

Grünet 35

Bauernhof im Wandel

Maria Wögerbauer





Maria Wögerbauer, BSc

# **GRÜNET 35**

## **Bauernhof im Wandel**

### **MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Ass.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Armin Stocker

Institut für Grundlagen der Konstruktion und des Entwerfens



## **EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG**

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

---

Unterschrift



## Inhaltsverzeichnis

1.0	Einführung .....	9
1.1	Kurzfassung	
1.2	Vorwort	
2.0	Bauernhofsterben .....	17
2.1	Agrikultur und ihre Bedeutung	
2.2	Gründe für den Rückgang von landwirtschaftlichen Betrieben	
2.3	Umgang mit nicht mehr bewirtschafteten Bauernhöfe	
3.0	Grünet 35 .....	31
3.1	Der Ort im geografischen Kontext	
3.2	Geschichte des Hofes	
3.3	Bestandsaufnahme	
4.0	Konzeptentwicklung .....	61
4.1	Regionalität	
4.2	Kooperative	
4.3	Seminar- und Workshopangebot	
4.4	Branding	
4.5	Konzeptanwendung auf den Grünet Hof	
5.0	Entwurf .....	81
5.1	Baukörper und Funktionen im Kontext	
5.2	Grundriss und Schnittplanung der Gebäude	
5.3	Verbindungsdächer mit Detailpunkten	
5.4	Schaubilder	
6.0	Anhang .....	133
6.1	Nachwort	
6.2	Literaturverzeichnis	
6.3	Abbildungsverzeichnis	
6.4	Dank	





## 1.0 Einführung



## Kurz g`sogt

Geh duad's in dera Arbad um de laara Sacherl, vo dene ma in Niederbayern owei mehra ham. Am Beispiel vo am konkretn Bauernhof in da Naahad vom Dreiländereck wird zoagt wia da Zuastand is in da Landwirtschaft und wos der Wandl vo de letztm Joahzehnte, strukturell und demografisch gseng, damit z'doan hod.

Weil es hod se ja ned nedda nua die komplette Arbadsweise gändert, vo da reinen Handarbad zur bulldog prägtn Landwirtschaft, sondan d'Leid hobn heit z'dags vui heane Erwartungen an earna Essn, des aufn Tisch kimmt.

Owei mehra Bauernheisl stengand laa und brauchandn ebbs, wos erna a neis Lem eihaucht, damits ned ogrissn wean. Oft is dann a so, dass gäidige Leid, aus Minga zum Beispiel, aus de oidn Heisl sündhaft deirige Wochenendwohnungen mochan und dann doat ausspannan vo earnam zuagehadn Lebn in da Großstod. S'Problem dabei is dann hoid nua, dass daduach die Heisl nix mehr mit earnana Umgebung z'doan habn und wia Fremde in da Prarie umadum stehngan. Und dann is auf de Höfe oft wochenlang mausdoud, bis dass d'Stodara moi wieda für a Wochenend vorbei schaun.

In dem Biachl wird vasuacht, a Nachnutzung für den Hof zum findn mit dera er wieda zum Dorf dazua ghead. Konkrekt gangt dann um de Themen Regionalität, landwirtschaftliche Produktion und Weitavaarbeitung, Obringa vo Wissn aus da Region und freilich des gseiwirtschaftliche Lebn.

Oba im Detail stangad dann eh ois in de oanzlna Kapitl drinn, bei Intresse bitte oafach lesn.

I wünsch earna vui Freid dabei!

## Abstract

The present master thesis deals with a concrete vacant farm in Lower Bavaria on the border to Austria and the Czech Republic. This vacancy is a characteristic example of the situation in agriculture, in which structural and demographic change has been noticeable for decades.

In the first part of the book, connections are shown that have led to the fact that there is only a fraction of farms left which are used for agriculture and the remaining ones have grown larger and larger. In the last 100 years, not only has the way of working changed from purely manual work to machine-based agriculture, but consumers now have higher demands than before.

Due to the increasing number of vacancies in the agricultural sector, re-uses for these buildings are required in order to save them from demolition. A common follow-up function is living, often are private weekend homes in the high price segment generated, purchased by high-income urban earners and used for breaks from the hectic life in the city. But as a result, the courtyards usually isolate themselves from daily village life and become external places with almost

no relationship to the local community. In addition, the properties are often empty for weeks and life on the farm only stirs on selected days in the year. Life, which in many cases is not carried outwards but pulsates within the property boundaries and falls asleep again until the next visit of the owner.

This master thesis goes in for the attempt to reintegrate the farm with its subsequent use into the village structure and thus becomes part of life around it. The concept combines regionality with agricultural production and processing, conveying regional knowledge and social life. A village courtyard that opens its gates and is connected beyond the boundaries of the property.

## Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich mit einem konkreten leerstehenden Bauernhof in Niederbayern an der Grenze zu Österreich und der Tschechischen Republik. Dieser Leerstand ist ein charakteristisches Beispiel für den aktuellen Zustand der Landwirtschaft, in der sich der strukturelle und demografische Wandel bereits seit Jahrzehnten bemerkbar machen.

Im ersten Teil des Buches werden Zusammenhänge aufgezeigt, welche dazu geführt haben und weiterhin anhaltend dazu führen, dass etliche landwirtschaftliche Betriebe sterben und die Verbleibenden immer größer werden. In den letzten 100 Jahren hat sich nämlich nicht nur die Arbeitsweise von der reinen Handarbeit hin zur Maschinengeprägten Landwirtschaft verändert, sondern auch die Verbraucherschaft hat heutzutage höhere Ansprüche als früher.

Durch die steigende Anzahl der Leerstände im landwirtschaftlichen Bereich sind Nachnutzungen für diese Gebäude gefragt, um sie vor der Abrissbirne zu bewahren. Hier ist eine gängige Folgefunktion das Wohnen, oftmals werden im hohen Preissegment private

Wochenenddomizile generiert, die von wohlhabenden Städtern erworben werden, um sie für Auszeiten vom hektischen Alltag in der Stadt zu nutzen. Allerdings kapseln sich die Höfe dadurch meist vom täglichen Dorfgeschehen ab und sind fremde Orte ohne Bezug zur ansässigen Gemeinschaft. Hinzu kommt, dass die Anwesen oft wochenlang leer stehen und sich dort lediglich an ausgewählten Tagen im Jahr Leben rührt. Leben, das jedoch in sehr vielen Fällen nicht nach außen getragen wird, sondern innerhalb der Grundstücksgrenzen pulsiert und dann wieder einschläft, bis zum nächsten Besuch der Besitzer.

Diese Arbeit befasst sich mit dem Versuch, den Bauernhof durch seine Nachnutzung erneut in das dörfliche Gefüge zu integrieren und ihn so zu einem Teil des umliegenden Lebens werden zu lassen. Das Konzept vereint Regionalität mit landwirtschaftlicher Produktion und Weiterverarbeitung sowie Vermittlung von regionalem Wissen und gesellschaftlichem Leben miteinander. Ein Dorfhof, der seine Tore öffnet und über die Flurgrenzen hinaus vernetzt ist.

## Vorwort

Wir leben in Deutschland und Österreich in einer Wohlstandsgesellschaft, die dem überwiegenden Teil der Bevölkerung ermöglicht, weit über seine Verhältnisse zu leben und materielle Bedürfnisse durch die vielen Möglichkeiten des Konsums mehr als abzudecken. Auch den Kauf von Luxusgütern können sich immer mehr Menschen leisten, durch welche sie sich dadurch Ansehen und Prestige erhoffen. Etwas Altes kann sehr schnell durch etwas Neues ersetzt werden, weil viele Dinge derart billig produziert werden, dass sie lange nicht mehr den Wert besitzen, den sie noch in Zeiten vor der Fließbandproduktion hatten. Menschen gewöhnen sich im Laufe der Zeit an einen gewissen Standard und wollen diesen, gesetzt dem Fall, dass er positiv zu bewerten ist, nicht so schnell aufgeben. Aktuell stehen jedoch langfristige Probleme, wie zum Beispiel der Klimawandel, hoch im Diskurs, die die konsumierende Zielgruppe zum Nachdenken und Umdenken anregen. Die Flugreise für einen Urlaub auf Hawaii, die Dieselschleuder für den Weg zur Arbeit, die Einwegverpackung im Imbissladen, oder auch die Avocados im Supermarkt werden erfreulicherweise immer häufiger hinterfragt.

Bei der Suche nach einem Thema für meine Masterarbeit stieß ich über eine Freundin und Kollegin auf einen alten Bauernhof, der die optimale Grundlage für mein Vorhaben darstellte. Er vereint die Themen des Leerstands in der Architektur mit Strukturwandel, Wert von Lebensmitteln sowie dem ländlichen Leben und bietet die Plattform für ein Konzept der Direktvermarktung, regionaler Vernetzung und dem Erhalt von alten, landschaftsbildprägenden Bauernhöfen.

Ursprünglich stamme ich aus einer sehr ländlichen, dünn besiedelten Region an der Grenze von Österreich zu Deutschland, wobei ich mich seit jeher, alleine der Mundart wegen, mehr dem Niederbayerischen zugehörig fühle. Ich bin mit dem regelmäßigen Milchholen von der Bauernfamilie im Dorf und mit Schulferienaufenthalte auf dem Bauernhof bei Verwandten aufgewachsen, wodurch für mich die behandelte Thematik von Anfang an nicht abstrakt war.

Diese Masterarbeit entstand aus der Motivation heraus, eine Alternative zum Abriss von alten Höfen aufzuzeigen und eine mögliche Nachnutzung dieser zu erdenken, die über das private Ferienhaus hinausgeht. Die Höfe sollen Teil des öffentlichen Lebens auf dem Land sein, wie sie es in

ihrer ursprünglichen Funktion als Bauernhöfe auch waren, und nicht durch Abkapselung fremde Orte ohne Bezug zur ansässigen Gemeinschaft werden. Die Potentiale, die ein durch den Strukturwandel der letzten Jahrzehnte und Jahrhunderte entstandener, leerstehender Bauernhof bietet, müssen genutzt werden, um die Kultur unserer Vorfahren zu bewahren und weiterzuentwickeln. Sie dürfen nicht verschwiegen oder gar mit den Füßen getreten werden.

Im Zuge dieser Masterarbeit will ich mich für einen bewussteren Umgang mit der baulichen Substanz von Gebäuden stark machen, im Speziellen mit der ländlicher Bebauung, um die Vielfalt der regionalen Architekturen zu bewahren und ein Gegengewicht zu den klonartigen, aus dem Boden sprießenden Neubausiedlungen der Dörfern zu erhalten und dieses zu stärken.

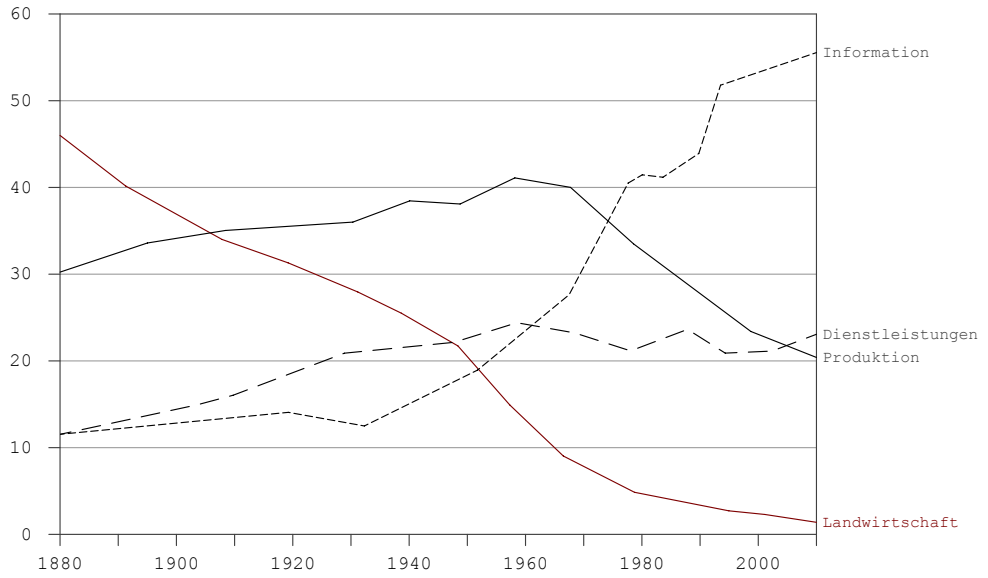
Zugleich möchte ich mich für einen achtsameren Umgang mit unseren Lebensmitteln, die wir täglich konsumieren, einsetzen. Durch die Architektur können wir Planerinnen und Planer strukturelle, politische und soziale Umdenkprozesse unterstützen, indem wir eine bauliche Basis für innovative Konzepte bieten.



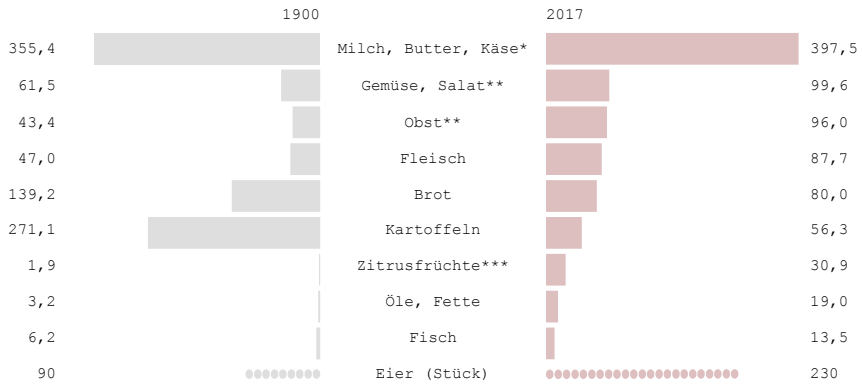


## 2.0 Bauernhofsterben

Anteile der Beschäftigten in %



Essen in Deutschland 1900 - 2017  
Pro-Kopf-Verbrauch in Deutschland, in kg



\* in Vollmilchwert umgerechnet  
 \*\* inkl. Verarbeitungserzeugnisse in Rohwarenäquivalenten  
 \*\*\* 2017: AMI-Schätzung

2.1

## Agrikultur und ihre Bedeutung

Die Landwirtschaft ist als eines der ältesten Wirtschaftsbereiche der Menschheit anzusehen, seit jeher braucht es die Agrikultur, vom lateinischen agricultura (pflegen, bestellen von Acker und Feld)<sup>1</sup>, um die Nahrungsmittelbereitstellung für die Bevölkerung zu gewährleisten. Etwa ein Drittel der gesamten Festlandfläche auf der Erde wird landwirtschaftlich genutzt<sup>2</sup>, bezieht man die Wasserflächen mit ein sind es immerhin 9,6 %. Bei der Landwirtschaft handelt es sich um die sogenannte Urproduktion, sie nutzt die eben genannte Fläche um Rohstoffe für weiterverarbeitete Lebensmittel zu produzieren. Wirtschaftswissenschaftlich zählt die Agrikultur somit zum Primärsektor, der die Basis bildet für den darauffolgenden Sekundärsektor, welcher zuständig ist für die Weiterverarbeitung im Industrie- und Handwerksbereich, sowie den tertiären Dienstleistungssektor, der u.a. vom Handel abgedeckt wird. Bis in die 1950er-Jahre wird im Wirtschaftsdiskurs dieses Drei-Sektoren-Modell behandelt, 1961 wurde schließlich der Quartärsektor definiert, in den jene Tätigkeiten des ursprünglichen Dienstleistungssektors fallen,

welche einen hohen intellektuellen Anspruch haben und Verantwortungsbewusstsein des Arbeitnehmers erfordern. Mittlerweile wird der Sektor auch der Informations- oder IT-Sektor genannt, in den die schnell expandierenden Informationsdienstleistungen hineinzählen.<sup>3</sup>

Mit dem Beginn der Industrialisierung wandelte sich die prozentuale Zugehörigkeit der arbeitenden Bevölkerung zu den verschiedenen Sektoren dahingehend, dass der Anteil der Beschäftigten im ehemals wichtigsten Bereich, dem landwirtschaftlichen Primärsektor, bis zum heutigen Tag kontinuierlich zurückging. Im Jahr 1890 verdiente in Deutschland noch etwa 40 % der arbeitenden Gesellschaft ihren Unterhalt in der Agrarkultur, heute sind es bereits weniger als 5 %. Das Ausmaß dieser Zahl wird bei der Beachtung der ansteigenden Bevölkerungsdichte im selben Zeitraum noch größer: um 1900 ernährte ein Landwirt durchschnittlich vier Personen, 1950 waren es bereits zehn und im Jahr 2016 war ein Bauer für die Ernährung von 135 Personen zuständig. Dabei sei erwähnt, dass auch importierte Lebensmittel einen nicht zu vernachlässigenden

1 Vgl. DWDS: Agricultura, die, o.J., <https://www.dwds.de/wb/Agrikultur>, 09.04.2021.

2 Vgl. The World Bank: Agricultural land (% of land area), o.J., <https://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.ZS>, 09.04.2021.

3 Vgl. Studyflix: Wirtschaftssectoren, o.J., <https://studyflix.de/wirtschaft/wirtschaftssectoren-1518>, 09.04.2021.

**Exkurs:**

An dieser Stelle soll noch der Bedenken erregende Fakt der Lebensmittelverschwendung erwähnt werden. Alleine in der Europäischen Union werden gemäß der eigens finanzierten Untersuchung „Preparatory study on food waste across EU 27“ aus dem Jahr 2010 jährlich 179 Kilogramm Lebensmittel pro Kopf weggeworfen. Davon fallen 42 Prozent, also 75 kg, auf die privaten Haushalte, 39 % landen bei der Herstellung, 14 % bei den Gastronomen und fünf Prozent im Einzelhandel in der Mülltonne.

Weltweit werden pro Jahr 1,3 Milliarden Tonnen Lebensmittel weggeschmissen oder gehen etn-

lang der Wertschöpfungskette verloren, das ist rund ein Drittel der produzierten Ware. Auch in Entwicklungsländern wird Nahrung vernichtet, jedoch liegt der Unterschied zu den Industriestaaten darin, dass es sich hierbei fast ausschließlich um Verluste bei der Produktion, der Lagerung und dem Transport handelt und nicht um die Verschwendung der konsumierenden Bevölkerung. Hier bedarf es einer Aufklärung und einer Bewusstseins-schärfung für den Umgang mit unseren Lebensmitteln, den Produkten der Landwirtinnen und Landwirte weltweit.<sup>6</sup>

Anteil der Ernährung ausmachen, jedoch hat der Selbstversorgungsgrad des Landes in gesellschaftspolitischer Hinsicht kaum eine Relevanz, da in privaten Haushalten die Vielfalt auf dem Teller zu schätzen gewusst wird. Diese scheinbare Selbstverständlichkeit beginnt jedoch aktuell, durch das aufkommende Bewusstsein für die Umwelt und den Klimawandel, ins Wanken zu geraten und ein Umdenken wird in Gang gesetzt.<sup>4</sup>

Bei einem Rückblick in die Zeit um 1900 wird klar, dass die Prioritäten damals ganz andere waren als in unserer heutigen Wohlstandsgesellschaft. Etwa ein Viertel der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen waren allein notwendig, um Zugtiere wie Pferde zu ernähren. Kartoffeln und Brot waren zusammen mit Milch, Butter und Käse die Grundnahrungsmittel der damaligen Bevölkerung und die Ausgaben für Nahrungsmittel machten 57 % des gesamten Konsums aus. Im Vergleich dazu lag der prozentuale Anteil der Ausgaben für Essen im Jahr 2017 bei 14 %, wobei anzumerken ist, dass sich die Qualität der Lebensmittel im Laufe der Zeit verbessert hat, ein Zeichen für den wachsenden Reichtum der Bevölkerung und gleichzeitig für die Weiterentwicklung der

landwirtschaftlichen Produktionsweise. Durch den Einsatz von Maschinen und Dünger sowie andere Fortschritte, beispielsweise im Bereich der Züchtung und Tierhaltung, wurden die Erträge der Landwirte immer stabilere und höhere, allerdings nur für die Betriebe, die sich die Investitionen leisten konnten.<sup>5v</sup>

4 Vgl. Deutscher Bauernverband e.V., Situationsbericht 2018/19, 2019, <https://www.bauernverband.de/situationsbericht/1-landwirtschaft-und-gesamtwirtschaft/12-jahrhundertvergleich>, 09.04.2021.

5 Vgl. Ebda., 09.04.2021.

6 Vgl. Stadt Wien, Lebensmittelabfälle: Zahlen, Daten und Fakten, o.J., <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/abfall/lebensmittel/fakten.html>, 09.04.2021.

## **Wer viel hat, dem wird viel gegeben.**

Im Jahr 2018 gab die Europäische Union 55 Milliarden Euro für die gemeinsame Agrarpolitik (GAP) in Form von Fördermittel aus und stellt damit den größte Einzelposten im EU Haushalt dar. Die GAP besteht seit 1962, zu Beginn noch in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, und setzte sich damals die Produktivitätssteigerung der Landwirtschaft, die Stärkung des Handels und die Einkommenssicherung der Bauern als Ziel. Dieser Fokus hat sich im Laufe der letzten 60 Jahre allerdings stark verändert, nun stehen vor allem die internationale Wettbewerbsfähigkeit, Umweltaspekte und, auf Verlangen der Gesellschaft, der Klimaschutz im Mittelpunkt. Um die auf EU Ebene sowie auf Bundesebene regelmäßig neu erlassenen Verordnungen einzuhalten, bedarf es häufig größere Umbaumaßnahmen und damit verbunden Investitionen, die sich allerdings kleine Betriebe, sowie Viehbetriebe kaum leisten können. Grund dafür sind unter anderem die aktuellen Förderrichtlinien der EU, nach denen seit 2003 die finanzielle Hilfe nicht mehr wie bisher pro Liter Milch oder Tonne Weizen erfolgt, sondern die Größe der bewirtschafteten Fläche ausschlaggebend ist. Ein Kurswechsel, der den sogenannten

### **2.2**

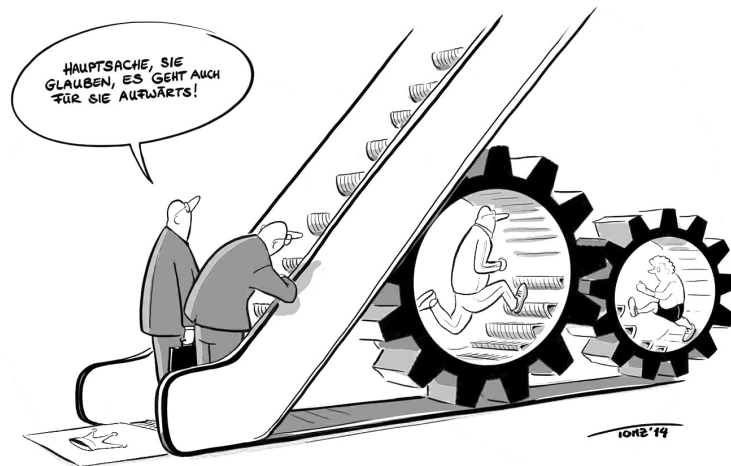
Butterbergen und Milchseen, welche die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Landwirtschaft gehemmt haben, entgegengewirkte allerdings im gleichen Atemzug neue Ungleichheiten hervorgerufen hat. In Deutschland gehen etwa 25% der Agrargelder an ein Prozent der landwirtschaftlichen Betriebe. Von diesem neuen Prämiensystem benachteiligt sind vor allem die kleinen Höfe und Betriebe mit einer hohen Produktivität, wie zum Beispiel Wein-, Gartenbauer, Geflügel- und Schweinehalter. Als Antwort auf diese Ungerechtigkeit reagierte die EU mit der Umverteilungsprämie, nach der die ersten 46 ha Land mehr gefördert werden, als die darauffolgenden. Die immer wieder u.a. von der Arbeitsgemeinschaft bäuerlicher Landwirtschaft, geforderte Kappung der Förderung ab einer Summe von 100.000 Euro, wird allerdings regelmäßig ausgebremst. Die Umverteilung auf kleinere Betriebe ist in der Theorie für 30% der EU-Gelder möglich, die Praxis in Deutschland verzeichnet jedoch lediglich 7% umverteiltes Geld. Vor allem Tierhalter erhalten dadurch, dass sie keinen Bedarf und dementsprechend keinen Besitz von großen landwirtschaftlichen Flächen haben, keine hohen Fördermittel

der EU. Ebenso werden arbeitsschaffende Betriebe, die beispielsweise im Bereich der Lebensmittelveredelung angesiedelt sind, seitens der Europäischen Union kaum bis gar nicht gefördert. Folglich können sich die Landwirte notwendige Investitionen, um neue Auflagen hinsichtlich Tierwohl, Düngeverordnung oder dergleichen zu erfüllen, nicht leisten und werden vom Markt gedrängt. Dass der einzige Weg, um den Betrieb am Laufen zu halten, ein hoher Kredit bedeutet, sehen immer mehr Bäuerinnen und Bauern nicht mehr als Option und geben in vielen Fällen die Landwirtschaft gänzlich auf.<sup>7</sup> Seit 1999 ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um 42 % zurück gegangen, wobei laut der Studie „Branchenanalyse, Deutsche Landwirtschaft unter Druck“ der EZ Bank aus dem Jahr 2020 davon auszugehen ist, dass sich diese Tendenz auch in den kommenden Jahren nicht ändern wird. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft erfasste in der aktuellsten Statistik bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe für das Jahr 2016 251.311 Betriebe<sup>8</sup>, die Autoren der Studie gehen sogar soweit, dass sie bis zum Jahr 2040 lediglich eine Anzahl von 100.000 Betrieben voraussagen. Ihre

7 Vgl. Hannover: Landwirte in Deutschland. Das Sterben der Höfe, 2019, [https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoeefe.724.de.html?dram:article\\_id=445661](https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoeefe.724.de.html?dram:article_id=445661), 25.03.2021.

8 Vgl. BMLE: Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Flächen, o.J., <https://www.bmel-statistik.de/landwirtschaft/landwirtschaftliche-betriebe/?L=0>, 25.03.2021.

9 Vgl. Ebda., 25.03.2021.





Prognose stützen sie unter anderem auf die demographische Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten. Die Verrentung der geburtenstarken, in den 1960er-Jahren geborenen Jahrgänge setzt bei der arbeitenden Bevölkerung in nicht landwirtschaftlichen Berufen bereits in den 2020er Jahren ein. Da die Landwirtschaft vom Selbstständigkeitsprinzip geprägt ist und Menschen ohne Angestelltenverhältnis oft deutlich länger berufstätig sind, verschiebt sich die „Verrentungswelle“ in diesem Bereich in die 2030er-Jahre und das Bauernhofsterben wird nochmals beschleunigen, denn häufig kann die Frage der Nachfolge nicht beantwortet werden.<sup>10</sup> In dem Fall der Betriebsaufgabe werden Flächen, die sich noch im Besitz der Bauern im Ruhestand befinden, meistens an nächstgrößere Betriebe verpachtet oder an Landwirte bzw. Investoren im Bereich der Siedlungsentwicklung verkauft. Sollte sich die Gesamtfläche der landwirtschaftlichen Flächen nicht marginal verändert, bedeutet das für das 2040-Szenario, dass die prognostizierten 100.000 Betriebe durchschnittlich 160 ha Land bewirtschaften, was sich den Farmbetrieben in den USA annähert, in denen diese Größen bereits heute üblich sind.<sup>11</sup>

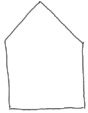
An der Landwirtschaft verdienen heutzutage hauptsächlich Düngemittel-, Saatguthersteller, Landmaschinenproduzenten, Molkereien, die Ernährungsindustrie und der Lebensmitteleinzelhandel. Bei den Landwirtinnen und Landwirten, welche die Rohstoffe für die Nahrungsmittel produzieren, kommt von diesem Gewinn nichts an, sie müssen häufig um ihre Existenz kämpfen.<sup>12</sup> Und das, obwohl sie die landwirtschaftlichen Flächen der Region bewirtschaften, die Ernährung der Bevölkerung sicherstellen und vor allem im ländlichen Bereich einen hohen sozialen Wert für die Dörfer darstellen.

10 Vgl. Niegsch/Stappel: Branchenanalyse. Deutsche Landwirtschaft unter Druck, 2020, 18/23.

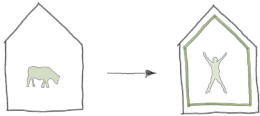
11 Vgl. Ebda., 18/23.

12 Vgl. Hannover: Landwirte in Deutschland. Das Sterben der Höfe, 2019, [https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoeefe.724.de.html?dram:article\\_id=445661](https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoeefe.724.de.html?dram:article_id=445661), 25.03.2021.

## Was tun, sprach Zeus, die Höfe stehen leer!



1. Modernisierung



2. Inhaltliche Veränderung



3. Alte Hülle - Neuer Kern



4. Alter Kern - Neue Hülle



5. Zubauten

Bauernhöfe prägen den Charakter einer Region maßgeblich, sie haben sowohl einen hohen kulturellen als auch wirtschaftlichen Wert, indem sie Zweck und Form in Einklang bringen. Als Folge des demographischen Wandels und des aktuellen Strukturwandels, der Eingangs bereits geschildert wurde, gibt es immer mehr Höfe, die zum Teil oder ganz leer stehen, eine Tatsache mit der umgegangen werden muss. Bei landwirtschaftlichen Betrieben, die teilweise leerstehende Gebäude besitzen, ist die Etablierung eines zweiten Standbeines, z.B. durch „Urlaub auf dem Bauernhof“ oder einem eigenen „Hofladen“ sehr häufig. Anders verhält es sich bei Höfen, auf denen keine Landwirtschaft mehr betrieben wird, sie werden immer öfter nach dem Tod der letzten Bauergeneration von den Erben veräußert und in die Hände der Öffentlichkeit oder privater Investoren gelegt. Der Besitz eines alten Bauernhofes und der Umgang mit diesem bedeutend eine große Verantwortung, denn ein Abriss dieser Höfe bedeutet gleichzeitig den Verlust von Kultur und Geschichte für die jeweilige Region. Dennoch lassen sich viele Eigentümer vom desolaten Erscheinungsbild der Gebäude beeinflussen und entscheiden sich für eine

Abtragung der selbigen. Ein marodes Aussehen kann allerdings nicht automatisch auf die Rohbausubstanz zurückgeführt werden, sondern vielmehr auf eine jahrelange Vernachlässigung der Bausubstanz. Vielmals ist im Falle einer Nachnutzung bei intaktem Rohbau eine Sanierung die kostengünstigere Variante, da sich u.a. die Abbruchkosten lediglich auf den Ausbau konzentrieren und somit die Entsorgungskosten im Rahmen gehalten werden.

Aus der Sicht der Eigentümer braucht es ein neues Konzept für den alten Bauernhof, dessen Gebäudeplanung ursprünglich auf der Funktionsweise, den Arbeitsabläufen und der Art der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung basierte und sich sehr zweckmäßig an den Nutzungsanforderungen orientierte. All diese Aspekte, die maßgeblich sind für das Erscheinungsbild des Hofes, fallen durch die Einstellung des landwirtschaftlichen Treibens weg, die Ausgangslage für den neuen Besitzer ist ein determiniertes Volumen mit einer mehr oder weniger fixen Hülle und Räumen in seinem Inneren. Der Umgang mit dem Bestand kann grob in fünf Herangehensweisen gegliedert werden, wobei diese sich nicht gegenseitig ausschließen, sondern auch

### 2.3

Kombinationen möglich sind.

1. Die Modernisierung eines Hofes hat die Voraussetzung, dass die Funktion gleichbleibend ist, sprich, dass der Hof weiterhin bewirtschaftet wird. Beispiele hierfür wäre ein Generationenwechsel, eine Übergabe an externe Landwirte und/oder die Investition in den Betrieb um ihn wettbewerbsfähiger zu machen. Diese Art des Umgangs mit dem Bestand bedarf allerdings kein grundlegendes Konzept, da hier weiterhin die Funktionen der Landwirtschaft die Parameter für die Umgestaltung strikt vorgeben. Der klassischste Fall der Modernisierung am Bauernhof ist die Sanierung des Wohnhauses bei laufendem landwirtschaftlichen Betrieb, um den modernen Anforderungen des Wohnens auch im Bauernhaus gerecht zu werden.

2. Im Fall des leerstehenden Bauernhofes ohne laufendem landwirtschaftlichen Betrieb, der in dieser Arbeit im Mittelpunkt der Betrachtung steht, ist die inhaltliche Veränderung wesentlich für die Auseinandersetzung mit den Gebäuden. Die neuen Funktionen müssen hierbei mit den vorhandenen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden und sinnvoll, sowie alltagstauglich integriert werden.

3. Um diesen Spagat zwischen Funktion und äußerer Form bei bestehenden Gebäude zu schaffen, bedient man sich der Trennung zwischen Hülle und Kern. Die alte, landschaftsprägende Hülle bleibt in diesem Szenario bestehen und lediglich das Innenleben der Gebäude wird verändert, angepasst und erneuert.

4. Gleiches funktioniert auch anders herum, indem der Kern des Gebäudes bestehen bleibt und die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt und/oder Fassadentechnisch verändert wird. Die beiden eben genannten Varianten gehen meistens Hand in Hand einher und treten in den seltensten Fällen ausschließlich auf.

5. Für den Fall, dass mehr Volumen für die geplanten Funktionen benötigt wird, bedarf es ergänzender Zubauten. Diese werden entweder direkt an Bestandsgebäude angebaut oder stehen frei und erweitern das Hofensemble.<sup>13</sup>

Auf den Folgeseiten befinden sich zwei Beispiele für einen Umgang mit leerstehenden Höfen, auf eine ausführliche Analyse und Beschreibung der Projekte wird allerdings verzichtet. Sie werden lediglich kurz ob Ihrer Herangehensweise umrissen.

<sup>13</sup> Vgl. Isopp: Vorbildliche Um-/Zubauten von Bauernhöfen, 2018, 37 f.

## Haus am Schedelberg



Projekt:

**Haus am Schedelberg**

Denkhaus, Ort für  
interdisziplinären Austausch

Architekt:

**Peter Haimerl**

Baujahr:

2014-2018

Die Thematik des Waidlerhauses und überhaupt die der regionalen, bayerischen Bauweise und Baukultur ist ein Steckpferd des Architekten Peter Haimerl, der durch Projekte wie das Konzerthaus in Blaibach auf sich aufmerksam gemacht hat. Beim ehemaligen Waidlerhaus Schedelberg, das ursprünglich eine Wohn- und Arbeitsstätte von Menschen die im und vom Wald lebten, umschreibt, änderte sich zum einen die Nutzung zu einem Rückzugsort von der Großstadt und ein sogenanntes Denkhaus zum Zwecke des Gedankenaustausches. Gleichzeitig wird der Kern des Hauses und Teile der Fassade, die durch Vernachlässigung in den letzten Jahrzehnten verfallen sind, erneuert. Die ehemalige Tenne war völlig in sich zusammengefallen und wurde als neues Zentrum des Hauses, dem Denkraum, errichtet. Anstelle von verwitterten und maroden Holzbalken treten nun Sichtbetonbalken hervor, die ein bewegtes Erscheinungsbild erzeugen und somit als ästhetisches Bindeglied zwischen der vorhandenen Bausubstanz und dem zeitgenössischen Material fungieren.<sup>14</sup>

### 2.3

## HOF 8

Die Geschwister Martina und Rolf Klärle, Geodätin und Architekt, kauften das zum Abriss freigegebene Gut in Weikersheim im Bundesland Baden Württemberg. Der Hof stand lange leer und hätte nach der Abtragung drei neuen Einfamilienhäusern Platz gemacht. Hauptbeweggründe für die Realisierung des Projektes waren seitens der Initiatoren der Erhalt der ortsbildprägenden Hofanlage, die strukturelle Stärkung des Ortskerns durch gezielte Um-nutzung und die Erzeugung von Variabilität für etwaige, spätere Nutzungsänderungen. Im verwirklichten Projekt befinden sich auf dem Gelände sowohl Büroflächen, eine Hebammenpraxis und Seniorenwohnungen als private bzw. halbprivate Räume, als auch die öffentliche Scheune für Veranstaltungen, Ausstellungen, o.ä.. Die Herangehensweise in diesem Projekt war es, den Kern bestehend zu lassen, lediglich an seine neuen Nutzungen anzupassen und die Hülle wärmetechnisch effizient zu sanieren. Als Witterungsschicht wurde eine heimliche Lärchenschalung gewählt, die den Bezug zur Region unterstreicht und den ehemaligen Bauernhof im Dorf hervorstechen lässt.<sup>15</sup>



Projekt:

### Hof 8

Büros, Hebammenpraxis, Senioren-  
wohnungen, Veranstaltungsraum

Architekt:

**Rolf Klärle**

Baujahr:

2013-2014

14 Vgl. Hermann: Bestehendes konservieren. Austragshaus am Schedlberg, Arnbruck, 2019, [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Austragshaus\\_am\\_Schedlberg\\_Arnbruck\\_3379945.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Austragshaus_am_Schedlberg_Arnbruck_3379945.html), 05.04.2021.

15 Vgl. Klärle: Mehr wäre zuviel. HOF8, Weikersheim, 2015, [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Mehr\\_waere\\_zuviel\\_HOF8\\_Weikersheim\\_2347529.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Mehr_waere_zuviel_HOF8_Weikersheim_2347529.html), 05.04.2021.

## 2.3

Umgang mit nicht mehr bewirtschafteten Bauernhöfen



3.0 Grünet 35

He du, host as scho ghead?  
Moang geht d'Welt unta!

Des is mir wurscht!  
I fahr moang nach Passau,  
da kommt ois 100 Joah späta an!



Zwei Münchner unterhalten sich.



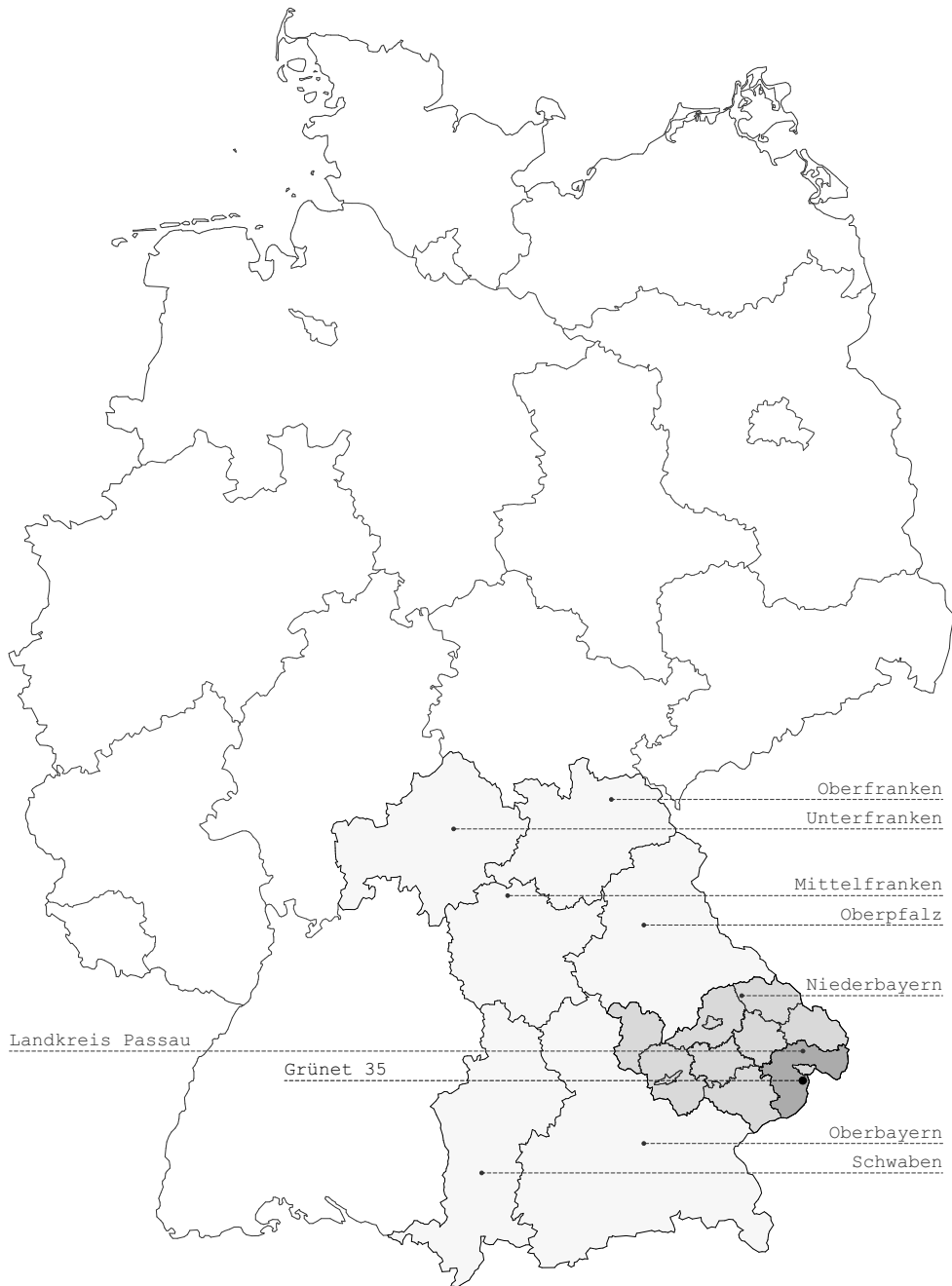
## Niederbayern

Bayerns Regierungsbezirke teilen sich in Ober-, Mittel- und Unterfranken, Schwaben, Oberpfalz, Ober- und Niederbayern auf. Erkennbar ist hier, wie auch in vielen weiteren Regionen im deutschsprachigen Raum, dass die Begrifflichkeiten *Ober*, *Hoch*, *Nieder* und *Unter* in einem rein geografischen Kontext verwendet werden und somit vermeintlich wertfrei sind. Analysiert man die Worte jedoch hinsichtlich ihrer ursprünglichen Bedeutung, so erhält „Ober“ eine positive und „Unter“ eine weitaus negativere Konnotation, auch beim bayerischen Kartenspiel *Schafkopf* ist der „Ober“ Vorreiter und sticht vor dem „Unter“ alle anderen Karten. Auf geografische Regionen ist diese Assoziation jedoch nicht per se anwendbar, beispielsweise ist das Tiefland dem Oberlauf in Hinblick auf die Fruchtbarkeit des Bodens weit überlegen.

Das Bild Niederbayerns allerdings wird von Oberbayern und dem Rest der deutschen Bevölkerung als sehr rückschrittlich und bauernhaft wahrgenommen, die Region wird somit ihrem Namen scheinbar gerecht.

Bei näherer Betrachtung der Geschichte Niederbayerns erkennt man, dass dieser Eindruck noch nicht immer so war. Um 1400 lag Niederbayern in der Mitte des derzeitig vorhandenen Re-

gierungsbezirkes, in östlicher Richtung erstreckten sich Teile des heutigen Österreichs und Tschechiens. Die Diözese Passau war das größte Bistum im damaligen Heiligen Römischen Reich und war unter anderem Namensgeber für den Wiener Stephansdom. Die optimale Lage an den Hauptverkehrsachsen der drei Flüsse Ilz, Inn und Donau und die agrarisch geprägte Landschaft machten Niederbayern seinerzeit zu einer wirtschaftlich einflussreichen Region. Der Agrar-sektor teilte sich schon damals in die sogenannten *Keandl-Bauern* und *Heandl-Bauern*, die Ackerbauern und die Viehbauern, wobei sich die Ackerbauern vermehrt südlich der Donau, dem heutigen Gäuboden, etablierten und die Viehzüchter im bayrischen Wald nördlich der Donau ansässig waren. Mit der Industrialisierung begann die Schere zwischen Arm und Reich auseinander zu gehen, die Großbauern konnten sich die teuren Mäh- und Dreschmaschinen leisten, gründeten Sägewerke, Zieglereien und Schnapsbrennereien, wohingegen die Kleinbauern sich mit handwerklichen Nebentätigkeiten über Wasser halten mussten und Investitionen undenkbar waren. Einen großen Einfluss auf die Region Niederbayern hatte vor allem die Zeit nach dem Zweiten



Weltkrieg, als der Eiserne Vorhang ab 1948 die marktwirtschaftlich orientierten, demokratischen Staaten im Westen, einschließlich Niederbayern, von den planwirtschaftlich geleiteten, resozialisierten Diktaturen im Osten trennte. Die Grenze verlief direkt vor der Haustüre Niederbayerns und drängte es von seiner einstig zentralen Situierung in eine absolute Randlage. Diese Abgeschlossenheit, einhergehend mit dem immer weiter wachsenden Einfluss der Schwerindustrie und dem Wertverlust der in dieser Region fortbestehend stark ausgeprägten Agrarindustrie, erzeugte das eingangs beschriebene rückschrittliche und bauernhafte Image Niederbayerns.<sup>16</sup>

Durch die im Jahr 1808 erlassenen Gemeindeedikte und die 1818 folgende Gemeindeverordnung begann in Bayern die kommunale Eigenständigkeit, Gemeinden erhielten ein Recht auf eine beschränkte Selbstverwaltung. Nach dem Ende der Monarchie Anfang des 20. Jahrhunderts wurden diese Rechte ausgeweitet, jedoch mit dem Aufkommen des Nationalsozialismus und der Machtergreifung Hitlers wieder beschnitten. Bürgermeister und Gemeinderäte wurden zu dieser

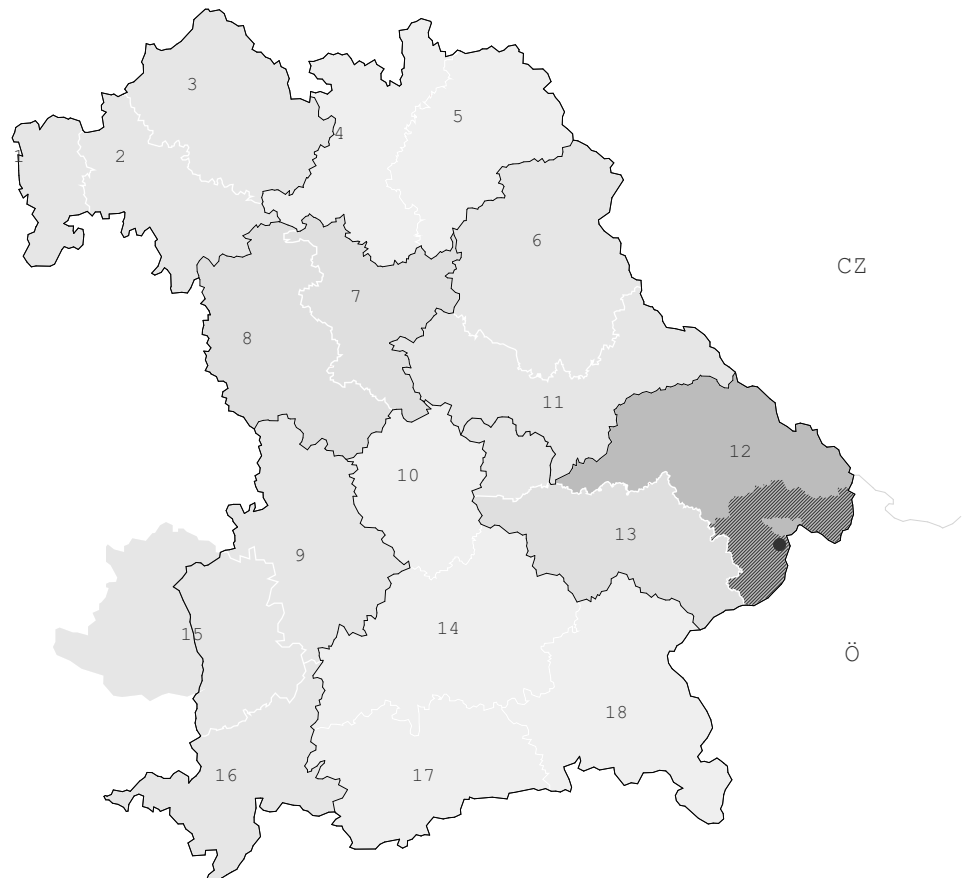
Zeit direkt von Beauftragten der NSDAP ausgewählt, eine Beteiligung der Bevölkerung an kommunalen Wahlen entfiel zur Gänze. Nach dem Kriegsende entstand 1946 die Bayerische Verfassung, in der die Selbstverwaltung der Gemeinden festgeschrieben wurde und 1952 die Gemeindeordnung, in welcher ihre Rechte, beispielsweise die direkte Wahl des Bürgermeisters, sowie Aufgaben festgehalten wurden. Zwischen den Jahren 1969 und 1978 erfolgte schließlich die sogenannte Gebietsreform, in der Gemeinden, Landkreise und kreisfreie Städte zusammengelegt wurden, um unter anderem eine Verwaltungsvereinfachung zu erreichen und ein System der zentralen Orte anzustreben. Im Zuge der Reform schrumpften die kreisfreien Städte Bayerns von 48 auf 25, die Landkreise von 143 auf 71 und die bayerischen Gemeinden von einst 7.073 auf 2.052 Stück.<sup>17</sup> Auch Grönet, der in dieser Arbeit behandelte Ort in der ehemaligen Gemeinde Eglsee, war von dieser Gebietsreform betroffen und zählt seit 1972 zur Gemeinde Neuburg am Inn.<sup>18</sup> Im Mittelalter wurde Neuburg am Inn auch „Neuburg in foresto“<sup>19</sup>, lateinisch für Neuburg am Wald, genannt, die Namensverwandtschaft zum noch heute vorhandenen Neuburger Wald ist daher nicht verwunderlich.

16 Vgl. Loibl/Huber: Obacht Bayern mit Gerald Huber, Mythos Niederbayern - Das selbstbewusste, alte Kernland, 2018.

17 Vgl. Mattern: Gebietsreform, 2020, <https://www.historischeslexikon-bayerns.de/Lexikon/Gebietsreform>, 07.04.2021.

18 Vgl. GenWiki: Neuburg am Inn, o.J., [http://wiki-de.genealogy.net/Neuburg\\_am\\_Inn](http://wiki-de.genealogy.net/Neuburg_am_Inn), 07.04.2021.

19 Vgl. Schubert/Glötzl/Müller: Leben. Arbeiten. Erholen. in der Gemeinde Neuburg a. Inn, 2014, 4.



- |    |   |
|----|---|
| 1  | Bayerischer Untermain   |
| 2  | Würzburg  |
| 3  | Main-Rhön   |
| 4  | Oberfranken-West  |
| 5  | Oberfranken-Ost   |
| 6  | Oberpfalz-Nord  |
| 7  | Nürnberg  |
| 8  | Westmittelfranken   |
| 9  | Augsburg  |
| 10 | Ingolstadt  |
| 11 | Regensburg (regierungsbezirksübergreifende Planungsregion Oberpfalz/Niederbayern) |
| 12 | <b>Donau-Wald (schraffierter Teil: Landkreis Passau)</b>                          |
| 13 | Landshut  |
| 14 | München   |
| 15 | Donau-Iller (länderübergreifende Planungsregion Bayern/Baden-Württemberg)         |
| 16 | Allgäu  |
| 17 | Oberland  |
| 18 | Südostoberbayern  |

### 3.1

Der Ort im geografischen  
Kontext

Bayernkarte / Planungsregionen

Grünert liegt im Landkreis Passau und fällt in die Planungs-region Donau-Wald, konkret in den Bereich der südlichen Donaurandhöhe<sup>20</sup>, welche durch die direkte Lage an der Autobahnstrasse A3 über eine gute Vernetzung Richtung Regensburg im Nordwesten und Linz im Osten verfügt. Der Bereich Donau-Wald gilt als überwiegend strukturschwache Region und Grenzland, bedingt durch die bereits beschriebene Lage an der ehemaligen Grenze zwischen dem Westen und dem Osten zur Zeit des Kalten Krieges. Heute ist das Dreiländereck zwischen Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik ein Touristenmagnet für Wanderer, Wintersportler und Radfahrer. Die Gegend um Neuburg am Inn ist geprägt durch ihre Nähe zu Österreich und die exponierte Lage am Inn, der als Landesgrenze gleichermaßen trennend und vereinend fungiert. Im Jahr 2006 wurde der Mariensteg, eine Fuß- und Fahrradbrücke, erbaut<sup>21</sup>, der das bayerische Neuburg am Inn mit dem oberösterreichischen Wernstein am Inn miteinander verbindet und seitdem die grenzüberschreitende Beziehung in der Bevölkerung stärkt. Das Verhältnis zwischen Österreich und Bayern in dieser Region verbesserte sich seit dem Fall des Eisernen Vorhangs Ende

der 80er-Jahre zunehmend und beide Grenzregionen, sowohl auf niederbayerischer als auch auf oberösterreichischer Seite, gewannen wieder an Bedeutung.

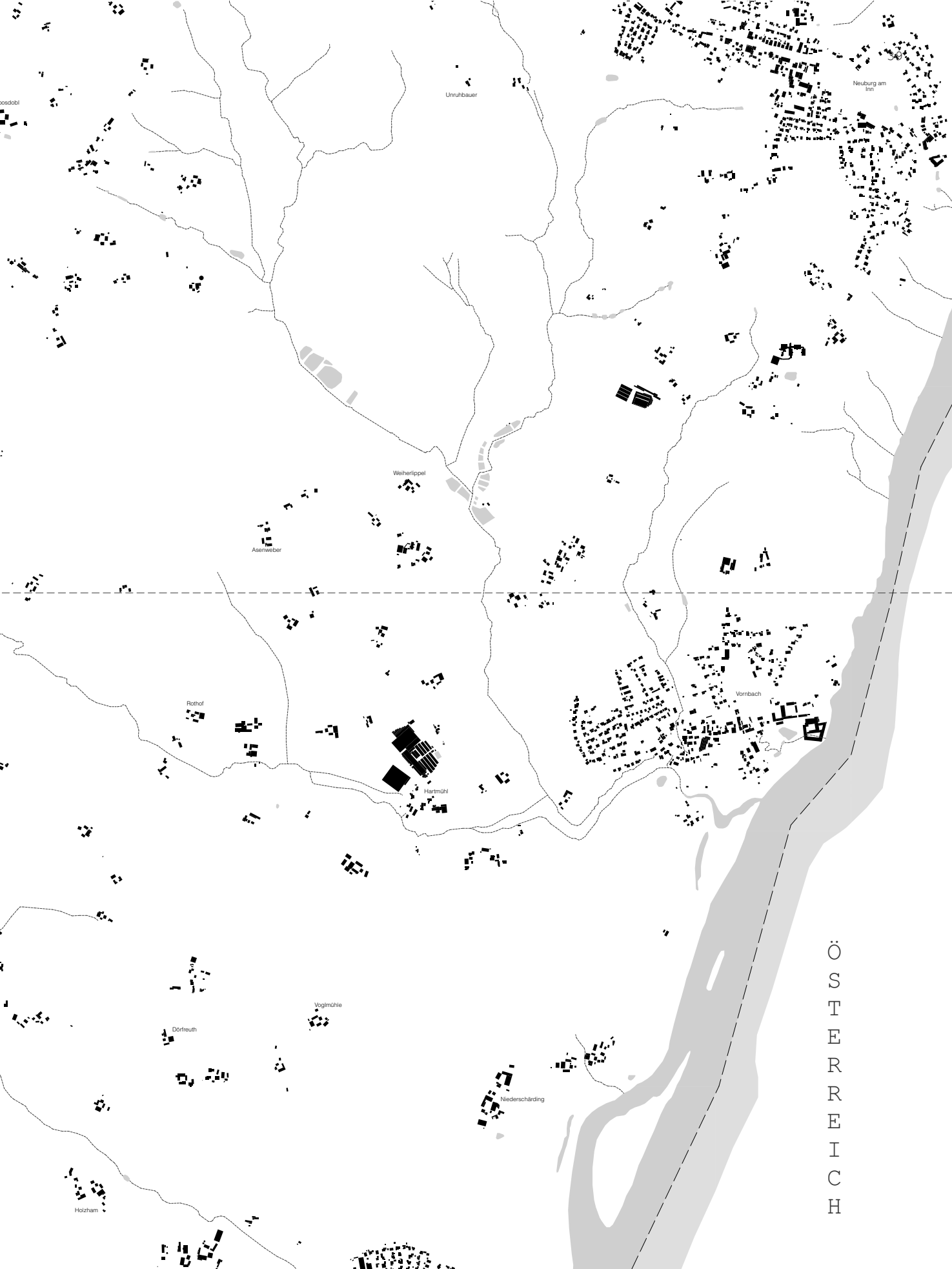
20 Vgl. StMLU: Regionalplan. Region Donau-Wald (12), 1986, BI 27.

21 Vgl. Schubert/Glötzl/Müller: Leben. Arbeiten. Erholen. in der Gemeinde Neuburg a. Inn, 2014, U2.



3.1  
Der Ort im geografischen  
Kontext

1 zu 20.000  
Schwarzplan



Spöck

Unruhbauer

Neuburg am Inn

Weilerlippel

Adenbauer

Rothof

Vornbach

Hermühl

Vogelmühle

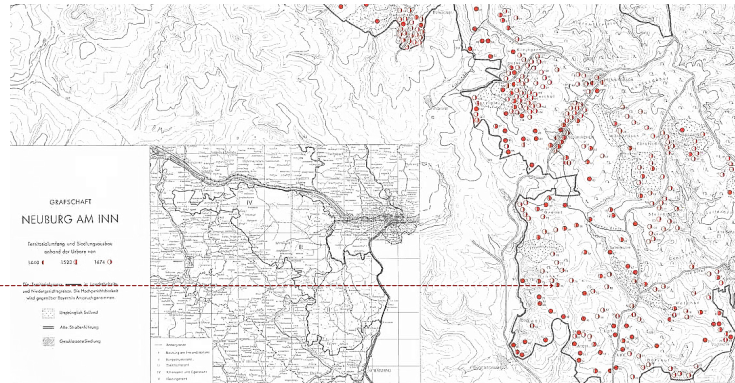
Dörreuth

Niederschärding

Holzham

Ö  
S  
T  
E  
R  
R  
E  
I  
C  
H

Hof verzeichnet im Urbar von 1523 und 1674



Grafschaft Neuburg am Inn, Territorialumfang und Siedlungsaufbau anhand der Urbare von 1440, 1534 und 1674

Lage des "Habenschatten" Hof



historische Karte von 1812

Flurfläche des damaligen Hofes "Grünet 71"



historische Karte um 1860



## Geschichte des Hofes

Seinen Anfang hat der heutige Grünet Hof 35 aller Vermutung nach im oder sogar vor dem 15. Jahrhundert gefunden. Grund zu dieser Annahme bietet unter anderem die historische Karte der Grafschaft Neuburg am Inn, in welcher der Territorialumfang und Siedlungsausbau der Grafschaft Neuburg am Inn anhand der Urbare von 1440, 1523 und 1674 dargestellt wird. Unter Urbare versteht man ein Verzeichnis über Besitzungen, Rechte und erwartete Einkünfte und Diensten von weltlichen oder geistlichen Grundherrschaften, was ganz dem etymologischen Ursprung des Wortes entspricht.

Urbar leitet sich aus dem alt- und mittelhochdeutschen „urberan“ und „erben“ ab und bedeuten soviel wie „Ertrag bringen“ bzw. „ertragbringendes Grundstück“.<sup>22</sup>

Das Gut besaß den Hofnamen Habenschaden, Hamschan beziehungsweise Habenschatten, kein gänzlich individueller Name, da im südlich gelegenen Dobl ebenfalls ein Habenschaden siedelte. Der zweit genannte Habenschadenhof wurde bereits im Urbar von 1440 erwähnt, nicht jedoch der Hof im damaligen Krühnet, heute Grünet. Erst im Urbar von 1523 wurde Lienhard Habenschaden und 1673 Josef Breinbauer als Besitzer der Güter gelistet, welche Abgaben

an die Grafschaft Neuburg am Inn leisten mussten. Die Größe des Hofes lässt allerdings darauf schließen, dass der Hof auch schon 1440 existiert haben musste. Vermutungen zufolge besteht eine Verbindung zwischen den beiden Habenschadenhöfen, es könnte sich um einen Teilungsvorgang handeln, bei dem der ursprüngliche Hof in Dobl durch die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden in dem mehr oder minder weit entfernten Siedlungskomplex Grünet einen Teil des Betriebes, in diesem Fall wahrscheinlich die Forstwirtschaft, verselbstständigte. Der Grund, warum das Gehöft im Urbar von 1440 noch nicht niedergeschrieben war, könnte die Tatsache gewesen sein, dass sich damals noch kein Wohnhaus auf dem Grund befand und es nur eine Außenstelle eines anderen Hofes war.<sup>23</sup>

Bis zum Jahr 1972 gehörte der Hof noch zur Gemeinde Eglsee im Landkreis Passau an, im Zuge der bereits erwähnten Gebietsreform Bayern wurden die Gemeinde jedoch aufgelöst und Grünet wurde in die Gemeinde Neuburg am Inn, mit Hauptsitz in Neukirchen am Inn, eingegliedert.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Bauernhof wurde bis ins Jahr 1985 aufrecht erhalten und die Gebäude stehen mittlerweile leer.

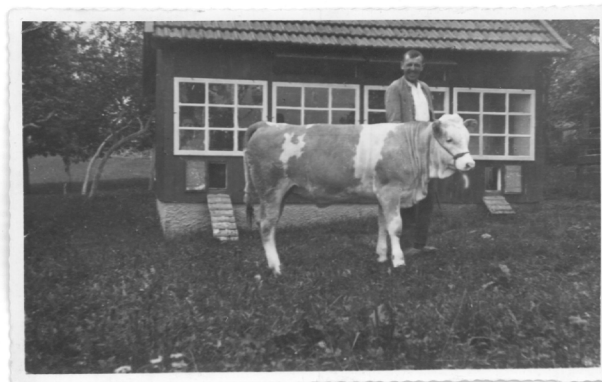
<sup>22</sup> Vgl. Bader: Urbare, 2014, <https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Urbare>, 06.04.2021.

<sup>23</sup> Vgl. Hofbauer 1969, 186.





Familie Gastinger vor Blockhaus, Wohnhaus um 1935



Josef Gastinger vor Hühnerhütte um 1940



Familie Gastinger vor Troackasten um 1942



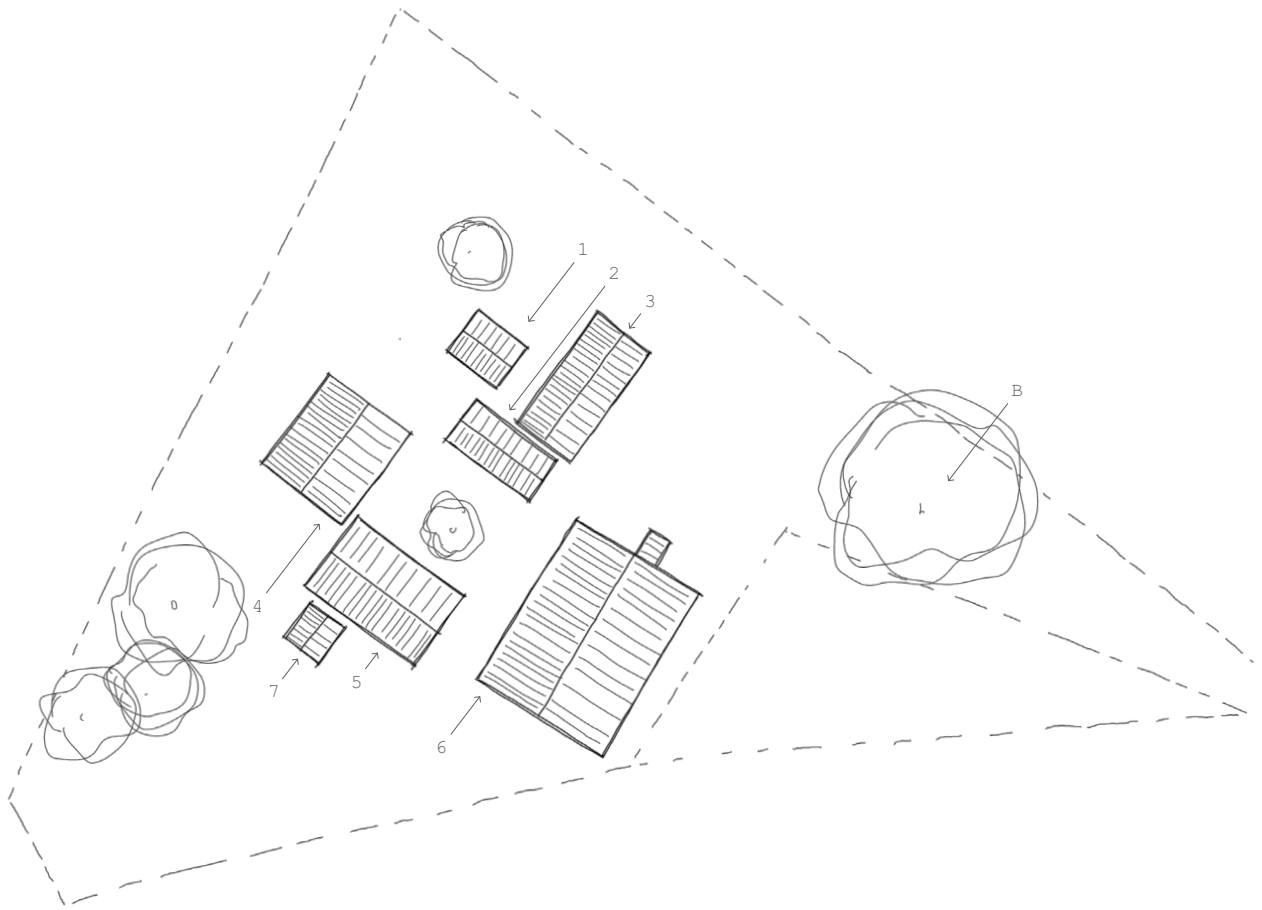
## Die Flurflächen des Hofes

In der historischen Karte um 1860 sind die Besitzverhältnisse der einzelnen Höfe sehr gut ablesbar, es ist erkennbar, dass die Ländereien des Grünet Hofes damals etwa die doppelte Größe von der heutigen hatten. Etwa 18 Hektar Land gehörten einst zu dem Habenschadenhof mit der damaligen Adresse Grünet 71, die Abgrenzung nach Norden und Süden hat sich bis heute nicht verändert, da nordwestlich bereits zu dieser Zeit die Straße gelegen hat und südlich die Siedlungsgrenze zwischen Grünet und Dobel im angrenzenden Wald verlaufen ist. Über die verlorenen Flächen im Ausmaß von gut zwei Hektar im Westen (f in nebenstehender Abbildung) sowie etwa vier Hektar jenseits der Dorfstraße im Norden (j) konnten keine Aufzeichnungen gefunden werden, für das Abtreten von vier Hektar Land im Osten (g + i) jedoch ist der Bau der Autobahn A3 maßgeblich verantwortlich. Bereits in den 1930er Jahren gab es Pläne zur Realisierung der Reichsautobahnstrecke 87 zwischen Regensburg und Passau, die auch als Nibelungenautobahn bezeichnet wurde. Der ab 1939 beginnende Bau musste jedoch wegen dem Zweiten Weltkrieg eingestellt werden und wurde erst in den 1960er- und 1970er-Jahren mit leicht veränderter

Trassenführung realisiert<sup>24</sup>, seitdem trennt die A3 die Flurfläche des Grünet Hofes um die Hofgebäude von der Fläche jenseits der Autobahn (h), welche in etwa vier Hektar groß ist. Aktuell sind knapp neun Hektar Land im Grundbuch als Teil des Hofbesitzes eingetragen, davon sind allerdings 7,35 ha als Acker- und Wiesenflächen (b + c + h) an umliegende Bauern verpachtet. Die Fläche auf dem sich die Hofgebäude inklusive der Zufahrt (a) befinden, nimmt gerade einmal 0,73 ha ein. Im Süden des Grundbesitzes besteht ein 0,45 ha großer Rest des früher Braunholz genannten Waldes (e), der vor hundert Jahren geforstet wurde und schließlich, bis auf rudimentäre Überbleibsel, ebenfalls der Autobahn weichen musste. Die aktuellen Besitzer begannen in jüngster Zeit diesen Wald in einem kleinen 0,16 ha großen Teilbereich wieder aufzuforsten (d).

Die Dreiecksfläche südöstlich der Hofbebauung (b) wird rein hypothetisch für den Entwurfsteil dieser Masterarbeit aus dem Pachtvertrag herausgelöst.

<sup>24</sup> Vgl. o.A.: Geschichte, Abschnitt Regensburg - Passau (Strecke 87), o.J., <https://www.webreichsautobahn.de/a3.html>, 06.04.2021.



## Bestandsgebäudeanalyse

Den Genehmigungsplänen des Stalls von 1969 ist zu entnehmen, dass die Doppelgarage bereits damals existierte, es ist anzunehmen, dass das in Massivbauweise errichtete Gebäude in den 1960er-Jahren gebaut wurde. Die Garage wurde im oberen Bereich der südöstlichen Giebelseite nachträglich bretterverschalt, um eine optische Angleichung an den Troadkasten und die Scheune zu erreichen.



### 1 | GARAGE

Funktion:

*Selbsterklärend*

Es wird vermutet, dass es sich hierbei um das älteste noch erhaltene Gebäude am Hof handelt. Ursprünglich konnte der Bau im mittleren Bereich mit landwirtschaftlichen Maschinen durchfahren werden. Im Laufe der Jahre wurde diese interne Erschließung nicht mehr gebraucht und der hofabgewandte Durchbruch bretterverschalt.



### 2 | TROADKASTEN

Funktion:

*„Traidkasten, altbayerische Bezeichnung für Kornkasten, selbständiger Bau, soweit das Korn nicht in einem Stadel aufbewahrt wurde (Traidestadel)“<sup>25</sup>*

Die Scheune liegt im Nordosten des Hofes und grenzt nahezu an den Troadkasten an. Sie wurde 1934 errichtet, 1946 erweitert und gibt durch ihre Lage Aufschluss über das Alter des Troadkastens. Da die Halle vor der Durchfahrt des Kastens liegt, muss dieser eine wesentliche Zeit vor dem Scheunengebäude gebaut und genutzt worden sein. Spätestens im Zuge des Scheunenbaus wurde dann die Durchfahrt des Troadkastens bretterverschalt.



### 3 | SCHEUNE

Funktion:

*Selbsterklärend*

<sup>25</sup> Gebhard 1975, 161.

#### 4 | WOHNHAUS

Funktion:

*Ein zum Zwecke des Wohnens  
genutztes Gebäude.*

*Häufig anzutreffen sind  
auf Bauernhöfe die  
Wohnstallhäuser (bezeichnet  
die Reihenfolge: Wohnteil,  
Stallteil, Scheune eines  
Einfirstbaues, unabhängig  
davon, ob er nur  
erdgeschossig oder mit einem  
Obergeschoss versehen ist.)<sup>26</sup>*



Das Wohnhaus wurde 1961 für Josef Gastinger errichtet, es handelt sich hierbei um kein Wohnstallhaus, sondern um ein freistehendes, eigenständiges Gebäude. Zuvor stand am selben Platz ein Blockhaus, das ebenfalls dem Zweck des Wohnens diente. Vor dem Wohnhaus in Richtung der Straße befindet sich in den historischen Karten um 1860 ein Gebäude, Schlackefunde bei Ausgrabungen weisen auf Schmiedetätigkeiten hin.

#### 5 | STALL

Funktion:

*Für gewöhnlich ein  
selbstständiger Bau in  
Ständerbohlentechnik*



Der Schweinestall wurde 1969 für den damaligen Eigentümer Josef Gastinger an der Stelle des alten landwirtschaftlichen Gebäudes, ebenfalls eines Stalles, erbaut. Ein in Massivbau gefertigtes landwirtschaftliches Gebäude inkl. Futterkammer, Silo, Wagenremise ebenerdig und Getreidespeicher, sowie Strohlager im oberen Geschoss.

#### 6 | STADEL

Funktion:

*„Im Bayerischen Sprachraum  
allgemein übliche Bezeichnung  
für Scheune“<sup>27</sup>*



Der Stadel beherbergte bis zuletzt Milchvieh, im oberen Geschoss befand sich der Heuboden. Die Bauzeit des Stadels muss vor 1860 gelegen haben, da er damals in den historischen Vermessungskarten bereits vorhanden war. Damals war der Stadel noch länger, er wurde jedoch im Jahr 1934 um ein Viertel seiner Länge gekürzt. Im Zuge dessen wurde das Strohdach durch eine Ziegeldeckung ersetzt und der Kniestock angehoben, ohne die Firsthöhe zu verändern.



Die etwa 15 m<sup>2</sup> große Hühnerhütte südlich des Schweinestalls wurde seit jeher zum Zweck der Hühnerhaltung genutzt, die jedoch nie über die Deckung des Eigenbedarfs hinausging. Von Familienfotos geht hervor, dass die Hütte um 1900 errichtet werden musste.



#### 7 | HÜHNERHÜTTE

Funktion:

*Selbsterklärend*

Der etwas abseits des Hofes stehende Nussbaum ist schätzungsweise 120-150 Jahre alt, im fotografischen Familienarchiv ist der Baum zu Zeiten des Zweiten Weltkrieges bereits in einer stattlichen Größe abgebildet.



#### B | NUSSBAUM

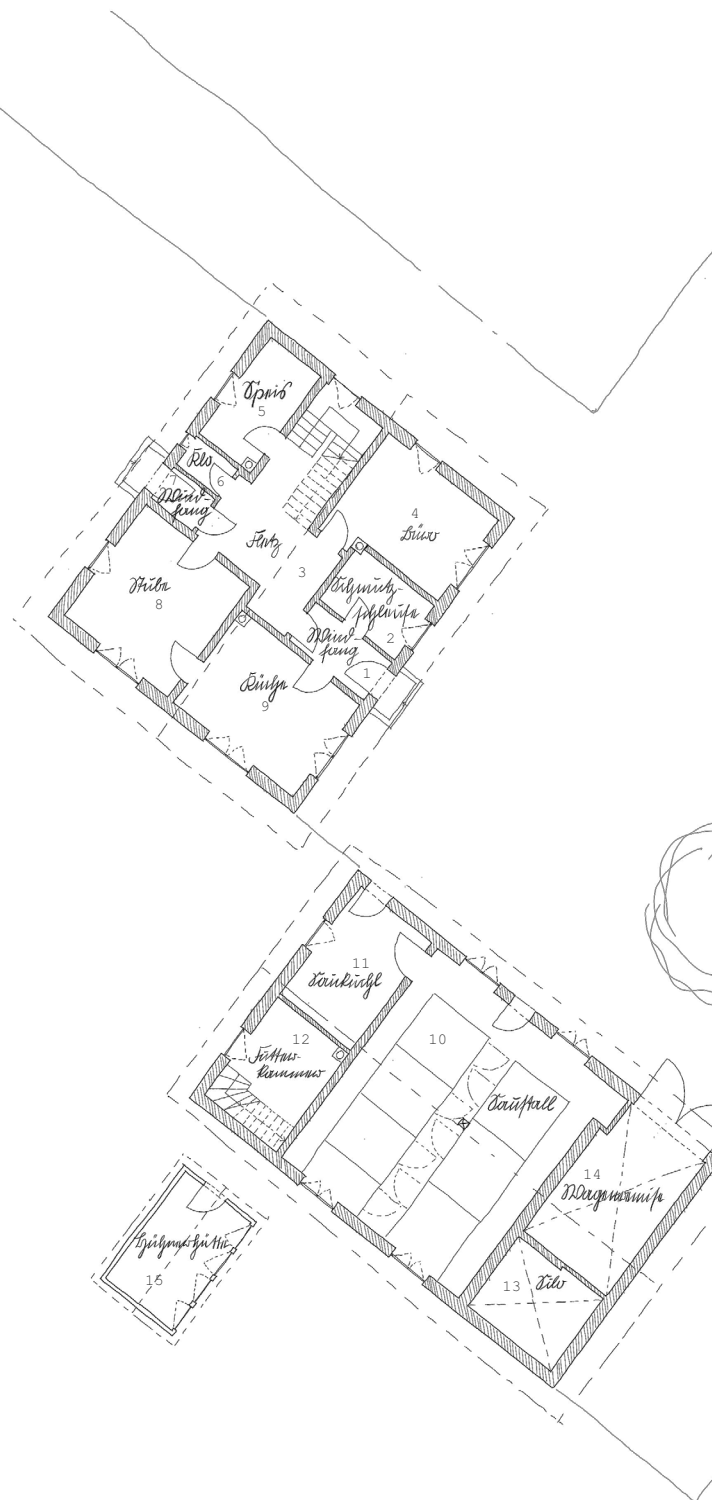
Funktion:

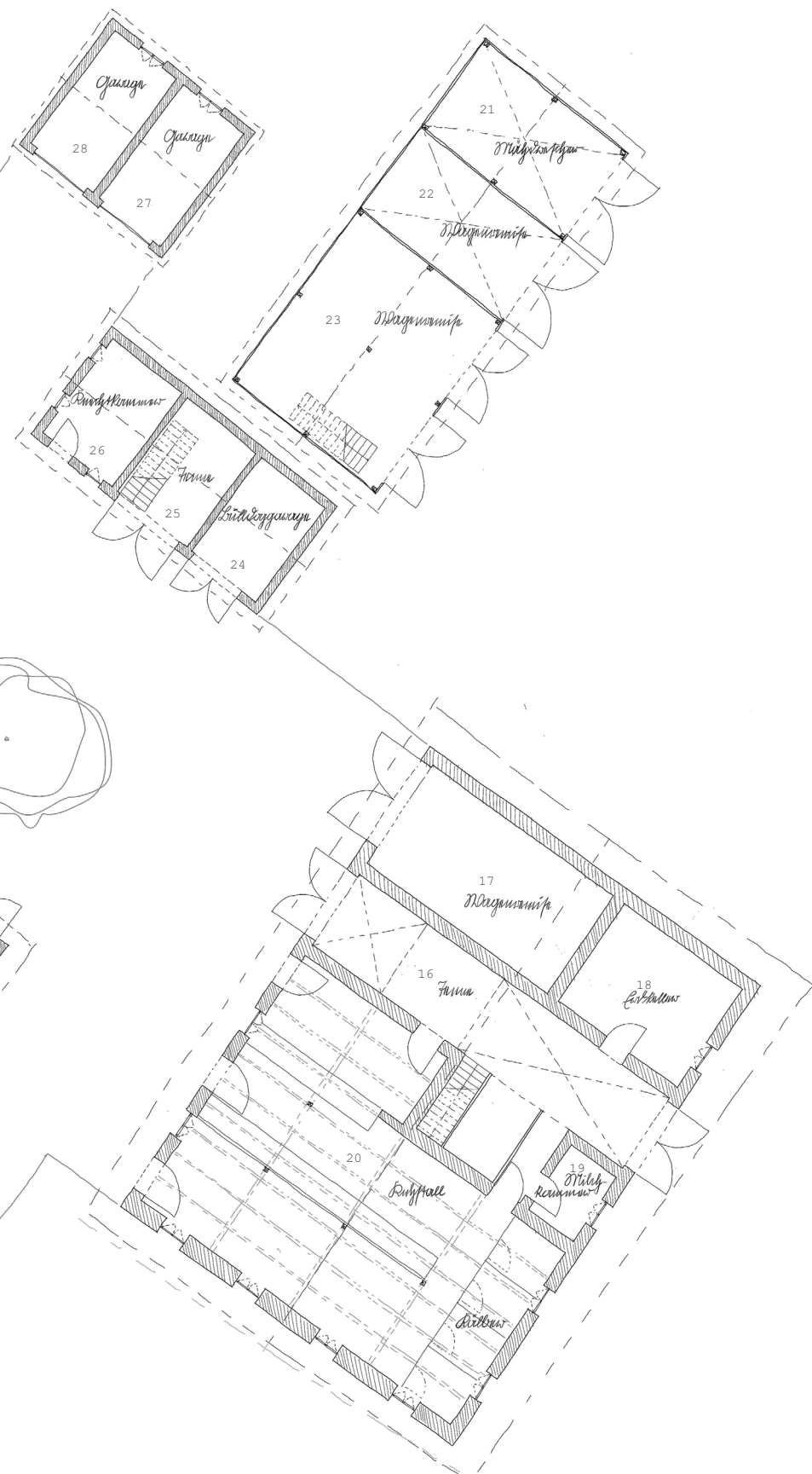
*Selbsterklärend*

26 Vgl. Gebhard 1975, 162.

27 Gebhard 1975, 161.

4,95 qm	1	<b>Wohnhaus</b>
7,00 qm	2	Windfang
14,35 qm	3	Schutzschleuse
16,00 qm	4	Fletz
8,40 qm	5	Büro
2,00 qm	6	Speis
2,20 qm	7	Klo
19,70 qm	8	Windfang
18,80 qm	9	Stube
		Küche
		<b>Stall</b>
46,25 qm	10	Saustall
13,25 qm	11	Saukuchl
8,80 qm	12	Futterkammer
9,85 qm	13	Silo
19,05 qm	14	Wagenremise
		<b>Hühnerhütte</b>
18,25 qm	15	Hühnerhütte
		<b>Stadel</b>
60,20 qm	16	Tenne
39,10 qm	17	Wagenremise
25,65 qm	18	Erdkeller
6,40 qm	19	Milchkammer
139,45 qm	20	Kuhstall
		<b>Scheune</b>
25,10 qm	21	Mähdrescher
27,00 qm	22	Wagenremise
48,60 qm	23	Wagenremise
		<b>Troadkasten</b>
14,20 qm	24	Bulldoggarage
10,90 qm	25	Tenne
15,45 qm	26	ehemalige Knechtammer
		<b>Garage</b>
16,50 qm	27	Garage
16,50 qm	28	Garage

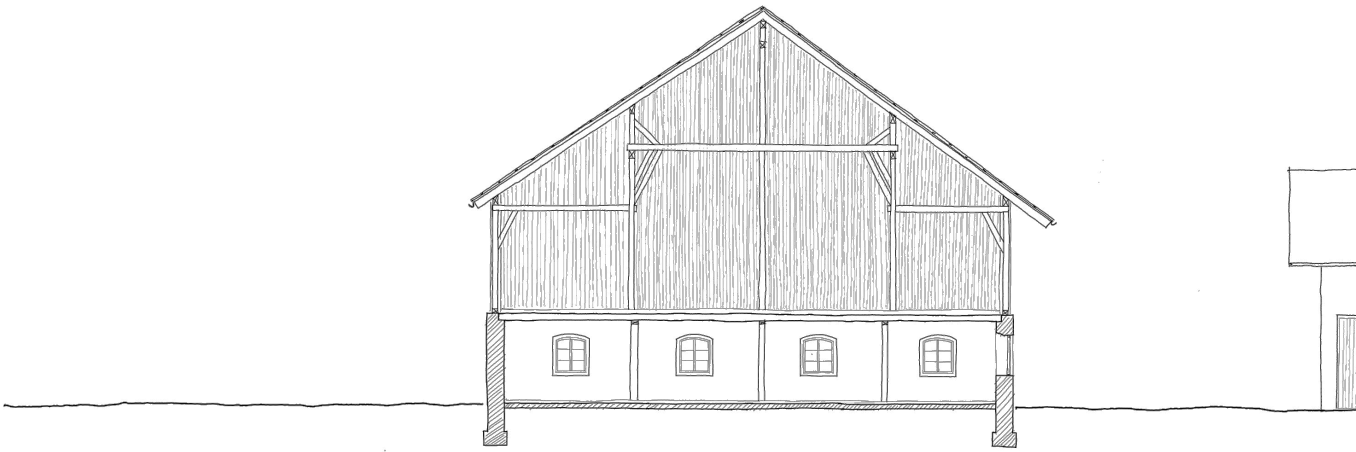




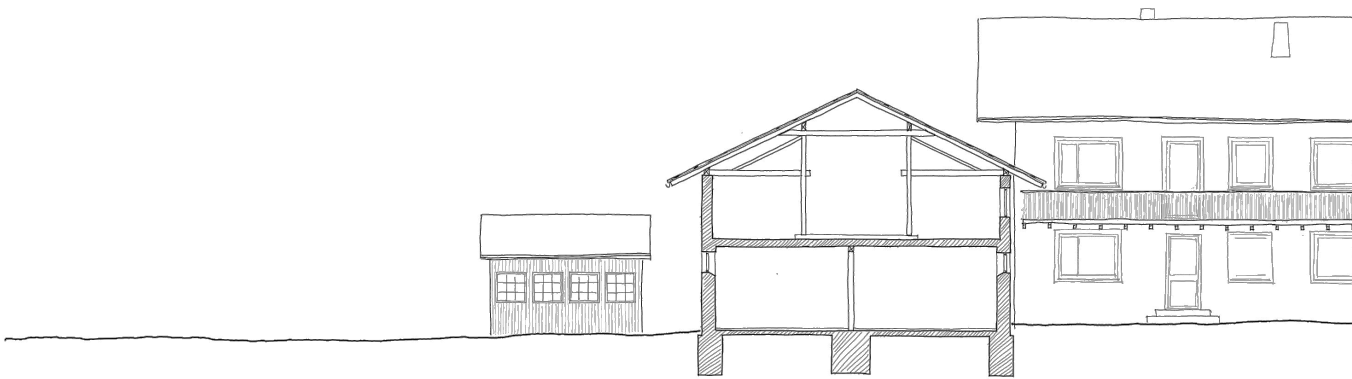
17,10 qm	29 Fletz
15,90 qm	30 Zimmer
12,35 qm	31 Zimmer
18,80 qm	32 Schlafzimmer
19,70 qm	33 Zimmer
5,70 qm	34 Bad
8,40 qm	35 Wirtschaftsraum
19,70 qm	36 Balkon
<b>Stall</b>	
93,15 qm	37 Troadboden
<b>Stadel</b>	
265,35 qm	38 Heuboden
<b>Scheune</b>	
47,65 qm	39 Holzlager
<b>Troadkasten</b>	
16,20 qm	40 Getreidespeicher
17,85 qm	41 Getreidespeicher







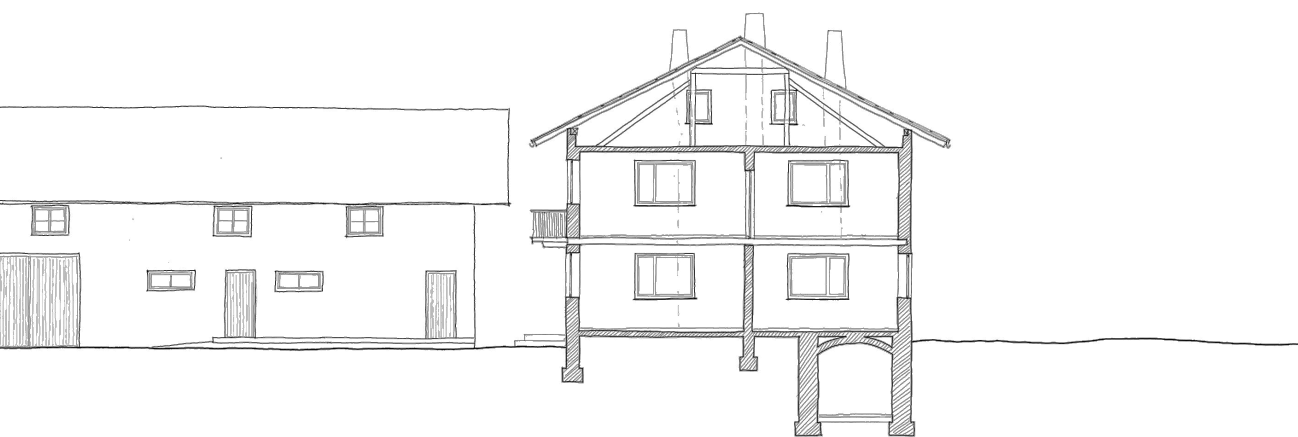
*Stall*



*Lagerwirtschaft*

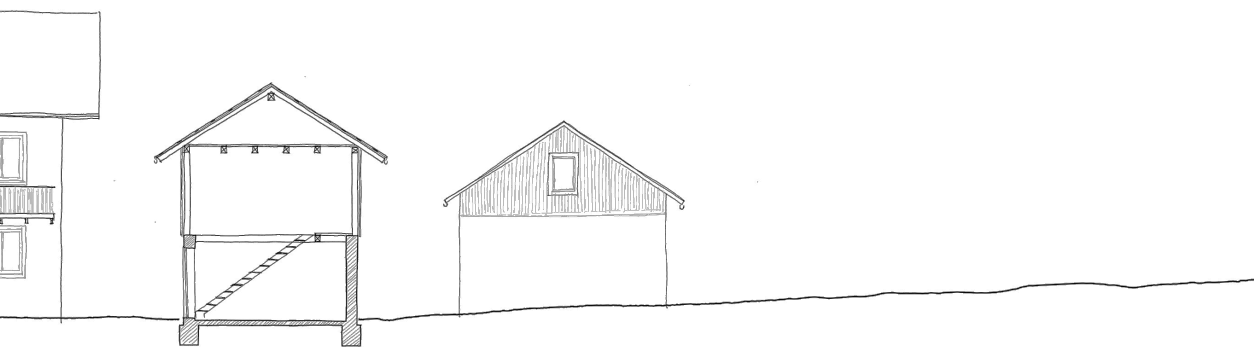
*Stall*

*Wohnhaus*



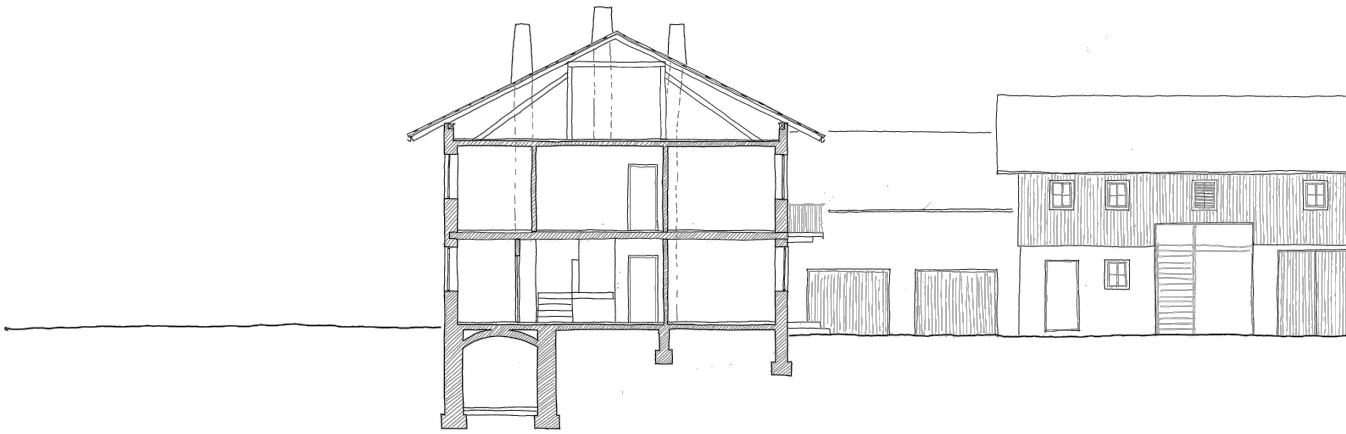
*Hulle*

*Skolungarinn*



*Frættakastur*

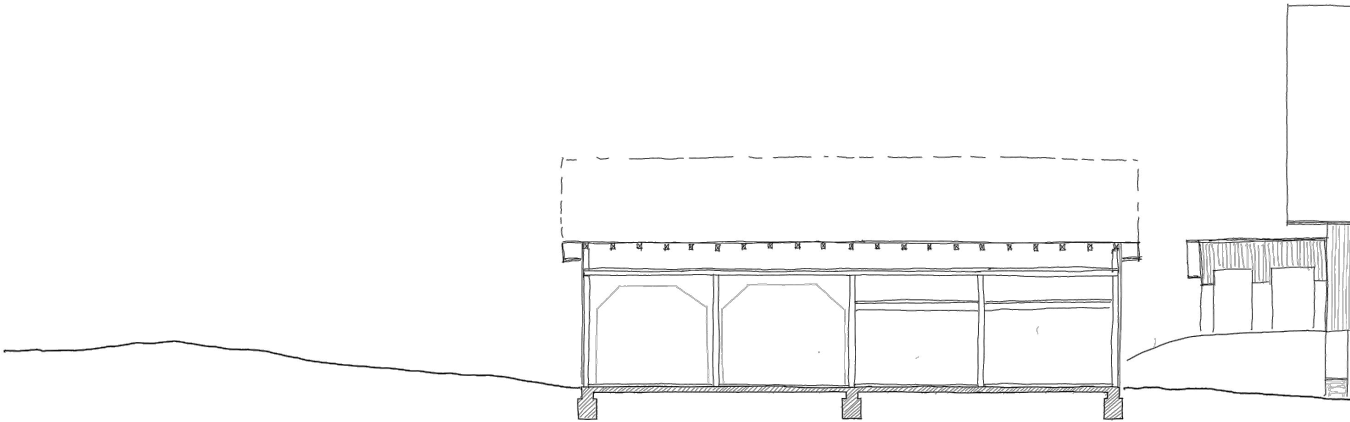
*Gjafirni*



*Молыңһаһ*

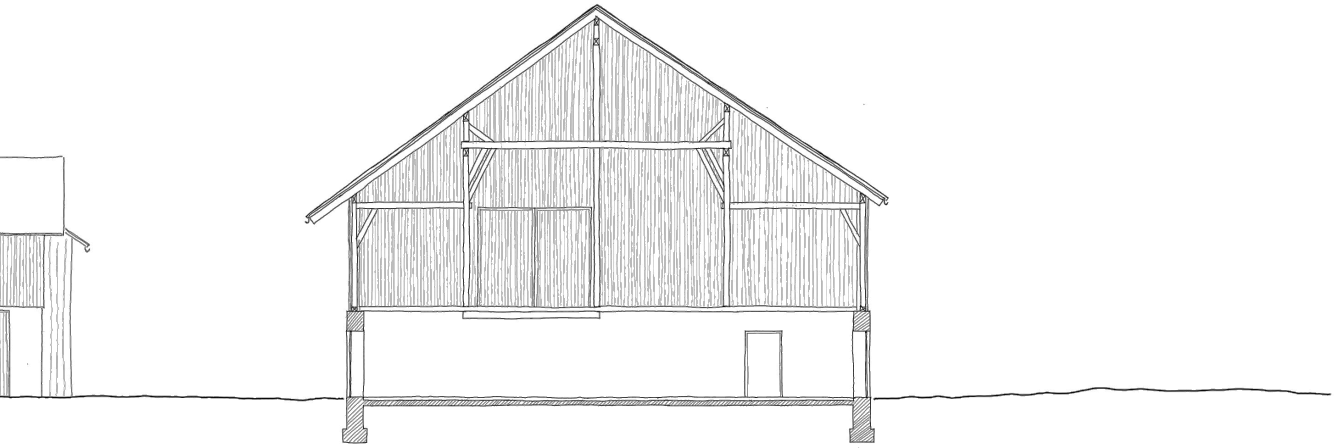
*Җаузы*

*ТворКәһи*

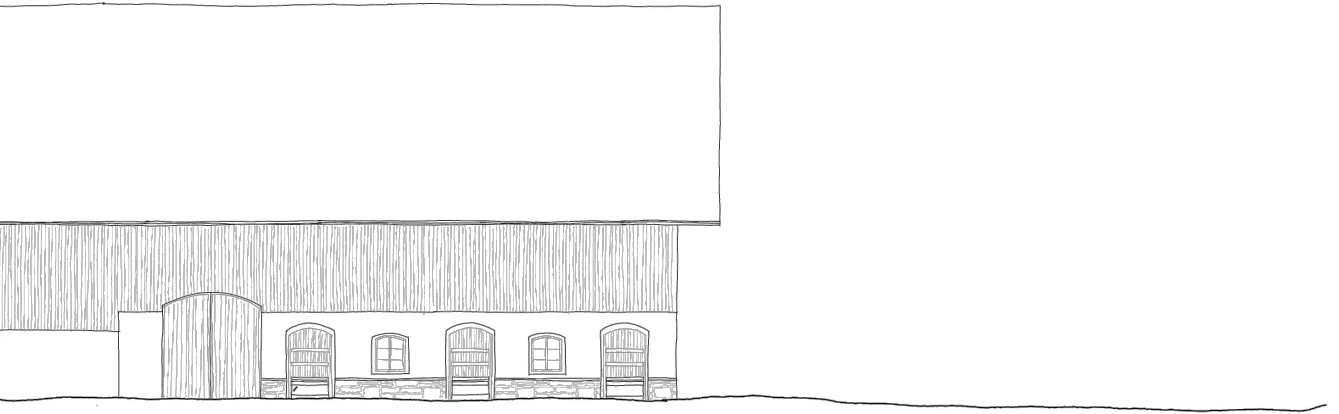


*Тһһһһ*



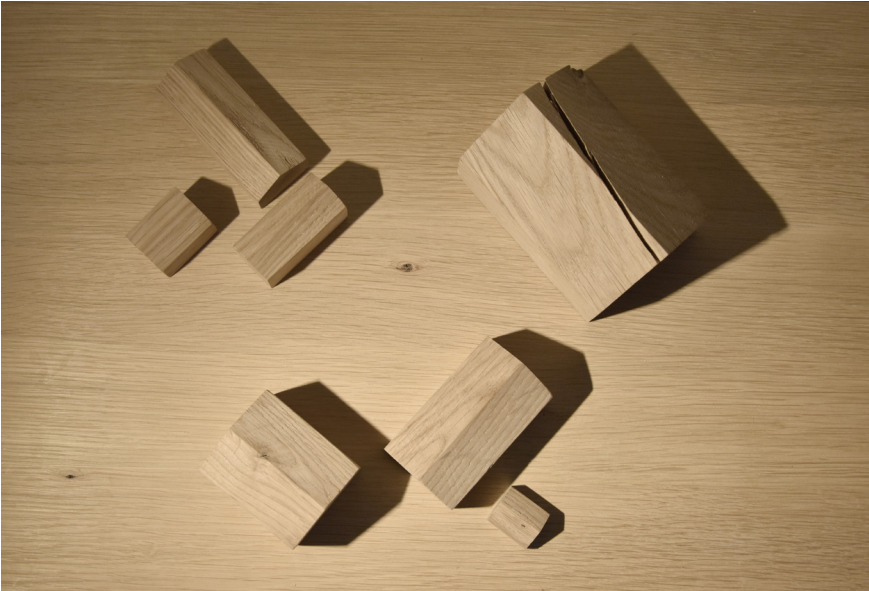


*Forsæl*



*Forsæl*







## 4.0 Konzeptentwicklung



## Regionalität

Bei Einkauf von Lebensmitteln sind der umweltbewussten und nachhaltig denkenden Zielgruppe die Begriffe „biologisch, fair gehandelt und regional“ ein ständiger Begleiter. Um hier den Verbraucher bei der Hand zu nehmen, gibt es in Deutschland viele Gütesiegel, die Standards in Produktion, Inhaltsstoffen und Rahmenbedingungen festlegen. Etwa 50 % der Deutschen geben, laut dem Ernährungsreport des Bundesinnenministeriums für Ernährung und Landwirtschaft aus dem Jahr 2020, an, dass sie beim Einkauf von Lebensmittel auf Bio, Fairtrade und andere Siegel Wert legen.<sup>28</sup>

Die Öko Standards geben einen klaren Kriterienkatalog vor, für den die verschiedenen Güte Siegel Ihre Anforderungen fixieren und somit dem Verbraucher eine Absicherung beispielsweise über die Inhaltsstoffe und die Umstände der jeweiligen Tierhaltung geben. Gleiches gilt für die Begrifflichkeit „Fairtrade“, hier geben soziale, ökologische und ökonomische Kriterien dem Konsumenten einen kleinen Einblick in die Herstellungsart und die Bezahlung der Produzenten.<sup>29</sup> Allerdings wird hier die Kritik laut, dass der Einzelhandel (Supermärkte und andere Verkaufsläden) noch immer mehr

an den Produkten verdienen als der Erzeuger im Ursprungsland. Für beide Bereich, die Öko-Siegel und die Fairtrade Siegel gilt, dass durch die Fülle an unterschiedlichen Standards eine Unübersichtlichkeit für den Konsumenten entsteht. Zusätzlich anzumerken ist, dass es einige Erzeuger gibt, die zwar den Standards der Öko Verordnung entsprechen, allerdings kein Siegel auf Ihren Produkten anbringen dürfen, da sie keine Zertifizierung besitzen. Der finanzielle Aufwand für ein solches Zertifikat bedeutet für viele Betriebe eine hohe Investition, die sie nicht aufbringen können oder wollen. Neben ökologisch und fair gehandelt gesellt sich der Begriff der Regionalität, er ist nicht geschützt und weist keine verbindlichen Kriterien bezüglich der Produkt- und Prozessqualität auf. Seinen etymologischen Ursprung hat der Begriff in der Region, welcher einen Bereich oder ein Gebiet das eine Einheit bildet, beschreibt. Diese Gebiete können geografisch, ökologisch, kulturell, politisch oder verwaltungsbezogen abgesteckt werden. Für die Regionalität in Bezug auf Lebensmitteln bedeutet es, dass die vertriebenen Lebensmitteln aus einer bestimmten Region stammen

28 Vgl. BMEL: Deutschland wie es isst. Der BMEL-Ernährungsreport 2020, 2020, [https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/ernaehrungsreport-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=26,14,14.03.2021](https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/ernaehrungsreport-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=26,14,14.03.2021).

29 Vgl. Schulz: Fairtrade-Siegel: das Siegel für fairen Handel, 2020, <https://utopia.de/siegel/fairtrade-siegel-bedeutung-kritik/>, 14.03.2021.

- wobei diese Region wenige Quadratmeter umfassen oder sich über Ländergrenzen hinweg erstrecken kann und es daher schwierig ist einen eindeutigen Begriff zu finden.<sup>30</sup> Für den Fall, dass es den Vertreibern von Lebensmittel gelungen ist, die Region allgemein verständlich zu definieren, fehlt jedoch meistens die Aussage, ob sich die Angabe dieser Region auf den Verarbeitungsort, den Ursprung der Rohstoffe oder auf beides bezieht.<sup>31</sup>

Der Begriff Regionalität ist daher sehr dehnbar und wird von Werbung, den Medien und Unternehmen häufig missbraucht, um die Produkte im Auge des Verbrauchers qualitativ hochwertiger und anziehender erscheinen zu lassen.<sup>32</sup>

An dieser Stelle noch zu erwähnen ist das „Regionalfenster“ des Vereins Regionalfester e.V. in privatwirtschaftlicher Initiative, welches seit 2014 in Deutschland Lebensmittel, Blumen und Zierpflanzen hinsichtlich seiner Herkunft kennzeichnet. Zwar liegt auch dem Regionalfenster kein einheitlicher Regionsbegriff zugrunde, allerdings gibt es eine Bezeichnungsliste, in welcher die geografischen Räume definiert sind.<sup>33</sup>

*Kaufe ich lieber die niederländischen Biotomaten in der*



*Plastikverpackung oder die regionalen losen Tomaten aus dem Gewächshaus?*

Fragen wie diese stellen sich in der heutigen Zeit, die im Zeichen des Klimawandels steht, immer mehr Menschen im deutschsprachigen Raum. Laut dem im Mai 2020 von Bundesministerin Julia Klöckner vorgestellten Ernährungsreport des Bundesinnenministeriums für Ernährung und Landwirtschaft legen 83 % der Verbraucher Wert darauf, dass ein Lebensmittel aus der Region kommt. Damit ist der Anteil im Vergleich zum Jahr 2016 (76 %) und 2017 (78%) erneut gestiegen. Die Wichtigkeit hängt stark von der Art des Produktes ab, Milch, Milcherzeugnisse und Eier sind hierbei an erster Stelle, gefolgt von Brot- und Backwaren, frischem Gemüse und Obst, sowie Fleisch- und Wurstwaren.<sup>34</sup> Gerade im Bereich der Regionalität spielen Wochenmärkte und Hofläden eine große Rolle, da hier, anders als im Einzel- oder Großhandel der persönliche Kontakt zwischen Erzeuger und Verbraucher vorhanden ist. Durch den direkten Bezug und der Möglichkeit, Informationen hinsichtlich Herstellungsprozessen, Tierhaltung und Herkunft der Rohstoffe aus erster Hand vom Landwirt zu erhalten, entsteht

für den Konsumenten ein anderes Einkaufen als im Supermarkt. Übertragen auf den Grünen Hof würde das bedeuten, dass im neu installierten Hofladen Produkte verkauft werden, die direkt im Umkreis, in der Gemeinde Neuburg am Inn, produziert und weiterverarbeitet werden. Die Regionalität ist hierbei ein wichtiges Aushängeschild, dem Käufer wird offen kommuniziert von welchem Bauernhof Gemüse, Fleisch und Milch kommen um eine maximale Transparenz und somit eine Vertrauensbasis für das Verhältnis von Erzeuger und Verbraucher zu schaffen. Auf ein Bio-Siegel im Speziellen wird hierbei verzichtet um die Kosten für die Produzenten sowie in der Konsequenz für den Konsumenten, gering zu halten. Über die Kriterien der Viehhaltung, der Futterzusammensetzung und der Inhaltsstoffe können sich Interessierte im Hofladen informieren und anschließend selbst entscheiden, ob das jeweilige Produkt den eigenen Anforderungen an ein Lebensmittel gerecht wird oder nicht. Durch die persönliche Ebene dieser Kauf-Verkauf-Beziehung ist diese Entscheidung in einem Hofladen im Zweifelsfall leichter zu treffen, als vor dem Supermarktregal stehend mit mehrfach etikettiert ausliegenden Produkten vor den Augen.

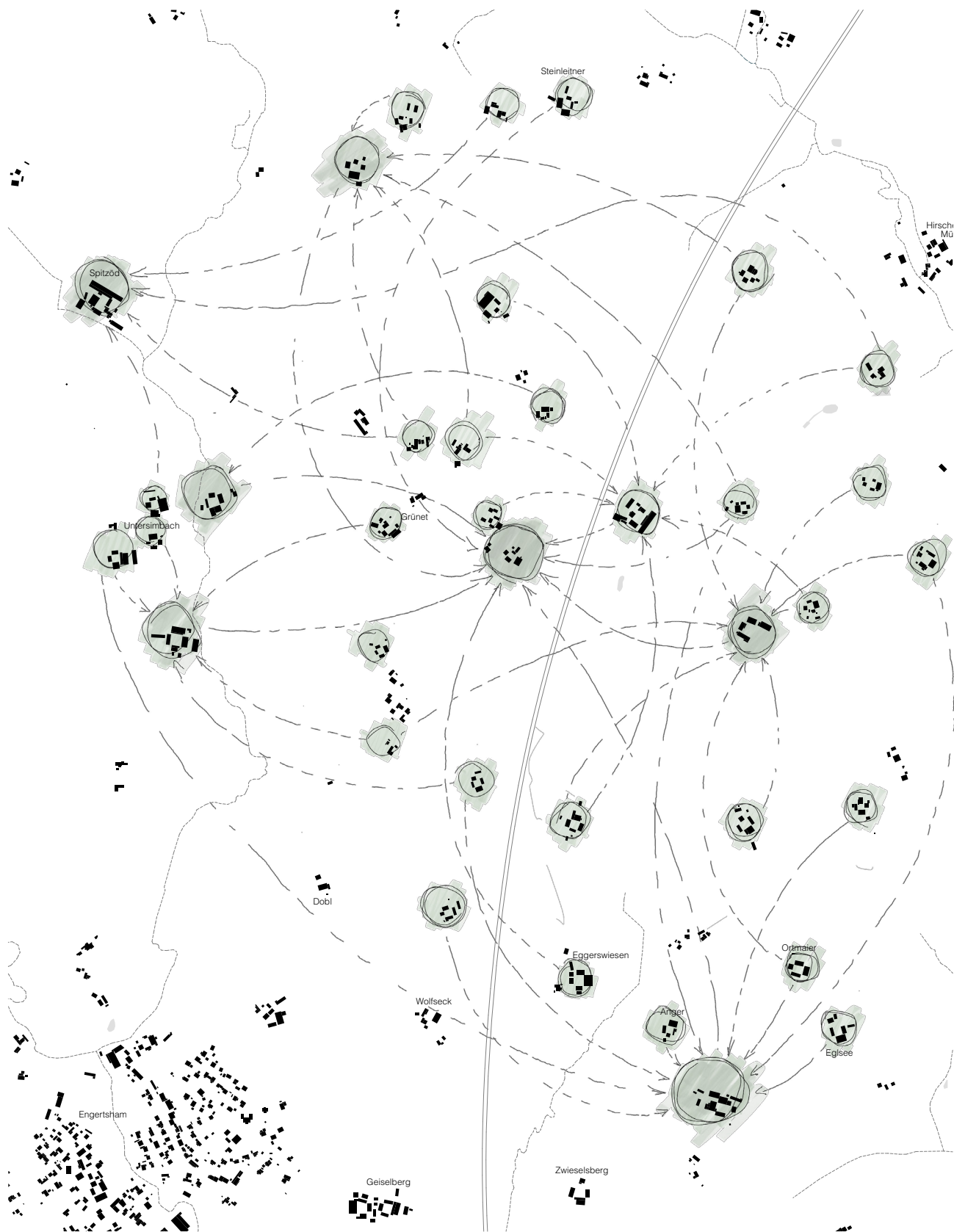
30 Vgl. Lambert: Wissenswertes rund um Regionalität, o.J., <https://www.nachhaltigkeitneudenken.org/wissenswertes-regionalitaet/>, 14.03.2021.

31 Vgl. Deutscher Bundestag: Dokumentation. Zum Begriff der Regionalität bei der Lebensmittelerzeugung, 2016, 4.

32 Vgl. Weber: The Great Regional Swindle, 2019, <https://www.biorama.eu/the-great-regional-swindle/>, 14.03.2021.

33 Vgl. Deutscher Bundestag: Dokumentation. Zum Begriff der Regionalität bei der Lebensmittelerzeugung, 2016, 8 f.

34 Vgl. BMEL: Deutschland wie es isst. Der BMEL-Ernährungsreport 2020, 2020, 18 f.



4.2  
Kooperative

1 zu 15.000  
Schema Kooperative

## Kooperative

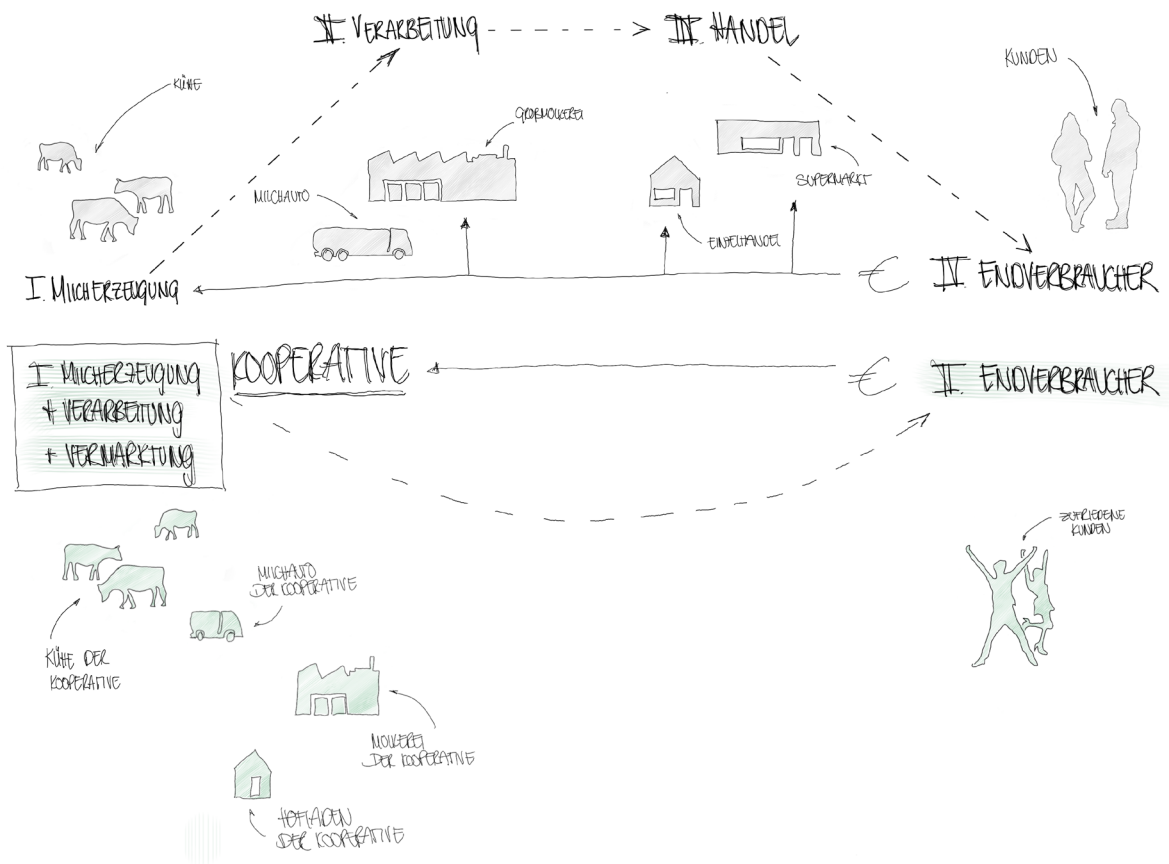
Im Umkreis des Grünet Hofes befinden sich auf einer Fläche von etwa 60 ha Land 36 Höfe in unterschiedlicher Größe und betrieblicher Auslegung. Milchbauern, Ackerbauern, Viehbetriebe aber auch leerstehende Höfe, die gegebenenfalls mittels neu gegründeten landwirtschaftlichen Betrieben zu neuem Leben erweckt werden können.

Die Idee ist es, eine Kooperative zu gründen, die allen interessierten Bäuerinnen und Bauern der Region die Möglichkeit bietet von den Vorteilen eines Zusammenschlusses zu profitieren. Gemeinsame Vermarktung und Vertrieb stehen hierbei im Vordergrund, aber auch Anschaffungen im Maschinenbereich, die von allen Parteien genutzt werden können. Dadurch können Anreize für Jungunternehmer geschaffen werden, die eine Landwirtschaft gründen wollen und innovative Ideen in den traditionellen, konventionellen Berufsstand bringen.

Der Grünet Hof dient hierbei als Zentrum, er ist der Ort, der als Bindeglied zwischen Erzeuger und Verbraucher fungiert, da sich hier der Verkaufsstandort der Kooperative, in Form eines Hofladens, befindet. Dem an Ökologie und Regionalität gelegenen Verbrauchern werden

hier zusätzlich zu den frischen Lebensmitteln auch verarbeitete Produkte wie Käse, Butter, Öle, Rauchfleisch, Sauerkraut, Bier, Snaps, etc. angeboten. Und auch diese Produkte werden in der Region weiterverarbeitet, dazu werden Unterzentren an ausgewählten Höfen der Kooperative etabliert. Es werden Betriebe für einen Ausbau vorgesehen, die über das benötigte Wissen und die finanziellen Möglichkeiten verfügen, zusätzlich unterstützt durch die Kooperative, sowie durch eventuelle Genussrechte. Konkret bedeutet das, dass mehrere Weiterverarbeitungsbetriebe, wie Bäckerei, Molkerei, Metzgerei mit eigener Schlachtung, Brauerei, Brennerei, Ölerei, uvm. auf den Höfen in der Region um Grünet eingerichtet und die Rohprodukte der Landwirte weiterverarbeitet werden, um sie dann im Hofladen zu verkaufen.

Ein Beispiel: Hof *Schorsch* ist nun Besitzer einer kleinen Molkerei und produziert Käse aus seiner eigenen Milch, zudem beliefern ihn die Milchviehhöfe *Zenzi*, *Sepp*, *Zwickl* und *Gertraud* mit ihrer Milch. Die entstandenen Produkte, wie Quark, Butter, Molke und Käse werden schließlich vom Hof *Schorsch* auf den Grünet Hof geliefert und dort im Hofladen direkt an den



Verbraucher verkauft. Somit liefern manche Betriebe beispielsweise Gemüse an den Grünet Hof und gleichzeitig ihre Milch an Hof *Schorsch*.

Die Kette zwischen Erzeuger und Verbraucher wird durch dieses Prinzip so kurz wie möglich gehalten und nicht durch weitere, profitorientierte Parteien, wie Großmolkereien oder dem Markt, verlängert. Das vom Verbraucher bezahlte Geld geht direkt an die Erzeuger, beziehungsweise an die Kooperative, von der alle Erzeuger profitieren.

Der Grünet Hof selbst betreibt keine Landwirtschaft mehr, jedoch kann auf ihm ebenfalls ein Weiterverarbeitungsbetrieb installiert werden. Denkbar wäre hierfür eine kleine Hofbrauerei, die Chargenweise Bier, mithilfe des Getreides und des Hopfens anderer Bauern, produziert, welches auch im hofeigenen Bewirtungsraum ausgeschenkt wird. Die Bewirtung erfolgt ähnlich wie die eines Buschenschanks in der Steiermark oder einer Besenwirtschaft in Baden-Württemberg. Der wesentliche Unterschied zum Grünet-Schank ist die Art des alkoholischen Getränkes: statt Wein wird hier Bier ausgeschenkt, das Nationalgetränk der Bayern. Die Schanke ist nicht nur der optimale Werbeort für die aktuellen Biersorten der Brauerei,

sondern auch für alle anderen Lebensmittel der Kooperative, indem diese dort zu saisonalen Gerichten verwandelt werden und den Besucher zum Kauf der jeweiligen Produkte anregen.

## **Seminar- und Workshopangebot**

Wie bereits im Kapitel über des Sterben der Bauernhöfe ausführlich behandelt wurde, verzeichnet Deutschland in den vergangenen 30 Jahren einen erheblichen Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe. Zur gleichen Zeit nahm die Bevölkerungsdichte um 3,5 % zu<sup>35</sup>, was bei anhaltender wechselseitiger Entwicklung zu Folge hat, dass das Wissen der Landwirtschaft, die Kenntnis um traditionelle Rezepturen und Abläufe, immer mehr verloren gehen. Unsere Eltern und Großeltern nehmen die Kniffe und Raffinessen, die man selten in einem Buch findet, mit ins Grab, und wenn nicht sie, dann eines Tages wir oder die Generationen nach uns. Hier gilt es gezielt diese Traditionen und alten Herangehensweisen zu kultivieren um sie vorm Aussterben zu bewahren.

Gleiches gilt für einige Handwerkszünfte, wie beispielsweise dem Schreinerhandwerk. Durch die Industrialisierung und immer größer werdende Möbelkonzerne wie IKEA, MÖBELIX, uvm., die Ihre Möbel wegen der höheren Stückzahlen und der darauf ausgelegten Maschinen wesentlich günstiger produzieren können, ist die Nachfrage nach Schreinermöbeln heutzutage sehr niedrig. Für die Möbel eines Schreiners fehlt es

vielen schlicht und ergreifend am nötigen Kleingeld.

Um das Bewusstsein für die Wertigkeit von Möbelstücken zu schärfen und um ein Interesse für den Werkstoff Holz als solches zu wecken, werden Holzverarbeitungskurse am Grünet Hof veranstaltet. Immerhin begleitet uns unser Mobiliar tagtäglich und bildet einen wichtigen Bestandteil unseres Lebens. Die Kurse unterscheiden sich in Ihrer Zielgruppenausrichtung, zum einen an interessierte Laien und Sympathisanten des Heimwerkens, indem Sie unter Anleitung von Fachleuten Wissenswertes in Theorie und Praxis erlernen. Zum anderen richten sich die Kurse auch an ausgebildete Schreiner, die in gezielten Fortbildungen Ihre Fertigkeiten und Techniken ausbauen können, die in der heutigen Ausübung des Schreinerberufes selten bis gar nicht mehr an der Tagesordnung stehen.

Ein reichhaltiges Kursangebot, vielfältig in der Thematik, sowie der praktischen oder theoretischen Auslegung wird am Grünet-hof aufgeführt. Das Spektrum unterstützen zusätzlich den Gedanken der Kooperative, indem beispielsweise Lehrtage direkt auf den einzelnen Betrieben veranstaltet werden. Vom Heu zur Kuh zur Milch zum

Käse, auch für Schulklassen oder Jugendgruppen ein nicht außer Acht zu lassendes Potential der Kinder- und Jugendbildung.

Ansprechen sollen die Seminare weitestgehend Touristen, die im Sinne eines Aktiv-Wochenendes oder einer Lehr-Woche Urlaub in Niederbayern machen. Hierfür befinden sich am Hof Appartements, in denen sich Urlauber einquartieren können, zusätzlich gibt es eine Zeltwiese und Stellmöglichkeiten für Campingwägen.

Zum anderen richtet sich das Angebot des Hofes aber durchaus auch an die Bevölkerung der Region. Oftmals herrscht ein verzerrtes Bild vom Berufstand der Bauern in den Köpfen vor, das durchsägt ist mit Vorurteilen und Schubladendenken. Um diese Gedankenmuster aufzubrechen und die Beziehung zwischen den Verbrauchern und den Erzeugern nachhaltig in eine positive Richtung zu wenden, ist es wichtig eine Kommunikationsbasis und einen Ort des Austauschs zu schaffen.

Im Zuge der Neuauslegung des Hofes als Zentrum der Direktvermarktung in der Region wird am Grünet Hof ein zusätzliches Standbein etabliert. Das Wissen um langsam aussterbende, alte Handwerke und landwirtschaftliche Praktiken wird in Seminaren, Vorträgen und

35 Vgl. Statista: Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands von 1871 bis 2019, o.J., <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1358/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/>, 14.03.2021.

**BELEGUNGSPLAN SEMINARRÄUME/APPARTEMENTS**

KW 36  
vom 04.09.2023 bis 10.09.2023

VORMITTAG

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Uhrzeit	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12	08 09 10 11 12
Werkstatt	04.09 9.30UHR - 06.09 ca 15.00 UHR "MEINE EIGENE WURLKISTE" (5 PERS)			SCHULPROJEKT 8.30-10.15		VICTORIA & KLEWENS	
gr. Seminarraum Eiche	/						
Seminarraum Eiche (1)	YOGA 6.00-7.30'						
Seminarraum Eiche (2)							
kl. Seminarraum Nussbaum	WURLKISTE				BRÄUKURS 14.00-16.00		

NACHMITTAG

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	
Uhrzeit	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	14 15 16 17 18	
Werkstatt	<del>"MEINE EIGENE WURLKISTE"</del>					HOCHZEIT WIRTSCHAFTEN KAFFEETRINKEN BUFFET 12.00 15.00 19.00		
gr. Seminarraum Eiche	SENIOREN 14.00-17.00		TANZKURS 18.00-21.00		JUGENDGR. 17.00-19.00		MUSIPROB ab 19.30	
Seminarraum Eiche (1)	/		/		/			
Seminarraum Eiche (2)	/		/		/			
kl. Seminarraum Nussbaum	WURLKISTE		YOGA 18.30-19.30					

APPARTEMENTS	AN: 8.00	AB: 16.30	AN: 17.00	AN: VM	AB: 16.00
Export	3 PERS	→	4 PERS	→	
Rotbier	2 PERS	→		5 PERS	→
Radler			3 PERS	→	
Weizen				2 PERS	→
Helles				2 PERS	→
Pils				2 PERS (BRAUTPAAR)	→

**ÖFFNUNGSZEITEN GRÜNETHOF**

Schanke	Di bis Fr	17.00 - 21.30	Montag Ruhetag
	Sa bis So	11.30 - 23.00	
Hofladen	Mo bis Sa	07.30 - 12.30	Sonntag geschlossen
	Di und Fr	14.00 - 18.00	
Büro	Di, Mi, Fr	14.00 - 16.00	Wochenende nicht besetzt
	Mo und Do	07.30 - 13.00	



Workshops an interessierte Personen weitergegeben.

Der Grünet Hof kann die 52 Kalenderwochen nicht ausschließlich mit Kursangeboten füllen, weil zum einen die Nachfrage aller Voraussicht nach nicht dem eines Seminarhotels gleich kommt und zum anderen das Konzept des Grünet Hofes nicht primär auf den Tourismus ausgelegt ist (Stichwort Slow-tourismus). Deswegen braucht es neben den Workshops und Seminaren Alternativnutzungen, die die Räumlichkeiten in den Zeiten zwischen den Kursen füllen. Eine Symbiose aus mehreren Nutzungsmöglichkeiten, die je nach Belegungskonzept mehr oder weniger kurzfristig wechseln können. Seniorenclubs, Kindergruppe, Vereine, Bastelgruppen, Musikvereine, Tagesmütter sind nur Beispiele für Gruppierungen, die im Dorfleben relevant sind und gleichzeitig den Charakter des Hofes, als Ort des Zusammenkommens und des Austauschs, unterstreichen. Somit ist eine Mischung aus regionaler Dorfgemeinschaft und überregionaler Wissensvermittlung an diesem Hof vorhanden.

Es ähnelt der Idee eines Bürgerhauses: ein Bürgerhof, ein Dorfhof.

**„Ich habe kein Marketing gemacht. Ich habe immer nur meine Kunden geliebt“**

Diesen Satz sagte einst der König der Zigarren, Zino Davidoff und verkörpert damit die große Leidenschaft für seine Arbeit. Diese Leidenschaft gab er authentisch an seine Kundschaft weiter und erlangte somit ihr Vertrauen und gleichzeitig eine gewisse Abnehmersicherheit.

Durch die sozialen Medien und die Schnelllebigkeit des aktuellen Jahrhunderts sind nahezu alle Produkte vergleichbar und austauschbar. Um sich als Unternehmen, Dienstleistungsgesellschaft, Person, Kommune oder Verein von der Konkurrenz zu unterscheiden und den Konsumenten auf sich aufmerksam zu machen, ist es ratsam eine Marke zu kreieren. Durch das sogenannte Branding (engl. brand = Marke), dem gezielten und strategischen Aufbau einer Marke entsteht zur gleichen Zeit die sogenannte Markenidentität, das Selbstbild des Unternehmens, das es an die potentielle Zielgruppe abgeben möchte. Ursprünglich kommt der Begriff Branding aus der Viehzucht, es handelte sich um die Eigentumskennzeichnung von Rindern mithilfe von Brandstempeln, die in die Haut der Tiere gedrückt wurden.<sup>36</sup> Das ist nicht weit entfernt vom Branding im Bereich der Werbeindustrie, auch hier werden Logos an

Produkte des Unternehmens angebracht, um den Konsumenten eine schnelle Identifikation und Orientierungshilfe zu geben. Allerdings ist das Logo nur ein Bruchteil von dem, was eine Marke ausmacht, durch den Namen und ein durchdachtes corporate design, dem einheitlichen Erscheinungsbild, entsteht ein Wiedererkennungswert, der vor allem für junge Unternehmen essentiell ist. Die Kaufentscheidung eines Konsumenten basiert auf Vertrauen, das sich durch Authentizität, positive Erfahrungen und Assoziationen in den Kopf prägt.<sup>37</sup>

Auf dem geplanten Hof laufen viele Funktionen unter dem einen Namen *Grünet Hof*, um hier in speziellen Bereichen auch unterscheiden zu können, ohne die Verbindung zur übergeordneten Idee zu verlieren, gibt es jeweils eine Kurzversionen, beispielsweise *Hof Schanke* oder *Hof Brauerei*. Diese Vereinheitlichung ist notwendig, um das Konzept als solches erkennen zu lassen und das Bild der Unorganisiertheit zu vermeiden.

Die Bodenständigkeit und die Nähe zum Besucher des Hofes soll durch den minimalen Einsatz von Handskizzen und Handschriften untermauert werden, auf eine rein digital erzeugte Aufmachung

wird daher verzichtet und nur für Fließtexte verwendet. Im Ganzen soll das Branding sehr minimalistisch und reduziert an den Konsumenten treten, da im Zentrum die Produkte und die Angebote auf dem Hof stehen. Das entstehende Markenimage, das die Besucher vom Hof haben, wird hauptsächlich durch das Erlebte und die Eindrücke generiert und durch Mundpropaganda an andere Interessierte weitergegeben. Ziel des Hofes ist es nicht, weltweite Bekanntheit zu erreichen, sondern die Zielgruppe in der Region abzufangen und mit dem Konzept zu begeistern.

36 Vgl. o.A.: Was ist Branding? (Definition), 2017, <https://www.franchiseportal.de/definition/branding-a-29984>, 20.03.2021.

37 Vgl. o.A.: Was ist Branding? Über das Design von Marken, o.J., <https://www.designerinaction.de/design-wissen/branding/>, 20.03.2021.

# HOPFENFEST

Sonntag | 18.06.2023 | ab 13.00 Uhr

Präsentation vom neuen

## ROTBIER

der

HOF  
BRAUEREI

---

### REGIONALE KÖSTLICHKEITEN

von

Bauern der Kooperative

### LIVE BANDS

Wossa | Igadagadu | Tsing

### KINDERPROGRAMM

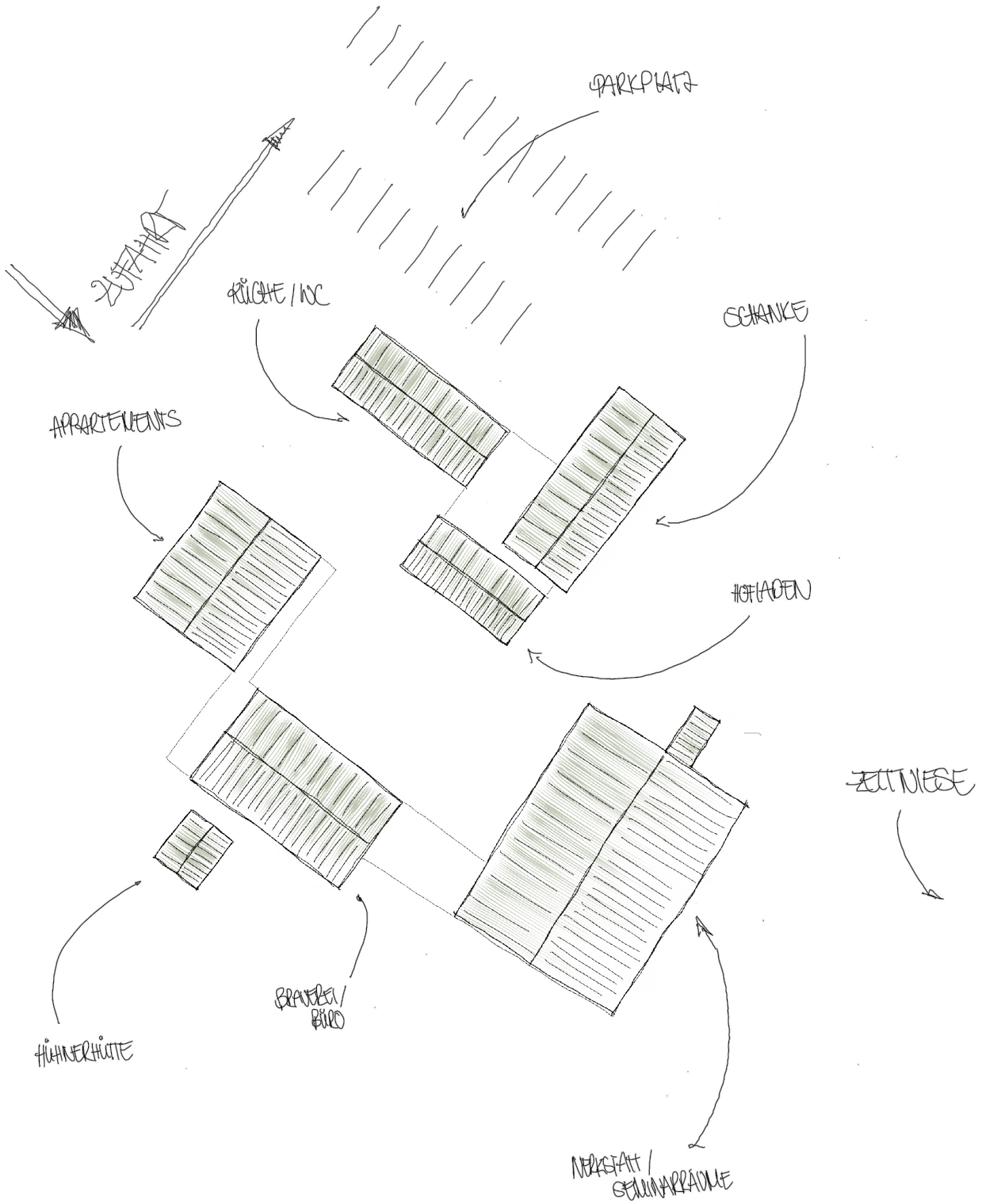
GRÜNETHOF

---

Wir freuen uns auf euren Besuch!



... vom Feld nebenan.



# HERZLICH WILKOMMEN AUF DEM GRÜNET HOF!

Wir freuen uns, dass Sie den Weg gefunden haben zu diesem kleinen Fleck Erde und dass wir ihnen wertvolle Produkte und interessantes Wissen anbieten dürfen. Vor allem aber stimmt es uns froh, wenn wir Ihnen hoffentlich viele schöne Erinnerungen bereiten können!

Finden Sie regionale Lebensmittel in unserem Hofladen, der im ehemaligen Troadkasten sein neues Zuhause gefunden hat. Obst, Gemüse, Milch, Fleisch, aber auch Käse, Öle und Spirituosen werden von Bauern aus der Region produziert und zugleich weiterverarbeitet. Durch die Grünet-Kooperative wird gewährleistet, dass alle notwendigen Produktionsschritte regional bewerkstelligt werden können und keine externen, weit entfernten Betriebe in die Produktionskette eingegliedert werden müssen. Das von Ihnen bezahlte Geld fließt ausschließlich in die Kooperative und gelangt somit direkt zu den Erzeugern - den hier ansässigen Landwirten.

Was wäre Bayern ohne Bier? Die Hofeigene Brauerei braut mehrmals wöchentlich verschiedene Biersorten, die direkt in der Schanke neben dem Hofladen, zusammen mit frisch zubereiteten, regionalen Speisen aus der Küche, getrunken werden können. Alternativ ist es natürlich auch möglich für den Biergenuss zu Hause das „flüssige Gold“ in Flaschen abgefüllt zu erwerben.

Ein besonderes Anliegen ist uns die Weitervermittlung von altem Wissen, Traditionen und Handwerken. Daher bieten wir unterschiedliche Kurse und Seminare im ehemaligen Stadel des Hofes an. Wir verfügen über eine Holzwerkstatt und zwei Seminarräume, in denen wir ein abwechslungsreiches Jahresprogramm fahren und gleichzeitig der Bevölkerung vor Ort die Möglichkeit geben, diese Veranstaltungsräume ebenfalls zu nutzen.

Für den Fall eines längeren Aufenthalts auf unserem Hof, gibt es die Möglichkeit in sechs unterschiedlichen Appartements eine oder mehrere Nächte zu übernachten, zusätzlich steht es Ihnen frei im Sommer unsere Zeltwiese zu nutzen.

Für mehr Informationen in allen genannten Bereichen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Wir wünschen einen schönen, erholsamen und schmackhaften Aufenthalt auf dem Grünet Hof!





## 5.0 Entwurf

## **Baukörper und Funktionen im Kontext**

Der Entwurf des Grünet Hofes unterliegt dem Grundsatz, den Bestand zu erhalten, ihn an notwendigen Stellen zu ergänzen und ihn an seine neuen Funktionen anzupassen. Diese Anpassungen und Ergänzungen vollziehen sich sowohl in der Ebene der Hülle, als auch der des Kerns, jedoch so minimalinvasiv wie möglich. Das im letzten Kapitel ausgeführte Konzept gibt die neuen Funktionen, die sich auf die Bestandsgebäude des Hofes verteilen, vor. Der leerstehende Bestandshof unterzieht sich somit einer inhaltlichen Veränderung, die Funktionen teilen sich in Räumlichkeiten bzw. Funktionen, die für das Tagesgeschäft essentiell sind, und denen, die primär dem zweiten Standbein des Slow Tourismus dienen. Zu Ersterem zählen der Hofladen, die Schanke, die Küche, die Brauerei und das Büro, zu Zweiterem das Appartementhaus, die Werkstatt und die Seminarräume. Bei der neutralen Hühnerhütte wird auf eine konkrete Zuweisung abgesehen, sie soll vor allem den Bogen zur ehemaligen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung spannen und dem Hof eine Grundlegendigkeit in Form von Tieren einhauchen. Die aufgezählten Funktionen, ergänzt durch Nebenflächen wie WC-Anlagen und Lagerflächen, wurden denjenigen Bestandsgebäuden

zugeteilt, die sie am besten aufnehmen können und die in der Kombination mit anderen Funktionen am besten liegen. Das äußere Erscheinungsbild des Hofes unterscheidet sich nicht groß von demjenigen vor der Umplanung, als der Hof noch als konventioneller landwirtschaftlicher Betrieb genutzt wurde. Dies ist eine Konsequenz aus dem oben genannten Grundsatz des Bestandserhaltens, der sich nicht nur auf den baukonstruktiven Aspekt des Bestandes, sondern auch auf das regionale, traditionelle Erscheinungsbild des alten Bauernhofes und seine Integration in die Umgebung bezieht.

Trotz der sehr bestandsübereinstimmenden Gestalt des Hofes darf beim genaueren Hinsehen ersichtlich sein, dass es sich eben nicht um eine konventionell geführte Landwirtschaft handelt. Das wird zum einen durch große Glasfronten, im ehemaligen Troadkasten, dem alten Stall und dem alten Stadel angedeutet. Zum anderen sind es aber vor allem die Verbindungsdächer aus Sichtbeton, die auf vergleichbaren Bauernhöfen der Region nicht existent sind und dem Betrachter erkennen lassen, dass hier etwas Bauernhofunübliches sein neues Zuhause gefunden hat. Sie sind die architektonische

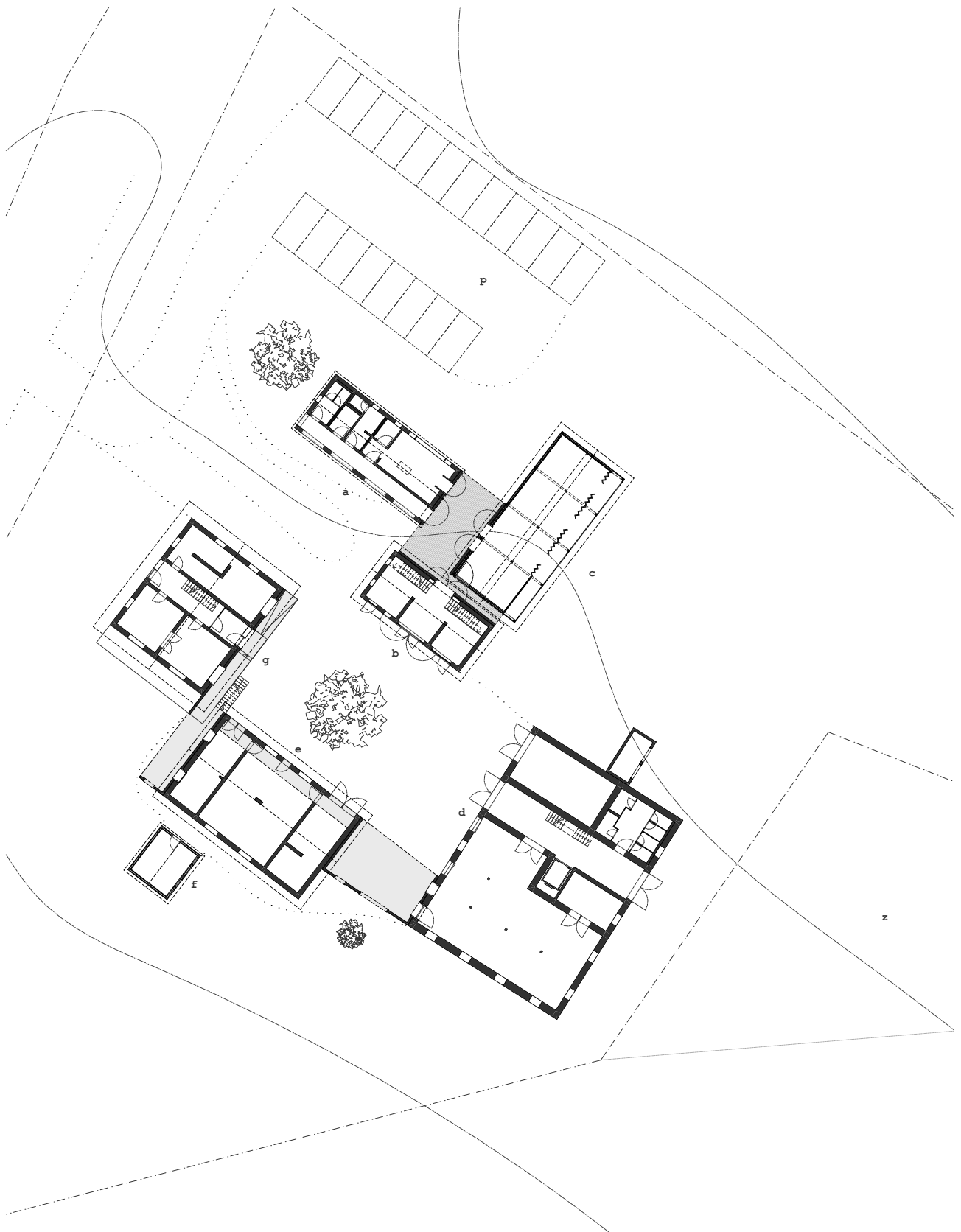
Ausformulierung des zentralen Themas von Zusammenkommen und Vernetzung.

Die beiden Hauptideen der regionalen Direktvermarktung in Gestalt von Hofladen und Schanke mit Küchen- und WC-Bereich und die der Wissensvermittlung und Weiterbildung, welche durch die Seminar- und Werkstatträume sowie den Appartements in Erscheinung treten, sind jeweils durch Sichtbetondächer miteinander verbunden. Sie fassen die Gebäude des Hofes zusammen und greifen somit ohne großes Aufsehenerregen in dessen Erscheinungsbild ein.

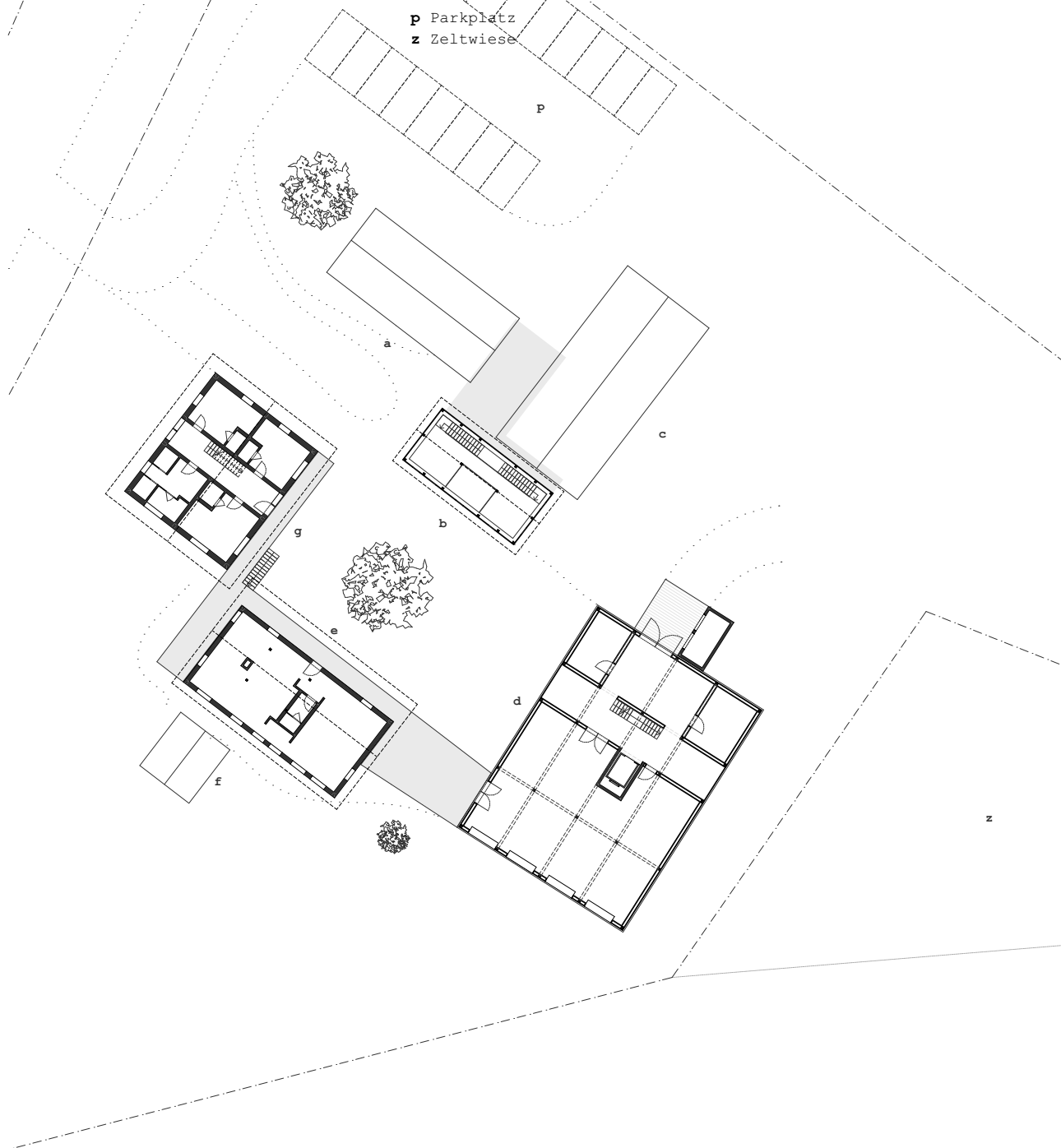
Da sich in der Regel viele verschiedene Personen auf dem Hof befinden, und diese wegen der abgelegenen Lage vermehrt mit dem Auto ankommen, braucht es ein gewisses Kontingent an Parkplätzen. Hierfür sind 20 Stück direkt bei der Zufahrt auf das Grundstück angelegt, die bei Bedarf auch als Stellplatz für einige wenige Campingwagen dienen können. Der Innenhof mit der Bestandslinde im Zentrum ist für Autos von Besuchern nicht befahrbar, lediglich Lieferanten von Mitgliedshöfen der Kooperative dürfen zum Abladen von Lebensmitteln in den Innenhof fahren. Dies geschieht jedoch stets in fest geregelten Zeitfenstern, um die Lärmbelastung durch

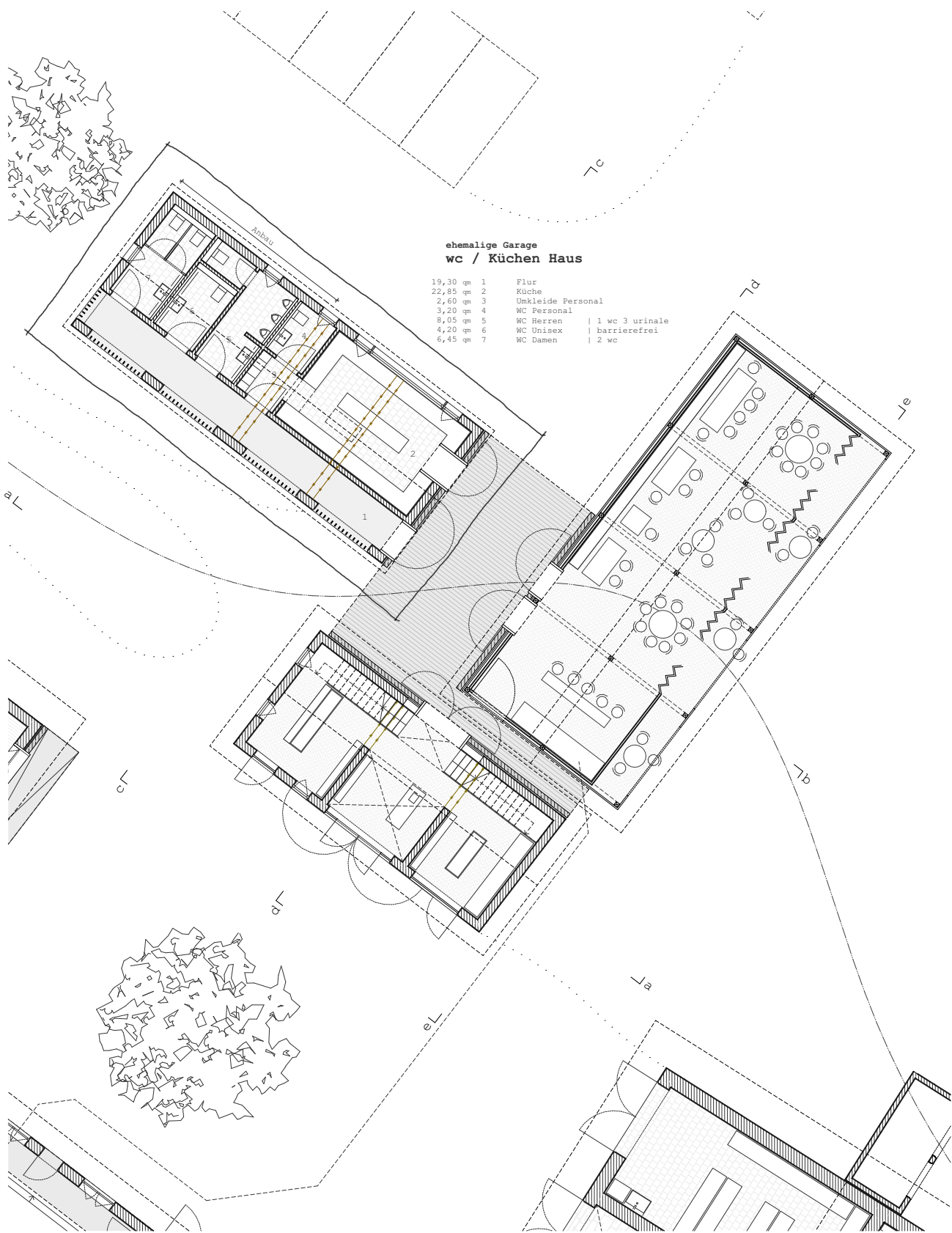
Kraftfahrzeuge am Hof für Besucher möglichst gering zu halten. Im Außenbereich des Hofes besteht im Süden ein kleiner Obstbaumgarten sowie die alte Hühnerhütte, welche wieder reaktiviert werden soll. Im Osten, hinter dem Stadel, steht in etwa 200 Meter Entfernung ein alter Nussbaum, in den die letzte Generation der Bauernhofbesitzer eine Schaukel gebohrt haben. Ein Ruheort, umgeben von Natur, existiert hier und wird als Außenposten des Hofes mitgenutzt. Zwischen dem Nussbaum und dem Hof erstreckt sich eine freie Wiese, auf der interessierte Besucher ihr Zelt aufschlagen und im Freien übernachten können.

Der neue Hof besticht durch seine Wuseligkeit, die dadurch erreicht wird, dass so viele Menschen mit diversen beruflichen Hintergründen, unterschiedlicher Herkunft und Generationen an diesem Ort zusammentreffen. Der leer stehende Bestandshof wird in einen Ort verwandelt, an dem regionale Vermarktung, Wissensaustausch und pure Geselligkeit auf verhältnismäßig engem Raum zusammen finden.



- |                          |   |                                    |
|--------------------------|---|------------------------------------|
| a ehemalige Garage       | → | a WC / Küchen Haus                 |
| b ehemaliger Troadkasten | → | b Hofladen                         |
| c ehemalige Scheune      | → | c Schanke                          |
| d ehemaliger Stadel      | → | d Werkstatt / Lager / Seminar Haus |
| e ehemaliger Stall       | → | e Brauerei / Büro Haus             |
| f ehemalige Hühnerhütte  | → | f Hühnerhütte                      |
| g ehemaliges Wohnhaus    | → | g Apartement Haus                  |
- p Parkplatz  
z Zeltwiese





**5.2**  
Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude

1 zu 200  
Grundriss WC / Küchen Haus **Erdgeschoss**

## ehemalige Garage wc / Küchen Haus

Die ehemalige Garage wird auf die doppelte Länge erweitert, damit in ihr die wichtigen Funktionen der Gastronomieküche sowie der Sanitäreinrichtungen für Besucher der Schanke und das Personal kompakt Platz finden.

Um die Wege zwischen Küche und Bewirtschaftungsraum für das Servicepersonal möglichst kurz zu halten, wurde die großzügige Gastronomieküche östlich geplant mit direktem Zugang zum Zwischenraum der drei Bestandsgebäude Garage, Troadkasten und Scheune. Ein langes Fensterband mit zwei Öffnungsflügeln in der nördlichen Außenwand ermöglicht einen ausreichenden Belichtungs- und Belüftungsquerschnitt für die knapp 25 m<sup>2</sup> großen Küchen.

Für Dekorationsausstattungen, Kücheninventar und andere Gegenstände, die nicht täglich zum Einsatz kommen, gibt es unter dem alten Garagendach einen warmen Lagerbereich, der über eine Dachbodenluke erreichbar ist.

An die Küche grenzt im Westen direkt die geschlechterneutrale Personaltoilette und der Umkleieraum für die Beschäftigten an, letzterer besitzt einen unmittelbaren Zugang zur Küche und einen externen Zugang vom Flur.

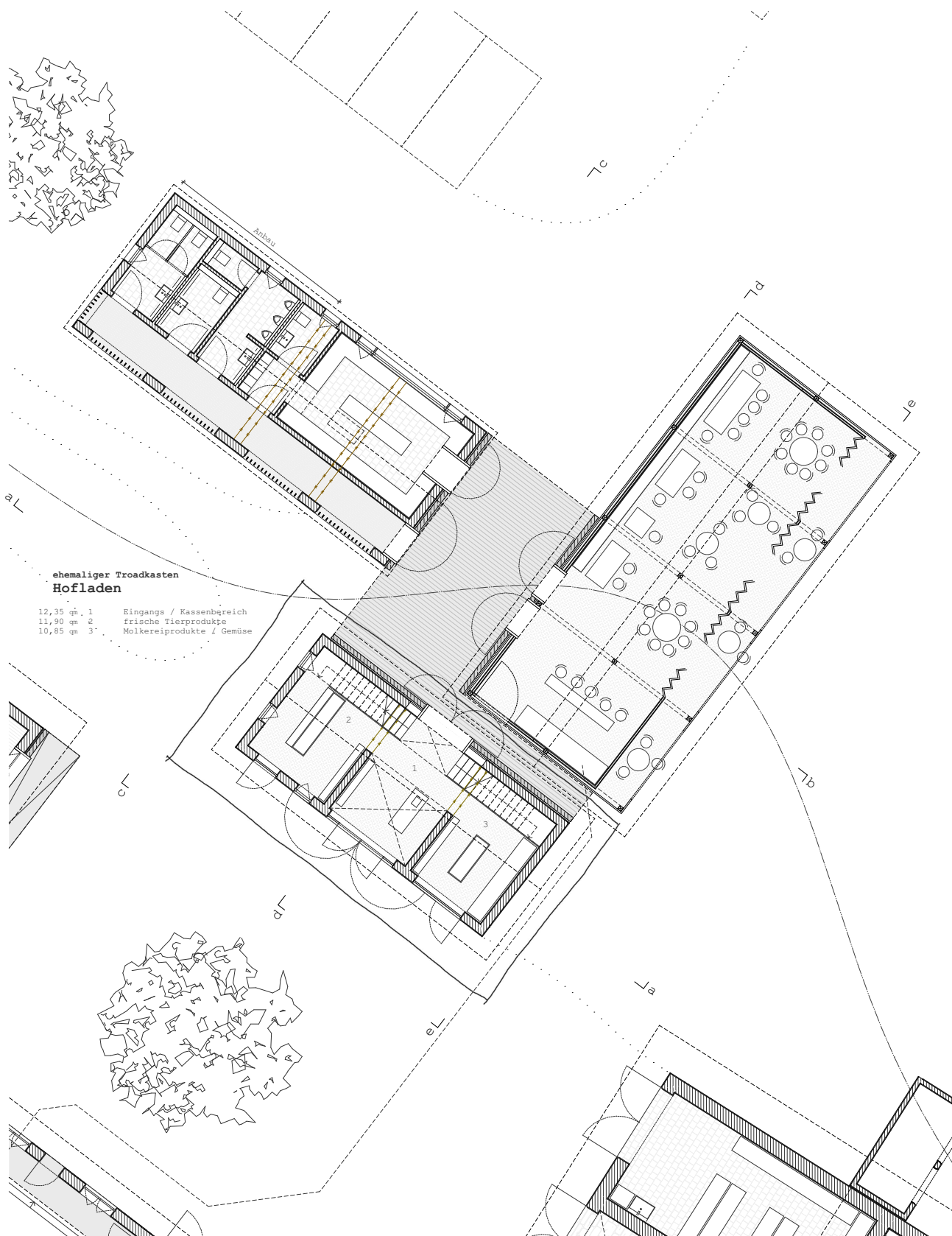
Die WC-Anlagen für die Gäste befinden sich im westlichen

Anbauteil des Gebäudes und sind bezüglich Anzahl und Aufteilung der Toiletten konform der bayerischen Gaststättenverordnung geplant worden.<sup>38</sup> Hier befindet sich auch das einzige öffentlich zugängliche barrierefreie WC auf dem gesamten Hofgelände. Für den Fall, dass die Anzahl der Toiletten zu knapp werden sollte, bei großen Hoffesten oder Hochzeiten beispielsweise, befinden sich im Erdgeschoss des ehemaligen Stadels noch weitere WC-Anlagen.

Südlich der dienenden Räume befindet sich ein Gang, der vor allem zur Erschließung der Toiletten dient und sich über die gesamte Länge des Gebäudes erstreckt. Durch die unterschiedliche Orientierung der Zugänge beider Funktionsbereiche wird verhindert, dass sich die Parteien zu Stoßzeiten in die Quere kommen.

Durch das Herausnehmen der alten Garagentore entstehen an diesen Stellen und analog dazu im Anbaubereich des Hauses leere Öffnungen. Diese werden mit heimischen, unbehandelten Fichtenholzlamellen ausgefüllt und erzeugen somit im Gang, der als Pufferzone dient, eine ausdrucksstarke Licht-Schatten Wirkung.

38 Vgl. § 26 GastBauVO, Sanitäre Anlagen.





## ehemalige Troadkasten

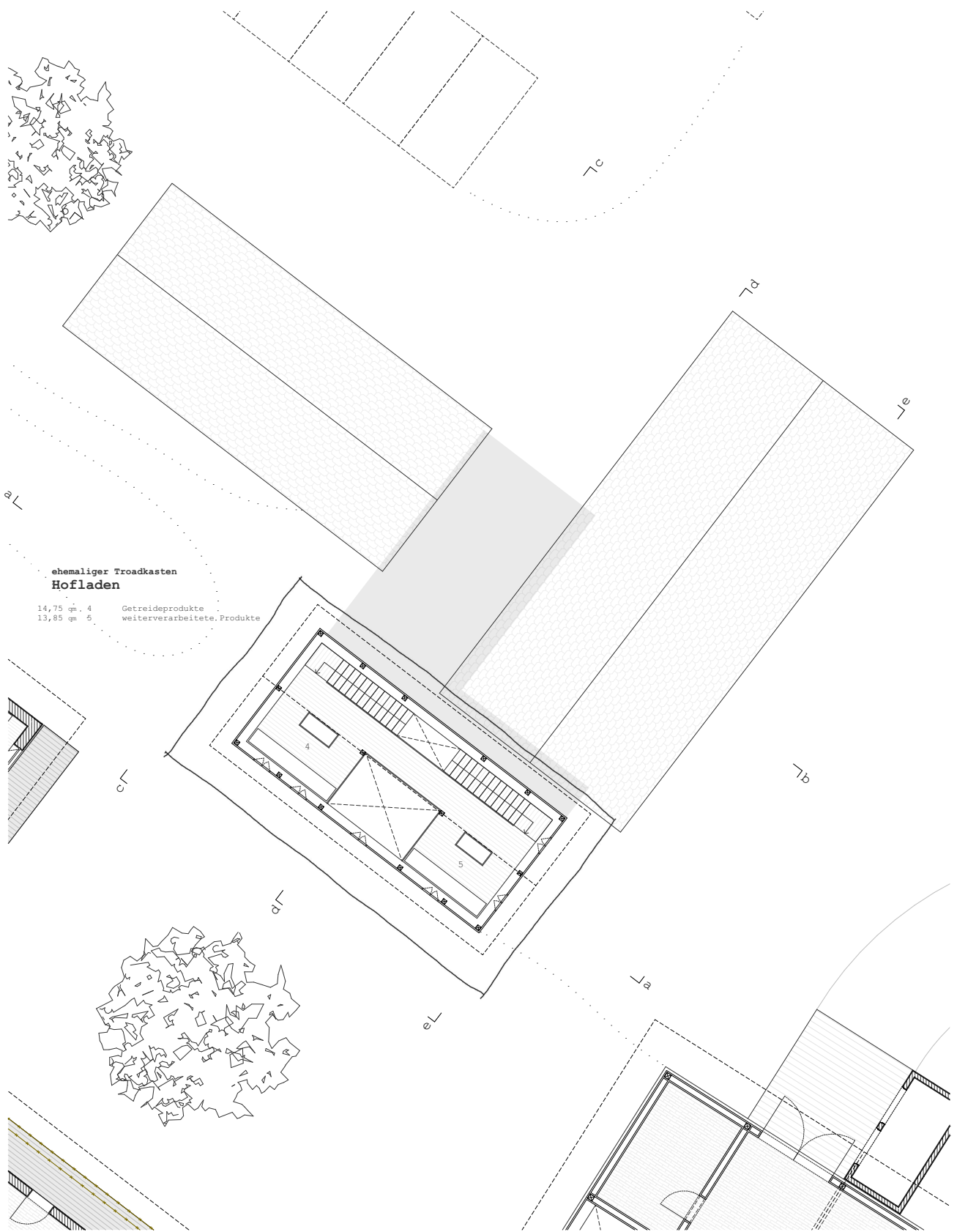
### Hofladen

Der Hofladen wird einer der Anziehungsmagnete auf dem Grünet Hof sein. In ihm werden nicht nur Gemüse, Obst und Milch aus der Region angeboten, sondern auch weiterverarbeitete Produkte, wie beispielsweise Käse, Butter, Joghurt sowie Brot, Öle und geräuchertes Fleisch. Die Besonderheit an den letztgenannten Sekundärprodukten ist, dass es sich auch bei diesen Nahrungsmitteln um Erzeugnisse aus der direkten Umgebung handelt. Über die vorab im Kapitel der Konzeptentwicklung beschriebene Kooperative sind die Landwirte untereinander vernetzt und können mithilfe von einigen Weiterverarbeitungsbetrieben auf ausgewählten Höfen diese regionale, saisonale und faire Produktpalette anbieten. Ein besonderer Hingucker und Geheimtipp wird das hofeigene Grünet-Bier sein, welches nur 20 Meter vom Laden entfernt gebraut wird.

Der Hofladen am Grünet Hof dient als Zentrum der Kooperative, er vermarktet alle Produkte und ermöglicht es dem ökologisch bewussten Konsumenten der Region, nahezu alle gewünschten Nahrungsmittel in einem einzigen Laden zu kaufen und nicht zig Höfe dafür abfahren zu müssen. Der ehemalige Troadkasten ist in drei Bereiche gegliedert,

wobei der mittlere zu seinen Anfängen als Durchfahrt gedient hat. Dieser Gedanke wird bei der Planung des neuen Hofladens aufgegriffen. Der Raum bleibt, wie im Bestand, überwiegend bis zum Dach offen, lediglich ein Verbindungssteg führt die beiden oberen Räume zusammen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei gegenüberliegende Zugänge, die ein Durchgehen des Gebäudes ermöglichen. In der Bestandsfassade hin zum Hof ist aktuell eine große Öffnung, welche die Geschosshöhe des Erdgeschosses überragt und in die Holzschalung des Obergeschosses einschneidet. Da das aktuelle Erscheinungsbild des Troadkastens einen wesentlichen Beitrag zum Charme des gesamten Hofes beiträgt, bleibt diese Öffnung bestehen und wird lediglich mit Glas ausgefüllt, um einen thermischen Abschluss für den Hofladen zu erreichen. Abgesehen von diesem Eingriff und der neuen, ursprünglichen Öffnung im Norden, wird an der Außenhülle des Troadkastens nichts verändert.

Das drei geteilte Erdgeschoss verteilt sich, von der Mitte ausgehend, mithilfe von zwei Wangentreppen im Stil der Bestandstreppen am Hof in das Obergeschoss. Somit entstehen im wesentlichen vier Verkaufsbereiche, davon zwei im

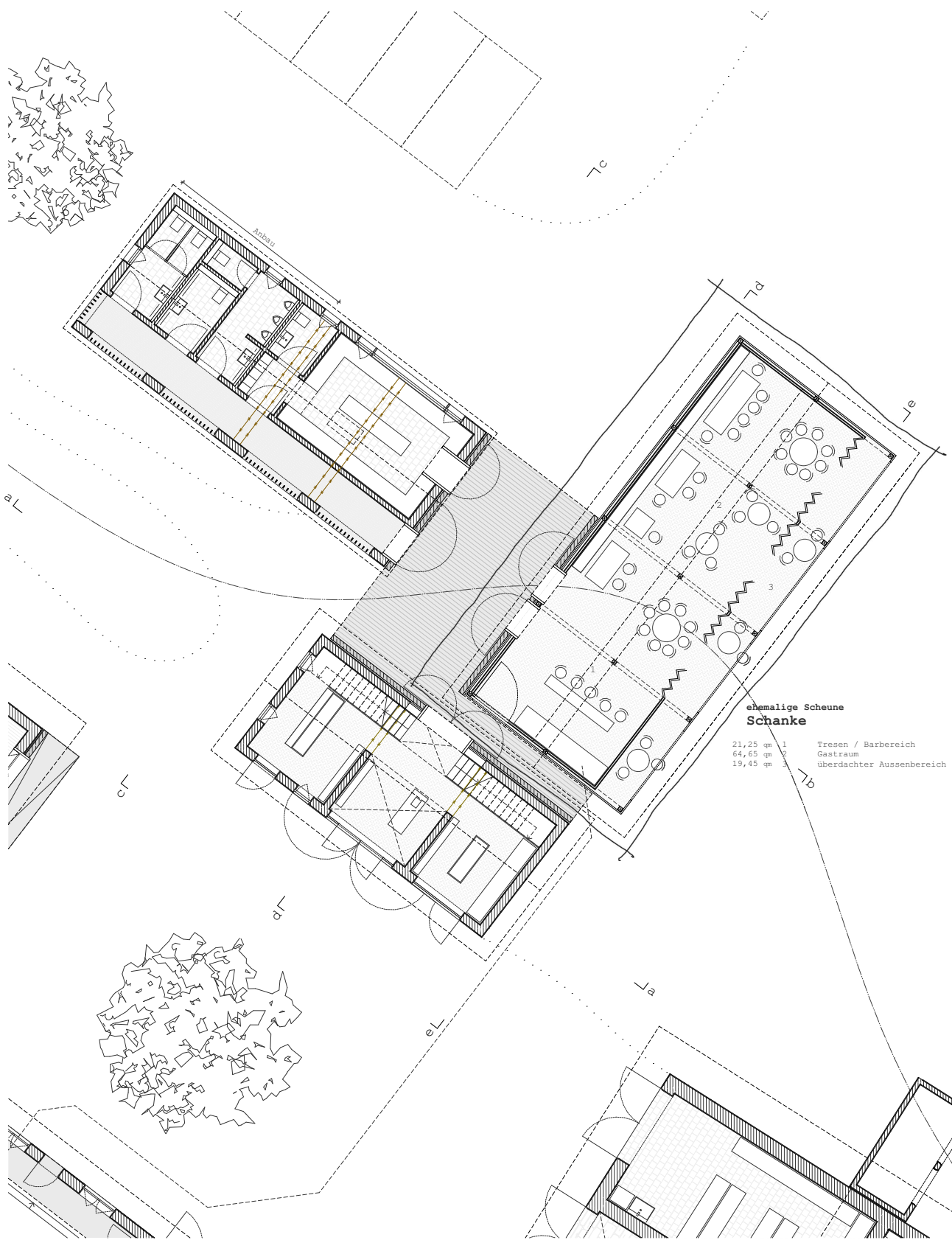


5.2  
Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude

1 zu 200  
Grundriss Hofladen **Obergeschoss**

Obergeschoss, die den Hofladen zonieren, und eine Aufteilung der einzelnen Produkte in Molkereierzeugnisse, Getreiderzeugnisse, Fleischerzeugnisse und frisches Gemüse sowie Obst erlauben.

Für den Fall, dass gehbeeinträchtigte Menschen auf dem Hof einkaufen wollen, es allerdings im Hofladen aus Platzgründen keinen Aufzug gibt, wird das freundliche Hofpersonal gerne behilflich sein und die gewünschten Produkte von oberen Stockwerk ins Erdgeschoss bringen. Dort befindet sich dann auch der Kassenbereich in Form einer kleinen Theke beim Eingang.



5.2  
Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude

1 zu 200  
Grundriss Schanke Erdgeschoss

## ehemalige Scheune

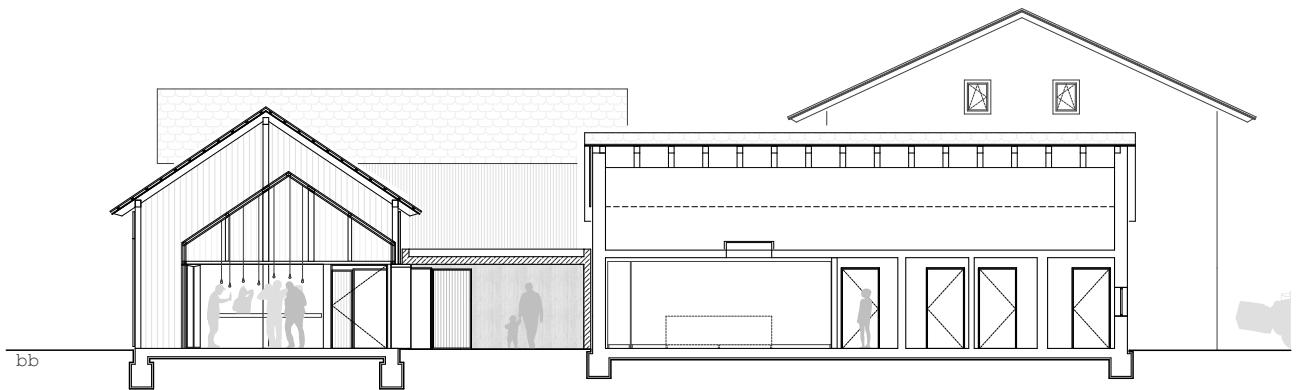
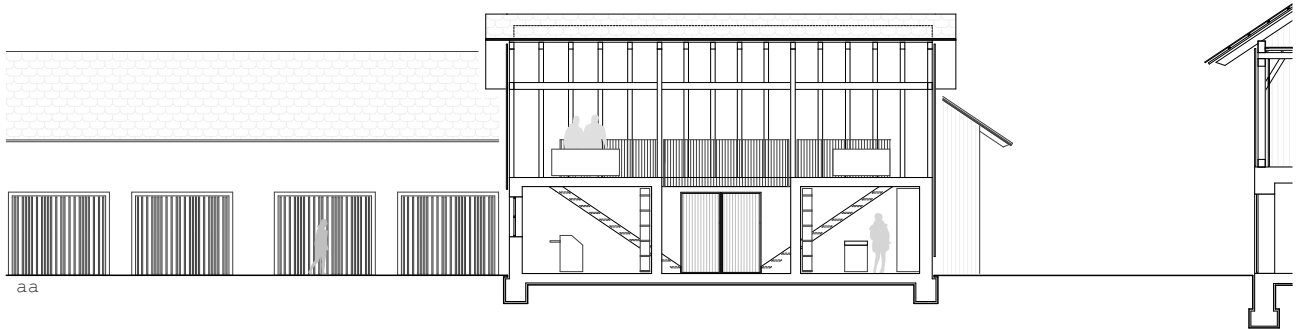
### Schanke

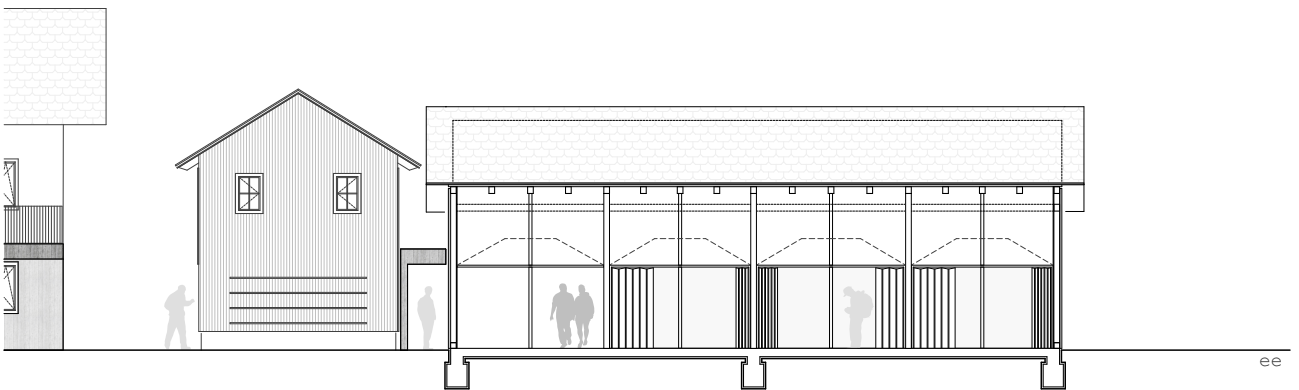
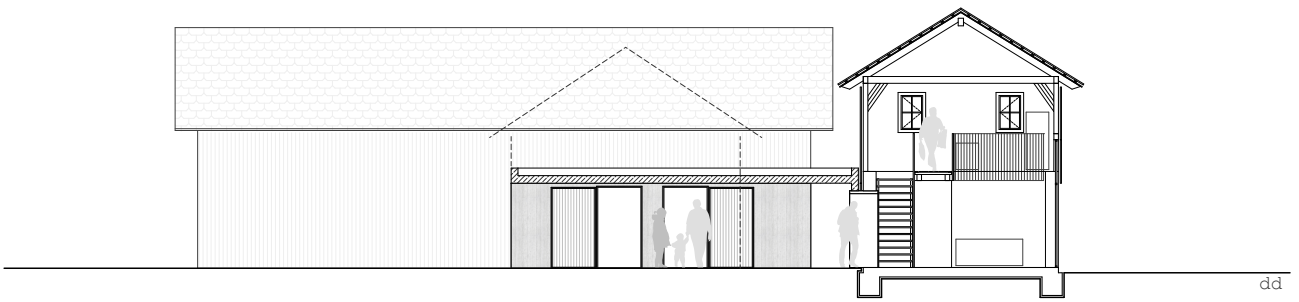
Ein für die Neuauslegung des Hofes ebenfalls sehr wichtiges Gebäude ist die ehemalige Scheune, welche nahezu direkt im rechten Winkel an den alten Troadkasten angrenzt. Er ist gegliedert in vier Bereiche, die sich alle großzügig nach Osten hin öffnen, früher waren hier vermutlich große Scheunentore eingehängt. Der Entwurf sieht in diesem Gebäude den hofeigenen Bewirtungsraum vor: die Schanke, in der zum einen köstliche, saisonale Speisen aus den regionalen Erzeugnissen auf der Karte stehen und zum anderen, ähnlich wie in einem Buschenschank, Getränke ausgeschenkt werden. Der wesentliche Unterschied zu den Bewirtungsstätten in Weinbaugebieten besteht darin, dass hier kein Wein, sondern das bayerische Nationalgetränk ausgeschenkt wird: das Grünet-Bier in all seinen Varianten und Farben, je nach Charge des jeweiligen Brauvorgangs. Durch die Lage der Brauerei direkt auf dem Hofgelände ist die Schanke der ideale Ort, um hier das alkoholische Getränk zu bewerben.

Bei der erhaltenswerten alten Scheune handelt es sich um eine Holzleichtkonstruktion mit Holzfassade. Diese bleibt, ähnlich wie der Troadkasten, bis auf zwei Öffnungen,

die beide einen Zugang zum überdachten Zwischenraum des Gebäudekonglomerats schaffen, unangetastet. In die Hülle wird ein Glashaus mit einer Stahlrahmenkonstruktion gestellt, welches eine verkleinerte Kopie des Bestandes ist. Der etwa 85 m<sup>2</sup> große Bewirtungsraum ist somit thermisch vom Außenraum getrennt und profitiert von der Optik der alten Scheunenkonstruktion. Die Schanke bietet Platz für 40 bis 45 Gäste und kann bei schönen Wetter mit Außenraumplätzen erweitert werden. Somit ist der Raum auch ideal für Geburtstagsfeiern oder andere geschlossene Gesellschaften anmietbar.

Nach Osten hin nimmt das Haus im Haus die Gebäudekante des Troadkastens auf und erzeugt somit eine kleine überdachte Pufferzone von 1,25 Metern, in der an lauen Sommerabenden kleine Tische ihren Platz finden können, indem die große Faltelemente in der Glasfassade geöffnet werden und so den Innenraum erweitern. Aber auch im Winter gestaltet sich der Bereich als idealer Ort um kurz Luft zu schnappen, die malerische Aussicht zu genießen oder eine Zigarette zu rauchen.





1 zu 200  
Schnitte Küchen / WC Haus, Hofladen, Schanke

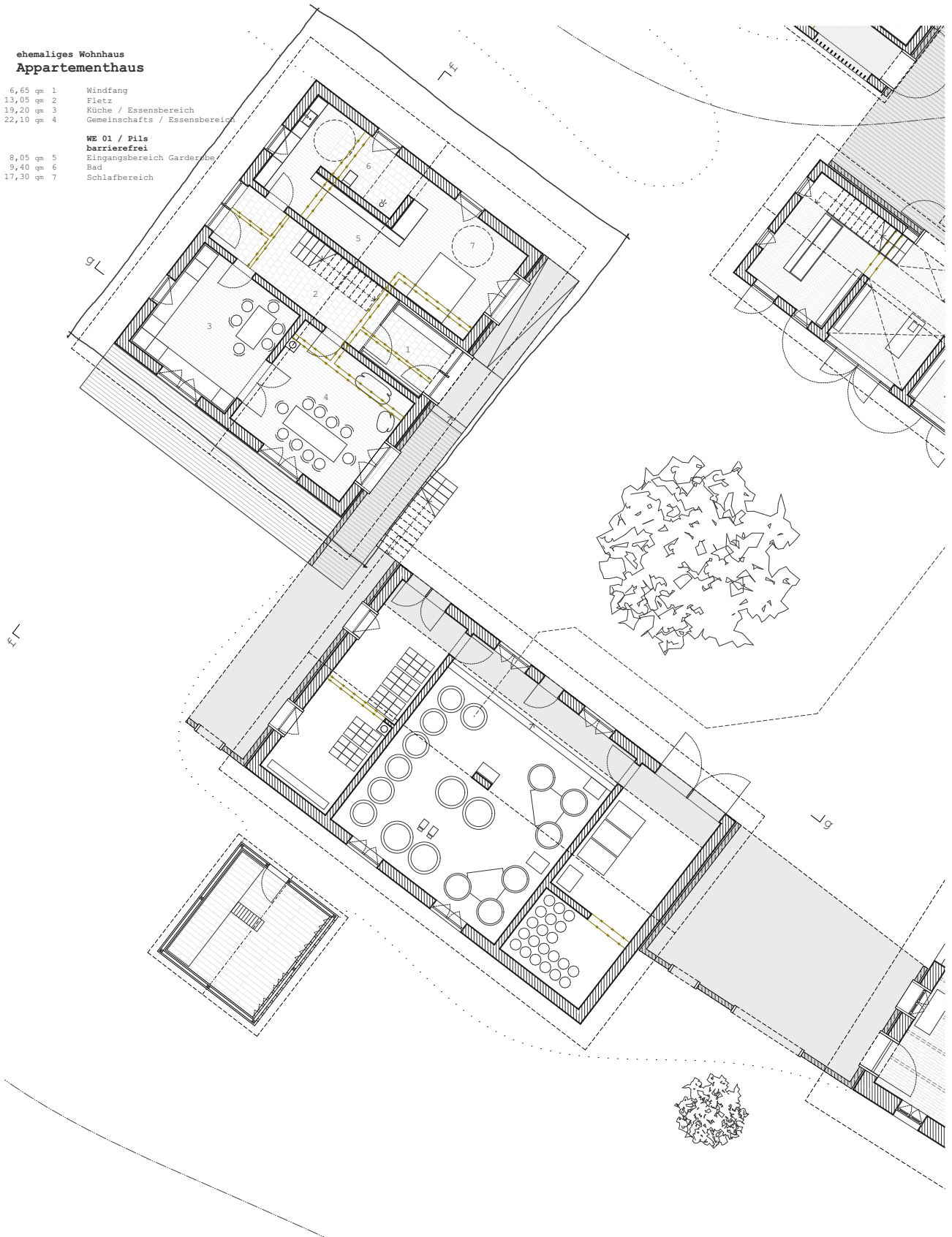
5.2  
Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude

**ehemaliges Wohnhaus  
Appartementhaus**

6,65 qm	1	Windfang
13,05 qm	2	Fletz
19,20 qm	3	Küche / Essensbereich
22,10 qm	4	Gemeinschafts / Essensbereich

**WE 01 / Pils  
barrierefrei**

8,05 qm	5	Eingangsbereich Garderobe
9,40 qm	6	Bad
17,30 qm	7	Schlafbereich





## ehemaliges Wohnhaus **Appartementhaus**

Früher diente das zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss als Wohnhaus für die Bauernfamilie, heute soll es ebenfalls die Funktion des Beherbergens erfüllen. Bei den Schlafstellen handelt es sich jedoch um keine klassischen Unterkünfte, die dem Standard eines Hotels entsprechen. Vielmehr ist das Konzept vergleichbar mit einer großen Wohngemeinschaft, in der diverse Räume und Funktionen miteinander geteilt werden.

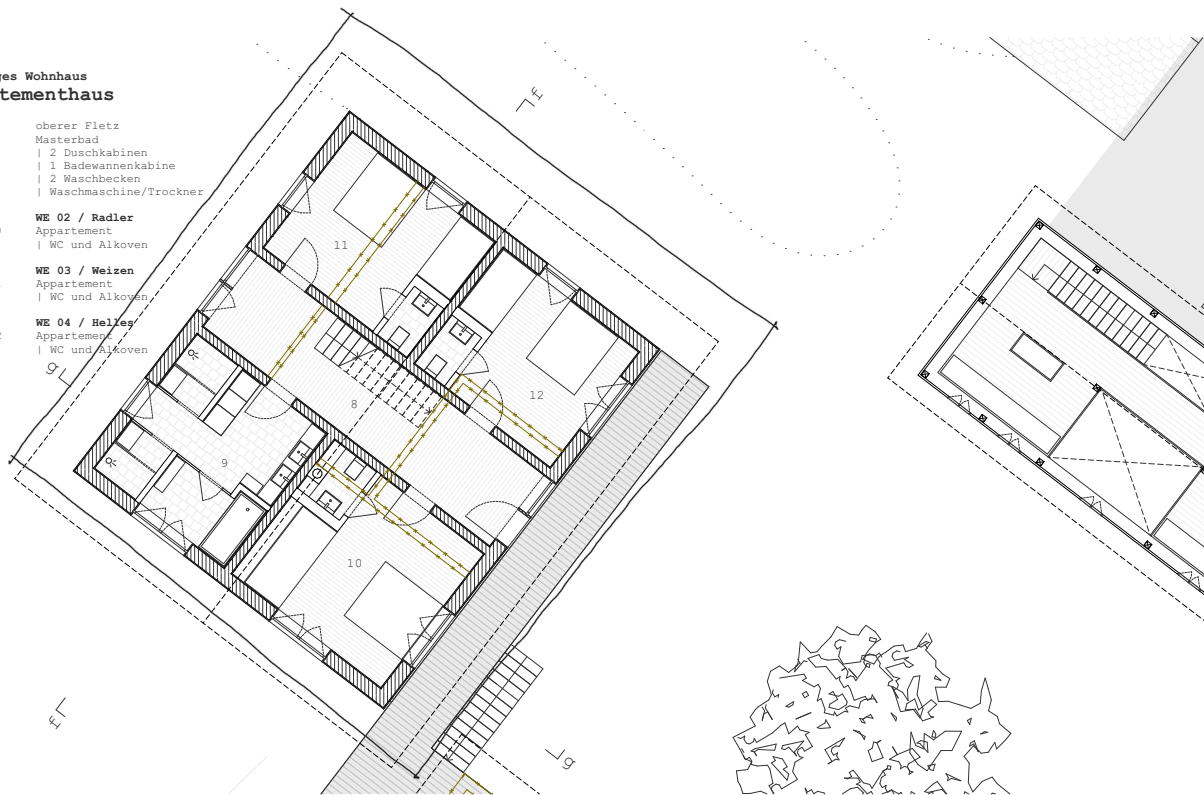
Im Haus befinden sich sechs Wohneinheiten, die in Größe und Ausstattung variieren, jedoch alle über den Fletz, den alten, begradigten Hausflur, erschlossen werden. Die einzige Einheit im Erdgeschoss ist auch gleichzeitig die einzige barrierefreie Unterkunft, so dass Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nicht per se der Aufenthalt am Grünet Hof verwehrt wird.

Die Erschließung des Appartementhauses erfolgt über eine am Haus entlang führende Rampe, von der aus man zur Eingangstüre gelangt. Im Haus geht man durch eine Schmutzschleuse, in der sich die Garderobe befindet, in den Hausfletz, dem Zentrum des Hauses, vom dem aus die vertikale und horizontale Erschließung passiert. Der in alten Bauernhäusern weit verbreitete Hintereingang

bleibt auch im neuen Entwurf bestehen und ermöglicht eine Lichtdurchflutung des Flures in allen Geschossen. An Stelle der Treppe ins Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine Treppe ins Kellergeschoss, in dem alle nötigen Geräte und Verteilungen für die Technik der Hofanlage Platz finden sollen. Im Erdgeschoss befinden sich zum einen die beiden Gemeinschaftsräume, die zum gemeinsamen Kochen, Essen und Zusammensitzen dienen, und an welche Richtung Südwesten orientiert, eine Terrasse angrenzt, auf der an lauen Sommer-abenden der Sonnenuntergang hinter der Obstwiesenkulisse genossen werden kann. Zum anderen ist im Erdgeschoss das bereits erwähnte barrierefreie Appartement, welches als einzige Einheit über ein vollständig ausgestattetes Badezimmer inklusive Toilette, Waschbecken und Dusche verfügt. Die übrigen Einheiten haben ein WC und ein Waschbecken auf ihrem Zimmer, um jedoch in den Genuss einer Dusche zu kommen, müssen sich die Bewohner das Masterbad im ersten Obergeschoss teilen. Darin befinden sich zwei abschließbare Duschkabinen mit jeweils einem kleinen Vorbereich zum Ablegen der Kleidung, sowie eine Badewannenkabine für Genießer. Mit zwei Waschbecken

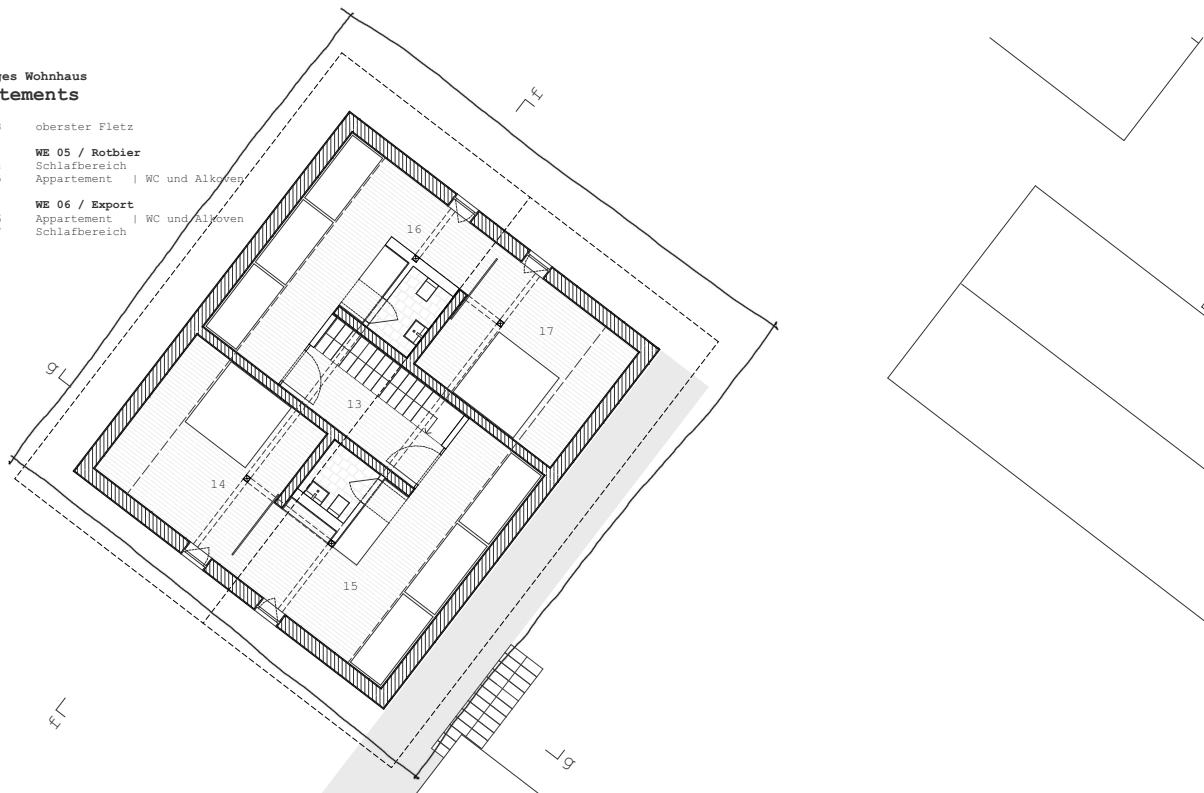
**ehemaliges Wohnhaus  
Appartementhaus**

- 19,55 qm 8 oberer Fletz
- 19,30 qm 9 Masterbad  
| 2 Duschkabinen  
| 1 Badewannenkabine  
| 2 Waschbecken  
| Waschmaschine/Trockner
- 22,10 qm 10 **WE 02 / Radler**  
Appartement  
| WC und Alkoven
- 19,45 qm 11 **WE 03 / Weizen**  
Appartement  
| WC und Alkoven
- qm 12 **WE 04 / Helles**  
Appartement  
| WC und Alkoven



**ehemaliges Wohnhaus  
Appartements**

- 5,95 qm 13 oberster Fletz
- 19,30 qm 14 **WE 05 / Rothier**  
Schlafbereich
- 28,60 qm 15 Appartement | WC und Alkoven
- 24,95 qm 16 **WE 06 / Export**  
Appartement | WC und Alkoven
- 17,30 qm 17 Schlafbereich



**5.2**

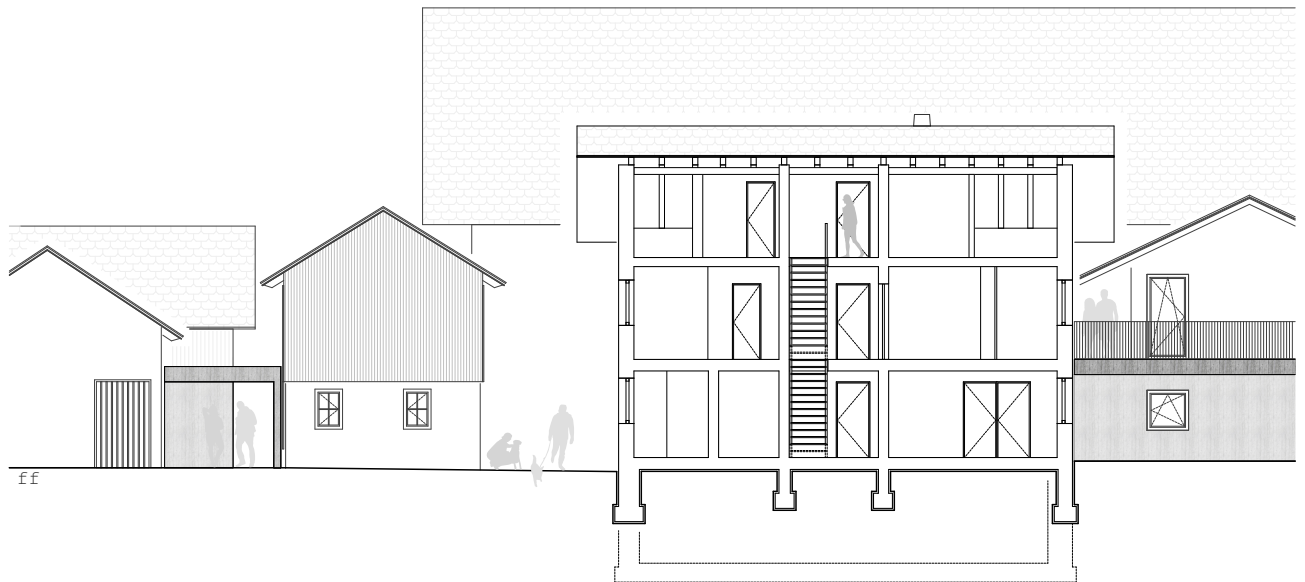
und einer Waschmaschinen-/Trocknerstation ist das Tageslichtbad großzügig eingerichtet und ermöglicht den Nutzern trotz des Gemeinschaftsaspekts genügend Privatheit in den jeweiligen Bereichen. Die Trennwände werden zu großen Teilen aus Milchglas ausgeführt, um den Raum nicht gedrungen wirken zu lassen und auch den Bereich bei den Waschbecken mit natürlichem Licht auszuleuchten. Das Konzept ist angelehnt an die Sanitäreinrichtungen auf Campingplätzen und wurde gewählt, um deren Anzahl in dem Haus verhältnismäßig gering zu halten.

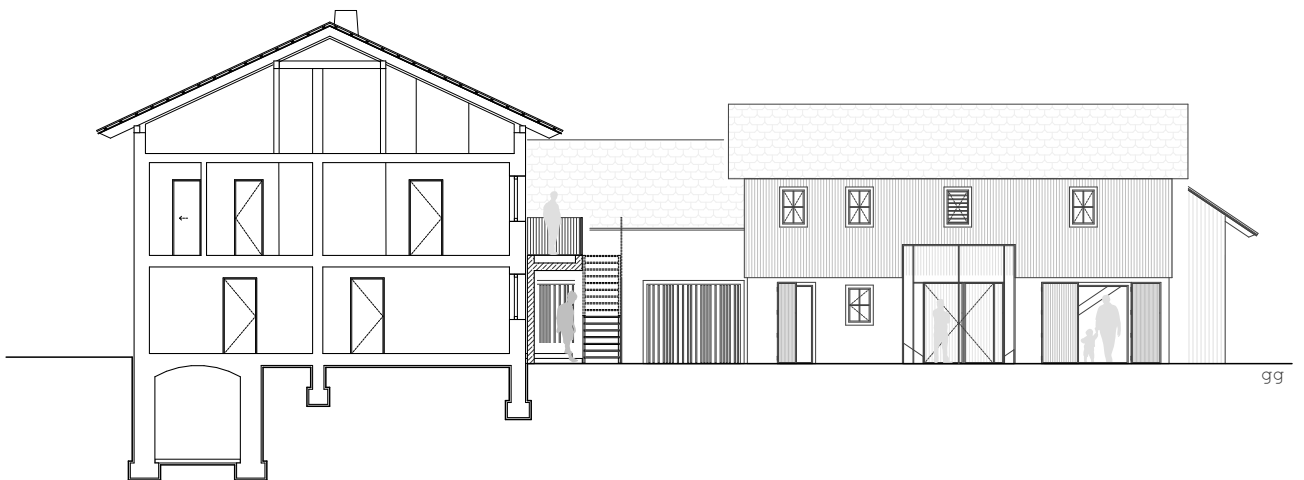
Grundsätzlich sind die fünf Einheiten in den oberen Geschossen für ein bis zwei Personen ausgelegt, bei Bedarf können durch die integrierten Alkoven auf den Zimmern allerdings jeweils drei bis fünf Schlafplätze geschaffen werden. Bei maximaler Auslastung können somit bis zu 22 Besucher in dem Appartementhaus unterkommen, bei der eher wahrscheinlicheren Standardbelegung befinden sich 12 bis 14 Personen im Haus.

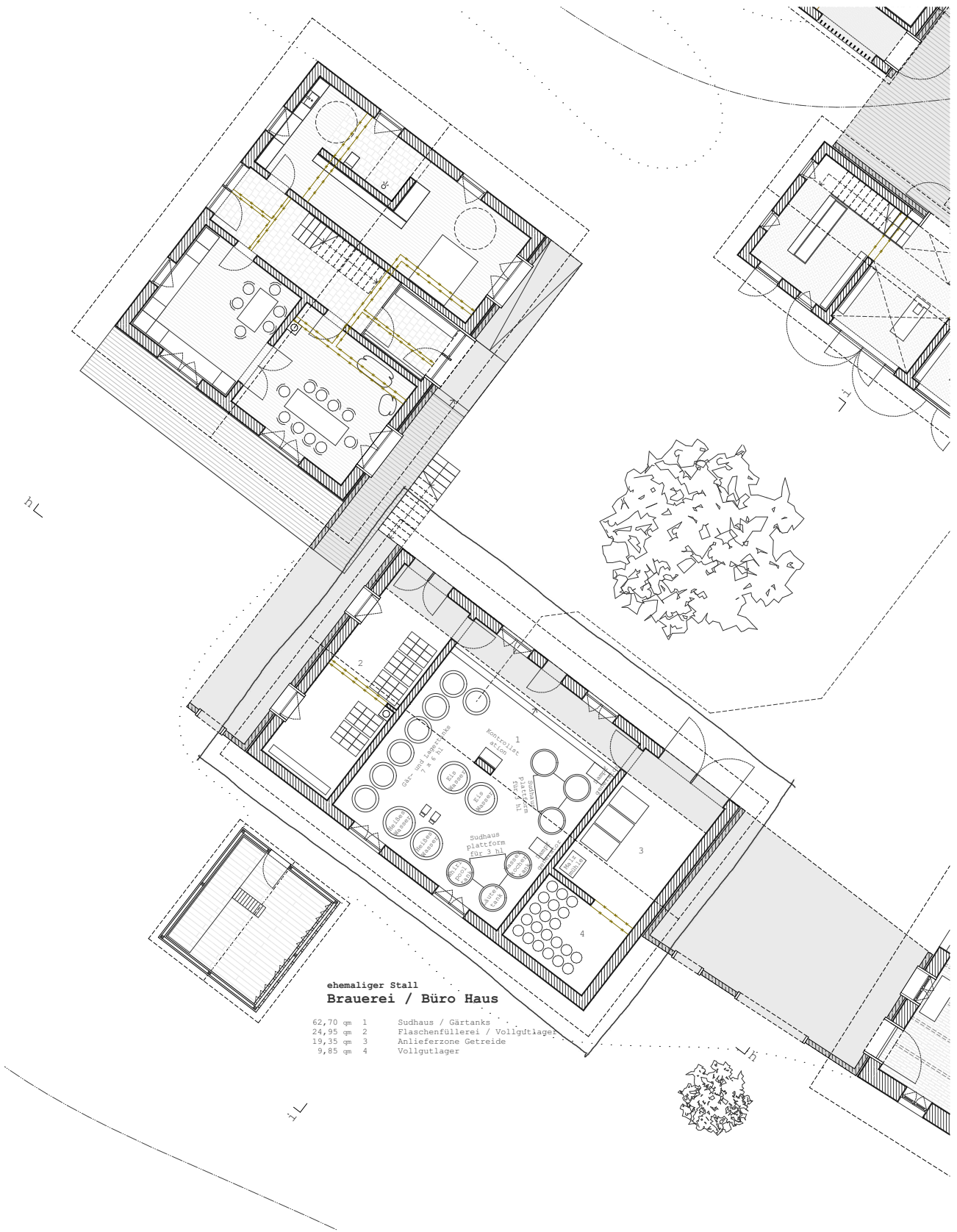
Das Haus verfügt insgesamt über drei Eingänge, dem Haupt- und Hintereingang im Erdgeschoss sowie über eine Terrassentüre im ersten Obergeschoss. Diese führt vom oberen Fletz direkt auf das neue Verbindungsdach, welches das ehemalige Wohnhaus

mit dem alten Stall und dem Stadel verbindet.

Sollte eine wirtschaftlich vertretbare Auslastung des Hauses über längere Strecken nicht gegeben sein, ist es möglich, die Appartements wie Zimmer einer konventionellen Wohngemeinschaft an Studenten oder andere Interessierte zu vermieten.







**ehemaliger Stall  
Brauerei / Büro Haus**

62,70 qm	1	Sudhaus / Gärtanks
24,95 qm	2	Flaschenfüllerei / Vollgutlage
19,35 qm	3	Anlieferzone Getreide
9,85 qm	4	Vollgutlager

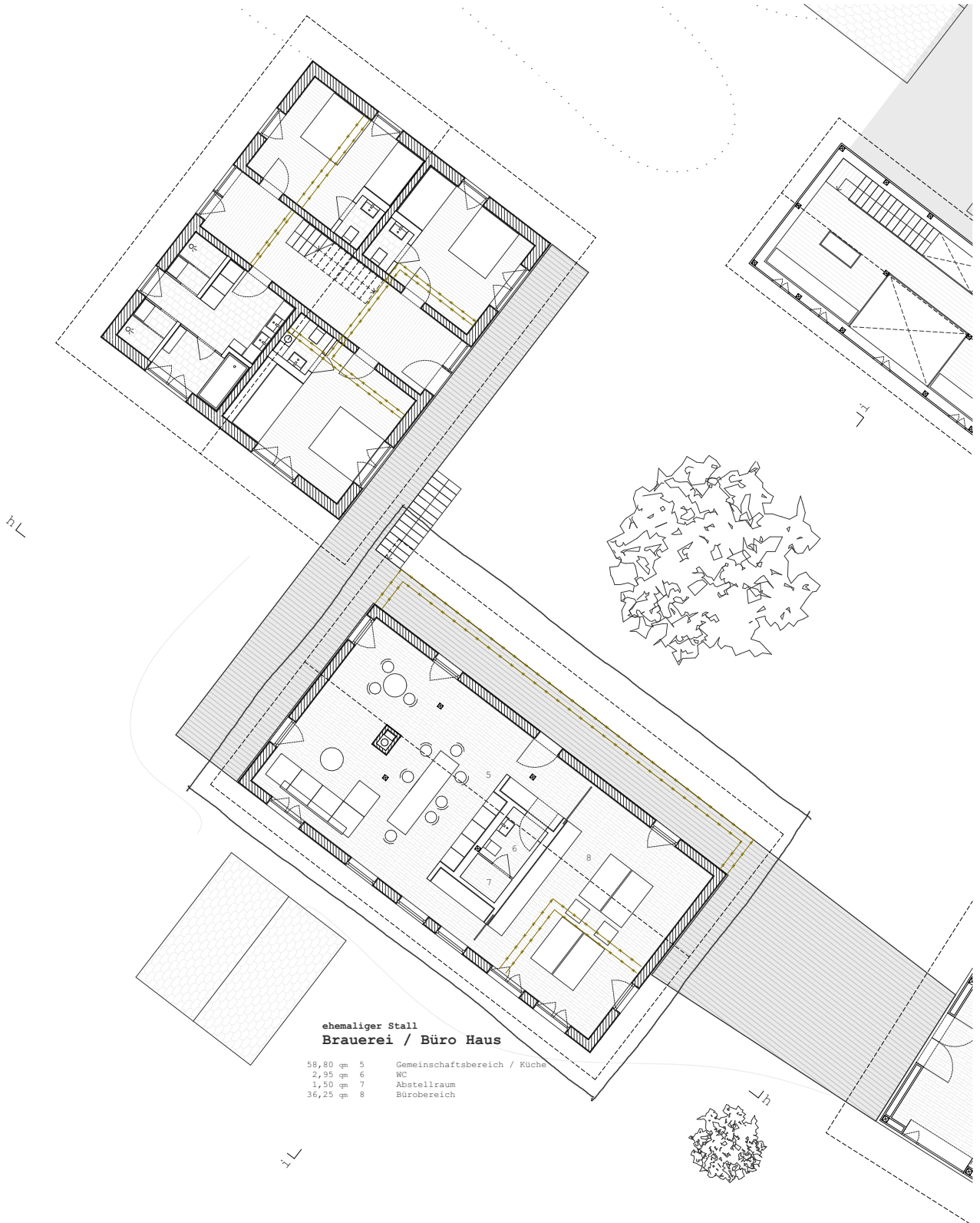
## ehemaliger Stall Brauerei / Büro Haus

Auch auf dem Grünet Hof soll eine Produktion zur Weiterverarbeitung von Lebensmitteln, konkret in Form von Getreideverarbeitung, ihren Platz finden. Im ehemaligen Schweinestall wird eine Brauerei installiert, die einen Ausstoß von 6 Hektoliter leisten kann. Um jederzeit eine ausreichende Menge an fertigem, sofort trinkbarem Bier zu erhalten, bedarf es insgesamt 42 hl Gär- und Lagertanks, die sich in sieben Tanks aneinanderreihen. Diese Kapazität ist ausreichend, um den Hofladen, die hofeigene Schanke und zusätzlich noch ausgewählte Wirtshäuser der Umgebung zu beliefern. Das Getreide und der Hopfen werden von Bauern der Kooperative angeliefert und im Raum neben dem Sudhaus gelagert. Um den Keimprozess des Getreides zu starten, wird dem Ausgangsprodukt Wasser zugegeben, anschließend werden die Keimlinge entfernt und das übrig bleibende Getreide getrocknet, um Malz zu erhalten. Dieses essentielle Malz wird nun geschrotet, mit warmen Wasser vermischt und unter ständigem Rühren weiter erhitzt - es entsteht die sogenannte Maische. Mehrere aufeinanderfolgende chemische Prozesse, sowie die Zugabe von Hopfen und Hefe erzeugen Ethanol, den entscheidenden Alkohol.

Der Brau- und anschließende Gärprozess dauert insgesamt mehre Wochen, nach welchem das *flüssige Gold* in Flaschen bzw. Fässer gefüllt wird. Das Vollgut wird in dem Areal neben dem Sud- und Gärbereich der Brauerei gelagert und von dort aus bei Bedarf ausgeliefert. Die rückläufigen Leergüter werden im Erdgeschoss des ehemaligen Stadels gereinigt und zur erneuten Befüllung in die Brauerei gebracht.

Damit der Bierfluss in der hofeigenen Schanke nie versiegt, gibt es eine unterirdische Leitung von den Lagertanks direkt zum Tresen der Schanke. Der Ausschank des hofeigenen Grünet Bieres direkt am Hof ist eine optimale Werbung für das gehopfte Wasser und ist eine aussagekräftige Visitenkarte für den gesamten Grünet Hof.

*O'zapft is!*



**ehemaliger Stall  
Brauerei / Büro Haus**

58,80 qm	5	Gemeinschaftsbereich / Küche
2,95 qm	6	WC
1,50 qm	7	Abstellraum
36,25 qm	8	Bürobereich



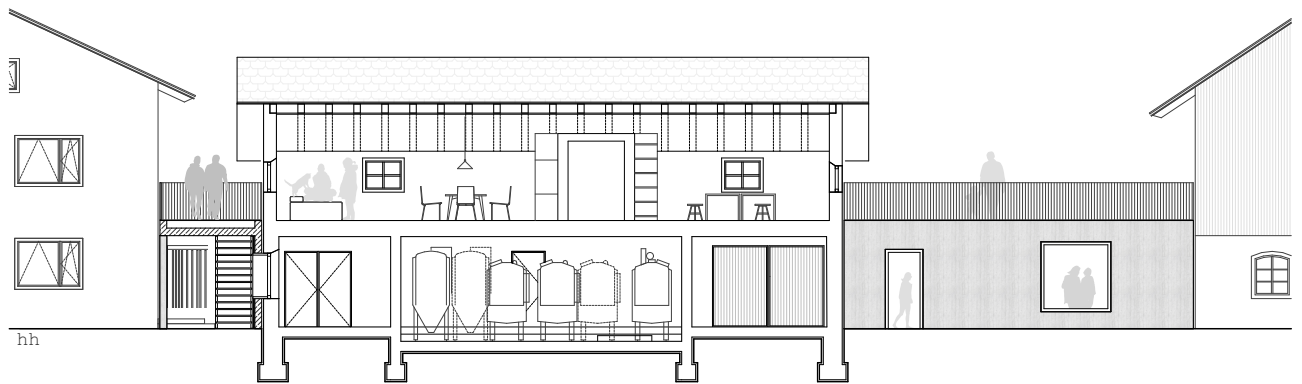
Um den problemlosen Ablauf des gesamten Betriebs auf dem Grünet Hof zu gewährleisten, bedarf es mehrerer Personen, die über die Kooperative oder direkt am Hof angestellt sind. Das sind Menschen mit den unterschiedlichsten Qualifikationen und Arbeitsbereichen, die auf engem Raum zusammenarbeiten und dazu beitragen, dass Besuchern des Hofes der Aufenthalt in positiver Erinnerung bleibt.

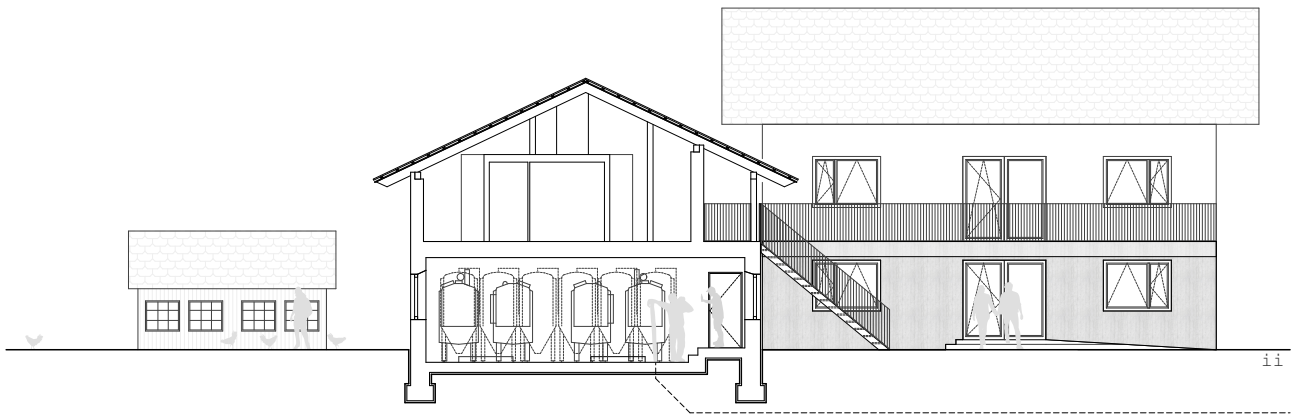
Die Angestellten stellen sich aus den Bereichen Gastronomie, Service, Brauereibetrieb, Büro, Handwerk, wechselnden Seminarschwerpunkten und nicht zu vergessen der Reinigung zusammen.

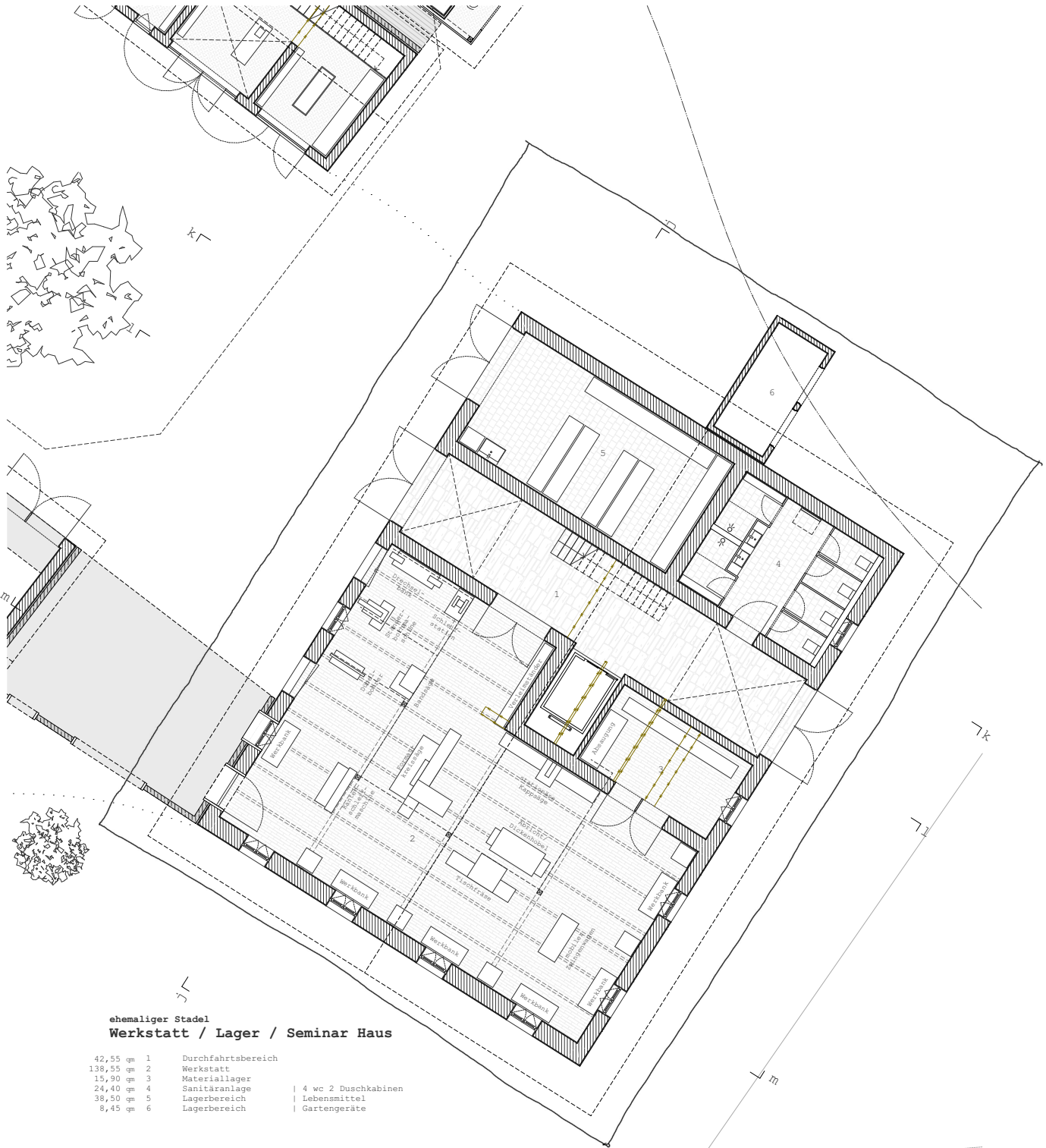
Im Obergeschoss des ehemaligen Stalles finden all diese Personen einen Bereich, in dem sie sich zusammenfinden und austauschen können, gemeinsame Mittags- oder Kaffeepausen verbringen oder ein Feierabendbier gemeinsam trinken können. Der Grundriss des Geschosses besteht aus einem einzigen Raum, in dem eine Sanitärbox eingefügt wurde, in der sich das WC befindet und an deren Außenseite die Küche installiert ist. Gleichzeitig ist die Box eine Trennung zwischen dem Gemeinschaftsbereich, wie er oben beschrieben wurde, und dem tatsächlichen Bürobereich im Südosten. Der Mitarbeiterbereich

im Nordwesten hat einen zusätzlichen Ausgang auf das neu geplante Verbindungsdach zwischen Appartementhaus, Brauerei/Bürohaus und dem Seminarhaus. Dieses Verbindungsdach ist auf der Längsseite des Obergeschosses in das Gebäude eingeschoben und fungiert als Laubengang, die Außenwand springt um die Breite des Ganges zurück, dadurch ist er vom Dach des Haupthauses komplett überdacht.

Im Bürobereich haben bis zu vier Schreibtische und viele Laufmeter Schränke Platz, die der tatsächlichen Bürokratie des Hofes, der Belegungsplanung der Appartements, der Jahresplanung des Seminarhauses und den Belangen der gesamten Kooperative vorbehalten sind. Er ist bei Bedarf vom Gemeinschaftsbereich mittels Schiebetüren abtrennbar, jedoch wird der Schall nicht komplett abgeschirmt, da es sich um ein raumhaltiges Dach handelt und die Sanitärbox, sowie die Schiebeelemente nicht bis zur Innenbeplankung des Dachs reichen. Sollte im Büro absolute Konzentration erforderlich sein, muss mit den Kollegen kommuniziert oder auf noise canceller Kopfhörer zurückgegriffen werden.







5.2

Grundriss / Schnittplanung  
 der Gebäude

1 zu 200

Grundriss Werkstatt / Lager / Seminar Haus **Erdgeschoss**

ehemaliger Stadel  
**Werkstatt / Lager /  
 Seminar Haus**

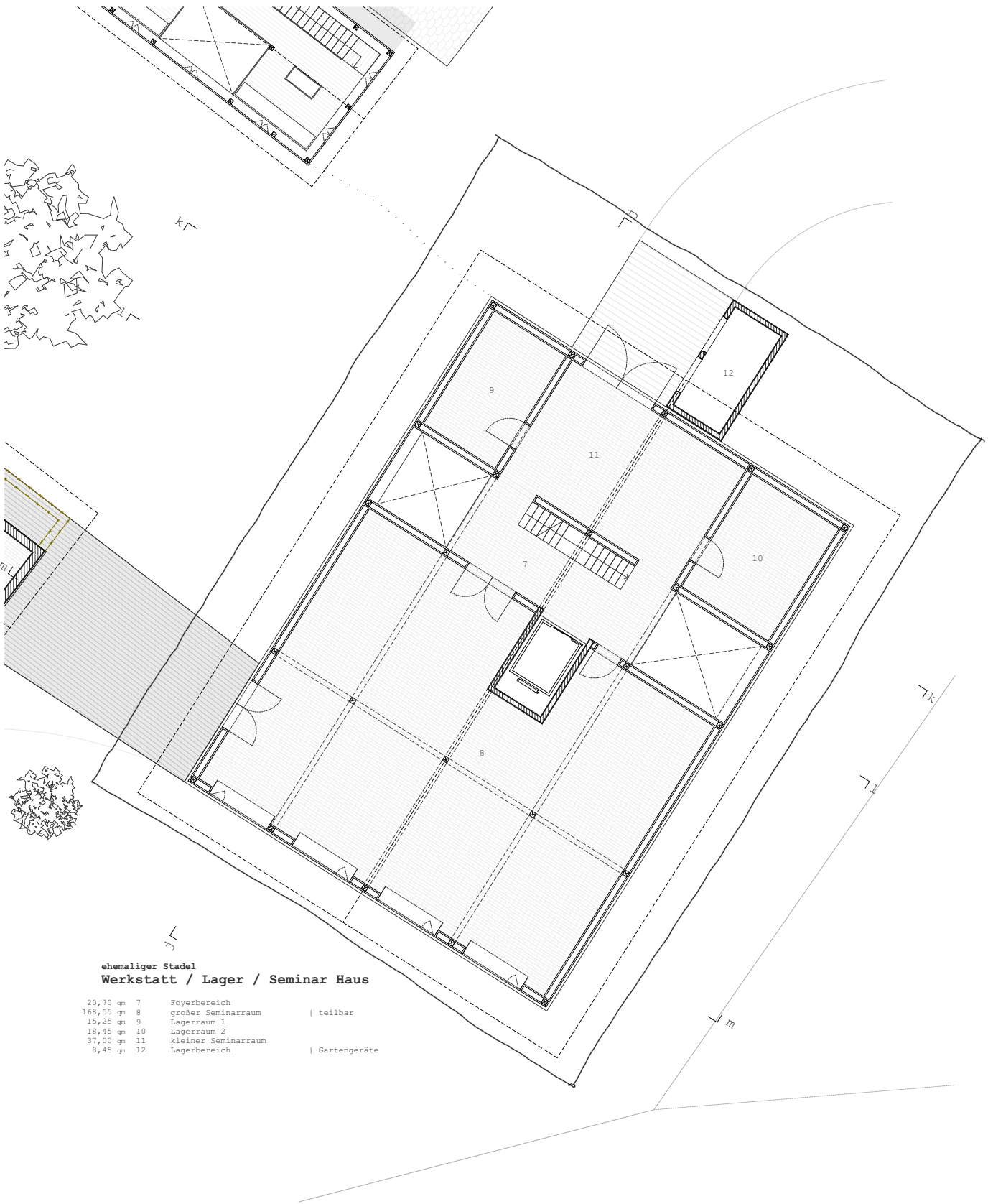
Der alte Stadel wird der Dreh- und Angelpunkt für das Seminarangebot und die veranstalteten Workshops des Grünet Hofes sein und greift im Entwurf die Funktion der ehemaligen Tenne als Durchfahrtsort wieder auf, da sie auch im Neuzustand als Bewegungszone fungiert. Die Durchfahrt dient als vertikale sowie horizontale Erschließungszone, indem sie zum einen die einläufige Treppe und den Aufzug beinhaltet und zum anderen alle Funktionen von dieser Zone aus erschlossen werden. Im südlichen, ehemaligen Kuhstallbereich befinden sich ausschließlich Räume für die Massivholzwerkstatt, die sich aus dem kombinierten Maschinen- und Bankraum und dem Materiallager an Stelle der Milchammer zusammensetzt. In letzterem lagern Rohbohlen verschiedener Holzarten und Stärken, die mit Hilfe einer sogenannten Ameise aus dem Regal gehoben werden können.

Die Werkstatt ist mit sieben Werkbänken inklusive Werkzeugschränken für Workshops mit ebenso vielen Teilnehmern ausgelegt, durch die Großzügigkeit der individuellen Arbeitsplätze ist ein bequemes Arbeiten zur gleichen Zeit möglich. Die Ausstattung hinsichtlich der Holzbearbeitungsmaschinen beschränkt sich auf die wesentlichen

und unverzichtbaren Geräte im klassischen Möbelbau. Dazu zählen die stationäre Kappsäge, Formatkreissäge, Abricht- und Dickenhobelmaschine, Tischfräse und Kantenschleifmaschine zu den großformatigen Maschinen und die Bandsäge, Ständerbohrmaschine, Dübelbohrmaschine und die Drechselbank zu den kleinformatigen Maschinen. Um ein präzises und angenehmes Arbeiten zu ermöglichen, beinhaltet die Werkstatt zusätzlich eine Schleifstation und eine Absaugung. Im Bereich der Oberflächenbehandlungen wird aus Platzgründen auf eine große Bandbreite verzichtet, die hergestellten Möbel werden lediglich geölt oder naturbelassen.

Gegenüber der Werkstatt Räume, linker Hand der Durchfahrt, befinden sich das Warenlager des Hofladens inklusive einer Spülsatation für die Leergutflaschen der Brauerei und ein Sanitärbereich. Dieser beinhaltet vier geschlechterneutrale Toiletten, einen Wickeltisch sowie Duschgelegenheiten für Nutzer der angrenzenden Zeltwiese.

Im Bereich der nördlichen Auffahrt zum Heuboden ist ein kleiner, charmanter Anbau vorhanden, welcher im Erdgeschoss von Osten und im Obergeschoss von der Zufahrtsrampe



ehemaliger Stadel  
**Werkstatt / Lager / Seminar Haus**

20,70 qm	7	Foyerbereich	
168,55 qm	8	großer Seminarraum	teilbar
15,25 qm	9	Lagerraum 1	
19,45 qm	10	Lagerraum 2	
37,00 qm	11	kleiner Seminarraum	
8,45 qm	12	Lagerbereich	Gartengeräte

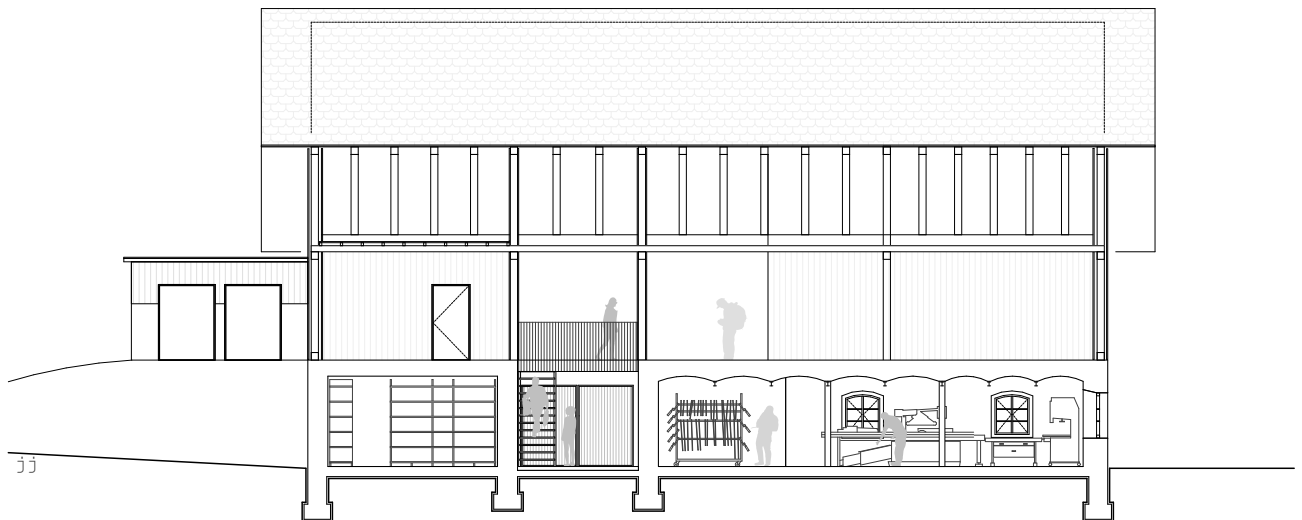
aus im Westen zugänglich ist. Bisher diente die Hütte als Holzlager, im neuen Entwurf sollen hier notwendige Kleingeräte für den Garten, Schubkarren, Mülltonnen etc. ihren Platz finden.

Das Obergeschoss ist, wie das Erdgeschoss, durch die Erschließungszone in der Mitte gegliedert. Die Treppe führt auf den oberen Erschließungsflur, von dem aus man dank der zwei Lufträumen eine Verbindung zum Erdgeschoss erhält. Zusammen mit der nördlichen Fläche im direkten Anschluss an die Treppe entsteht ein kleiner Empfangsbereich mit Ausgang auf die ehemalige, bestehenbleibende Zufahrtsrampe des Heubodens. Diese Fläche, welche flankiert wird von zwei Lagerräumen für Bestuhlung, Tische und ähnliche flexible Ausstattung, ist vom Erschließungssteg bei Bedarf abtrennbar und kann als ein kleiner Seminarraum genutzt werden. Oberhalb der Lagerräume befindet sich im neuen Entwurf jeweils eine kleine Galerie, auf der zusätzlich nicht häufig genutzte Gegenstände gelagert werden können.

Das Zentrum für die Seminare wird allerdings der große Seminarraum im Süden der Erschließung sein, er fasst etwa 175 m<sup>2</sup> und ist bei Bedarf mithilfe von

Schiebeelementen entlang der Firstpfette in zwei Bereiche abtrennbar. Die Nutzung des Raumes ist durch eine variable Bestuhlung flexibel und kann zu Vortragszwecken ebenso genutzt werden wie zu Chorproben oder Hochzeitsfesten. Der Raum ist somit nicht der reinen Seminarnutzung zugeschrieben, sondern kann im Alltag von örtlichen Vereinen und Gruppierungen wie Musikgruppen, Seniorenclubs, Yogazentren und dergleichen gemietet werden. Somit ist die Zeitspanne der Nichtnutzung möglichst minimal gehalten. Vom großen Seminarraum führt eine neue Türe auf das Verbindungsdach zwischen ehemaligem Wohnhaus, Stall und Stadel. Hier ergibt sich ein kleiner Außenbereich im Obergeschoss, der sich als idealer Pausenort erweist.

Das Obergeschoss besticht durch das klare Folgen des bestehenden Stützenrasters und der offenen Gestaltung des Volumens. Hauptbelichtungsflächen sind die giebelseitigen Außenwände: hier wird mit großen Fensterflächen gearbeitet, die übrigen Wandflächen bleiben geschlossen, um sie als Projektionsflächen für Vorträge oder Ausstellungen zu nutzen.

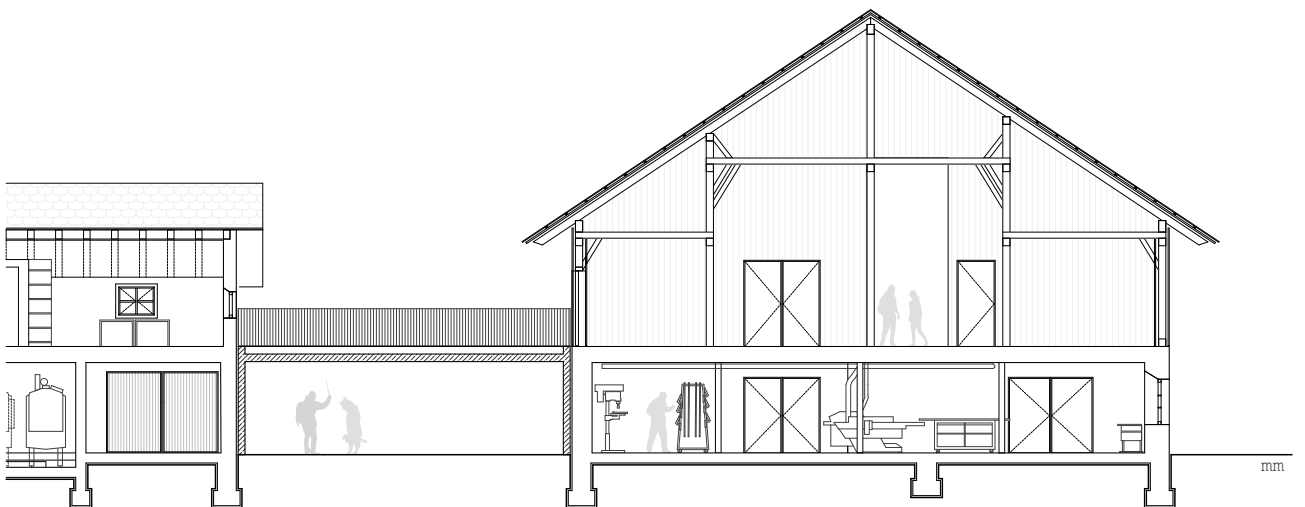
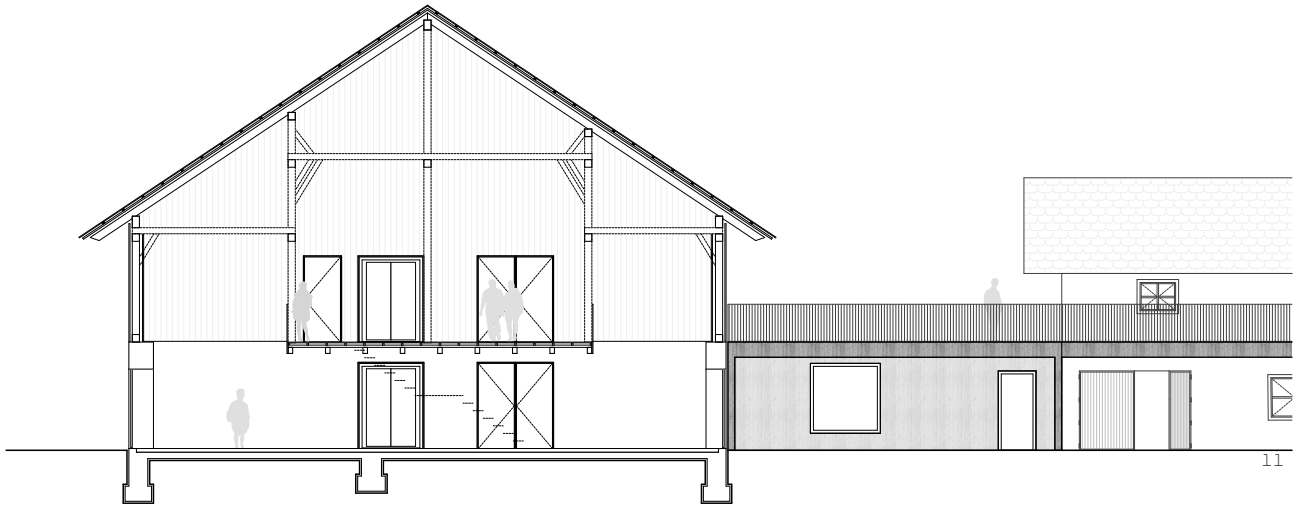
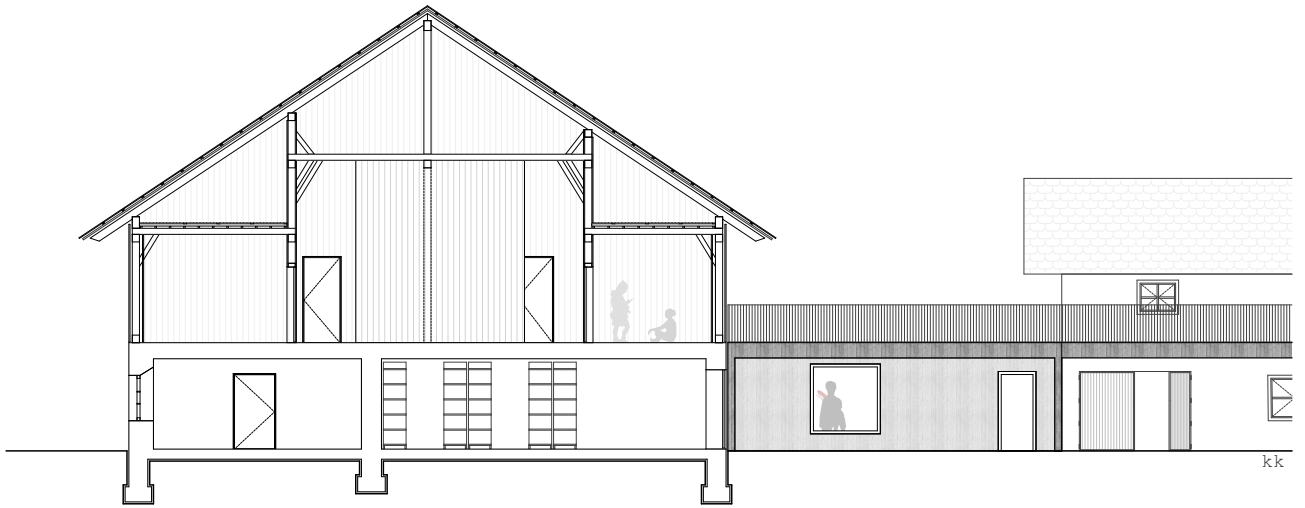
**5.2**

Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude

1 zu 200

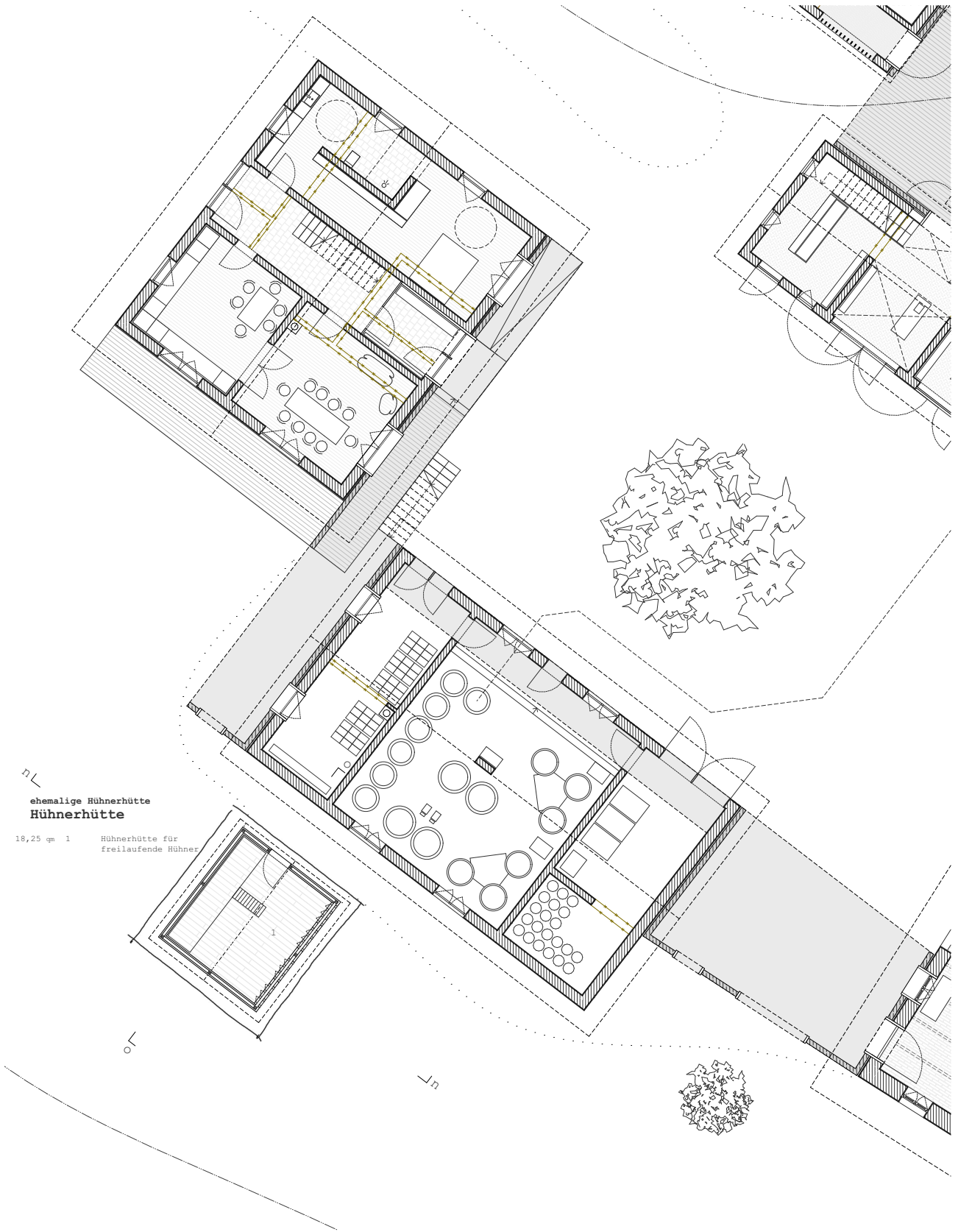
Schnitt Werkstatt / Lager / Seminar Haus längs





1 zu 200  
Schnitte Werkstatt / Lager / Seminar Haus quer

5.2  
Grundriss / Schnittplanung  
der Gebäude



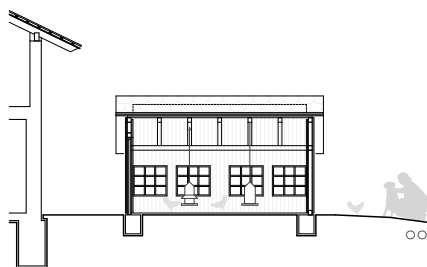
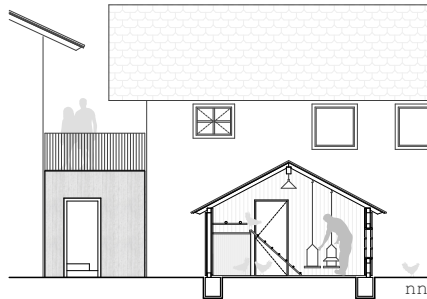
ehemalige Hühnerhütte  
**Hühnerhütte**  
18,25 qm 1 Hühnerhütte für  
freilaufende Hühner

## ehemalige Hühnerhütte

### Hühnerhütte

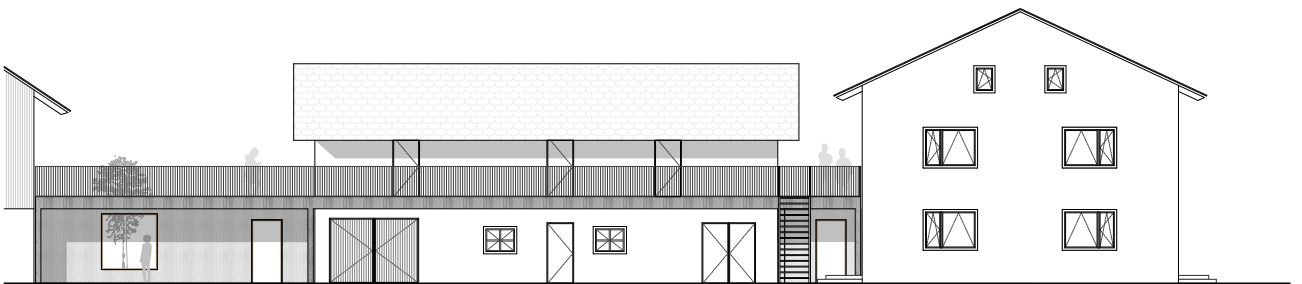
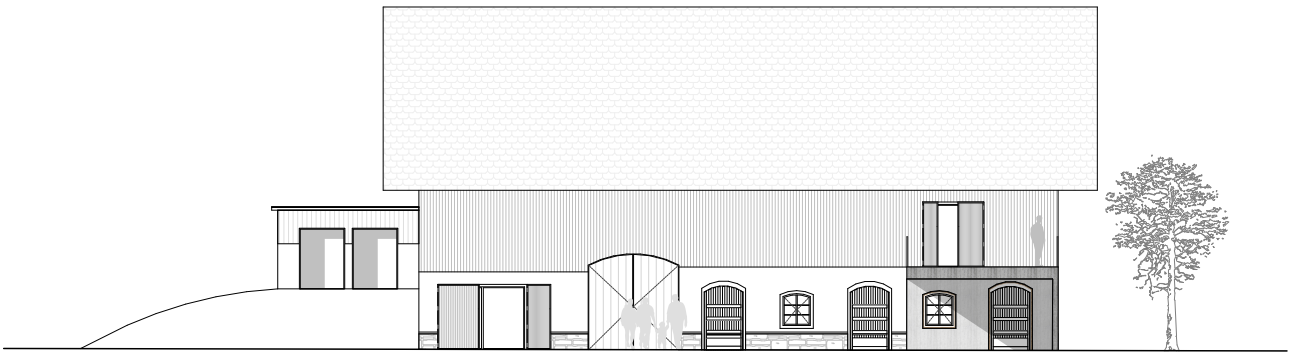
Die selbsterklärende Funktion der ehemaligen Hühnerhütte wird in der gleichen Form wieder aufgenommen. Laut der EU-Ökoverordnung ist für die Haltung von Bio-Freilandhühnern, welche hier ihr neues Zuhause finden sollen, eine Dichte von sechs Hühnern pro Quadratmeter erlaubt. Bei der Größe des vorhandenen Stalls würde das einen Haufen von 109 Hühnern bedeuten. Da die Geflügeltiere jedoch nicht aus wirtschaftlichen Gründen Bewohner des Hofes sein sollen, sondern sie vielmehr die Hofidylle untermalen und den Besuchern das ein oder andere Frühstücksei legen sollen, wird eine Hühnerschar von etwa 30 Tieren angesiedelt.

Es ist noch anzumerken, dass lt. den Demeter Richtlinien pro Henne eine Grünauslauffläche von 4 m<sup>2</sup> vorhanden sein muss.<sup>39</sup> Da Hühner sich bis zu 150 Meter von ihrer Hütte entfernen können, wird zur 25 Meter entfernten Straße hin ein Hühnerschutz in Form einer Hecke errichtet, die zusätzlich die Zufriedenheit der Hühner fördern und als Sichtschutz für den gesamten Grünbereich des Hofes dient.



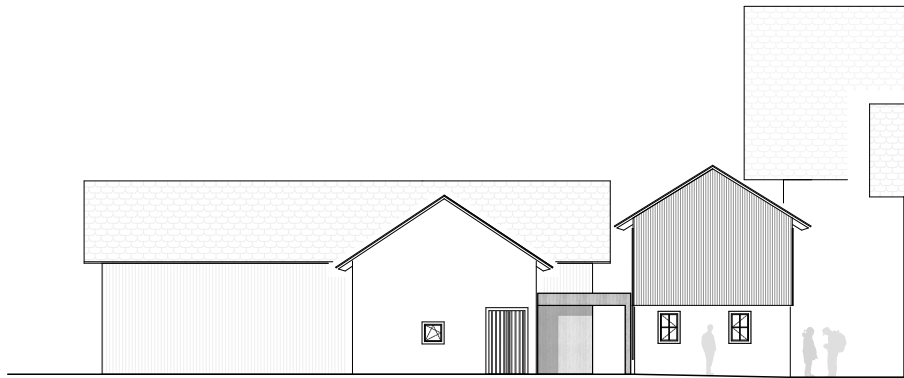
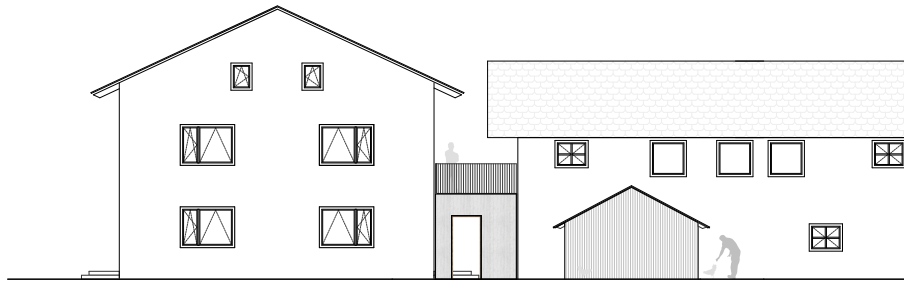
<sup>39</sup> Vgl. Demeter e.V.: Checkliste Legehennenhaltung, 2020, 2.

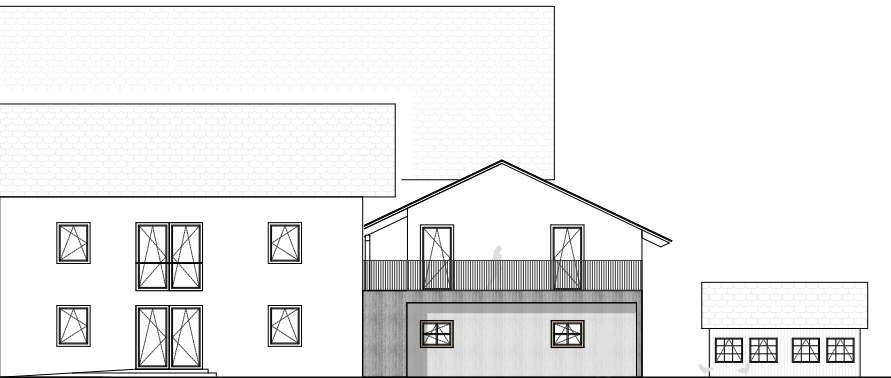


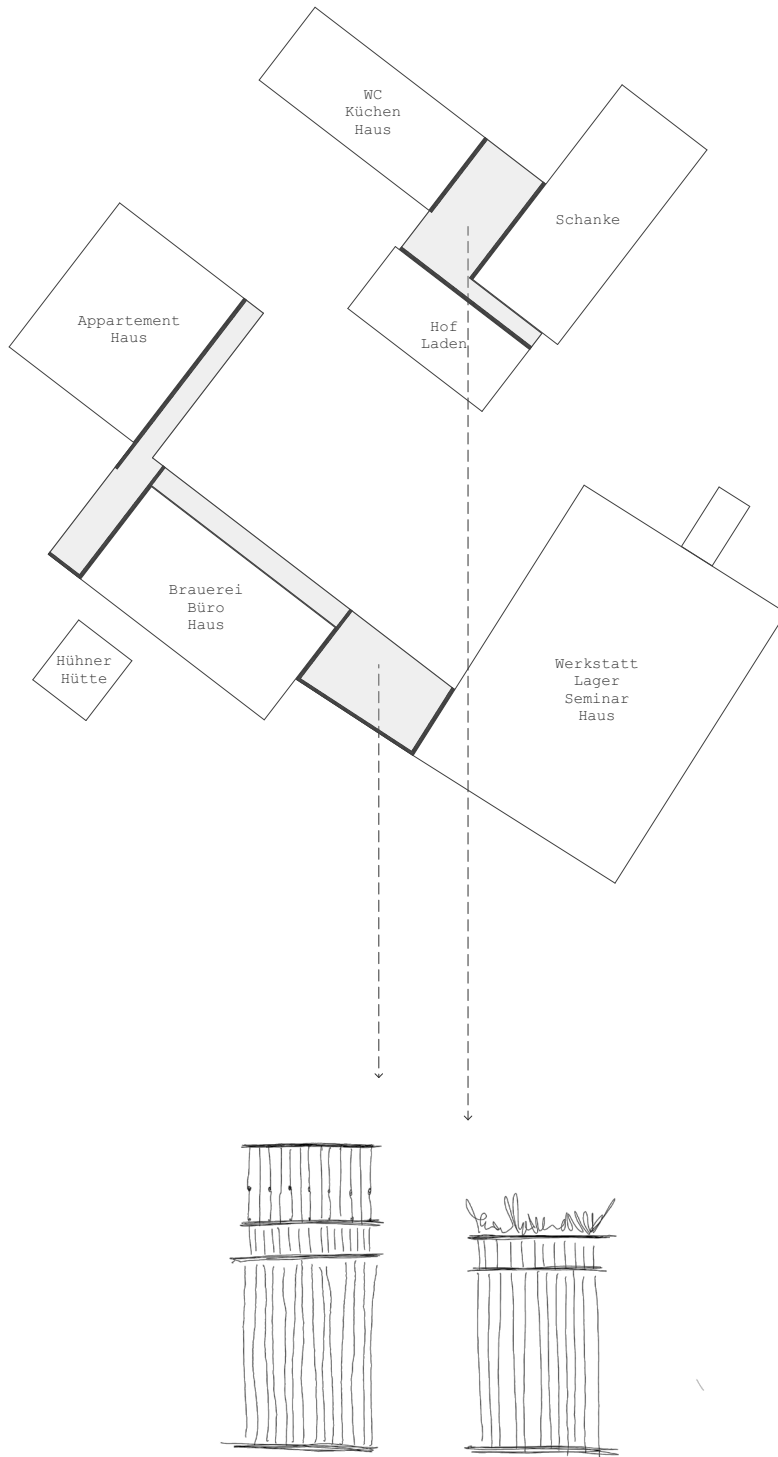


1 zu 250  
 Ansicht Werkstatt / Lager / Seminarhaus aus Innenhof  
 Ansicht Brauerei / Bürohaus aus Innenhof

5.2  
 Grundriss / Schnittplanung  
 der Gebäude









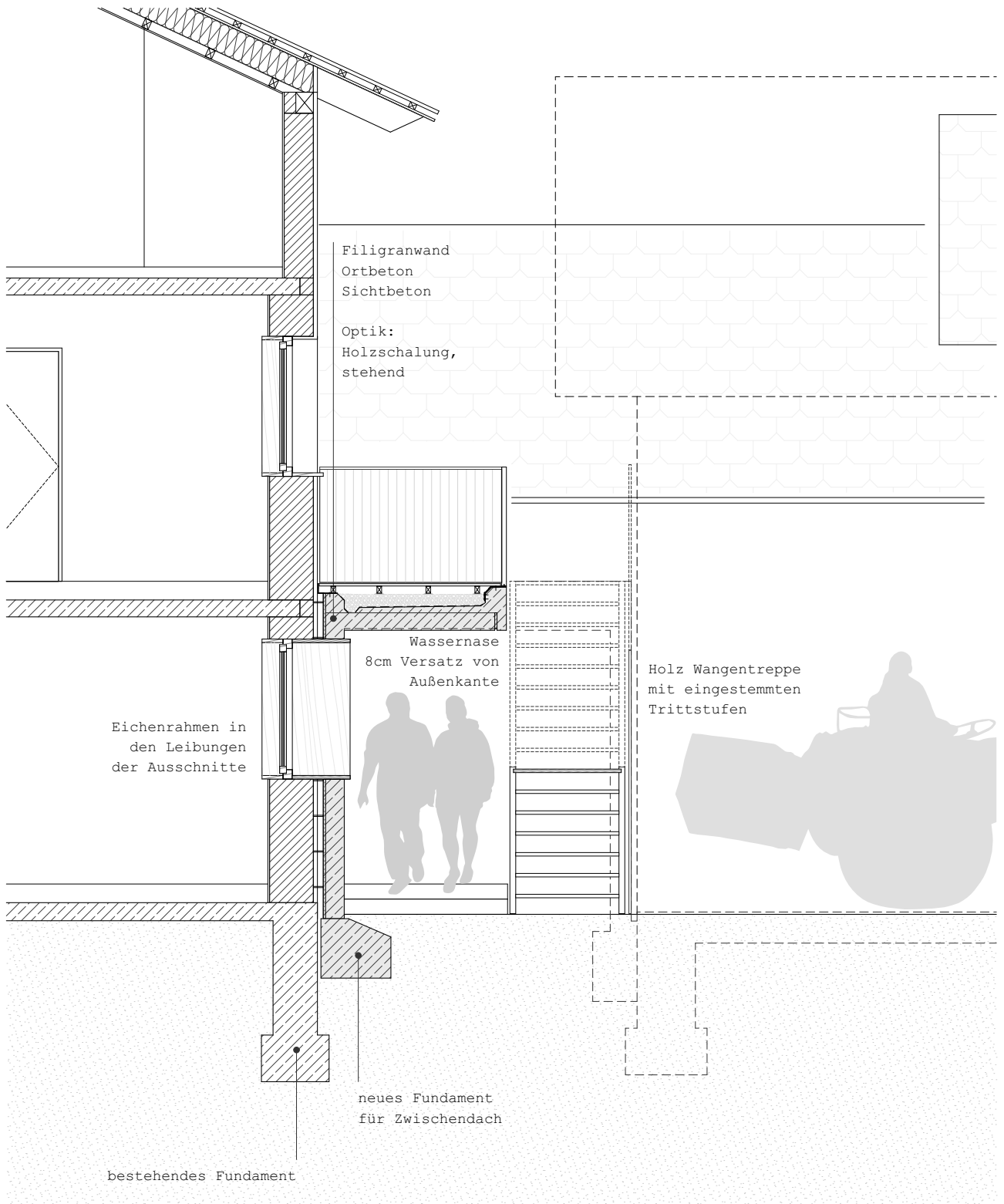
## Verbindungsdächer mit Detailpunkten

Die des Öfteren erwähnten Verbindungsdächer sind der optisch am meisten ins Gewicht fallende Eingriff in den Bestandshof. Sie dienen als Verbindungselement, als Überdachung, als begrünte Fläche und als begehbare Steg. Um sowohl das Neue als auch den Bestand im Entwurf des Daches zum Ausdruck zu bringen, wurde der formflexible Beton als Baustoff gewählt. Zugleich wird mithilfe von einer Holzbretterschalung an allen sichtbaren Oberflächen die Textur des Sichtbetons an die Textur der bestehenden Holzfassaden des Hofes angenähert. Um ein möglichst einheitliches Bild zu erhalten, das sich nicht durch sichtbare Detailanschlüsse aufdrängt, wurde das Betondach mit Betonscheiben verbunden, die in den meisten Fällen vor Bestandswänden stehen und diese verdecken. Um die statischen Systeme der Bestandsgebäude nicht zu beeinflussen, wurde jeweils eine 5 cm große Fuge zwischen den Scheiben und den angrenzenden Häusern geplant. Im Fall des großen Daches im Südwesten des Hofes gibt es auch freistehende Scheiben, die durch gezielte Platzierung von Öffnungen einen Blick in den angrenzenden Naturraum bieten. Bei allen Löchern in der neuen Betonwand, die sich

entweder vor Fenstern in der dahinterliegenden Bestandswand befinden, oder, wie eben erwähnt, bloße Öffnungen sind, wird ein gebürsteter und geölter Eichenholzrahmen in die Laibung gebaut, um einen zusätzlichen Akzent zu setzen. In den Fällen der doppelten Wand befindet sich das Futter sowohl im Bereich der neuen Betonwand als auch in der alten Bestandswand, die Laibung fasst somit die beiden Elemente punktuell zusammen.

Räumlich verbindet das kleine Dach im Nordosten der Hofstelle die sich bedingenden Funktionen der Küche und WCs mit denen des Hofladens und der Schanke. Die Fläche, die sich unter der Überdachung ergibt, beträgt knapp 50 m<sup>2</sup> und wird durch die drei Bezüge zum freien Raum tagsüber belichtet. Abends strahlen Wandfluter, die im Boden verbaut sind, die Sichtbetonwand von unten mit warmweißen Licht an und akzentuieren so die Textur des Sichtbetons. Bei dem Dach handelt es sich um ein extensiv begrüntes Dach, auf dem Kräuter, Moose und Gräser wachsen.

Das große Dach kombiniert das Appartementhaus mit dem Büro und dem Seminarhaus und spielt, im Vergleich zum kleinen Dach, eine große Rolle für das erste Obergeschoss. Es dient auf der einen Hand



5.3

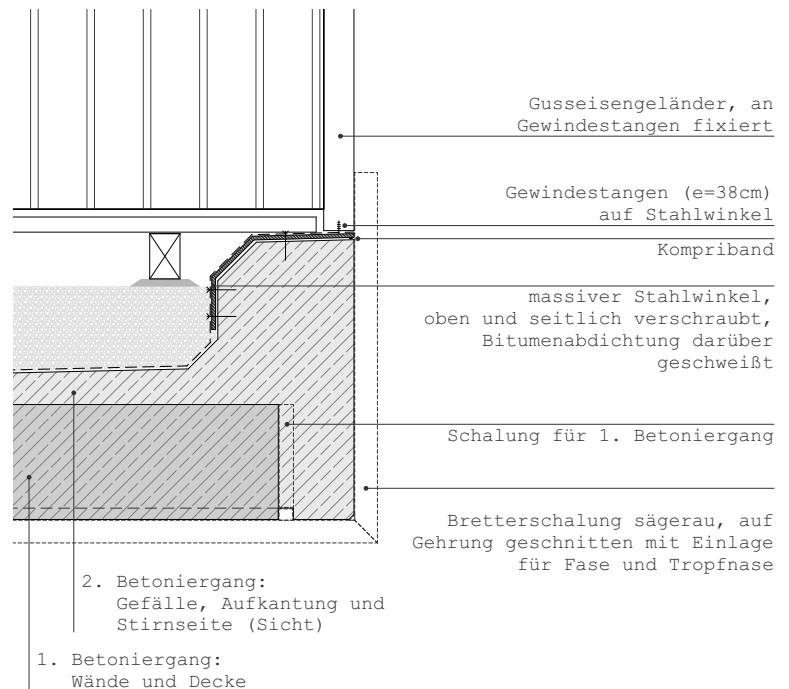
Verbindungs­dächer mit  
Detailpunkten

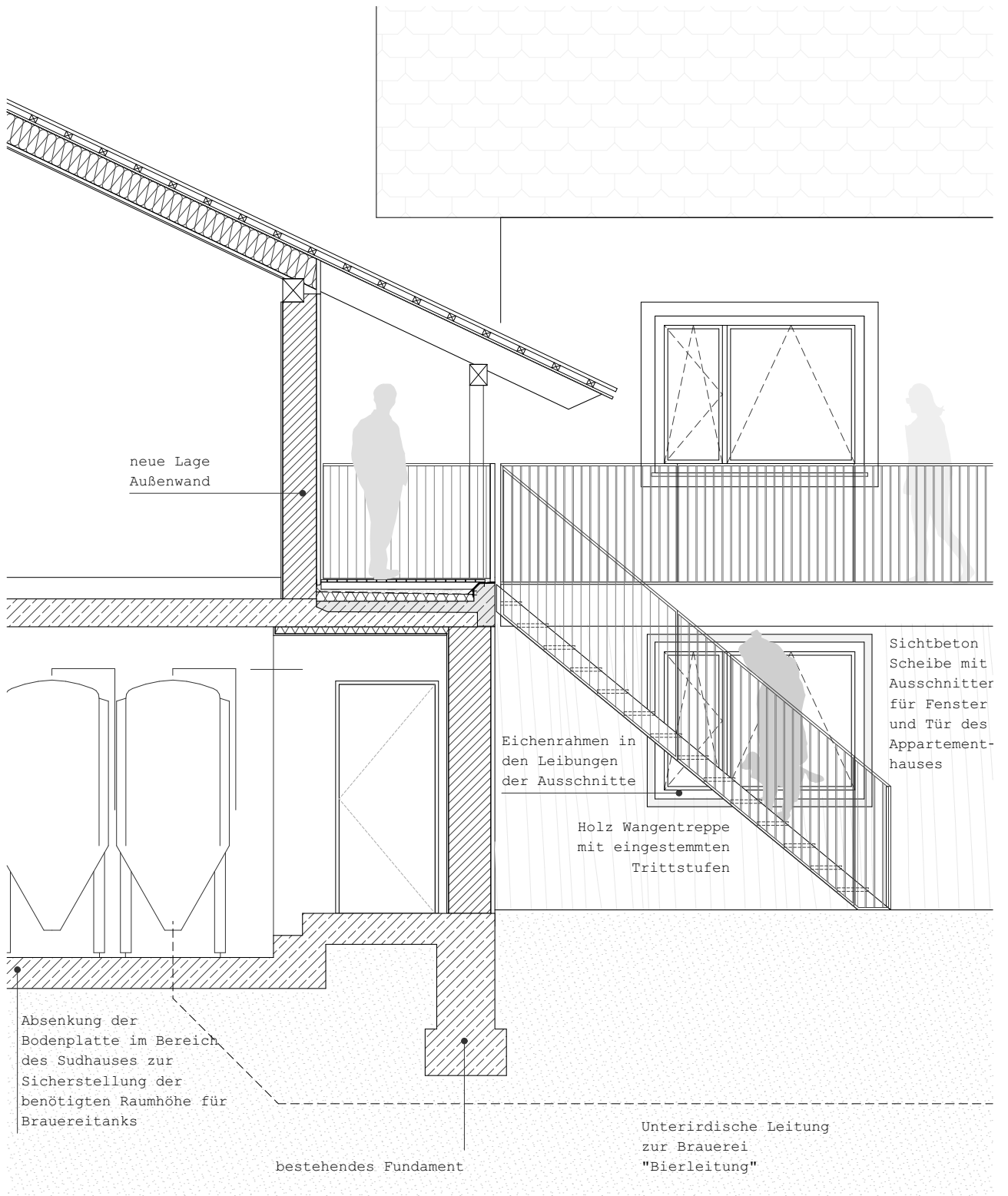
1 zu 50

Schnitt durch begehbare Verbindungs­dach Apartement Haus

als Erschließungselement und erlaubt ein Überqueren des Hofes oberhalb des Hofniveaus, auf der anderen Hand enthält es auch Verweilflächen im Bereich des Büros und des Seminarraumes, an denen die Fichtenholzstege aufgeweitet sind. Da das Handwerk im Konzept eine entscheidende Rolle spielt, wurde auch beim Fertigen der Dächer der Fokus darauf gelegt, möglichst wenige Fertigteile zu verwenden. Zum einen ist das durch die handgeschalteten Betonoberflächen erkennbar, zum anderen durch das schmiedeeiserne Geländer bei der großen Überdachung. Hier wurde ein relativ schlichtes, sich abwechselndes Motiv gewählt, das die Handwerkskunst erkennen lässt, ohne zu aufdringlich zu sein. Es gibt drei Möglichkeiten, auf die obere Ebene des Daches zu gelangen. Die Offensichtlichste ist die Außentreppe vor dem Appartementhaus, welche für Angestellte der kürzeste Weg zum Büro- und Gemeinschaftsraum darstellt. Des Weiteren ist es möglich, vom Obergeschoss des Appartementhauses und vom Seminarraum im Obergeschoss des ehemaligen Stadels auf das Dach zu gelangen.

Die neuen Dächer schaffen eine Verbindung zwischen den alten Gebäuden und ergänzen die beinhalteten Funktionen auf unterschiedliche Weisen: die Überdachung, die Erschließung, der Treffpunkt.





neue Lage  
Außenwand

Eichenrahmen in  
den Leibungen  
der Ausschnitte

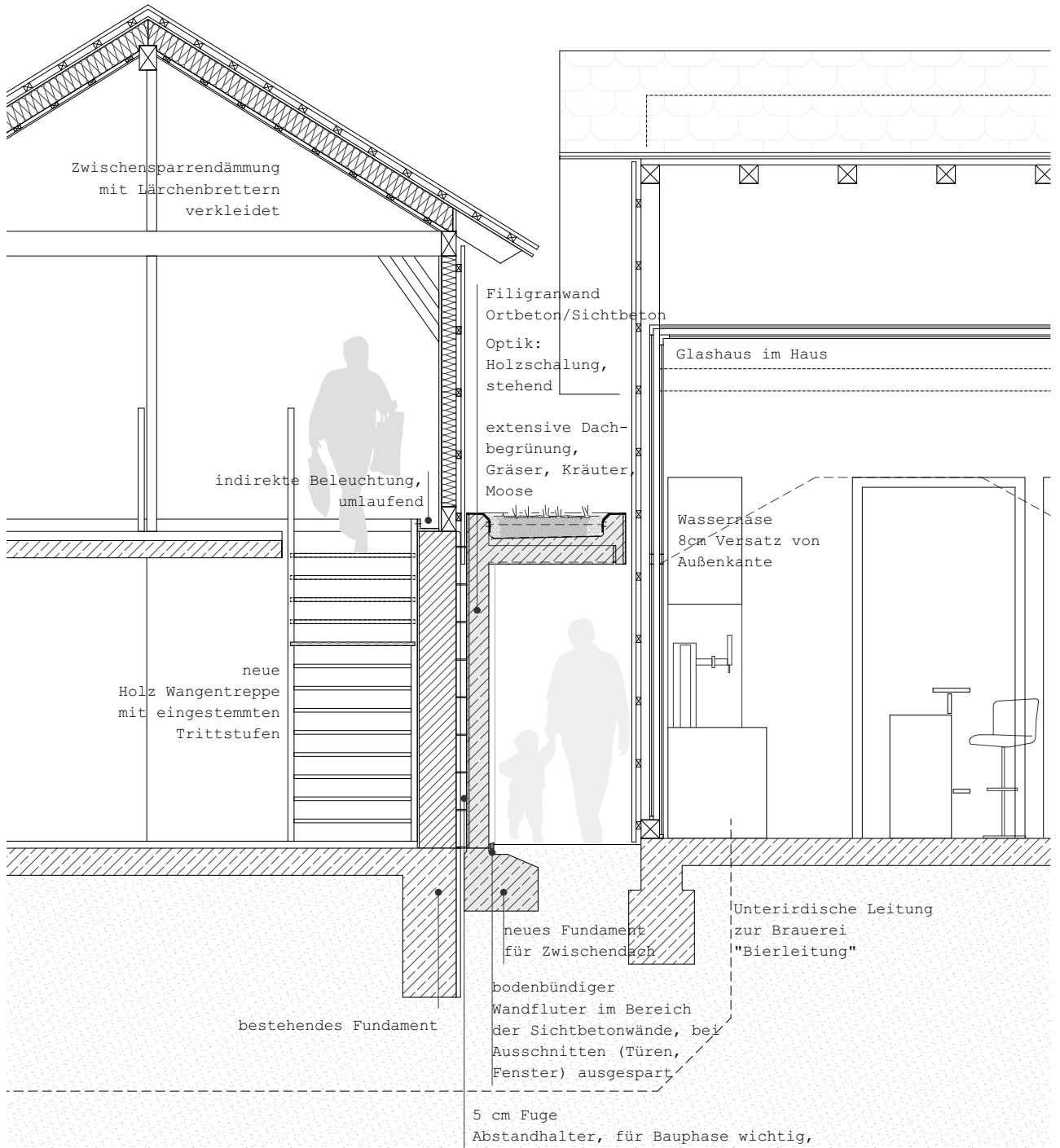
Holz Wangentreppe  
mit eingestemten  
Trittstufen

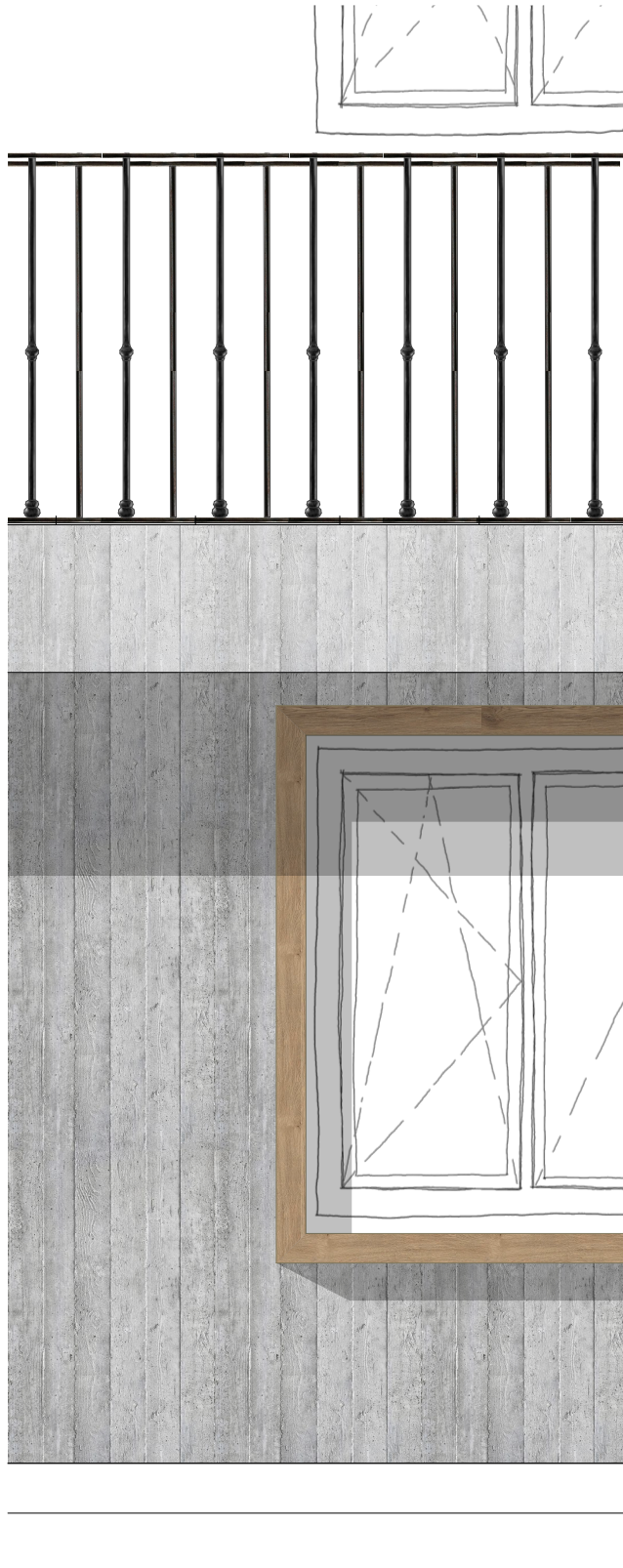
Sichtbeton  
Scheibe mit  
Ausschnitter  
für Fenster  
und Tür des  
Appartement-  
hauses

Absenkung der  
Bodenplatte im Bereich  
des Sudhauses zur  
Sicherstellung der  
benötigten Raumhöhe für  
Brauereitanks

bestehendes Fundament

Unterirdische Leitung  
zur Brauerei  
"Bierleitung"





Geländer: Schmiedeeisen,  
handwerkliche Ausführung, jeder  
zweite Stab mit Kugelementen im  
Fuß und Mittelbereich

Stirnseite und Unterseite des  
Sichtbetondaches ebenfalls mit  
Holzbrettern geschalt

Sichtbeton Scheibe mit  
Ausschnitten für Fenster und Türen,  
Schalung: alte Holzbretter, Breite  
ca. 10 - 12 cm  
Schalung auf gegenüberliegenden  
Seite der Wand: Filigranwand, nicht  
sichtbar

In die Ausschnitte werden  
Eichenrahmen eingesetzt, welche 5 cm  
Überstand haben und "aus der Wand  
vorstehen"

Bestandsfenster bleiben erhalten,  
bei Bedarf erneuert

Geländer: Schmiedeeisen,  
handwerkliche Ausführung, jeder  
zweite Stab mit Kugelementen im  
Fuß und Mittelbereich

Stirnseite und Unterseite des  
Sichtbetondaches ebenfalls mit  
Holzbrettern geschalt

Sichtbeton Scheibe mit  
Ausschnitten für Fenster und Türen,  
Schalung: alte Holzbretter, Breite  
ca. 10 - 12 cm

Bei freistehenden Scheiben, die an  
keine Bestandswand angrenzen, wird  
die Wand als komplettes Ortbetonteil  
mit den o.g. Holzbrettern als  
Schalung hergestellt

In die Ausschnitte, die als  
Blickbeziehung und zu  
Erschließungszwecken dienen, werden  
Eichenrahmen eingesetzt, welche 10  
cm Überstand haben und beidseitig  
"aus der Wand vorstehen",  
dadurch entsteht eine  
Sitzgelegenheit beim quadratischen  
Fenster zwischen Werkstatt und  
Brauerei















## 6.0 Anhang



## Nachwort

Sehr bewegend war für mich die gesamte Recherche zum Kapitel Bauernhofsterben. Die systematische Verdrängung von kleinen Betrieben in der Landwirtschaft und die Verschwendung von Lebensmitteln sind vorhandene Probleme, die uns allen mehr oder weniger bewusst sind. Das Ausmaß in messbaren Zahlen grafisch vor sich zu sehen, erzeugt allerdings eine tiefere Dimension der individuellen Wahrnehmung.

Ein Aufhorchen ist gefragt. Das Reflektieren darüber, was im Alltag wirklich notwendig ist oder was reiner Luxus ist sowie ein kritischer Umgang mit den Versprechungen, die uns die Werbung tagtäglich machen.

Eine Rückbesinnung auf regional vorhandenen Ressourcen, die Stärkung der lokalen Strukturen und das Aufhalten der Entfremdung in der Gesellschaft, bedingt durch Leistungsgesellschaft und social media sind essentiell für unser Weiterbestehen.

Dieses Bewusstsein ist maßgeblich für uns und unsere Umwelt und in der Konsequenz auch unsere bauliche Landschaft.

Vielen Dank für Ihr Interesse an meiner Arbeit, ich hoffe Sie konnten vielleicht bei der ein oder anderen Stelle auch etwas schmunzeln, so wie ich es beim Erstellen dieses Buches musste. Denn auch wenn die Lage in der Welt allgemein als *bozad* (bayerisch für grob, bröckelig) bezeichnet werden könnte, wäre es schade, wenn man dann auch noch den Humor verlieren würde!

**BÜCHER**

**Gebhard, Torsten:** Der Bauernhof in Bayern, München 1975

**Hofbauer, Josef:** Die Grafschaft Neuburg am Inn, in: Kommission für Bayerische Landesgeschichte (Hg.): Historischer Atlas von Bayern. Teil Altbayern. Heft 20, München 1969

**STATISTIKEN / STUDIEN / SITUATIONSBERICHTE**

**Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft** (Mai 2020): Deutschland wie es isst. Der BMEL-Ernährungsreport 2020, [https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/ernaehrungsreport-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=26](https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/ernaehrungsreport-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=26), in: [https://www.bmel.de/DE/Home/home\\_node.html](https://www.bmel.de/DE/Home/home_node.html) [14.03.2021]

**Deutscher Bauernverband e.V.** (Dezember 2019): Situationsbericht 2018/19. 1.2 Jahrhundertvergleich. Enorme Produktivitätssteigerung, <https://www.bauernverband.de/situationsbericht/1-landwirtschaft-und-gesamtwirtschaft/12-jahrhundertvergleich>, in: <https://www.bauernverband.de> [09.04.2021]

**Niegisch, Claus Dr./ Stappel, Michael** (13.02.2020): Branchenanalyse. Deutsche Landwirtschaft unter Druck, [https://dzresearchblog.dzbank.de/wp-content/uploads/2020/02/Branchenanalysen\\_Landwirtschaft-2020-1.pdf](https://dzresearchblog.dzbank.de/wp-content/uploads/2020/02/Branchenanalysen_Landwirtschaft-2020-1.pdf), in: <https://www.dzbank.de> [25.03.2021]

**Statista** (o.J.): Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands von 1871 bis 2019, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1358/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/>, in: <https://de.statista.com> [14.03.2021]

**Statistisches Bundesamt, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft** (o.J.): MBT-0101030-0000 Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Flächen - Korrektur.xls, in: <https://www.bmel-statistik.de/landwirtschaft/landwirtschaftliche-betriebe/?L=0> [25.03.2021]

**The World Bank** (o.J.): Agricultural land (% of land area), <https://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.ZS>, in: <https://www.worldbank.org/en/home> [09.04.2021]

**RICHTLINIEN / GESEZTE**

§ 26 GastBauVO, Sanitäre Anlagen

**Demeter e.V.** (01.2020): Checkliste Legehennenhaltung, 2, [https://www.demeter.de/sites/default/files/richtlinien/demeter-richtlinien\\_erzeugung\\_checkliste\\_gefluegel.pdf](https://www.demeter.de/sites/default/files/richtlinien/demeter-richtlinien_erzeugung_checkliste_gefluegel.pdf), in: <https://www.demeter.de> [07.01.2021]

**AUDIOQUELLEN**

**Loibl, Richard/ Huber, Gerald:** Obacht Bayern mit Gerald Huber, Mythos Niederbayern - Das selbstbewusste, alte Kernland. D 28.09.2018 (Podcast, BR Podcast)

**INTERNETQUELLEN**

**Bader, Matthias** (19.11.2014): Urbare, <https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Urbare>, in: <https://www.historisches-lexikon-bayerns.de> [06.04.2021]

**Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen** (30.09.1986): Regionalplan. Region Donau-Wald (12). Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze. Freiraum, Natur und Landschaft, BI 27, [https://www.region-donau-wald.de/cms/upload/Regionalplan/Gesamtausgabe/Regionalplan\\_PDF\\_insgesamt\\_13\\_April\\_2019.pdf](https://www.region-donau-wald.de/cms/upload/Regionalplan/Gesamtausgabe/Regionalplan_PDF_insgesamt_13_April_2019.pdf) in: <https://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html> [07.04.2021]

**Deutsches Wörterbuch Deutscher Sprache** (o.J.): Agrikultur, die, <https://www.dwds.de/wb/Agrikultur>, in: <https://www.dwds.de> [09.04.2021]



## LITERATURVERZEICHNIS

- GenWiki** (o.J.): Neuburg am Inn,  
[http://wiki-de.genealogy.net/Neuburg\\_am\\_Inn](http://wiki-de.genealogy.net/Neuburg_am_Inn), in: <http://wiki-de.genealogy.net> [07.04.2021]
- Hannover, Jantje** (06.04.2019): Landwirte in Deutschland. Das Sterben der Höfe,  
[https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoefe.724.de.html?dram:article\\_id=445661](https://www.deutschlandfunk.de/landwirte-in-deutschland-das-sterben-der-hoefe.724.de.html?dram:article_id=445661), in <https://www.deutschlandfunk.de> [25.03.2021]
- Hermann, Eva Maria** (07.08.2019): Bestehendes konservieren. Austragshaus am Schedlberg, Arnbruck,  
[https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Austragshaus\\_am\\_Schedlberg\\_Arnbruck\\_3379945.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Austragshaus_am_Schedlberg_Arnbruck_3379945.html), in <https://www.dbz.de> [05.04.2021]
- Isopp, Anne** (2018): Vorbildliche Um-/ Zubauten von Bauernhöfen, in: Dokumentation. 6. Leerstandskonferenz. 12.-13. Oktober 2017 in Innervillgraten/Osttirol. Leerstand ab Hof! (2017), 37 f.  
[http://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2020/01/Dokumentation\\_Leerstandskonferenz-2017.pdf](http://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2020/01/Dokumentation_Leerstandskonferenz-2017.pdf), in: <https://www.nonconform.at> [01.04.2021]
- Klärle Architektur** (06.2015): Mehr wäre zuviel. HOF8, Weikersheim, [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Mehr\\_waere\\_zuviel\\_HOF8\\_Weikersheim\\_2347529.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Mehr_waere_zuviel_HOF8_Weikersheim_2347529.html), in: <https://www.dbz.de> [05.04.2021]
- Lampert, Werner** (o.J.): Wissenswertes rund um Regionalität,  
<https://www.nachhaltigkeitneudenken.org/wissenswertes-regionalitaet/>, in: <https://www.nachhaltigkeitneudenken.org> [14.03.2021]
- Mattern, Julia** (02.12.2020): Gebietsreform,  
<https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Gebietsreform>, in: <https://www.historisches-lexikon-bayerns.de> [07.04.2021]
- Schubert, Torsten/ Glötzl, Britta/ Müller, Jochen** (2014): Leben. Arbeiten. Erholen. in der Gemeinde Neuburg a. Inn., 3. Auflage, U2/4,  
[http://www.total-lokal.de/city/neuburg-am-inn/data/94127\\_50\\_03\\_14.pdf](http://www.total-lokal.de/city/neuburg-am-inn/data/94127_50_03_14.pdf), in: <https://www.neuburg-am-inn.de/freizeit-und-tourismus/> [07.04.2021]
- Schulz, Sven Christian** (25.10.2020): Fairtrade-Siegel: das Siegel für fairen Handel,  
<https://utopia.de/siegel/fairtrade-siegel-bedeutung-kritik/>, in <https://utopia.de> [14.03.2021]
- Stadt Wien** (o.J.): Lebensmittelabfälle: Zahlen, Daten und Fakten, <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/abfall/lebensmittel/fakten.html>, in: <https://www.wien.gv.at> [09.04.2021]
- Studyflix** (o.J.): Wirtschaftssektoren,  
<https://studyflix.de/wirtschaft/wirtschaftssektoren-1518>, in: <https://studyflix.de> [09.04.2021]
- Weber, Thomas** (28.06.2019): The Great Regional Swindle,  
<https://www.biorama.eu/the-great-regional-swindle/>, in: <https://www.biorama.eu> [14.03.2021]
- Wissenschaftliche Dienste, Deutscher Bundestag** (23.03.2016): Dokumentation. Zum Begriff der Regionalität bei der Lebensmittelerzeugung, 4/8 f.  
<https://www.bundestag.de/resource/blob/421390/fbe9c9758380c056946fbc59edb3d77b/wd-5-022-16-pdf-data.pdf>, in: <https://www.bundestag.de> [14.03.2021]
- o.A.** (o.J.): Geschichte. Abschnitt Regensburg - Passau (Strecke 87),  
<https://www.webreichsautobahn.de/a3.html>, in: <https://www.webreichsautobahn.de/index.html> [06.04.2021]
- o.A.** (14.09.2017): Was ist Branding? (Definition),  
<https://www.franchiseportal.de/definition/branding-a-29984>, in: <https://www.franchiseportal.de> [20.03.2021]
- o.A.** (o.J.): Was ist Branding? Über das Design von Marken,  
<https://www.designerinaction.de/design-wissen/branding/>, in: <https://www.designerinaction.de> [20.03.2021]



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Die Abbildungen zu den Textbeiträgen sind folgenden Quellen entnommen worden. Alle anderen Rechte liegen bei Maria Wögerbauer. Die Abbildungen (Fotos, Pläne, Schaubilder) sind im Zeitraum von November 2020 bis April 2021 entstanden.

**Seite 18, oben:** Diercke Westermann: Erwerbstätige (Informationssektor), Deutschland, in: <https://diercke.westermann.de/content/deutschland-wirtschaftsstruktur-100750-50-1-0>, 09.04.2021, von der Autorin bearbeitet

**Seite 18, unten:** Deutscher Bauernverband e.V: Situationsbericht 2018/19. 1.2 Jahrhundertvergleich, in: <https://www.bauernverband.de/situationsbericht/1-landwirtschaft-und-gesamtwirtschaft/12-jahrhundertvergleich>, 09.04.2021, von der Autorin bearbeitet

**Seite 24:** TOM:, Umverteilung nach oben ..., Syndicom Zeitung 14/2014, in: <https://www.tomz.ch/projects/umverteilung/>

**Seite 26:** Isopp, Anne: Vorbildliche Um-/ Zubauten von Bauernhöfen, 37, in: [http://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2020/01/Dokumentation\\_Leerstandskonferenz-2017.pdf](http://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2020/01/Dokumentation_Leerstandskonferenz-2017.pdf), 01.04.2021, von der Autorin bearbeitet

**Seite 27, alle Bilder:** Edward Beierle, in: [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Austragshaus\\_am\\_Schedlberg\\_Arnbruck\\_3379945.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Austragshaus_am_Schedlberg_Arnbruck_3379945.html)

**Seite 28, alle Bilder:** Brigida González, in: [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Mehr\\_waere\\_zuviel\\_HOF8\\_Weikersheim\\_2347529.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Mehr_waere_zuviel_HOF8_Weikersheim_2347529.html)

**Seite 34:** o.A.: Deutschlandkarte mit Regierungsbezirke Bayern, in: <http://karteplan.com/deutschland/land/bayern/>, 07.04.2021, von der Autorin bearbeitet

**Seite 36:** o.A.: Planungsregionen Bayern, in: [https://de.wikipedia.org/wiki/Planungsregionen\\_in\\_Bayern](https://de.wikipedia.org/wiki/Planungsregionen_in_Bayern), 07.04.2021, von der Autorin bearbeitet

**Seite 40, oben:** o.A.: Karte, Grafschaft Neuburg am Inn, Maßstab 1.25 000 - farbig, in: Die Grafschaft Neuburg am Inn, Seite i

**Seite 40, mitte:** Bayerische Staatsbibliothek München / Mapp. XI,57 du-65, historische Karte von 1812

**Seite 40, unten:** Bayernatlas: historische Karte um 1860

**Seite 43, alle Bilder:** historisches Fotomaterial aus Familienarchiv Buchinger

**Seite 62:** Allgemeine Bäckerzeitung: Regionalität ist relativ, in: <https://www.abzonline.de/nachrichten/aktuell/regionalitaet-ist-relativ-138670>



**„Alles nimmt ein gutes Ende für den, der warten kann.“**

Auch wenn ich streckenweise selbst nicht mehr daran geglaubt habe, so neigt sich mit dem Schreiben dieser Arbeit mein Studium nun tatsächlich dem Ende zu.

Danken möchte ich gerne allen, die mit mir durch diese Phase meines Lebens spaziert sind und mir im architektonischen, sowie im nicht architektonischen Bereich geholfen haben, dahin zu gelangen, wo ich jetzt bin.

An dieser Stelle möchte ich mich ganz besonders bei Armin Stocker bedanken, für dein Interesse an meinem Thema, die unkomplizierte Betreuung in Pandemiezeiten, die konstruktiven Gespräche und all deine wahnsinnig motivierenden Worte in den letzten Monaten. Vielen herzlichen Dank!

Ebenfalls danken möchte ich meiner Familie, dafür, dass ihr mich in meinem Werdegang immer unterstützt habt und an mich geglaubt habt: Mama, Papa und Stefan. Auch wenn wir diesen denkwürdigen Moment nicht mehr zu viert feiern können, denken wir bei drei Flaschen Bier und einer Feuertonne fest an dich, Papa.

Danke auch an Vroni und Julia, für einfach alles und vor allem eure Freundschaft!

Ohne euch beide, Lisa und Michi, würde es diese Arbeit gar nicht geben. Ich danke euch für all die Zeit und die Informationen über euer Zuhause, für eure geduldigen Antworten auf all meine Fragen und die zahlreichen Kaffees bei meinen Besuchen auf dem Hof.

Danke auch an Genossenschaftsbräu Regensburg eG., für eure Inspiration und all das Infomaterial rund um eure kleine aber sehr feine Brauerei.

Einen besonderen Dank möchte ich meiner Studienkollegin und Freundin Marlene Scheuringer aussprechen. Unsere gemeinsame Zeit in Graz war vom ersten Tag bei den Welcome Days bis hin zum letzten Sommerfest ein Wahnsinn, gefüllt mit Erinnerungen, die uns hoffentlich noch lange im Gedächtnis bleiben werden. Ich danke dir für deine Unbeschwertheit, deine Motivation und vor allem deine großartige, bis zum heutigen Tag anhaltende Freundschaft - *du bist a richtig guade Haut!*

Zuletzt geht mein Dank an Frank, für deinen Rückhalt, deine bedingungslose Hilfsbereitschaft und deine fachliche Kompetenz. Die vielen Abende und Wochenenden hinter dem Schreibtisch wären ohne dich lange nicht das gleiche gewesen. Ich freue mich sehr darüber, dass wir entschieden haben unsere Köpfe zusammen zu stecken!

