stallungen für Betriebseinrichtungen der Pferdehaltung (Service, Material, etc.)
- Umbau der seitlichen Scheune für Pferdeboxen
- Umbau der Scheune / des Quertraktes für Pferdekoppel sowie Bewegungsräume und Futtermittel
- Anschluss an die Ver- und Entsorgung (Kanal vermutlich erforderlich)
- Anlage von Stellplätzen im Hintausbereich mit Zufahrt für Belieferung und Pferdetransport
- Anlage von Koppeln für die Freihaltung im Hintausbereich
- Anschluss an das Wegenetz

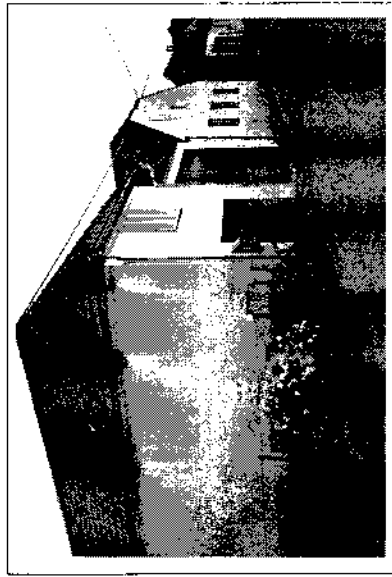
Förderungs- Hinsichtlich der Förderungsmöglichkeiten konnte noch keine Klärung
möglichkeiten erreicht werden.

Ver- und Folgende Maßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgung sind er-
Entsorgung forderlich:

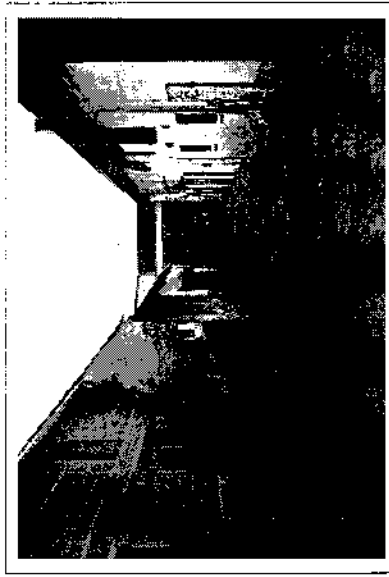
- Verbesserung der elektrischen Ausstattung
- Erweiterung der Biomasseheizung
- Einbau von Sonnenkollektoren auf der Scheune für die Warmwasserversorgung
- Anschluss an die Ortswasserleitung (der bestehende Brunnen wird nur mehr für Nutzwasser verwendet)
- Anschluss an die kommunale Kanalisation; Sanierung der Senkgrube im Hof (Fassungsvermögen 30.000 bis 35.000 l)



Aufsicht



Ansicht von der Straße



Hofansicht



6.5. HOF WAGNERBERG – WOHNEN / WEISTRACH (NÖ)

Gebäudetypus Vierseiter
Gemeinde Weistrach im Mostviertel, NÖ
Adresse Hof „Wagnerberg“, Schweig 36, 3351 Weistrach
Lage Nordost-Abhang des Plattenberges, 540m Seehöhe, freistehend im Grünland
Eigentümer Eigentümergemeinschaft (4 befreundete Paare)
Widmung Geb
derzeitige Nutzung Wochenend- und Ferienhaus, Gästehaus, Hauptbeschäftigung: laufende Erhaltungs- und Revitalisierungstätigkeit
frühere Nutzung Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (vorwiegend Milch- und Viehwirtschaft) bis 1961, nach Übersiedlung des Betriebsinhabers auf den Hof „Wirnegg“ seiner Ehefrau zeitweise als Wohngebäude vermietet, seit den späten 1960er Jahren leerstehend. Das Haus wurde danach nur mehr fallweise für Einlagerungen und als Abstellplatz genutzt, die rund um das Anwesen gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland, Obstbäume, etwas Wald) wurden und werden vom neuen Hof aus bewirtschaftet.

Beweggründe für die Neunutzung
 Der im Jahre 1577 erstmals urkundlich erwähnte („Wagner unndem Perg“) regionaltypische Vierseithof war infolge der langen Leerstehung bereits in einem bedrohlich schlechten Bauzustand. Nicht nur die notwendigen Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten waren seit längerem unterblieben, der Hof war auch nicht mehr an das Stromnetz angeschlossen worden und verfügte nur über eine unzureichende steile Wegzufahrt. Das alles hatte aber andererseits zur Folge, dass dieses Haus in einem sonst kaum noch anzutreffenden ursprünglichen, beinahe musealen, Erscheinungsbild konserviert worden ist.

Als die jetzigen Besitzer, ein seit längerem befreundeter Personenkreis aus Wien, 1978 von dieser Ausgangslage Kenntnis erhielten, wurde das mittlerweile zum Verkauf stehende Gebäude samt umgebender Gartenparzelle mit zusammen knapp einem Hektar Grundfläche nach kurzer Überlegung - und etwas länger dauernder Überwindung formaler Hindernisse (Grundverkehrskommission) - gemeinsam erworben. Beweggründe waren zum einen die für Großstädter besonders attraktiven Möglichkeiten der Freizealnutzung und des Rückzugs in die Natur, zum

anderen das sofort erwachte Interesse an der Erhaltung und behutsamen Sanierung der teilweise historischen Bausubstanz.

Glücklicherweise trafen sich diese Absichten genau mit den Vorstellungen des Verkäufers: Aus dem Verkaufserlös wurde auf seinem nunmehrigen Hof ein neues Stalgebäude errichtet, sein Elternhaus war vor dem sicheren Verfall bewahrt ohne ihm damit weiter zu belasten, und die Bewirtschaftung rund um das Haus wurde nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil, es ergab sich von Beginn an eine für beide Seiten vorteilhafte Partnerschaft. Der Großteil der (nicht eingezäunten) Gartenparzelle blieb Teil der umgebenden Viehweide - was den jetzigen Besitzern das Mähen erspart - und auch der Bauernhof selbst steht der Familie des Vorbesitzers für fallweise Dienlichkeiten immer offen. Für die neuen Besitzer wiederum waren der vor kurzem leider verstorbene Altbauer und seine Familie ebenso wie die Familie des angrenzenden Nachbarhofes "Höpolten" mit ihrem vielseitigen Wissen stets die wichtigsten Ratgeber und Helfer.

Neunutzung

Die Neunutzung als Wochenend- und Ferienhaus machte es zunächst erforderlich, dringende Erhaltungsarbeiten am Dach, bei den Fenstern und den Fundamenten durchzuführen sowie den verwitterten Innenhof zu roden und zu drainagieren. Eine bestehende Quelle wurde neu gefasst und das Wasser erstmalig (!) bis ins Haus eingeleitet. Alle Wohnräume, die Küche und die Stube wurden vorerst mit einfachen Mitteln bewohnbar gemacht und später erst gründlich saniert (Verputz, Fenster, Fußboden). Im Lauf der Jahre wurden immer weitere Bereiche des Hauses technisch und funktional erneuert. In die ehemalige Futterküche wurden Bad und Sauna eingebaut, der Ochsenstall wurde zur Werkstat und der Schweinestall zu einem neuen Aufenthaltszimmer. Abrisse oder Zubauten sind jedoch weder erfolgt noch geplant.

Bis vor einigen Jahren mussten alle Arbeiten ohne elektrischen Strom bewerkstelligt werden; und auch dem damaligen Entschluss, Strom einzuleiten, ging zunächst die Sorge voran, dass der von Kerzenschein und nostalgie geprägte unverwechselbare Charakter des Hauses damit zerstört werden könnte (er wurde es nicht). Mit den neuen technischen Möglichkeiten sowie unter Einsatz zunehmend größerer finanzieller Mittel sind auch die Sanierungsschritte in letzter Zeit größer geworden: Der Zufahrtsweg wurde befestigt und asphaltiert, die schlechtere Dachhälfte (entspricht in etwa der Dachfläche von zwei Einfamilienhäusern)

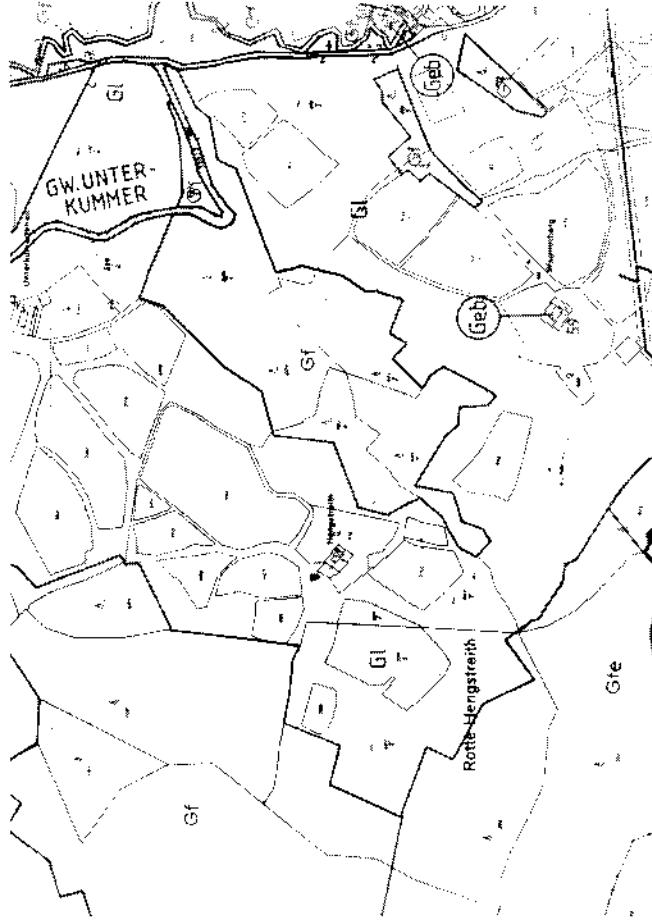


bekam einen komplett neuen Dachstuhl und ein modernes WC, samt Senkgrube ersetzt jetzt das doch etwas ungemütliche Plumpsklo. Während in den Anfangsjahren noch nahezu sämtliche Arbeiten am und um das Haus von den Eigentümern selbst oder mit Hilfe von Freunden ausgeführt wurden, kommen in letzter Zeit immer mehr lokale Handwerksbetriebe zu entsprechenden Aufträgen. Da trifft es sich dann gut, dass der Sohn des Altbauern, der mittlerweile den Betrieb übernommen hat, im Hauptberuf eine Zimmerei führt, und dass zwei weitere Nachbarsöhne im Tiefbau bzw. als Installateur teilbeschäftigt sind.

Mit großen Schiebetüren wurde der Hof jetzt erstmals auch zum Tal hin geöffnet, was ungeahnte neue Ausblicke und entsprechende Bewunderung bescherte. Seit heuer sorgt auch ein frisch angelegter, mittels Computer bewässerter Bauerngarten vor dem Haus für kulturelle Freuden. Der mit einem Kreuzgewölbe ausgestattete ehemalige Kuhstall wartet derweilen noch auf seine geplante Umnutzung zu einem Festsaal.

Um dann allerspätestens im Jahr 2008 dort das dreißigjährige Bestandsjubiläum feiern zu können

Flächenwidmungsplan





Lageplan



Hof „Wagnerberg“, Mospresse im Vorhaus



Ehemaliger Kuhstall



Hof „Wagnerberg“ von oberhalb (Süden) zur Obstbaumblüte





6.6. BEHINDERTENWOHNEN SUNNAHOF / GÖFIS-TUFERS (V)

Gemeinde Göfis, Vbg.
Adresse Sunnahof, Tufers 33, 6811 Göfis,
Widmung LW
Lage Ortsrand
Eigentümer/Betreiber Ehemals: Landesnervenhilanstalt Falduna (Land Vorarlberg)
Heute: Lebenshilfe Vorarlberg

frühere Nutzung Landwirtschaftlicher Betrieb

Die Geschichte des Gehöfts ist bis in das 13. Jahrhundert zurückverfolgbar. Die gesamte Anlage ist wegen der Qualität des bestehenden Gebäudekomplexes unter Denkmalschutz, was eine besonders einfühlsame Arbeit mit dem Bestand verlangt. Genauigkeit und Liebe zum Detail waren Voraussetzung für die prämierte Architektur.

Beweggründe für die Neunutzung
 Eine Landschaft – Ein Hof – Ein Gedanke; Dem Mensch, dem Tier, der Pflanze ein gerechtes Leben bieten; den Austausch mit der Natur und Gesellschaft fördern, das Kommen und gehen allem Lebendigen erlauben; aus der Vergangenheit in die Zukunft bauen; eine Architektur im Wandel der Zeit und Bedürfnisse erschaffen. Ein zeitgemäßes Denkmal setzen.

Neunutzung
 Ein innovatives Projekt für Menschen mit Behinderungen
 Der Verein Lebenshilfe Vorarlberg hat im Frühjahr 1999 die Gärtnerei Tufers in Göfis mit dem Gutshofgebäude aus der Zwischenkriegszeit und anröhend 5 ha Land besichtigt. Eine Projektgruppe hat dann folgende Ziele festgelegt:

- Einen land- und holzwirtschaftlich innovativen Betrieb einzurichten
- Menschen mit Behinderungen auszubilden und zu beschäftigen
- Als Betriebsform eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung bilden

Die Bevölkerung, insbesondere des Rheintales und des Walgaues, soll in Tufers die Gelegenheit erhalten, die heimische Tier- und Pflanzenwelt in ihrer natürlichen Umgebung, sowie das naturnahe bearbeiten des Bodens und artgerechte Haltung von Tieren, erleben zu können. Die

„Hege und Pflege“ dieser Anlage übernehmen Menschen mit Behinderungen unter fachkundiger Anleitung.

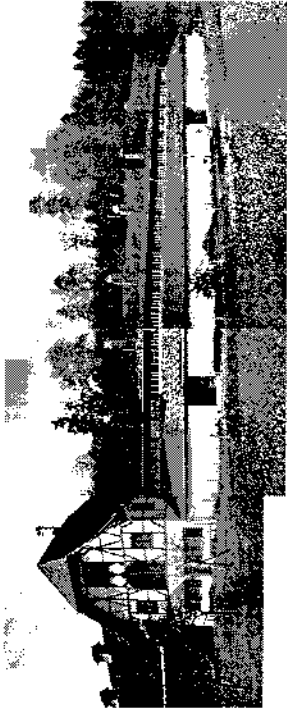
Ausgangslage:

Der Gutshof Tufers mit Stallungen und Wirtschaftsgebäude erhielt 1923 wegen der fortschrittlichen Bewirtschaftungsmethoden und der Bauweise bei einer Weltausstellung in Turin eine Goldmedaille. Sowohl die Stallungen, wie das Wirtschaftsgebäude, eingebettet im schönen Tal-essel von Göfis Tufers, stellen eine Sehenswürdigkeit dar.

Die Nutzung:

1. Im Stallgebäude und im Freigelände werden Ziegen, Grauvieh etc. gehalten und zusätzlich wird ein Streichelzoo im Freien eingerichtet.
2. Ebenfalls im Freien werden die verschiedenen Pflanzen, wie Getreiden, Roggen, Mais, Kartoffeln etc. in der landesüblichen Anbaukultur zu sehen sein. Ebenso wird von Kräutern und Tees gezeigt, wie sie wachsen, und wie sie verarbeitet werden können. Das- selbe gilt für Blumen und den Baumgarten mit heimischen Obstsorten.
3. Eine Küche mit Gastraum und Hofladen bietet landwirtschaftliche Produkte pur, verarbeitet und zubereitet an.
4. Esel- und Ponyreiten (mit Wagen) durchs Gelände.
5. Heilpädagogisches Reiten im Freien und in der alten Schreune.
6. Eine eigens zu errichtende Tischlerei wird dazu dienen, die Ausba- und Renovierungsarbeiten zu erledigen.

Für etwa 30 bis 35 Menschen mit Behinderungen und 10 Mitarbeiter bietet dieses landwirtschaftliche Projekt Ausbildung und Beschäftigung unter fachkundiger Begleitung.



Panoramaansicht vor dem Umbau



Neuer Eingangsbereich



Neuer Eingangsbereich



6.7. VIERKANTHOF - EVENTZENTRUM / PURGSTALL (NÖ)

Gebäudetypus	Vierkanthof
Gemeinde	Purgstall (NÖ)
Adresse	A – 3251 Purgstall; Feldgasse 1
Lage	Lage auf einem Höhenrücken
Eigentümer	Wurzenberger Herrmann
Widmung	Gl (Grünland Landwirtschaft)
frühere Nutzung	Landwirtschaftlicher Vollerwerbshof (ca. 300 Jahre alt) mit bewirtschafteten Flächen (Grünland, Acker, Waldflächen) um den Hof.
Beweggründe für die Neunutzung	Leer stehendes und teilweise verfallendes Gebäude, das dessen Eigentümer (Landwirt) nicht mehr erhalten und nutzen wollte bzw. konnte. Die Umnutzung erlaubte den schrittweisen Aufbau einer neuen hauptberuflichen Tätigkeit des neuen Eigentümers.
derzeitige Nutzung	Veranstaltungszentrum für Events unterschiedlicher Größe mit Veranstaltungsräumen, Probephase, Lager, Garagen sowie allen erforderlichen technischen und logistischen Einrichtungen einschließlich sanitären Räumen. In dem Hof werden im Jahr ca. 8 Großveranstaltungen durchgeführt, zusätzlich können Teile des Objektes für kleinere Veranstaltungen und Feste gemietet werden (Hochzeiten, Geburtstagstische, Betriebsveranstaltungen). Die Verkostungen wird grundsätzlich über Catering gesichert, im Gebäude besteht keine Küche. Das Objekt stellt die Zentrale eines Veranstaltungsbetriebes dar, der mit seinen 3 Teams (45 Mitarbeiter für Musik, Technik, Tänzer, Schauspieler, Service-Personal) kontinuierlich in Österreich auftritt bzw. engagiert werden kann. Für die gesamte erforderliche Technik bestehen auf dem Hof die erforderlichen Lager, Service- und Reparaturreinrichtungen. Der Hof wurde ohne die umgebenden landwirtschaftliche Nutzflächen vom neuen Eigentümer im Jahre 2000 erworben. Im Obergeschoß und Dach soll noch eine Wohnung (ca. 130 m ²) für den neuen Eigentümer und ein Büro eingebaut werden.
Aktueller baulicher Zustand	Sehr guter Zustand nach umfangreichen Sanierungen (Deckung, Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, neue Fußböden, Decken

frei gelegt, Fenster (Kastenfenster) und Türen erneuert bzw. saniert, Zentral-Heizung eingebaut (Öl), Anschluss an technische Infrastruktur / Verstärkung, Fassade erneuert, etc..)

Für die aktuelle Nutzung wurden die erforderlichen gewerbebehördlichen Genehmigungen eingeholt, die Auflagen für die Sicherheit wurden alle erfüllt.

Probleme Derzeit bestehen folgende Probleme für den Nutzer bzw. die Nutzung des Gebäudes:

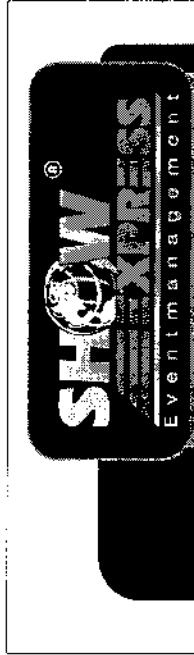
- Die bestehende Widmung als Gl - geeignet für die Bewirtschaftung des Objektes als landwirtschaftlicher Hof – entspricht nicht der aktuellen Nutzung; der Nutzer ist auch kein Landwirt.
- Die Veranstaltung von Großereignissen mit bis zu 1.000 Besuchern (ca. 1.000 PKW) belastet den Standort bzw. die Nutzung der angrenzenden Landesstraße (Verkehrsbehinderung, Parken auf den Wiesen, etc..)
- Für die große Anzahl an PKW fehlen ausreichend dimensionierte und gesicherte Stellplätze.
- Die große Besucherzahl stellt – trotz jeweils gesicherter Begleitmaßnahmen (Servicedienste / Shuttle für den Verkehr und am Ort) – aus Sicht mancher Anrainer und der Gemeinde ein Risiko dar.
- Der fallweise auftretende Lärm (Verkehr, Musik) bei den monatlichen Großveranstaltungen führt zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft – ein weiterer Bauernhof gleicher Größe und ein Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße)

Aus diesen und anderen Gründen wäre eine Umnutzung sowie Absicherung des Standortes mit seiner neuen Nutzung erforderlich.

Umbau Die Umbaumaßnahmen erstreckten sich auf die technische und funktionelle Sanierung innerhalb des Gebäudes (Haupt- und Nebengebäude) – Zubauten sind nicht erfolgt.

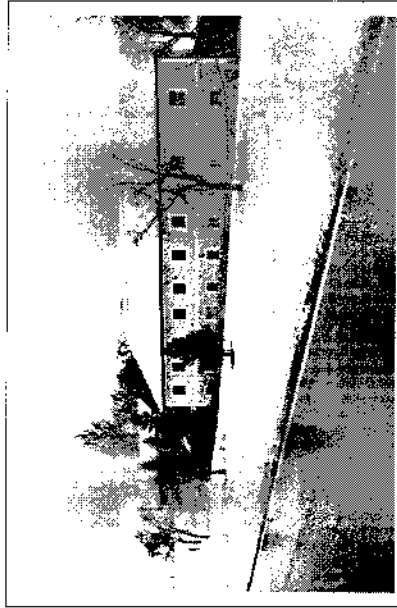
Förderungsmöglichkeiten Für die Umbaumaßnahmen und Sanierungen sind keine Förderungen bisher in Anspruch genommen worden. Alle Leistungen sind vom neuen Eigentümer frei finanziert worden.

Ver- und Entsorgung Die Ver- und Entsorgung ist über die hauseigenen Systeme gesichert (Senkgrube, Brunnen) sowie über den Anschluss an die Elektrizität.





Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße

6.8. VIERKANTHOF GEWERBEHOF / ALLHAMING (OÖ)

Gebäudetypus Geschlossener Vierkanter

Gemeinde Allhaming

Adresse 4511 Allhaming, Lindach 4

Lage Zentralraum OÖ (Linz – ca. 20 km, Wels ca. 17 km, Steyr ca. 25 km)
Die Liegenschaft liegt ca. 2 km vom Ortszentrum entfernt

Eigentümer Franz und Theresia Lanzinger

Betreiber/Mieter Alois Lederhilger

Automatisierungstechnik

Steuerungssoftware/Schaltschrankfertigung

Widmung Landwirtschaftliche Hofanlage im Grünland

derzeitige Nutzung

Die Hofanlage bildet ein geschlossener Vierkanter. Der Ostteil wurde als Mastschweinstall genutzt, die Scheune als Futtermittellager, Ferkelstall und Bergeraum (Stroh). Der Westtrakt und alte Rossstall dienten der Ferkelproduktion und Jungsauehaltung. Der Obergeschossbereich stand als Bergeraum und Lager zur Verfügung.

Beweggründe für die Neumnutzung Die Ferkelproduktion wurde 1999 aus betriebs- und arbeitswirtschaftlichen Überlegungen eingestellt.

Für Hr. Lanzinger war es aus unternehmerischer Sicht wichtig, das die bestehenden Gebäudeteile ihre Erhaltung erwirtschaften. Die Gebäudesubstanz war in einem guten Zustand, was die notwendigen Investitionen für eine Umnutzung in Grenzen hielt.

Für den Mieter, Hr. Lederhilger, war es wichtig mit seinem Unternehmen im ländlichen Raum zu bleiben. Die Vorteile liegen zum einen in der Lage der Liegenschaft, die aus seiner Sicht besser als der urbane Raum (Linz) ist, zum anderen im unkomplizierten Umfeld mit Vermieter und Nachbarn. Im alltäglichen Bereich gibt es keine Probleme bei erhöhtem Parkplatzbedarf oder Zustellungen, sowie mit Anrainerbeschwerden.

Umbau

In den Stallungen an der Ostseite der Hofanlage werden weiterhin Mastschweine gehalten. Die Remise, der Stadel und Bergeraum im OG sind weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke eingesetzt. Die adaptierten Hofteile, der alte Abferkelstall und Jungsaueinstall werden für eine Planungs- und Produktionsfirma genutzt. Die Firma Lederhilger ist auf die Softwareentwicklung von Steuerungseinrichtungen und der Herstellung



und Montage von Schaltschränken spezialisiert. Der Kundenkreis liegt in Mitteleuropa. In der Firma sind 4 Mitarbeiter im Konstruktionsbüro, 2 Mitarbeiter/innen im Verwaltungsbereich und 9 Mitarbeiter/innen in der Produktion und Montage beschäftigt. Die Betriebsstätte liegt im Erdgeschossbereich mit einem Flächenumfang von 220 m² und ist in folgende Bereiche strukturiert:

- Verwaltungsbüro
- Konstruktionsbüro
- Produktionswerkstätte
- Lagerbereich

Neunutzung – Entwicklungsschritte

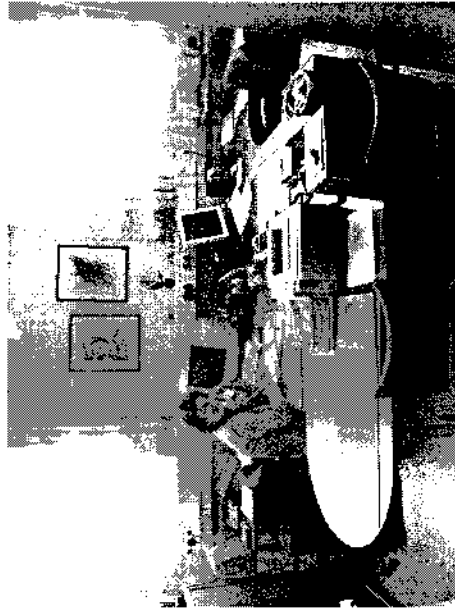
Nach drei Jahren der Vermietung wurde von Seiten des Mieters, aufgrund der Betriebs- und Mitarbeiterentwicklung, ein weiter Platzbedarf angemeldet. Für ihn ist eine bessere Strukturierung der Betriebsbereiche (Funktionen) und damit eine größeres Raumangebot erforderlich. In der Planung wurde die Nutzung des Obergeschosses im Westtrakt (Bergeraum – alter Strohhoden) ausgearbeitet, was eine Erweiterung um ca. 120 m² bedeutet. Wie in der ersten Phase wurde auch hier eine gute Abklärung zwischen Vermieter und Mieter, mit einem Planungsbüro, über die Hoffbereiche und den Umfang der Baumaßnahmen erarbeitet. Zudem wurde, wie am Beginn der Neunutzung 1999, eine langfristige Vertragsregelung zur Risikominderung für das Mietverhältnis ausgearbeitet.



Ansichten des Gebäudes; oben: Wohnhausteil, unten: Westtrakt

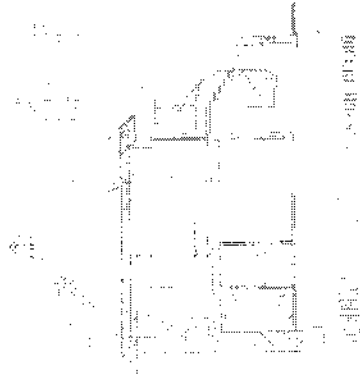


Konstruktionsbüro



Verwaltung

Lageplan



Schnitt



6.9. VOLLERWERBSBETRIEB – „WILHELMSBURGER HOFLIEFERANTEN“ / WILHELMSBURG (NO)

Gemeinde Stadtgemeinde Wilhelmsburg, KG Pömmern

Adresse 3150 Pömmern 4

Widmung Grünland

Lage Einzelgehöft im Grünland

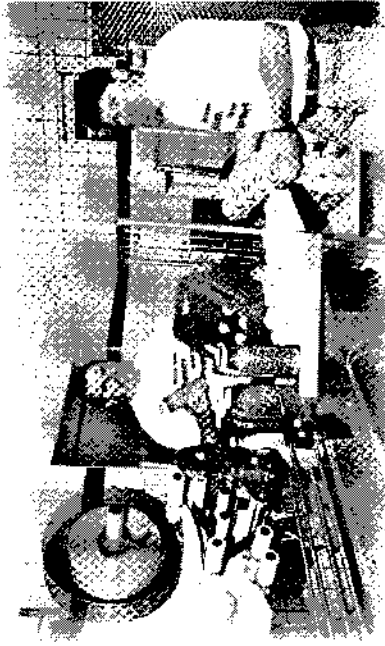
Eigentümer/Betreiber Fanz Bertl

derzeitige Nutzung landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit 18 ha Landwirtschaft und 6 ha Wald, Hauptproduktionszweig: Milchwirtschaft, eine Hofmolkerei, ein Seminarraum

frühere Nutzung landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, Milchwirtschaft

Beweggründe für die Neunutzung Die Entstehungsgeschichte der „Wilhelmsburger Hoflieferanten“ reicht bis in die Zeit vor dem EU-Beitritt Österreichs 1995 zurück und kann auf zwei Entwicklungen zurückgeführt werden: Der Betrieb Bertl suchte nach neuen Konzepten, um den Betrieb im Vollerwerb aufrecht erhalten zu können – gleichzeitig war die Schulmilchversorgung in der Region mangelhaft. Daraus entstand ein Schulmilchprojekt. Mittlerweile ist das Unternehmen gewachsen und stellt qualitäts- und herkunftsorientierten Konsumenten im Rahmen einer Kooperation zwischen Landwirten und Kleingewerbetreibenden der Nahrungsmittelbranche eine große Palette hochqualitativer Produkte (Marke „Mahlträglich frei Haus“) über Hauszustellung zu.

Neunutzung Der Schweinestall wurde zu einem Seminarraum umgestaltet, das Gebäude wurde erhalten. Marketing und Produktmanagement finden hier einen geeigneten Rahmen. Vorhandene Räumlichkeiten, die früher als Garagen genutzt wurden, wurden zur modernen Hofmolkerei umgebaut – Milch, Joghurt, Eiskaffee etc. wie auch Obstsaft wird hier verarbeitet und abgefüllt.



Moderne Molkerei in nicht mehr genutzten Räumlichkeiten



Seminarraum im früheren Schweinestall



6.10. STALLGEBÄUDE WEIGLHOF - HEUGALERIE / RUSZBACH (S)

Gemeinde Rußbach
Adresse Saag 17, 5442 Rußbach, Salzburg
Widmung Grünland
Lage am nördlichen Rand von Rußbach, ca. 500 m vom Ortskern gut erreichbar

Eigentümer/Betreiber Theresia Glatz, Oberweiglhof

Kurzbeschreibung des Gebäudes und der derzeitigen Nutzung:

Mehrere hundert Jahre alter Bau mit steingemauertem Stallgeschoß, Holzramdecken, aufgesetzte Hochscheune.

Das Dach wurde später aufgesteilt und neu eingedeckt.

Ausmaß ca. 15,80 mal 16,50 m.

Das Wirtschaftsgebäude steht derzeit leer.

Der Bauzustand ist brauchbar, für eine Neunutzung ist aber eine Sanierung bzw. ein Neuausbau erforderlich.

frühere Nutzung Stallgebäude für Rinderhaltung mit Hochscheune

Beweggründe für die Neunutzung Betriebsstilllegung und Verpachtung der Wiesen schon vor 15 Jahren
 Mehrere Frauen, vor allem Bäuerinnen, sind an der Entwicklung des neuen Nutzungskonzeptes beteiligt und könnten bei der Verwirklichung der „Heugalerie“ zusätzliches Einkommen lukrieren: Bewirtung der Gäste, Anbieten von Kursen

Geplante Neunutzung Geplant ist eine Adaptierung des Gebäudes für eine Heu-Galerie. Es geht dabei um das Ab- und Ausstellen von Heufiguren, die im Rahmen der Aktion Bauernherbst hergestellt werden und danach von Busgruppen und sonstigen Gästen zu besichtigen sein sollen. Am 21. August 2003 findet der Bauernherbstumzug in dieser Region statt. Eine Adaptierung bis dahin wäre möglich.

Weiters soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, diese Heufiguren auch dort herzustellen und einen Veranstaltungsort für Kurse (z.B. Basteln aus Heu) für Touristen anzubieten.

Laut einer Stellungnahme des Landes Salzburg (Landwirtschaftsförderung, Bäuerlicher Gehöftbau, DI Josef Wöndl, 17. Jänner 2003) eignet sich der Bau grundsätzlich sehr gut für den geplanten neuen Verwendungszweck, auch was Lage, Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten betrifft. Das Gebäude selbst stelle für die beabsichtigte Neunutzung einen Rohbau dar. Für eine Ersteinutzung wird keine Vollbeheizung mit entsprechender Wärmedämmung vorgesehen, die Nachrüstung für eine Ganzjahresnutzung solle aber berücksichtigt werden.

Laut oben genannter Stellungnahme ist ein Ausbau in zumindest folgendem Ausmaß erforderlich:

- Herstellung eines Bodenaufbaues im Stallgeschoß
 - Einbau von Sanitärräumen (2 WC-Einheiten)
 - Neue Elektroinstallationen
 - Neue Fenster und Türen
 - Teilweise neuer Innenverputz
 - Teilweise neuer Deckenaufbau und Einbau einer Innenstiege
 - Neue Holzverschalung bei der Hochscheune
 - Neueinbau von Zwischendecken in der Hochscheune zur Vergrößerung der Ausstellungsflächen mit Stiegenaufgang und Geländerabsicherungen
 - Einbau einer geeigneten Beleuchtung für den Ausstellungsbereich
- Kostenschätzung (ebenefalls laut o.g. Stellungnahme) insgesamt inkl. Mehrwertsteuer und Planungskosten und Gebühren: 121.250 €

Die Finanzierung ist noch nicht geklärt

- Infrastruktur**
- Wasser- und Stromversorgung gegeben
- Erschließung**
- Erschließung über Straße gegeben, Parkmöglichkeiten gegeben



Außenansichten Weighhof



Heufigur im derzeit sonst noch leerstehenden Gebäude



Lageplan (Quelle: Land Salzburg, GIS)

6.11. STALLRAUM - IMBISSSTUBE / OBERTRUM (S)

Adresse Obertrum am See, Mühistrasse 18, 5162 Obertrum

Eigentümer Übersberger Franziska und Johann

Lage Östlich des Ortszentrums von Obertrum im Grenzbereich zu dem Gemeindenden Mattsee und Seekirchen im nördlichen Randbereich der Gemeinde Obertrum im Ortsteil Mühl

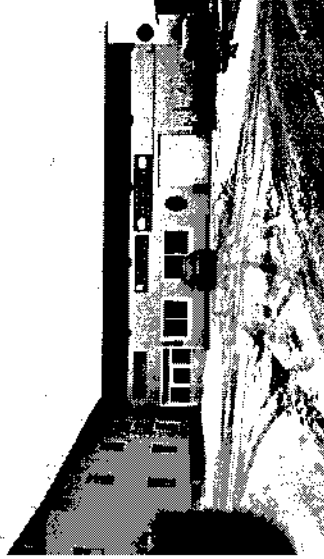
derzeitige Nutzung Der früher leerstehende Stallraum wird als Verkaufsraum für eigene Produkte (daneben gibt es einen Schweinemaschinenbetrieb) sowie für Getränke und als Imbissstube, einschließlich aller erforderlichen Nebenräume, genutzt.

Die Neunutzung ist seit Mai 2000 in Betrieb.

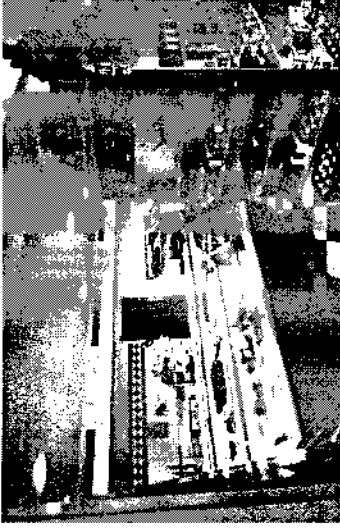
Frühere Nutzung Stallraum

Widmung Grünland

Beweggründe für Neunutzung Stilllegung des ursprünglich landwirtschaftlichen Betriebes



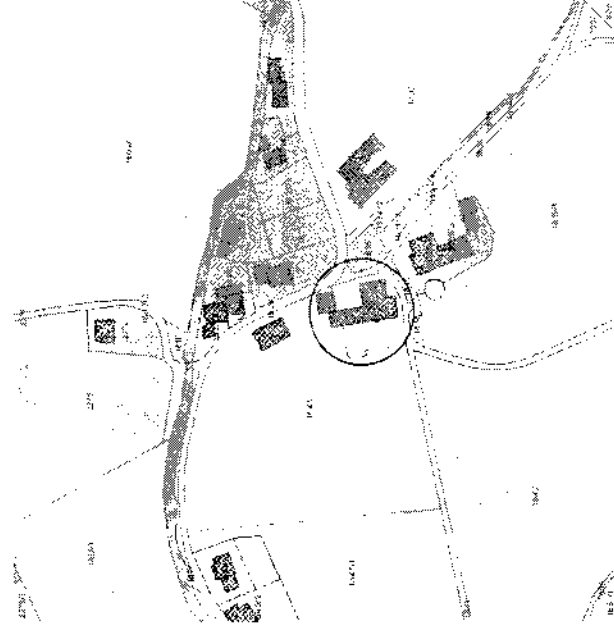
Außenansicht



Verkaufsraum



Imbiss-Stube



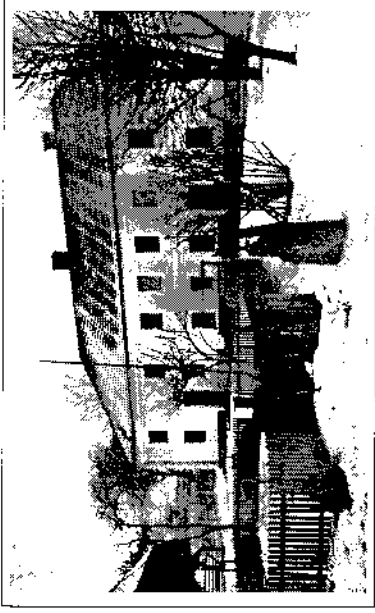
Lageplan (Quelle: GIS-Online, Land Salzburg)

6.12. VIERSEITHOF - JUGENDHAUS / OBERNDORF (NÖ)

Gebäudetypus	Freistehender Vierseithof
Gemeinde	Oberndorf
Adresse	3281 Mairhof 2
Lage	Freistehend, Kuppenlage
Eigentümer	Rudolf und Theresa Hauer
Widmung	Geb (Grünland, erhaltenswerter Bau)
derzeitige Nutzung	Der Hof wurde in den letzten 2 Jahren zu einem Wohnheim / Wohngemeinschaft ausgebaut, um eine heilpädagogische Betreuung von Kindern zu ermöglichen.
Aktueller baulicher Zustand	Sehr gut, umfassend modernisiert; derzeit wird die Sanierung eines benachbarten ehemaligen Stadels / Speichers geplant.
frühere Nutzung	Vorgesehen ist der Umbau des Hofes als Bewegungsraum (mit transparenter Deckung) und die Errichtung einer Kläranlage (die Senkgrube reicht nicht mehr aus).
Beweggründe für die Neunutzung	Das Gebäude wurde als landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb von den Eltern der Besitzer 1984 übernommen. Nutzung eines leer stehenden Gebäudes/Hofes, nachdem die Landwirtschaft an anderer Stelle bzw. in einem anderen Hof von der Familie Hauser weiterbetrieben wird.
Probleme	Für die Umnutzung mussten die erforderlichen Genehmigungen erreicht werden, wobei die Lage im Grünland und die nicht mehr ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung vorerst ein Problem darstellten. Die Einrichtung stellt einen gewerblichen Betrieb dar und wurde als solche auch genehmigt.
Umbau	Die Umbaumaßnahmen erfolgten im gesamten Gebäude, in dem zwei Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Räume für die Verwaltung sowie die sanitären Einrichtungen eingebaut bzw. eingerichtet werden mussten.

Zusätzlich wurden erneuert das Dach, die Fenster, die Drainage zur Trockenlegung des Objektes gegen aufsteigende Feuchtigkeit, die Versorgung mit Elektrizität (Verstärkung).

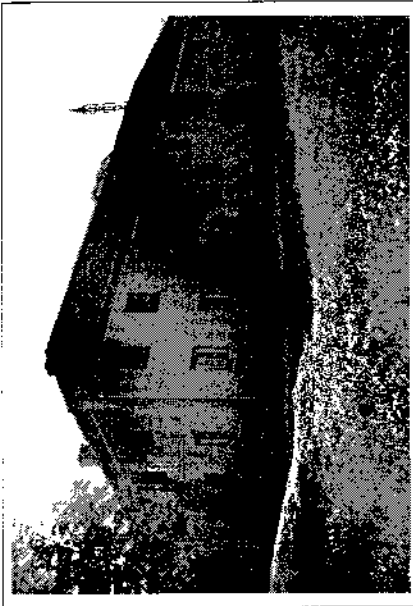
- Ver- und Entsorgung
- Die Ver- und Entsorgung besteht in folgender Weise:
- Heizung mit Biomasse (Holz)
 - Anschluss an das Elektrizitätsnetz
 - Wasserversorgung aus dem kommunalen Netz
 - Senkgrube / eine Kläranlage wird errichtet
 - Zufahrt über befestigte landwirtschaftliche Güterwege



Hofansicht



Hofansicht



Ansicht früherer Zustand



Ansicht Stadt / Kellerstöckl



Lageplan



6.13. GUT WEICHELBAUM - KIRCHE PARSCH / SALZBURG (S)

Gemeinde Stadt Salzburg, Stadtteil Parsch
Adresse Fadingerstraße/Gaißmayerstraße
Lage in der Nähe der neuen Wohnsiedlung Parsch Süd, östlich des Kapuzinerberges
Eigentümer Kirche, „Kirche vom Kostbarsten Blut“
derzeitige Nutzung Kirche, Sakristei und Pfarrhaus (Fläche ca. 2400 m², davon verbaut ca. 600 m², anschließend Pfarrkindergarten)
frühere Nutzung Weichselbaumgut: alter Bauernhof mit Stall (altes Gewölbe auf schlanken Granitsäulen)
Erbaut mit T-förmigem Grundriss 1781



Weichselbaumhof 1954

Beweggründe für die Neunutzung

Durch die Errichtung der sogenannten Weichselbaumsiedlung rund um den Standort der heutigen Kirche und durch die nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzende Verbauung der Wiesenflächen im Stadtteil Parsch wurde die Schaffung eines kirchlichen Zentrums notwendig. Die Kongregation der Missionare von Kostbaren Blut, die sich für die Seelsorge in Parsch zur Verfügung stellte, suchte einen Platz für einen Kirchenbau.

Der Platz des Weichselbaumgutes schien geeignet, da er mitten im Siedlungsgebiet und leicht erhöht ist.

1950 erwarb sie den alten Weichselbaumhof von der Erbtöchter St. Peter. Die Parteien, die im Hof wohnten, mussten im guten gegenseitigen Einvernehmen anderweitig untergebracht werden.

1954 erarbeitete „die Arbeitsgruppe 4“, bestehend aus den Architekten Wilhelm Holzbauer, Friedrich Kurrent und Johann Spatt, die Pläne für den Kirchenbau. 1955 war Baubeginn – schon nach einer kurzen Bauzeit von etwas mehr als einem Jahr erhielt die Kirche am 4. August 1956 die Weihe auf den Titel „Kirche zum Kostbarsten Blut“.

Umbau

Das Konzept „Arbeitsgruppe 4“: „... Aufgabe war, den alten Bauernhof mit geringem Aufwand an Mitteln in eine Kirche umzubauen. Die Lage des Hofes, inmitten einer Siedlung ruhig und etwas erhöht, erschien für einen Mittelpunkt, wie eine Kirche es sein soll, sehr geeignet.“

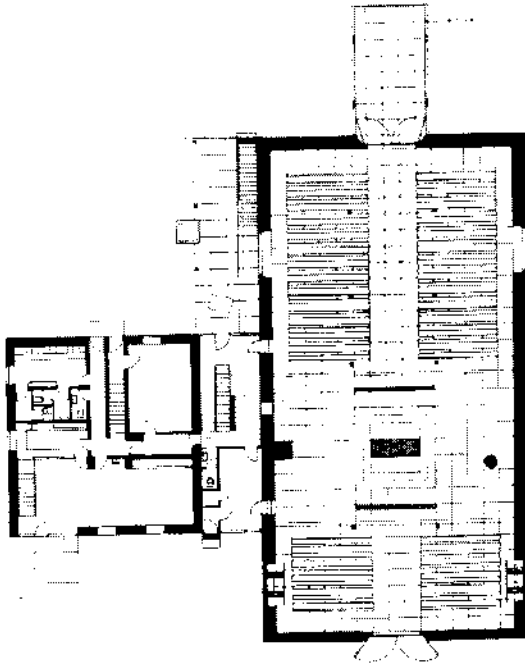
Gegebenheiten waren: ein Stall mit einem alten Gewölbe auf schlanken Granitsäulen und die äußere Begrenzung durch die Umfassungsmauern. Das Gewölbe zu belassen und als wesentliches Raumelement zu verwenden, war für uns selbstverständlich. Mehrere Mauern, darunter eine das Gewölbe abschließende, mussten entfernt werden. Es ergab sich ein großer rechteckiger Raum im Verhältnis 1 : 2 (15 mal 30 Meter)....

... Die Öffnungen früherer Stalltüre an beiden Seiten sollten stark farbige, für die Licht- und Raumwirkung wesentliche Glasfenster aufnehmen....

... Der Altar ist zweiseitig vom Volk eingeschlossen. Es war wesentlich, durch räumliche Mittel seine Bedeutung sichtbar zu machen: freier Raum, Höhe, Volumen, Licht. Ein großes Glasdach – über die ganze Breite – soll Licht und Sonne hereinströmen lassen. Das offene Dach mit seiner Holzkonstruktion schützt das Glasdach und nimmt die Glocken auf. Dieser turmartige Aufbau ist die wesentliche baukörperliche Änderung und Steigerung des massigen Bauernhofes, die auch nach außen in Erscheinung tritt. ...

... Frühere Mauernischen an den Seitenwänden waren zur Aufnahme der Beichtstühle sehr geeignet....

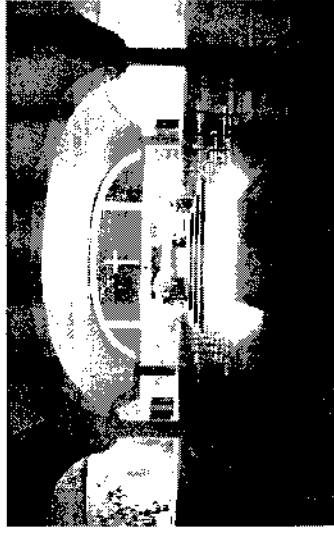
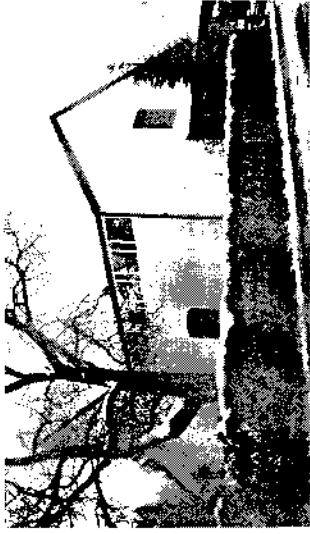
... Eine Warmluftheizung erwärmt den Kirchenraum in der kalten Jahreszeit.



Grundriss der Kirche

... In der ehemaligen Tenne zwischen früherem Wohntrakt und Stallgebäude war Platz für Sakristei, Ministrantenraum und Orgelraum sowie für den Vorraum und Aufgang zum Chror und zum großen Fofarrsaal, der über dem gewölbe liegt. Der große Saal dicht der Pfarjungend als Gemeinschaftsraum und kann für Ausstellungen, Vorträge, Filmabende, Theater- und Musikaufführungen vielfältig benutzt werden.

... Das angebaute bäuerliche Wohnhaus wurde zum Pfarrhaus mit zwei kleinen Gruppenräumen im Erdgeschoß umgestaltet...."



Die Kirche heute – Außen- und Innenansicht

Quelle: Salzburg – Parsch, Hrsg.: Stadtpfarrramt Parsch (HR Mag. Otto Furch), Verlag St. Peter, Salzburg



6.14. KREUZSTADL / STREITDORF (NÖ)

Gebäudetypus Speicher / massive Bauweise

Gemeinde Streitdorf

Adresse 2004 Streitdorf

Lage Am Randes des Ortsbereichs

Eigentümer NÖ Schweinezüchterverband / DI Liebscher

Widmung BA (Bauland Agrargebiet)

Bebaute Fläche Stadel ca. 720 m²

Neunutzung Neunutzung als Veranstaltungszentrum: Der etwas abgelegene Kreuzstadel mit seiner guten Zufahrt und genug Parkplätzen wird im Sommer für diverse Festveranstaltungen gerne angenommen: wie das Foto zeigt, gibt es auch im Freien genug Sitzplätze und ein Spielplatz für Kinder wird ausgiebig genützt. Neben diesen Festveranstaltungen gibt es in unregelmäßiger Reihentfolge immer wieder Kunstausstellungen diverser regionaler aber auch überregionaler Künstler, weiters finden immer wieder zu bestimmten Zeiten Bauernmärkte statt.

Kurzbeschreibung des Objektes Der Name Kreuzstadel leitet sich von der Kreuzform des Grundrisses her: weil das mächtige Steildach an den beiden Längsseiten so tief herunter reicht, so dass keine Einfahrt möglich war, wurden kleinere Querbauten in der Mitte des Baukörpers mit entsprechenden Einfahrten vorgesehen. Man nützte dabei Krüppel-Walmdächer, die einerseits höhere Einfahrten ermöglichen und andererseits mit den mächtigen Walmdächern an den beiden Giebelseiten einen harmonischen Eindruck vermitteln. Die eigenwillige, interessante Form ähnelt eher den alten Gehöftformen aus Norddeutschland bzw. Friesland oder Dänemark, die ebenfalls steile tief heruntergezogene Dächer aufweisen, als den bei uns üblichen Scheunenformen! Der Streitdorfer Kreuzstadel ist eben Teil einer großen Gutshofanlage, zu dem neben dem Gutshof mit den Wohnungen und Stallungen selbst auch noch ein schlossähnliches Herrenhaus mit Park etc. gehörte. (siehe Lageplan!)

Der aufwendige und kunstvolle Dachstuhl ist noch original aus dem Biedermeier erhalten und hat an Stelle der Eisenmägel Holzstifte als Verbindungsmittel. Sowohl alle Seiten- als auch die Giebelwände sind mit dem alten Ziegelformat sehr massiv und statisch gut bemessen

gemauert. Es gibt deshalb kaum Risse oder Sprünge und auch der Dachstuhl sowie die Dachdeckung waren noch in gutem Zustand.

Es gibt im gesamten Wald- bzw. Weinviertel kaum mehr so gut erhaltene barocke Kreuzstadel wie das „Umnutzungsobjekt“ in Streitdorf, sodass die Erhaltung von außerordentlichen kunsthistorischem Wert war.

Aktueller baulicher Zustand Das Objekt wurde komplett saniert und unter Wahrung der historischen und gestalterischen Qualität der künftigen Nutzung angepasst.

frühere Nutzung Landwirtschaftliches Nebengebäude innerhalb eines Gebäudeverbands

Ursprünglich war das Gebäude ein Heubergaraum mit Querdurchfahrt, stand aber in den letzten Jahrzehnten leer und wurde nur sporadisch als Maschineneinstellschuppen genützt.

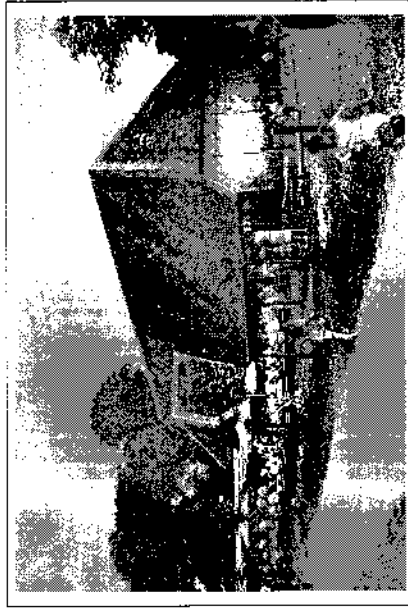
Beweggründe für die Neunutzung Erhaltung eines Ensembles mit neuer Nutzung

Umbau

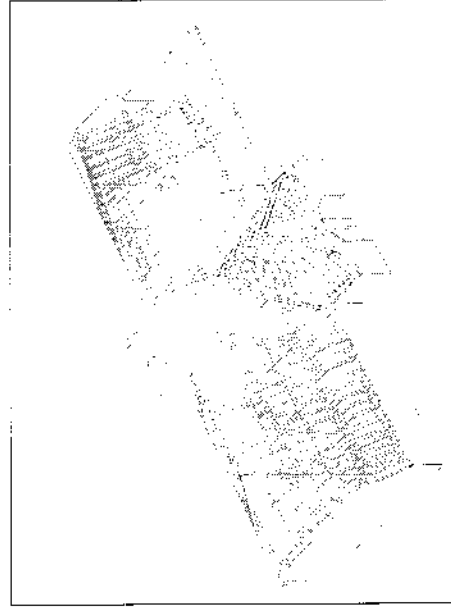
Nachdem der allgemeine Bauzustand gut war, konnte im Zuge der schrittweisen Sanierung des Gutshofes sehr bald auch der Kreuzstadel einer neuen Nutzung zugeführt werden: nach einem „Übersteigen“ des Daches, d.h. nur lokaler Ausbesserung bzw. Sanierung hauptsächlich im Firstbereich blieb die alte Ziegelecke erhalten. Als nächstes wurden unter Mithilfe der freiwilligen Feuerwehr vorhandene Stroh- und Heureste aus dem Gebäk entfernt und die Fußbodenfläche mit alten Ziegeln befestigt. Es folgten die Gestaltung eines Ausschanks, eines Bereiches für Sitzplätze und einer Ausstellungsfläche, so dass bald die Voraussetzungen für ein Veranstaltungszentrum gegeben waren. Außerhalb wurde eine eigene Toilettenlage errichtet!

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund des Standortes am Rande des Siedlungsverbandes und des Anschlusses an die kommunale Ver- und Entsorgung gesichert.

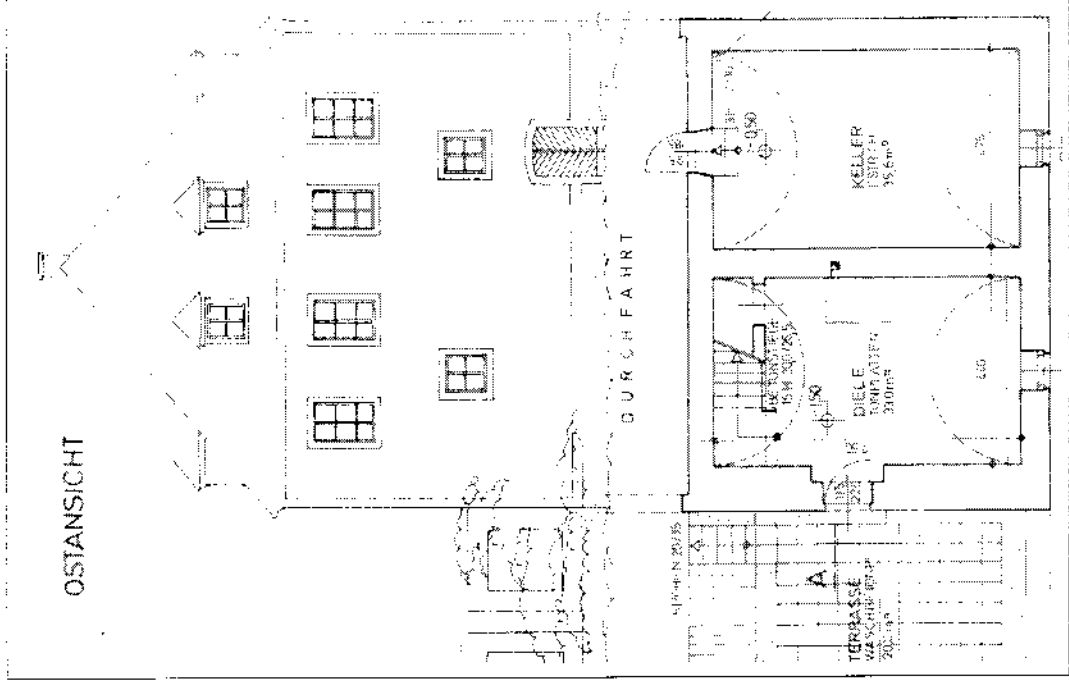


Ansicht Kreuzstadt / früherer Zustand



Kreuzstadt / Axonometrie

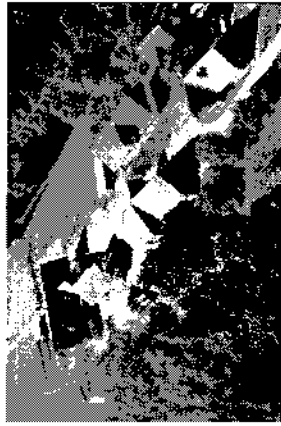
Plan / Skizze





6.15. BIOBETRIEB – „KUH-HOTEL“ / DEUTSCHLANDSBERG (STMK)

Gemeinde Deutschlandsberg, Weststeiermark
Adresse Rostock 21, 8530 Deutschlandsberg
Lage Einzelhoflage in 930 m Seehöhe an der steirisch/kärntnerischen Grenze
Betreiber Hans und Sissy Kienzer
frühere Nutzung landwirtschaftlicher Betrieb
neue Nutzung Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes als Biobetrieb, seit 1974 Vermietung von Zimmern, seit 1991 „Kinderhotel“ mit 4 Apartments und 2 Zimmern
Beweggründe für die Neunutzung Zusatzeinkommen bei Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes



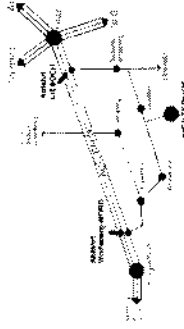
Luftaufnahme (aus www.kienzerhof.at)

Neunutzung Bio-Bauernhof mit Kinderhotel
 4 Apartments und 2 Zimmer und 750.000 m² rund um den Hof stehen den Gästen zur Verfügung mit dem Ziel „Wohlfühlprogramm“

Chronologie der baulichen Maßnahmen:

- 1974 Umbau von 2 Tagelöhner-Zimmern in Gästezimmer
 - 1975 Umbau des Haupthauses, es entstehen die ersten Gästezimmer mit Dusche, Mitglied bei "Urlaub am Bauernhof"
 - 1979 Generalumbau
 - 1980 das Gästezimmer wird geschaffen, der Betrieb wird gewerblich, eine Sauna wird eingebaut
 - 1989 Umbau der Zimmer zu Familienappartements
 - 1990 Teilumbau eines Wirtschaftsgebäudes, 2 Neue Appartements entstehen
 - 1991 Neubau "Maus-Haus"
 - 1991 Mitglied bei den "Kinderhotels Österreich"
 - 1996 Einzug ins neue "Kuh-Hotel" (Kuh-Stall Bauzeit 1995/96) mit „Kuh-TV“ (Live Kamera im Kuh-Stall = ein Kanal des Fernsehers im Zimmer oder Appartement ist Kuh-TV)
 - 1997 Pilotwochen Schule am Bauernhof
 - 1988 Noubau eines Maschinenaustellraumes, Schlachtraum, Notstromaggregat
 - 1999 Umbau in Schlacht-, Kühl- und Aufarbeitungsraum - laut EU-Norm
- Landwirtschaftlicher Betrieb
 Bergbauern Zone III
 Bio-Betrieb Ernte Verband Stmk.
 Rund 37 ha sind landwirtschaftlich genutzte Fläche: Getreide (Roggen, Hafer, Gerste, Weizen) und Kartoffel.
 Grünland durchwegs 2 mal gemäht, in Ballen gepresst, ausschließlich zur Verfütterung an eigene Rinder.
 Tiere
 Mutterkuh-Haltung = „Styria beef“ Produzenten
 Alle Kälber werden am Hof (stressfrei) geschlachtet, das Fleisch wird ausschließlich selbst vermarktet.
 Bis 1953 wird das Getreide an der Mühle am Stulneggbach gemahlen
 1954 Hausmühle wird im Pressgebäude untergebracht

- 1982 die Hausmühle wandert in ein Wirtschaftsgebäude
- 1988 die Hausmühle wird erneuert und erhält ihren jetzigen Standort im ersten Stock der Maschinenhalle. Das Getreide wird heute noch damit gemahlen.
- 1981 Ver- und Entsorgung die erste Hackschnitzelheizung mit händischer Beschickung geht in Betrieb
- 1984 Automatische Zubringung zur Hackschnitzelheizung
- 1993 Neuer Hackschnitzel Vor-Ofen
- 1990 Wasserleitungsausbau mit neuer Quellfassung und neuer Leitung in größerem Querschnitt mit 2 Zoll
- 2000 Bau und Inbetriebnahme der Biologischen Kläranlage nur für den Kienzerhof

Ansicht (aus www.kienzerhof.at)Lageplan (aus www.kienzerhof.at)

6.16. GUTSHOF - KULTURZENTRUM PETERSBRUNNHOF / SALZBURG (S)

- Gemeinde Stadt Salzburg
- Adresse Erzabt-Kloiz-Straße 22, 5020 Salzburg
- Lage im Salzburger Stadtteil Nonntal, direkt unter der Festung im südlichen Zentrum der Stadt.
- Betreiber Elisabethbühne Schauspielhaus Salzburg
- frühere Nutzung Der ehemalige Gutshof des Stiftes St- Peter diente im 18. Jahrhundert als Holzmagazin, im 19. Jahrhundert als Rinderstall und stand im 20. Jahrhundert: fast immer leer.
- Beweggründe für die Neunutzung Die Ursprünge des Gebäudes reichen bis ins Mittelalter zurück. Besonderes Ambiente des Hofes, Schaffung eines kulturellen Mittelpunktes im Salzburger Nonntal
- Neunutzung Nach aufwendigen Umbauten durch das Land Salzburg konnte der Petersbrunnhof im Mai 1996 der Elisabethbühne eine neue Spielstätte mit moderner Theatertechnik zur Verfügung gestellt werden:

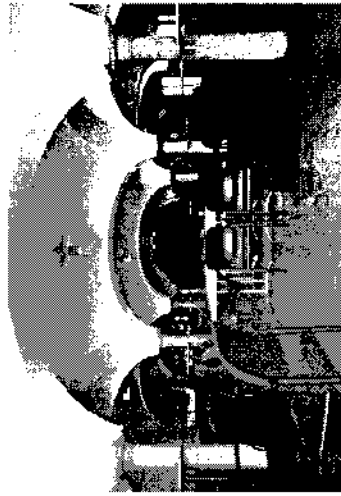


Eingang zur Elisabethbühne im Petersbrunnhof

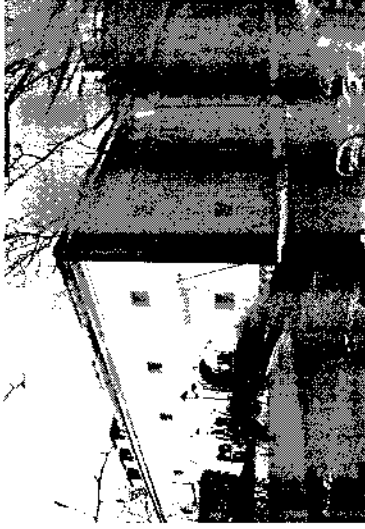


- Großer Saal: bis 350 Sitzplätze. Raumtheater mit variabler Zuschauertribüne und Bestuhlung - Raummaße 10,50 x 30 m, Seitenbühne 6 x 9 m, Raumhöhe 5 m - modernste Bühnentechnik
- Studiobühne: bis 99 Sitzplätze, Raumtheater mit variabler Zuschauertribüne und Bestuhlung - Raummaße 15 x 9 m, Raumhöhe 5 m.
- Theater im Foyer: Variable Spielfläche mit max. 80 Sitzplätzen.

Das klassische Gewölbe im Säulenfoyer bietet nicht nur als Pausenraum, sondern vor allem auch für Lesungen, Vermisssagen, Ausstellungen und stimmungsvolle Feiern aller Art ein wunderbares Ambiente. Für das leibliche Wohl sorgt das Café Restaurant Petersbrunnhof. Im Sommer steht zusätzlich ein Gastgarten zur Verfügung.



„Die ungewöhnliche Kombination alter Gewölbestructuren, warmer freundlicher Farben und Designermöbel mit einer leichten, kreativen Küche werden Sie begeistern.“ (aus der Homepage)

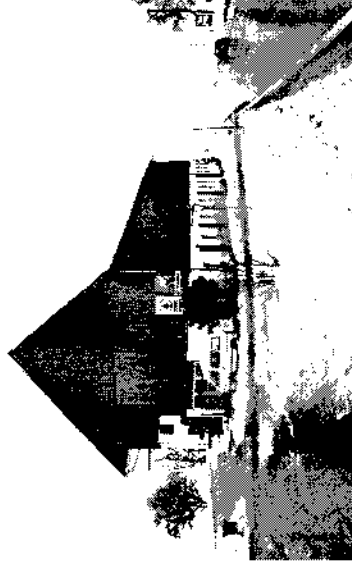


Der Petersbrunnhof ist heute kultureller Mittelpunkt des Nonntales.

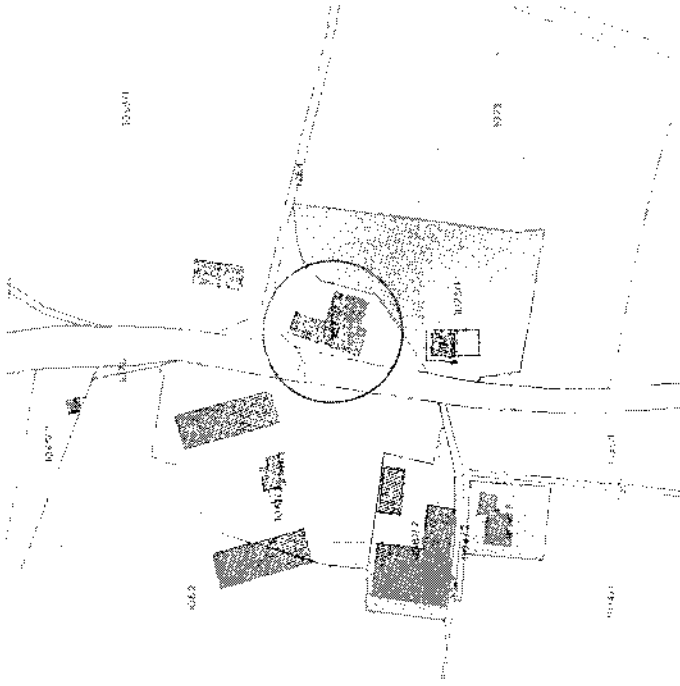
Erreichbarkeit Individualverkehr und Öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten vorhanden

6.17. RINDERSTALL - LAGER (STEMESEDER) / ELIXHAUSEN (S)

Adresse	Girllinggasse 2, 5161 Elixhausen
Eigentümer	Stemeseder Josef und Eilfriede
Lage	am nördlichen Ortsrand von Elixhausen, direkt an der Mattseer Landesstraße
Widmung	Grünland
Derzeitige Nutzung	Lagernutzung
Frühere Nutzung	Stallraum für Rinder
Beweggründe für Neunutzung	Durch die Neuerrichtung eines Außenklimastalles wurde der bisherige Anbindestall frei. Eine Nutzung für den eigenen Landwirtschaftsbetrieb als Einstellraum für Maschinen und Geräte war wegen der geringen Raumhöhe nicht möglich.
Umbauarbeiten	Nach dem Bezug des daneben neu errichteten Laufstalles wurde der bisherige Stallraum ausgeräumt, die Aufstallung ausgebaut, ein neuer Boden eingebaut, Wände und Decke neu geweißt und ein eigener Stromzähler hergestellt.
Chronologie der Umnutzung	Von 1998 bis März 2001 wurde der wie oben beschriebene umgebaute Raum mit einer Nutzfläche von 240 m ² an eine Textilfirma vermietet. Anschließend wurde der Raum an eine Privatperson zum vorübergehenden Abstellen von Mobiliar und Einrichtungsgegenständen vermietet. Seit März 2003 sind 100 m ² an einen Gartengestaltungsbetrieb vermietet. Die restlichen 140 m ² werden jetzt wieder selbst genutzt.
Infrastruktur und Erschließung	Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung sind vorhanden.



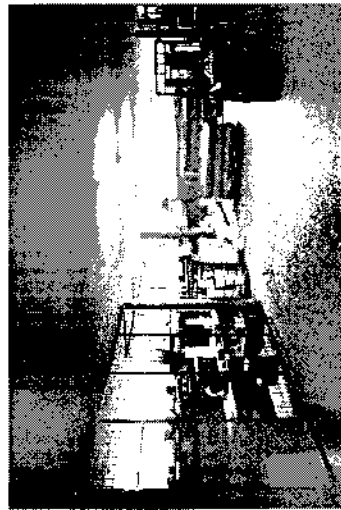
oben: Außenansicht des innen umgestalteten Gebäudes;
unten: Innenansicht des Lagerraumes



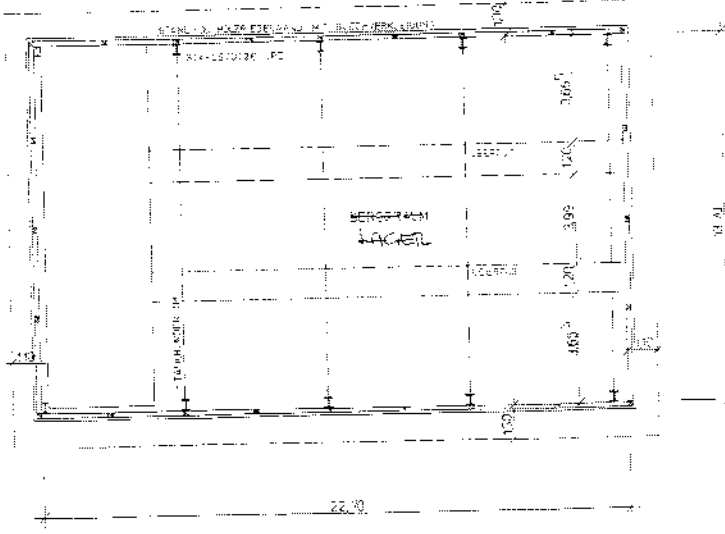
Lageplan (Quelle: Land Salzburg, GIS)

6.18. STALL - LAGER (FLÖCKNER) / ELIXHAUSEN (S)

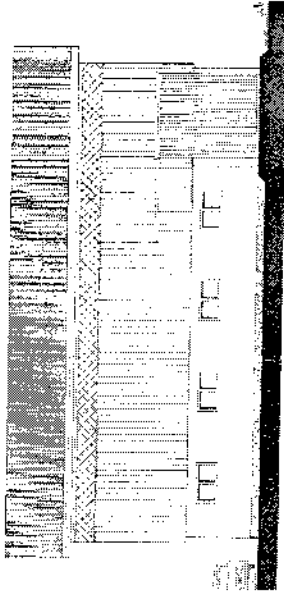
Adresse	Fahrenzaglstraße 4, 5161 Elixhausen, Salzburg
Lage	An der Verbindungsstraße zur Nachbargemeinde Hallwang
Bebaute Fläche	311 m ²
Derzeitige Nutzung	Lager für Teppiche und Bodenbeläge
Neunutzung	Lager ist seit 1998 in Betrieb
Gebäudetyp und Baualter	1980 erbautes Gebäude. Abstand vom bestehenden Hof: 10 m Fundamente in Beton, aufgehendes Mauerwerk in Hohlblocksteinen
Frühere Nutzung	Außenputz als feiner Filzputz mit heller Färbelung. Verkleidung des Bergeraumes mittels Blech (braune Farbe)
Kurze Chronologie	Stallgebäude mit Tenne und Heubergeraum Das 1980 erbaute Gebäude verlor durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes seinen Nutzungszweck. Im Jänner 1996 wurde um die raumordnungsmäßige Bewilligung ange-sucht.
Eigentümer	1998 wurde das Gebäude der Lagernutzung für den Pächter Firma Landerdinger zugeführt.
Betreiber (Pächter)	Felix und Rosemarie Flöckner, Fahrenzaglstraße 4, 5161 Elixhausen, Firma Landerdinger (Tapezierer und Raumausstatter)
Widmung	Grünland
Beweggründe für Neunutzung	Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes
Infrastruktur und Erschließung	Die Aufschließung erfolgt über eine Privatstraße, in weiterer Folge über die Fahrenzaglstraße und die Tiefenbachstraße. Strom- und Wasserver-sorgung sowie Abwasserentsorgung sind vorhanden.



Flöckner in Elixhausen: Das ehemalige Stalgebäude wird heute als Lager genutzt. Außen- und Innenansicht.

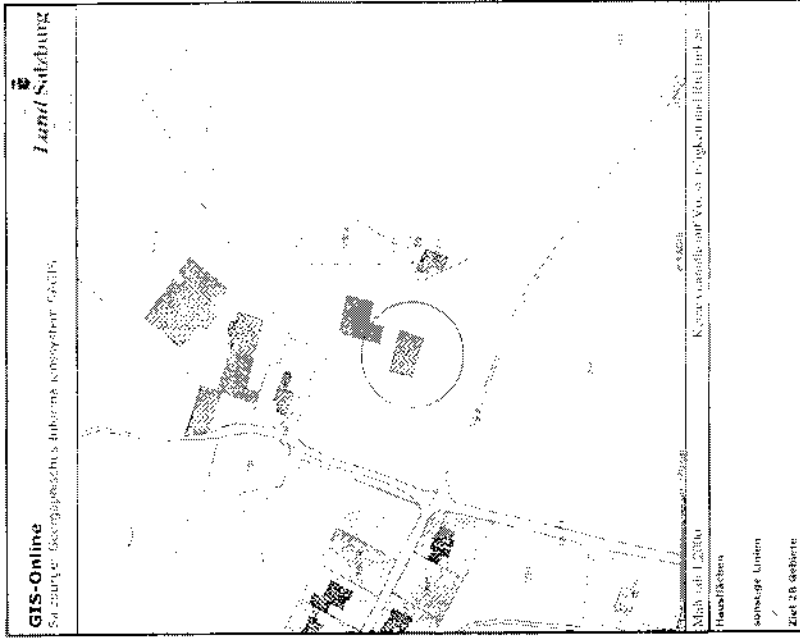


Grundriss ehemaliger Bergeraum – heute Lager



NORDEN

Nordansicht



Lageplan (Quelle: Land Salzburg, GIS)



6.19. SCHEUNE - STADLWOHNUNGEN / PUSTERWALD (STMK)

Gebäudetypus	Scheune
Größe	ca. 600 m ²
Gemeinde	Pusterwald (Stmk)
Adresse	8764 Pusterwald /bei Judenburg Stmk. Nr. 39 Tel.: 03574 2246
Lage	Lage m. Verband des Hofes
Eigentümer	Fam. Horn, Land – und Forstwirtschaft
Widmung	Grünland
derzeitige Nutzung	Ferienlager bzw. Wohnungen in Stallscheune
Aktueller baulicher Zustand	Das Gebäude wurde entsprechend der angestrebten Nutzung umgebaut und ist in einem sehr guten Zustand.
frühere Nutzung	Scheune für die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte
Beweggründe für die Neunutzung	Nutzung eines für die verbleibende landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Hofes nicht mehr erforderlichen Nebengebäudes.

Konzept Wie das Foto zeigt, wurde eine mächtige Stallscheune, d.h. ebenerdig befindet sich der Stall und darüber die Scheune. (= Stall mit deckenlastiger Lagerung von Heu) insofern einer anderen Nutzung zugeführt, als im Bereich des ehemaligen Stalles Garagen, die Heizzentrale und Aufenthaltsräume eingebaut wurden. Darüber befinden sich im ursprünglichen Heulager (Matratzenlager) bzw. Wohnräume für Feriengäste.

Der noch aktive landwirtschaftliche Betrieb hat die nicht mehr benötigte Stallscheune, welche sich in einem erträglichen baulichen Zustand befand, neu gedeckt und um- bzw. ausgebaut. Das Objekt befindet sich am Ortsrand im voll aufgeschlossenem Gebiet.

Ver- und Entsorgung Das Objekt ist an die Ver- und Entsorgung des Hofes angeschlossen und verfügt über eine eigene Heizungsanlage (Biomasse)



Ansicht des Stadls



7. EMPFEHLUNGEN

In Hinblick auf die Themenstellung dieser Studie werden Empfehlungen zur verstärkten Entwicklung des ländlichen Raumes und zur Förderung der Landwirtschaft formuliert:

- Die Förderung des ländlichen Raumes kann nur über die Sicherung bestehender und neuer Wirtschaftsstandorte erfolgen.
- Der ländliche Raum braucht – ähnlich wie die Städte als funktionale Zentren mit verschiedenen Angeboten – gleichfalls neue Schwerpunkte, allerdings den Gegebenheiten des ländlichen Raumes angepasst.
- Das Erhalten der familiären Standorte und Bezugspunkte sichert die Bereitschaft, neue Wege zu gehen – kostengünstiger und mit Sicherung der familiären Bezüge durch die Erhaltung der standort-spezifischen Vernetzungen.
- Vor allem die ehemals landwirtschaftlichen Bauten verfügen über vielfältige Raumangebote und erlauben eine flexible Umgestaltung und Neunutzung.
- Wohnen und Arbeiten an einem Standort mit hoher Lebensqualität ist meist nur im ländlichen Raum möglich – die Standortangebote bestehen, die technischen Lösungen sind vorhanden (Infrastruktur), der Ausgleich von Standortnachteilen ist möglich (individuelle Lösungen bei der Ver- und Entsorgung ohne kommunale Belastungen und ökologisch negative Auswirkungen).
- Die Vernetzung der Funktionen und Angebote über IT ist jederzeit möglich – der persönliche Kontakt bzw. die kontinuierliche Präsenz sind nicht notwendig.
- Entfernungen sind heute durch neue Technologien problemlos auszugleichen – betriebliche Vernetzungen und Kundenkontakte sind heute über große Distanzen jederzeit möglich.
- Die hohe Mobilität im ländlichen Raum wird auch künftig erforderlich sein – wie bereits jetzt zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Bevölkerung und der Betriebe.
- Eine neue Orientierung der ländlichen Bevölkerung erfordert auch neue Konzepte zur Nutzung des ländlichen Raumes
- Erforderlich ist die Förderung der dezentralen Stabilisierung des ländlichen Raumes und seiner Nutzung trotz restriktiver bzw. kon-

sequenter Auslegung der raumordnungspolitischen Zielvorgaben (v.a. keine Zersiedelung, keine Bauten für „weichende Kinder“, keine wwidmungskonträre Umnutzung von Ställen zu Zweitwohnhäusern).

- Angestrebt werden sollen neue Nutzungen im ländlichen Raum mit größerem Wirkungsbereich – regionale und überregionale Orientierung insbesondere bei Einrichtungen für Forschung, Bildung, Ausbildung, Medizin, soziale Betreuung, Dienstleistung, Kunst und Kultur.

- Wünschenswert ist die Erhaltung der ländlichen Identität (im Sinne von „Identitätsmerkmalen“) und der nachhaltigen Nutzung des Raumes – auch mit anderen Aufgabenstellung und Funktionen.
- Typische „ländliche Angebote und Produkte“ benötigen auch einen eindeutig ländlichen Standortbezug als Identitätsmerkmal.
- Die Erhaltung der historischen Baukultur mit Standortprägung sichert der sparsame Umgang mit den baulichen Ressourcen – die Kosten einer Sanierung sind bei dem Bemühen um ein Niedrigenergiehaus heute vergleichbar mit einem Neubau – wenn nicht fallweise niedriger.
- Angestrebt werden sollte ausschließlich die Umnutzung für Funktionen, die in dem Gebäude ohne wesentliche Eingriffe möglich sind.
- Erforderlich ist bei einer Umnutzung die Erhaltung der baulichen Gestalt – keine Veränderung der Außenhülle.
- Insbesondere bei der Umnutzung von Gebäuden außerhalb der Ortslage (im Grünland) ist die Begrenzung der Wohnnutzung erforderlich (maximale Personen- oder Wohnungsanzahl).
- Auch eine Begrenzung der Zubauten ist zweckmäßig – ausschließlich für nutzungsspezifische Erfordernisse.
- Notwendig ist eine Begrenzung der gewerblichen Nutzung (in Sinne einer Auswahl aus der Liste der OO – Seite 14 / 15 der Publikation).
- Erhaltung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nur dort, wo eine Nachnutzung plausibel ist und den übergeordneten Zielen und Anforderungen entspricht (natürlich außerhalb von Schutz- und Schongebieten)
- Eine Umnutzung sollte verbunden sein mit der Sicherung innovativer und strukturell wichtiger Funktionen für den ländlichen Raum.



- Ökologische Konzeptionen sind nicht nur gefragt sondern vor allem im ländlichen Raum möglich!
- Der Ausbau der Ver- und Entsorgung im Rahmen einer Umnutzung isoliert stehender Bauten sollte weitestgehend nach dem Verursacherprinzip erfolgen – zur Schonung der kommunalen Finanzen.
- Der Einsatz innovativer Systeme in der Infrastruktur sollte verpflichtend sein.

8. ERGEBNISSE UND ZUSAMMENFASSUNG

Rechtliche Aspekte

Die rechtliche Situation für Um- und Neunutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland ist, wie aus den vorangegangenen Ausführungen und der tabellarischen Übersicht hervorgeht, in allen Bundesländern unterschiedlich. Zwar gibt es in den Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer insgesamt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bedingungen für die Änderung des Verwendungszweckes, jedoch sind in keinem Bundesland sämtliche Voraussetzungen zu erfüllen. Obwohl in Oberösterreich sogar die Arten der zusätzlich möglichen gewerblichen Tätigkeiten definiert sind, sind keine Voraussetzungen für die technische Infrastruktur bzw. die Verkehrserschließung zu erfüllen. In Niederösterreich ist beispielsweise die Schaffung von bis zu 10 Gästebetten auch ohne Berücksichtigung etwaiger Voraussetzungen zulässig.

Grundsätzlich kann zusammengefasst werden, dass innerhalb des verdichteten Siedlungsgebietes eine Umnutzung von Gebäuden aufgrund der Vielzahl zulässiger Nutzungen problemlos durchführbar ist.

Im Grünland sind die Möglichkeiten einer Umnutzung sowie baulicher Änderungen sehr von der bestehenden Widmung abhängig. So sind für erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Niederösterreich die rechtlichen Rahmenbedingungen beispielsweise sehr detailliert vorgegeben, für die nicht gekennzeichneten Gebäude im Grünland jedoch keine Vorgaben enthalten.

Auch sind die Möglichkeiten der Umnutzung von der bestehenden Nutzung abhängig. Wird ein Gebäude derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind eine Reihe zusätzlicher gewerblicher Tätigkeiten und Nebenbeschäftigungen erlaubt. Diese dürfen bei Auffassung des Hofes beispielsweise in Tirol jedoch nicht mehr betrieben werden.

Für die Umnutzung sonstiger, demnach auch ungenutzter, Gebäude sind in den rechtlichen Grundlagen kaum Bedingungen oder Möglichkeiten enthalten.

Im Falle einer Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland sind daher vermutlich zusätzlich zu den rechtlichen Voraussetzungen die örtlichen Rahmangegebenheiten ausschlaggebend und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Bautechnik,
Infrastruktur,
Wirtschaft

Bei der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind im allgemeinen die gleichen Abklärungen vor einem Beginn der Maßnahmen erforderlich wie bei der Sanierung städtischer Gebäude. Nur in einigen Details sind vermutlich besondere Vorkehrungen zu treffen:



OKL

- Die Stabilität des Objektes ist nicht immer hoch – infolge der Verwendung verschiedener Materialien (Mauerverband, Steine und Ziegeln) ist die Statik der Objekte nicht immer gesichert.
- Die eventuell früher auch erstellten Isolierungen gegen Feuchtigkeit sind vielfach mangelhaft oder nicht existent. Der nachträgliche Einbau ist teuer, vor allem auch infolge der Größe der Gebäude.
- Die baulichen Vorkehrungen für eine moderne Technik sind nicht immer ausreichend (Kamine, Zu- und Ableitungen, etc.). Bei einer Umnutzung müssen erhebliche Umbauten und Einbauten vorgenommen werden, wenn der aktuelle Standard erreicht werden soll.
- Die Nachbarschaft zu den eventuell noch bewirtschafteten Hofgebäuden erfordert besondere Vorkehrungen oder spezielle Nutzungen, die nicht zu wechselseitigen Störungen oder Belastungen führen.
- In jedem Fall bei Gebäuden außerhalb der Ortslage ist eine sparsame Nutzung der bestehenden baulichen Ressourcen und vor allem von Grund und Boden erforderlich.
- Erforderlich ist in jedem Fall auch bei der Umnutzung die Sicherung erhaltenswerter Kulturgüter.

Hintergrund dieser Hinweise sind folgende Erkenntnisse:

- Die Bausubstanz der ehemals landwirtschaftlichen Objekte weist hohe funktionale Qualitäten auf – eine Vielfalt von Nutzungen ist oft integrierbar
- Die heute vorhandenen Bautechnologien erlauben eine zunehmend standortneutrale und strukturaquade Nutzung

Raumordnung und Landwirtschaft

Aus Sicht der Raumordnungspolitik stellt eine Förderung der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude außerhalb der geschlossenen – und meist gewidmeten - Ortslage immer ein Problem dar. Befürchtet wird eine Legalisierung der Zersiedelung, die im allgemeinen mühevoll durch eine konsequente Anwendung der Gesetze eingegrenzt bzw. verhindert werden soll. Sowohl der Vergleich der Gesetze der Bundesländer als auch die Beispiele zeigen, dass ein Weg gefunden werden kann, ohne dass die befürchteten negative Folgen eintreten.

Empfohlen werden deshalb folgende Maßnahmen:

- Bestimmung von raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude
- Vereinheitlichung der raumordnungsfachlichen Bestimmungen in den Landesgesetzen



OKL

- Angleichung der Genehmigungsbestimmungen an jene der landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfe
- Formulierung von funktionellen und ökonomischen Grundsätzen aus Sicht der Landwirtschaft für die Umnutzung
- Vorrang für Umnutzung vor allem für Objekte in Massivbauweise – sowohl die Konzeption der Sanierungsmaßnahmen als auch deren Umsetzung (und Kosten) sollten leichter vollzogen werden können
- Erarbeitung von Planungs- und Handlungsanleitungen für die Sanierung und Umnutzung
- Erstellung und Erweiterung einer Dokumentation

Als wesentlicher Hintergrund für diese Empfehlungen ist anzugeben:

- Infolge der strukturellen Veränderungen der ländlichen Bevölkerung – und damit auch der landwirtschaftlichen Betriebe – werden zunehmend Gebäude für die Umnutzung frei.
- Die fallweise bestehenden Standortnachteile (isolierte Lage, schlechte Erreichbarkeit, ungünstige Nutzungsmöglichkeiten) erschweren eine Nachnutzung – wenn nicht innovative und fallweise auch ausgefallene Nutzungskonzepte vorliegen.
- Mit der Umnutzung von Gebäuden wird ein nicht zu unterschätzender Beitrag zur Stabilisierung der ländlichen Bevölkerung und der Strukturen geleistet.
- Der unmittelbare regionalwirtschaftliche Beitrag durch die Sanierungsmaßnahmen ist relativ gering
- Der vielfach innovative Charakter einer Umnutzung trägt bei zur Standortsicherung – die Identifizierung der Bevölkerung mit dem ländlichen Raum und dem eigenen Lebensraum wird gestärkt
- Mit der Umnutzung wird vielfach auch die Sicherung eines intakten sozialen Gefüges durch Reduktion der Abwanderung junger und gebildeter Bevölkerungsgruppen erreicht
- Mit der Umnutzung von landwirtschaftlichen Objekten wird ein – wenn auch kleiner – Beitrag zur angestrebten strukturellen und funktionellen Entwicklung des ländlichen Raumes geleistet
- Erreicht wird die Absicherung eines angemessenen Lebensunterhaltes einer bäuerlichen Familie durch zusätzliche rentablere Einkommensquellen, wenn diese ohne Störung des eventuell noch betriebenen Hofes neuen Berufszielen nachgehen können.

Beispiele Die für diese Untersuchung erfragten und ausgewählten Beispiele erlauben noch keinen vollständigen Überblick hinsichtlich aller denkbarer



Umnutzungsoptionen und -erfordernisse. Dazu wurden von den kon-
taktierten Gemeinden nur vereinzelt entsprechende Nennungen ge-
macht. Ursache ist die Unkenntnis, inwieweit derzeit leer stehende Ob-
jekte für eine Umnutzung und Umplanung zur Verfügung stehen.

Angenommen werden muss, dass künftig verstärkt derartige Objekte im
ländlichen Raum aufgrund der Umorientierung der Bevölkerung für eine
Umnutzung untersucht werden müssen – und nicht immer die Nach-
nutzer und -nutzungen bekannt sind.

Der Schwerpunkt der Bearbeitung lag in Niederösterreich, allerdings
dürften die baulich Gegebenheiten und die technischen und konzeptio-
nellen Umnutzungsprobleme in den anderen Bundesländern ähnlich
sein.

Die Objekte sind durchaus repräsentativ, wenngleich die Bandbreite der
möglichen Nutzungen noch erweitert werden könnte. Auch die Bautypen
ergeben einen Überblick hinsichtlich der möglichen Erfordernisse und
Ziele.

Das Ziel, möglichst Objekte zu analysieren, die sich außerhalb der
Ortslage befinden, konnte nur vereinzelt erreicht werden. Meist waren
die Gebäude innerhalb der Siedlungsstrukturen. Die Umnutzungspro-
bleme blieben dadurch aber gleich.

Grundsätzlich kann für jedes Objekt eine vertretbare Lösung gefunden
werden, um eine Umnutzung zu ermöglichen.

Resümee zur Studie

Aus Sicht der Verfasser kann festgestellt werden, daß bereits be-
achtliche Bemühungen erfolgt sind, ehemals landwirtschaftlich genutzte
Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen. Die dargestellten Gebäude zei-
gen das Interesse der Nutzer und Hausbesitzer, neue und befriedigende
Lösungen zur Nutzung ihrer bisher leer stehenden Objekte zu finden.

Der Querschnitt aller dokumentierten Beispiele – sowohl der vertieft be-
handelten als auch der Auswahlbeispiele – zeigt ein sehr große Band-
breite von unterschiedlichen Objekten, erforderlichen und/oder denk-
baren Maßnahmen, Umnutzungszielen und Vorgehensweisen. Damit
wird vor allem ersichtlich, welche Anforderungen sowie Chancen für die
ehemals landwirtschaftlichen Objekte / Betriebe und für den ländlichen
Raum bestehen, wenn das Ziel der Umnutzung bei leer stehenden Ge-
bäuden konsequent verfolgt wird.

Die am Beginn der Befassung befürchtete Ausweitung einer Zersiede-
lung des ländlichen Raumes ist unbegründet – in der Vergangenheit
wurde mehr durch Neubaumaßnahmen als durch die Sanierung von Ob-
jekten diese extensive Flächennutzung mit Nachteilen für die Landschaft
betrieben. Die Umnutzung ist und bleibt auf wenige Objekte begrenzt
und wird sich nicht nur außerhalb der geschlossenen Ortslage als
erforderlich erweisen. Vielmehr stellt auch die Umnutzung von Objekten

innerhalb des gewidmeten Siedlungsraumes eine große Heraus-
forderung dar.

Empfohlen wird, dieses Thema weiter zu verfolgen (siehe Kapitel
Empfehlungen), wobei noch nicht alle denkbaren Lösungsansätze auf-
gezeigt werden konnten:

- Umnutzung von Objekten in Verbindung mit bestimmten ge-
werblichen Nutzungen; Erarbeitung von Beispielslösungen.
- Erarbeitung von Checklisten für die Sanierung und Umnutzung von
ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.
- Fachliche Vertiefung hinsichtlich der Ermittlung der Kosten für Sanie-
rung und technischen Infrastruktur / Ausstaffung.
- Erarbeitung von Anleitungen für die fachliche Beratung bei der
technischen Umbaumaßnahme.
- Formulierung von raumordnungsrechtlichen Grundlagen für die
Landesgesetze zur Vereinheitlichung der Genehmigungen und der
Förderungsinstrumente.

9. LITERATURVERZEICHNIS

Im Rahmen dieser Bearbeitung wurden folgende Unterlagen zu raumordnungsrechtlichen Aspekten und Gesetzen aufbereitet:

- Liehr/Riegler/Kanonier: Raumordnungsrecht, Stand: 1.10.2000. Wien, 2000.
- Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes, (Landesrecht/Bauordnungen) URL: <http://www.ris.bka.gv.at>.

Burgenland:

- Burgenländisches Raumplanungsgesetz: Gesetz vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches RaumplanungsgG)
- StF: LGBl. Nr. 18/1969 idF LGBl. Nr. 48/1969 (DFB), 33/1971, 5/1974, 11/1980, 20/1981, 32/1987, 61/1990, 13/1992, 12/1994, 17/1997 (VfGH), 64/2000, 32/2001, 40/2002, 79/2002.
- Bgld Landesentwicklungsprogramm: Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 19. Juli 1994, mit der ein Landesentwicklungsprogramm erlassen wird (LEP 1994)
- StF: LGBl. Nr. 48/1994 idF LGBl. Nr. 37/2000.
- Burgenländisches Baugesetz 1997: Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 -Bgld. BauG)
- StF: LGBl. Nr. 10/1998 idF LGBl. Nr. 42/2001, 32/2001.

Kärnten:

- Kärntner Raumordnungsgesetz: Gesetz vom 24. November 1969 über die Raumordnung
- StF: LGBl. Nr. 76/1969 idF LGBl. Nr. 5/1990, 42/1994, 60/1994 (DFB), 89/1994 (DFB), 86/1996 (LVG), 136/2001.
- Kärntner Gemeindeplanungsgesetz: Gemeindeplanungsgesetz 1995 -- K-GplG 1995.
- StF: LGBl. Nr. 23/1995 (WV), idF LGBl. Nr. 134/1997, 3/2000 (VfGH), 69/2001.

- Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996
- StF: LGBl. Nr. 62/1996 (WV), idF LGBl. Nr. 52/1997 (DFB), 13/2000 (DFB), 31/2001, 134/2001.

Niederösterreich:

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976.
- StF: LGBl. Nr. 8000-0 idF LGBl. Nr. 8000-15
- 10. Novelle 51/02 2002-05-23
- Niederösterreichische Bauordnung 1996.
- StF: LGBl. Nr. 8200-0 idF LGBl. Nr. 8200-8
- 4. Novelle 65/02 2002-06-28.

Oberösterreich:

- Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994: Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 – O.ö. ROG 1994)
 - StF: LGBl. Nr. 114/1993 idF LGBl. Nr. 93/1995 (DFB), 78/1996 (DFB), 83/1997, 131/1997 (DFB), 32/1999, 120/99 (DFB), 60/2000, 90/2001.
 - Landesgesetz vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Öö. Bauordnung 1994 – Öö. BauO 1994)
 - StF: LGBl. Nr. 66/1994 idF: LGBl. Nr. 90/2001.
 - Verordnung der Öö. Landesregierung vom 1. September 1997 über die Einordnung von Betrieben nach ihrer Betriebsart (Öö. Betriebstypenverordnung 1997 – Öö. BTypVO 1997)
 - StF: LGBl. Nr. 111/1997 idF: LGBl. Nr. 72/2001.
- ### Salzburg:
- Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998
 - StF: LGBl. Nr. 44/1998 (WV), idF: LGBl. Nr. 66/1998 (DFB), 3/1999, 10/1999, 77/1999, 108/1999 (VfGH), 25/2000, 68/2000, 46/2001, 82/2001.
- ### Steiermark:

- Steiermärkisches ROG 1974: Gesetz vom 25. Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974)
StF: LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 13/1977, 56/1977, 51/1980, 54/1982, 75/1985 (KV), 39/1989, 41/1991, 1/1995, 59/1995, 64/2000, 7/2002.

Tirol:

- Tiroler Raumordnungsgesetz 2001: Kundmachung der Landesregierung vom 23. Oktober 2001 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 (Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 – TROG 2001)
StF: LGBl. Nr. 93/2001.

Vorarlberg:

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz: Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
StF: LGBl. Nr. 39/1996 (WV), idF LGBl. Nr. 72/1996 (DFB), 33/1997, 43/1999, 58/2001.

Wien:

- Bauordnung für Wien: Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)
LGBl. Nr. 11/1930 (StF), idF 12/30, GBl. d. St. Wien LGBl. Nr. 37/2001 vom 26/04/2001.

Beispiele:

Speicher, Schüttkästen: Die Schwierigkeiten einer zeitgemäßen Nutzung; Band 21 der Reihe: Denkmalpflege in Niederösterreich; NO Landesregierung