



Thomas Simon, BSc

**KoBel - Höfe**  
**Neue Funktionen für leerstehende und mindergenutzte**  
**Bauernhöfe als Ansatzpunkt für ein**  
**vielfältiges Dorfleben**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieur

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

#### Gleichheitsgrundsatz

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde in dieser Arbeit darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Ich möchte jedoch ausdrücklich festhalten, dass die bei Personen maskuline Form für beide Geschlechter zu verstehen ist.

#### **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

# AUFBAU DER ARBEIT

## 01 BETRACHTUNG DER REGION 10

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Raumtypen in Oberösterreich      | 12 |
| Raumeinheit Leonfeldner Hochland | 16 |

## 02 ANALYSE SONNBERG IM MÜHLKREIS 26

|  |    |
|--|----|
| Geschichtliche Entwicklung                   | 30 |
| Naturraum und Tourismus                      | 32 |
| Lage und Geographie                          | 34 |
| Umlandbeziehungen                            | 36 |
| Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen | 38 |
| Bebauung und Haushaltsgrößen                 | 40 |
| Bau- und Wohnlandprognose                    | 42 |
| Strukturelle Entwicklung                     | 44 |
| Struktureller Wandel                         | 54 |
| Bauernhöfe in Sonnberg                       | 60 |
| Bewirtschaftungs- und Leerstandserhebung     | 62 |
| Fotodokumentation der Bauernhöfe             | 66 |
| Schlussfolgerung der Analyse                 | 82 |

## 03 ENTWURFSKONZEPT KoBel-Höfe 84

|  |    |
|--|----|
| Was sind die KoBel-Höfe?                                       | 86 |
| Was tragen die KoBel-Höfe zu einem vielfältigem Dorfleben bei? | 88 |
| Wer ist die Zielgruppe der KoBel-Höfe?                         | 89 |

## 04 BESTAND 90

|             |     |
|-------------|-----|
| Wörther Hof | 92  |
| Moser Hof   | 128 |

## 05 ENTWURF 162

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Entwurf Wörther Hof | 164 |
| Entwurf Moser Hof   | 190 |
| Fazit               | 205 |

## QUELLENANGABEN

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Literaturverzeichnis  | 206 |
| Abbildungsverzeichnis | 208 |

„WER NICHTS VERÄNDERN WILL, WIRD AUCH DAS VERLIEREN, WAS ER  
BEWAHREN MÖCHTE“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zitat: Gustav Heinemann

## VORWORT

Ich bin in der Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis aufgewachsen und habe bis zu meinem 20. Lebensjahr in einem der in dieser Masterarbeit bearbeiteten Bauernhöfe gelebt. Die heute noch enge Verbundenheit mit meinem Heimatort hat mich dazu bewegt, einen genaueren Blick auf dessen Entwicklung zu werfen.

Das nebenstehende Zitat spiegelt die Situation in der Gemeinde für mich gut wieder. Die Schließung vieler landwirtschaftlicher Betriebe und der dadurch entstandene Leerstand hat in mir die Frage aufgeworfen, welche Funktionen die historische Bausubstanz in Zukunft übernehmen kann. Durch den Verlust der ursprünglichen Funktion der Bauernhöfe ist ihre Existenzgrundlage gefährdet. Um die landschaftsprägenden Gebäudekomplexe zu erhalten und deren Lebensgrundlage zu sichern, braucht es Mut zu neuen Nutzungskonzepten.

## EINLEITUNG

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, einer kleinen Ortschaft im nördlichen, stadtnahen Umfeld der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz.

Ein Ort entwickelt sich innerhalb seiner Umlandbeziehungen, weshalb zunächst die Region, in der sich Sonnberg im Mühlkreis befindet analysiert wird. Anschließend folgt eine genaue Betrachtung der Ortsentwicklung, welche einen strukturellen Wandel von einer Agrargemeinde zu einer Wohn- und Pendlergemeinde zeigt. Der dadurch entstandene Leerstand wurde durch eine Bewirtschaftungserhebung erfasst. Diese Erhebung zeigt einen hohen Anteil an mindergenutzten Bauernhöfen. Die Herausforderung liegt darin, für den Leerstand neue Funktionen zu finden, die für Eigentümer, Nutzer und Dorfleben einen Mehrwert erzeugen. Deshalb stellt sich die Forschungsfrage:

**Welche neuen Funktionen können leerstehende und mindergenutzte Bauernhöfe in der Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis übernehmen und dabei zu einem vielfältigen Dorfleben beitragen?**

Um diese Funktionen zu finden, wurde das Konzept der KoBel-Höfe entwickelt. Es soll eine Ideenschmiede aus Leerstands-Eigentümern, Raumsuchenden, Experten und kreativen Köpfen sein, die Konzepte für nicht genutzte Objekte erarbeiten, diskutieren und in die Realität umsetzen. Die dadurch entstehenden Leuchtturmprojekte sollen für eine innovative Neunutzung unter dem Namen KoBel-Höfe bekannt werden.

Im Entwurfsteil der Arbeit wird der Bestand zweier potentieller Bauernhöfe gezeigt und daran angepasste Nutzungskonzepte dargestellt. Die dabei entstanden Entwürfe sollen neue Impulse für das Dorfleben geben.

## BETRACHTUNG DER REGION

Das Projekt der KoBel-Höfe soll in Sonnberg im Mühlkreis, einer kleinen Gemeinde in Oberösterreich umgesetzt werden. Für die Entwicklung dieser Idee ist der Kontext, in dem er eingebettet ist, von großer Bedeutung. Dieses Kapitel betrachtet deshalb die Region in der sich Sonnberg im Mühlkreis befindet.

# RAUMTYPEN IN OBERÖSTERREICH

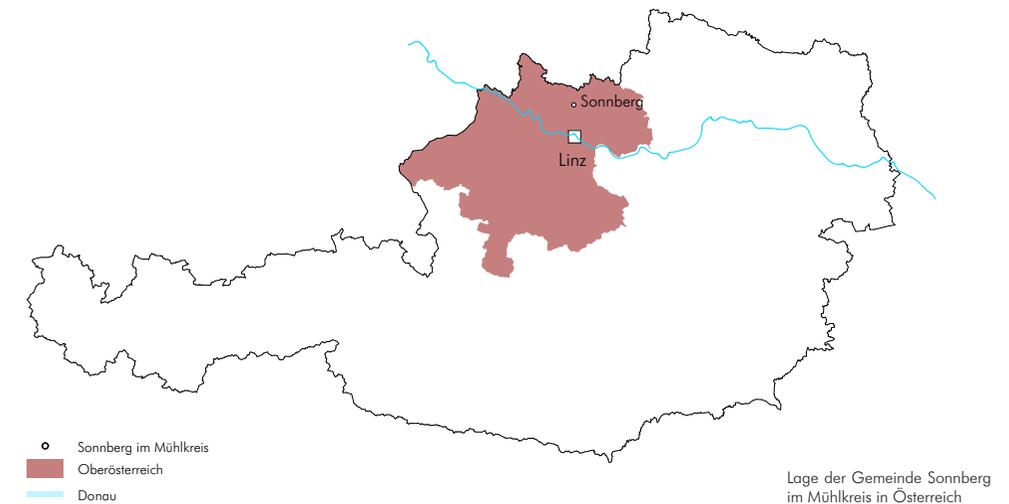
## BEGRIFFSDEFINITION RAUMTYP

Das Oberösterreichische Landesraumordnungsprogramm regelt die räumliche Gliederung des Bundeslandes und beinhaltet Leitziele, die den Rahmen für die räumliche Entwicklung vorgeben sollen. Die räumliche Gliederung erfolgt durch die Abgrenzung von sogenannten Handlungsräumen. Diese fünf Handlungsräume beschreiben Raumtypen mit ähnlichen sozioökonomischen und landschaftlichen Strukturen.<sup>1</sup>

### 1. SIEDLUNGSKERNRÄUME

Dieser Raumtyp beinhaltet eigenständige, meist baulich verdichtete Strukturen mit wichtigen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktionen. Dieser Handlungsraum spannt sich von der Großstadt bis zu Kleinzentren mit regionaler Bedeutung. Die Ansiedlung von wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ein wesentlicher Aufgabenbereich und von großer Bedeutung für die Entwicklung der umliegenden Regionen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Motivenbericht OÖ Landesraumordnungsprogramm 2017, 88-90.  
<sup>2</sup> Ebd., 95-97.



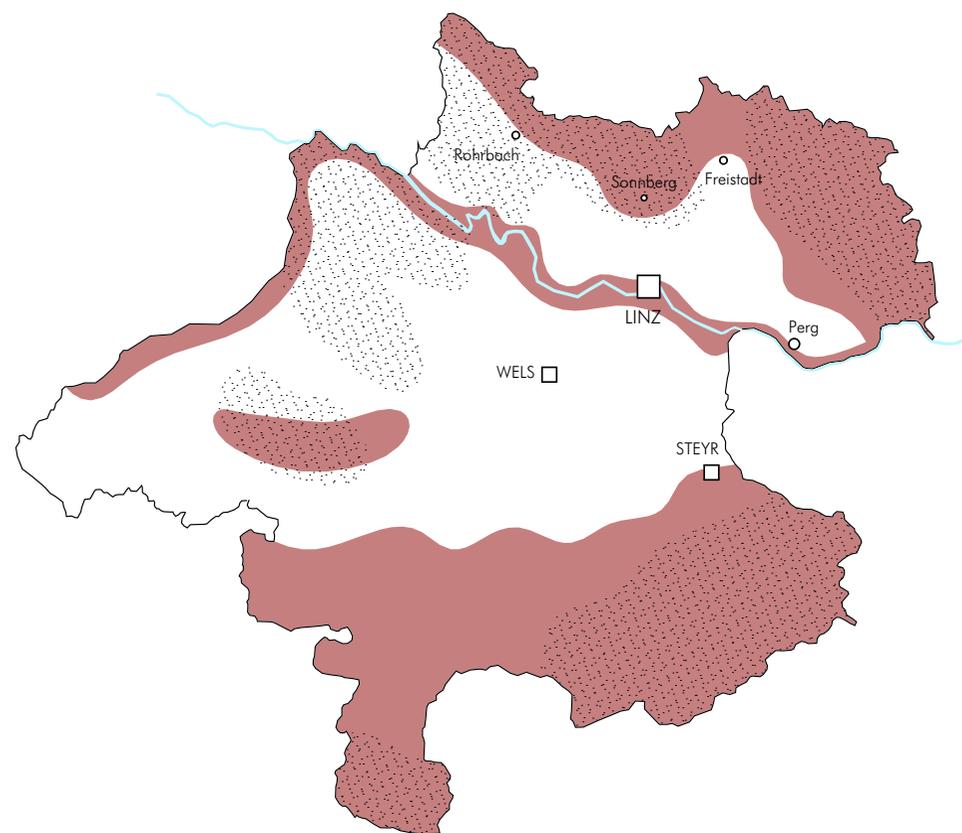
### 2. ACHSENRÄUME

Dieser Raumtyp umfasst Entwicklungsgebiete entlang von wichtigen Hauptverkehrsachsen, wie Straßenzüge und Schienenverbindungen. Entscheidend für die Entwicklung an solchen Verkehrsachsen sind die Haltepunkte und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.<sup>3</sup>

### 3. LÄNDLICHE STABILISIERUNGSRÄUME

Diese Bezeichnung umfasst jene Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung, einer alternden Gesellschaft, schwacher lokaler Versorgung und mit sehr eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten. Die Nahversorgung und soziale Infrastruktur ist von Kleinzentren in der Umgebung abhängig. Durch Kooperationen und Vernetzung der Ortschaften soll die Abhängigkeit von den Großzentren eingedämmt werden. Oftmals überschneiden sich ländliche Stabilisierungsräume mit touristisch attraktiven Landschaftsräumen beziehungsweise grenzüberschreitenden Kooperationsräumen.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Motivenbericht OÖ Landesraumordnungsprogramm 2017, 113-115.  
<sup>4</sup> Ebd., 123-125.



- Räume mit touristischen Landschaftspotentialen
- Ländliche Stabilisierungsräume
- Donau

Abb.1 Ländliche Stabilisierungsräume und Räume mit touristischem Potential in Oberösterreich

#### 4. RÄUME MIT TOURISTISCHEN LANDSCHAFTSPOTENTIALEN

Unter diesem Ausdruck werden Regionen verstanden, die durch ihre landschaftliche Erscheinung und natürlichen Ressourcen hohes Potential für touristische Entwicklung aufweisen. Diese Gebiete kennzeichnet eine vielfältige Kulturlandschaft mit einem nachhaltigen Freizeitangebot. Eine wichtige Rolle spielt die Vereinbarkeit von Tourismus mit der Land- und Forstwirtschaft, welche gegenseitig voneinander profitieren soll.<sup>5</sup>

#### 5. GRENZÜBERSCHREITENDE KOOPERATIONSRÄUME

Kooperationsräume sind Regionen, die grenzüberschreitend miteinander arbeiten. Im Bereich Tourismus, Wirtschaft und Infrastruktur können so Projekte realisiert werden, die über politische Grenzen hinwegschauen.<sup>6</sup>

#### WELCHER RAUMTYP IST SONNBERG?

Die Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis ist laut dem oberösterreichischem Raumordnungsprogramm Teil des ländlichen Stabilisierungsraum und gehört ebenfalls zu den Räumen mit touristischem Landschaftspotential, wie die nebenstehende Grafik zeigt.

Die Einteilung in die fünf Raumtypen kann als grobe Richtlinie gesehen werden, da nicht alle ortsspezifischen Charakteristika mit der Gliederung übereinstimmen. So hat Sonnberg beispielsweise eine positive Bevölkerungsentwicklung, wird aber dennoch dem ländlichen Stabilisierungsraum zugeteilt.

<sup>5</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Motivenbericht OÖ Landesraumordnungsprogramm 2017, 129-131.

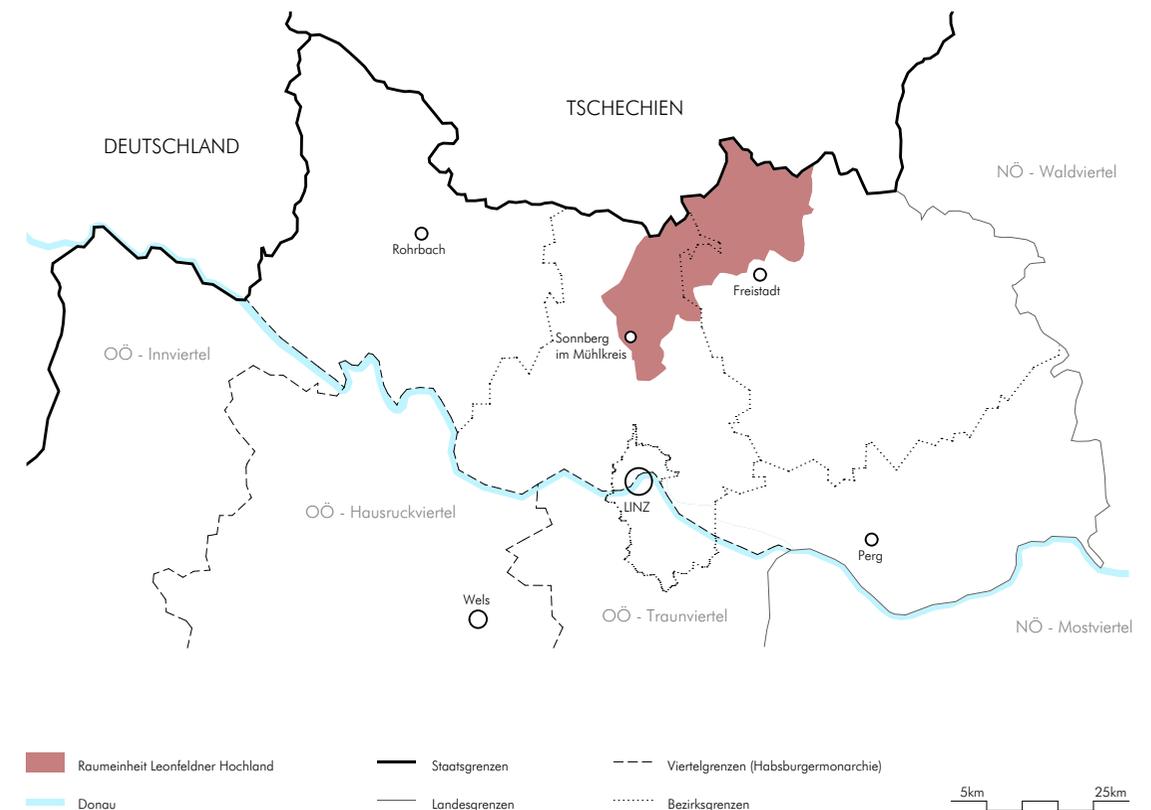
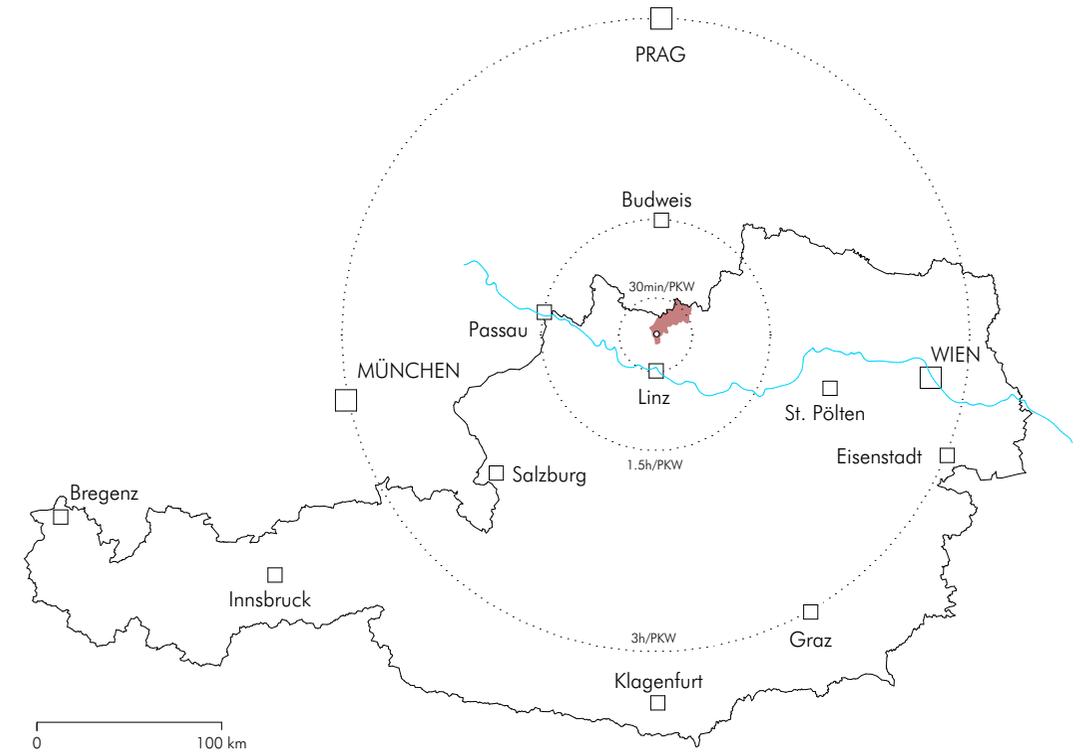
<sup>6</sup> Ebd., 135-137.

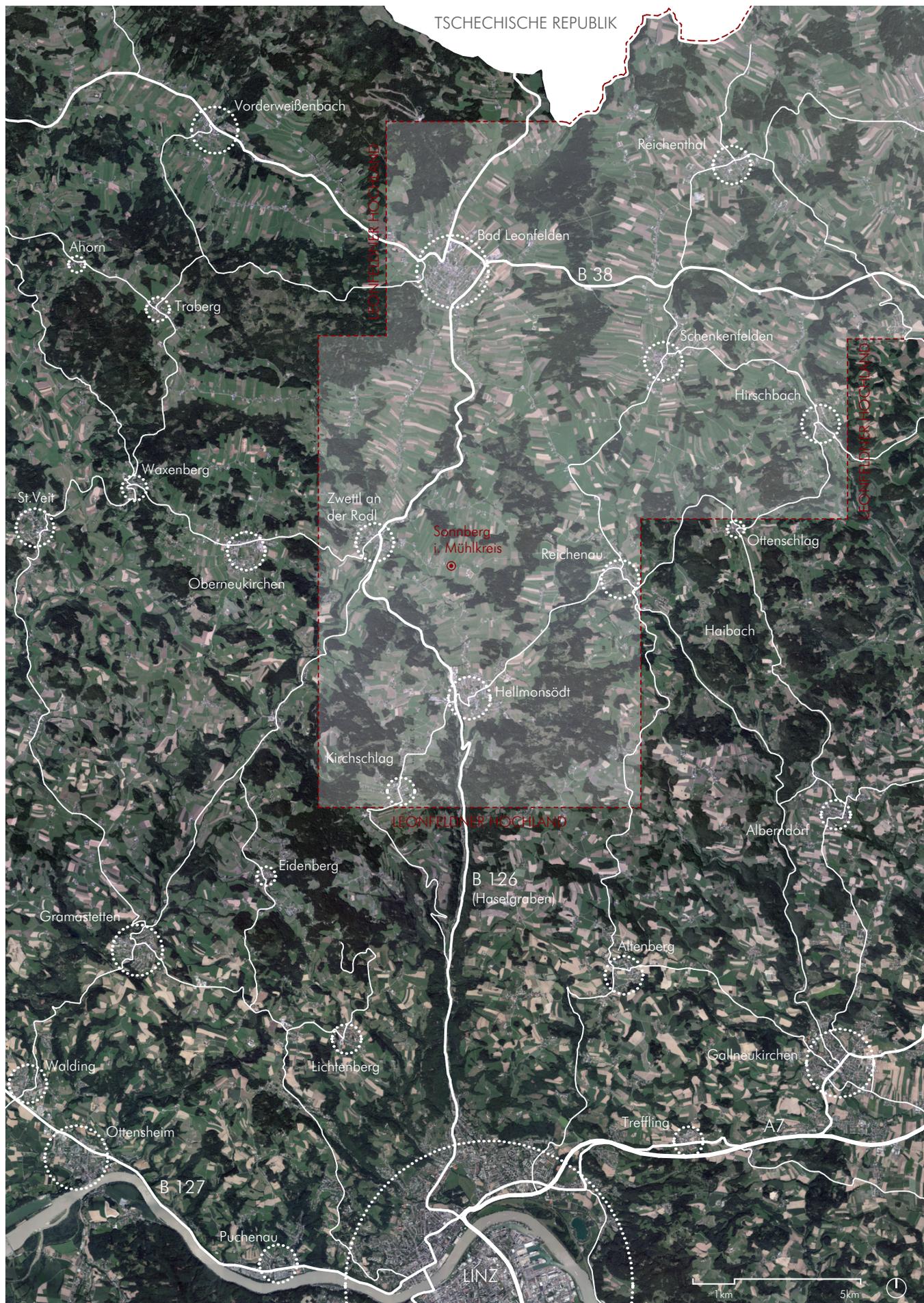
# RAUMEINHEIT LEONFELDNER HOCHLAND

## BEGRIFFSDEFINITION RAUMEINHEIT

Das Bundesland Oberösterreich wurde von der Landesregierung in 41 Raumeinheiten eingeteilt, welche auf der Grundlage von naturschutzrelevanten Faktoren eingegrenzt sind. Diese Raumeinheiten bilden Landschaftsräume ab, die ähnliche Charakterzüge aufweisen. Bei der Abgrenzung dieser Regionen werden Parameter wie beispielsweise Besiedelung, Landschaftsform, Bewaldung, Klima oder Bewirtschaftungsstruktur herangezogen. Diese Faktoren dienen als Grundlage für künftige Entwicklungskonzepte und Planungen in vielen verschiedenen Sektoren und sagen oftmals mehr über die Region aus, als politische Grenzen auf Landkarten. Ergänzend zur räumlichen Einteilung wurden naturschutzfachliche Leitbilder festgelegt, welche eine künftige Entwicklung der Natur und Landschaft in den Regionen abbilden. Eine dieser 41 Raumeinheiten ist das Leonfeldner Hochland, in dem die Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis liegt.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 7-8.





## LAGE UND CHARAKTERISTIK

Das Leonfeldner Hochland liegt im mittleren Teil des Mühlviertel und somit im Norden Oberösterreichs. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 260km<sup>2</sup> und beinhaltet den nördlichen Teil des Bezirkes Urfahr-Umgebung und den Nordwesten des Bezirkes Freistadt. Im Norden grenzt die Raumeinheit an die tschechische Staatsgrenze, südlich reicht sie bis zum Haselgraben.<sup>8</sup> Das Haselgraben-Tal bildet eine circa 10km lange Verbindungsachse zur Landeshauptstadt Linz und beherbergt einen Teil der, vor allem für Pendler wichtigen, Leonfeldner Bundesstraße B126.<sup>9</sup>

Geologisch gesehen ist die Raumeinheit teil der Böhmisches Masse und aufgebaut aus Granit- und Gneis-Gestein. Das Gebiet besteht überwiegend aus einer offenen, flach-welligen Hochplateaulandschaft, mit teils großflächiger Bewaldung. Der Waldanteil liegt ungefähr bei einem Drittel der Gesamtfläche und besteht zum Großteil aus Fichtenwäldern.

Das Landschaftsbild ist stark geprägt von der -seit dem Mittelalter- vorherrschenden Land- und Forstwirtschaft. Das relativ raue Klima ist auf die durchschnittliche Seehöhe von circa 730m über Adria und den verbreiteten nächtlichen Kaltluftstaus zurückzuführen. Eine Besonderheit der Hochebene ist die Nebelfreiheit in hochgelegenen Abschnitten, welche an manchen Tagen einen weiten Blick über das nebelbedeckte Alpenvorland, hinein in die nördliche Alpengebirgskette bietet.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 12-15

<sup>9</sup> Vgl. Austria Forum - das Wissensnetz aus Österreich 2017, 1.

<sup>10</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 14-17



Abb.2  
Waldhufensiedlung Königsschlag 1993  
(Gemeinde Schenkenfelden)



Abb.3  
Gewannflur Lichtenberg 1990  
(Gemeinde Ulrichsberg)  
Besitzflächen von Hof A und Hof B in  
der siedlungsnahen Flur eingetragen

## BESIEDLUNG, BEBAUUNG

Die Besiedlung des Gebietes fand zum Großteil zwischen dem 12. und 13. Jahrhundert planmäßig in Form von Waldhufenfluren statt. Durch groß angelegte Waldrodungen entstand die heutige Kulturlandschaft. In den Waldrodungsgebieten entwickelten sich lang gestreckte Siedlungsachsen, die eine rationale Bewirtschaftung ermöglichten. Im Leonfeldner Hochland kann vor allem zwischen zwei verschiedenen Flurformen unterschieden werden, dem Waldhufenflur und dem Gewannflur.

Eine Waldhufensiedlung kennzeichnet breite, aneinander gereihte Grundstreifen („Hausfuß“), auf denen der Hof nahe der Straße steht (siehe Abb. 2). Durch die lockere, regelmäßige Ansiedlung der Höfe entlang der Straßenzüge fehlt bei einem reinen Waldhufendorf ein verdichtetes Zentrum.<sup>11</sup> Im Gegensatz dazu wurden die alten Marktorte in der Region durch kompaktere Bebauung in Form von Gewannfluren angelegt. Da bei diesem System nur etwa ein Drittel des Grundbesitzes unmittelbar hinter dem Hof liegt, sind die Grundstückstreifen wesentlich schmaler, der restliche Grundbesitz befindet sich im Anschluss an die Siedlung (siehe Abb. 3). Dies ergibt ein relativ dicht bebautes Dorfzentrum mit umliegenden Ackerflächen.<sup>12</sup> Durch das bereits im Mittelalter planmäßige Anlegen dieser Siedlungsformen entstand ein raumplanerisches Netzwerk aus Marktorten und Waldhufensiedlungen. Die Marktorte waren unter anderem mit kirchlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Funktionen ausgestattet. Die umliegenden Waldhufensiedlungen erfüllten primär landwirtschaftliche Funktionen, jedoch auch Hilfsfunktionen in Form von handwerklichen Aufgaben.<sup>13</sup>

Die traditionelle und regionale Bauernhofform ist der Dreiseithof und vereinzelt auch der Viereithof. Durch Um- und Zubauten der Wirtschaftstrakte sind diese Hofformen heute oftmals stark überformt.<sup>14</sup> Der Ausbau der Höfe hängt unter anderem mit dem ständigen Wachstumszwang der Wirtschaft zusammen. Dieser macht auch vor den landwirtschaftlichen Betrieben nicht Halt und beeinflusst dadurch die gebaute Umwelt.

Obwohl die Region auch heute noch überwiegend bäuerlich geprägt ist, verschwimmen die Grenzen zwischen Bauerndorf, Einfamilienhaussiedlungen und Gewerbegebieten. Vor allem im Bereich der Marktorte kam es zur starken Ausdehnung der Wohngebiete, in Form von Einfamilienhaussiedlungen.<sup>15</sup> Diese Ausdehnung der Wohngebiete hängt mit der Bevölkerungsentwicklung zusammen, weshalb das folgende Kapitel sich mit dieser Thematik beschäftigen wird.

11 Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 21.

12 Vgl. Sandgruber 2009

13 Vgl. Jenschke/Mandl 2012, 389.

14 Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 21.

15 Ebd., 21.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die peripheren, stark landwirtschaftlich geprägten Gebiete, welche den Großteil der Raumeinheit ausmachen, kämpfen mit Abwanderung. Charakteristisch für diese schrumpfenden Regionen sind die schlechte Verkehrsinfrastruktur und das fehlende Arbeitsplatzangebot für gut ausgebildete, junge Menschen. Gebiete nahe der größeren Ortschaften und Städte erleben im Gegenzug starke Zuwanderung und erweitern ihre Siedlungsgebiete ständig, auf Kosten von massivem Bodenverbrauch. Umlandgemeinden, die an den suburbanen Raum anschließen, werden durch den ständigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und der digitalen Infrastruktur als Wohnraum immer attraktiver. Neue ortsunabhängige Arbeitsmodelle verstärken diesen Trend und bewegen häufig junge Familien dazu, die Städte zu verlassen und in zentrumsnahe Ortschaften zu ziehen.<sup>16</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden hängt unmittelbar mit der Entfernung zu den Ballungszentren zusammen. Starke Zuwanderung und Bauaktivität findet vor allem rund um Bad Leonfelden, Zwettl und Hellmonsödt statt. Die Gemeinde Sonnberg liegt genau inmitten dieser Ortschaften und wird daher als Bauland immer attraktiver. Die Gemeinden Zwettl an der Rodl, Sonnberg im Mühlkreis, Hellmonsödt und Reichenau im Mühlkreis gehören zu den städtischen Umlandbereichen, während die restlichen Orts- und Stadtgemeinden in der Raumeinheit dem ländlichen Raum zugewiesen werden. Generell ist die Achse Linz-Bad Leonfelden ein - für das Mühlviertel - dicht besiedelter Bereich. Seit 1960 ist die Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Bezirk Freistadt und Urfahr Umgebung positiv, jedoch ist ein Bevölkerungszuwachs vor allem in den Ballungszentren der Bezirke zu verzeichnen.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Demografische Zeitreise 2017, 22-23.

<sup>17</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 21.



Abb.4 Langlaufzentrum Nordic Arena, Hellmonsödt



Abb.5 Radweg Grünes Band, Český Heršlák bis Au an der Donau

## TOURISMUS

Die Region ist bekannt für ihre klare Luft und die vielen nebelfreien, sonnigen Tage im Winter. Das auf durchschnittlich 730m hoch gelegene Plateau ist in den Wintermonaten ein beliebtes Ziel für Tagestouristen aus dem tiefer gelegenen Umland, welche auf der Suche nach einer charakteristischen Winterlandschaft sind.<sup>18</sup> Beinahe in allen Gemeinden des Leonfeldner Hochlands werden Langlaufloipen und Schneeschuhwanderungen angeboten. Nicht nur der Winter-, sondern auch der Sommertourismus bietet eine große Bandbreite an Freizeitaktivitäten. Beispielhaft dafür sind die weitläufigen Rad- und Reitwegnetzwerke, die vor allem von Tagestouristen gut angenommen und aufgrund dessen laufend erweitert werden.<sup>19</sup>

Die Raumeinheit dient dabei speziell für den Raum Linz als Naherholungsgebiet. Trotz des wachsenden Angebotes herrscht ein sanfter Tourismus, der verhältnismäßig geringe Auswirkungen auf den Naturraum hat. Diese Koexistenz von Landwirtschaft und Tourismus wird durch die enge Zusammenarbeit der Tourismusverbände mit land- und forstwirtschaftlichen Verbänden ermöglicht.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 22

<sup>19</sup> Vgl. Aktivitäten, <https://www.muehlviertel.at/wo/region-bad-leonfelden.html>

<sup>20</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 22

**ANALYSE  
SONNBERG IM MÜHLKREIS**



## SONNBERG IM MÜHLKREIS

|                    |  |
|--------------------|--|
| Einwohner          | 966 Personen                                   |
| Bevölkerungsdichte | 77 Einwohner pro km <sup>2</sup>               |
| Fläche             | 12.60 km <sup>2</sup>                          |
| Seehöhe            | 600-857m über Adria                            |
| Nachbargemeinden   | Hellmonsödt, Zwettl,<br>Kirchschlag, Reichenau |
| Arbeitsstätten     | 82   |
| Arbeitsplätze      | 264  |
| Auspendler         | 448 Personen                                   |
| Einpendler         | 97 Personen <sup>21</sup>                      |

<sup>21</sup> Vgl. Land OÖ, Aktuelle statistische Eckdaten 2016,1.



Abb.6 Landkarte Vischer Georg Matthäus 1667

## GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Sonnberg im Jahr 1499 als Steuer – und Katastralgemeinde vom Wildberger Urbar (mittelalterliches Güter- und Abgabeverzeichnis). Der Ortsname wurde aufgrund der sonnendurchfluteten Hügellandschaft gewählt.<sup>22</sup>

1872 wurde der Ort in die heutige Nachbargemeinde Hellmonsödt eingegliedert, löste sich aber 1920 wieder und wurde zu einer eigenständigen Gemeinde.<sup>23</sup>

Die Unterteilung von Sonnberg in die vier Ortschaften Albrechtschlag, Dreiegg, Rudersbach und Sonnberg, spiegelt sich in dem 1987 verliehenen Gemeindewappen, in vier silbernen Scheiben wieder. Das Wappen erinnert außerdem an eine Lokalsage, derzufolge der Teufel am höchsten Punkt Sonnbergs (Bernstein) einen Silberschatz vergraben haben soll.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Vgl. Hohensinner/Wiesinger 2006, 89.

<sup>23</sup> Vgl. Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: <http://www.sonnberg.ooe.gv.at>

<sup>24</sup> Vgl. Hohensinner/Wiesinger 2006, 90.



Abb.7 Blick auf die Marktgemeinde Hellmonsödt von Rudersbach - Frühling



Abb.8 Große Rodl an der Gemeindegrenze Sonnberg/Zwettl - Sommer



Abb.9 Jägerstand mit Granitfels in Sonnberg - Herbst



Abb.10 Winterlandschaft in Sonnberg - Winter

## NATURRAUM

Das Gemeindegebiet von Sonnberg ist gekennzeichnet durch eine sanft geformte Hügellandschaft, die teilweise durch Wildbäche zerschnitten wird. Die Ortschaft fällt von seinem höchstgelegenen Punkt im Südosten, dem Bernstein (857m Seehöhe), zum Tal der Großen Rodl nach Westen und dem Pöllersbach nach Süden.

Das Klima ist rau, mit durchschnittlichen Temperaturen im Winter bei 2°C und kühlen Sommern mit 22°C. Durch die exponierte Lage auf einem Hochplateau, weht oft starker Wind aus westlicher Richtung.

Das bedeutendste Fließgewässer im Gemeindegebiet ist die Große Rodl, die im Nordwesten die Grenze zur Nachbargemeinde Zwettl bildet. Die zahlreichen kleineren Wildbäche die durch Sonnberg fließen, münden allesamt in der Großen Rodl. Entlang der Bäche finden sich Uferbegleitgehölze und prachtvolle Einzelbäume. Diese Landschaftselemente sind typische Merkmale für die Mühlviertler Kulturlandschaft.

Die ursprüngliche Vegetation der Naturlandschaft ist jedoch nur mehr in beschränktem Ausmaß vorhanden. Die Naturlandschaft wurde in eine vielfältig strukturierte Kulturlandschaft umgewandelt. Beinahe 68% der Gesamtnutzfläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche und 29% der Gemeindefläche wird von Wald bedeckt. Der Wald ist gekennzeichnet durch einen starken Fichtenholzanteil und hat laut Waldentwicklungsplan vorwiegend Nutzfunktionen.<sup>25</sup>

## TOURISMUS

Der Tourismussektor spielt in der Gemeinde eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf Tagestouristen aus dem Linzer Zentralraum und den umliegenden Bezirken.<sup>26</sup> Das größte touristische Potential der Gemeinde ist die Landschaft. Ein weitläufiges Netzwerk aus Wanderwegen und Langlaufloipen ermöglicht es, die Natur hautnah zu erleben.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 5.

<sup>26</sup> Vgl. Interview Bürgermeister Eder 2018

<sup>27</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung-Naturraumkartierung 2008, 8.



## LAGE UND GEOGRAPHIE

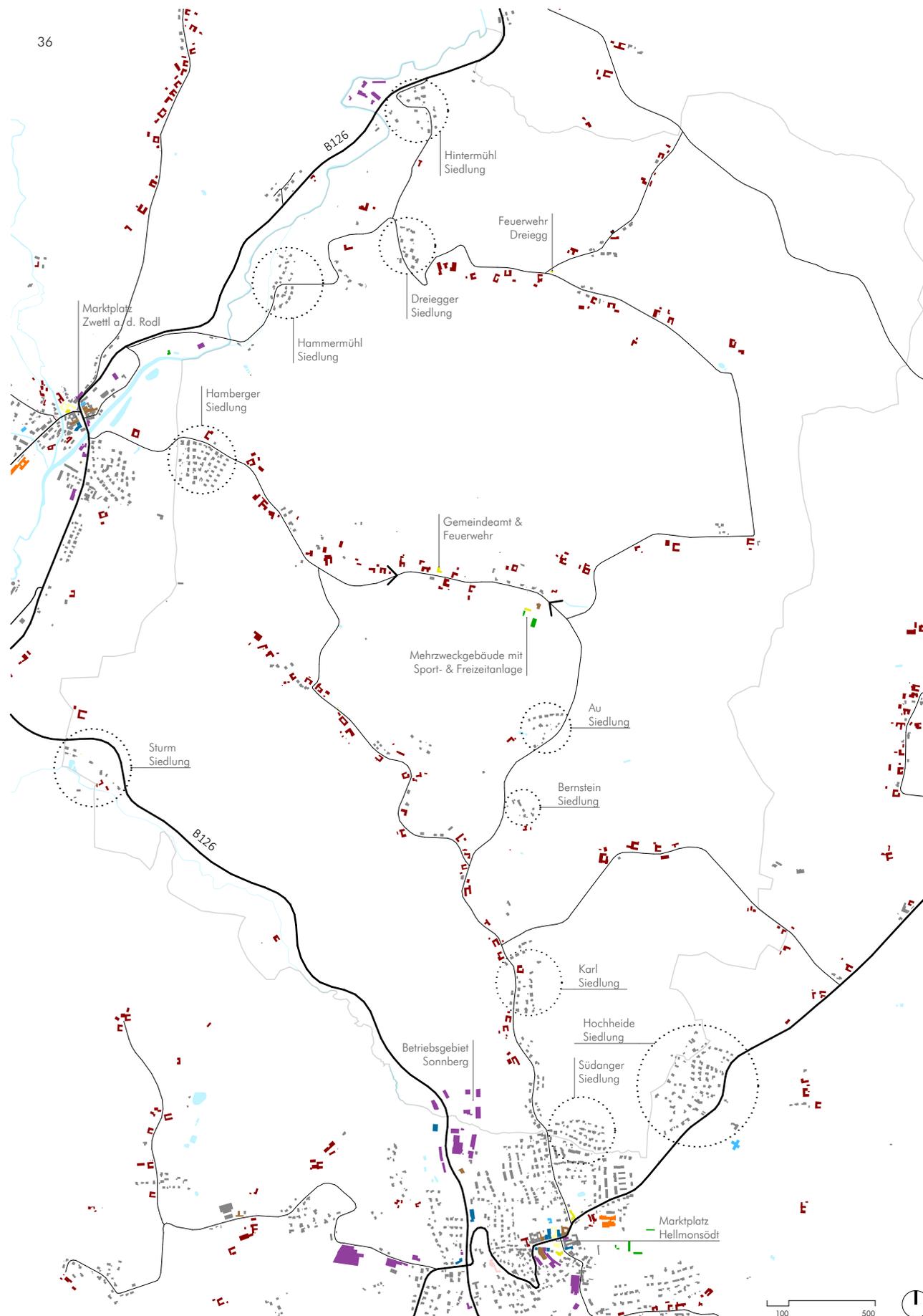
Laut der naturschutzfachlichen Raumlagerung Oberösterreichs liegt die Gemeinde in der Raumeinheit Leonfeldner Hochland.<sup>28</sup> Die Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis umfasst eine Fläche von 12.60km<sup>2</sup>, die sich in einer Seehöhe von 600 bis 857m erstreckt. Der Hauptort der Gemeinde ist Sonnberg, welcher auf 740m Seehöhe liegt. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden, beziehungsweise im Südosten an die Gemeinden Kirchschlag bei Linz und Hellmonsödt, im Westen an Zwetl an der Rodl und im Norden an Reichenau im Mühlkreis.

Sonnberg liegt an der B126, der Leonfeldner Bundesstraße. Sie stellt die Hauptverbindung sowohl nach Süden, durch den Haselgraben, in den ca. 25 km entfernten Linzer Zentralraum, als auch nach Norden in das Kleinzentrum Bad Leonfelden und weiter nach Tschechien dar.

Die etwa 20km südlich gelegene Landeshauptstadt Linz stellt für die Gemeinde das nächstgelegene regionale Zentrum mit übergeordneter Bedeutung im Verwaltungs- und Versorgungsbereich dar. Der Linzer Zentralraum ist als Arbeitsort und Standort einer Vielzahl von Schul- und Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Die Nähe zum städtischen Großraum Linz macht die Gemeinde als Wohnstandort und für die Naherholung attraktiv.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung-Naturraumkartierung 2008, 6.

<sup>29</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 3.



## UMLANDBEZIEHUNGEN

Neben der Ausrichtung auf die Landeshauptstadt Linz ist im Versorgungs-, Bildungs- und Arbeitsbereich eine starke Orientierung an die Nachbargemeinden Zwettl an der Rodl und Hellmonsödt feststellbar. Ein Teil des Gemeindegebiets gehört zum Pfarr- und Postsprengel von Hellmonsödt, der andere zu Zwettl an der Rodl.

Der südliche Teil der Gemeinde grenzt an das Zentrum von Hellmonsödt und der nördliche Teil an das Zentrum von Zwettl. Hellmonsödt und Zwettl sind für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Volks- und Hauptschule, Arbeitsplätze, soziale und kulturelle Angebote und Gastronomie, die zwei wichtigsten Nachbargemeinden von Sonnberg.<sup>30</sup>

Die starke Orientierung an den Nachbargemeinden spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung wieder, welche sich vor allem auf die Gemeindegrenzen konzentriert.



<sup>30</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 6.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit 77 Einwohnern pro km<sup>2</sup> weist Sonnberg im Bezirk Urfahr Umgebung eine der geringsten Besiedelungsdichten unter den Gemeinden auf. Seit 1961 kann jedoch ein kontinuierliches Anwachsen der Gemeindebevölkerung beobachtet werden.

Im Zeitraum von 2007 bis 2017 ist eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme von 12% zu verzeichnen, die einem jährlichem Wachstum von 1.65% oder 15 Personen pro Jahr entspricht. Bei einem Bevölkerungsstand von 966 Einwohnern im Jahr 2017 und der Annahme einer gleichbleibenden jährlichen prozentuellen Zunahme von 1.65%, wird die Gemeinde im Jahr 2050 1461 Einwohner zählen.<sup>31</sup>

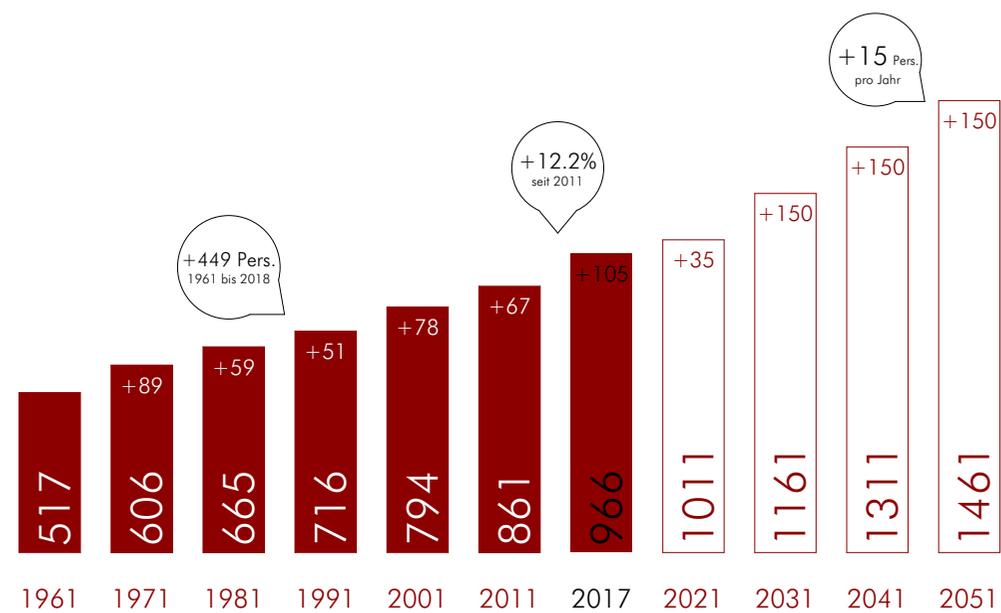
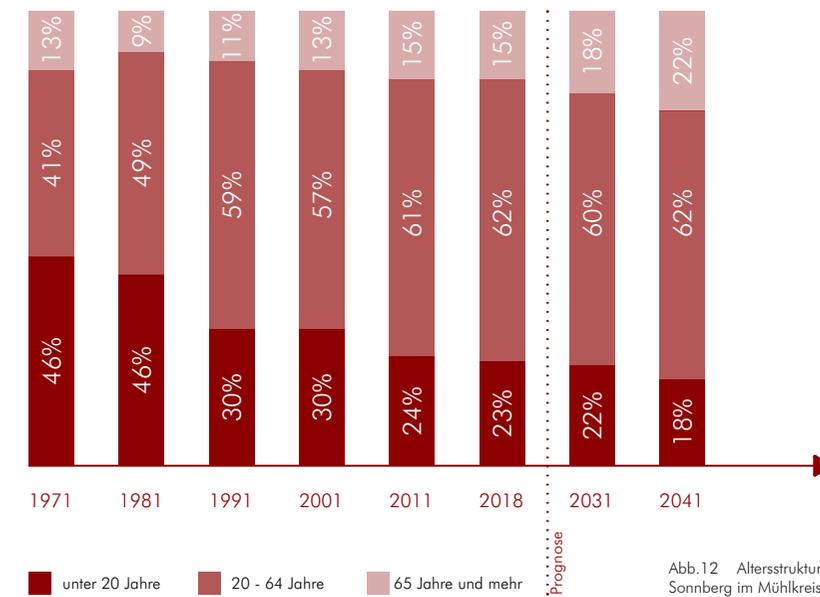


Abb.11 Bevölkerungsentwicklung Sonnberg im Mühlkreis

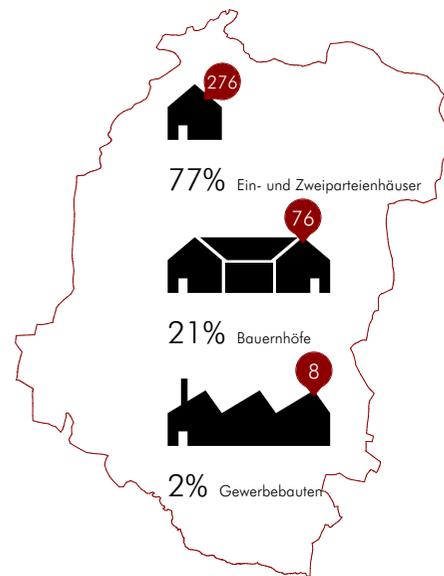
31 Vgl. Statistik Austria, Bevölkerungsstand 2017



## ALTERSSTRUKTUR

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur zeichnet ein steigendes Durchschnittsalter ab. Am deutlichsten ist die Veränderung in der Gruppe der bis 20-Jährigen sichtbar, welche sich seit 1971 halbiert hat. Die Bevölkerungsgruppe der 20 bis 64-Jährigen hingegen machen zwei Drittel der Gesamtbevölkerung von Sonnberg aus.<sup>32</sup>

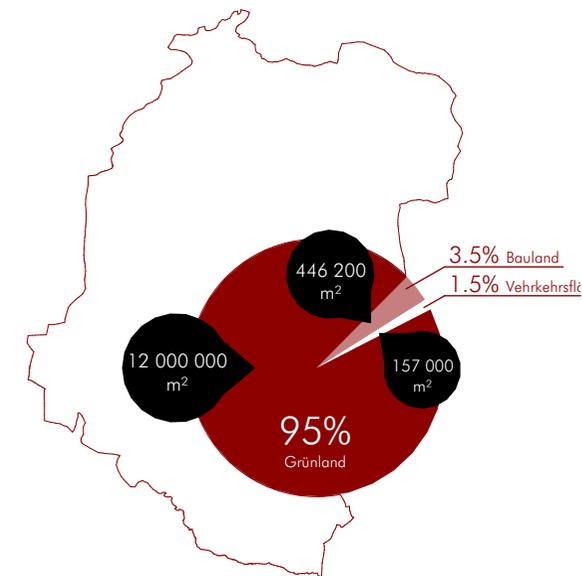
32 Vgl. Land OÖ, statistische Eckdaten 2016



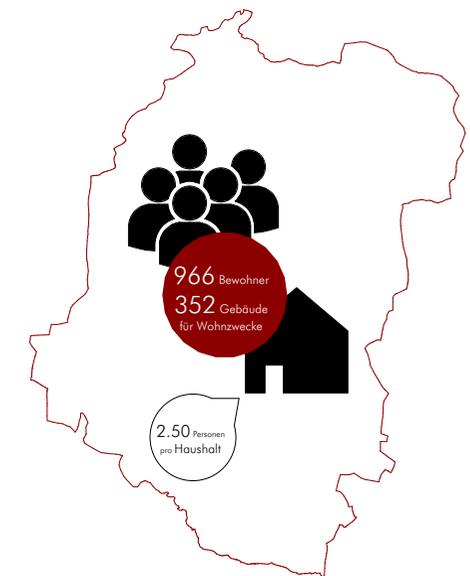
GEBÄUDETYPEN



GESAMTFLÄCHE



FLÄCHENAUFTEILUNG

DURCHSCHNITTLICHE  
HAUSHALTSGRÖSSE

## BEBAUUNG

Der Gebäudebestand der Gemeinde ist in den letzten Jahrzehnten stark angewachsen. Während im Jahr 1981 Sonnberg aus insgesamt 125 Gebäuden bestand, stieg die Anzahl der Bauten auf 360 im Jahr 2018. Dies entspricht einem Zuwachs von 190% in 35 Jahren.

98% der Gebäude sind Gebäude mit Wohnnutzung, die restlichen 2% sind Gewerbe- und Kommunalbauten. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 352 Wohngebäude gezählt, 77% davon sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, 21% sind Bauernhöfe.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 7.

## HAUSHALTSGRÖSSEN

Die Privathaushalte nahmen im Zeitraum von 1991 bis 2016 um 76% zu, dies bedeutet einen Anstieg von 160 Haushalten in 25 Jahren. Parallel dazu verringerte sich die Personenanzahl pro Haushalt drastisch. Während im Jahr 1990 in einem Haushalt noch durchschnittlich 3,5 Personen lebten, waren es 2016 nur noch 2,5 Personen. Aufgrund der stark ansteigenden Privathaushalte und der kontinuierlichen Verringerung der Personen pro Haushalt werden vermutlich die Siedlungsgebiete in Zukunft weiter stark anwachsen.<sup>34</sup>

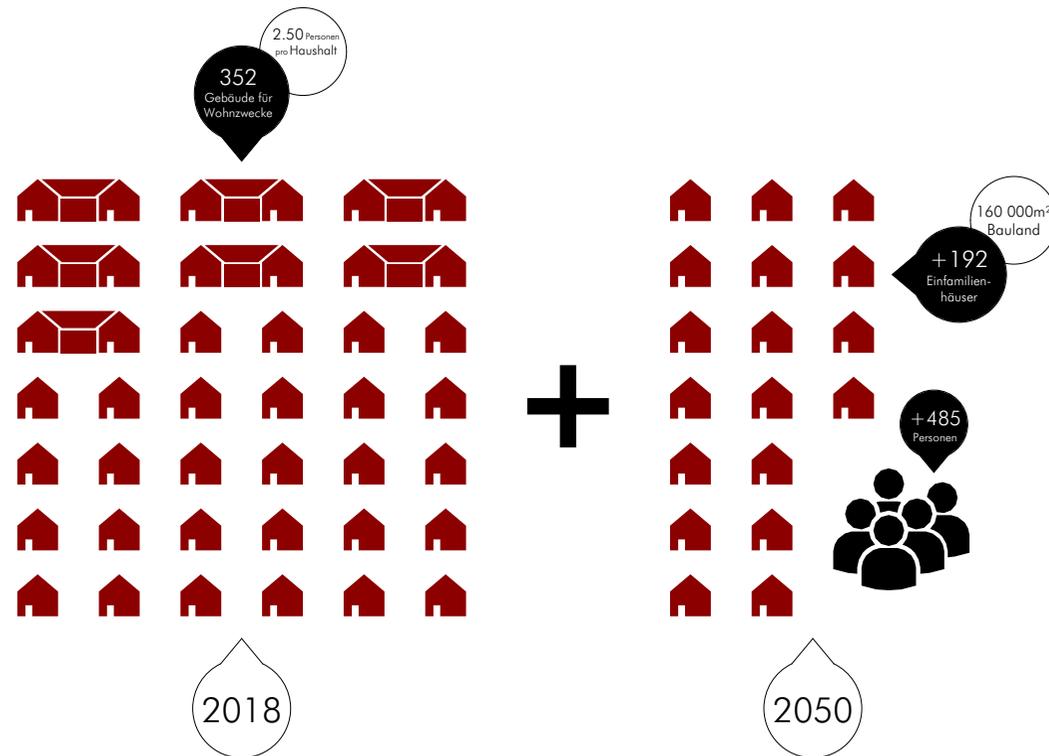
<sup>34</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 6.

## BAULANDPROGNOSE

Aus dem Raumforschungsbericht der Gemeinde geht hervor, dass der durchschnittliche Bauplatzbedarf für ein Einfamilienhaus in Sonnberg bei 830m<sup>2</sup> liegt.<sup>35</sup> Wird auf Grundlage des Bevölkerungswachstums von 15 Personen pro Jahr und der aktuellen Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt eine Baulandprognose erstellt, ergibt das 6 neue Einfamilienhäuser pro Jahr. Das bedeutet einen Baulandbedarf von rund 5000m<sup>2</sup> pro Jahr.

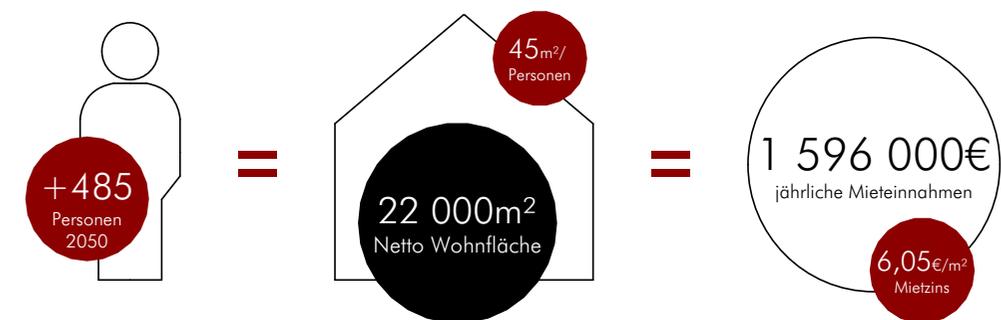
Hochgerechnet auf das Jahr 2050 ergibt das einen Bevölkerungszuwachs von 485 Personen, die in 192 neuen Einfamilienhäusern, auf einer verbauten Fläche von 160 000m<sup>2</sup> wohnen.

Bei der Erstellung der Baulandprognose wurde lediglich die Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einbezogen. Verdichtete Formen und der mehrgeschossige Wohnbau wurden außer Acht gelassen, da sich die momentane Siedlungsentwicklung auf den Bau von Einfamilienhäusern konzentriert.



<sup>35</sup> Vgl. Zellinger - Raumforschung 2012, 10.

## WOHNRAUMPROGNOSE

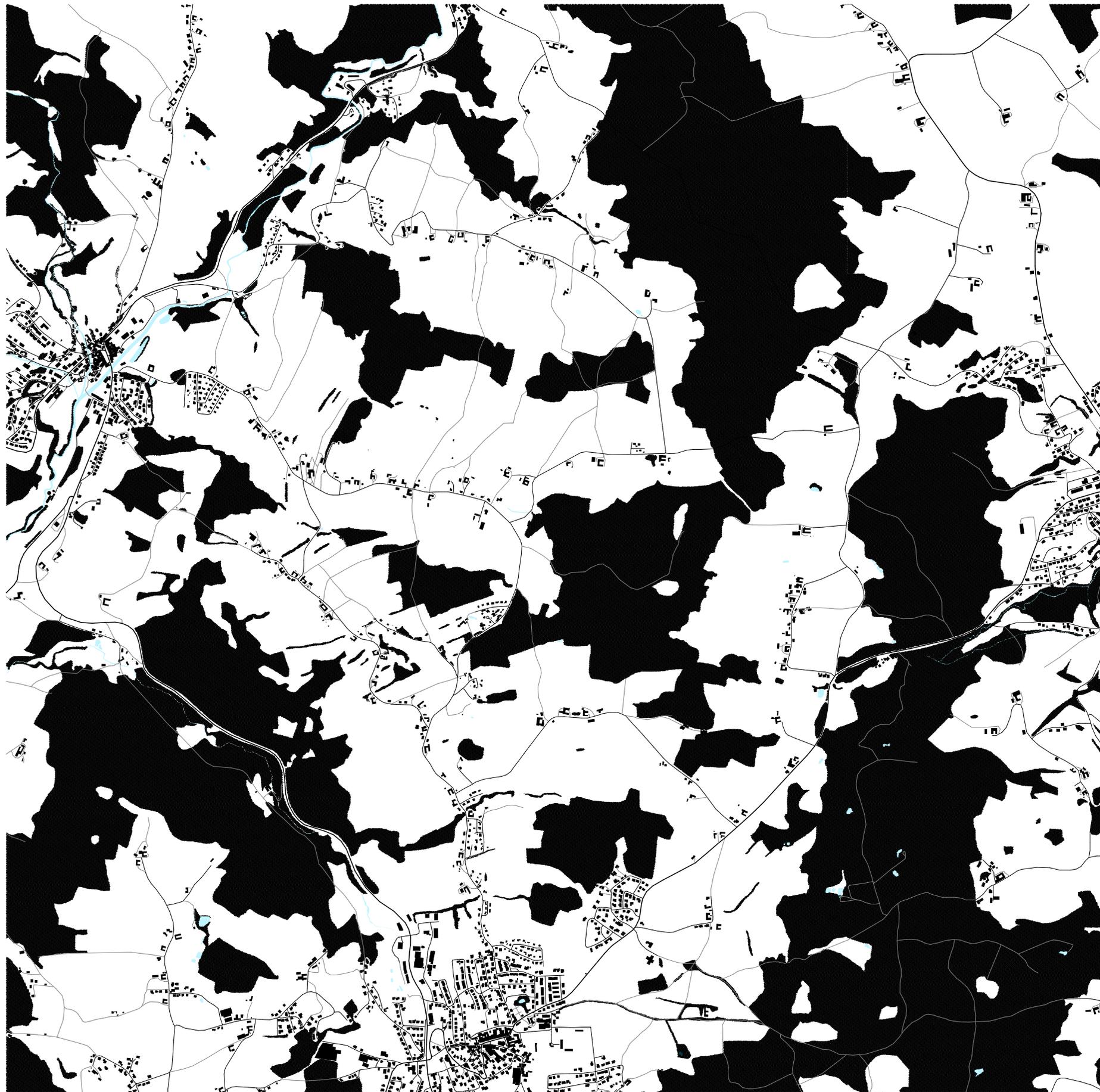


Wird der zukünftig benötigte Wohnraum in Sonnberg betrachtet, kann folgende Prognose erstellt werden:

Laut Statistik Austria liegt die Netto-Wohnnutzfläche 2018 in Österreich bei 45m<sup>2</sup> pro Person.<sup>36</sup> Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 485 Personen bis 2050 ergibt das eine benötigte Netto-Wohnnutzfläche von rund 22 000m<sup>2</sup>, innerhalb von 30 Jahren.

Würden diese zukünftigen 22 000m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einem in Oberösterreich üblichen Mietzins von 6,05€ vermietet werden, würde das jährliche Mieteinnahmen von 1 596 000€ bedeuten. Diese Mieteinnahmen könnten eine zusätzliche Einnahmequelle für die Bevölkerung der Gemeinde sein.

<sup>36</sup> Vgl. Statistik Austria, Wohnungsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen 2017



## STRUKTURELLE ENTWICKLUNG

Die im 12. und 13. Jahrhundert planmäßige Besiedlung des Gebietes ist auch heute noch eindeutig zu erkennen. Die lang gestreckten Siedlungsachsen und breit, aneinander gereihten Grundstreifen sind ein typisches Merkmal für ein Waldhufendorf. Die frühere Zugehörigkeit zu den benachbarten Markorten erklärt auch das Fehlen eines historischen Dorfkerns in Sonnberg.

Diese, für die Landwirtschaft geplante Besiedlung, hat sich im Laufe der Zeit mit kleinen Streusiedlungen vermischt. Die Ausdehnung dieser Siedlungsplitter hat eine Mischbebauung aus Bauernhöfen und Einfamilienhaussiedlungen entlang der Straßenzüge ergeben, wie die folgenden Strukturpläne zeigen.<sup>37</sup>

■ Bebauung

— Straßen, Wege

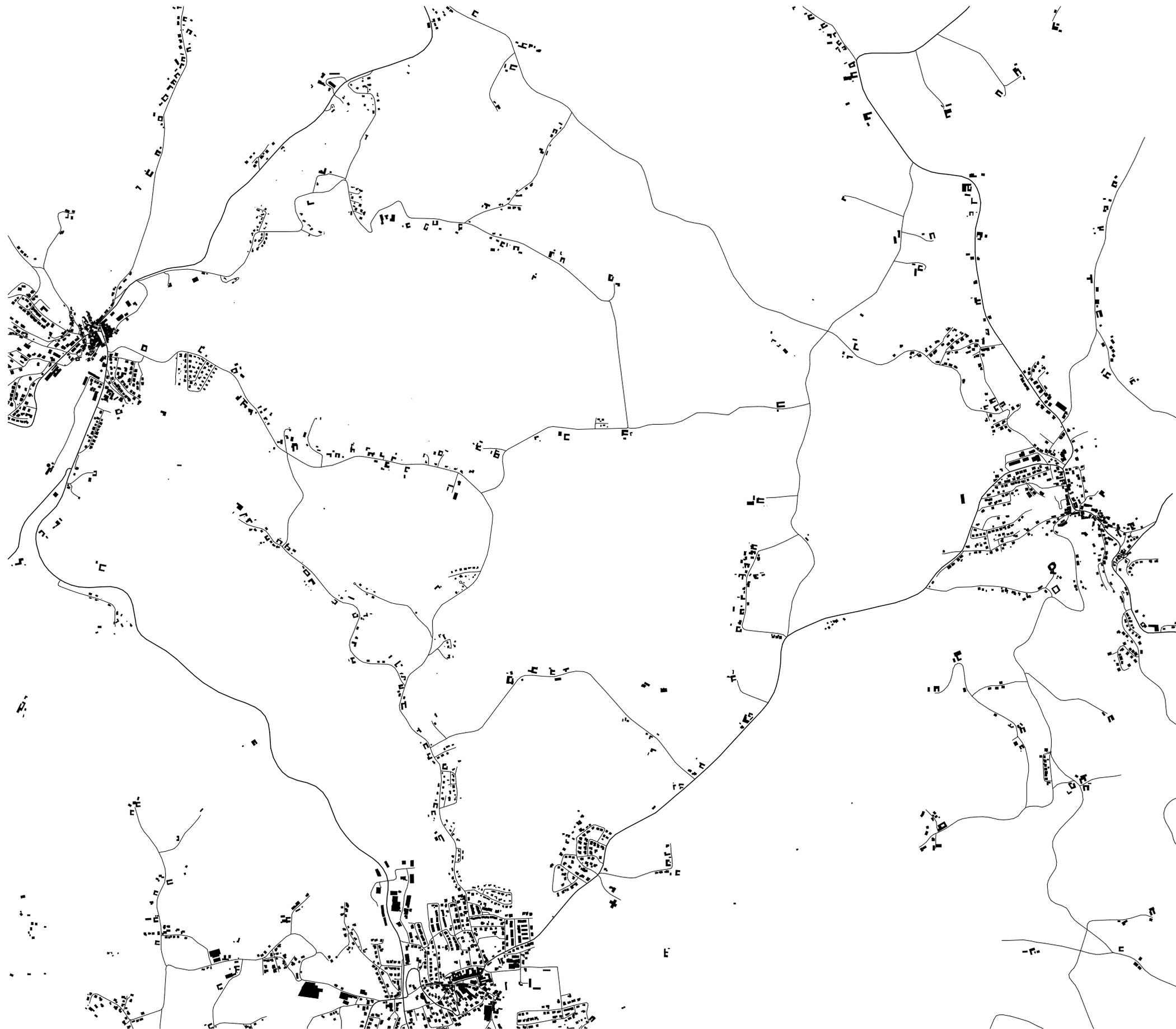
■ Wald

■ Gewässer

Strukturplan:  
Bebauung, Straßen, Wald, Gewässer

100 500

<sup>37</sup> Vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung 2007, 21.

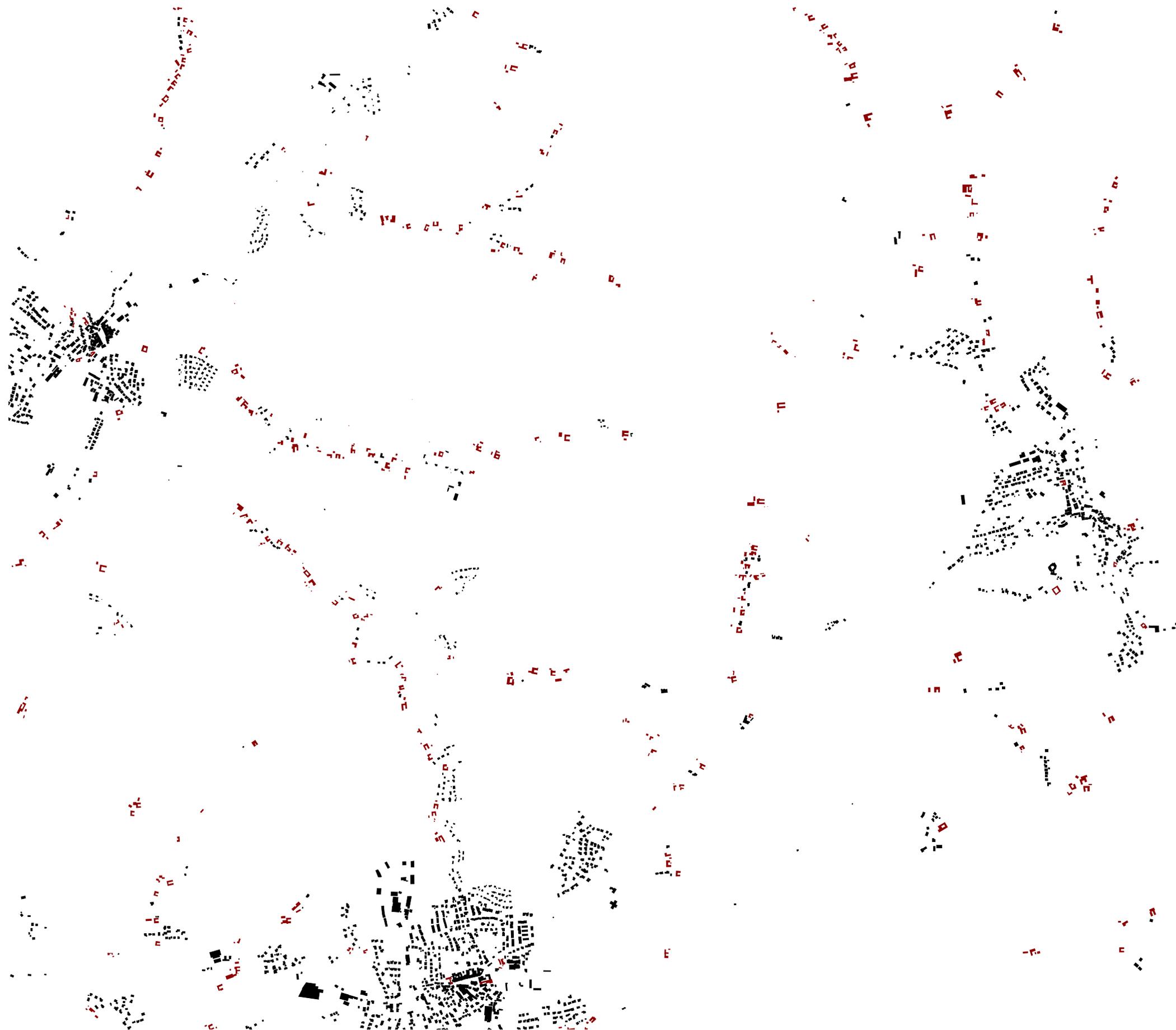


■ Bebauung

— Straßen

Strukturplan:  
Bebauung, Straßen

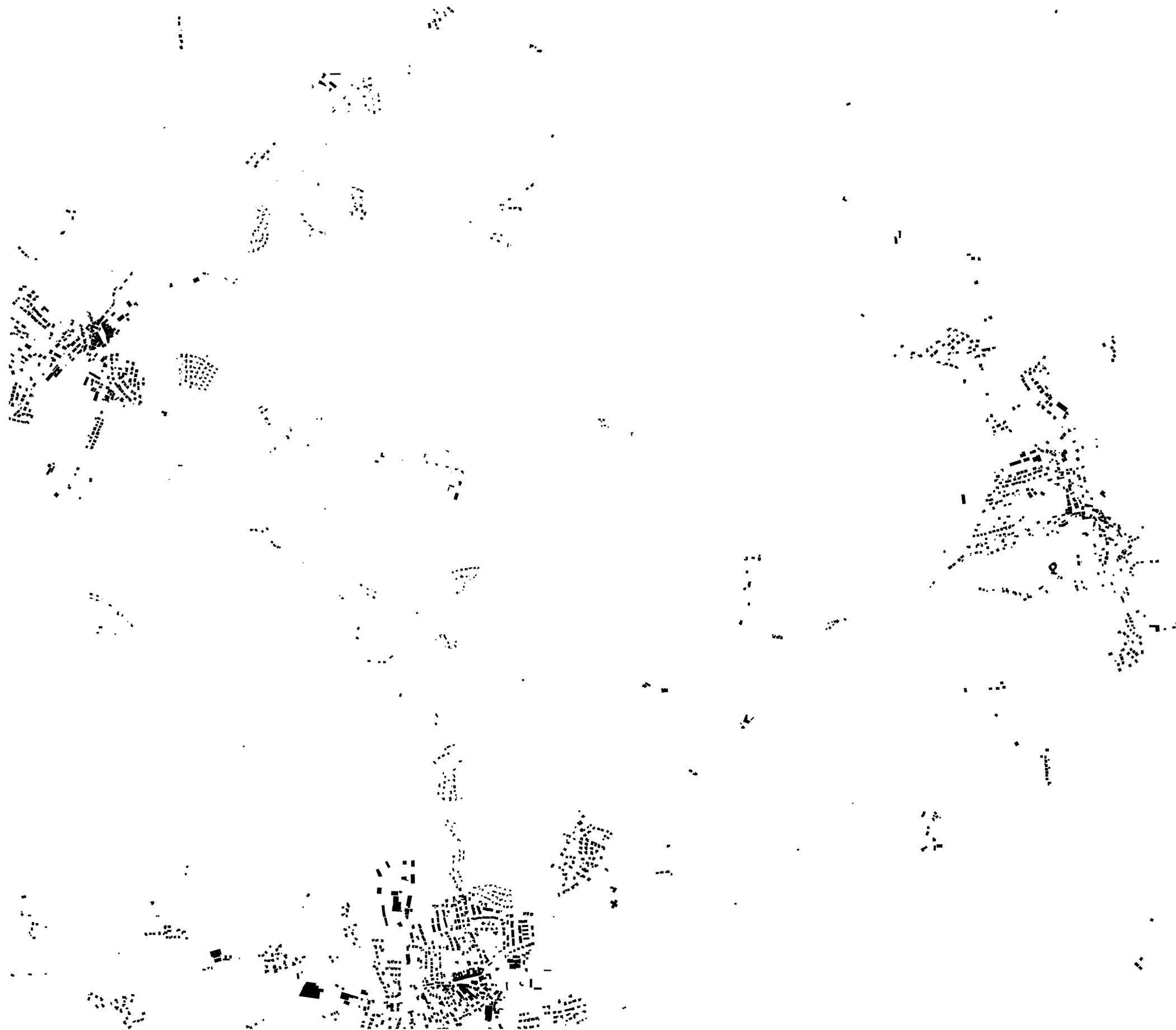




- Landwirtschaftliche Bebauung
- Sonstige Bebauung

Strukturplan:  
Landwirtschaftliche Bebauung  
und Sonstige Bebauung

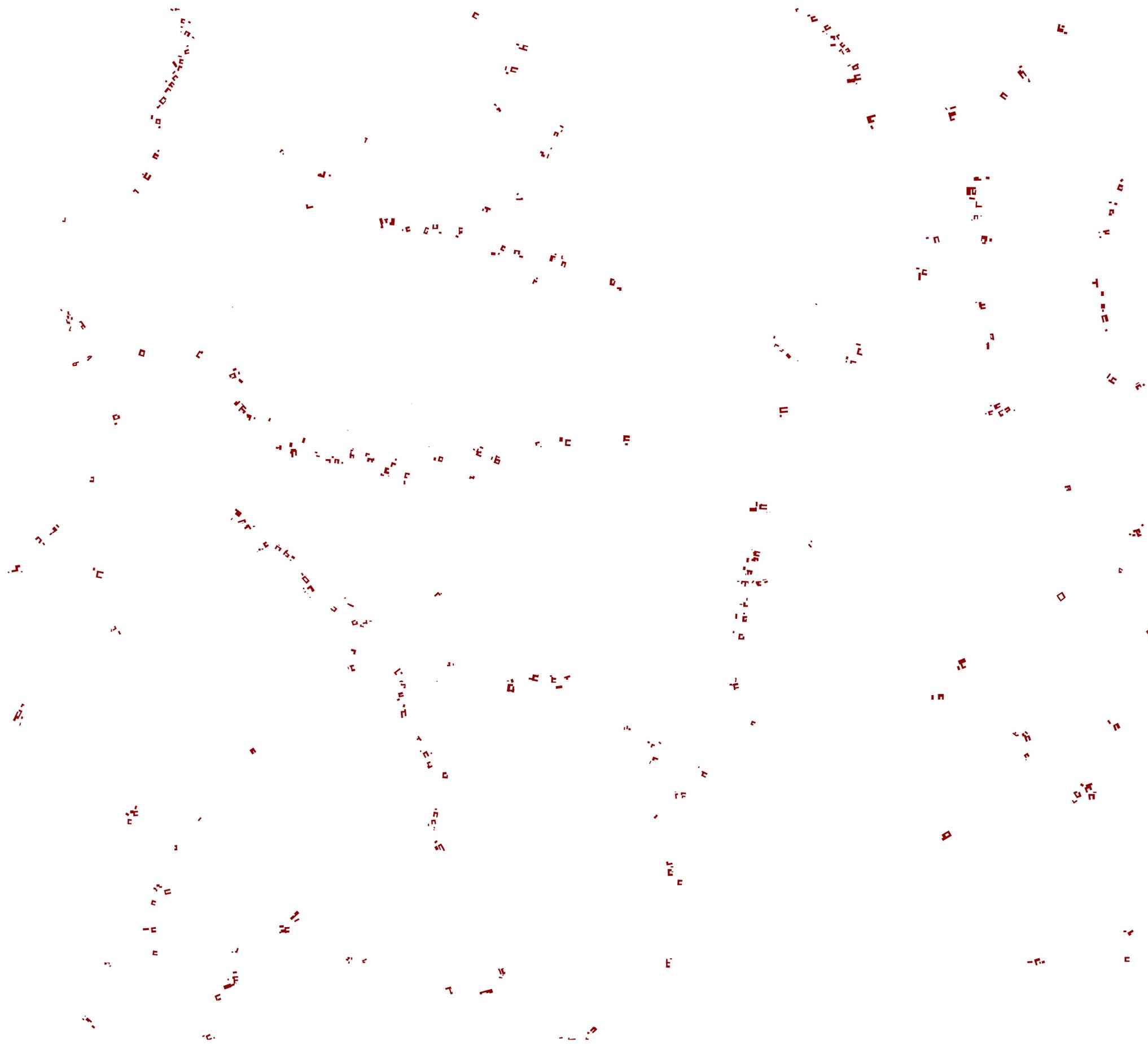




■ Bebauung ohne  
Landwirtschaftliche Bauten

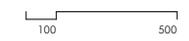
Strukturplan:  
Bebauung ohne landwirtschaftliche  
Bauten

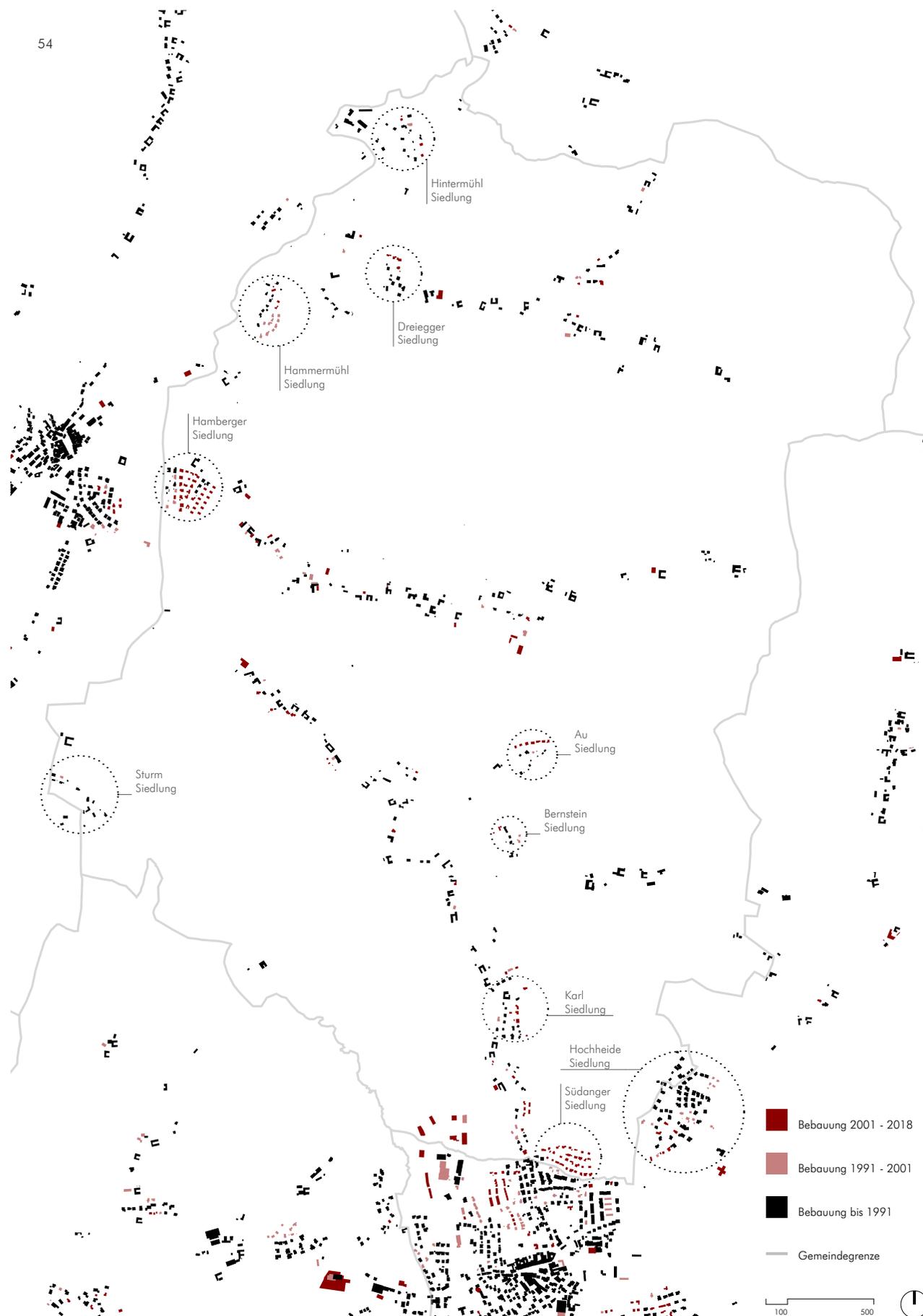




 Landwirtschaftliche Bebauung

Strukturplan:  
Bebauung landwirtschaftliche  
Bauten





## STRUKTURELLER WANDEL

Die relativ gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und die Nähe zum städtischen Großraum Linz macht die ländlich geprägte Gemeinde als Wohnort sehr beliebt.<sup>38</sup>

Der strukturelle Wandel von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf, zu einem stadtnahen Wohnort, spiegelt sich in der Ausdehnung der Einfamilienhaussiedlungen und der starken Nachfrage an Bauland wieder.

Dadurch hat sich das Ortsbild Sonnbergs in den letzten 30 Jahren deutlich verändert. Alleine im Zeitraum von 2007 bis 2017 wurden insgesamt 60 neue Bauparzellen für Einfamilienhäuser umgewidmet und bebaut.<sup>39</sup>



Abb.13 Dreiegger Siedlung



Abb.14 Au Siedlung



Abb.15 Hamberger Siedlung

38 Vgl. Interview Bürgermeister Eder 2018

39 Vgl. Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: <http://www.sonnberg.ooe.gv.at>



1 Hamberger Siedlung



2 Hammermühl Siedlung

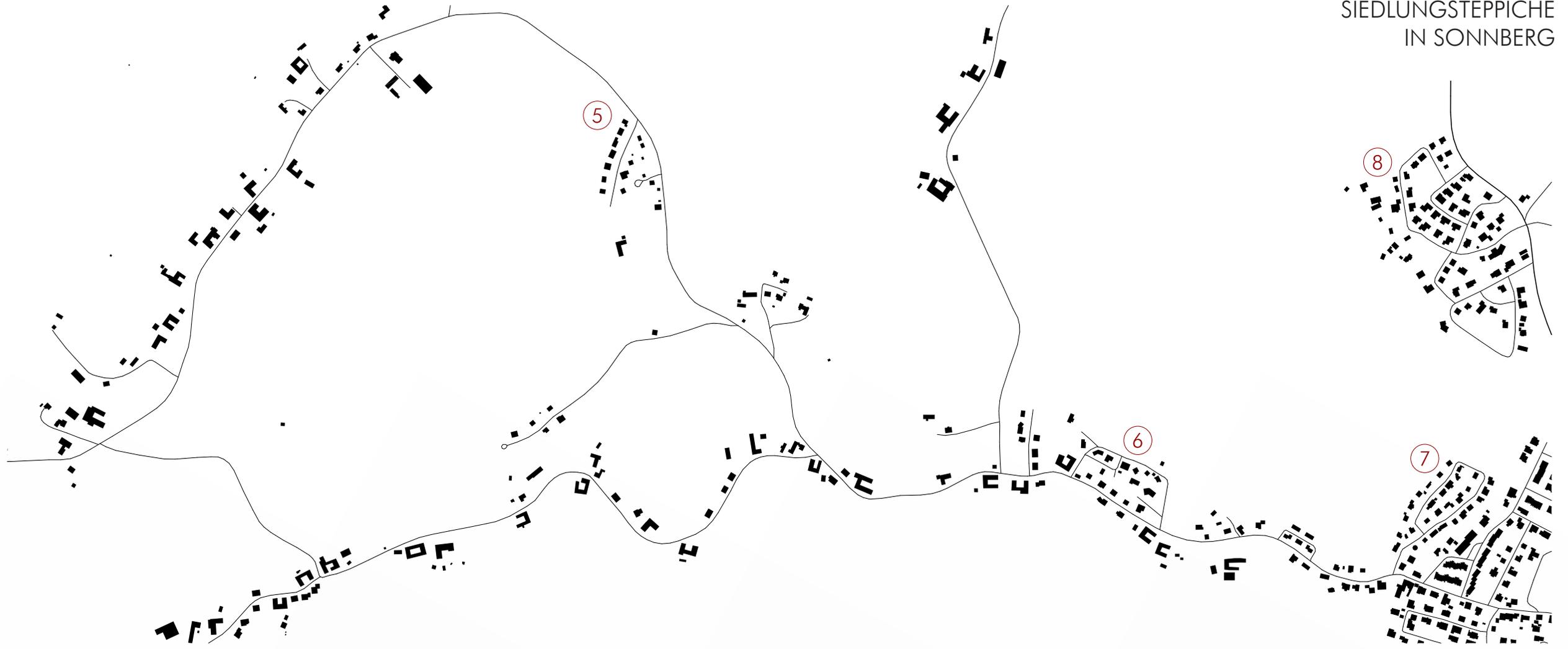


3 Dreiegg Siedlung



4 Hintermühl Siedlung

# SIEDLUNGSTEPPICHE IN SONNBERG



5 Au Siedlung



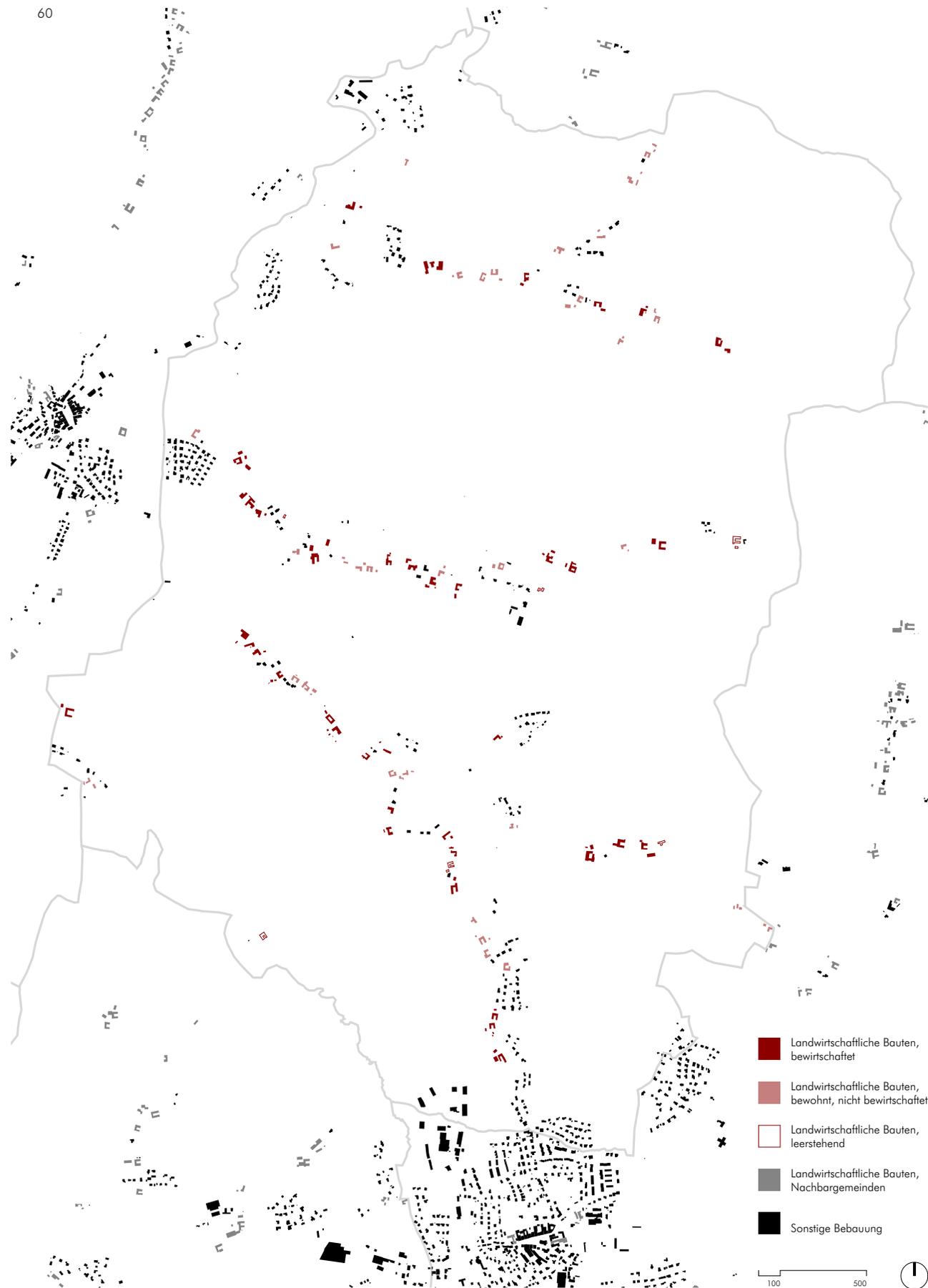
6 Karl Siedlung



7 Südanger Siedlung



8 Hochheide Siedlung

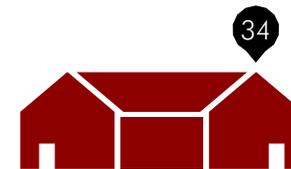


## BAUERNHÖFE IN SONNBERG

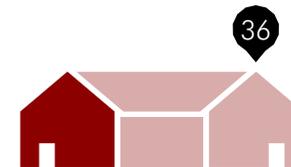
War Sonnberg im Mühlkreis früher eine von Landwirtschaft geprägte Gemeinde, so hat sich dies in den letzten Jahren stark gewandelt. Im Jahr 1991 waren noch insgesamt 60% der Arbeitsplätze im land- und forstwirtschaftlichen Bereich, 2016 waren es jedoch nur mehr 22%.<sup>40</sup>

Die Gemeinde verändert sich von einer Agrarge-  
 meinde zu einer Wohn- und Pendlergemeinde. Von  
 den 76 Bauernhöfen in Sonnberg werden nur mehr  
 34 bewirtschaftet. 47% der Bauernhöfe werden  
 nicht mehr bewirtschaftet aber bewohnt. Die restli-  
 chen 8% der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe  
 stehen leer. Was von der landwirtschaftlichen Struk-  
 tur des Dorfes somit bleibt, sind zahlreiche minder-  
 genutzte und teilweise leerstehende Bauernhäuser,  
 beziehungsweise Wirtschaftsgebäude.

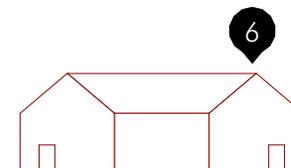
<sup>40</sup> Vgl. Land OÖ, Abt. Statistik: Agrarstrukturerhebung 2016



**45%** Bewohnt - bewirtschaftet -> AUSGELASTET



**47%** Bewohnt - nicht mehr bewirtschaftet -> MINDERGENUTZT



**8%** Nicht bewohnt und bewirtschaftet -> LEERSTAND

## BEWIRTSCHAFTUNGS- UND LEERSTANDESERHEBUNG DER BAUERNHÖFE

Mithilfe der ortsansässigen Bevölkerung wurde eine Bewirtschaftungs- und Leerstandserhebung der Bauernhöfe in Sonnberg durchgeführt. Diese Daten stammen aus Gesprächen mit der Bevölkerung und dem Bürgermeister von Sonnberg. Zusätzlich wurden die Hofnamen der Bauernhöfe erhoben, die auch heute noch für die Beschreibung der einzelnen Gebäude in Verwendung sind. Die Hofnamen zeigen zudem, dass die Höfe beständig sind, während sich die Bewohner und die Nutzung immer wieder verändern.

Die folgenden Tabellen zeigen eine Auflistung aller 76 Bauernhöfe in Sonnberg und deren Nutzung. Diese Informationen wurden im Zeitraum von Mai 2018 bis Juli 2018 gesammelt und können von den aktuellen Nutzungsformen abweichen.

Im Anschluss an die Tabellen ist eine fotografische Dokumentation der Bauernhöfe in Sonnberg zu sehen. Die Fotografien wurden entlang der Hauptverkehrswege der Gemeinde geschossen und zeigen die landwirtschaftliche Bebauung auf dem Weg durch Sonnberg.

| HOFNAME          | ANSCHRIFT        | BEWOHNT &<br>BEWIRTSCHAFTET | BEWOHNT &<br>NICHT BEWIRTSCHAFTET | LEERSTEHEND |
|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Heuraffl         | Sonnberg 26      |                             | •                                 |             |
| Gruber           | Sonnberg 36      | •                           |                                   |             |
| Ziegler          | Sonnberg 37      | •                           |                                   |             |
| Unterbroier      | Sonnberg 38      | •                           |                                   |             |
| Scharinger       | Sonnberg 43      |                             |                                   | •           |
| Hirsl            | Sonnberg 53      |                             | •                                 |             |
| Oberbroier       | Sonnberg 56      | •                           |                                   |             |
| Schwabenbauer    | Sonnberg 58      |                             | •                                 |             |
| Lexnmichl        | Sonnberg 59      |                             | •                                 |             |
| Kasperm          | Sonnberg 61      |                             | •                                 |             |
| Untermaurer      | Sonnberg 62      | •                           |                                   |             |
| Wörther          | Sonnberg 63      | •                           |                                   |             |
| Ruhsam           | Sonnberg 71      | •                           |                                   |             |
| Sein             | Sonnberg 75      |                             | •                                 |             |
| Obermaurer       | Sonnberg 80      |                             | •                                 |             |
| Bachner          | Sonnberg 87      |                             | •                                 |             |
| Mermler Sägewerk | Sonnberg 96      |                             |                                   | •           |
| Mermler          | Sonnberg 97      | •                           |                                   |             |
| Leiner           | Sonnberg 98      | •                           |                                   |             |
| Prischl          | Sonnberg 99      |                             | •                                 |             |
| Daumfähr         | Sonnberg 100     | •                           |                                   |             |
| Wegenhör         | Sonnberg 106     |                             |                                   | •           |
| Lexnfranzl       | Au 1             |                             | •                                 |             |
| Kindermann       | Bernstein 6      |                             | •                                 |             |
| Sitzerstätter    | Albrechtschlag 1 | •                           |                                   |             |

| HOFNAME     | ANSCHRIFT        | BEWOHNT & BEWIRTSCHAFTET | BEWOHNT & NICHT BEWIRTSCHAFTET | LEERSTEHEND |
|-------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|
| Benhagl     | Albrechtschlag 3 | •                        |                                |             |
| Michal      | Albrechtschlag 4 | •                        |                                |             |
| Budigna     | Albrechtschlag 5 |                          |                                | •           |
| Wegmacher   | Albrechtschlag 6 |                          | •                              |             |
| Enermaurer  | Albrechtschlag 7 |                          | •                              |             |
| Angerbauer  | Rudersbach 23    | •                        |                                |             |
| Franzen     | Rudersbach 31    | •                        |                                |             |
| Karl        | Rudersbach 35    | •                        |                                |             |
| Haudum      | Rudersbach 44    |                          | •                              |             |
| Höfer       | Rudersbach 65    |                          | •                              |             |
| Hirschläger | Rudersbach 66    |                          | •                              |             |
| Lindenbauer | Rudersbach 69    |                          | •                              |             |
| Stöllner    | Rudersbach 72    | •                        |                                |             |
| Florie      | Rudersbach 74    |                          |                                | •           |
| Zimmerbauer | Rudersbach 75    | •                        |                                |             |
| Winkelbauer | Rudersbach 76    | •                        |                                |             |
| Koier       | Rudersbach 81    | •                        |                                |             |
| Hanziegel   | Rudersbach 82    |                          | •                              |             |
| Pötscher    | Rudersbach 84    |                          | •                              |             |
| Pabler      | Rudersbach 85    |                          | •                              |             |
| Schimpel    | Rudersbach 87    |                          | •                              |             |
| Uhrmacher   | Rudersbach 88    | •                        |                                |             |
| Stürmer     | Rudersbach 90    | •                        |                                |             |
| Pömbeg      | Rudersbach 96    | •                        |                                |             |
| Moser       | Rudersbach 97    | •                        |                                |             |

| HOFNAME          | ANSCHRIFT      | BEWOHNT & BEWIRTSCHAFTET | BEWOHNT & NICHT BEWIRTSCHAFTET | LEERSTEHEND |
|------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|
| Michal           | Rudersbach 99  |                          | •                              |             |
| Madelmaier       | Rudersbach 100 |                          | •                              |             |
| Biringer         | Rudersbach 103 | •                        |                                |             |
| Lexen            | Rudersbach 109 | •                        |                                |             |
| Simandl          | Rudersbach 110 | •                        |                                |             |
| Sturm            | Sturmweg 1     | •                        |                                |             |
| Sturmmühner      | Sturmweg 15    |                          | •                              |             |
| Pöllersmühl      | Sturmweg 17    |                          |                                | •           |
| Stiegelweber     | Dreiegg 1      | •                        |                                |             |
| Kolberger        | Dreiegg 2      |                          | •                              |             |
| Wagner           | Dreiegg 3      | •                        |                                |             |
| Hoireider        | Dreiegg 4      |                          | •                              |             |
| Auer             | Dreiegg 5      | •                        |                                |             |
| Scheibner        | Dreiegg 7      |                          | •                              |             |
| Riener-Kaschpern | Dreiegg 12     |                          | •                              |             |
| Auer-Seppen      | Dreiegg 20     |                          | •                              |             |
| Scharinger       | Dreiegg 28     |                          | •                              |             |
| Schindelmacher   | Dreiegg 30     |                          | •                              |             |
| Reaner           | Dreiegg 31     | •                        |                                |             |
| Freinger         | Dreiegg 32     |                          | •                              |             |
| Hoireider        | Dreiegg 33     |                          | •                              |             |
| Reingruber       | Dreiegg 34     |                          | •                              |             |
| Landl            | Dreiegg 35     | •                        |                                |             |
| Brunner          | Dreiegg 54     |                          | •                              |             |
| Ziegler-Michl    | Dreiegg 56     | •                        |                                |             |
| Hachlmayer       | Dreiegg 57     |                          | •                              |             |



1 Heuraffl



3 Ziegler



5 Scharinger



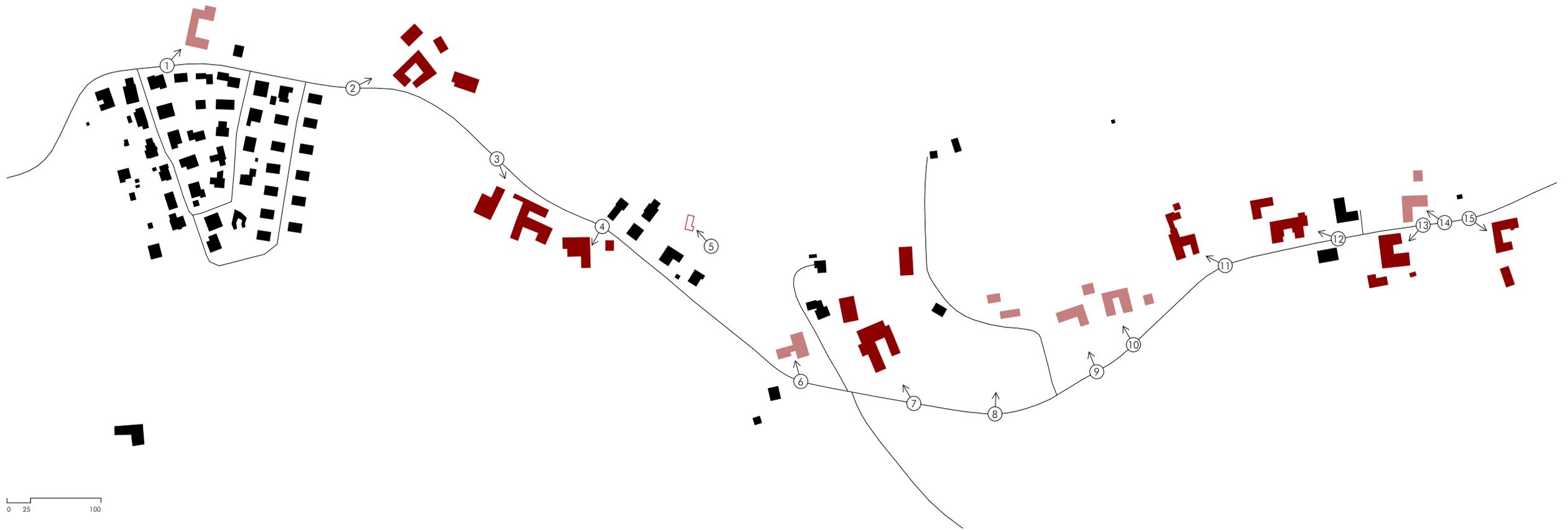
7 Oberbroier



9 Schwabenbauer



11 Untermaurer



2 Gruber



4 Unterbroier



6 Hirsler



8 Lexenmichl



10 Kaspert

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



12 Wörther



14 Sein



16 Bachner



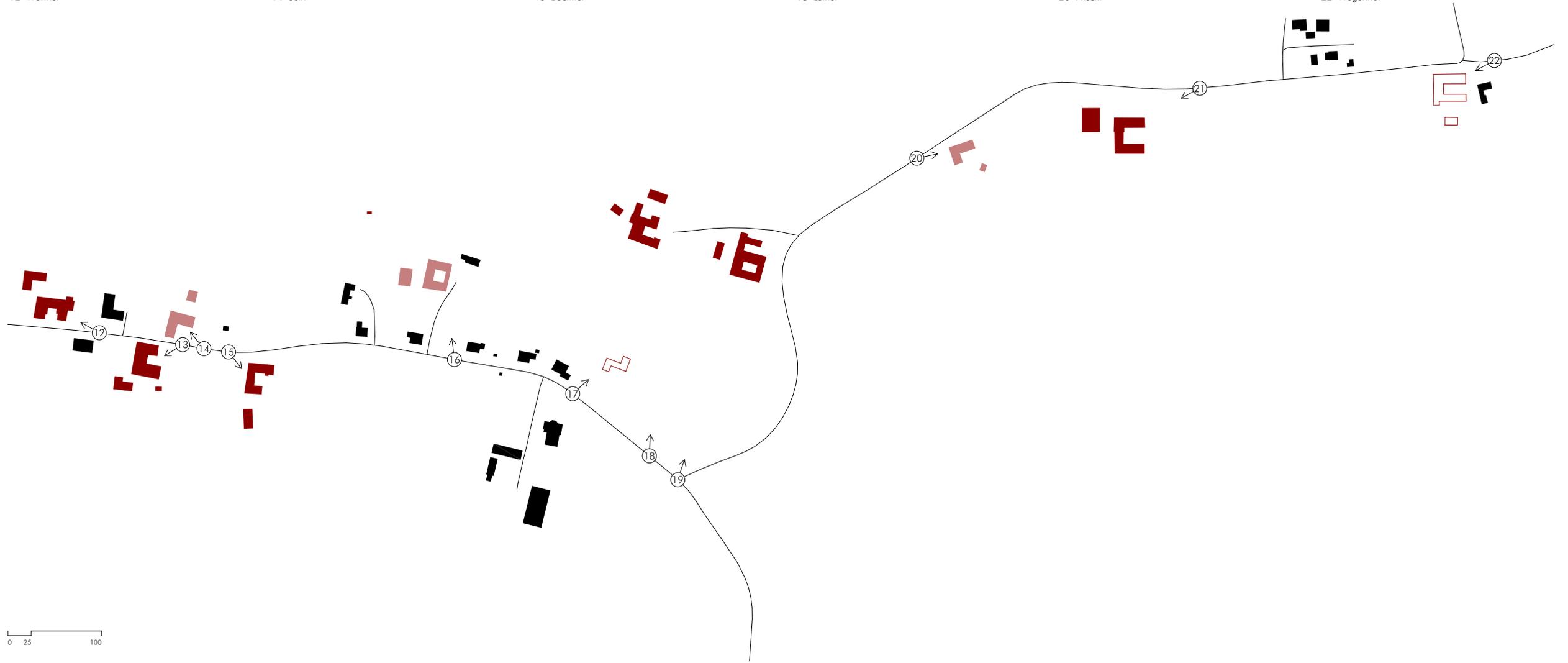
18 Leiner



20 Prischl



22 Wegenhör



0 25 100



13 Ruhsam



15 Obermaurer



17 Mermler Sägewerk



19 Mermler



21 Daumfaher

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



23 Brunner



25 Landl



27 Hoireider



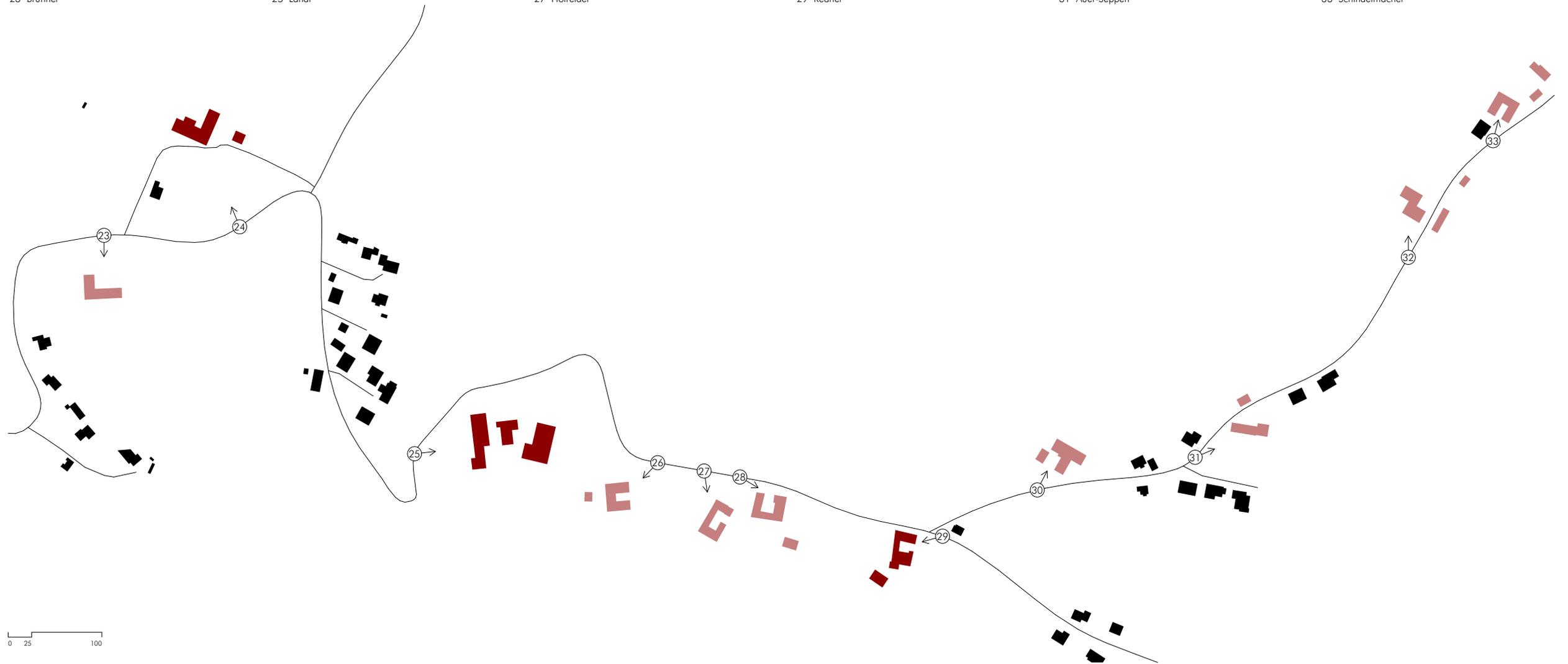
29 Reaner



31 Auer-Seppen



33 Schindelmacher



24 Ziegler-Michl



26 Reingruber



28 Freinger



30 Riener-Kaschpern



32 Scharinger

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



34 Scheiber



35 Auer



36 Hoireider



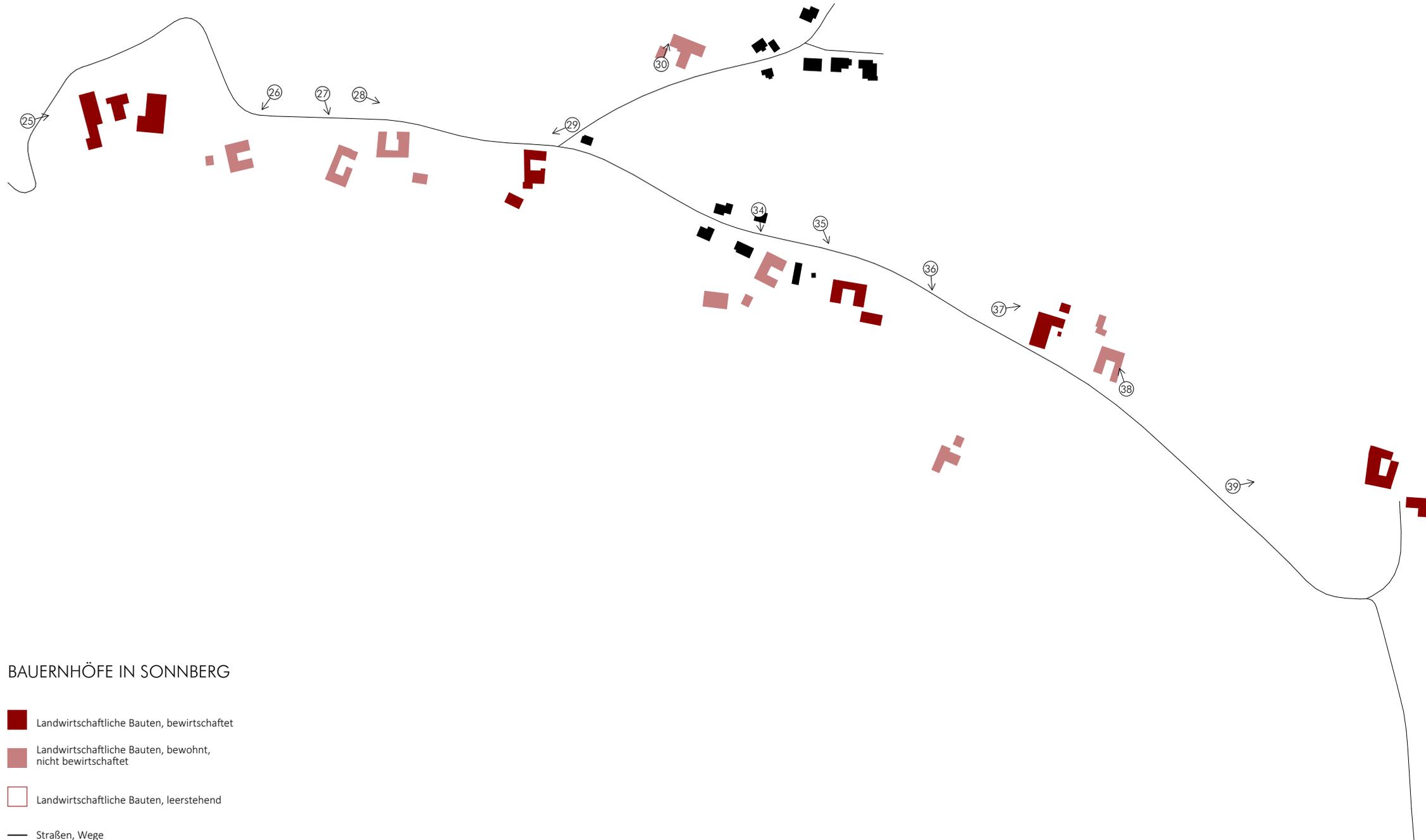
37 Wagner



38 Kolberger



23 Stiegelweber





40 Simandl



42 Biringer



44 Michal



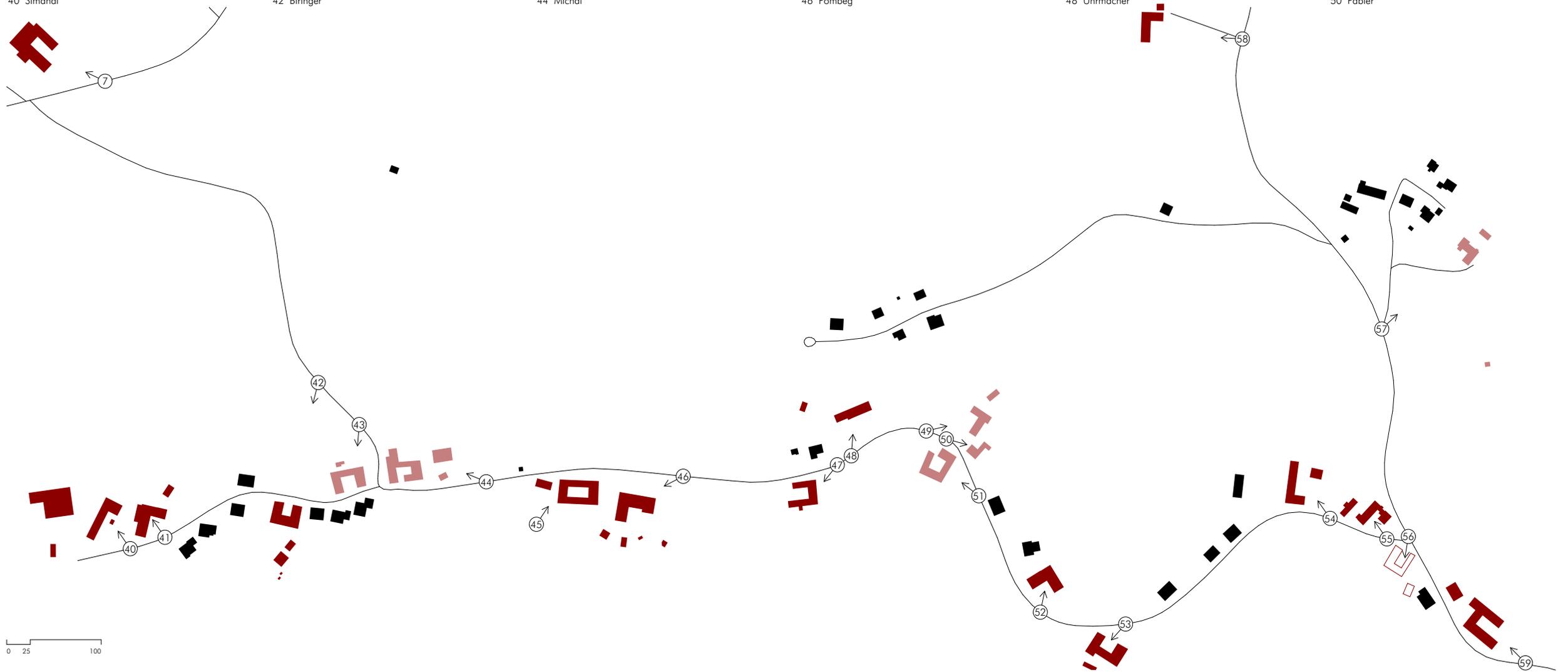
46 Pömbeg



48 Uhrmacher



50 Pabler



41 Lexen



43 Madelmaier



45 Moser



47 Stürmer



49 Pötscher

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



51 Schimpel



53 Koier



55 Zimmerbauer



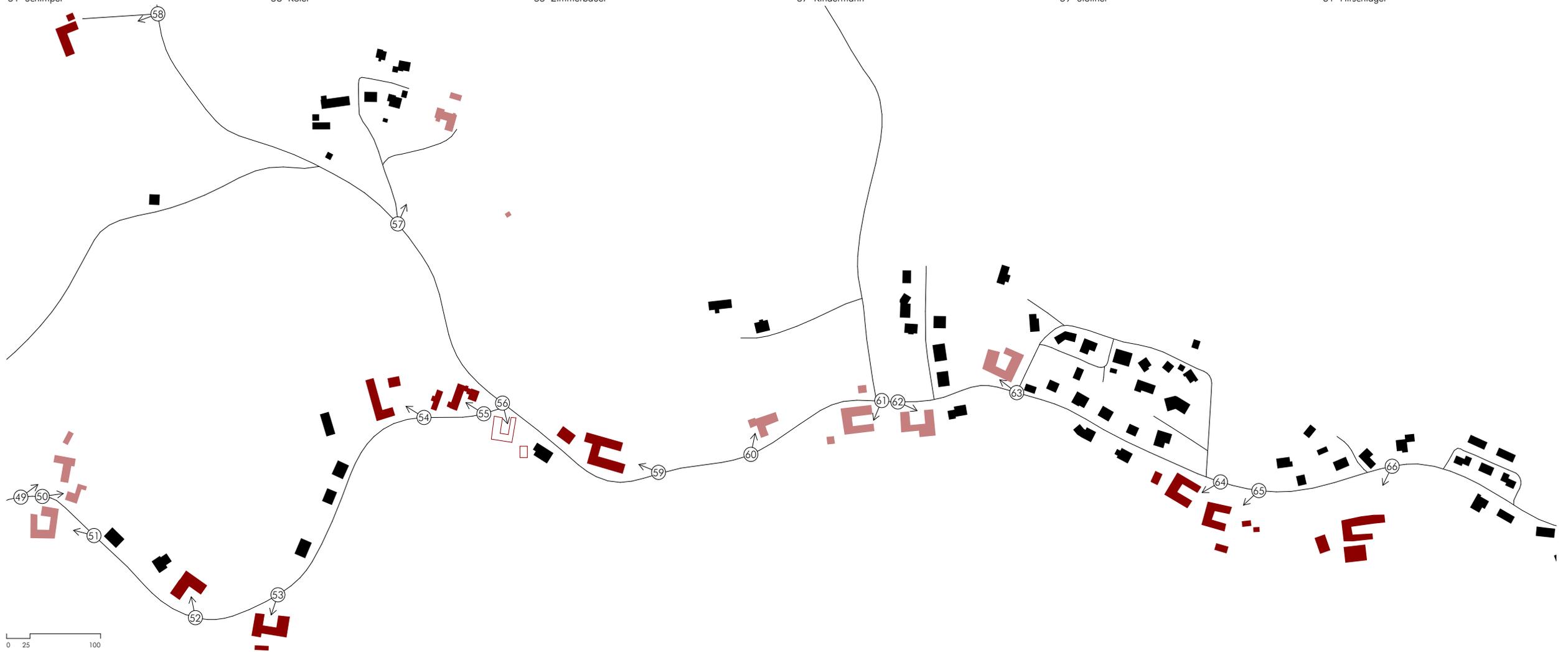
57 Kindermann



59 Stöllner



61 Hirschläger



52 Hanziegel



54 Winkelbauer



56 Florie



58 Lexnfranzl



60 Lindenbauer

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



62 Höfer



64 Karl



66 Angerbauer



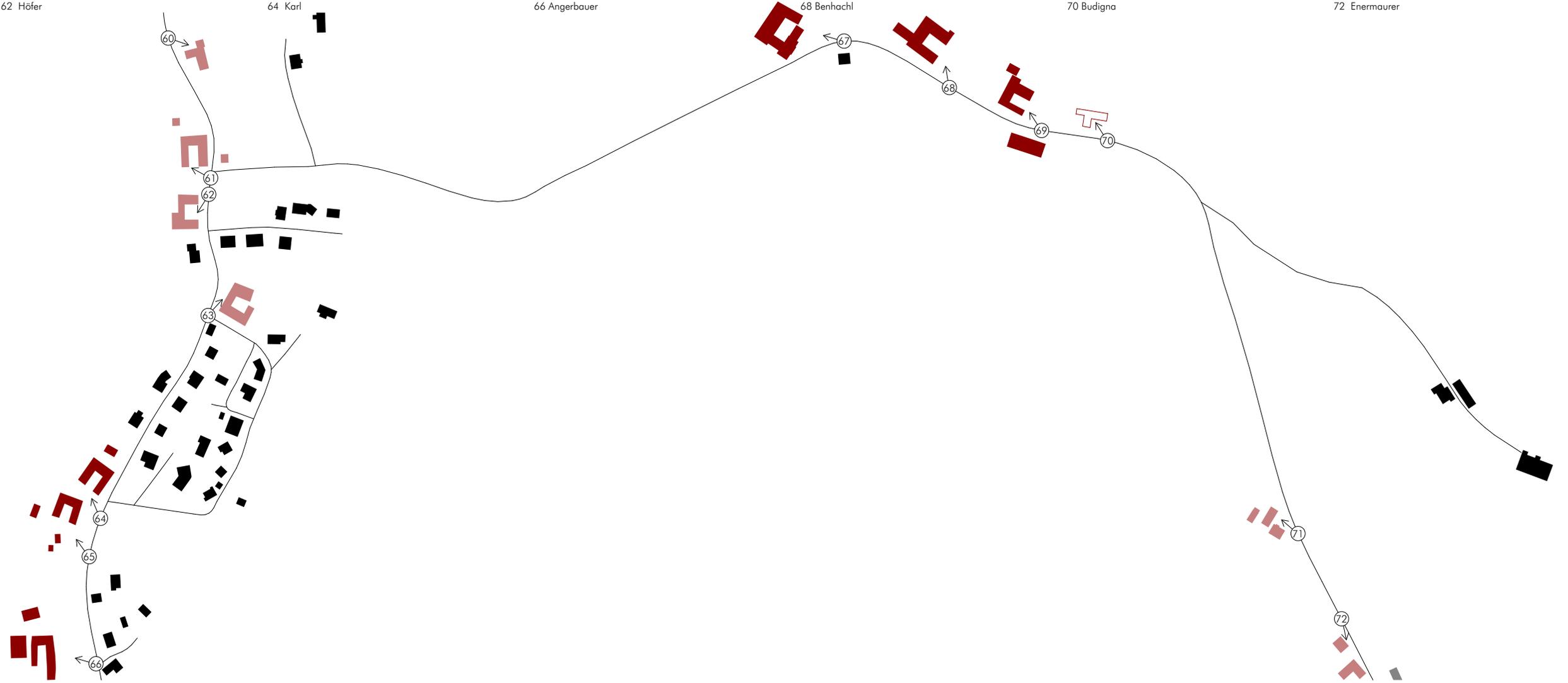
68 Benhagl



70 Budigna



72 Enermaurer



63 Haudum



65 Franzen



67 Sitzerstätter



69 Michal



71 Wegmacher

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege



73 Sturm



74 Sturmmühner



75 Pöllersmühl

### BAUERNHÖFE IN SONNBERG

- Landwirtschaftliche Bauten, bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, bewohnt, nicht bewirtschaftet
- Landwirtschaftliche Bauten, leerstehend
- Straßen, Wege

## SCHLUSSFOLGERUNG DER ANALYSE

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Linz und die gute Verkehrsanbindung ist Sonnberg im Mühlkreis ein beliebtes Ziel für Tagestouristen. Zugleich wird es als stadtnaher Wohnraum immer beliebter, was sich in der hohen Nachfrage an Bauland widerspiegelt. Die Gemeindepolitik und Grundstücksbesitzer befriedigen diese Nachfrage durch eine stetige Umwidmung von Grünland zu Bauland.

Wird aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigenden Bevölkerungszahlen eine Wohnraumprognose erstellt, so wird der Bedarf an mehr, aber gleichzeitig kleinerem Wohnraum ersichtlich. Dennoch wird neuer Wohnraum momentan fast nur durch Einfamilienhäuser geschaffen. Dies hat zur Folge, dass sich die Siedlungsteppiche in der Gemeinde weiter ausbreiten und kleinräumiger Wohnraum in Zukunft fehlen wird. Das Fehlen dieser Kleinwohnungen kann als ein Grund für die Abwanderung der Bevölkerungsgruppe der bis 20-Jährigen gesehen werden. Auch Senioren würden von diesen Wohnungen profitieren, da im Alter die Instandhaltung großer Wohnflächen schwerer fällt und ein Umzug in kleinere Räumlichkeiten, meist das Verlassen des Dorfes bedeutet.

Sonnberg ist geprägt durch eine historisch planmäßig angelegte Waldhufenform und landwirtschaftlich genutzte Flächen. In den letzten 30 Jahren ist jedoch ein Strukturwandel von einer Agrargemeinde zu einer Wohn- und Pendlergemeinde festzustellen.

Die durchgeführte Bewirtschaftungs- und Leerstandserhebung in Sonnberg ergab, eine Bewirtschaftung von lediglich 34 der gesamt 76 Bauernhöfe. Obwohl der Großteil der Bauernhöfe bewohnt ist, sind sie dennoch mindergenutzt. Der Begriff Mindernutzung bezeichnet den Leerstand von einigen Gebäudeteilen eines Bauernhofes. Die Analyse zeigt auch, dass der vollkommene Leerstand von Bauernhöfen in Sonnberg eher gering ausfällt. Deshalb befasst sich diese Arbeit vor allem mit mindergenutzten Bauernhöfen.

Es stellt sich die Frage, was mit der nicht mehr genutzten Bausubstanz geschehen soll, die das Erscheinungsbild der Land- und Ortschaft prägt. Die Herausforderung liegt darin, für den Leerstand neue Funktionen zu finden, die für Eigentümer, Nutzer und Dorfleben einen Mehrwert erzeugen.

Das folgende Entwurfskonzept der KoBel-Höfe versucht auf diese Problemstellung einzugehen beziehungsweise zu beantworten.

# ENTWURFSKONZEPT KoBel - Höfe

Das folgende Kapitel zeigt die theoretische Grundlage eines Netzwerkes aus Akteuren, welches dazu beitragen soll neue Nutzungskonzepte für die mindergenutzten und leerstehenden Bauernhöfe zu finden und umzusetzen.

## Was sind die KoBel-Höfe?

- Ko** „steht für ein partnerschaftliches Verhältnis, ein mit oder Nebeneinander“<sup>41</sup>
- Kobel** Ist ein Dialektbegriff, der für einen kleinen Einbau, ein Nest oder einen Rückzugsort beim Fangenspielen steht
- KoBel-Höfe** Das Ko in KoBel-Höfe steht für das partnerschaftliche Netzwerk, in dem Ideen und Projekte entstehen sollen. Die Verbindung mit dem Begriff Kobel beschreibt die reduzierten Eingriffe in den Bestand, die neue Nutzungen ermöglichen.

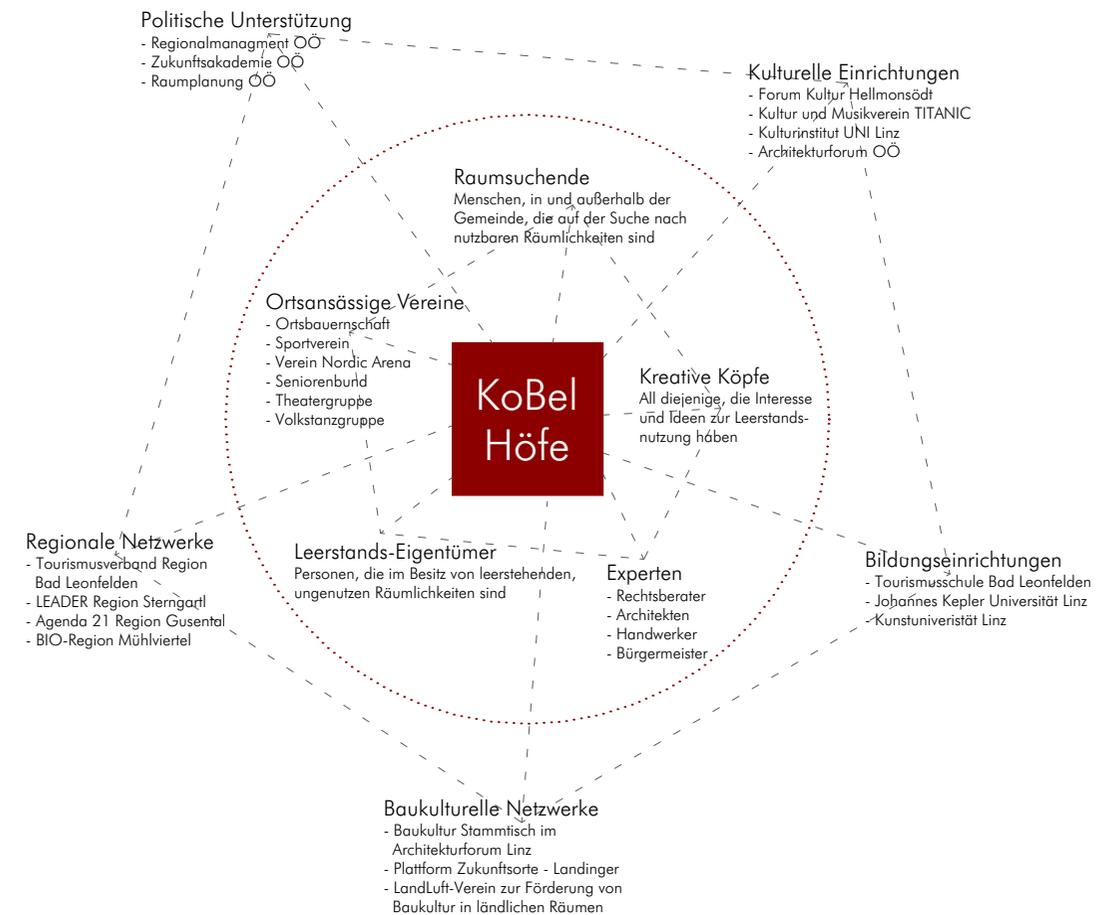
### Vision:

Der Begriff KoBel-Höfe beschreibt ein niederschwelliges Netzwerk aus Akteuren, das sich zum Ziel setzt, mindergenutzte und leerstehende Bauernhöfe mit neuen Funktionen zu belegen. Das Netzwerk soll eine Ideenschmiede aus Leerstands-Eigentümern, Raumsuchenden, Experten und kreativen Köpfen sein, die Konzepte für nicht genutzte Objekte erarbeiten, diskutieren und in die Realität umsetzen.

Durch das Einbeziehen von Andersdenkenden und die Kooperation mit bestehenden Vereinen, soll Akzeptanz für Veränderung in der Bevölkerung geschaffen werden. Die Arbeit der KoBel-Höfe soll nicht an den Gemeindegrenzen enden, sondern mit bereits bestehenden Netzwerken in der Region zusammenarbeiten. Hier bieten sich zum Beispiel die LEADER-Regionen und das Agenda 21-Netzwerk an, bei denen auch um Fördermittel angesucht werden kann.

Die verschiedenen Interessen und Blickwinkel der Mitwirkenden werfen Problemstellungen auf. Durch den Diskurs entsteht ein Verständnis für die Sorgen und Bedenken der jeweils anderen. Dadurch wird ein Perspektivenwechsel vollzogen und bisher unentdeckte Lösungen können entstehen.

Die Gemeinschaft der KoBel-Höfe soll jedoch keine Servicestelle sein, welche für die Hofeigentümer ein fertiges Konzept erarbeitet und präsentiert. Vielmehr braucht es eine aktive Mitarbeit aller Akteure um innovative Nutzungskonzepte zu verwirklichen. Die daraus entstandenen Projekte sollen unter dem Überbegriff KoBel-Höfe bekannt werden und als Leitprojekte für Leerstandsnutzung dienen.



Das Netzwerkdiagramm zeigt die möglichen Akteure der KoBel-Höfe und die Zusammenarbeit mit bestehenden Netzwerken. Die Personengruppen im Kreis sollen die Akteure vor Ort darstellen, welche auf einer unkomplizierten, niederschweligen Ebene zusammenarbeiten sollen. Die Kooperation mit den außenstehenden Netzwerken soll durch ein gemeinsames Auftreten als KoBel-Hof Netzwerk erleichtert werden.

41 Duden, online unter: [https://www.duden.de/rechtschreibung/ko\\_](https://www.duden.de/rechtschreibung/ko_)

## Was tragen die Kobel-Höfe zu einem vielfältigen Dorfleben bei?

Die monotone Bebauung von Sonnberg im Mühlkreis, mit Einfamilienhäusern und Bauernhöfen, ermöglicht zurzeit nur einer eingeschränkten Personengruppe das Leben in der Gemeinde. Wer im Dorf wohnen möchte, muss ein Haus bauen, kaufen oder erben. Diejenigen, die sich kein Eigenheim leisten können oder wollen, haben momentan kaum die Möglichkeit in Sonnberg zu leben. Diese Entwicklung spiegelt sich in den sinkenden Zahlen der Bewohner bis 20 Jahre wieder (siehe Analyse Sonnberg – Altersstruktur).

Die KoBel-Höfe sollen dieser Entwicklung entgegenwirken und einer größeren Bandbreite an Personen das Leben in der Gemeinde ermöglichen. Dadurch soll eine vielfältige Bevölkerungsstruktur entstehen, die eine positive Auswirkung auf das Dorfleben mit sich bringt. Durch verdichtetes Wohnen in Kombination mit Gemeinschaftsflächen entstehen einfache, niederschwellige Möglichkeiten der Kommunikation.

Neben der Wohnfunktion sollen die KoBel-Höfe auch Orte der Gemeinschaft sein. Dies kann durch gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Werkstätten, Semiarräume, Co-working spaces oder Sportstätten erreicht werden.

## Wer ist die Zielgruppe der KoBel-Höfe?

Die KoBel-Höfe zielen auf Personen ab, die kleinräumigen Wohnraum oder eine temporäre Unterkunft suchen. In diese Gruppe können zum Beispiel Singles, Senioren, Touristen und Menschen in prekären Lebenssituationen fallen. Die Wohnbedürfnisse dieser Gruppen überschneiden sich in vielen Fällen, weshalb eine Durchmischung dieser Bewohner möglich ist. Die KoBel-Höfe sollen das derzeit fehlende Angebot an mietbaren Kleinwohnungen und kurzzeitigen Unterkünften in der Gemeinde kompensieren.

Dazu braucht es die Bereitschaft der Besitzer von leerstehenden und mindergenutzten Bauernhöfen, ihr Eigentum zu teilen und einen Beitrag zur Dorfentwicklung zu leisten.

# BESTAND

Im folgenden Kapitel werden zwei Bauernhöfe aufgenommen, die sich in Sonnberg im Mühlkreis befinden. Der Wörther Hof, welche im Besitz der Familie Simon ist und der Moser Hof, der Eigentum der Familie Hofer ist. Die beiden Familien und deren Höfe werden als potentielle Mitglieder der KoBel-Höfe gesehen.



Abb.16 Flugaufnahme Würther Hof 1998

# WÖRTHER HOF

FAMILIE SIMON

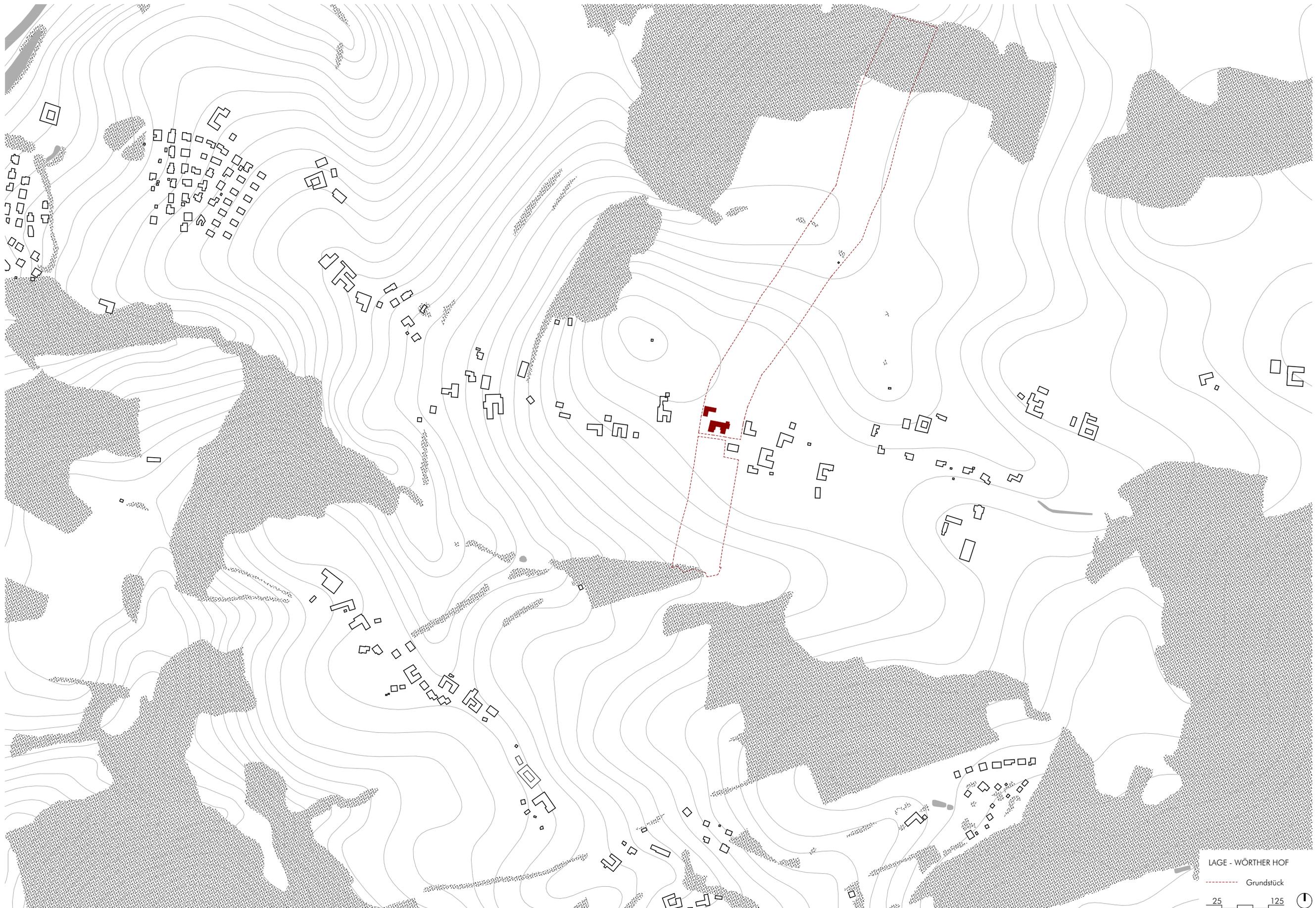
Lage

Hofchronik

Aufmaß

Bauwerksanalyse

Bestandspläne



LAGE - WÖRTHER HOF

----- Grundstück

25 125





Abb.17 Familie Simon um 1965



Abb.18 Würther Hof um 1950



Abb.19 Würther Hof um 1975

## HOFCHRONIK

Die ersten Aufzeichnungen über das Bauernhaus stammen aus dem Jahr 1921, in dem ein Großbrand in der Gemeinde Sonnberg wütete. Acht Bauernhöfe, unter ihnen der Würther Hof, wurden Opfer der Flammen und brannten bis auf die Grundmauern nieder.<sup>42</sup>

Der niedergebrannte Hof stand danach zum Verkauf und wurde von Josef und Maria Simon im Jahr 1922 erworben. Die aus dem Sudetenland (damaliges Grenzgebiet zwischen Tschechoslowakei, Österreich und Deutschland) vertriebene Familie Simon, baute den Hof wieder auf und bewirtschaftete das dazugehörige Grundstück.

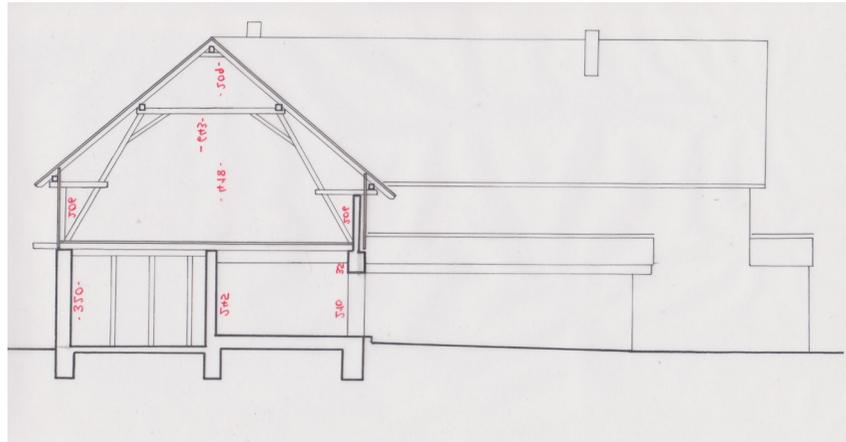
Im Jahr 1943 wurde der landwirtschaftliche Betrieb erweitert und ein Gewerbe zur Zementwarenerzeugung angemeldet. Ab diesem Zeitpunkt wurden zusätzlich zur Landwirtschaft auch Dachziegel am Hof produziert.

Nach dem Tod von Josef Simon 1954, übernahmen Ernst und Elisabeth Simon den Würther Hof und bauten den Betrieb weiter aus. Im Laufe der Jahre wurde ein neuer Stall, ein Hochsilo, eine Wagenhütte und ein neues Wohngebäude errichtet. Die Ziegelerzeugung wurde einige Jahre nach dem Tod von Josef eingestellt, da sie ohne größere Investitionen nicht mehr konkurrenzfähig gewesen wäre.

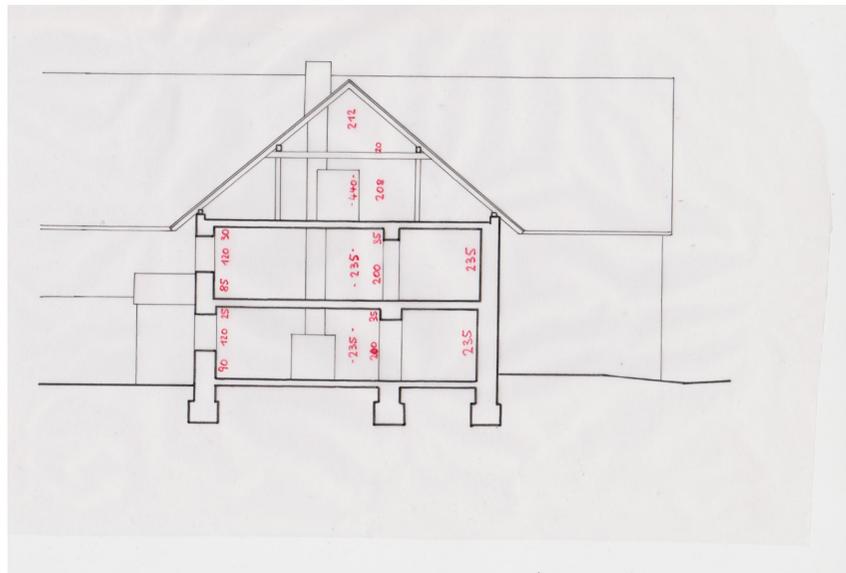
Die jetzigen Besitzer, Wolfgang und Christine Simon, übernahmen 1992 das Bauernhaus und betreiben bis heute die Landwirtschaft als Nebenerwerb. Auch unter ihnen wurde der Hof ständig umgebaut und erneuert, wodurch die jetzige Bausubstanz in einem sehr guten Zustand ist.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Vgl. Geschichte Freiwillige Feuerwehr Sonnberg

<sup>43</sup> Vgl. Interview Wolfgang und Christine Simon, 2018



SCHNITT AA - WIRTSCHAFTSTRAKT



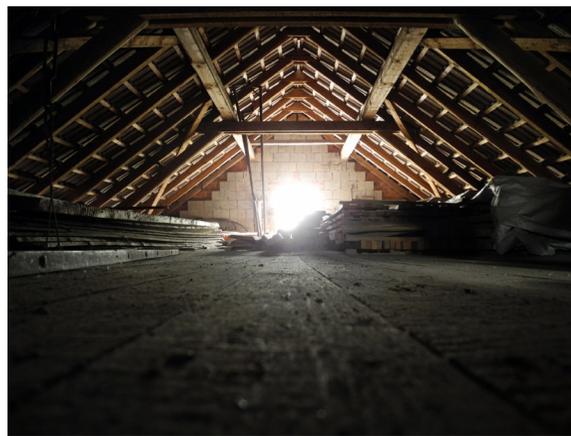
SCHNITT BB - ALTER HAUSSTOCK



GRUNDRISS EG - HAUPTGEBÄUDE



01 Heuboden Wirtschaftstrakt



02 Dachboden Wagenhütte



GRUNDRISS OG - HAUPTGEBÄUDE



1 Hof zwischen Hausstöcken



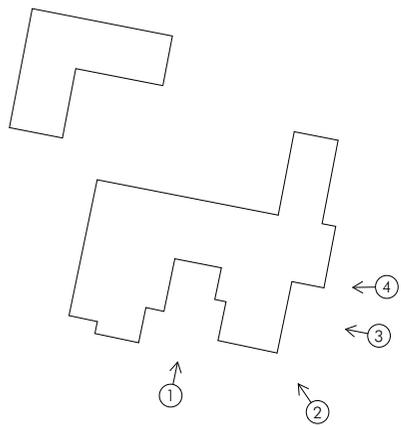
2 Alter Hausstock - Südseite



3 Alter Hausstock - Ostseite



4 Wirtschaftstrakt - Ostseite







1 Wagenhütte mit Gartenlaube



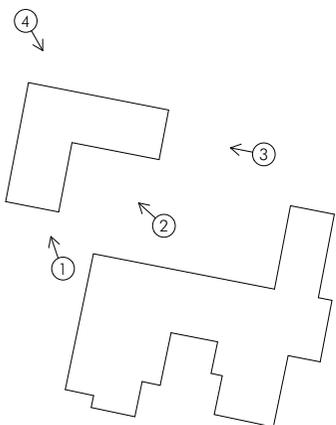
2 Wagenhütte Süd-Ost



3 Wagenhütte Ostseite



4 Wagenhütte Nordseite



## BAUWERKSANALYSE

### VOLUMEN GRUNDRISS

Der Grundriss zeigt einen für die Region typischen, U-förmigen Dreiseithof und ein angrenzendes, L-förmiges Nebengebäude. Durch die Anordnung der Gebäudeteile entstehen zwei Hofsituationen, die in der nebenstehenden Grafik rot eingezeichnet sind.

### NUTZUNGSGLIEDERUNG

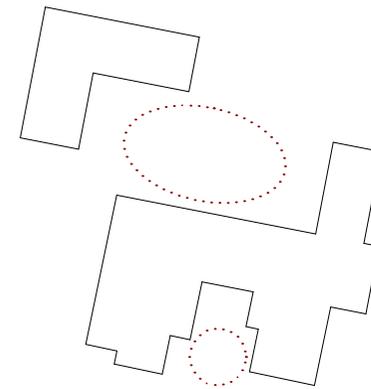
Das U-förmige Hauptgebäude besteht aus zwei Hausstöcken, die als Wohnraum dienen und einem verbindenden Wirtschaftstrakt. Das Nebengebäude ist baulich nicht mit dem Dreiseithof verbunden und wird als Wagenhütte genutzt. Als Wagenhütte wird eine Garage für landwirtschaftliche Maschinen bezeichnet.

### HÖHENENTWICKLUNG

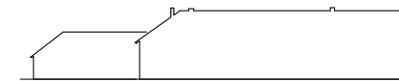
Sowohl der zweigeschossige U-förmige Baukörper, als auch das eingeschossige Nebengebäude sind mit einem Satteldach bedeckt. Das Erdgeschoss beider Gebäudeteile befindet sich auf dem selben Höhenniveau. Da das Gelände nach Norden hin ansteigt sind sowohl die Wagenhütte, als auch der Dreiseithof zum Teil im Gelände eingegraben.

### WOHNEINHEITEN

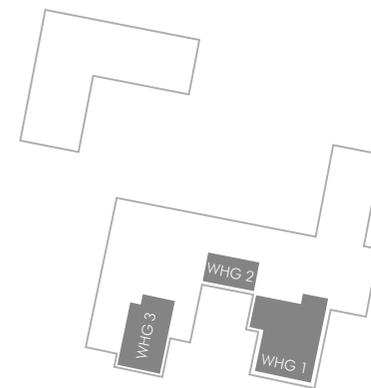
Insgesamt befinden sich vier eigenständige Wohneinheit in dem Gebäudekomplex. Der alte Hausstock, dabei handelt es sich um den östlichen Wohntrakt, wird von den ehemaligen Hofbesitzern bewohnt. Im westlichen Wohntrakt befinden sich zwei Wohneinheiten. Eine Erdgeschosswohnung, die vom jüngsten Familienmitglied genutzt wird und eine Obergeschosswohnung, in der die Hofbesitzer leben. Die vierte Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss des Wirtschaftstraktes und dient als Wochenendwohnung für ein Familienmitglied.



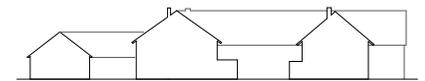
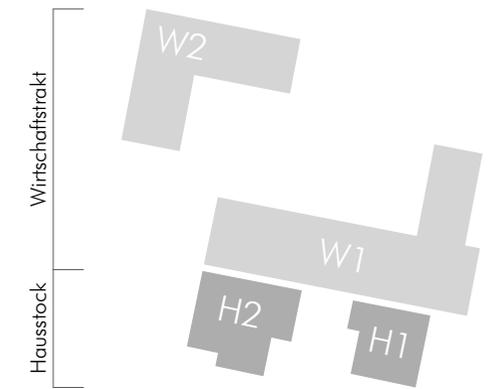
Volumen Grundriss



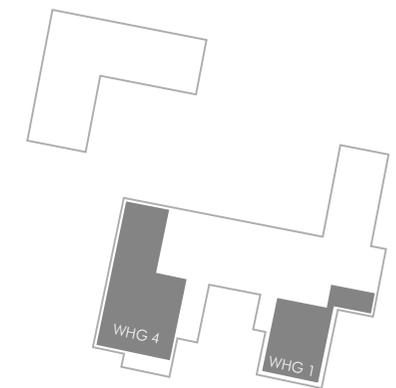
Volumen Schnitt



Wohneinheiten EG



Gliederung Schnitt



Wohneinheiten OG

### KAMINE

Die Wohntrakte verfügen über mehrere Kamine, die entweder mit Kachelöfen oder mit der zentralen Hackschnitzelheizung verbunden sind. Die Wagenhütte und das Wirtschaftsgebäude sind nicht beheizt und verfügen daher über keine Kamine.

### ERSCHLIESSUNG

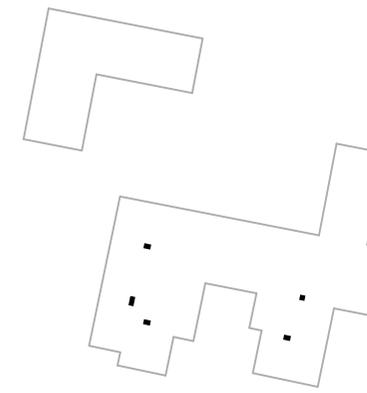
Die Haupteingänge der Wohneinheiten befinden sich allesamt in der südlichen Fassade des Bauernhofs, welche der Straßenseite zugewandt ist. Wobei die Wohnungen im westlichen Hausstock, WHG3 und vWHG4 über einen gemeinsamen Eingang erschlossen werden.

### WEGEFÜHRUNG

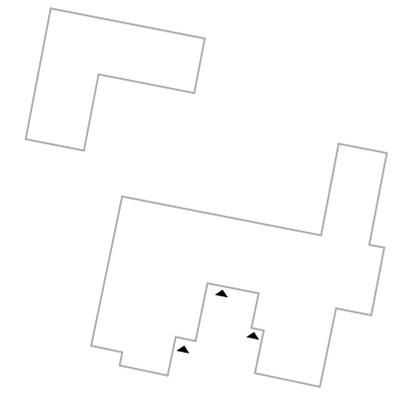
Alle Wohneinheiten und die wirtschaftlich genutzten Flächen sind innerhalb des Gebäudekomplexes miteinander verbunden. In den Hausstöcken befindet sich jeweils ein zentrales Stiegenhaus. Durch eine Vielzahl von Deckenöffnungen können die Dachböden mittels steilen Holztreppe erreicht werden.

### GEBÄUDESTRUKTUR

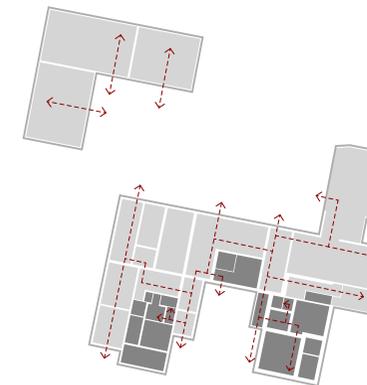
Die unterschiedliche Nutzung der Gebäudeteile, wird durch die räumlichen Proportionen ersichtlich. Ein offensichtlicher Unterschied ist zwischen altem Hausstock, neuem Hausstock und dem Wirtschaftstrakt zu sehen. Die wesentlich dickeren Steinmauern und flächenmäßig kleineren Räumlichkeiten des alten Hausstockes, stehen im klaren Kontrast zu den deutlich großzügigeren Flächen der wirtschaftlich genutzten Bereiche.



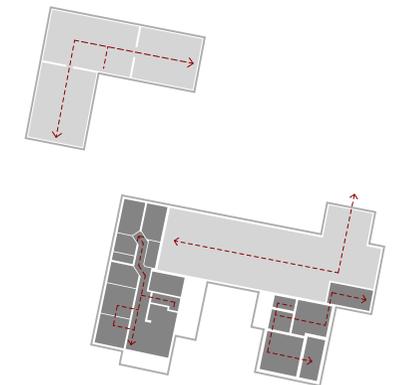
Kamine



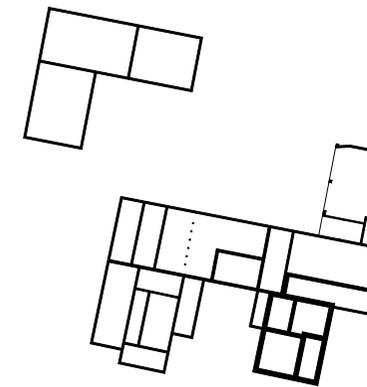
Haupteingänge



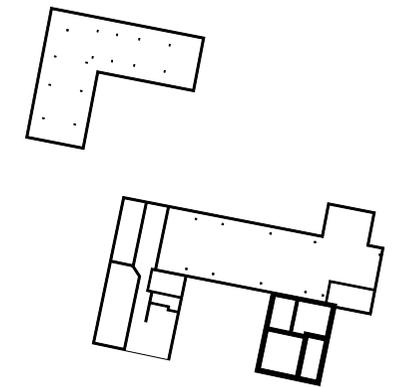
Wegeführung EG



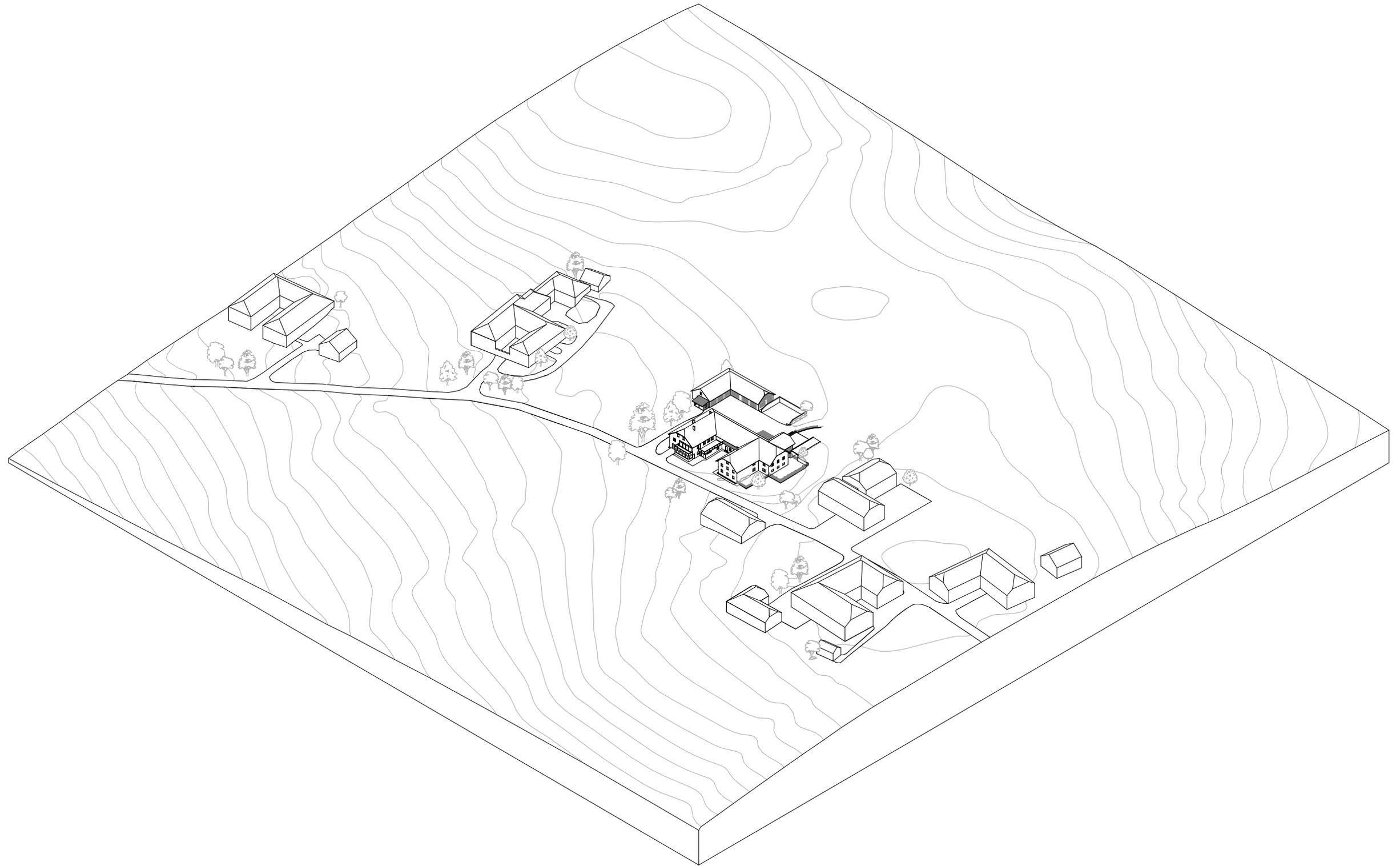
Wegeführung OG



Struktur EG



Struktur OG



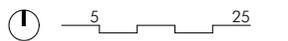
Isometrie Süd-Ost

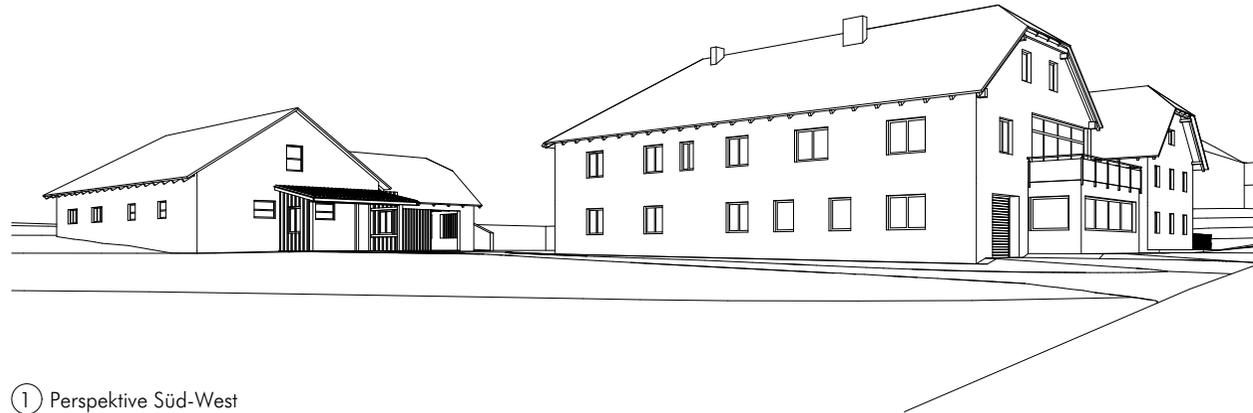




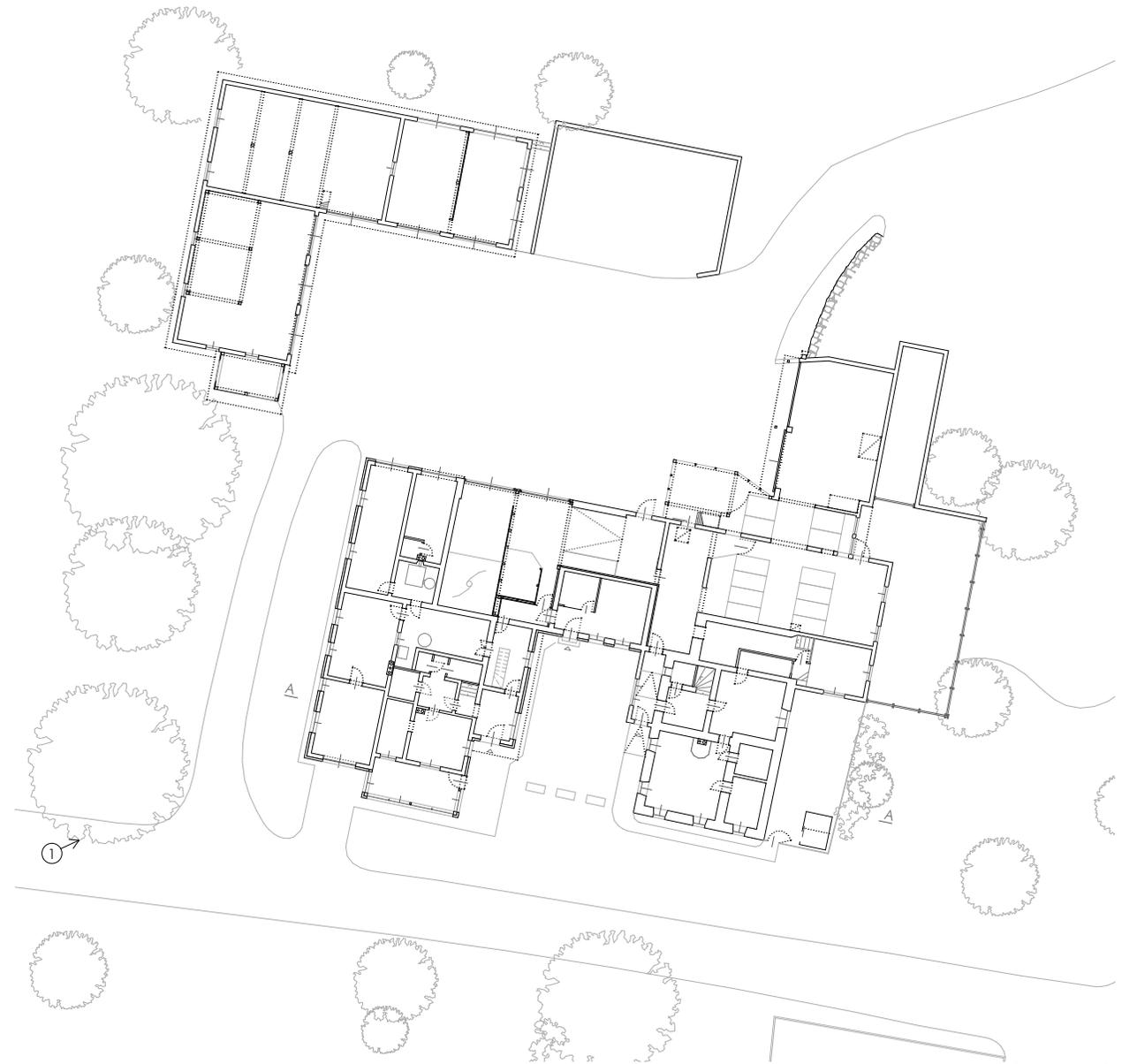
LAGEPLAN

- SA Sonnenaufgang
- SH Sonnenhöchststand
- SA Sunteergang

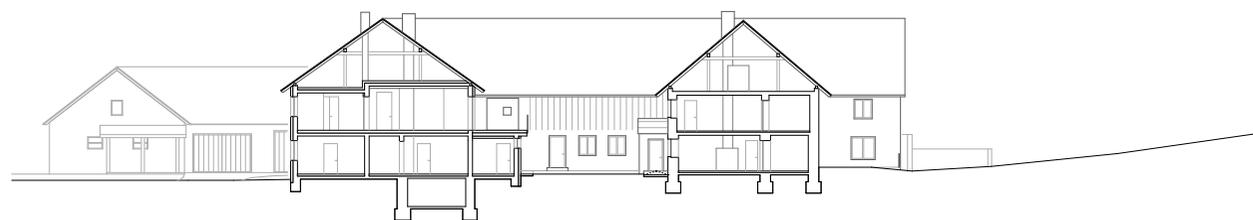
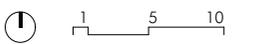




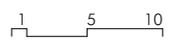
① Perspektive Süd-West



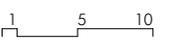
Grundriss EG

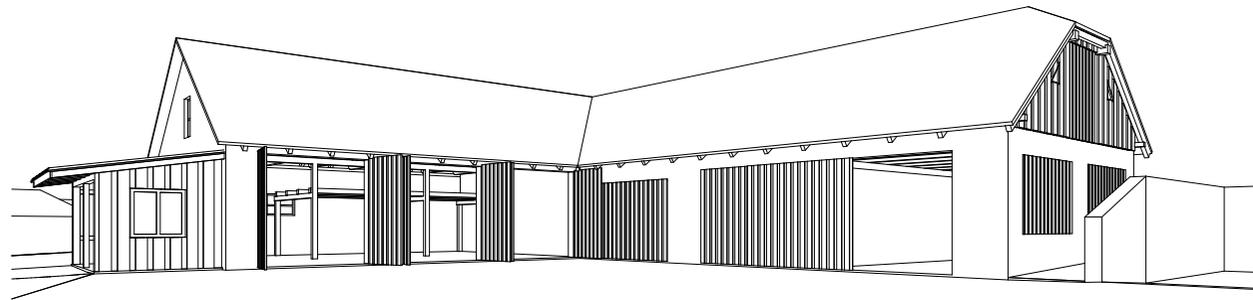


Schnitt A-A

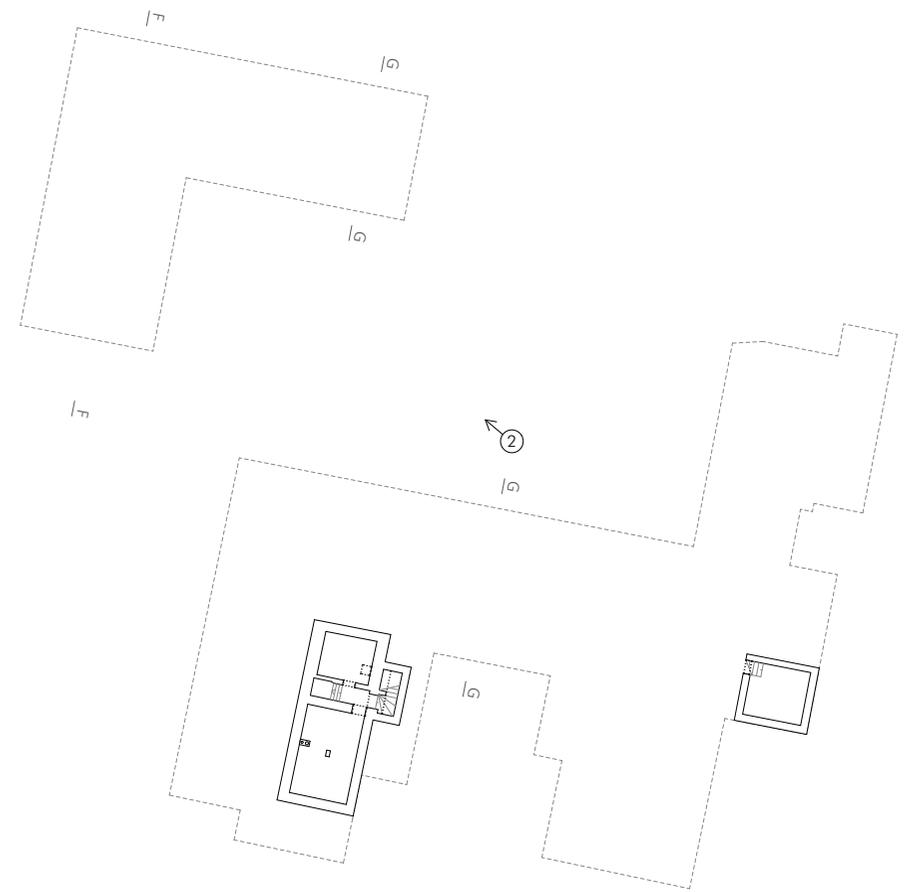


Ansicht Süd

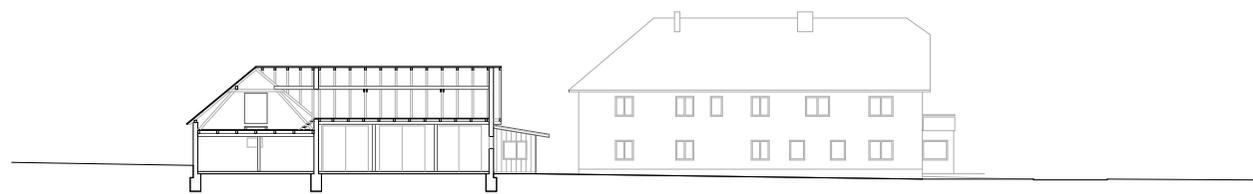




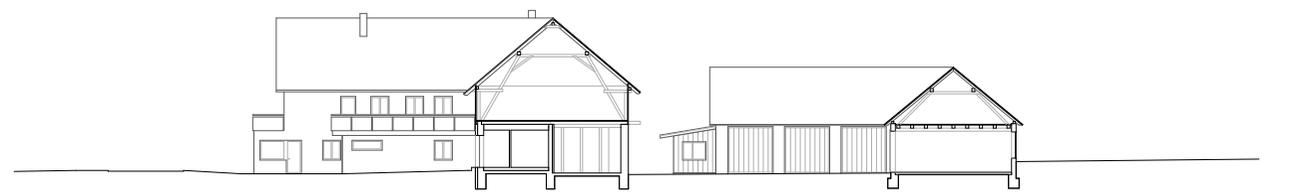
② Perspektive Süd-Ost



Grundriss KG  
 1 5 10



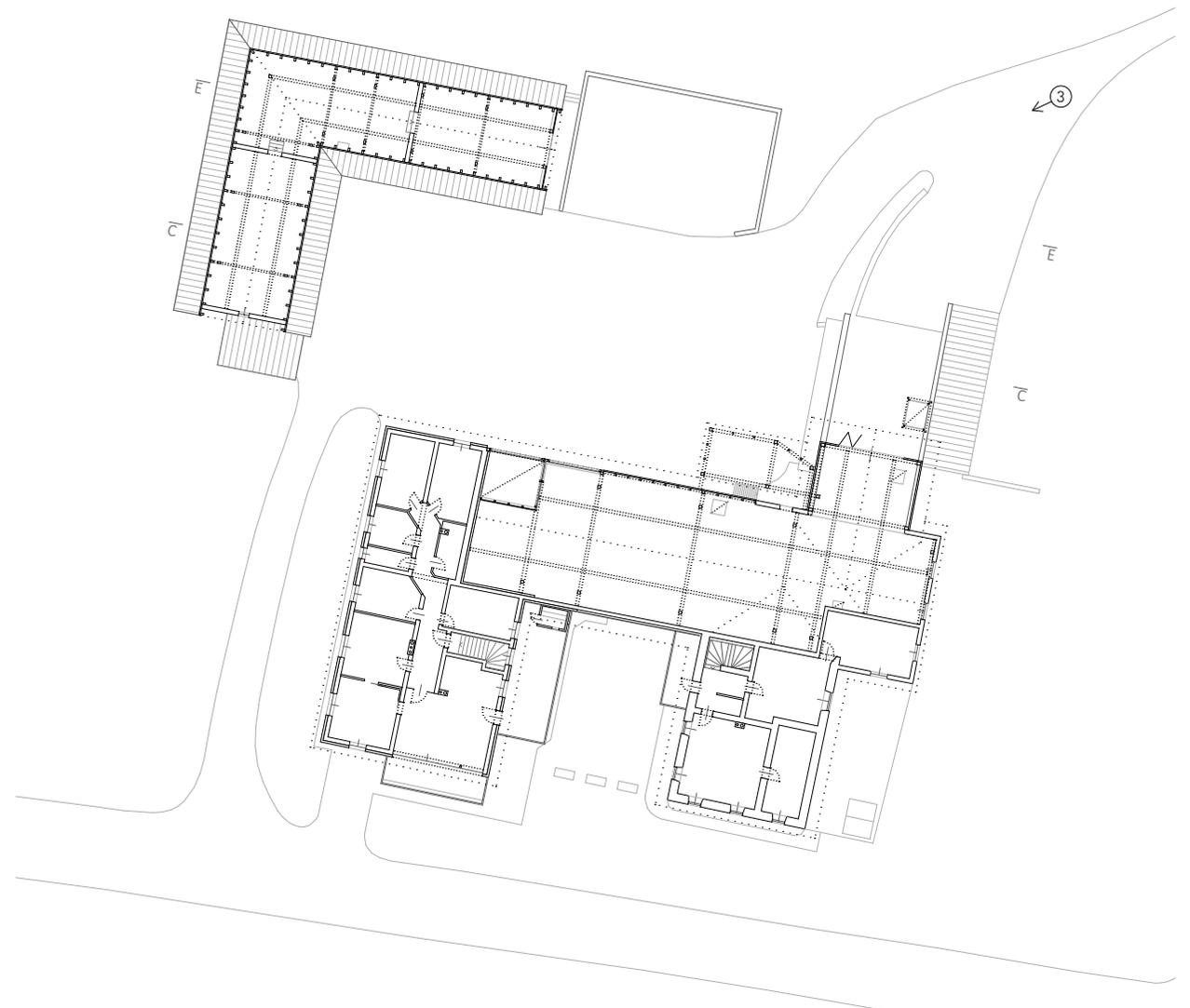
Schnitt F-F  
 1 5 10



Schnitt G-G  
 1 5 10



③ Perspektive Nord-Ost



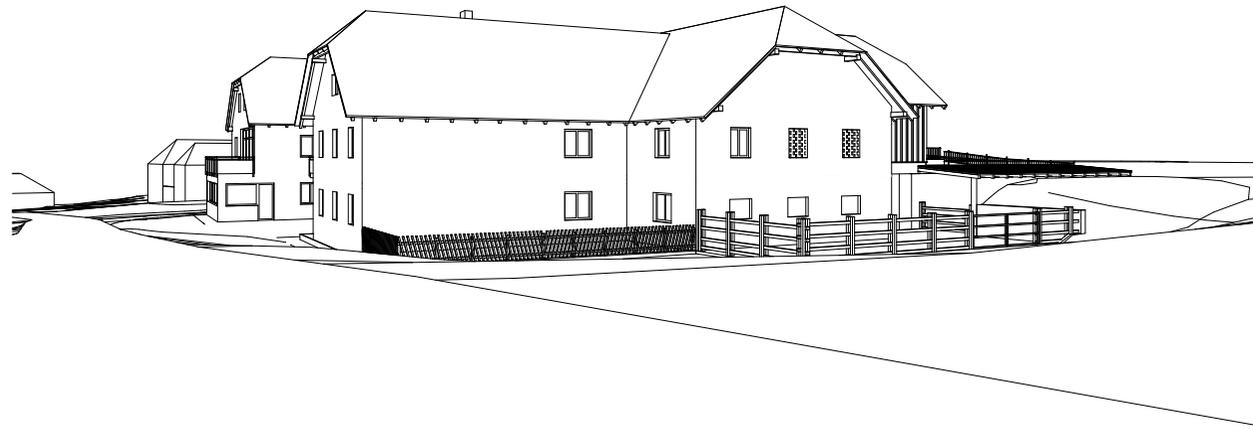
Grundriss OG  
1 5 10



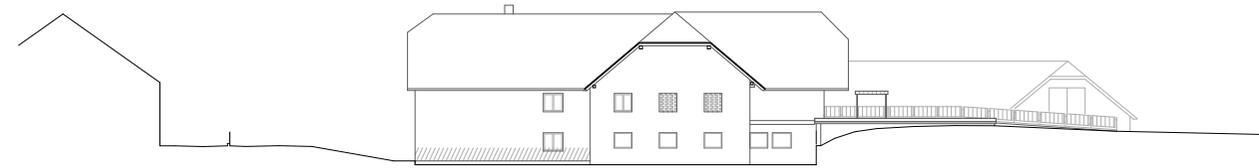
Schnitt E-E  
1 5 10



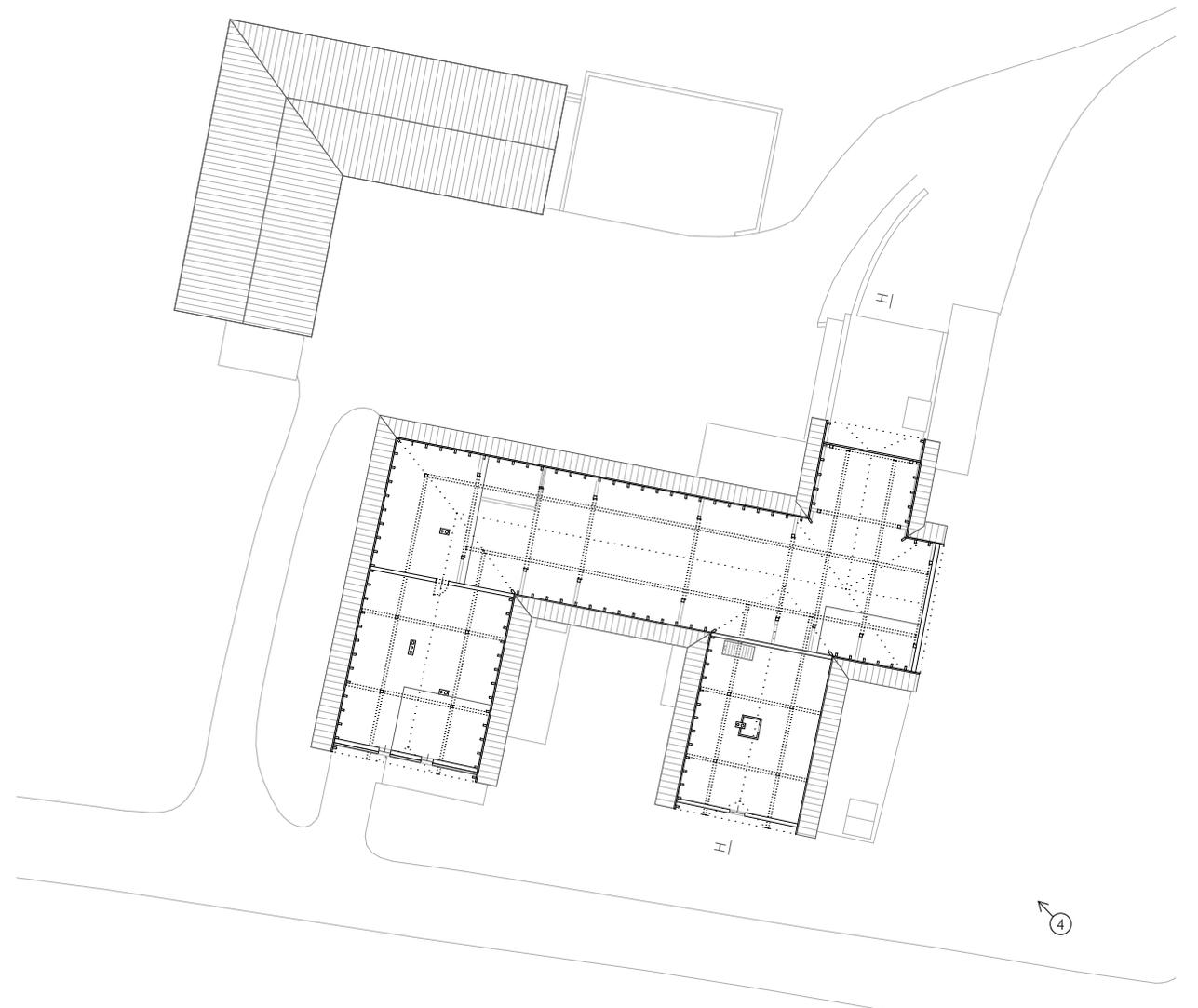
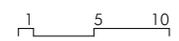
Schnitt C-C  
1 5 10



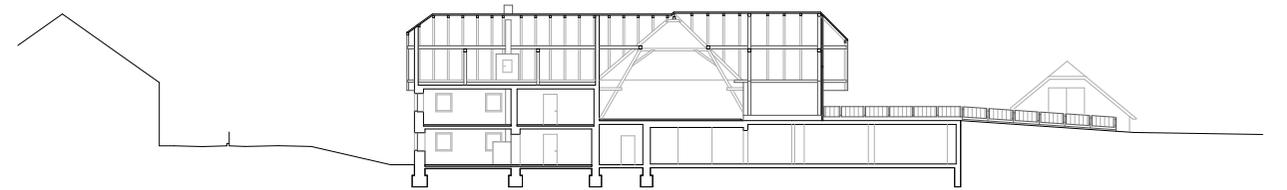
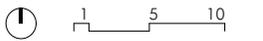
④ Perspektive Süd-Ost



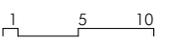
Ansicht Ost



Grundriss DG



Schnitt H-H





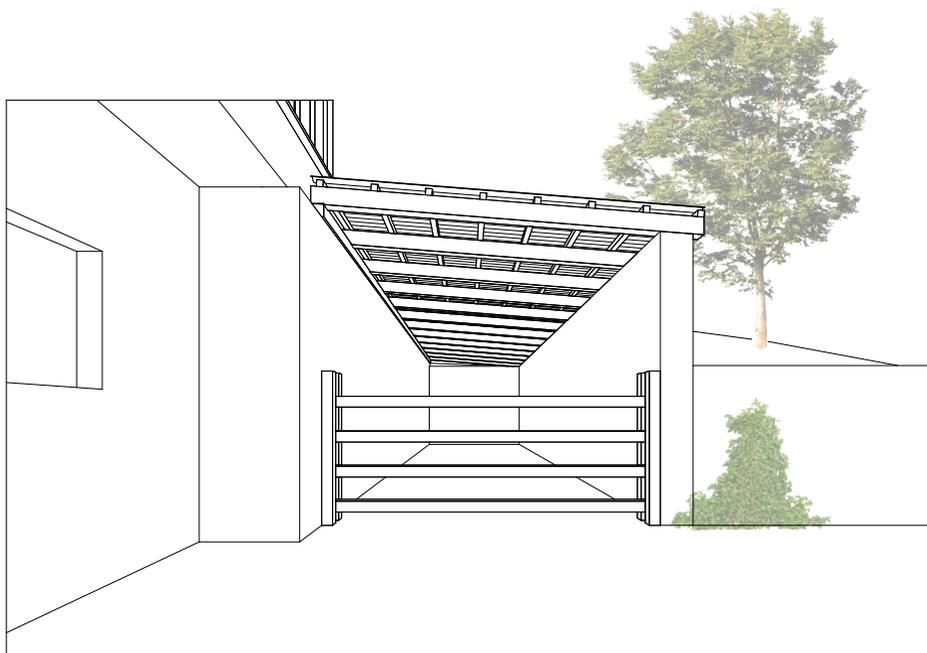
Steinbloß-Mauer (Granitstein-Mauer)  
Wirtschaftstrakt



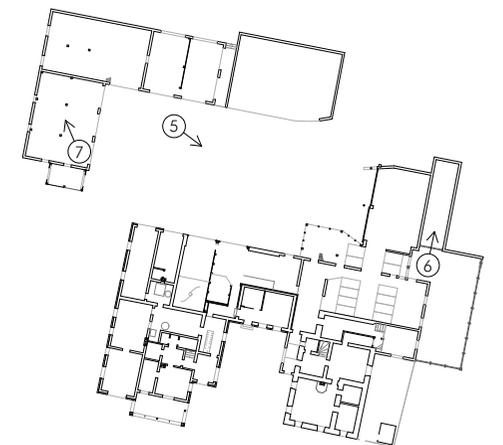
Fahrsilo, Sichtbeton

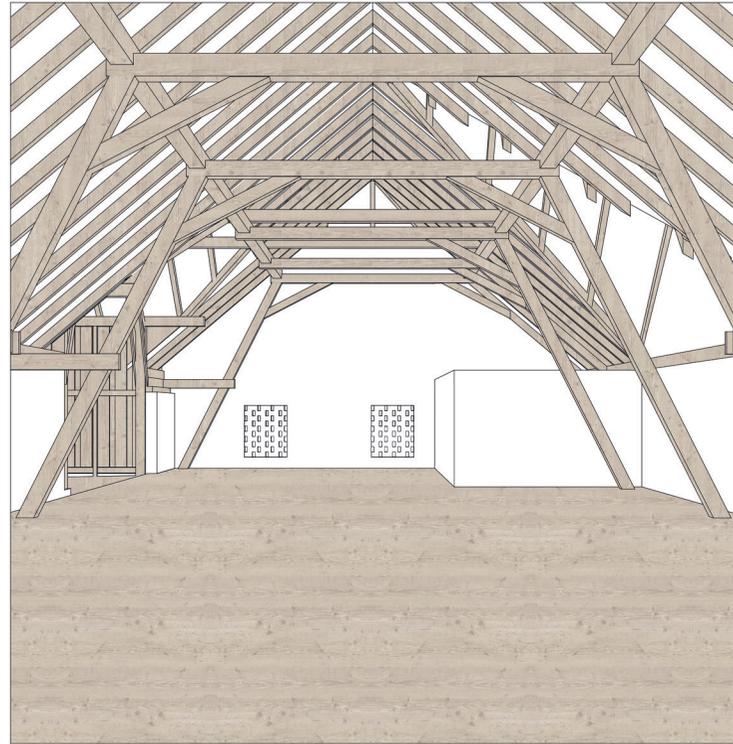


⑤ Wirtschaftstrakt

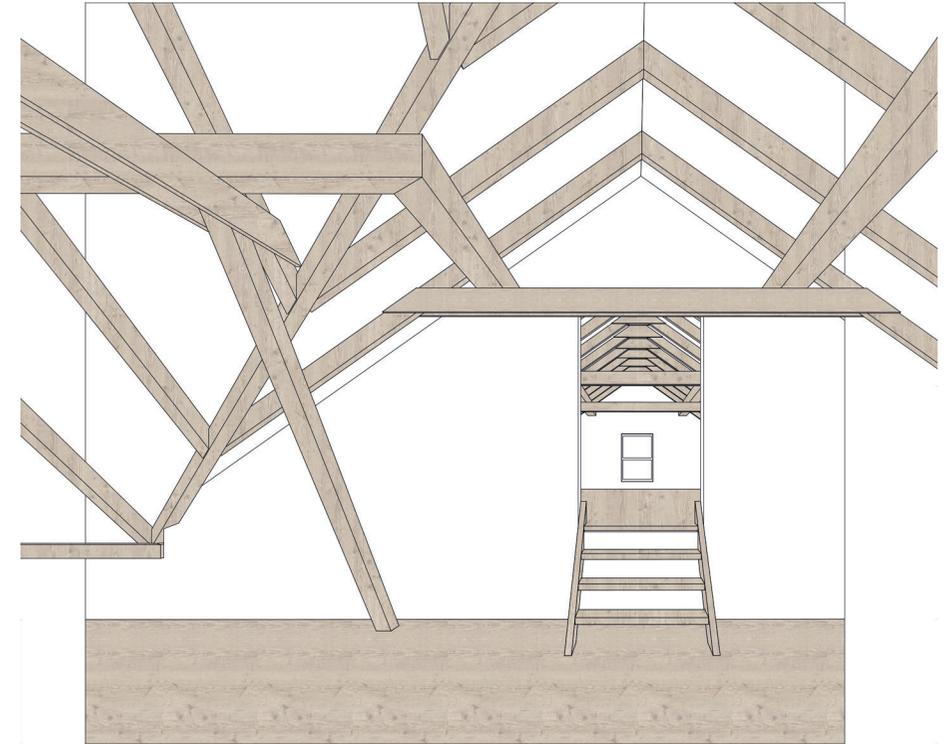


⑥ Fahrsilo

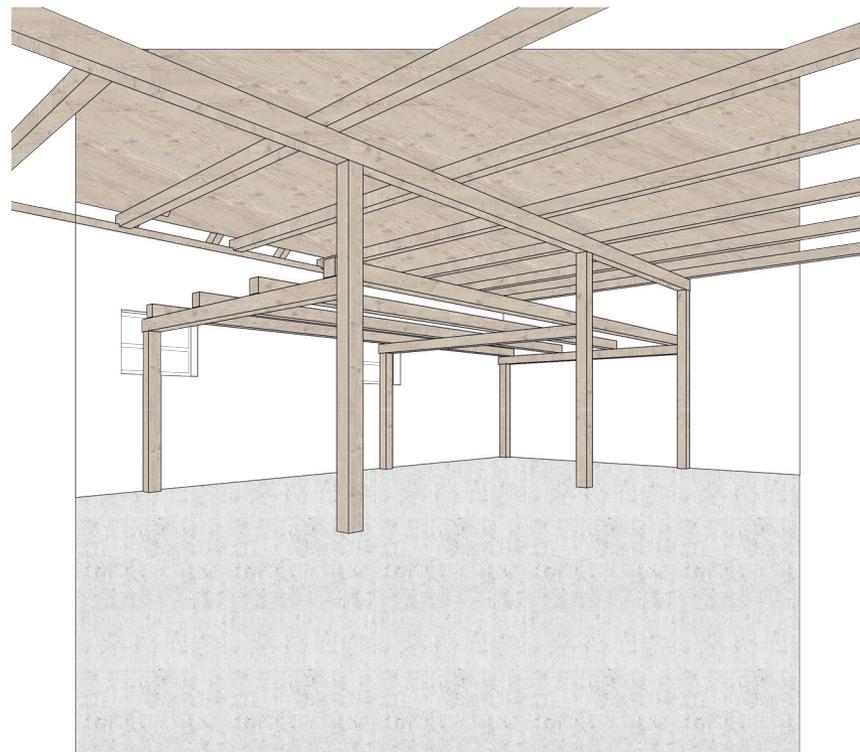




⑧ Heuboden



⑨ Waagenhütte OG



⑦ Waagenhütte EG

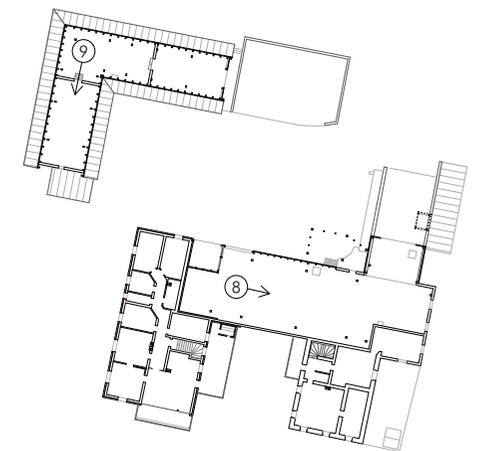




Abb.20 Flugaufnahme Moser Hof um 1980

# MOSER HOF

FAMILIE HOFER

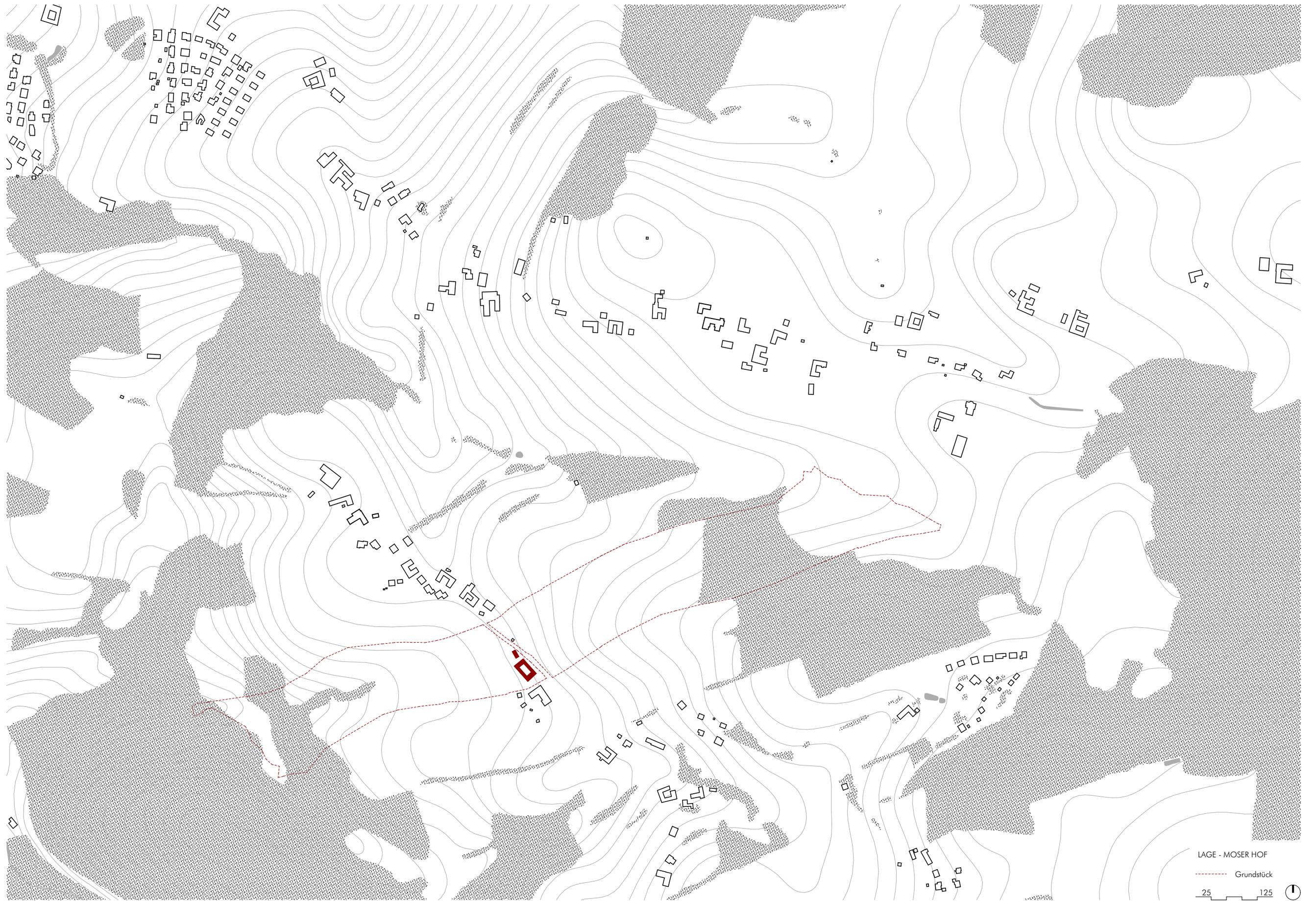
Lage

Hofchronik

Aufmaß

Bauwerksanalyse

Bestandspläne



LAGE - MOSER HOF

----- Grundstück

25 125



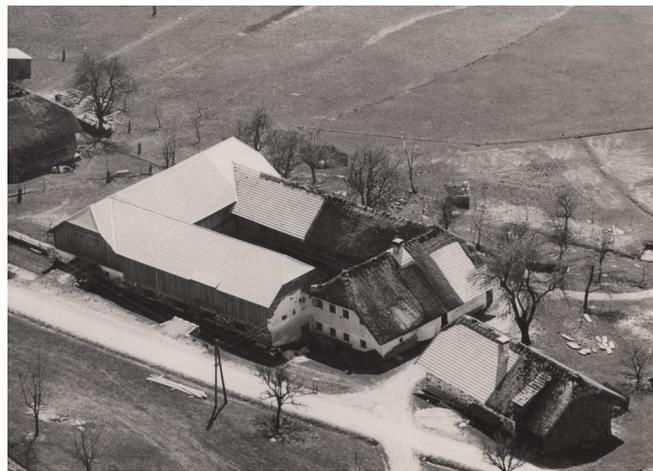


Abb.21 Moser Hof um 1965



Abb.22 Moser Hof - Aushäusel um 1999

## HOFCHRONIK

Über die Geschichte des Moser-Hofes ist wenig bekannt. Ein Grund dafür ist, dass der Hof auf Leibrente übernommen worden ist. Eine Leibrente bezeichnet die Übergabe eines Bauernhofes an Außenstehende. Bis zum Tod des Vorbesitzers wird vertraglich eine monatliche Miete und die etwaige Pflege des Übergebers festgelegt. Die Vorbesitzerin Cecilia Niedermayr war, nachdem ihr Mann und ihr Pflegesohn tödlich verunglückten, auf der Suche nach einem Übernehmer. Sie fand sie in dem Paar Josefa und Wilelm Hofer.

Cecilia übergab das Bauernhaus 1994 an die Familie Hofer, die unmittelbar danach eine neue Wohneinheit im Obergeschoss des bestehenden Wohntraktes errichteten. Weitere Umbauarbeiten des Wirtschaftstraktes und die Umstellung auf einen Bio-Betrieb folgten. Der landwirtschaftliche Betrieb wird bis heute im Nebenerwerb geführt.

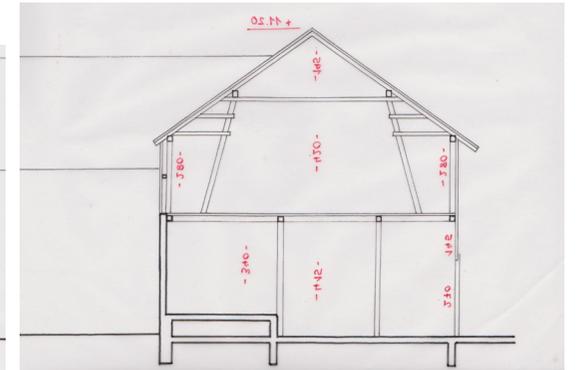
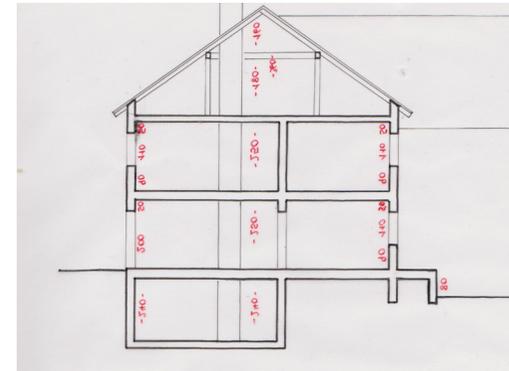
Das Aushäusel wurde circa im Jahr 2000 generalsaniert und im Laufe der Jahre an unterschiedliche Personen vermietet. Dazu zählten Familienmitglieder, geflüchtete Menschen und Pendler. Momentan wird es als Wochenendhaus von einer Familie aus Linz genutzt.



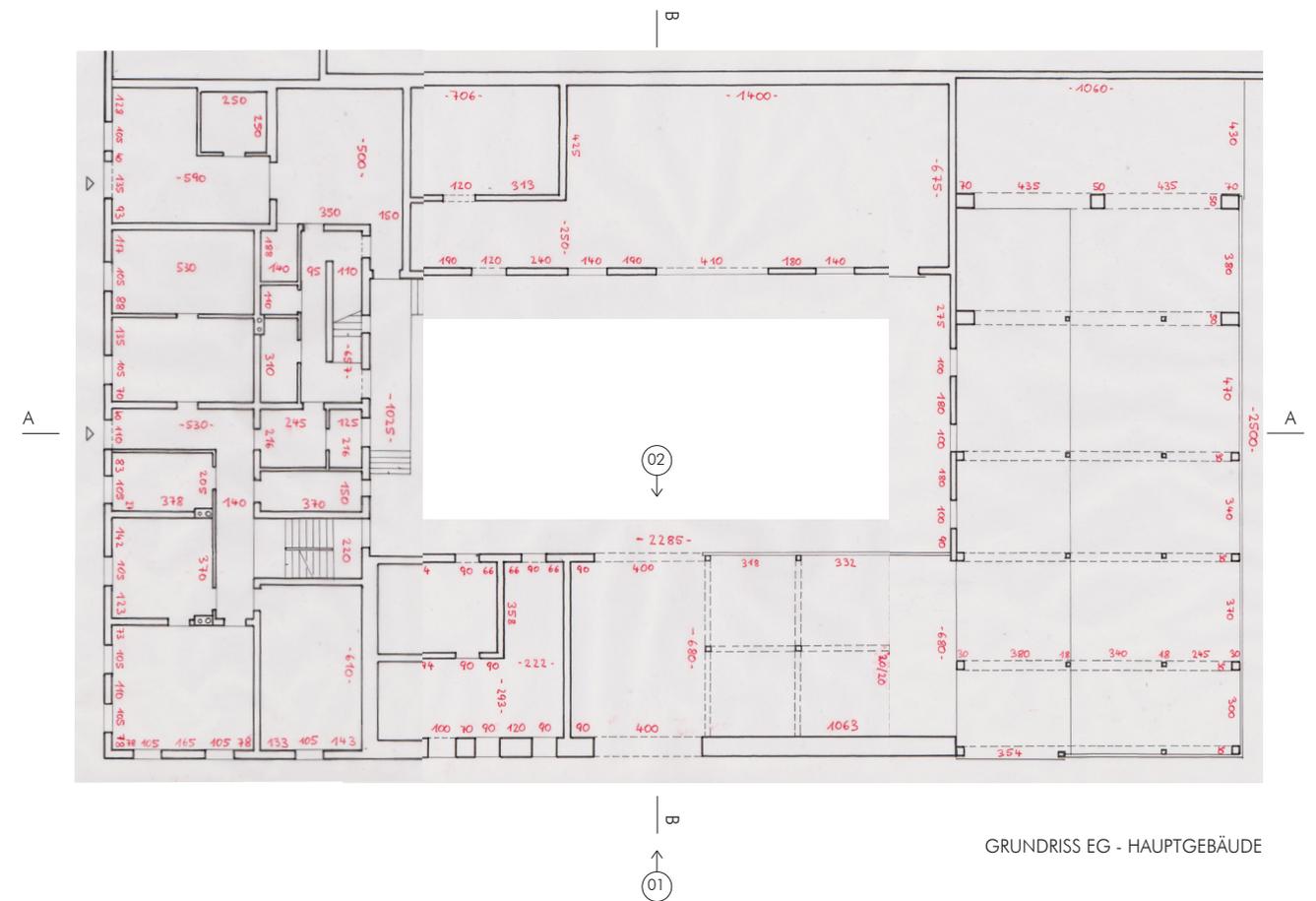
1 Hoftor - Blick von außen



2 Hoftor - Blick vom Innenhof



SCHNITT AA - HAUPTGEBÄUDE



GRUNDRISS EG - HAUPTGEBÄUDE





1 Wirtschaftstrakt Nord



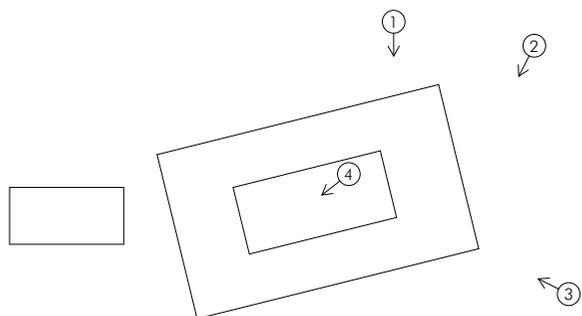
2 Wirtschaftstrakt Ost



3 Innenhof

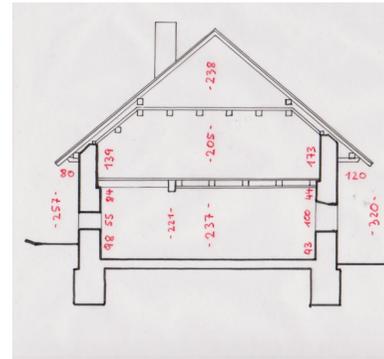


4 Wirtschaftstrakt Süd/Ost





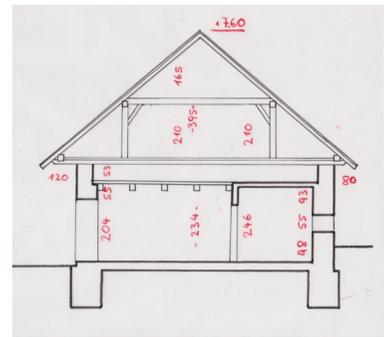
5 Dachboden - Aushäusel



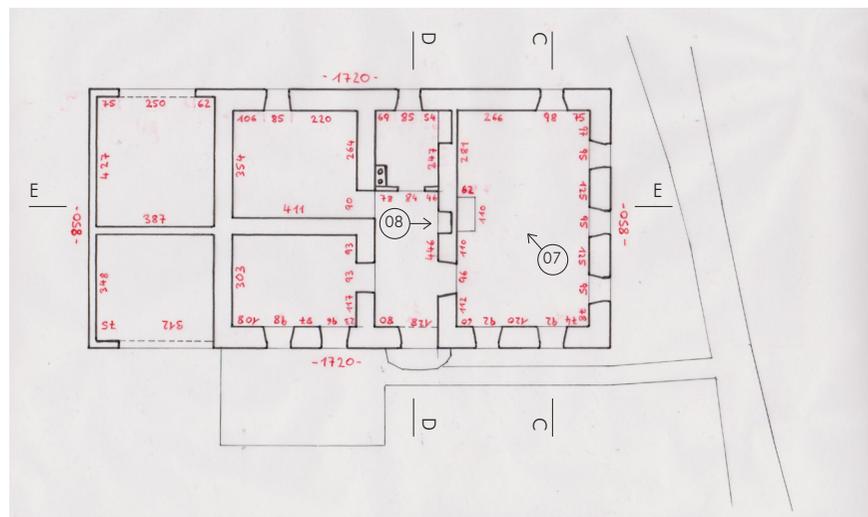
SCHNITT CC - AUSHÄUSEL



6 Traufe - Aushäusel



SCHNITT DD - AUSHÄUSEL



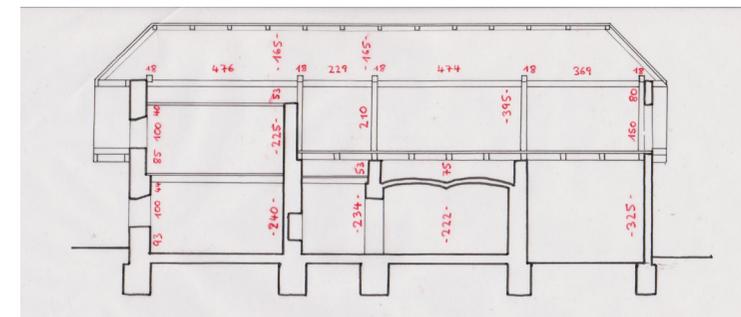
GRUNDRISS EG - AUSHÄUSEL



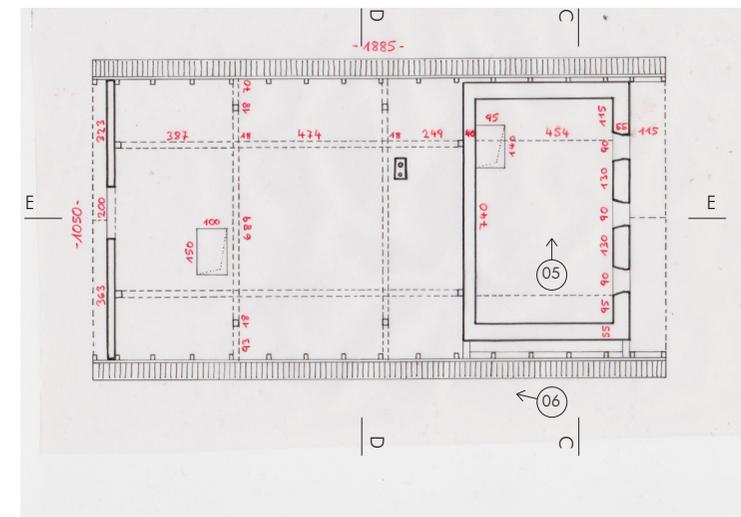
7 Kachelofen Stube - Aushäusel



8 Kachelofen Diele - Aushäusel



SCHNITT EE - AUSHÄUSEL



GRUNDRISS DG - AUSHÄUSEL



1 Aushäusel Süd/West



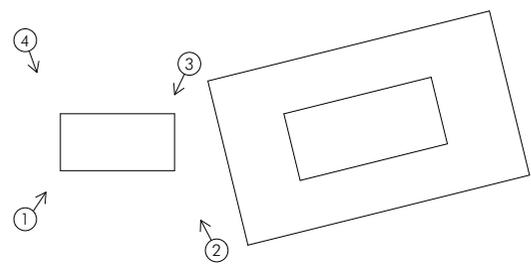
2 Aushäusel Süd/Ost



3 Aushäusel Nord/Ost



4 Aushäusel Nord/West



## BAUWERKSANALYSE

### VOLUMEN GRUNDRISS

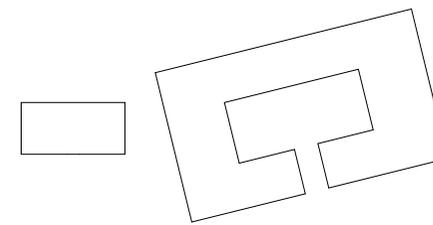
Der Grundriss zeigt einen Vierseithof, mit markanter Hofeinfahrt im südlichen Wirtschaftstrakt und ein rechtwinkeliges Nebengebäude. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein trichterförmiger Zwischenraum, der sich nach Süden hin ausweitet. Die in der nebenstehenden Grafik rot eingezeichneten Bereiche zeigen Hofsituationen.

### NUTZUNGSGLIEDERUNG

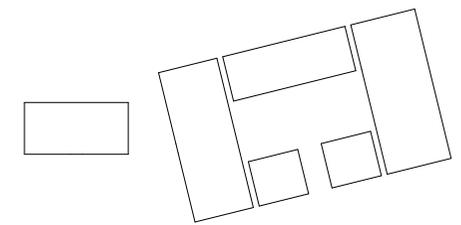
Der westliche Hausstock des Vierseithofs wird als Wohntrakt verwendet, die restlichen Gebäudeteile werden der wirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben. Das Nebengebäude kann als eigene Wohneinheit gesehen werden und ist ein sogenanntes Aushäusel. Der Dialektbegriff Aushäusel definiert ein separates Gebäude, in dem die ehemaligen Hofbesitzer nach der Übergabe des Hofes an die jüngere Generation leben.

### HÖHENENTWICKLUNG

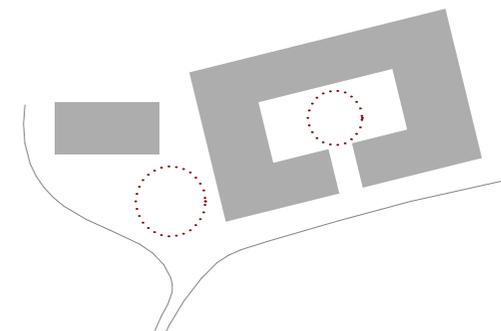
Sowohl das zweigeschossige Hauptgebäude, als auch das eingeschossige Nebengebäude sind mit einem Satteldach bedeckt. Das Erdgeschoss des Vierseithofes ist im Norden komplett im Gelände versenkt. Da das Gelände von Nordosten nach Südwesten abfällt, ist das Bauernhaus in eine Hanglage integriert. Die Erschließung des Obergeschosses ist daher nur von der Nordseite möglich.



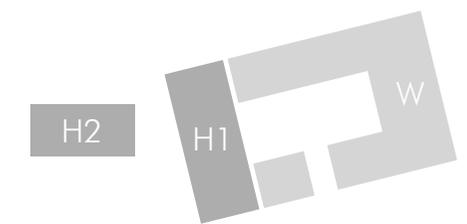
Volumen Grundriss



Gliederung Grundriss



Hofsituationen



Aushäusel Hausstock Wirtschaftstrakt



Volumen Längsschnitt



Volumen Querschnitt

### KAMINE

Der Wohntrakt verfügt über mehrere Kamine, die entweder mit Kachelöfen oder der zentralen Hackschnitzelheizung verbunden sind. Das Aushäusel ist ebenfalls an die Hackschnitzelheizung des Hauptgebäudes angebunden und kann zusätzlich durch einen Kachelofen beheizt werden.

### WOHNEINHEITEN

Insgesamt befinden sich zwei eigenständige Wohneinheiten im Hauptgebäude und eine im Aushäusel. Im Obergeschoss des Vierseithofs wohnen die derzeitigen Hofbesitzer (WHG2), während das im Jahr 2019 renovierte Erdgeschoss vom ältesten Sohn und seiner Freundin bewohnt wird (WHG1). Das Aushäusel wird momentan als Wochenendhaus vermietet (WHG3).

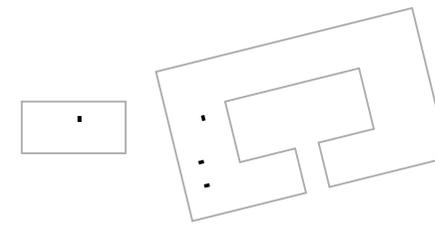
### ERSCHLIESSUNG / WEGEFÜHRUNG

Die Wohneinheiten im Hauptgebäude und die wirtschaftlich genutzten Bereiche sind voneinander getrennt und nur durch den Innenhof miteinander verbunden. Das Hoftor im südlichen Wirtschaftstrakt dient als Einfahrt zum Innenhof.

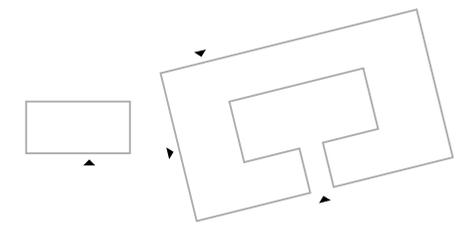
Das Aushäusel ist vom Hauptgebäude vollständig abgetrennt und wird an der Südseite erschlossen.

### GEBÄUDESTRUKTUR

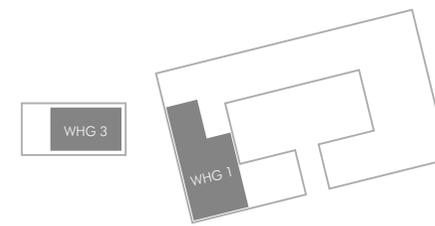
Die kleinen Raumproportionen und dicken Steinmauern des Aushäusels zeigen, dass dies einer der ältesten Teile des Gebäudekomplexes ist. Im Gegensatz dazu stehen die großen Flächen des neuen Wirtschaftstraktes. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Umbauten sind anhand der unterschiedlich verwendeten Baumaterialien ablesbar. Eine Mischbauweise aus altem Steinmauerwerk, modernen Stahlbetonwänden und Holzfachwerkskonstruktionen prägen das Erscheinungsbild des Hofes.



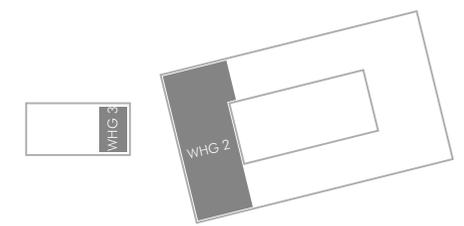
Kamine



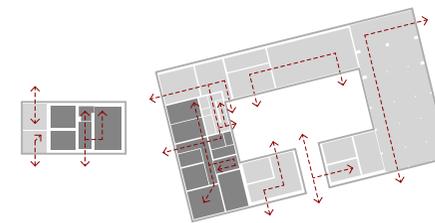
Haupteingänge



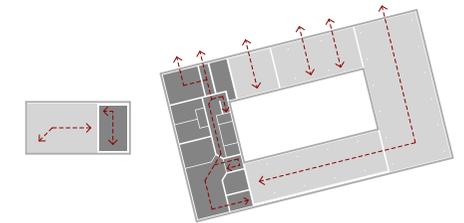
Wohneinheiten EG



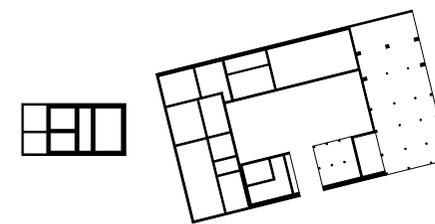
Wohneinheiten OG



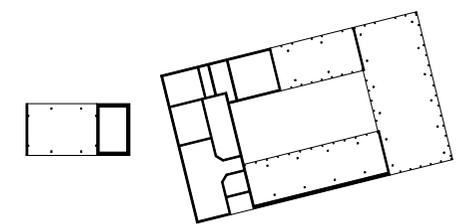
Wegeführung EG



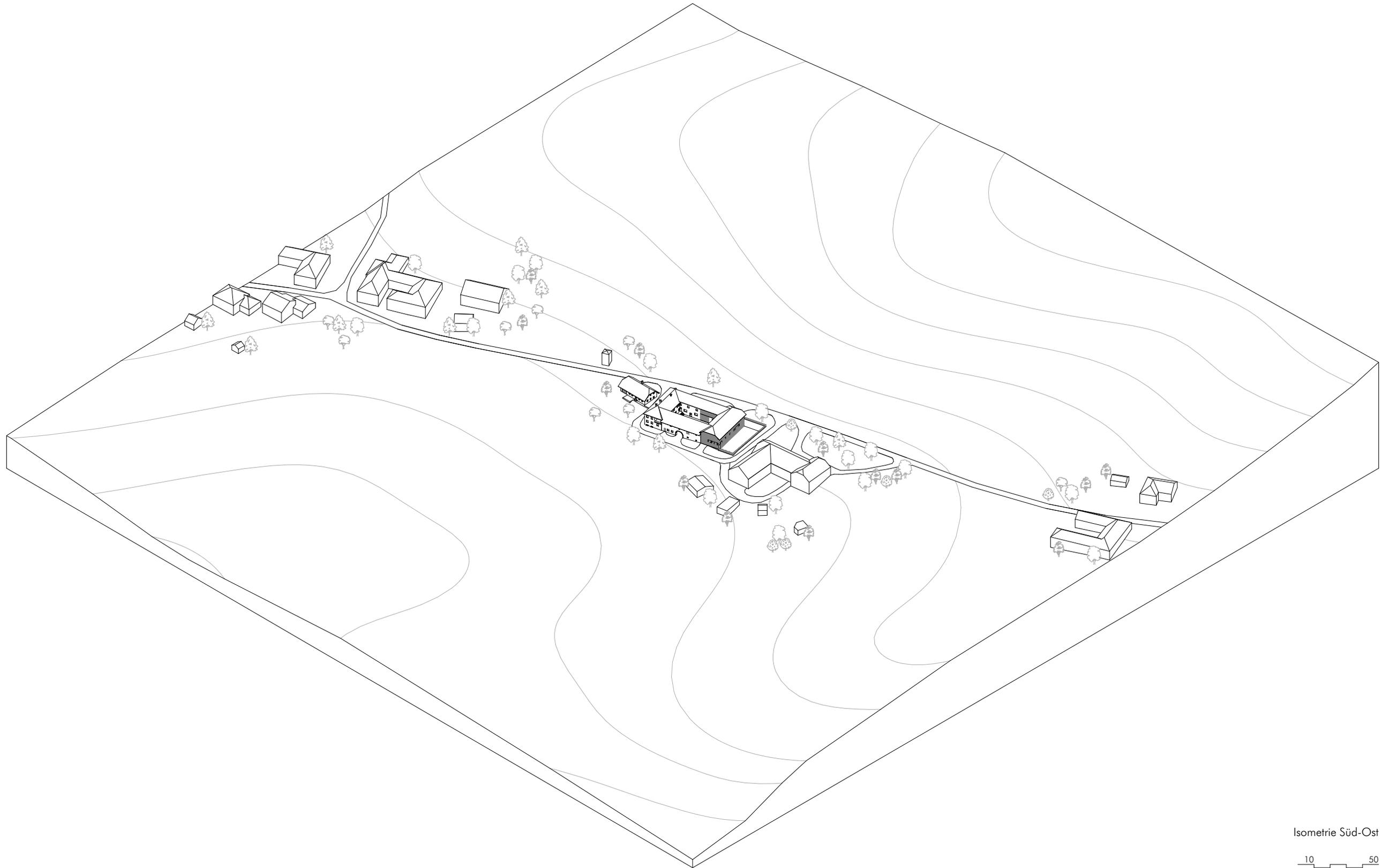
Wegeführung OG



Struktur EG



Struktur OG



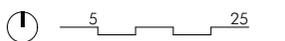
Isometrie Süd-Ost





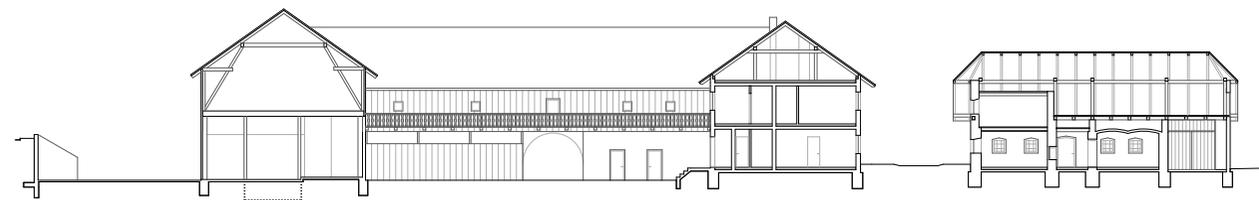
LAGEPLAN

- SA Sonnenaufgang
- SH Sonnenhöchststand
- SA Sunteergang

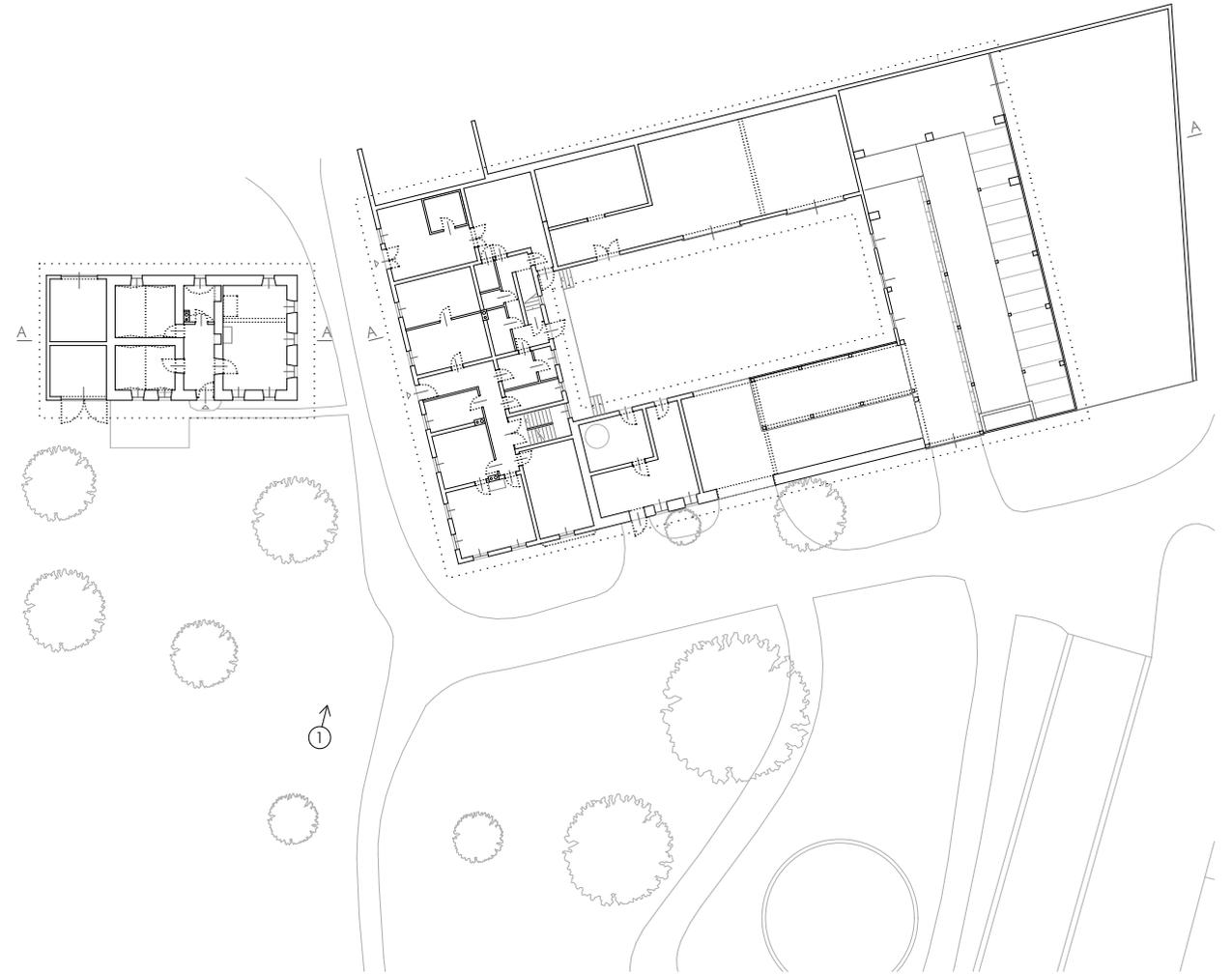
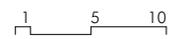




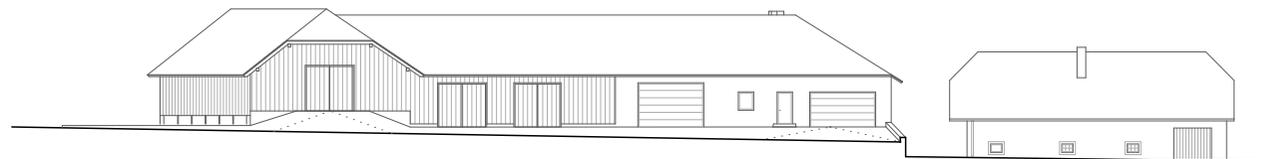
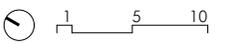
① Perspektive Süd-West



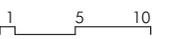
Schnitt A-A

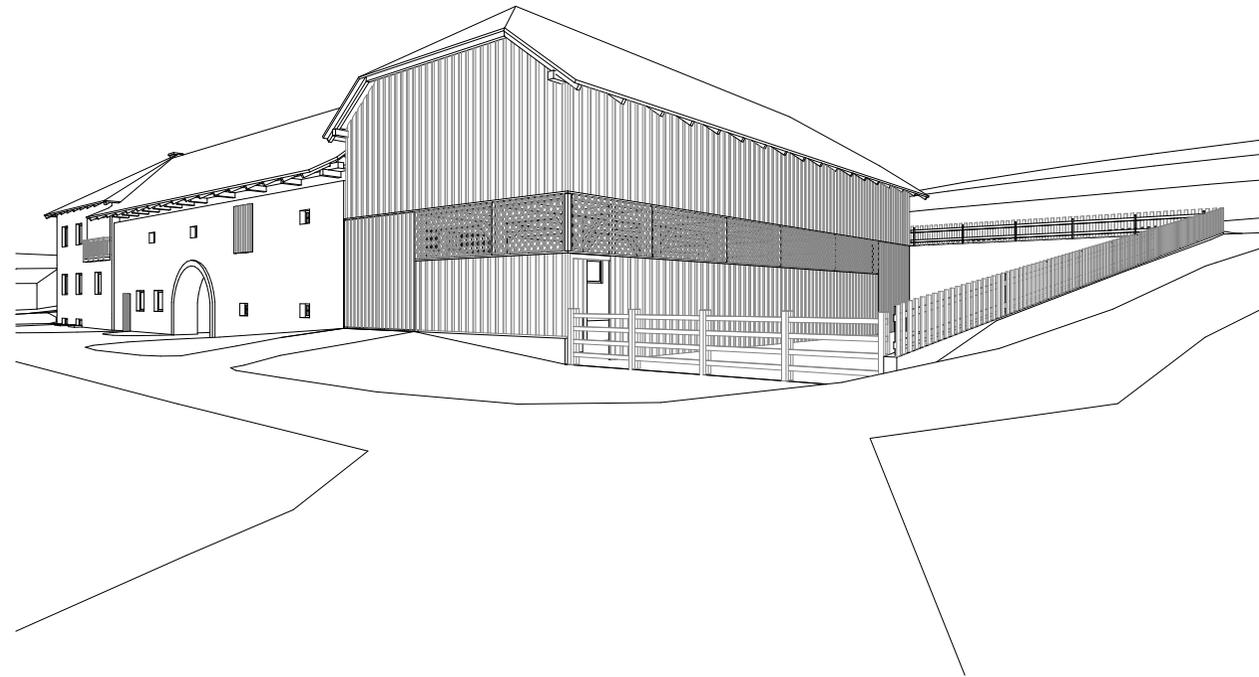


Grundriss EG

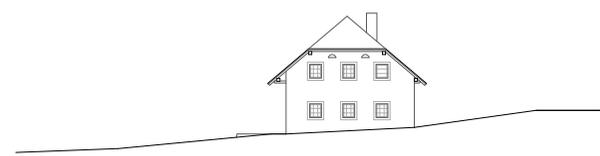


Ansicht Nord

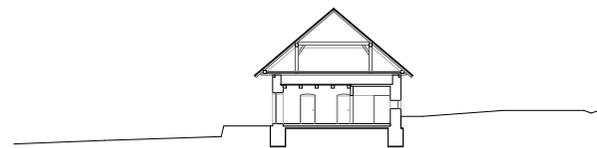
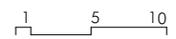




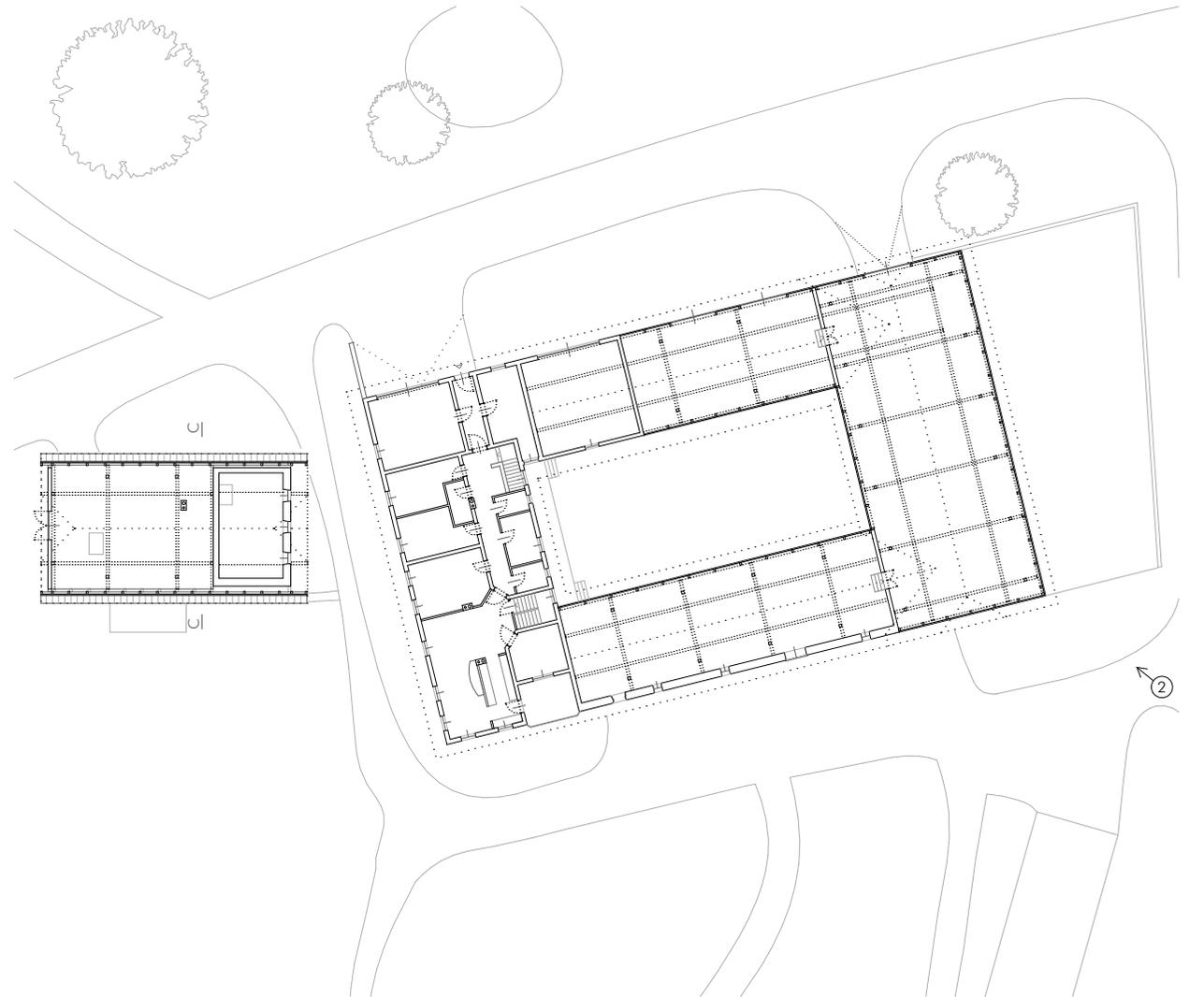
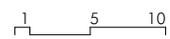
② Perspektive Süd-Ost



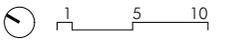
Aushäusel - Ansicht Ost



Schnitt C-C

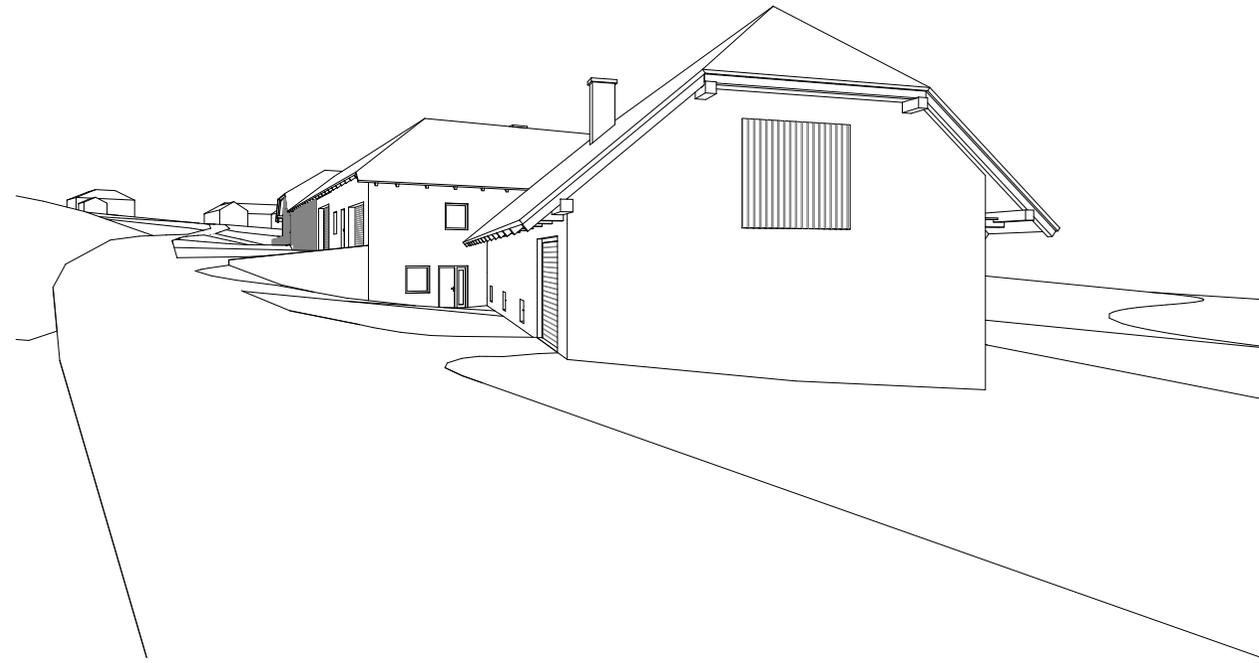


Grundriss OG

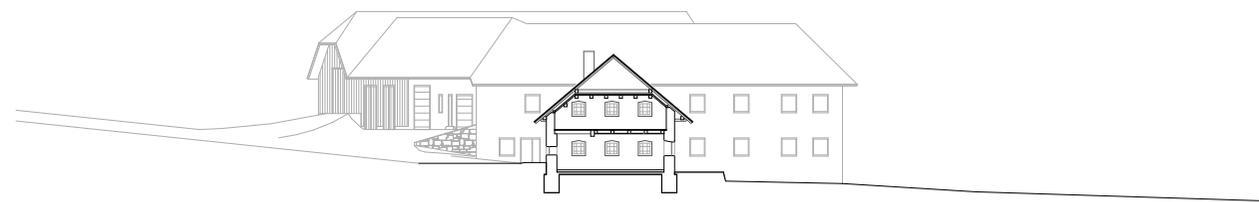


Ansicht Süd

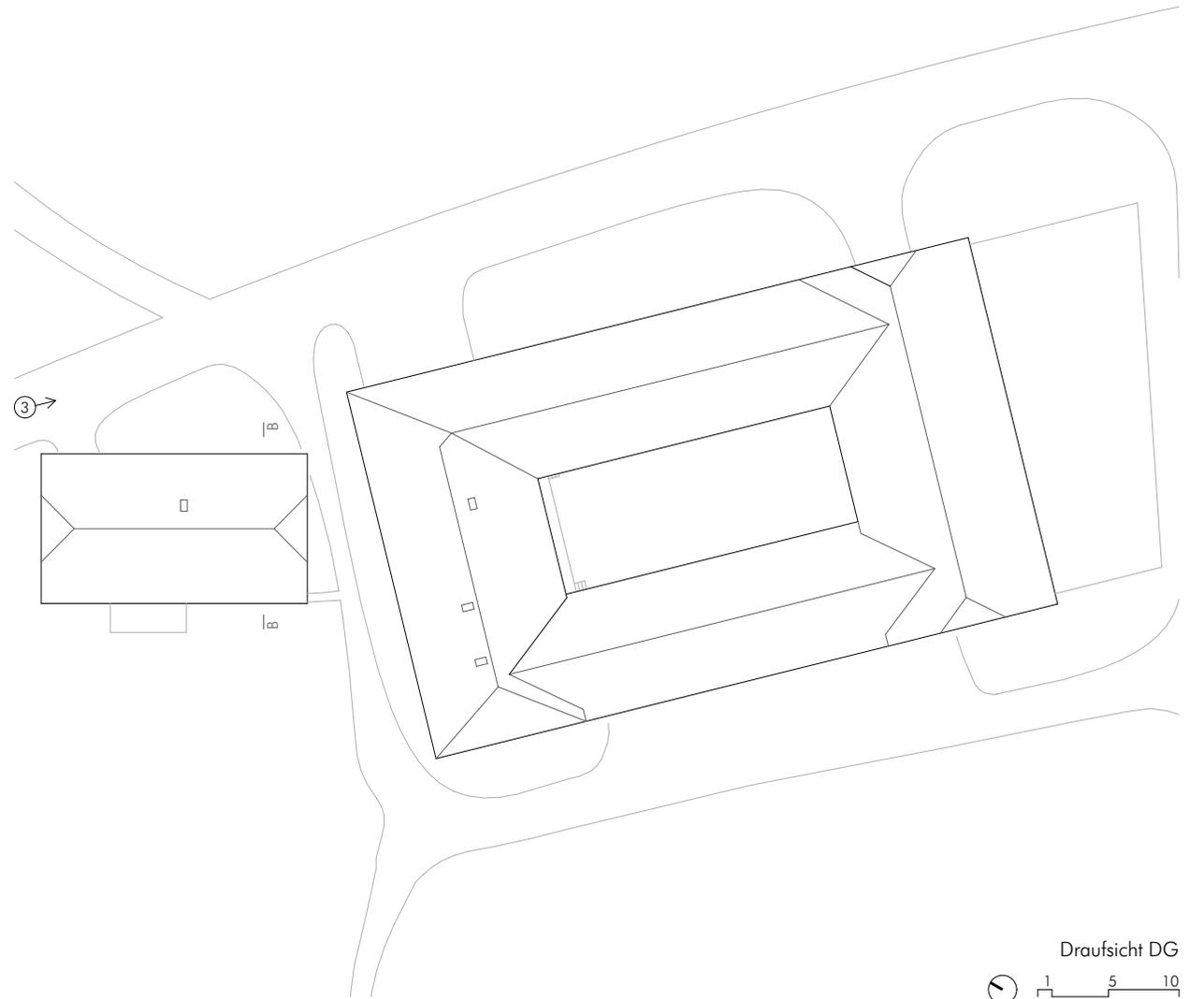
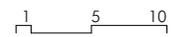




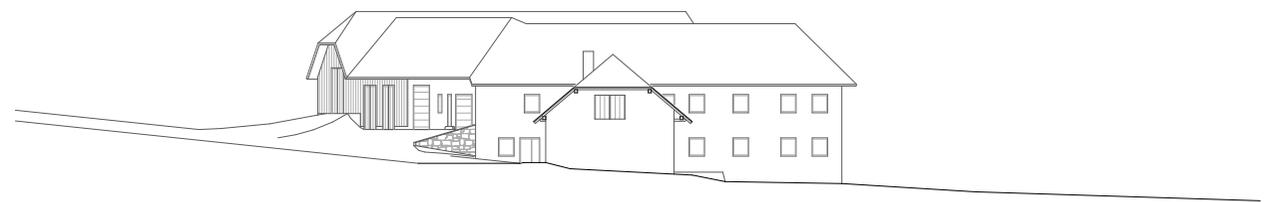
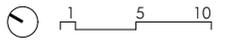
③ Perspektive Nord-West



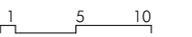
Schnitt B-B



Draufsicht DG



Ansicht West





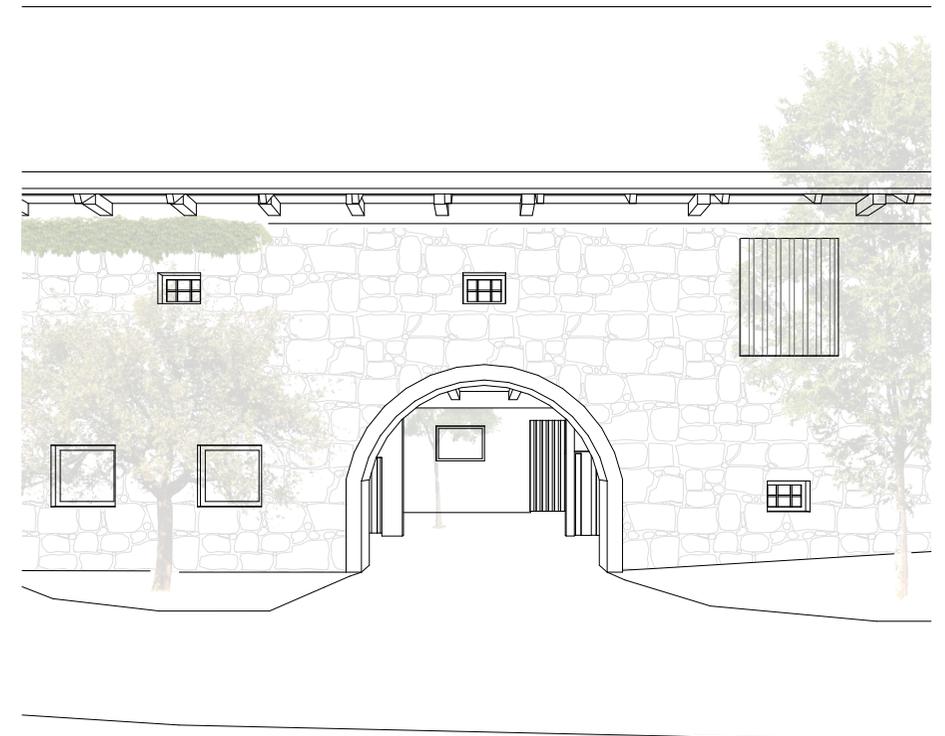
Loawaund aus Fichtenholz (Bretterwand) und Mauerwerk mit Kalkputz



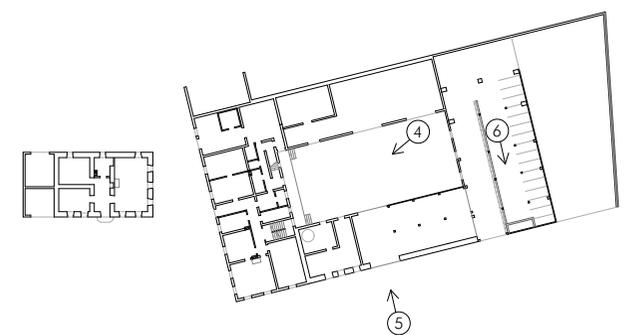
Hoftor, Steinboß (Granitstein Mauer)

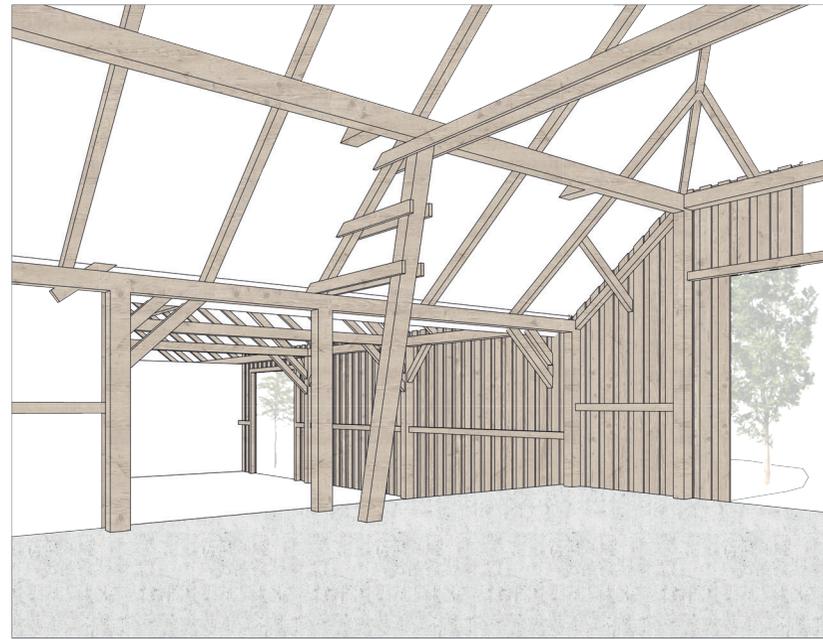


④ Innenhof

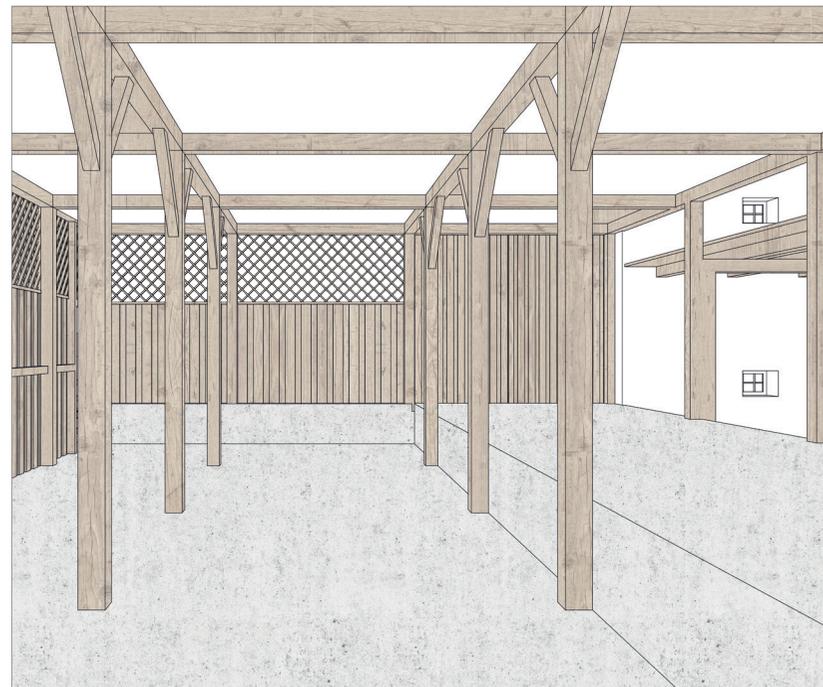


⑤ Hoftor Südtrakt

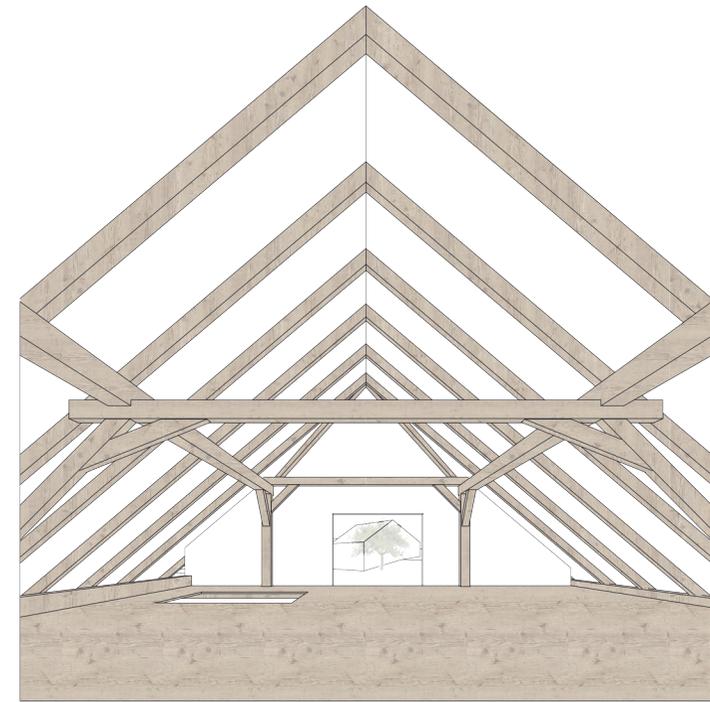




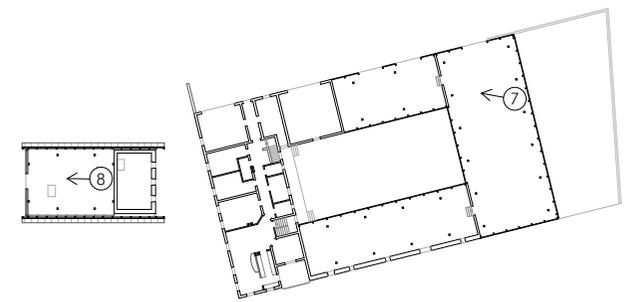
⑥ Heuboden OG



⑥ Rinderstall EG



⑧ Aushäusel Dachboden



# ENTWURF

Die KoBel-Höfe sind eine Vision, die bisher nicht in die Realität umgesetzt wurde. Für diese Masterarbeit wird daher von einer grundsätzlichen Bereitschaft der Besitzer des Wörther und des Moser Hofes ausgegangen Teil der KoBel-Höfe zu sein. Die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Besitzern bestand in einem kleinen Rahmen, es wurde in den Gesprächen jedoch deutlich, dass ein Netzwerk wie das der KoBel-Höfe nötig wäre, um die folgenden Projekte zu ermöglichen.

# ENTWURF WÖRTHER HOF

Nutzungskonzept

Raumprogramm

Planliche Darstellung

## NUTZUNGSKONZEPT

In Sonnberg wurden insgesamt 36 bewohnte, jedoch nicht bewirtschaftete und somit mindergenutzte Bauernhöfe identifiziert. Beim Wörther Hof wird ebenfalls davon ausgegangen, dass der landwirtschaftliche Betrieb in Zukunft nicht mehr weitergeführt wird. Das Hauptaugenmerk liegt daher auf den derzeit wirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen. Die zwei bestehenden Hausstöcke werden weiterhin von der Familie Simon als Wohnfläche genutzt.

Das Gesamtkonzept sieht vor, neue Wohn- und Aufenthaltsflächen im nördlichen Wirtschaftstrakt und dem Nebengebäude unterzubringen. Verschiedene Wohnungsgrößen und die unterschiedliche Ausstattung der Wohneinheiten, bieten einer breiten Personengruppe die Möglichkeit eine Unterkunft zu finden. Mögliche Bewohner könnten zum Beispiel Jugendliche, Senioren, Singles oder Touristen sein. Da sich die Wohnbedürfnisse für diese Personengruppen in vielen Bereichen überschneiden, bleibt die Zielgruppe der Bewohner flexibel.

Das Grundbedürfnis der Bewohner wird mit einem privatem Rückzugsraum und einer Sanitäreinheit abgedeckt, je nach Dauer des Aufenthaltes kann die Ausstattung der Wohneinheit an die Mieter angepasst werden. Auf eine Bereitstellung von sowohl privaten Rückzugsräumen, als auch gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen wurde geachtet. Dies ermöglicht den Bewohnern die selbstständige Entscheidung, zu welchem Grad sie am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen.

### WOHNLOFTS WAGENHÜTTE

Das L-Förmige Nebengebäude wird momentan als Garage für landwirtschaftliche Maschinen genutzt. Die dafür notwendigen Raumhöhen von bis zu 3,30m und der annähernd stützenfreie Grundriss, eignen sich daher sehr gut für eine Umnutzung. Die bestehenden Raumproportionen ermöglichen individuelle Wohnräume, die zugleich die landwirtschaftlichen Charakterzüge aufnehmen. Insgesamt werden vier Loftwohnungen in den Gebäudekomplex integriert. Die bestehende Gebäudestruktur bleibt dabei erhalten und wird durch den Einbau von Sanitäreinheiten und Rummöbel bewohnbar gemacht.

### WOHNBOXEN HEUBODEN

Der im Obergeschoss des nördlichen Wirtschaftstrakts situierte Heuboden wird zu einer Wohnlandschaft umgebaut. Auf einer Gesamtfläche von 350m<sup>2</sup> werden private Wohnboxen, eine Gemeinschaftsküche, eine Sauna und eine Kletterwand integriert. Die nutzungs-offenen Flächen zwischen den eingebauten Boxen dienen als erweiterter Wohnraum.

Die Erdgeschosszone des Wirtschaftstraktes wird mit einer Werkstätte, Lagerräumen und Parkmöglichkeiten ausgestattet und steht allen Bewohnern des Hofes zur Verfügung.

## AUSSENRAUM

Die Gestaltung des Außenraums übernimmt einen wichtigen Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Durch die Errichtung von Terrassen-Plattformen, kann der Wohnraum in den Außenraum erweitert werden. Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt bewusst über gemeinschaftlich genutzte Terrassen, um die Kommunikation unter den Hofbewohnern anzuregen.

## INNENRAUM

Ziel ist es, mit bewussten architektonischen Eingriffen und möglichst einfachen und preiswerten Mitteln, hohe räumliche Qualitäten zu erzeugen. Durch ein Wechselspiel aus ein- und zweigeschossigen Räumen und den Einbau von Galerien, werden Blickbeziehungen erzeugt und dem Wohnraum ein individuelles Erscheinungsbild verliehen. Vorhänge dienen dabei als flexible raumtrennende Elemente und lassen die Bewohner entscheiden, wo sie Ein- und Ausblicke zulassen wollen. Die neu hinzugefügten Räume werden zum Großteil in Holzrahmenbauweise hergestellt und mit Birkenperspexholzplatten verkleidet. Dadurch entsteht ein kontrastreiches Erscheinungsbild aus alten Holzbalken und neuen, hellen Holzoberflächen.

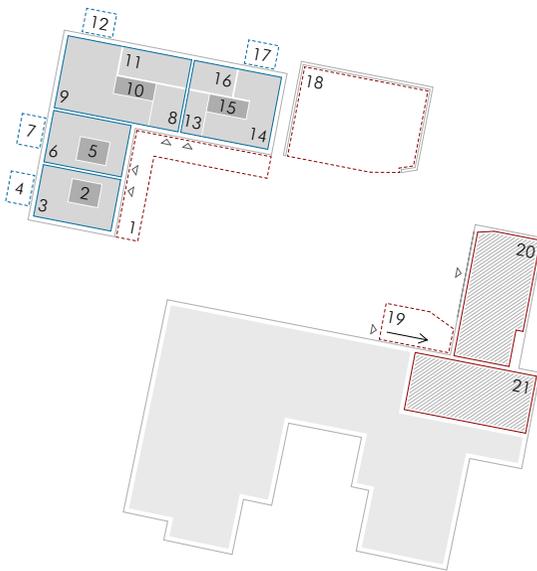
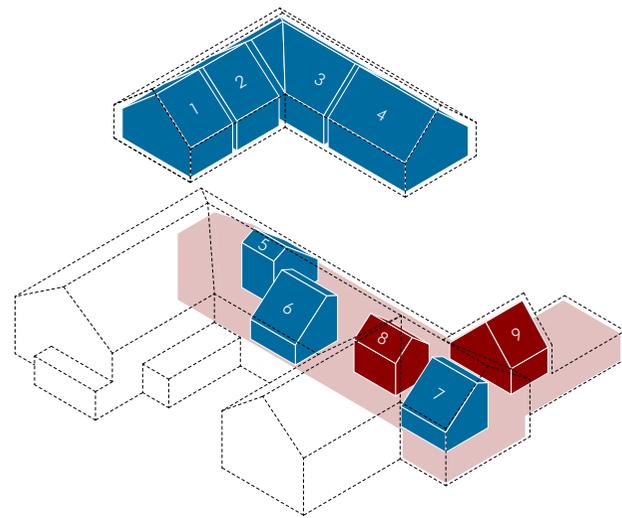
## BELICHTUNG

Die bestehenden Gebäudeöffnungen, wie Einfahrtstore und Dachfenster werden weiterhin genutzt und mit neuen Verglasungen ausgestattet. Werden neue Öffnungen benötigt, so werden diese behutsam in den Bestand eingefügt und proportional auf bestehende Öffnungen abgestimmt. Die Belichtung unbeheizter Räume, wird durch den Austausch von Brettholzänden durch eine Holzlamellenfassade und einer dahinter liegenden, transparenten Polycarbonat Haut erzeugt. Die dadurch entstehenden Lichtschlitze ermöglichen Ausblicke und erzeugen eine besondere Lichtstimmung im Inneren.

## TECHNISCHE DETAILS

Bei den Loft-Wohnungen wird die bestehende Außenhaut der Wagenhütte thermisch nachgerüstet und mit einer vertikalen Holzlamellenfassade verkleidet. Am Heuboden bilden die eingebauten Raumböden die thermische Hülle, das restliche Raumvolumen bleibt unbeheizt. Die Räumlichkeiten werden zusätzlich zu der bereits bestehenden, zentralen Hackschnitzelheizung mit neu eingebauten Kaminöfen beheizt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für die Lofts verlaufen in einem neu eingezogenen Doppelboden. Beim Heuboden werden die Leitungen an der Unterseite der Geschossdecke, zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss geführt.



ERDGESCHOSS

PRIVATE WOHNFLÄCHE 350.0m<sup>2</sup>

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 1 Loft 01           | 65.0m <sup>2</sup>  |
| 2 Loft 02           | 65.0m <sup>2</sup>  |
| 3 Loft 03           | 120.0m <sup>2</sup> |
| 4 Loft 04           | 90.0m <sup>2</sup>  |
| -----               |                     |
| 5 Box 01            | 30.0m <sup>2</sup>  |
| 6 Box 02            | 35.0m <sup>2</sup>  |
| 7 Box 03            | 35.0m <sup>2</sup>  |
| -----               |                     |
| 8 Sauna/Kaminzimmer | 17.0m <sup>2</sup>  |
| 9 Koch-/Wohnraum    | 32.0m <sup>2</sup>  |

LOFT 01 65.0m<sup>2</sup>

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 2 Bad/WC             | 7.5m <sup>2</sup>  |
| 3 Wohn- /Arbeitsraum | 37.5m <sup>2</sup> |
| 22 Galerie           | 20.0m <sup>2</sup> |
| -----                |                    |
| 4 Terrasse           | 8.0m <sup>2</sup>  |

LOFT 02 65.0m<sup>2</sup>

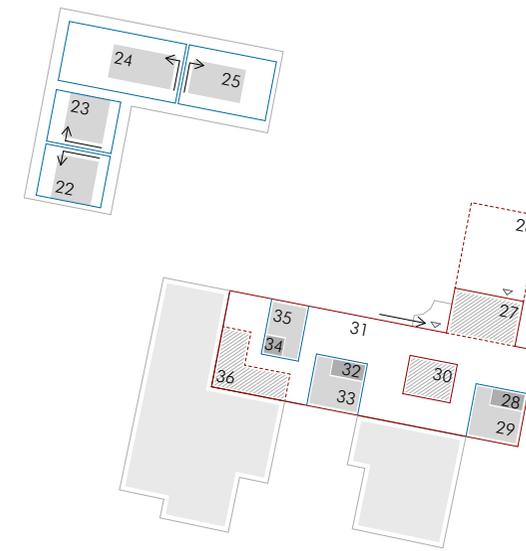
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 5 Bad/WC             | 7.5m <sup>2</sup>  |
| 6 Wohn- /Arbeitsraum | 37.5m <sup>2</sup> |
| 23 Galerie           | 20.0m <sup>2</sup> |
| -----                |                    |
| 7 Terrasse           | 8.0m <sup>2</sup>  |

LOFT 03 120.0m<sup>2</sup>

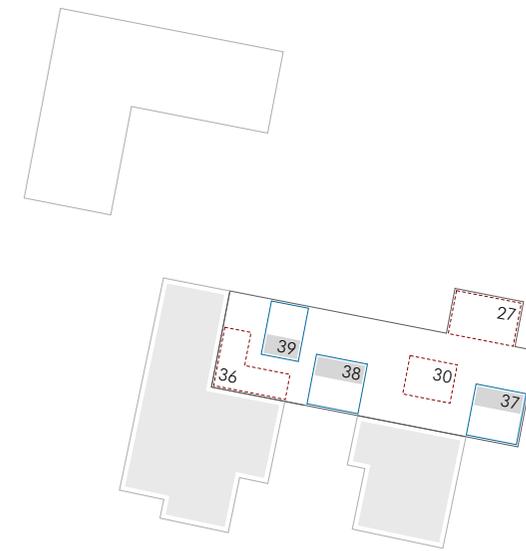
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 8 Vorraum            | 13.0m <sup>2</sup> |
| 9 Wohn- /Arbeitsraum | 55.5m <sup>2</sup> |
| 10 Bad/WC            | 7.5m <sup>2</sup>  |
| 11 Schlafrum         | 22.0m <sup>2</sup> |
| 24 Galerie           | 22.0m <sup>2</sup> |
| -----                |                    |
| 12 Terrasse          | 8.0m <sup>2</sup>  |

LOFT 04 90.0m<sup>2</sup>

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 13 Vorraum            | 10.0m <sup>2</sup> |
| 14 Wohn- /Arbeitsraum | 38.5m <sup>2</sup> |
| 15 Bad/WC             | 7.5m <sup>2</sup>  |
| 16 Schlafrum          | 14.0m <sup>2</sup> |
| 25 Galerie            | 20.0m <sup>2</sup> |
| -----                 |                    |
| 17 Terrasse           | 8.0m <sup>2</sup>  |



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE 487.0m<sup>2</sup>

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1 Terrasse                               | 60.0m <sup>2</sup>  |
| 19 Überdachter Freibereich               | 32.0m <sup>2</sup>  |
| 21 Atelier/Werkstatt                     | 90.0m <sup>2</sup>  |
| -----                                    |                     |
| 26 Terrasse                              | 61.0m <sup>2</sup>  |
| 27 Koch-/Wohnraum                        | 32.0m <sup>2</sup>  |
| 30 Sauna/Kaminzimmer                     | 17.0m <sup>2</sup>  |
| 31 Erweiterter Wohnraum                  | 155.0m <sup>2</sup> |
| 36 Kletter-/Boulderwand                  | 40.0m <sup>2</sup>  |
| -----                                    |                     |
| 18 Parkfläche                            | 131.0m <sup>2</sup> |
| 20 Einstellraum<br>(Fahrräder/PKW/Lager) | 90.0m <sup>2</sup>  |

BOX 01 35.0m<sup>2</sup>

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 28 Bad/WC             | 5.5m <sup>2</sup>  |
| 29 Wohn- /Arbeitsraum | 20.0m <sup>2</sup> |
| 37 Galerie            | 9.5m <sup>2</sup>  |

BOX 02 35.0m<sup>2</sup>

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 28 Bad/WC             | 5.5m <sup>2</sup>  |
| 29 Wohn- /Arbeitsraum | 20.0m <sup>2</sup> |
| 37 Galerie            | 9.5m <sup>2</sup>  |

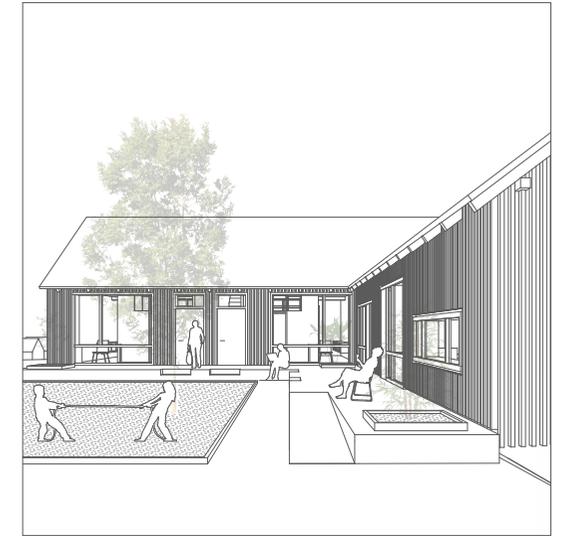
BOX 03 30.0m<sup>2</sup>

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 28 Bad/WC             | 5.0m <sup>2</sup>  |
| 29 Wohn- /Arbeitsraum | 17.0m <sup>2</sup> |
| 37 Galerie            | 8.0m <sup>2</sup>  |





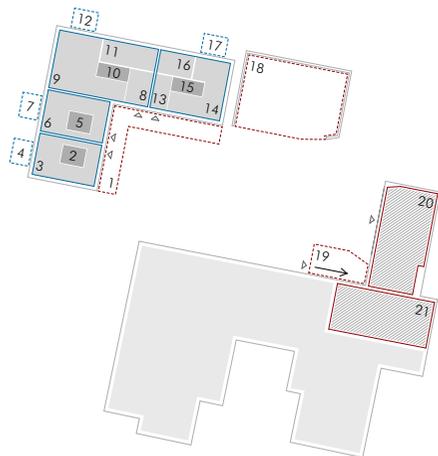
① West-Terrasse



② Ost-Terrasse / Zugang Loft-Wohnungen

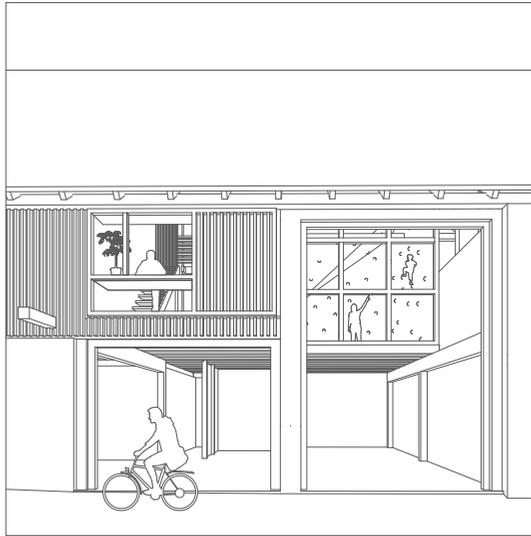
Raumprogramm EG

|                      |                    |                            |                     |
|----------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|
| 1 Terrasse           | 60.0m <sup>2</sup> | 13 Vorräum                 | 10.0m <sup>2</sup>  |
| 2 Bad/WC             | 7.5m <sup>2</sup>  | 14 Wohn- /Arbeitsraum      | 38.5m <sup>2</sup>  |
| 3 Wohn- /Arbeitsraum | 37.5m <sup>2</sup> | 15 Bad/WC                  | 7.5m <sup>2</sup>   |
| 4 Terrasse           | 8.0m <sup>2</sup>  | 16 Schlafräum              | 14.0m <sup>2</sup>  |
| 5 Bad/WC             | 7.5m <sup>2</sup>  | 17 Terrasse                | 8.0m <sup>2</sup>   |
| 6 Wohn- /Arbeitsraum | 37.5m <sup>2</sup> | 18 Parkfläche              | 131.0m <sup>2</sup> |
| 7 Terrasse           | 8.0m <sup>2</sup>  | 19 Überdachter Freibereich | 32.0m <sup>2</sup>  |
| 8 Vorräum            | 13.0m <sup>2</sup> | 20 Einstellraum            | 90.0m <sup>2</sup>  |
| 9 Wohn- /Arbeitsraum | 55.5m <sup>2</sup> | (Fahrräder/PKW/Lager)      |                     |
| 10 Bad/WC            | 7.5m <sup>2</sup>  | 21 Atelier/Werkstatt       | 90.0m <sup>2</sup>  |
| 11 Schlafräum        | 22.0m <sup>2</sup> |                            |                     |
| 12 Terrasse          | 8.0m <sup>2</sup>  |                            |                     |



- PRIVAT
- GEMEINSAM
- BESTEHEND





3 Blick auf die Kletterwand

Raumprogramm OG

|                      |                    |                         |                     |
|----------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| 22 Galerie           | 20.0m <sup>2</sup> | 30 Sauna/Kaminzimmer    | 17.0m <sup>2</sup>  |
| 23 Galerie           | 20.0m <sup>2</sup> | 31 Erweiterter Wohnraum | 155.0m <sup>2</sup> |
| 24 Galerie           | 22.0m <sup>2</sup> | 32 Bad/WC               | 5.5m <sup>2</sup>   |
| 25 Galerie           | 20.0m <sup>2</sup> | 33 Wohn-/Arbeitsraum    | 20.0m <sup>2</sup>  |
| 26 Terrasse          | 60.0m <sup>2</sup> | 34 Bad/WC               | 5.0m <sup>2</sup>   |
| 27 Koch-/Wohnraum    | 32.0m <sup>2</sup> | 35 Wohn-/Arbeitsraum    | 17.0m <sup>2</sup>  |
| 28 Bad/WC            | 5.5m <sup>2</sup>  | 36 Kletter-/Boulderwand | 40.0m <sup>2</sup>  |
| 29 Wohn-/Arbeitsraum | 20.0m <sup>2</sup> |                         |                     |

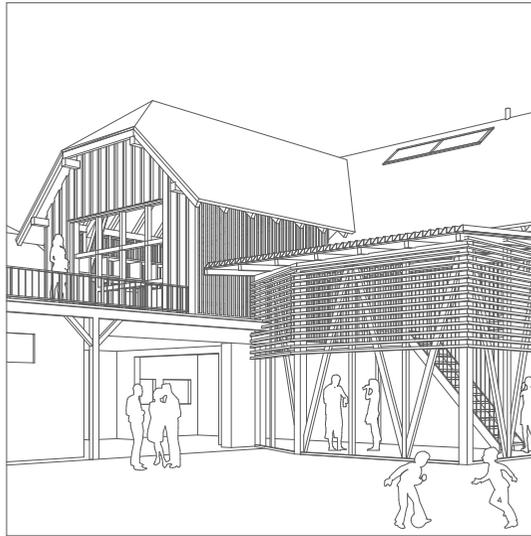


- PRIVAT
- GEMEINSAM
- BESTEHEND



4 Dachterrasse / Zugang Heuboden-Boxen

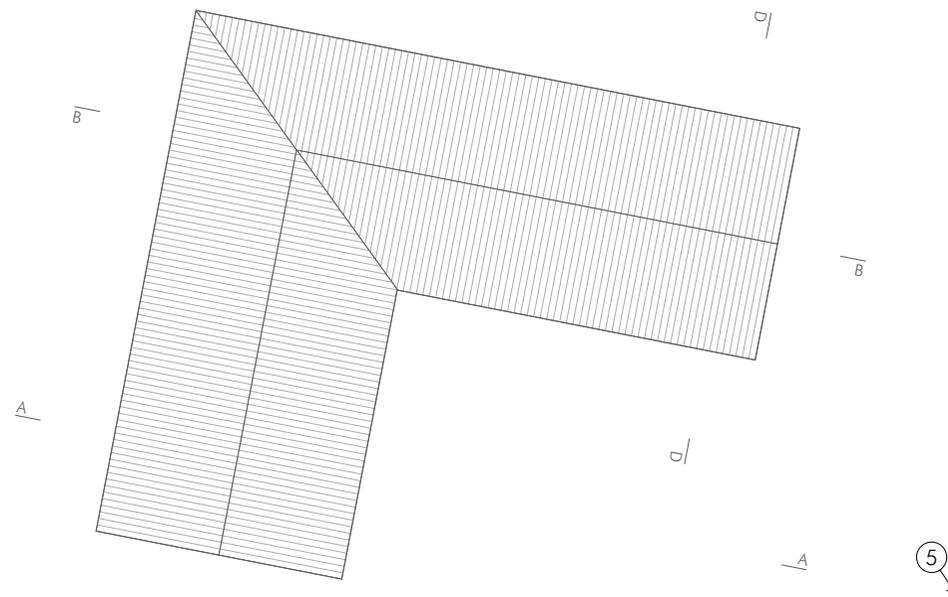




5 Überdachter Stiegenaufgang / Zugang Werkstatt

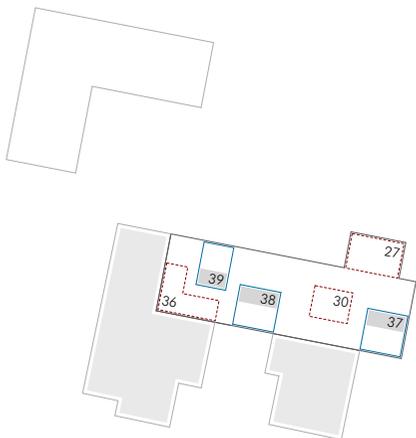


6 Ost-Terrasse / Zugang Werkstatt

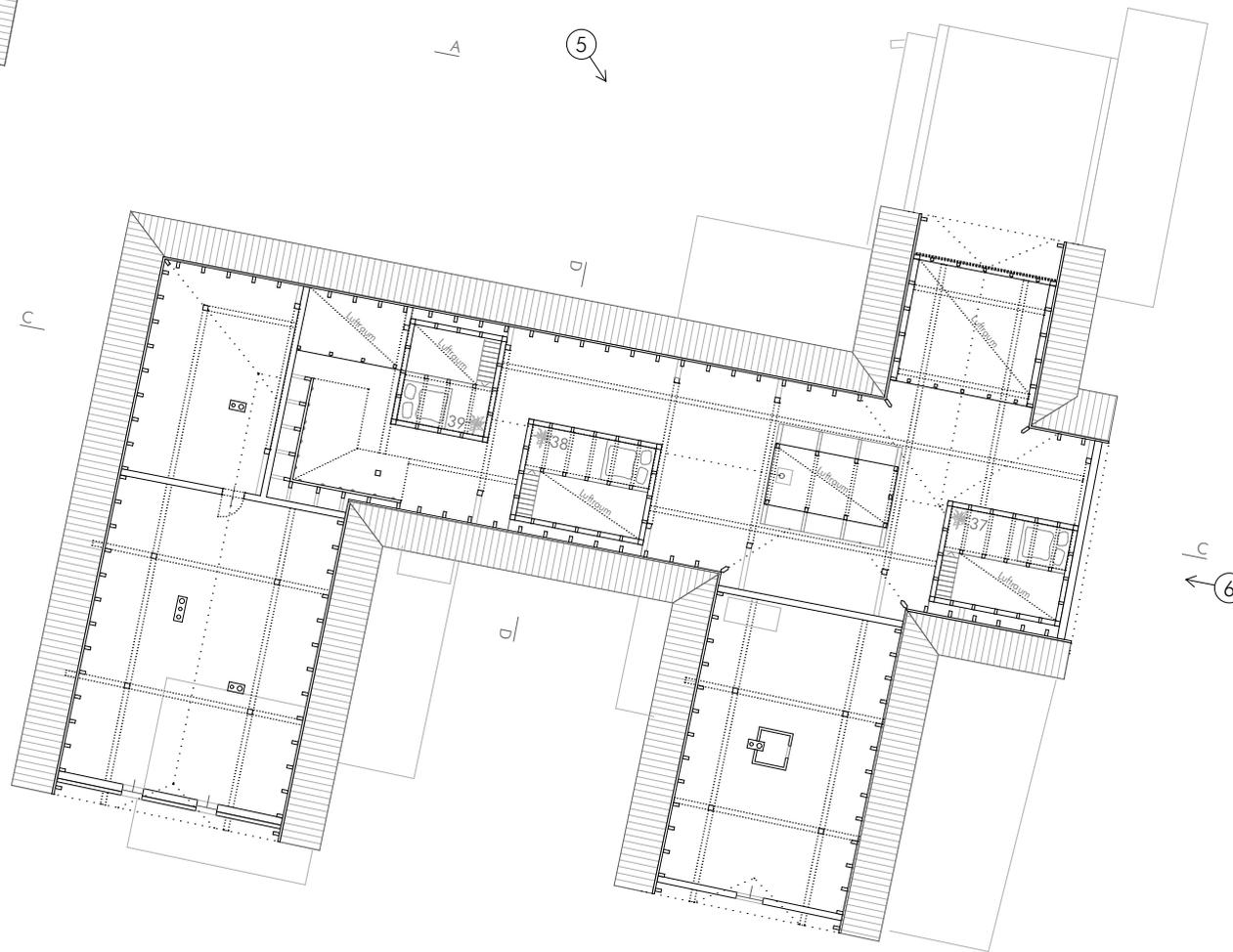


Raumprogramm DG

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 37 Galerie | 9.5m <sup>2</sup> |
| 38 Galerie | 9.5m <sup>2</sup> |
| 39 Galerie | 8.0m <sup>2</sup> |



- PRIVAT
- GEMEINSAM
- BESTEHEND

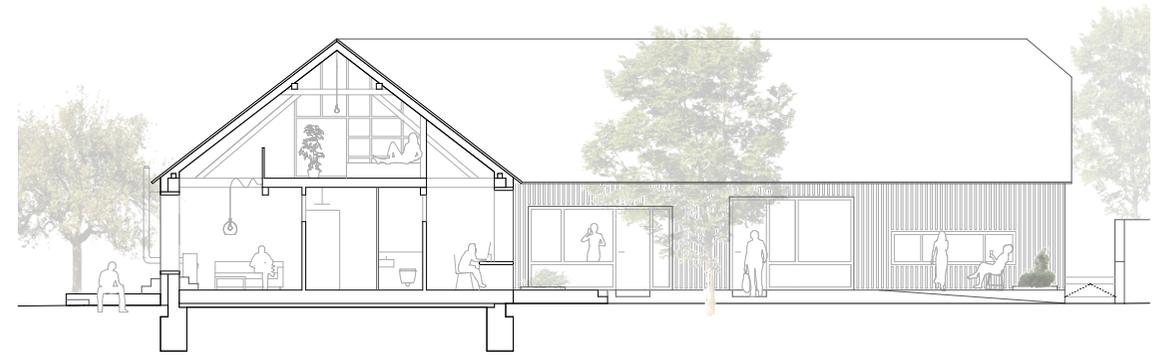




7 Wohnraum Loft 01



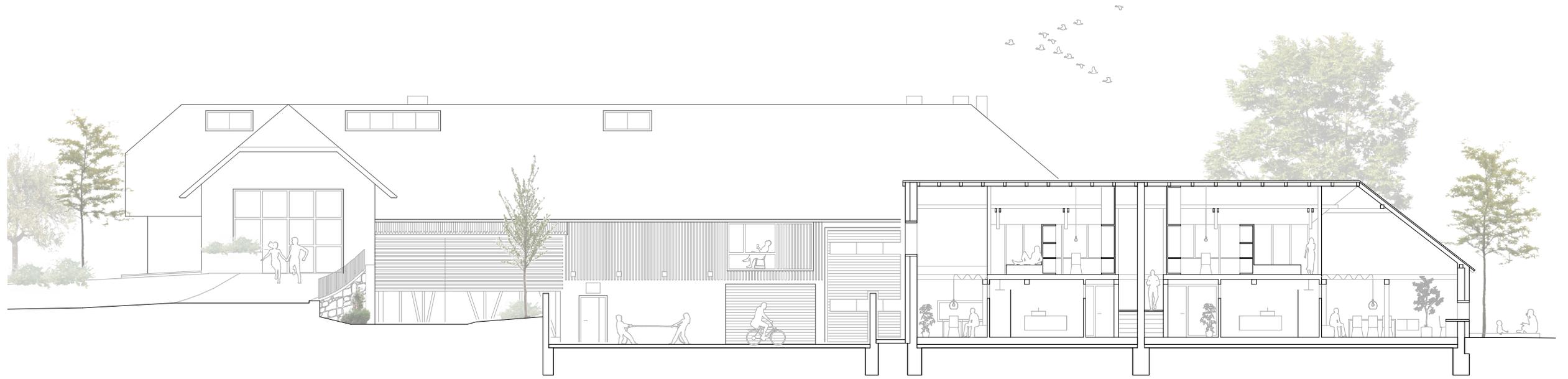
8 Wohnraum Loft 03



1 5  
Schnitt A-A



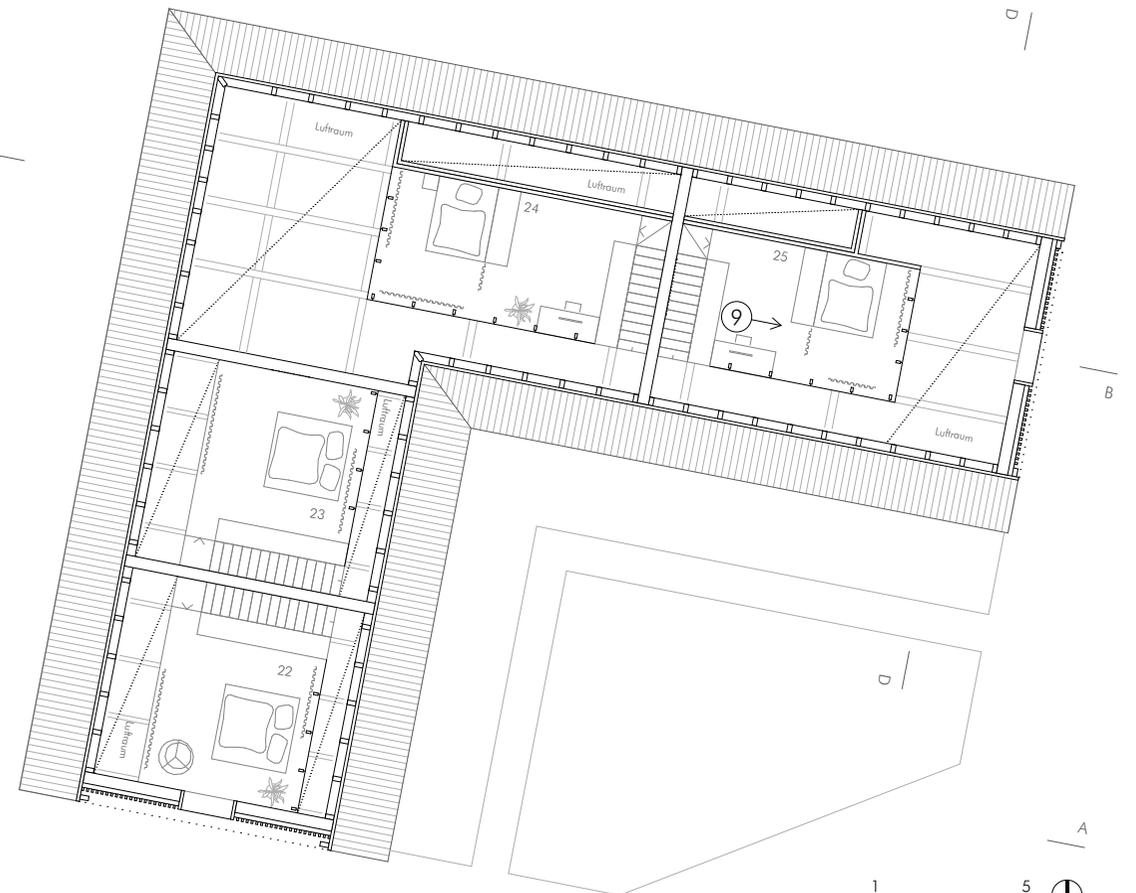
1 5  
Grundriss EG Loft-Wohnungen



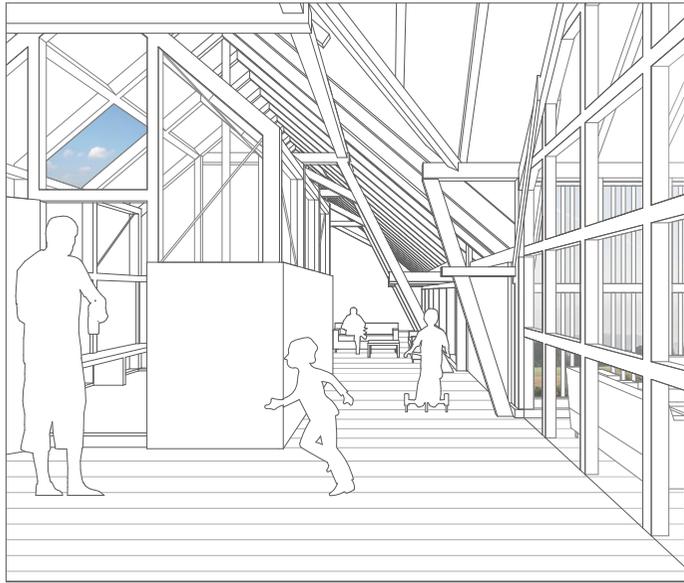
1 5  
Schnitt B-B



9 Galerie Loft 04



1 5  
Grundriss OG Loft-Wohnungen



10 Erweiterter Wohnbereich / Kaminzimmer



11 Gemeinsame Wohnküche

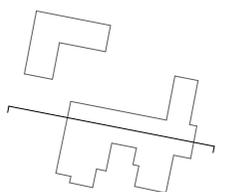
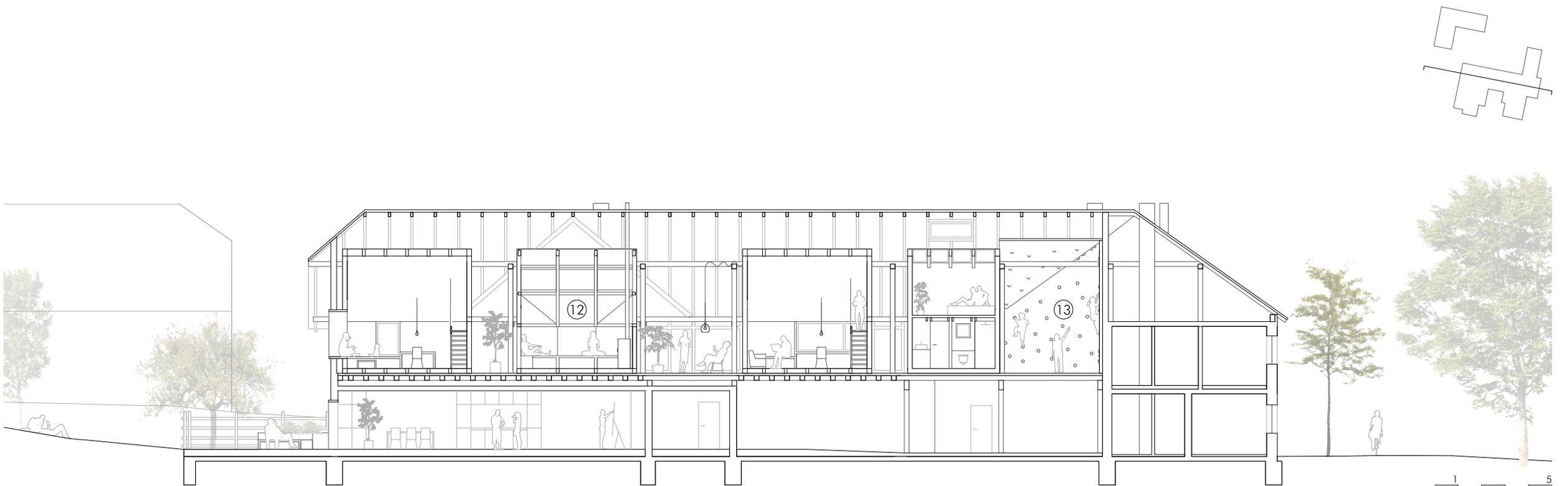




12 Kaminzimmer / Sauna



13 Boulder-/ Kletterwand

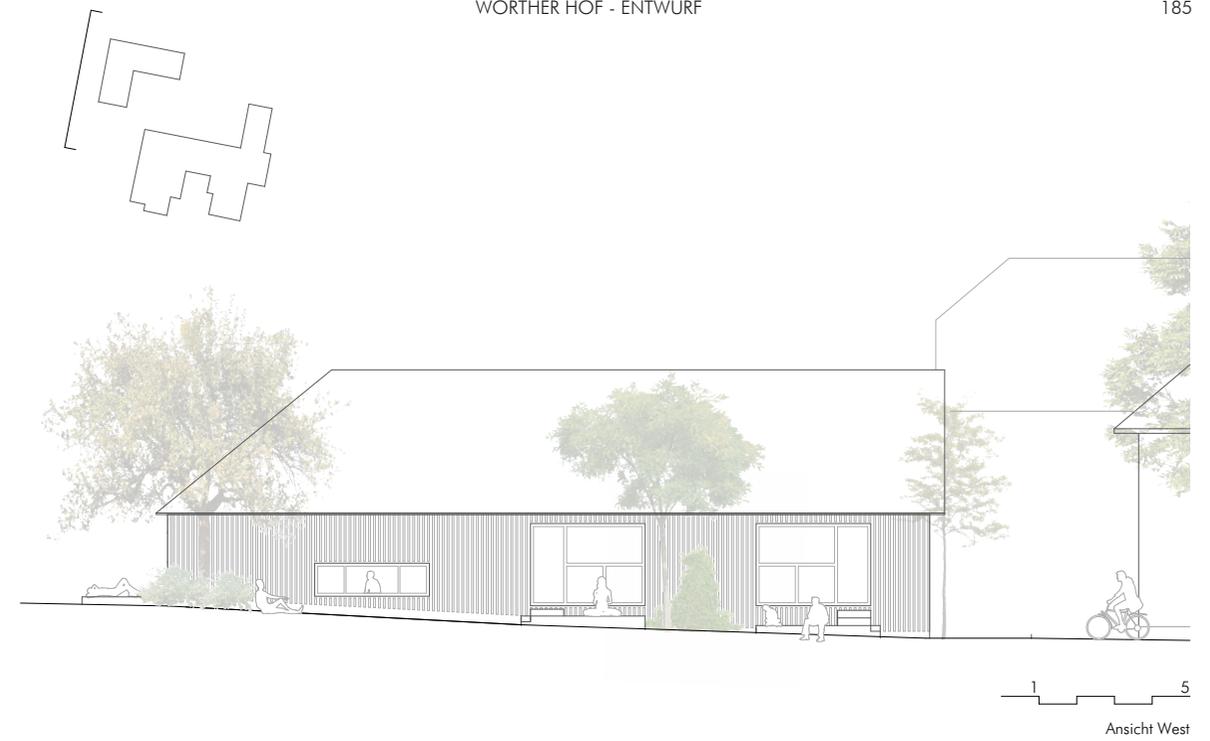


1 5

Schnitt C-C



14 Wohnbox 02



Ansicht West



Schnitt D-D



Die Raumboxen werden in Holzbauweise hergestellt. Transparente Flächenelemente, die keinen thermischen Anspruch erfüllen müssen, werden aus Polycarbonat Wellplatten hergestellt.



Befestigung Polycarbonat Wellplatten auf Holzständerkonstruktion



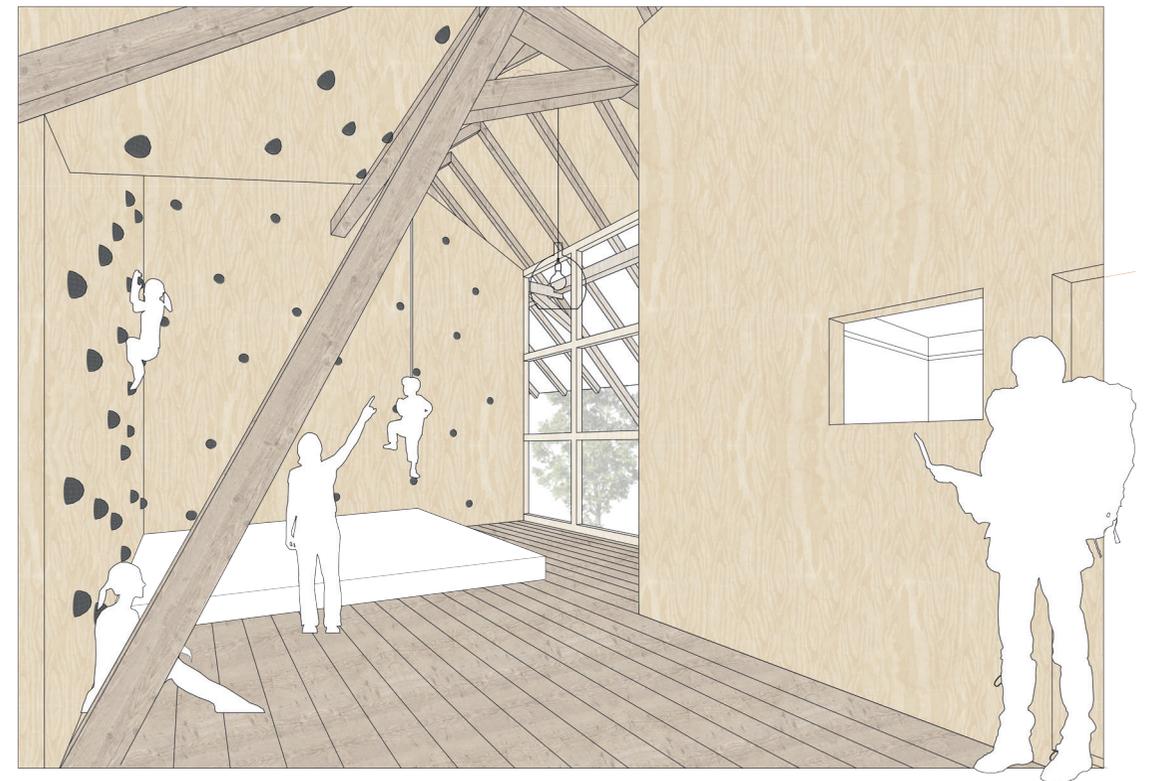
12 Kaminzimmer / Sauna



Die neu hinzugefügten Raumboxen und Wandverkleidungen werden mit Birkensperrholzplatten beplankt. Ein Großteil der bestehenden Dachstuhlkonstruktion bleibt sichtbar.



Der alte Holzdielenboden am Heuboden wird geschliffen und bleibt erhalten.



13 Boulder-/ Kletterwand

# ENTWURF MOSER HOF

Nutzungskonzept

Raumprogramm

Planliche Darstellung

## NUTZUNGSKONZEPT

Wie die Analyse Sonnbergs ergab, sind die Bauernhöfe in der Gemeinde zu 45% bewohnt und bewirtschaftet und somit ausgelastet. Durch den bereits vorherrschenden Wandel von einer Agrargemeinde zu einer Wohn- und Pendlergemeinde, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung einiger Bauernhöfe sukzessiv reduziert wird. Die KoBel-Höfe sind auch bei noch bestehender, jedoch reduzierter landwirtschaftlicher Nutzung möglich, wie das Nutzungskonzept des Moserhofs zeigen soll.

Das Hauptaugenmerk beim Moser Hof liegt auf dem nebenstehenden Aushäusel und einem Teil des nördlichen Wirtschaftstrakts. Der Dialektbegriff Aushäusel definiert ein separates Gebäude, in dem die ehemaligen Hofbesitzer nach der Übergabe des Hofes an die jüngere Generation leben. Diese traditionelle Nutzung soll vorerst beibehalten werden, der Entwurf wurde jedoch so konzipiert, dass eine spätere Verwendung durch Fremde möglich ist. Diese Idee entstand unter anderem dadurch, da die Familie bereits in der Vergangenheit das Haus an geflüchtete Menschen und Kleinfamilien vermietet hat.

Die nicht mehr benötigten Flächen im Wirtschaftstrakt sollen der Dreh- und Angelpunkt der KoBel-Höfe sein und als Treffpunkt für die Akteure dienen. Zusätzlich werden sie den zukünftigen Bewohnern und Außenstehenden als Mehrzweckräume angeboten. Die Räumlichkeiten können beispielsweise als Werkstatt, Ausstellungs- bzw. Seminarraum oder für die traditionell, in Sonnberg veranstalteten Hoffeste verwendet werden. In Kombination mit dem angebotenen Wohnraum ist auch ein Artist in Residence Programm denkbar.

### AUSHÄUSEL

Das nebenstehende Steinhaus wird in seiner Form beibehalten und durch Eingriffe im Innenraum zu einem offenen Wohnraum umgestaltet. Vor allem im Erdgeschoss wurde auf Barrierefreiheit geachtet, um die Nutzung für Senioren zu ermöglichen. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind für eventuell benötigtes Pflegepersonal gedacht. Der offene Grundriss ermöglicht eine spätere Nutzung durch andere Personengruppen, wie Künstler, Singles, Kleinfamilien oder Touristen.

### WIRTSCHAFTSTRAKT

Das Obergeschoss des nördlichen Wirtschaftstraktes, welches Teil des Vierseithofes ist, wird durch den Einbau einer Sanitärzelle und einer Teeküche benutzbar gemacht. Ansonsten wird der Innenraum kaum verändert und die Möblierung der flexiblen Nutzung angepasst.

### AUSSENRAUM

Das Aushäusel wird angrenzend an die Südfassade mit einer großzügigen Terrassen-Plattform ausgestattet. Diese gleicht das abfallende Gelände aus und ermöglicht es, den Wohnraum in den Außenraum zu erweitern. Über eine in die Terrasse integrierte Rampe wird ein barrierefreier Zugang zum Haus ermöglicht.

### INNENRAUM

Im Aushäusel werden großzügige räumliche Qualitäten erzeugt, indem Wanddurchbrüche geschaffen und einzelne Räume bis in den Dachraum geöffnet werden. Das Erdgeschoss zeichnet sich durch einen offenen Grundriss aus, kann allerdings durch Vorhänge und Schiebetüren unterteilt werden, um genügend Privatsphäre zu erzeugen. Die Galerie im Dachraum ist räumlich und akustisch vom Erdgeschoss getrennt, jedoch werden durch Verglasungen im Innenraum Blickbeziehungen ermöglicht.

Die bereits vorherrschenden hohen räumlichen Qualitäten des Wirtschaftstraktes, welche von einer historischen Holzfachwerkskonstruktion geprägt sind, werden in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild beibehalten.

### BELICHTUNG

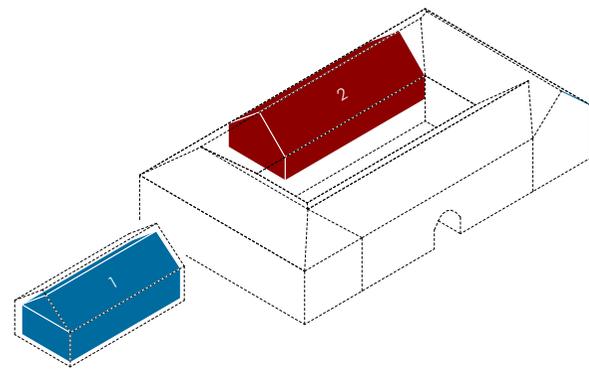
Die Belichtung des Aushäusels wird größtenteils über die bestehenden Gebäudeöffnungen erreicht. Durch eine Erweiterung zweier Fenster in der Südfassade, zu einer großflächig verglasten Öffnung, wird ein zeitgemäßer Bezug zum Außenraum hergestellt. Der Dachraum wird durch eine bestehende Öffnung in der Westfassade und ein neues Dachflächenfenster belichtet.

Der Mehrzweckraum wird anhand eines Austauschs der Brettholzfassade durch eine Holzlamellenfassade und einer dahinter liegenden, transparenten Polycarbonat-Haut belichtet. Zusätzlich werden kleine Fensteröffnungen in die Fassade integriert, um Ein- und Ausblicke zu ermöglichen. Durch umlaufende, raumhohe Vorhänge kann der Mehrzweckraum abgedunkelt und vom Außenraum abgeschottet werden.

### TECHNISCHE DETAILS

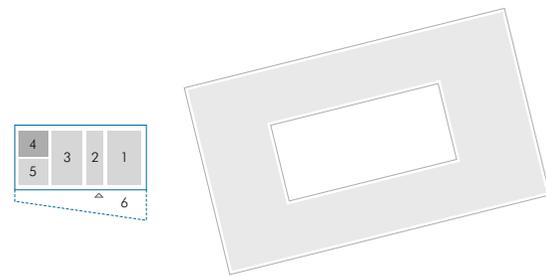
Das Satteldach des Aushäusels wird mit einer Zwischensparrendämmung isoliert und im Innenraum mit Dreischichtplatten verkleidet. Das Steinmauerwerk bleibt ungedämmt und wird mittels Wandheizung thermisch aktiviert. Beheizt wird das Gebäude mit einem bestehenden Kachelofen und einer zentralen Hackschnitzelheizung, welche sich im Vierseithof befindet.

Die Mehrzweckräume bleiben unbeheizt, daher muss sich ihre Nutzung an die thermischen Gegebenheiten anpassen.



GESAMTFLÄCHE 278.0m<sup>2</sup>

- 1 AUSHÄUSEL 143.0m<sup>2</sup>
- 2 MEHRZWECKRÄUME 135.0m<sup>2</sup>  
(Co-working space, Galerie, Dorf kino, Semierraum,...)



ERDGESCHOSS

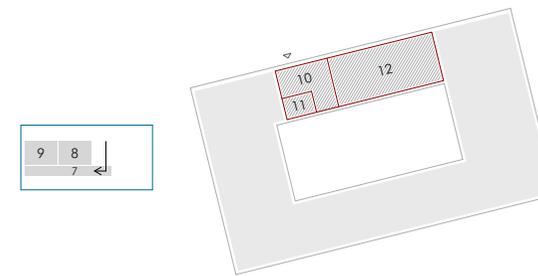
AUSHÄUSEL 143.0m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS

- 1 Kaminzimmer 31.0m<sup>2</sup>
- 2 Vorraum 15.5m<sup>2</sup>
- 3 Koch- und Wohnraum 29.5m<sup>2</sup>
- 4 Bad/WC 13.5m<sup>2</sup>
- 5 Schlafrum 13.5m<sup>2</sup>
- 6 Terrasse 48.0m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS

- 7 Gang 11.0m<sup>2</sup>
- 8 Schlafrum 14.5m<sup>2</sup>
- 9 Schlafrum 14.5m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

MEHRZWECKRÄUME 143.0m<sup>2</sup>

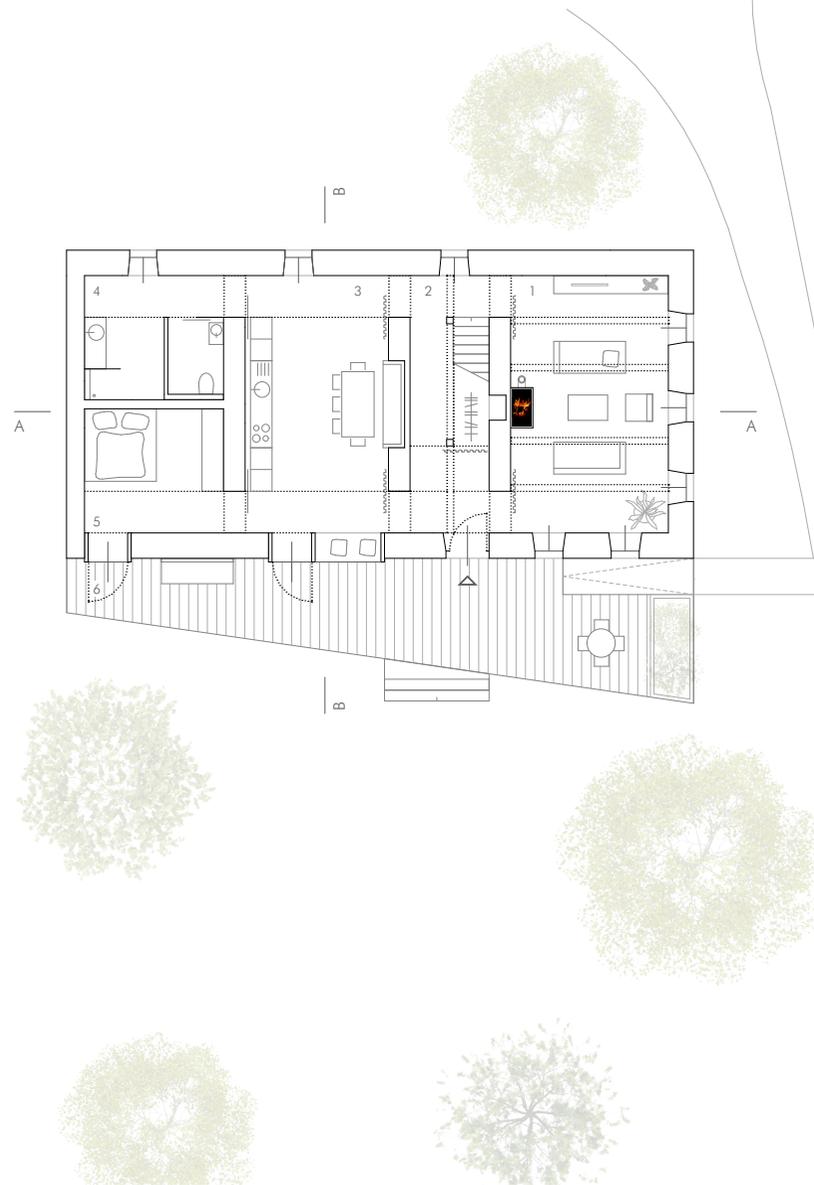
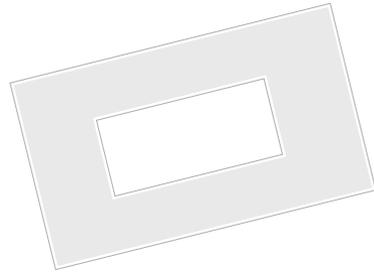
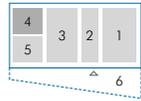
OBERGESCHOSS

- 10 Eingang/Garderobe Teeküche 33.5m<sup>2</sup>
- 11 Sanitärbox 10.0m<sup>2</sup>
- 12 Mehrzweckraum 91.5m<sup>2</sup>



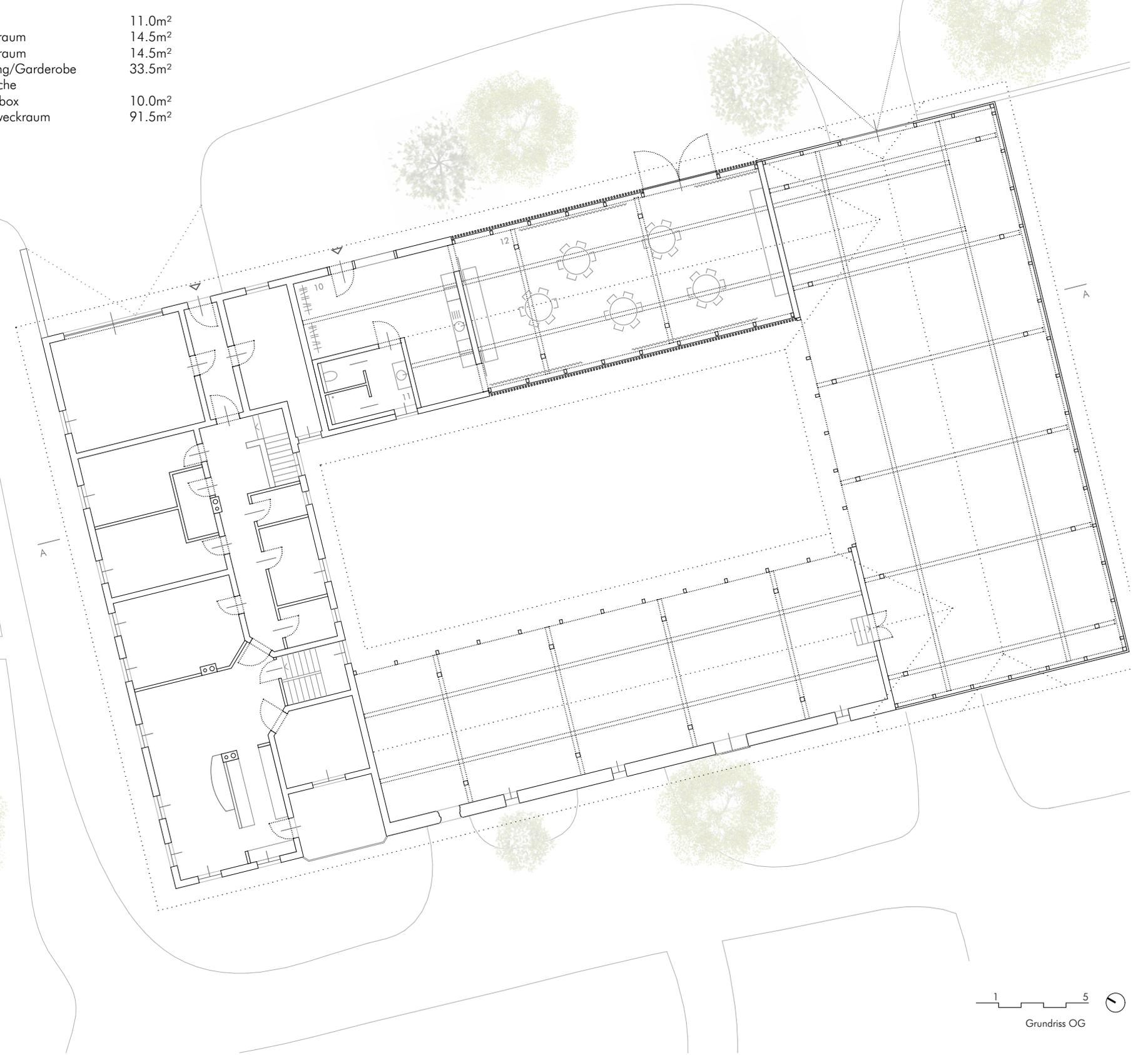
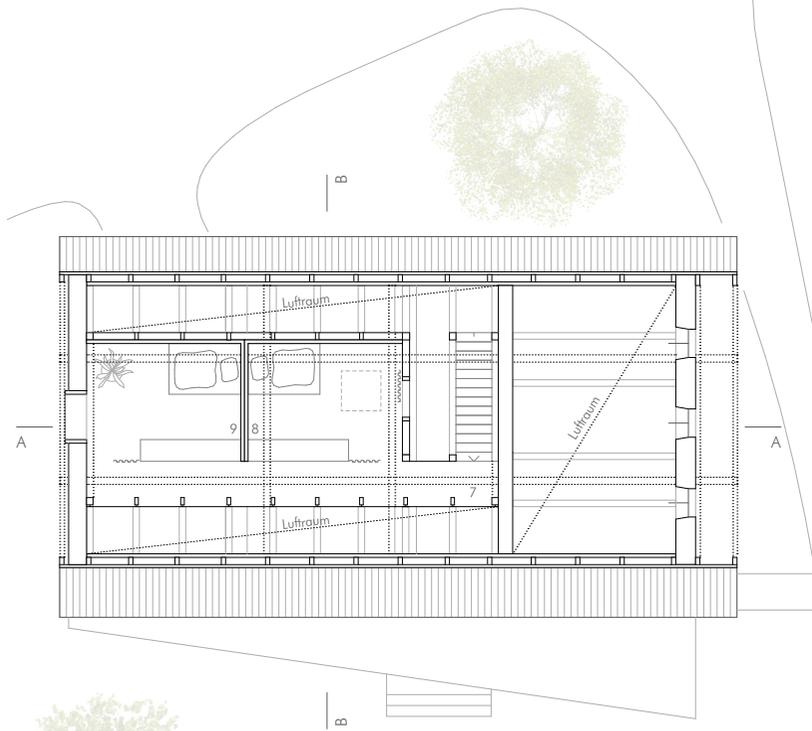
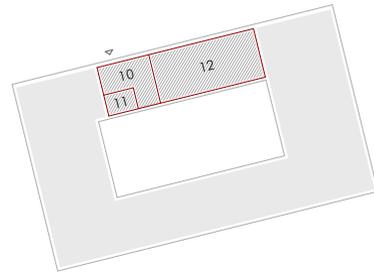
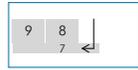
Raumprogramm EG

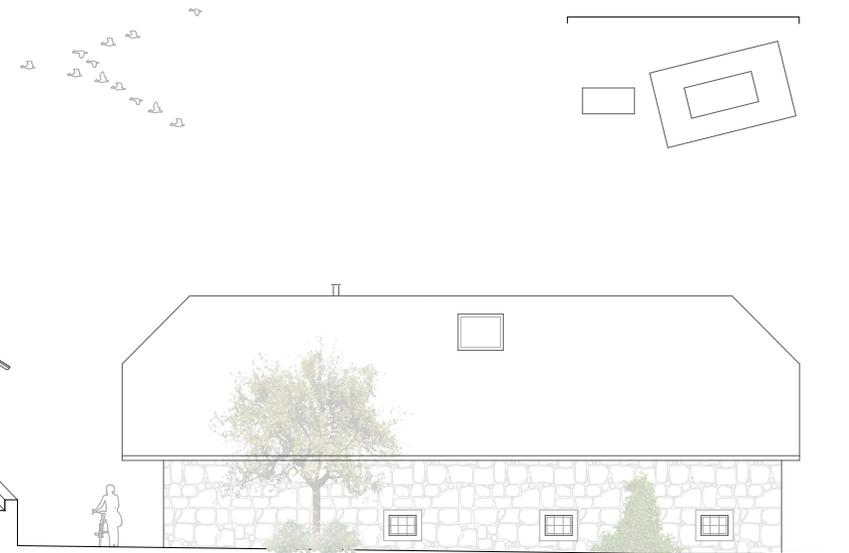
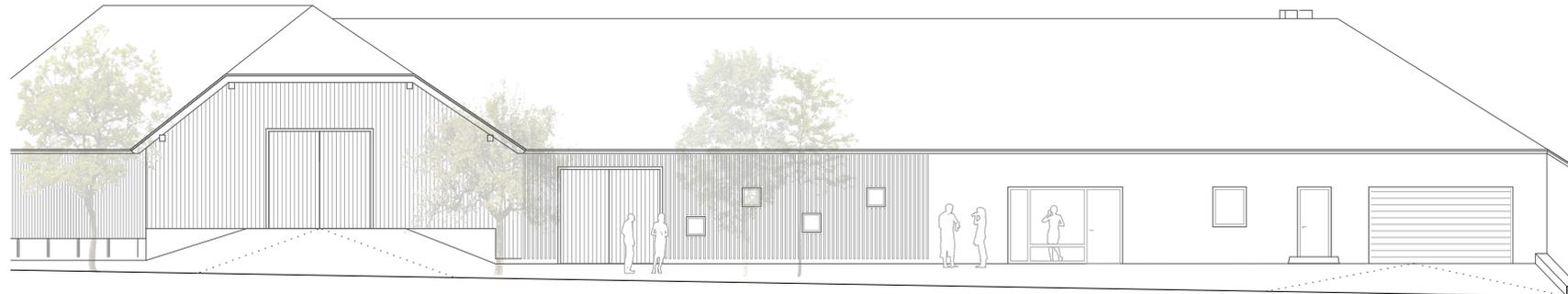
|       |                    |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
| 1     | Kaminzimmer        | 31.0m <sup>2</sup> |
| 2     | Vorraum            | 15.5m <sup>2</sup> |
| 3     | Koch- und Wohnraum | 29.5m <sup>2</sup> |
| 4     | Bad/WC             | 13.5m <sup>2</sup> |
| 5     | Schlafraum         | 13.5m <sup>2</sup> |
| ----- |                    |                    |
| 6     | Terrasse           | 48.0m <sup>2</sup> |



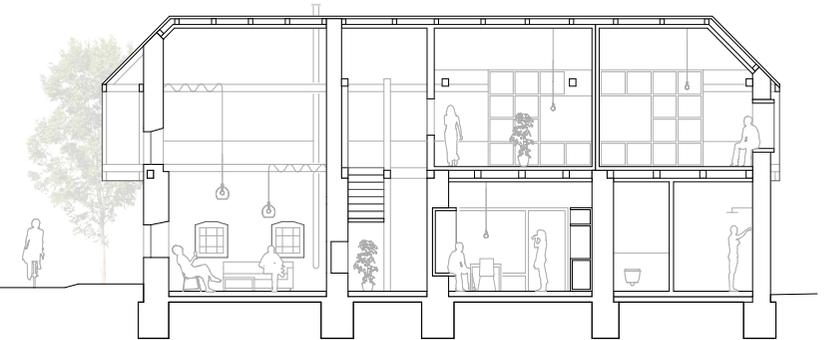
Raumprogramm OG

|    |                               |                    |
|----|-------------------------------|--------------------|
| 7  | Gang                          | 11.0m <sup>2</sup> |
| 8  | Schlafraum                    | 14.5m <sup>2</sup> |
| 9  | Schlafraum                    | 14.5m <sup>2</sup> |
| 10 | Eingang/Garderobe<br>Teeküche | 33.5m <sup>2</sup> |
| 11 | Sanitärbox                    | 10.0m <sup>2</sup> |
| 12 | Mehrzweckraum                 | 91.5m <sup>2</sup> |

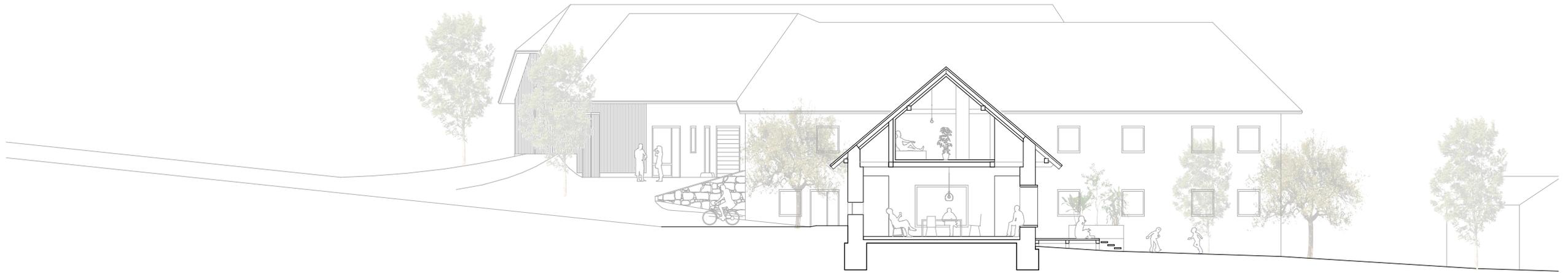
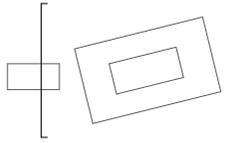




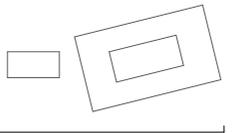
1 5  
Ansicht Nord-Ost



1 5  
Schnitt A-A



1 5  
Schnitt B-B



1 5  
Ansicht Süd-West

## FAZIT

Wie diese Arbeit zeigt, haben mindergenutzte Bauernhöfe ein großes Potential für neue Nutzungsformen. Die Umsetzung dieser Projekte kann für den Einzelnen eine Überforderung darstellen. Deshalb braucht es die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure, wie es anhand des KoBel-Hof Netzwerks vorgeschlagen wird. Zusätzlich braucht es eine umfassende Analyse des Ortes und der Bauernhöfe, um auf die vorhandenen Gegebenheiten einzugehen. Die Funktionen für die Höfe sollen wie die Zielgruppe vielfältig sein und können dadurch einen positiven Effekt auf das Dorfleben haben.

## LITERATURVERZEICHNIS

Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung (Hg.): Natur und Landschaft / Leitbilder für Oberösterreich. Band 30: Raumeinheit Leonfeldner Hochland. Wien 2007

Amt der OÖ Landesregierung, OÖ Zukunftsakademie: Demografische Zeitreise / Oberösterreich 2037. Linz 2017

Amt der OÖ Landesregierung, Naturschutzabteilung: Naturraumkartierung Oberösterreich, Landschaftserhebung Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis 41623, Kirchdorf an der Krems 2008

Architekten Zellingner Gunhold und Partner Ziviltechniker GmbH: Raumforschung Gemeinde Sonnberg, Linz 2012

Austria Forum - das Wissensnetz aus Österreich: Haselgraben (Tal), 12.Juli.2017. Online unter: [https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Haselgraben\\_\(Tal\)](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Haselgraben_(Tal)) [06.07.2018]

Duden, Wörterbuch, online unter: [https://www.duden.de/rechtschreibung/ko\\_](https://www.duden.de/rechtschreibung/ko_) [23.04.2019]

Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, Homepage online unter: <http://www.sonnberg.ooe.gv.at/> [10.03.2019]

Gutstav Heinemann zitiert nach Hammes Yvonne: Wertewandel seit der Mitte des 20. Jahrhunderts in Deutschland, Auswirkungen des Wandels gesellschaftlicher und politischer Wertorientierungen auf die Demokratie, Verlag Peter-Lang, Bern 2002

Geschichte Freiwillige Feuerwehr Sonnberg, online unter: Homepage online unter: [http://www.sonnberg.ooe.gv.at/Freiwillige\\_Feuerwehr\\_Sonnberg\\_i\\_M](http://www.sonnberg.ooe.gv.at/Freiwillige_Feuerwehr_Sonnberg_i_M) [23.06.2018]

Hofer Josefa und Wilhelm: Hofchronik Moser Hof, Sonnberg im Mühlkreis 1991

Interview mit Bürgermeister Eder Leopold, geführt von Thomas Simon, Sonnberg, [01.02.1018]

Interview mit Simon Wolfgang und Christine, geführt von Thomas Simon, Sonnberg, [14.05.1018]

Jeschke, Hans Peter/Mandl, Peter(Hg.): Eine Zukunft für die Landschaften Europas und die Europäische Landschaftskonvention. Institut für Geographie und Regionalforschung an der Alpen-Adria Universität Klagenfurt. Klagenfurter Geographische Schriften, Heft 28: Siedlungsgene- und Mittelalterliche Raumstrukturen im oberösterreichischen Mühlviertel. Klagenfurt 2012

Karl Hohensinner und Peter Wiesinger: Ortsnamenbuch des Landes Oberösterreich 10. Die Ortsnamen des politischen Bezirks Urfahr-Umgebung (Mittleres Mühlviertel).Wien 2006

Land OÖ, Abt. Statistik: Aktuelle statistische Eckdaten 2016, Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten\\_41623.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten_41623.pdf) [11.03.2019]

Land OÖ, Abt. Statistik: Agrarstrukturhebung 2016, Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/landundforstwirtschaft/agr-ar/agr-ar\\_41623.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/landundforstwirtschaft/agrar/agr-ar_41623.pdf) [11.03.2019]

Sandgruber, Roman: Die Zeit der großen Rodungen in Oberösterreich. In: Oberösterreichische Nachrichten, 24. Jänner 2009, Online unter: <http://www.ooegeschichte.at/themen/wir-oberoesterreicher/wir-oberoesterreicher/rodungen-in-oberoesterreich> [05.07.2018]

Statistik Austria: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015. Haushalte und Familien, online unter: <http://www.statistik.at/blickgem/ae6/g41623.pdf> [14.03.2019]

Statistik Austria: Bevölkerungsstand 2017, Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/bevstand/bevstand\\_41623.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/bevstand/bevstand_41623.pdf) [11.03.2019]

Statistik Austria: Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnngen nach Bundesland 2017, online unter: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html) [11.03.2019]

Tourismusverband Region Bad Leonfelden: Aktivitäten. Online unter: <https://www.muehlviertel.at/wo/region-bad-leonfelden/oesterreich-region/poi-liste/144/tourismusverband-region-bad-leonfelden.html> [20.02.2019]

## ABBILDUNGSNACHWEIS

Sämtliche Darstellungen, Grafiken und Fotos, mit Ausnahme der im folgenden Verzeichnis angeführten Abbildungen, wurden vom Verfasser dieser Arbeit selbst erstellt und sind geistiges Eigentum des Autors: Thomas Simon.

Die Grafiken und Pläne stammen aus eigener Produktion. Alle Karten sind eigene Darstellungen und wurden auf Grundlage von DORIS Atlas 4.0 und Katasterdaten vom Bundesministerium für Eich- und Vermessungswesen erstellt.

**Abb. 01** Ländliche Stabilisierungsräume und Räume mit touristischem Potential in Oberösterreich, Thomas Simon, Inhalt: Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung: Motivenbericht Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm 2017. Linz 2016

**Abb. 02** Langlaufzentrum Nordic Arena - Hellmonsödt, 16.12.2018, Fotografie, Verein Nordic Arena Oberaigen/Hellmonsödt, online unter: Nordic Arena <https://www.nordicarena.at/>

**Abb. 03** Radweg Grünes Band - Mühlviertel, Aufnahmedatum unbekannt, Fotografie, OrtnerSchinko - A Creative Studio, online unter: <https://www.muehlviertel.at/oesterreich/tour/430002776/radweg-vom-gruenen-band-zur-donau.html?>

**Abb. 04** Waldhufenflur Königschlag 1993: Luftbild, Aufnahme Ratusny 12.10.1993, Inhalt: Jeschke, Hans Peter/Mandl, Peter(Hg.): Eine Zukunft für die Landschaften Europas und die Europäische Landschaftskonvention. Heft 28: Siedlungsgenese und Mittelalterliche Raumstrukturen im oberösterreichischen Mühlviertel.

**Abb. 05** Gewinnflur Lichtenberg 1990: Luftbild, Aufnahme Ratusny 25.08.1999, Inhalt: Jeschke, Hans Peter/Mandl, Peter(Hg.): Eine Zukunft für die Landschaften Europas und die Europäische Landschaftskonvention. Heft 28: Siedlungsgenese und Mittelalterliche Raumstrukturen im oberösterreichischen Mühlviertel.

**Abb. 06** Landkarte Vischer Georg Matthäus 1667, Online unter: [https://www.doris.at/viewer/\(S\(ay0e3a1x0vbpz1cb4xy51h4t\)\)/init.aspx?ks=alk&karte=hist\\_karten](https://www.doris.at/viewer/(S(ay0e3a1x0vbpz1cb4xy51h4t))/init.aspx?ks=alk&karte=hist_karten) [11.03.2019]

**Abb. 07** Blick auf die Marktgemeinde Hellmonsödt von Rudersbach, Frühling (genaues Aufnahmedatum unbekannt), Fotografie, Gerhard Simon

**Abb. 08** Große Rodl an der Gemeindegrenze Sonnberg/Zwettl, Sommer 2018, Fotografie, Thomas Simon

**Abb. 09** Jägerstand mit Granitfels in Sonnberg, Herbst (genaues Aufnahmedatum unbekannt), Fotografie, Gerhard Simon

**Abb. 10** Winterlandschaft in Sonnberg, Winter (genaues Aufnahmedatum unbekannt), Fotografie, Gerhard Simon

**Abb. 11** Grafik Bevölkerungsentwicklung Sonnberg im Mühlkreis, Thomas Simon, Inhalt: Statistik Austria: Bevölkerungsstand 2017, Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/bevstand/bevstand\\_41623.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/bevstand/bevstand_41623.pdf) [11.03.2019]

**Abb. 12** Grafik Alterstruktur Sonnberg im Mühlkreis, Thomas Simon, Inhalt: Land OÖ, Abt. Statistik: Aktuelle statistische Eckdaten 2016, Gemeinde Sonnberg im Mühlkreis, online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten\\_41623.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten_41623.pdf) [11.03.2019]

**Abb. 13** Dreiegger Siedlung, Aufnahmedatum unbekannt, Fotografie, Gerhard Simon

**Abb. 14** Au Siedlung, März 2019, Fotografie, Thomas Simon

**Abb. 15** Hamberger Siedlung, Februar 2018, Fotografie, Thomas Simon

**Abb. 16** Flugaufnahme Wörther Hof 1998, Fotografie, Familie Simon

**Abb. 17** Familie Simon um 1965, Fotografie, Familie Simon

**Abb. 18** Wörther Hof um 1950, Fotografie, Familie Simon

**Abb. 19** Wörther Hof um 1975, Fotografie, Familie Simon

**Abb. 20** Flugaufnahme Moser Hof um 1980, Fotografie, Familie Hofer

**Abb. 21** Moser Hof - um 1965, Fotografie, Familie Hofer

**Abb. 22** Moser Hof - Aushäusel um 1999, Fotografie, Familie Hofer

## DANKE

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Andreas Lichtblau für die Betreuung der Masterarbeit

Christine und Wolfgang Simon für die Unterstützung während meines Studiums

Josefa und Wilhelm Hofer für das Material ihres Hofes und die Möglichkeit ihn in meiner Masterarbeit zu behandeln.

Bürgermeister Eder Leopold für das Interview und Material über Sonnberg.

An alle, die bei dieser Arbeit mitgewirkt haben

Mein ganz besonderer Dank gilt meiner Freundin Helene:

Die vielen Diskussionsrunden mit dir waren sehr inspirierend und hilfreich. Danke, dass du immer ein offenes Ohr für mich hattest und mich in stressigen Situationen ertragen hast. Ohne die Einführung deiner Zoom Grenze würde ich wahrscheinlich noch immer an dieser Arbeit sitzen.