

ERGEBNISBERICHT DER ARBEITSGRUPPE

ZUKUNFT MAISÄSS MONTAFON

Valle
raumentwicklung montafon

Inhaltsverzeichnis

0.	EINLEITUNG	3
1.	ZIELE	5
2.	MAISÄSSLANDSCHAFT	7
2.1.	Entstehung der Maisäßlandschaften im Montafon	7
2.2.	Zusammenhang zwischen Nutzung und Landschaft	8
2.3.	Mittelfristige Auswirkungen der Über- und Unternutzung	9
2.4.	Pflege- und Erhaltung der Maisäßlandschaft	10
2.5.	Wahrnehmung der Maisäßlandschaft	10
2.6.	Organisationsformen von Maisäßen	11
2.7.	Elemente der Maisäßkulturlandschaft	11
2.8.	Mittelfristige Herausforderungen für die Landschaft	14
2.9.	Bewirtschaftungsplan	15
3.	GEBÄUDE & GEBÄUDENUTZUNG	18
3.1.	Aufbereitung des baukulturellen und kulturlandschaftlichen Wertes	19
3.2.	Funktionsverteilung in historischen Objekten	21
3.3.	Erläuterung zur Objektbeurteilung	22
3.4.	Gebäudekategorie und legistische Schwierigkeiten	22
3.5.	Gebäudetypologie	23
3.6.	Erhebung der aktuellen Nutzungsansprüche - Erhebung 1	27
3.7.	Erhebung im Sinne der baupraktischen Umsetzung - Erhebung 2	28
3.8.	Objektbeurteilung - vertiefende Kriterien	28
3.9.	Baukulturinventar als Sammlung der Inhalte und Erfahrungen	39
3.10.	Schlussfolgerung zur Zukunft der Maisäßgebäude	38
3.11.	Exemplarisches Prozedere bei Sanierungen, Um- und Anbauten	41
3.12.	Thesen zur Zukunft der Maisäßgebäude	43
	ERHEBUNGSBOGEN 1	45
	ERHEBUNGSBOGEN 2	48

IMPRESSUM

Raumentwicklung Montafon.

Ergebnisbericht der Arbeitsgruppe „Zukunft Maisäß Montafon“

Mitglieder der Arbeitsgruppe: Herbert Bitschnau, Christoph Breuer, Marion Ebster, Ulrich Grasmugg, Michael Kasper, Manfred Kopf, Bernhard Maier, Thomas Mennel, Martin Netzer, Andreas Pfeifer, Klaus Pfeifer, Roland Schelling und Simon Vetter.

Schruns, im Jänner 2013

0. EINLEITUNG

Die Nutzung sowie die baulichen Veränderungen an Maisäßgebäuden unterliegen Bestimmungen, die auf der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung von Maisäßen beruhen, wie sie lange Zeit üblich war. Diese ist jedoch in den letzten Jahrzehnten stark zurück gegangen.

**Ursprüngliche
landwirtschaftliche Nutzung**

Die Gebäude und die dazu gehörende, umliegende Landschaft – die reizvolle und typische Kulturlandschaft des Montafons – sind heute einem erhöhten freizeit(wirtschaft)lichen Nutzungsdruck ausgesetzt.

**Heute Freizeit
(wirtschaftliche) Nutzung**

Es werden deshalb bei Gebäudeadaptierungen und bei der Flächenbewirtschaftung neue Lösungen benötigt, um die Gemeinden, die MaisäßeigentümerInnen bzw. die Eigentümergemeinschaften und die zuständigen Behörden in einem den heutigen Bedürfnissen angepassten Rahmen handlungsfähig zu machen. Diese Bedürfnisse erfordern zeitgemäße Rahmenbedingungen, die einerseits heutige Nutzungsformen durch entsprechende Infrastruktur ermöglichen, andererseits aber traditionelle und regionaltypische Kulturlandschaftselemente und Bauformen möglichst erhalten.

**Bedarf an zeitgemäßen
Rahmenbedingungen**

Diese Problematik betrifft nicht nur das Montafon, hier wurde diese jedoch zum Anlass genommen, in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Region, des Landes Vorarlberg, der Gemeinden und mit Experten aus den Bereichen Architektur, Bau-forschung, Raumplanung und Bauverwaltung, Land- und Forstwirtschaft sowie Naturschutz einen Lösungsvorschlag zur behutsamen Instandhaltung der Gebäude und Pflege der umliegenden Bewirtschaftungsflächen auszuarbeiten.

Auftrag an die Arbeitsgruppe war einen inhaltlichen Vorschlag für die rechtliche Umsetzung auszuarbeiten, der eine überzeugende Zukunftsperspektive für die Maisäßlandschaft entwickelt und nicht dem Anspruch genügen muss, alle illegalen Bauführungen zu legalisieren.

Nach den Erhebungen, die im Rahmen des Kulturlandschaftsinventars vom Stand Montafon in den Jahren 2008 – 2010 durchgeführt wurden, befinden sich in den Maisäßgebieten des Montafons 817 Gebäude, denen eine ursprüngliche Wohnfunktion zugeordnet werden kann, die sich auf 150 Maisäßgebiete und ehemalige Dauersiedlungsräume verteilen.

**Kulturlandschaftsinventar:
817 Wohngebäude
680 Wirtschaftsgebäude**

Die Erhebungen ergaben schließlich, dass von den Wohngebäuden heute ca. 628 entweder für Erholungszwecke der Eigentümer, für Vermietungszwecke oder für beides verwendet werden. Das sind fast 80% aller Wohngebäude in den Maisäßgebieten. Auch ursprüngliche Wirtschaftsgebäude sind teilweise mit Wohnfunktionen ausgestattet worden. Diese wurden zahlenmäßig jedoch nicht erfasst.

**78% der Wohngebäude werden
in der Freizeit (wirtschaftlich)
genutzt**



Verteilung der Maisäßgebäude

Bartholomäberg	145 Wohngebäude
Gaschurn	100 Wohngebäude
Lorüns	4 Wohngebäude
Schruns	92 Wohngebäude
Silbertal	82 Wohngebäude
St. Anton i.M.	0 Wohngebäude
St. Gallenkirch	162 Wohngebäude
Stallehr	1 Wohngebäude
Tschagguns	165 Wohngebäude
Vandans	66 Wohngebäude
<hr/>	
SUMME	817 Wohngebäude

Nach der aktuellen Rechtslage sind sämtliche bauliche Veränderungen an Gebäuden, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht erforderlich sind, nicht rechtskonform, selbst dann nicht, wenn ein Bauantrag eingebracht und genehmigt wurde. Ausgenommen davon sind Gebäude mit einer Ferienwohnungswidmung. Aufgrund der intensiven Nutzungsänderung der Gebäude in den Maisäßgebieten ist davon auszugehen, dass eine hohe Anzahl an baulichen Adaptierungen vorgenommen worden ist. Die Hauptprobleme sind:

- Fehlende rechtliche Grundlagen für zeitgemäße Anpassungen von Gebäuden in Maisäßgebieten und fehlende Regelungen für eine zweckmäßige Abwasserentsorgung
- Fehlende bzw. rückläufige Bewirtschaftung der Flächen in den Maisäßgebieten durch Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung
- Fehlende Richtlinien zur Sanierung und Adaptierung von Wohngebäuden und zur Erhaltung von zentralen Kulturlandschaftselementen wie Trockensteinmauern, Schraga-Zäune, etc.

Als zentraler Lösungsansatz dieser Situation schlägt die Arbeitsgruppe die Umnutzungsmöglichkeit ehemaliger landwirtschaftlicher Wohngebäude nach klar umrissenen Regeln gekoppelt an eine Bewirtschaftungsverpflichtung vor. Aus dem Reiz einer zeitgemäßen Nutzung könnte so die Motivation für die Freihaltung der Flächen wachsen.

Nach der rechtlichen Umsetzung des Lösungsansatzes soll als Unterstützung für die Praxis ein Handbuch zur qualitativollen Sanierung der Gebäude und zum Erhalt der landschaftsprägenden Elemente mit praktikablen Lösungsvorschlägen, gelungenen Beispielen, Adressen von unterstützenden Institutionen und ausführenden Firmen ausgearbeitet und periodisch aktualisiert werden.

Entwicklung der nicht rechtskonformen Situation

Problemaufriss

Lösungsansatz

Unterstützung durch Handbuch und Werkzeugkoffer

I. ZIELE

Die Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung der rund 150 Maisäßgebiete im Montafon ist das gemeinsame Ziel von Eigentümern, Genossenschaften, Gemeinden sowie regionalen und überörtlichen Institutionen. In diesem gemeinsamen Prozess bleibt die Vielfalt an Maisäßlandschaften im Hinblick auf Größe, Lage, Nutzungsformen, Eigentumsverhältnissen, Gebäudeverteilung und naturräumlichen Voraussetzungen erhalten. Kulturhistorische, ökologische und freizeitwirtschaftliche Interessen sind berücksichtigt. Einen besonderen Stellenwert hat die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die künftige Entwicklung orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

ERHALTEN

Die historischen Maisäßgebäude, die im Zusammenhang mit der früheren Bewirtschaftung entstanden sind, werden möglichst ursprünglich und authentisch erhalten (zB mit althergebrachten Materialien wie Holz und Stein).

INTEGRIEREN

Bestehende Gebäude für Erholungszwecke ohne landwirtschaftlichen Ursprung werden in die Maisäßgebiete integriert. Bauliche Veränderungen nehmen in Hinblick auf Größe und Materialwahl auf den ursprünglichen Gebietscharakter Rücksicht.

UMNUTZEN

Für Maisäßgebäude, die in ihrer ursprünglichen Form auch eine vorübergehende Wohnnutzung beinhalteten, ist eine Umnutzung für Erholungszwecke möglich. Bauliche Adaptierungen verändern den ursprünglichen Gebäude- und Gebietscharakter nicht, bleiben untergeordnet und orientieren sich an einer temporären Nutzung (kein Daueraufenthalt). Eine geordnete Abwasserentsorgung ist Voraussetzung (zB Kanal oder Sammelbehälter mit Entsorgungsnachweis).

BEWIRTSCHAFTEN

Ein Bewirtschaftungsplan sichert die Pflege der umgebenden Kulturlandschaft, insbesondere dann, wenn ein Maisäßgebäude für Erholungszwecke umgenutzt wird. Wesentlicher Bestandteil davon ist eine privatrechtliche Verpflichtungserklärung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde, eine standortangepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Maisäßes aufrecht zu erhalten.

RÜCKBAUEN

Eine Umnutzung von einzeln stehenden Ställen und Heubargen für Wohnzwecke wird ausdrücklich abgelehnt. Die Aufgabe und der Verlust von Gebäuden kann zur natürlichen Dynamik gehören und wird nicht ausgeschlossen.

Funktionen, welche den Charakter und die Nutzung als Stall nur unwesentlich beeinträchtigen und im Wohngebäude nicht untergebracht werden können (zB Nasszelle) werden geprüft.

BEGUTACHTEN

Ein talweiter Montafoner Fachbeirat, in dem Wissen aus den Bereichen Bewirtschaftung, Raumplanung, Ökologie, Architektur und Baugeschichte abrufbar ist, begutachtet Bauanträge und Bewirtschaftungspläne anhand der vorliegenden Grundsätze.

UMSETZEN

Qualifizierte Planer und Handwerker realisieren authentische Lösungen im Sinne der Montafoner Maisäßtradition und in Abstimmung mit den Empfehlungen des Fachbeirates.

NOVELLIEREN

Die künftige Rechtlage ermöglicht eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Maisäße im Rahmen der vorliegenden Ziele und Grundsätze.

2. MAISÄSSLANDSCHAFT

2.1. Entstehung der Maisäßlandschaften im Montafon

Die alpine Kultur ist archäologischen Ergebnissen zufolge bereits einige Tausend Jahre alt. Wann allerdings die Maisäßkultur im Montafon in der uns bekannten Form begann, ist schwer abzuschätzen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Maisäßkultur bereits viele Jahrhunderte praktiziert wird, da die Mehrstufenwirtschaft bereits im Mittelalter voll ausgeprägt war. Durch die Nutzung der Rodungsinseln, zwischen dem Dauersiedlungsraum und den Hochalpen, konnte die Viehwirtschaft in der Region intensiviert und damit die für den Ackerbau ungünstige Lage ausgeglichen werden. Die dabei entstandene „3 Stufenlandwirtschaft“ prägte über Jahrhunderte nicht nur die Kulturlandschaft, sondern auch das soziale und kulturelle Leben der bäuerlichen Bevölkerung. Die Maisäßlandschaft trägt auch heute noch im besonderen Maße zur regionalen Identität der Bevölkerung bei.

„D's Maisäß go“ bedeutete früher, dass Teile der Familie und/oder Personal im Frühjahr mit dem Vieh auf die mittleren Lagen zogen – der Vegetationsentwicklung folgend – und dort einige Wochen die Flächen bewirtschafteten, bevor das Vieh weiter auf die Hochalpen gebracht wurde. Im Herbst wurde wiederum einige Zeit auf dem Maisäß gelebt und gearbeitet und das dort angesammelte Futter direkt verwertet, um die Rückkehr ins Heimgut mit seinen begrenzten Winterressourcen hinaus zu zögern. Die Rodungsinseln der Maisäße befinden sich auf ca. 1200 – 1600 m. Man wick auf diese Flächen auf der so genannten Mittelstufe aus, um im Tal Vorräte für den Winter anhäufen zu können, während das Vieh in diesen Lagen Futter suchte.

Durch diese Bewirtschaftungsform entstanden auf der Mittelstufe einzigartige temporäre Siedlungen – die Maisäße. Die Maisäßsiedlungen weisen im Montafon eine große Vielfalt in ihren Erscheinungsformen auf und variieren in Größe, Lage, Besitzstrukturen, Bewirtschaftungspraxen, Gebäudeanzahl und Zugänglichkeit. Prinzipiell sind die Maisäßlandschaften des Montafons geprägt durch Kleinstrukturiertheit. Begrenzt werden bzw. wurden die einzelnen Nutzungsflächen durch regionaltypische Einzäunungen, Lesesteinwälle oder Trockensteinmauern.

Temporäre Siedlungen, große Vielfalt in Größe, Lage, Besitzstruktur



Fulateia Maisäß, Bartholomäberg



Maisäß Ganeu, Gaschurn



Horamaisäß, Tschagguns



Oberes Netzamaisäß, St. Gallenkirch

2.2. Zusammenhang zwischen Nutzung und Landschaft

Die Maisäßlandschaften im Montafon spiegeln sowohl ihre aktuelle als auch ihre historische Nutzung wieder. Die ursprüngliche Nutzung der Maisäße war eine rein wirtschaftlich bedingte, die sich auf die unmittelbaren lokalen Ressourcen wie Wasser, Holz, Gras/Heu, Steine, Produkte der Viehwirtschaft, menschliches Wissen und Fertigkeiten etc. zu beschränken hatte. Heute bestehen mehrere Nutzungsformen nebeneinander. Neben der – einstmals einzigen – landwirtschaftlichen Nutzung, die massiv zurückgegangen ist, besteht eine intensive freizeitwirtschaftliche und touristische Nutzung, die Einheimische und Gäste einschließt. Landwirtschaft und Tourismus müssen heute nicht mehr auf die Ressourcen in unmittelbarer Nähe zurückgreifen, denn Transportwege, durch Güterwege und Seilbahnen erschlossen, ermöglichen auch hier oben einen Standard, der vormals dem Talboden vorbehalten war. Die intensiviertere, nicht mehr an Jahreszeiten gebundene Nutzung und der höhere Ressourcenverbrauch sowie das entsprechend angestiegene Transportvolumen prägen heute ebenfalls die Landschaft. Durch den Rückgang der Landwirtschaft und die zunehmende Verwaltung und Verbuschung ist darüber hinaus ein drastischer Verlust an Freiflächen festzustellen. Der hier ausgearbeitete Weg zur Erhaltung und Sanierung hat den Anspruch, integrierte Lösungsvorschläge zu entwickeln, die verschiedene Nutzungsinteressen genauso wie prägende und erhaltenswerte Landschafts- und Gebäudemerkmale zu berücksichtigen.

*Spiegelbild der Nutzung,
Nutzungsänderung,
jahreszeitliche Nutzung*

2.3. Mittelfristige Auswirkungen der Über- und Unternutzung

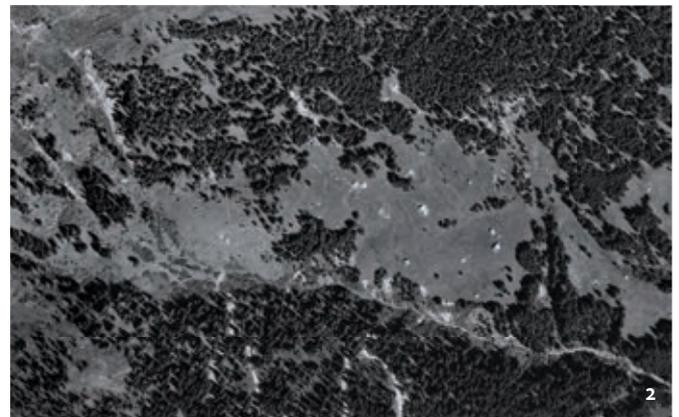
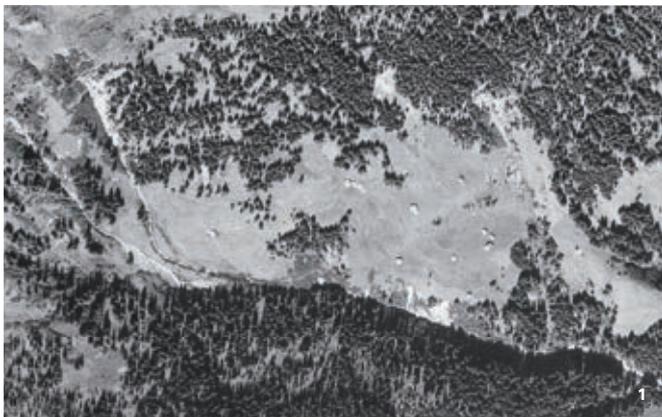
Eine Übernutzung der Maisäßlandschaften kann über eine intensiviertere touristische Nutzung stattfinden. Die traditionelle, historische Bauweise mit ihren landschaftsästhetischen Merkmalen geht in diesen Gebieten immer mehr zurück. Charakteristische Landschaftselemente verschwinden zugunsten touristischer Infrastruktur (Skipisten, Restaurantterrassen, Seilbahnstationen, etc.) und die ökologische Vielfalt nimmt ab.

Übernutzung von Gebäude und Landschaft

In ihren Dimensionen und Baumaterialien unangepasste Zweckbauten der Freizeitwirtschaft nehmen zu und dominieren das Landschaftsbild. Die Landschaftsqualität des ursprünglich kleinstrukturierten Maisäßgebiets nimmt dadurch drastisch ab.

Durch eine Unternutzung von Maisäßgebieten wirkt das Vorrücken des Waldes ungebremst auf die Landschaft ein. Auf ehemaligen Freiflächen tritt so Neubewuchs auf, der am Beginn zu Einförmigkeit und Labilität tendiert und erst im Laufe der Zeit zu einem stabilen Bergwald wird. Die Maisäßgebiete verschwinden unter Waldbewuchs, und mit ihnen die Artenvielfalt und Qualität der über lange Zeit kultivierten Wiesen und Weiden.

Unternutzung von Gebäude und Landschaft



Walters Dieja, Gauertal, Tschagguns

1 Luftbild aus 1950

2 Luftbild aus 1970

3 Luftbild aus 2009

2.4. Pflege und Erhaltung der Maisäßlandschaft

Die Flächen auf denen vor Jahrhunderten Maisäße angelegt wurden, sind durch sehr labile ökologische Verhältnisse gekennzeichnet. Kurze Vegetationszeiten, hohe Reliefenergien, hohe Niederschlagsmengen und instabile geologische Verhältnisse sind typisch für die Maisäßlandschaft. In Anbetracht dessen ist es umso erstaunlicher, dass die flächigen Eingriffe in die Natur nie zu großen Katastrophen geführt haben.

**Labile ökologische Verhältnisse,
Strategien, Pflegearbeit, Gmewerk**

Frühere Generationen haben Strategien entwickelt, um derartigen Schäden vorzubeugen. So wurden beispielsweise, die zu rodenden Flächen sorgfältig ausgesucht: zu steile oder zu schattige Flächen wurden nicht in Wiesen oder Weiden umgewandelt. Weiters war und ist die Frage nach dem richtigen Maß der Nutzung von zentraler Bedeutung. Wie oft und wie intensiv eine Fläche genutzt wird, entscheidet oft darüber, ob sie durch die Nutzung zerstört wird oder sich problemlos regenerieren kann. Letztlich erfordert die langfristige Nutzung eines Maisäßgebietes aber auch ein hohes Maß an Pflege- und Erhaltungsarbeiten, ohne die das erforderliche Maß an ökologischer Stabilität nicht erreicht werden kann.

Nach Lawinenabgängen, Muren, Hochwässer etc. müssen die Flächen von Steinen und Holz befreit werden. Wildbäche müssen regelmäßig gesäubert werden, um Verklausungen zu verhindern und offene Stellen in der Grasnarbe müssen nachgesät werden. Diese Pflegemaßnahmen sind oft sehr arbeitsintensiv, daher findet sich auf vielen Maisäßen ein sogenanntes „Gme Werch“ d.h. ein gemeinschaftlicher Fronddienst. Je nach Abmachung muss von jedem Besitzer eine bestimmte Arbeitszeit pro Jahr für gemeinschaftliche Arbeiten bereit gestellt werden.

2.5. Wahrnehmung der Maisäßlandschaft

Die Wahrnehmung von Maisäßlandschaften ist sehr unterschiedlich und hängt stark davon ab, von welcher räumlichen Position aus die Betrachtung dieses Landschaftstyps erfolgt:

**3 Ebenen der Landschafts-
wahrnehmung**

- Vom Tal oder vom Gegenhang aus gesehen liegen Maisäßgebiete auf Rodungsinseln im bewaldeten mittleren Bereich der Talflanke.
- Beim Durchwandern der Landschaft treten Grenzstrukturen wie Trockensteinmauern und andere Landschaftselemente deutlich hervor. Gebäudeensembles, Wegstrukturen und das Wald-Wiesenmosaik strukturieren das Bild der Maisäßlandschaft.
- Gebäudedetails und unterschiedliche Vegetationsformen (zB Feuchtstellen, Roter Holunder an Maisäßgebäuden etc.) sind erst direkt vor Ort wahrnehmbar.

2.6. Organisationsformen von Maisäßen

Maisäße im Montafon zeichnen sich auch durch verschiedenartige eigentumsrechtliche Organisationsformen ab:

Organisationsformen von Maisäßen

OFFENER MAISÄSS

die Gebäude sind im Privatbesitz, Wiesen und Weiden sind Gemeinschaftseigentum (v.a. im Raum Gaschurn)

GESCHLOSSENER MAISÄSS

Hütte mit Stall und eingezäunter Wiese im Privateigentum, die umliegenden Flächen sind gemeinschaftliche Weideflächen (v.a. in St. Gallenkirch und im äußeren Montafon)

PRIVATER MAISÄSS

Maisäßhütte, Ställe, Wiesen- und Weideflächen im Eigentum desselben Besitzers (v.a. im Gauertal und Bartholomäberg)



offene Maisäßstruktur



geschlossene Maisäßstruktur

2.7. Elemente der Maisäßlandschaft

Ein Maisäß besteht nicht nur aus Wohngebäuden und Ställen, sondern auch aus einer Landschaft, welche die Gebäude umgibt und diesen letztlich ihren besonderen Charakter verleiht. Die Landschaft hat sich je nach Standort und Nutzung unterschiedlich entwickelt. Die im Montafon weit verbreitete Realteilung hat ebenfalls einen sehr großen Einfluss auf die Ausgestaltung der Landschaft, besonders die Kleinräumigkeit vieler Maisäßgebiete ist auf diese Erbpraxis zurückzuführen.

Typisch für alle Maisäße ist das Vorhandensein von charakteristischen Elementen wie Wiesen, Weiden, Trockensteinmauern, Holzzäune etc.. Diese Elemente werden im Folgenden näher erläutert:

2.7.1. Wiesen

Wiesen entstehen durch periodische Mahd und kommen in der Natur in dieser Form nicht vor. Sie sind meist an Standorten anzutreffen, die ohne menschliches Zutun von Waldgesellschaften besiedelt worden wären. Durch die Mahd zu unterschiedlichen Zeitpunkten und Intervallen, sind im Laufe der Jahrhunderte mosaikartige Nutzungsstrukturen entstanden. Diese sind mitverantwortlich für die hohe Artenvielfalt in den Alpen. Die Art der Bewirtschaftung einer Wiese orientiert sich stark an den Gegebenheiten des jeweiligen Standorts.

*Hohe Artenvielfalt,
Nutzungs mosaik, Wiesentypen*

MAGERWIESEN

Besonders artenreiche Vegetationsform auf nährstoffarmen bzw. nicht gedüngten Flächen (selten mehr als 1 Schnitt pro Jahr)

FETTWIESEN

gedüngte Wiese (häufig mehr als 1 Schnitt pro Jahr)

FEUCHTWIESEN

Wiesentyp der durch einen hohen Grundwasserstand beeinflusst wird und meist nur zur Gewinnung von Streue dient (1 Schnitt pro Jahr)

Das auf Maisäßen gewonnene Heu ist aufgrund seiner vielfältigen Artenzusammensetzung als Viehfutter besonders begehrt.

2.7.2. Weiden

Viehweiden sind typische Elemente der Maisäckkulturlandschaft. Bei der Bewirtschaftung von Weideflächen ist darauf zu achten, dass sie weder zu schwach noch zu stark genutzt werden. Weiden zu viele Tiere auf einer Fläche, so kann es durch Tritt oder Verbiss zu Schäden der Grasnarbe kommen. Im Gegensatz dazu können Weidetiere bei zu großem Weideangebot die Pflanzen frei auswählen und weiden dann selektiv nur die für sie schmackhaftesten Futterpflanzen ab. Dieses Verhalten führt zu einer selektiven Förderung von Arten mit einem niedrigen Futterwert und in weiterer Folge zu einem Rückgang der Artenvielfalt.

*Selektiver Verbiss,
Trittschäden, Weidesystem*

Die Weidegebiete der Maisäße bestehen zum Teil aus sehr unterschiedlichen Vegetationsgesellschaften mit sich stark ändernden Futterqualitäten. Eine Beweidung mit unterschiedlichen Weidetiergattungen führt dazu, dass die gesamte Vegetationsdecke gleichmäßig abgeweidet wird und es nicht zu einer selektiven Unterbeweidung kommt. Der Einfluss den Weidetiere auf die Vegetation haben, ist wie in folgender Tabelle ersichtlich sehr unterschiedlich.

FRESSVERHALTEN

- Rinder** wenig selektiv
- Pferde** realtiv selektiv
- Schafe** sehr selektiv, Ausnahme sind Robustrassen
- Ziegen** sehr selektiv, bevorzugen Sträucher

EINFLUSS AUF VEGETATION

- Rinder** Trittwege an steilen Lagen, Mähnutzung z.T. nicht mehr möglich
Pferde tiefer Biss und hohes Gewicht fördern Erosion und Artenverlust
Schafe Artenvielfalt durch zu intensive Beweidung gefährdet
Ziegen sehr gut geeignet für verbuschte Flächen

EMPFEHLUNG

- Rinder** leichte Rassen bevorzugen
Pferde nicht auf steilen Flächen, leichte Tiere bevorzugen
Schafe für steile Flächen geeignet, Robustrassen bevorzugen
Ziegen wenn möglich Mischweide, viel Zaunarbeit daher sehr arbeitsaufwändig

Nicht nur die Art der Weidetiere hat einen Einfluss auf die Vegetation, sondern auch die Art der Weidehaltung. Die sehr arbeitsexensive Standweide, bei der das gesamte Weidegebiet eingezäunt wird, liefert nur einen geringen Ertrag und bringt auch die Gefahr mit sich, dass bestimmte Gebiete von den Weidetieren nicht abgeweidet werden und bei fehlender Pflege verbuschen. Bei der Koppel- oder Portionsweide werden der Weidedruck durch das Portionieren der Fläche gezielt gesteuert, was sich in einem höheren Ertrag aber auch in einem Mehraufwand an Arbeit widerspiegelt.

2.7.3. Trockensteinmauern

Entlang von historischen Verkehrswegen, als Grundstücksbegrenzung oder Mauern mit Stützfunktionen zeugen Trockensteinmauern von der Jahrhunderte alten Kulturlandschaft. Die Mauern sind nicht nur aus baukultureller Sicht von hoher Bedeutung, sondern zählen auch zu den für das gesamte „Ökosystem Maisäß“ wertvollsten Strukturelementen. Meist handelt es sich beim Baumaterial um unbehauene Lesesteine. Diese kamen durch Lawinen, Hochwasser oder Frost auf die Wiesen und Weiden und wurden regelmäßig im Frühjahr gesammelt. Viele Trockensteinmauern sind heute in einem sehr schlechten Zustand und z.T. mit Vegetation bewachsen. Neben den Trockensteinmauern finden sich im Montafon auch viele Lesesteinwälle, die oft als Begrenzung der Allmende, des sogenannten Ausschlags von den privaten Grundstücken, angelegt wurden.

2.7.4. Schragga, Latten-, Stecken- oder Bretterzaun

In der Zeit vor dem Elektrozaun wurden die Zäune auf den Maisäßen zur Gänze aus lokal verfügbaren Materialien hergestellt. Holz aus den umliegenden Wäldern diente dabei als Baumaterial und wurde durch handwerkliches Geschick zu landschaftsprägenden Schragga-, Latten-, Stecken- oder Bretterzäunen verwandelt.

2.7.5. Kleindenkmäler

Kapellen, Bildstöcke und andere Kleindenkmäler sind integraler Bestandteil der Maisäßlandschaft und zeugen von der langen Geschichte der Region. Oft verweisen sie auf historische Ereignisse oder Sagen und sind Ausdruck des Glaubens und der Kultur der Montafoner Bevölkerung.



**Öffentliche Güter,
Bewirtschaftungsförderung
und GAP**

2.7.6. Wasserkanäle im Weidegebiet („Lätera“)

Die auf manchen Maisäßen noch erhaltenen Bewässerungsanlagen zeugen von der historischen Bewässerungswirtschaft die im Montafon praktiziert wurde. Um die Produktivität von trockenen Lagen zu steigern wurden diese gezielt bewässert.

2.7.7. Brunnen

Brunnen sind markante Elemente der Kulturlandschaft und weisen auf deren landwirtschaftlichen Ursprung hin. Als Viehtränken sind diese vielerorts noch in Verwendung.

2.8. Mittelfristige Herausforderungen für die Landschaft

Im Montafon ist nur noch ein geringer Teil der Bevölkerung in der Landwirtschaft tätig. Die kleiner werdende Zahl der Landwirte, lässt sich in der arbeitsintensiven Berglandwirtschaft aber nur bedingt durch den Einsatz von Maschinen ersetzen. Diese Entwicklung führt in weiterer Folge zu einem schleichenden Rückzug aus den schwieriger zu bewirtschaftenden Gebieten. Wo vor 50 Jahren noch Heu gemäht wurde oder Kühe weideten, finden sich heute vielerorts schon dichte Wälder, die nur noch in Ansätzen die ehemalige Kulturlandschaft erahnen lassen.

Urbarmachung

Bewaldete Flächen lassen sich nur sehr langsam wieder in Grünlandflächen umwandeln. Eine bewaldete Fläche ist laut Forstgesetz Wald und damit ist jede Rodung bewilligungspflichtig. Weiters ist der für eine Rekultivierung notwendige Aufwand unter heutigen Umständen fast nicht mehr zu bewerkstelligen. Die Urbarmachung dieser Gebiete, ist das Ergebnis der Arbeitsleistung von vielen Generationen und wäre heute selbst mit dem Einsatz von Maschinen nur bedingt in dieser Qualität umsetzbar. Die Rekultivierung der Flächen beschränkt sich nicht nur auf das Roden der Bäume, sondern ist mit einem hohen Aufwand von darauf folgender Pflegearbeit verbunden, um einen entsprechenden Bodenaufbau zu erreichen.

Die im Zuge des Rückgangs der Berglandwirtschaft entstandenen Waldgebiete lassen sich alleine schon aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung, unter den heutigen Gegebenheiten, nicht mehr in Kulturland umwandeln. Es ist daher notwendig sich diesen neuen Waldgebieten auch aus waldbaulicher Sicht aktiv zu widmen, um eine möglichst stabile Entwicklung gewährleisten zu können. Mangelnde Waldpflege und hohe Wildbestände fördern die arten- und strukturarme Entwicklung dieser Waldgebiete und damit neue Naturgefahren.

Die Berglandwirtschaft produziert nicht nur Lebensmittel, sondern auch sogenannte „öffentliche Güter“ wie beispielsweise eine intakte Kulturlandschaft oder eine hohe Artenvielfalt. Diese „öffentlichen Güter“ werden nur zu einem geringen Teil über

Bewirtschaftungsförderungen und GAP

den Verkauf von Produkten abgegolten, daher sind Bergbauern- und bäuerinnen auf einen Ausgleich in Form von Förderungen angewiesen. Seit dem EU Beitritt Österreichs orientiert sich die Höhe und die Art der Förderungen an gesamteuropäischen Gesichtspunkten und ist gerade einem starken Wandel unterworfen.

Der Rückgang der bäuerlichen Bevölkerung hat auch das Erscheinungsbild der Maisäße maßgeblich verändert. Früher war die Nutzung der Maisäße notwendig, heute ist sie freiwillig – früher war sie integraler Bestandteil des Alltags, heute ist sie Freizeit. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Nutzung der Landschaft von den Gebäuden fast vollständig entkoppelt wurde. Mit dem Effekt, dass in vielen Maisäßgebieten der Wald immer näher zu den Gebäuden rückt und dadurch auch der landschaftliche Charakter einer starken Veränderung unterworfen ist.

Verstärkt wird diese Entwicklung aber auch durch den Umstand, dass aufgrund der gängigen Erbpraxis (Realteilung) Eigentum an Gebäuden und Flächen oft geteilt an die nachfolgende Generation vererbt wird.

Viele Maisäße sind im Besitz von Agrargemeinschaften. Die gesellschaftlichen Umwälzungen der letzten Jahrzehnte haben auch vor diesen nicht haltgemacht. Die Zahl der Mitglieder in Agrargemeinschaften mit einem schwindenden Bezug zur Landwirtschaft steigt kontinuierlich und führt somit auch zu einer Verlagerung der Interessenlage der Agrargemeinschaftsmitglieder.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Maisäßgebiet haben unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen sehr geringen Stellenwert. Global betrachtet steigt hingegen der Druck auf landwirtschaftlich nutzbaren Boden enorm an. Die steigende Weltbevölkerung, die wachsende Bedeutung von nachwachsenden Rohstoffen und der immer noch ungebremste Bodenverbrauch beschleunigen diese Entwicklung zusätzlich. Die Maisäßgebiete stellen in diesem Zusammenhang eine unverzichtbare Flächenreserve dar. Sie sollen mit Blick auf die Zukunft so genutzt werden, dass eine landwirtschaftliche Verwendung jederzeit möglich ist.

2.9. BEWIRTSCHAFTUNGSPLAN

Ein Bewirtschaftungsplan kann eine zentrale Rolle bei der Erhaltung der Maisäßlandschaft im Montafon spielen. Maisäße sollen nicht nur mit Blick auf die Gebäude betrachtet werden, sondern in ihrer Gesamtheit, also auch mit der Landschaft in der sie eingebettet sind, wahrgenommen werden. Die Pflege und Bewirtschaftung eines Maisäßes kann durch einen Einzelnen kaum erfolgen. Zudem trägt nur noch ein kleiner Teil der Maisäßbesitzer aktiv etwas zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei. Um dem Ziel der „langfristigen Erhaltung der Maisäßlandschaft“ gerecht zu werden, ist es daher notwendig zu erörtern, welchen Beitrag jeder Einzelne Maisäßbesitzer in seinem Gebiet zum Landschaftserhalt leisten kann.

Notwendigkeit der Freizeitnutzung

Realteilung

Agrargemeinschaften

Stellenwert landwirtschaftlicher Flächen, globale Entwicklung

Blick auf das Gesamte, gemeinsamen Plan erstellen

Die Art und der Umfang dieses Beitrages wird in dem Bewirtschaftungsplan für das jeweilige Maisäß festgeschrieben. Daher ist es notwendig, dass sich die unterschiedlichen Maisäßbesitzer gemeinschaftlich um den Erhalt der Maisäßlandschaft kümmern.

Jeder Besitzer ist für den Erhalt der Landschaft mitverantwortlich

Damit dies möglichst klar, koordiniert und langfristig erfolgen kann, werden Bewirtschaftungspläne als Basis für gemeinsame Vereinbarungen empfohlen.

Von den 150 Maisäßgebieten und ehemaligen Dauersiedlungsräumen im Montafon nutzen bisher nur Vereinzelte ein derartiges Instrument. Die Erstellung eines aussagekräftigen Bewirtschaftungsplans ist mit einem Aufwand von rund 100 Stunden verbunden. In vielen Maisäßgebieten hängt die Freihaltung der Flächen von wenigen Akteuren ab. Fällt einer dieser Akteure aus, ist es schwierig Ersatz zu finden. Deshalb ist es ratsam, Bewirtschaftungspläne vorausschauend zu erstellen und sich zusammen mit den anderen Maisäßbesitzern des Maisäßgebiets Gedanken zu machen, welche Flächen auf Dauer wie freigehalten werden können und wie die Aufwände dafür verteilt werden.

Bewirtschaftungsplan fördert gemeinsame Sicht der Dinge

2.9.1. Inhalt eines Bewirtschaftungsplans

Der Bewirtschaftungsplan gibt Auskunft über die geografische Lage und die aktuellen Besitz- und Eigentumsverhältnisse. Weiter soll er einen Überblick über die historische Entwicklung auf dem Maisäß geben. Dazu können sowohl historische Karten bzw. Luftbilder als auch private Photographien verwendet werden. Durch den Vergleich von historischen mit aktuellen Bildern lässt sich die Dynamik der Landschaftsentwicklung sehr gut darstellen.

Geografische Lage, Besitz- und Eigentumsverhältnisse, historische Entwicklung

Der Bewirtschaftungsplan soll darüber hinaus darlegen, wie und von wem die landwirtschaftlichen Flächen auf dem Maisäß derzeit bewirtschaftet werden. Aus naturschutzrechtlichen, forstlichen, jagdlichen oder sonstigen Gründen unter Schutz gestellte Flächen, sind eigens im Plan ausgewiesen.

Aktuelle Bewirtschaftungssituation

Nach der Bestandsaufnahme und Analyse der Situation sollen die Maisäßbesitzer gemeinsam verbindliche Ziele für ihr Maisäßgebiet vereinbaren. Zur Erreichung dieser Ziele sind schließlich geeignete Maßnahmen zu entwickeln, gemeinsam zu beschließen und umzusetzen. Garant dafür soll eine privatrechtliche Verpflichtungserklärung zur Bewirtschaftung sein.

Privatrechtliche Bewirtschaftungsverpflichtung

2.9.2. Ablauf der Erstellung eines Bewirtschaftungsplanes

Die Arbeitsgruppe regt an, die Erstellung von Bewirtschaftungsplänen als wesentliche Grundlage für den dauerhaften Erhalt der Kulturlandschaft fachlich zu begleiten und monetär zu unterstützen. Idealtypisch haben sich folgende Schritte bei der Erstellung des Bewirtschaftungsplans bewährt:

Aufnahme und Beschreibung des Maisäßgebietes



Akteurstreffen zur Aufnahme der aktuellen Bewirtschaftungssituation
"Erhebungsbogen 1"



Fachkundlich begleitete Begehung des Maisäßes mit allen Akteuren



Ausarbeitung des Bewirtschaftungsplanes mit Zielen, Maßnahmen
und möglichen Beiträgen der einzelnen Maisäßigentümer



Abstimmung des Bewirtschaftungsplanes mit der Agrarbezirksbehörde
und dem Stand Montafon, gemeinsamer Beschluss des Bewirtschaftungsplanes
durch die Maisäßbesitzer



Schrittweise Umsetzung des Bewirtschaftungsplanes

ZUSAMMENFASSEND HAT SICH FOLGENDE GLIEDERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSPLÄNE BEWÄHRT:

1. Geografische Lage

Kartenausschnitt, Luftbild, Abgrenzung des Maisäßgebietes

2. Besitz-/ Eigentumsstruktur

Grundkataster, Servitute, Agrargemeinschaften

3. Naturräumliche Gegebenheiten

Biotopflächen, Leitarten, Schutzgebiete, Naturgefahren, landschaftliche Struktur-
elemente (Trockensteinmauern, Schnaitelbäume, Zäune etc.), Wildtiere, Forst

4. Historische Entwicklung

Urmappe 1857, historische Luftbilder und terrestrische Bilder, historische Bewirt-
schaftung

5. Aktuelle Bewirtschaftung

Form und Umfang der derzeitigen Bewirtschaftung

Beitrag der Maisäßbesitzer zur Bewirtschaftung der Freiflächen

6. Ziele der Landschaftsentwicklung

Zukünftige Entwicklung der Maisäßlandschaft

7. Maßnahmen

Wie wird die Bewirtschaftung des Maisäßes in Zukunft sichergestellt?

Wie werden die dafür notwendigen Ressourcen auf alle Maisäßbesitzer aufgeteilt?

3. GEBÄUDE & GEBÄUDENUTZUNG

Neben den Maisäßlandschaften bilden die Gebäude die zentrale Herausforderung im Erhalt und der Ermöglichung neuer Nutzungsformen. Der Erhalt der kulturell bedeutenden Raumreserven und ihrer authentischen Materialsprache bedarf der Erläuterung der Phänomene und Qualitäten zu den Objekten. Die aktuell vorhandenen Komfortansprüche, die von Bauherren praktizierte Nutzungsintensivierung, die vereinfachte Applizierung und der Ersatz von Bauteilen durch ortsfremde Materialien und atypischen Techniken führen immer wieder zu baukulturell problematischen Ergebnissen und rechtlichen Widersprüchen.

Die beobachtbaren, meist divergierenden Herangehensweisen und baukulturellen Erfordernisse sind deshalb zu erheben und zu kanalisieren. In Zusammenarbeit und im Einverständnis mit den Bauherren muss es gelingen, die Objekte für die heutige Zeit nutzbar zu erhalten und sie so entsprechend authentisch zu transformieren. Die allfällige Anwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder im Umfeld der Gebäude, einzeln oder gemeinschaftlich genutzt, muss thematisiert werden.

Ohne eine fachliche Begleitung der Bauherren erfolgt die Veränderung der Gebäude schleichend; im Sinne der baurechtlichen Belange illegal, im Hinblick auf den zukünftigen baukulturellen Wert bedenklich. Der bewusste Umgang mit dem Bestand, der Erhalt durch Adaptierungen in vertraglichen, durch Vorgaben reglementierten Maßen und der Einsatz bewährter Materialien bedarf der Sensibilisierung aller Beteiligten.

DAZU SIND ERFORDERLICH:

- Erläuterung der Entstehung bis hin zum Ist-Zustand
- Erläuterung der funktionalen Gliederung der Objekte
- Erläuterung zum Einsatz der Materialien insbesondere an historischen Beispielen
- Kanalisieren der Nutzungsansprüche und abwägen etwaiger Adaptierungserfordernisse
- rechtlich korrekte Einordnung der Nutzung
- Hilfestellung für Bauherren und Behörde für korrekte Verfahren
- Hilfestellung in der Wahl der Materialien und Techniken für die neuen Erfordernisse
- Hilfestellung bei der Verortung von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Empfehlungen im Umgang mit den angrenzenden Geländepartien ohne massive Geländeänderung (Terrassenschüttung, Grillplätze, Gartenzäune, ...)

Bewusstsein zum Erhalt

Bauherrenwünsche Baupraxis, baurechtliche Belangen

Fachliche Begleitung



Photovoltaiklösungen
an den Maisäßgebäuden

Trennhof
Wohngebäude mit getrennter Stallscheune



3.1. Aufbereitung des baukulturellen und kulturlandschaftlichen Wertes

Die landwirtschaftliche Aneignung der geographischen und topographischen Eigenheiten in verschiedenen Höhenstufen und die Herausforderung einer intensiven Bewirtschaftung münden in Haustypologien, die für sich Pragmatismus und die Aufmerksamkeit gegenüber lokalen Gegebenheiten und materiellen Möglichkeiten widerspiegeln.

Bautätigkeit als Reaktion auf Wandel der Nutzung

Die Änderungen an den Gebäuden zeugen von unterschiedlichen Lösungen und nachträglich, in mehreren Phasen durchgeführte Adaptierungen. Sie belegen die zielgerichtete Herangehensweise an die Aufgaben. Der Wandel in der Nutzung zwingt die Besitzer von Zeit zu Zeit zu einschneidenden Veränderungen und typologischen Neuschöpfungen. Nicht selten werden diese Adaptierungen zu Vorbildern für Bauwillige mit vergleichbaren Herausforderungen. Oft bildet die wirtschaftliche Not oder der Zwang zur Weiterverwendung von vorhandenen Bauvolumen und bereits der Natur abgerungenen und bearbeiteten Baumaterialien die Basis für Interventionen in die vorhandene Substanz. Die Deutung dieser historischen Bauphasen liefert schließlich das Verständnis zu den Gebäuden und den Denkweisen ihrer Erbauer.



1 Gebäudeart - Stallscheune mit traufseitigem Vorschub

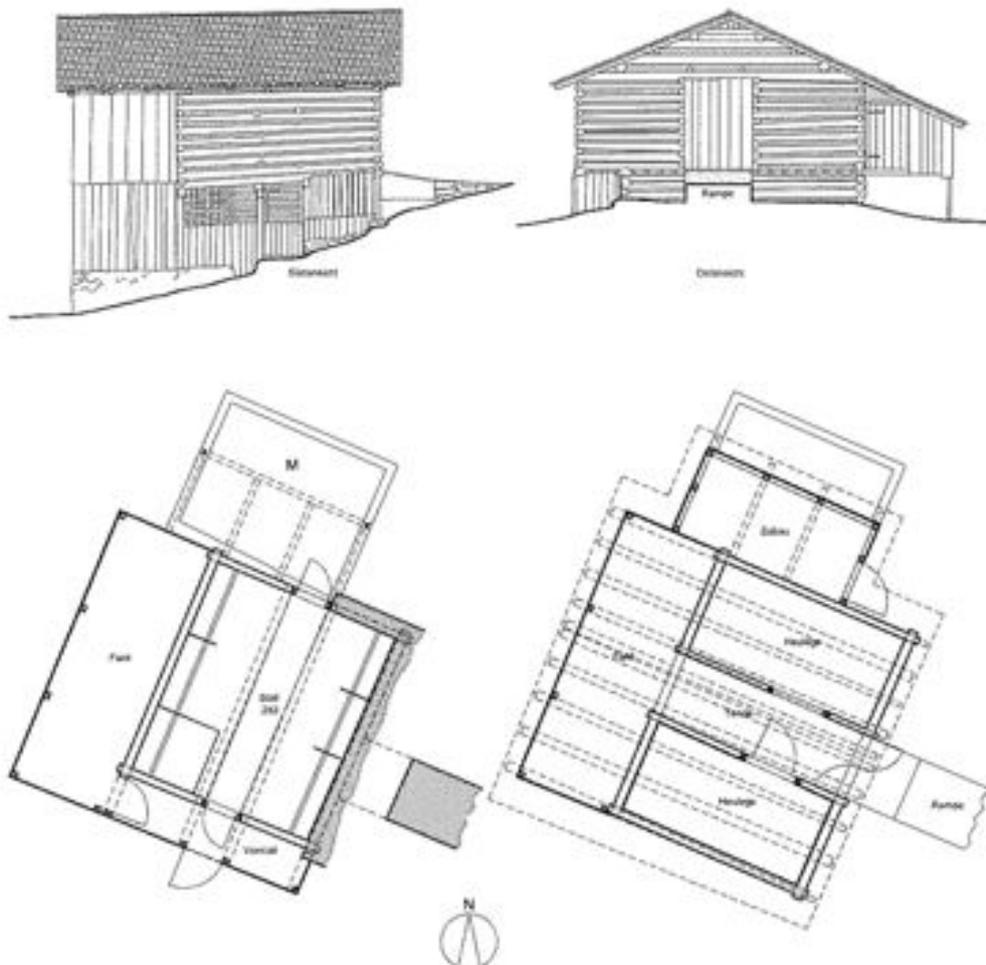


2+3 Gebäudeart - Stallscheune mit trauf-/giebelseitigen Anbauten

3.2. Funktionsverteilung in historischen Objekten

Interne Wegabfolgen und Funktionszuordnungen zeugen von tradierten Arbeitsabläufen und Gewichtungen in der Hierarchie der Gebäude und Räume. Nicht selten sind Stall und Heulager im Hinblick auf Besonnung, Erschließung der Funktionseinheiten, Lage im Hang und Ausrichtung zum Tal besser situiert als der Wohnteil. In Anbetracht der Bedeutung der Landwirtschaft für das Fortkommen der Familien ist dies verständlich. Für die Maisäszukunft werfen derartige Abstufungen in der Bedeutung der Gebäudeteile Fragen auf und eröffnen gegebenenfalls neue Sichtweisen auf heutige Aufgabenstellungen.

*Bedeutungshierarchie und
Gebäudefunktionen nach
landwirtschaftlichen Maßstäben*



Stallscheune, entstanden in mehreren Entwicklungsschritten

3.3. Erläuterungen zur Objektbeurteilung

Die Herausforderungen an Planer und Besitzer im Falle der Umnutzung vorhandener Gebäude sind eng an die vorhandene Substanz gekoppelt. Üblicherweise geht dem Planungsprozess eine Bauanalyse voraus. Die Objektbeurteilung ist demnach eine Auseinandersetzung in mehreren Betrachtungstiefen im Hinblick auf vorhandene, erhaltenswürdige und weiter nutzbar Werte. Nach den dargestellten Kriterien entstehen aus der Analyse die Grundlagen für den Planungsprozess und die konkrete Umsetzung. Damit sichert die Bauanalyse, die Kommunikation der Inhalte und die Anwendung im Zusammenhang mit etwaigen Bewirtschaftungskonzepten, die Zukunft der Maisäße.

Bauanalyse als Grundlage einer vertieften Auseinandersetzung durch Bauherren und Planer

Die entscheidenden Themenfelder und zu definierenden Typologien für die Objektbeurteilung werden anhand von Fallbeispielen und punktuellen Sichtungen benannt. Die im Zuge der Recherchen entwickelten Erhebungsbögen spiegeln sowohl die Erfahrungen als auch die Problemstellungen wieder. Gleichzeitig erfolgt eine Inventarisierung des Ist-Zustandes und damit der Eigen- und Besonderheiten der Gebäude.

Vorrangig: Definition einer neuen Gebäudekategorie und deren legislative Verankerung

3.4. Gebäudekategorie und legislative Schwierigkeiten

Die Maisäßobjekte (sowohl der Wirtschafts- als auch der Wohnteil) sind im Sinne ihrer ursprünglich temporären Nutzung eigentümliche, teilweise auf ein Minimum an Komfort reduzierte Objekte. Dadurch liegen sie grundsätzlich abseits heutiger Standards.

Laut den einschlägigen Bestimmungen (insbesondere Raumplanung und Baurecht) wäre eine Nutzung als Wohnobjekt generell zu untersagen. Selbst Adaptierungen im besten Sinne und unter Rücksicht auf die baukulturellen und kulturlandschaftlichen Eigenheiten sind ab dem Zeitpunkt einer nutzungsrelevanten Veränderung rechtlich nicht gesichert.

Klassifikationskriterien und Sonderstellungsmerkmale für Maisäßgebäude

Etwaige Gesetzeswidrigkeiten bei Änderungen durch die Hausbesitzer sollen nicht durch Abweichungsdefinitionen legitimierbar sein, könnten aber möglicherweise durch die Sonderstellung dieser Objekte nach raumplanerischen und baurechtlichen Kriterien legislativ kanalisiert werden. Das Wissen zur Entstehung und speziellen Nutzung hilft abseits der kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung, den erforderlichen Fokus zur Schaffung einer neuen, speziell für derartige Bauten auszuweisenden Gebäudekategorie zu schärfen.

Parameter zur Klassifizierung wären die temporäre Nutzung, die Einstufung als Nicht-Wohngebäude mit nachrangiger Wohnfunktion (reduzierte Nutzungszeit, reduzierte Nutzintensität durch beschränkte Schlafstellenanzahl, eingeschränktes Sanitär- und Wasserangebot usw.).

3.5. Gebäudetypologien

3.5.1. Hofbilder der Maisäß-Stufe

Entsprechend der topographischen Situation, den Besitzverhältnissen und dem Grenzverlauf der jeweiligen Grund-/Bauparzelle prägen im Montafon Trennhöfe als Reduktionsform der Paarhof-Anlagen der Dauersiedlungsräume in Tallagen die Maisäßlandschaft.

Die Struktur von Trennhof-Anlagen, mit den freistehenden Funktionseinheiten Wohnhaus und Stallgebäude, bestimmt schließlich auch die Nutzung der Grundflächen im Umfeld.

Spezielle Einhofotypen als Kombination von Wohn- und Wirtschaftsräumen unter einem Dach sind wiederum eigentümliche Objekte mit wechsellvoller Nutzung. Die Grundidee von Einhof-Anlagen verfolgt sowohl die bauliche Einheit als auch gleichzeitig die funktionale Trennung von Wohn- und Stallfunktion unter einem Dach.

Beide Hofformen sind Teil offener bzw. geschlossener Maisäß-Siedlungen. Die Skizzen zeigen die Verteilung der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen (schraffiert).

PRIMÄRER EINHOF

Ein Primärer Einhof ist eine horizontal geschichtete bzw. vertikal getrennte Kombination von einem ebenerdig erschlossenen Stalltrakt, sowie einem darüberliegenden Wohn- und Stallscheunenteil. Stallscheunen mit vom Stallgeschoss meist sekundär abgetrenntem Herd- und Lagerraum werden jedoch der vorrangigen Zweckwidmung des Objekts entsprechend als Wirtschaftsbau mit integrierter Wohnfunktion ausgewiesen.

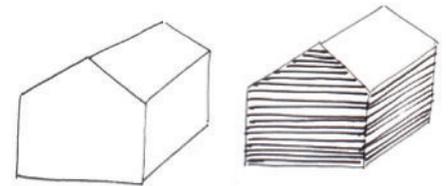
HALBVOLLENDETER SEKUNDÄRER EINHOF

In steilerer Geländesituation kommen Wohnhütte und Stallscheune oft unterschiedlichen Errichtungsdatums, topographisch bedingt, stufig abgesetzt und konstruktiv getrennt direkt hintereinander zu liegen.

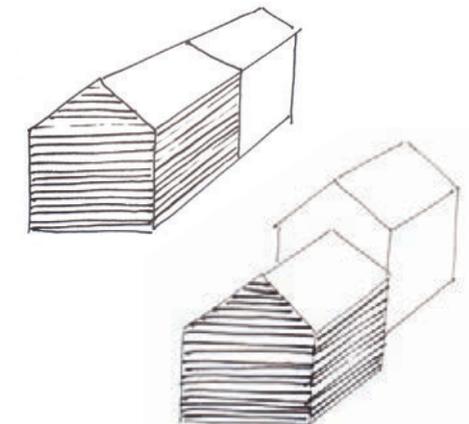
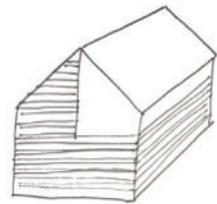
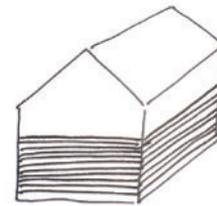
VOLLENDETER SEKUNDÄRER EINHOF

Stall- und Wohntrakt liegen konstruktiv getrennt firstgleich unter einem Dach.

Trennhof-Anlage



Einhof-Anlage und ihre Entwicklungsstufen



3.5.2. Prototypische Entwicklungsreihe von Wohnbauten/-trakten

Die nachfolgende Klassifizierung gilt sowohl für Trenn- als auch Einhöfe. Die Unterscheidung nach Primäranlagen oder adaptiert als Sekundäranlagen mit unterschiedlichen Entwicklungsstufen macht typologische Entwicklungen und die dazugehörigen Erfahrungen erst benennbar. Auffallend sind Stallstellung und Scheunenerschließung im Zusammenhang insbesondere mit der Heueinbringung und Verfütterung. Diese Stellung im Gelände ist vielfach bestimmend für die Lage des Wohnteils. Mit dem absehbaren Wegfall der Heulagerung und Verfütterung im Spätherbst geht eine wesentliche Nutzung einzelner Gebäudeteile verloren.

*Grundrissgenese
der Wohngebäude oder Wohnteile*

Kriterien für die Ansprache der diversen Grundrissformen von freistehenden Wohnhütten beziehungsweise der Wohntrakte von Einhof-Anlagen mit allen Teilen unter einem Dach, sind die horizontale Anordnung und Anzahl der Räume im Wohngeschoss.

*Typologische Einordnung
nach raumorganisatorischen
Kriterien*

ZWEIRAUMTIEFE, ZWEIRÄUMIGE WOHNHÜTTEN

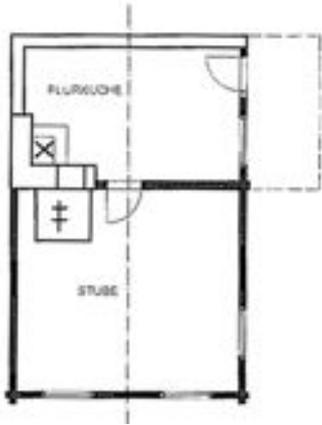
Einfachste Grundrissorganisation mit Herdraum und beheizbarer unterkellerte Stube – als Aufenthalts- und Schlafraum sowie hausintern erschlossenem Keller.

ZWEIRAUMTIEFE MAISÄSSWOHNBAUTEN MIT KOMPLEXEREN DREI- BIS MEHRRÄUMIGEN GRUNDRISEN

Mit ihrem Raumangebot von traufseitig erschlossener/m bzw. aus der Fassade vorspringender/m und folgend giebelseitig begehbare/m Flurküche/Vorhaus (Eckflur), Stube und Kammer, zwar in bescheidenerem Rahmen und meist mit eingeschossigem Wohnstock. Sie knüpfen an Baumodellen der Flurküchen- bzw. Eckflurgrundrisse der Wohnhäuser des Dauersiedlungsraumes an.

DREIRAUMTIEFE WOHNHÜTTEN, DREI- BIS MEHRRÄUMIGE TEILS HALBUNTERKELLERTE WOHNGESCHOSSE

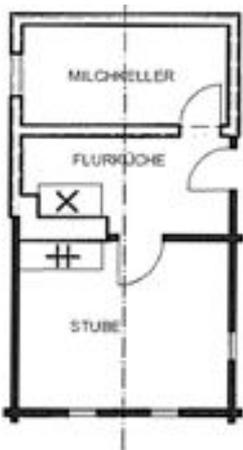
In der temporär genutzten Wirtschaftsstufe verankerter, eigenständiger Bautyp. Die Räume der teils halbunterkellerten Wohnhütten liegen erdgeschossig in Firstrichtung hintereinander. Über die traufseitig erschlossene, mittig positionierte Sennküche sind der, je nach Gelände meist bergwärts in den Hang eingetieft Milch-/Käsekeller – teils auch in Firstrichtung zweigeteilt - als auch die talwärts orientierte Stube begehrbar. Bei stärker abfallendem Gelände sind die Hütten hoch untermauert. Der zusätzliche Keller im Sockelfundament unter dem aufgehenden Holzblock ist auf der trauf- oder talwärtigen Giebelseite von außen her zugänglich. Innenliegende Kellerabgänge vom mittigen Herdraum sind selten.



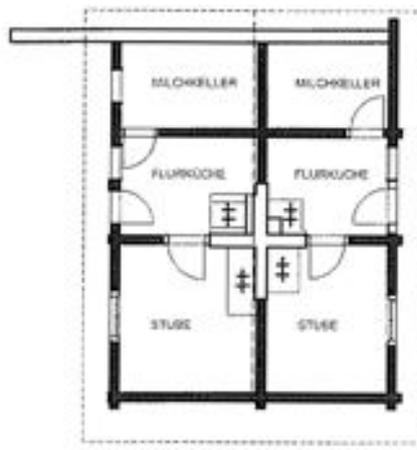
Flurküchengrundriss



Eckflur- bzw. Vierraumgrundriss



Dreiraumtiefer dreizoniger Grundriss



Grundrissanlage eines Doppelwohnhauses

Grundrisstypologie freistehender Wohngebäude von Trennhofanlagen

3.5.3. Historisch erfolgte Modifikationen, beispielhafte Auflistung

Historisch erfolgte Modifikationen lassen sich am Großteil der Maisäßbauten nachweisen. Diese sind Ausdruck des Veränderungswillens/-zwanges und einer Wiederverwertungskultur von noch intakten Bauteilen. Sie gehören damit zur Bautradition der Region und führen schließlich zum vielfältigen Bild der Gebäude in der Maisäßlandschaft.

TRAUFEITIGE VERLÄNGERUNG DER KÜCHENACHSE (QUER ZUR FIRSTRICHTUNG).

An Stelle des ursprünglichen Seiteneingangs tritt analog den Wohnhäusern der Talagen im traufseitig vorgezogenen Küchenabschnitt eine giebelseitig talwärts orientierte Tür, die entweder noch direkt in die Flurküche, oder aber in ein abgetrenntes rauchfreies Vorhaus führt.

ERWEITERUNG DER PRIMÄREN GEBÄUDEANLAGE DURCH DIE LÄNGSSEITIGE ADDITION EINER EIN-/ZWEITEILIGEN RAUMACHSE

(von der Stube aus erschlossene Kammer – „gefangenes Zimmer“ und vom Herdraum aus begehbarer Lagerraum)

In diesem Fall erfüllt der Raum mit der Feuerstelle, bedingt durch die Eckposition im Grundriss als „Eckflurküche“, sowohl Küchen- als auch Erschließungsfunktion der umliegenden Räume und Geschosse (Keller, Dachraum).

AUFDOPPLUNG

Axiale Spiegelung der Grundrissanlage (Doppelhausnutzung)

BERGWÄRTIGE VERLÄNGERUNG DER FIRSTACHSE

Schaffung von quer zum First orientierten Lager-/Zusatzräumen diverser Zweckwidmung

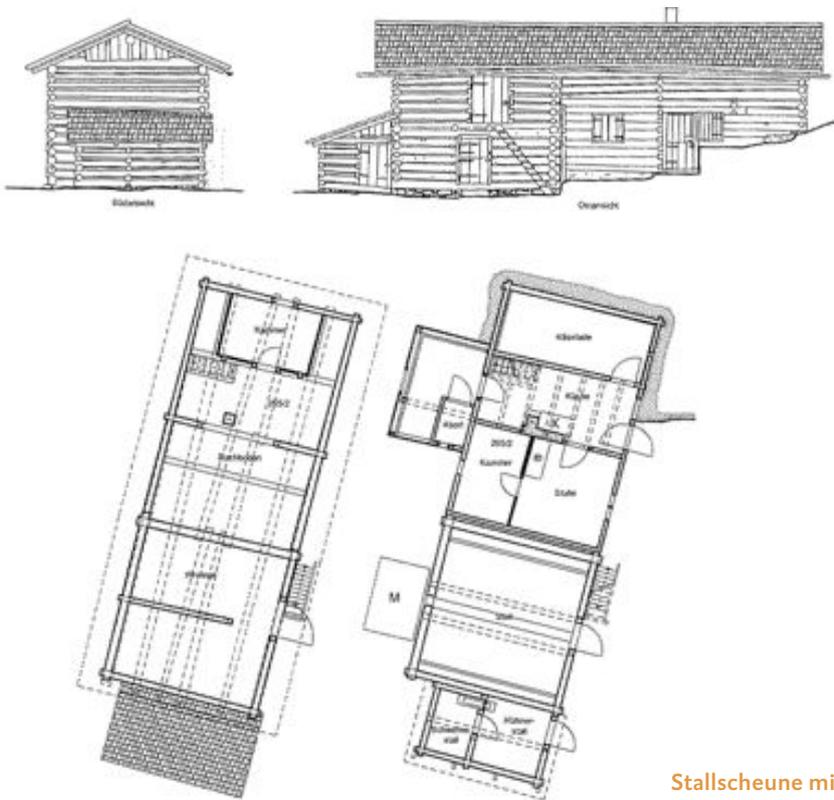
RAUMTEILUNGEN

Modifikationen der horizontalen/vertikalen Raumstruktur zeigen Wege, wie mit veränderten Anforderungen und Möglichkeiten historisch verfahren wurde und wie heute damit umgegangen werden kann.

Historische Sondertypen durch Modifikation



Bauform: Wohngebäude
mit Erweiterungen in mehreren Stufen



Stallscheune mit Wohnteil - sekundäre Einhofanlage

3.6. Erhebung der aktuellen Nutzungsansprüche – Erhebung 1

Den lesbaren Spuren zufolge sind und waren die Nutzungsansprüche durchwegs veränderlich. Die Entwicklungssprünge in den Epochen leiten sich ab von neu auferlegten Aufgaben und Wünschen. Derzeit ist ein derartiger Wandel der Ansprüche abermals offenkundig. Zur Feststellung dieser Ansprüche wurde deshalb der Erhebungsbogen 1 (im Anhang) entwickelt, der die Gebäudeparameter (für Wirtschafts- und Wohngebäude) und den Umgang mit der landwirtschaftlichen Freifläche erfasst.

**Erhebungsbogen 1
(siehe Anhang)**

Die Erhebung der Nutzungsansprüche zum Wohnteil zeigt neben faktischen Resultaten den momentanen Zugang der Eigentümer zu ihren Objekten.

Eine Befragung zu den vorhandenen Qualitäten und Standards macht die Veränderungswünsche sichtbar. Entscheidend ist die Sicht der Zukunft zu Gebäude und Bewirtschaftung. Etwaige Investitionen für den Erhalt der Gebäude werden von den Nutzern größtenteils nur unter Abwägung von erzielbaren Gewinnen bzw. zur Erzielung persönlicher Vorteile (ohne Zusammenhang mit der Maisäzgruppe) getätigt.

3.7. Erhebungen im Sinne der baupraktischen Umsetzung – Erhebung 2

Zur Beurteilung konkreter Bauinteressen sind vertiefende Aspekte zur Stellung im Siedlungsraum, zur Nutzung und Materialisierung usw. erforderlich. Bei der Bauherrenberatung soll nach der ersten Beurteilung anhand des Erhebungsbogens 1 eine vertiefte Objektbeurteilung anhand eines Erhebungsbogens 2 stattfinden. Erforderlich ist eine rechtzeitige Auseinandersetzung durch assoziierte Planer oder den Fachbeirat, die ein Abwägen der Maßnahmen im Hinblick auf Raumnutzung, Raumreserven, Materialeinsatz und konstruktive Bewältigung der neuen Nutzungsansprüche erlaubt. Alternative Lösungen im Sinne der Bautradition und Materialsprache sollen unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile erörtert werden.

Vertiefte, bauorientierte Auseinandersetzung mit den Objekten – Erhebungsbogen 2 (siehe Anhang)

Dadurch wird das Potential des Objektes und seiner Einzelteile deutlich. Mögliche, aus dem historischen Repertoire von An-, Um- und Ausbauten abgeleitete Lösungen stellen den ansonsten oft obligaten Abbruch und die damit verbundene Zäsur im Fortschreiben einer Haus-/Kulturlandschaft in Frage. Inwiefern die bestehenden Räume dazu tauglich sind, soll anhand der gelisteten Fragestellungen idealerweise vor Planungsbeginn durch Beratung der Planer und/oder den Fachbeirat beurteilt werden können. Dazu dient der vertiefende Erhebungsbogen 2, der die nachfolgenden Kriterien zur Beurteilung erfasst.

3.8. Objektbeurteilung – vertiefende Kriterien

Alle nachfolgend angeführten Erhebungskriterien finden sich im Erhebungsbogen 2 in komprimierter Form wieder. Am Ende der Auseinandersetzung zwischen Bauherren und Planer soll anhand dieses Erhebungsbogens 2 bestenfalls die erforderliche Aufmerksamkeit für den Wert der Substanz, etwaige Detaillösungen und der Respekt für das Kulturprodukt als Ganzes stehen.

OBJEKTBEURTEILUNG NACH SIEDLUNGSTECHNISCHEN UND AUGENSCHENLICHEN KRITERIEN DURCH FACHLEUTE

A1: Bauwerk – Betrachtung im Siedlungszusammenhang und im Gelände

- aktueller Zustand der Erschließung und Vegetation im Umfeld versus historische Situation (Info aus Luftbildern bis 1950)
- Nahverhältnis zur Weide und Nachbarbauten
- Charakteristika der individuellen Siedlungsplätze (Relief, Klima, Hydrologie)

Kriterien für Objektbeurteilung: Erhebungsbogen 2

Die Stellung der Objekte zueinander und zur umgebenden Topographie bezeugen den bewussten Umgang mit Schwierigkeiten und Vorteilen aus mikroklimatischen Bedingungen. Erdwälle, Steinmauern, Objekte auf entsprechenden Hangrücken verweisen auf die Nutzung derartiger kleinklimatischer Eigenheiten (beispielsweise

die Positionierung abseits unterirdischer Wasserzüge oder abseits exponierter Windlagen). Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude ist daher je Objekt zu analysieren. Eine vertiefte Erhebung in Hinblick auf die geologische Situation sowie vegetationskundliche Aspekte im Umfeld der Gebäude kann Hinweise zu derartigen Phänomenen liefern und ließe eine gezieltere Beurteilung der Objekte, Siedlungen und etwaiger Neu-, Zu- oder Umbauten für die Zukunft zu.

A2: Bauwerk/Bauzustand – Betrachtung von Außen

- Einbettung des Objekts und der Erschließung ins Gelände
- künstliche Geländeanschnitte im Umfeld mit Schwächung der natürlichen topographischen Situation
- Vegetation im Umfeld, Zuwachs der letzten Jahre (insbesondere Nadelhölzer im Umfeld), Erhöhung des biogenen Eintrages (traufseitig bzw. auf dem Dach)
- Beurteilung der Winter-Schneesituation - Trocken/Nassperioden für die Außenbauteile
- Entwässerungssituation Dach und Umgebung

A3: Bauwerk – Betrachtung von Innen

- Adaptierungspotential bzgl. Raumprogramm
- Hangwassersituation für die erdanliegenden Böden EG/Kellerabgang und die Kellerräume
- Estrichsituation im Vorraum und Küchenbereich - gestörter natürlicher Haushalt bzgl. Bodenfeuchte/Belüftung
- Herd und Ofensituation, Rauchgasführung
- Belichtungssituation Herdraum/Küche
- Kellerabgang – Geländer versus Bodenfalle
- Brauchwasser im oder vor dem Haus
- Sanitäreinrichtungen, Waschgelegenheit > aktuelle Abwassersituation
- Stromversorgung (ohne, Netzanschluss, Photovoltaik, Aggregat)
- Raumhöhsituation

OBJEKTBEURTEILUNG NACH NUTZUNGSRELEVANTEN KRITERIEN

N1: Nutzung – grundsätzliche typologische und strukturelle Defizite

- Raumanzahl, Zahl der Schlafstellen, Nutzung mit/ohne Übernachtungsmöglichkeit
- vorhandene/fehlende Sanitäranlage
- vorhandene/fehlende Feuer- und Kochstellen

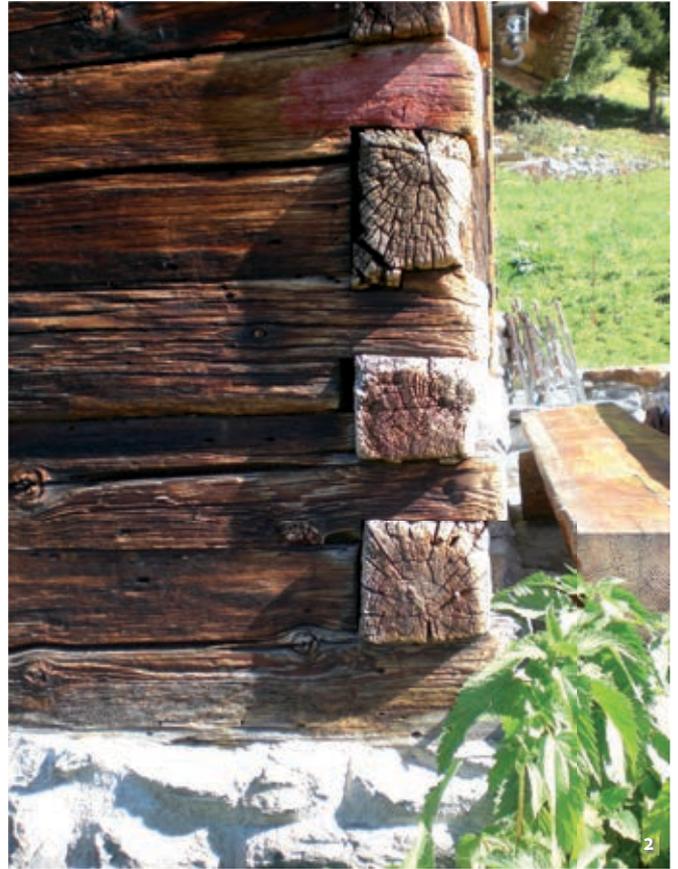
**Erhebungsbogen 2:
Erfassung kulturhistorisch
relevanter Lösungen im Sinne
eines Baukulturinventars**

N2: Nutzung – typologische und strukturelle Defizite für zeitgerechte Wohnnutzung

- Raumhöhe
- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Waschgelegenheiten mit Warmwasser
- Abwasserentsorgung

N3: Nutzung – baurechtliche Defizite für zeitgerechte Wohnnutzung

- Steigungsverhältnis Stiegen/Treppen
- Absturzsicherung, Geländerhöhe und -ausbildung
- Raumhöhen
- Fensterflächen
- Brandschutz



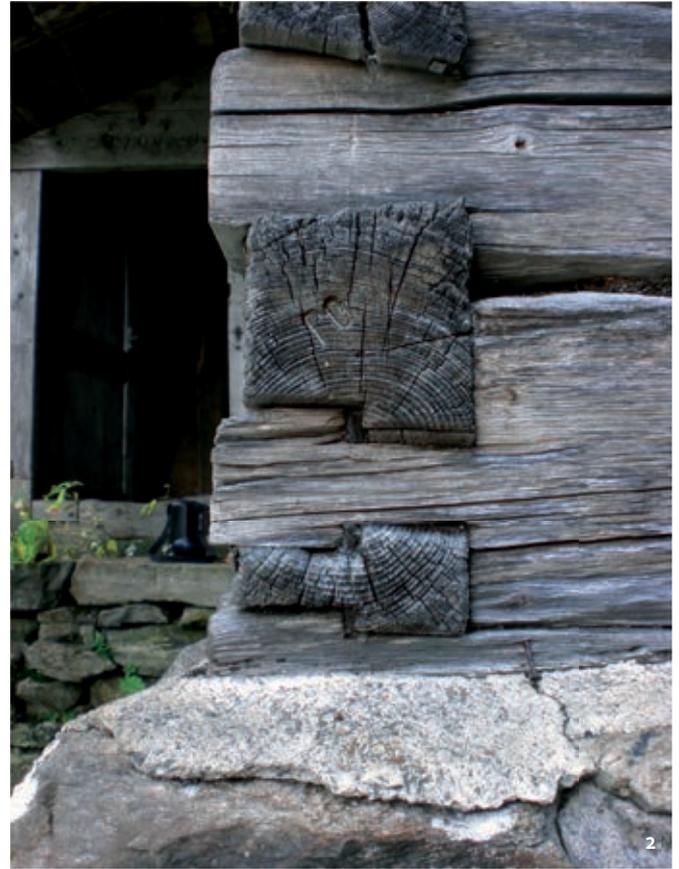
Konstruktionsbeispiele

1 Fanil zur Heulagerung, ausgeführt als offenes Holzwerk

3 Vorschubsituation: Kragbalken-Schwellenverbindung als auszugssichere Konstruktion in beiden Horizontalachsen

2 Schwellensituation Blockstrick - Eckverzinkung mit leichten Vorköpfen

4 First, Rafe mit holznagelgesicherter Scherzapfenverbindung



Konstruktionsbeispiele

- 1 Eckverkämmung mit dichtschließenden Übergreifen zwischen den Balken (Versatzung)
- 3 Treibladenöffnung einer gespannten Holzdielendecke

- 2 Eckverkämmung der Schwelle mit Klinkungen als horizontale Schubversteifung
- 4 Stufenartige Fundamentsetzung als Reaktion auf den Geländeverlauf

OBJEKTBEURTEILUNG NACH MATERIALSPEZIFISCHEN UND BAUTECHNISCHEN KRITERIEN

M1: Bauwerk/Bauzustand – Materialisierung

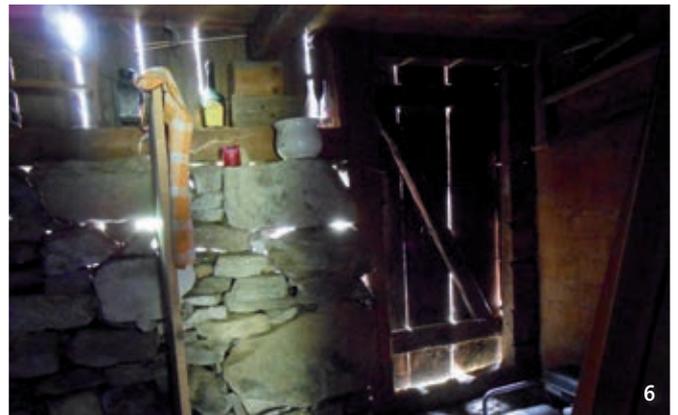
- Mauersockel, Stützmauern bzw. Fundamentsituation des Kellergeschosses
- aufgehendes Holzwerk samt Schwellenlager
- Dachkonstruktionen
- Dachdeckung, Außenwandverkleidung (Schindelpanzer/Schalung)

M2: Bauwerk/Bauzustand – kulturhistorische Besonderheiten

- Natursteinmauerwerk
- Blockstrick- und Holzbautechniken
- Bodenkonstruktion, Bodenbeläge
- Herd- bzw. Feuerstellen und Öfen
- Fensterkonstruktionen
- Dacheindeckung, Rinnenlösungen, Dachabschlüsse

Aus den Untersuchungen im Hinblick auf Materialisierung, Bautechnik und kulturhistorische Besonderheiten entsteht ein Überblick über die verbreiteten Bautechniken und Anwendungen der Baustoffe. Diese sind möglicherweise bei Adaptierungen, Rückführungen bzw. Sanierungen in gleicher oder transformierter Form wieder interessant.

*Erhebungsbogen 2:
Materialspezifische Eigenheiten
des Bestandes als mögliche Vorbilder
für Adaptierungen*



Oberflächenbeispiele

- 1 Schindelstruktur, nicht zu perfekt und streng anliegend als offene, austrocknungsunterstützende Oberfläche
- 3 Dachrand, Rinnenhalter
- 5 Verputzte und gekalkte Natursteinoberfläche (Verputz erhöht die Eigenstabilität und schützt vor eindringender Feuchtigkeit)

- 2 Schindelstruktur Dach, nicht zu perfekt und streng anliegend als offene, austrocknungsunterstützende Oberfläche
- 4 Holzverschalung mit Holznägeln
- 6 Durchlüftete Schopfsituation, gegen Feuchteprobleme und Modersituation - nur als Vorraum gedacht



Ofenbeispiele

- 1 Viertelrundofen, gemauert, verputzt und gekalkt
- 2 adaptierte Feuerstelle mit Sparherdlösung und offenem Rauchabzug in einen Rauchhut
- 3 Sparherdlösung mit Mehrfachnutzung des Rauchgases und zusätzlicher Feuerstelle für den Stubenofen

Innenoberflächen Beispiele

- 4 Wandtäferlösung mit konischen Brettern in großen Breiten und einfachen Deckenleisten - optisch aufgrund der Holzmaser und den unregelmäßigen Abfolgen ansprechend und unproblematisch in Kombination mit anderen Materialien
- 5 Blockstrickwände und Decken als authentische, für die Beanspruchung unproblematische Oberfläche

3.9. Baukulturinventar als Sammlung der Inhalte und Erfahrungen

Das Baukulturinventar schafft durch die gezielten, gleichlautenden Fragestellungen einen Überblick über die vorhandenen bautechnischen und konstruktiv interessanten Lösungen. Lösungen wie zB Scherzapfen, Bodenaufbauten. Es listet diese und liefert anhand von Bewertungskriterien nach positiven und negativen Aspekten fachtechnische Grundlagen. (Kulturgüterdatenbank, KLIM und bereits bestehende Maisäßinventare beinhalten derartige Hinweise teilweise, mittels Erhebungsbogen 2 lassen sich diese speziell durch die Bauherrenbeteiligung im Zuge des Behördenverfahrens erweitern). Damit soll eine objektive Auseinandersetzung mit Bauherren, Handwerkern und anderen Fachleuten möglich sein. Die Beurteilung der Details und Baulösungen nach positiven und negativen Kriterien wird im Fachbeirat diskutiert und den assoziierten Planern für die Beratung zur Verfügung gestellt.

Die Zustandsformen der einzelnen Bauteile (Schadensbilder) verweisen auf Probleme in Bezug auf die Wasserhaltung, konstruktive Mängel oder Adaptierungsfehler jüngerer Zeit:

- Zustand von Mauersockel, Stützmauern bzw. Fundamentsituation des Kellergeschosses Feuchteproblematik – Hangwassersituation
- Zustand des aufgehenden Holzwerks samt Schwellenlager
- Zustand der Dachdeckung, Außenwandverkleidung

Für die konkreten Baumaßnahmen gilt:

Den vorfindbaren Konstruktionen und Gestaltungen, dem Einsatz der Mittel und dem Ergebnis als Ganzes ist mit der erforderlichen Distanz und einem angemessenen Maß an Respekt zu begegnen. Sehr oft sind historische Lösungen ökologischer und in der Materialausbeute effizienter.

**Baukulturinventar:
beispielhafte Lösungen aus der
Geschichte, transformierbar
in die heutige Zeit**

**Bauzustand und Schadensbilder
als Ausgangspunkt für
adäquate, neue Lösungen**



Negativbeispiele

„Bemühte“ Fensterlaibungen in Anlehnung an historische Vorbilder, ist derart kaum üblich im Montafon



Positivbeispiel

Naturholzlösung für bewegliche Teile in Kombination mit anderen natürlichen Materialien



Negativbeispiel

Küchenherdsituation mit Fliesenwand und -boden und zusätzlichem Teppich - kalte und pflegeintensive Oberflächen, vergleichbar mit Standards in Tallagen



Positivbeispiel

Natursteinplatten aus der Umgebung mit Sandfugen im sogenannten Herdraum, versickerungsfähige, diffusionsoffene Lösung zum darunterliegenden Erdreich mit hoher Belastungsfähigkeit



Negativbeispiel

Nadelhölzer direkt am Haus mit Nadeleintrag auf das Schindeldach - Schattenwirkung ganzjährig und beschleunigte Vermoosung der Schindeldeckung



Positivbeispiel

Freistehende Stallscheune

3.10. Schlussfolgerungen zur Zukunft der Maisäßgebäude

Die Adaptierungsschritte sind nach Maßgabe von Zukunftsszenarien zur betreffenden Hofanlage (Ein- bzw. trennhofotyp) zu generieren. Vorallem im Hinblick auf:

- eine geplante anstehende Nutzungsänderung (im Zuge der landwirtschaftlichen Weiternutzung/für Vermietung)
- den etwaiger Abbruch bzw. eine Neuerrichtung des Objektes
- Umbaupläne oder eine in absehbarer Zeit angedachte Sanierung
- eine im Sinne der Bautradition denkbare Sanierung
- die Anwendung von konstruktiven Lösungen und entsprechenden Materialisierungen als offene Systeme
- den nächsten Generationenwechsel mit der Frage nach den Nutzungsperspektiven.

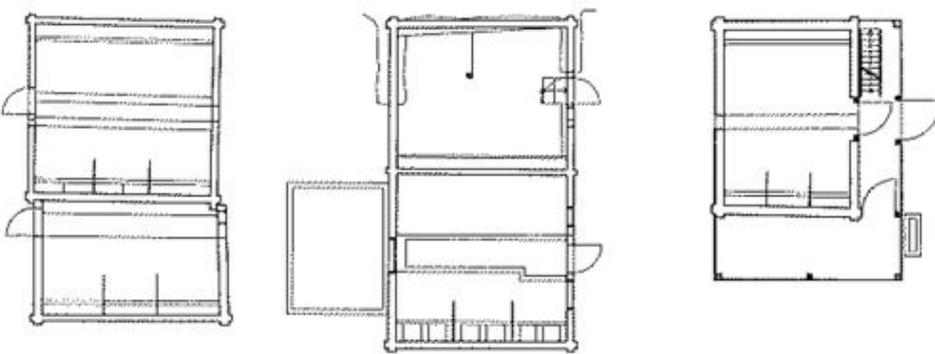


Beispiel für Adaptierungen
Außenoberflächen und Kombination
von unterschiedlichen Öffnungsgrößen
und Verschlussmöglichkeiten

In diesem Sinne leitet eine mehrstufige Objektbeurteilung für Altbauten bzgl. Bausubstanz und Nutzung über künftige Nutzungsanforderungen und die Einschätzung augenscheinlicher Kriterien durch Fachleute zu den erforderlichen Maßnahmen, Raumadaptierungen oder -erweiterungen. Die baukulturell interessanten Aspekte sind hervorzuheben und die jeweilige Sanierung und die Arbeiten im Anschluss an diese gezielt anzupassen.

Bauliche Veränderungen basieren auf der vorhandenen Grundanlage und erlauben Modifikation im Sinne der vorgefundenen Baukultur mit all ihren Adaptierungsschritten. Erweisen sich Wohngebäude und Wohnteile in Einzelobjekten als ungeeignet zur Aufnahme von neuen Funktionen, sind in leerstehenden Stallscheunensituationen – zumindest temporär – rückführbare Lösungen in Erwägung zu ziehen. Die Entscheidung für einen derartigen Schritt ist mit dem Fachbeirat vor Planungs-

beginn zu klären. Gemeinschaftlich organisierte Lösungen für mehrere Gebäude können, wenn sie sich in das Ensemble einfügen, der Situation zuträglicher sein als Anbauten an Einzelgebäuden. Ähnliches ist in Richtung Schmutzwasserentsorgung anzudenken. Werden Auslagerungen aus dem Wohnungsverband als Einbauten in bestehende landwirtschaftlich Anlagen vorgenommen, sollen diese reversibel sein, um eine zukünftige Nutzung nicht gänzlich und auf Dauer zu verdrängen. Die Rückführbarkeit bis zum rückstandslosen Entfernen von Einbauten muss Ziel sein, um späteren Generationen die Chance zur Revitalisierung der Substanz und der landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen.



Variationsbreite der Grundrissanlagen von Stallscheunen - Erweiterungs- und Umbautradition

TYPOLOGISCHE HERAUSFORDERUNGEN

- Typologisch sind zumindest die historischen Beispiele bis 1920 einzigartig. Sie beherbergen verschiedenste Grundfunktionen auf kleinstem Raum mit einer klugen Wärmenutzung.
- Problematisch sind die fehlenden Nasseinheiten und Sanitäreinrichtungen, etwaige Undichtheiten der Fassadenhülle.
- Das Integrieren und Weiteraddieren von Raumeinheiten kann und soll nach vergleichbaren Parametern analog zur Bauhistorie möglich sein.
- Es ist aufgrund der Raumanordnung nicht immer realistisch, alle für eine einfache Nutzung erforderlichen Bedürfnisse im Bauvolumen befriedigen zu können. Alternativen sind durch Auslagerungen erzielbar. Separate Baukörper für spezielle Funktionen sind im alpinen Raum durchaus üblich (Brunnenhäuser, Brennhütten usw.) und stünden nicht im Widerspruch zur Bautradition.

Typologische Herausforderungen und Perspektiven

BAUTECHNISCHE HERAUSFORDERUNGEN ALTER UND NEUER MATERIALIEN

Historische Bautechniken basieren auf jahrhundertealten Erfahrungen zu den vorhandenen Einwirkungen und der Umsetzung mit verfügbaren Materialien. Damit stehen derartige Lösungen in kausalem Zusammenhang von konstruktiver Logik und adäquatem Einsatz der Materialien in jener Zeit. Die Beständigkeit und die durchgeführten Adaptierungen belegen eine Robustheit der Grundanlagen, die ihrerseits einen „ungenierten“ Umgang für weitere Generationen eröffnet hat.

Bautechnische Herausforderungen und Perspektiven

BAUMATERIALIEN UND AKTUELLE KONSTRUKTIVE LÖSUNGEN

Werkstoffe mit einem ökologischen Hintergrund müssen in vergleichbarer Logik eingesetzt werden und sollen ähnlichen Prämissen folgen, wie die über Jahrhunderte eingesetzten Baumaterialien. Die Vergänglichkeit und der Tausch der angewendeten Bauteile sollte mitbedacht werden. Erst diese Kriterien machen die ökologischen Werkstoffe im Vergleich zu den historisch verwendeten Materialien zu adäquaten Produkten und damit einhergehend die konstruktiven Lösungen zu Angemessenen.

Innovativer Einsatz von historisch ortsüblichen Materialien und Bautechniken



Beispiel Warmwasserbereitung
Badeofen als Warmwassererzeugung und Heizquelle für den Sanitärbereich



Beispiel für Ofenlösung
Verputzter Einsatzofen als Mischung zwischen Schnellheiz- und Grundofenwärme



Beispiel für Bodenlösungen
Natursteinplatten, unkritisch bzgl. Betreten mit unterschiedlichem Schuhwerk und Verschmutzung

Durch die Wahl des Materials wird beispielsweise der Reinigungsaufwand für die Nutzer bestimmt. Weniger Abwässer, weniger Abfall und damit weniger Erhaltungsaufwand sind die Folge. Dazu gehört der gezielte Einsatz von „offenen“ Konstruktionsprinzipien, die natürlichen Einflüssen nicht entgegenarbeiten oder diese zu eliminieren versuchen, sondern in vertretbare Maße lenken. Zum Beispiel das Abführen von Bodenfeuchte über gezielten Luftaustausch im Unterboden. Ebenso gewichtiger Faktor ist eine materialgerechte Oberflächenbearbeitung, die eine natürliche Alterung erlaubt und einen gezielten Wechsel nach entsprechender Abnutzung ermöglicht.



Aktuelle Varianten von Ersatzbauten

3.11. Exemplarisches Prozedere bei Sanierungen, Um- und Anbauten

Im Folgenden sind wichtige Schritte für Bauherren und Planer in Ergänzung zu den Erhebungsbögen 1 und 2 zusammengestellt:

ERHEBUNG DES IST-ZUSTANDES ANHAND DES ERHEBUNGSBOGEN 1

- Erfassen der Inhalte durch den Bauwilligen und Einbringung des Erhebungsbogens als Schritt 1
- Beurteilung der weiteren Schritte durch den Fachbeirat (gegebenenfalls Sichtung des Objektes) – grundsätzliche Klärung zu Erhalt, Schutz oder erlaubter Abbruch und Neuerrichtung unter Auflagen
- Abstimmen möglicher Ziele und Adaptierungsformen mit dem Bauherrn in einem 1. Gespräch mit dem Fachbeirat

Aufgaben des Bauwilligen

ERHEBUNG DES IST-ZUSTANDES ANHAND DES ERHEBUNGSBOGEN 2

- Erhebung durch den Bauherrn und/oder Planung anhand des Erhebungsbogen 2
- als Einleitung für den Planungsprozess und zur Bewusstseinsbildung bezüglich Qualität und Mängel des Ist-Zustandes
- Beratungsgespräch mit assoziierten Planern zur 1. Beurteilung der Umbau- und/oder Adaptierungsmaßnahmen.
- Entwurfsplanung als Basis für weitere Gespräche mit dem beratenden Planer

*Aufgaben des Planers
gemeinsam mit dem Bauherrn*

EINREICHUNG BEI DER BEHÖRDE

- Einreichung der Planungsunterlagen lt. Baueingabeverordnung bei der Gemeinde
- gutachterliche Stellungnahme durch den Fachbeirat an die Gemeinde
- zustimmender oder ablehnender Beschluss des Bürgermeister zum Bauverfahren

Aufgaben des Fachbeirates

Arbeitsschritte des Architekten bei einer Sanierung oder Umnutzung von Maisäß-
objekten unter Zuhilfenahme der Erhebungsbögen 1 und 2

Aufgaben des Planers

ERSTELLUNG EINES SANIERUNGS- ODER MODERNISIERUNGSKONZEPT MIT DEM BAUHERRN

- **Klärung Nutzungsansprüche anhand der Erhebungsbögen 1 und 2**
 - Erschließungssituation
 - Wasserver- und -entsorgung
 - Heizung und Warmwasseraufbereitung
 - Stromversorgung

- **Bestandsaufnahme**
 - Aufnahme der Grundstruktur
 - Gebäudeabmessungen
 - Typologische und zeitliche Einordnung des Bestandes
 - Erhebung bezüglich kritischer Bauteile und Schwachpunkte
 - Grundmauern und Fundamente
 - Bodenaufbau und Wandanschlüsse
 - Dach und Deckung
 - Trockensteinmauern und Zäune

- **Entwurfsphase**
 - Verortung der Nutzungsansprüche im Bestandsobjekt
 - Abwägen erforderlicher Adaptierungen und Additionen
 - Materialkonzept in Abstimmung mit vorbildlichen Bestandlösungen
 - Detaillierung der Maßnahmen und Baueinreichung

- **Baurechtliche Erfordernisse und Bedingungen**
 - Baurecht
 - Wasserrecht
 - Raumplanungsrecht

- **Begleitung der Umsetzung**
 - kulturlandschaftliche Einbettung der Baumaßnahmen
 - Detaillösungen mit handwerklicher Angemessenheit

3.12. Thesen für die Zukunft der Maisäßgebäude

Die entsprechende Zukunft dieser Gebäude muss unabhängig vom Erhalt und der dafür entwickelten Maßnahmen an eine weiterführende Bewirtschaftung gekoppelt sein (siehe Kapitel 2).

Möglicherweise ist ein temporärer Unterbruch dieser direkten Koppelung von Gebäude und Landwirtschaft aber derzeit aufgrund des mangelnden landwirtschaftlichen Druckes auf die Maisäßflächen zu tolerieren. Dieser Unterbruch sollte durch die Adaptierung oder Umgestaltung der Gebäude nicht für die Zukunft ausgeschlossen werden. Im Gegenteil, es muss eine direkte Verknüpfung mit der Bewirtschaftung (auch touristisch) möglicherweise sogar forciert und der Stellenwert der Gebäude und deren durch Umbauten ermöglichte Nutzung auf jenes Maß reduziert werden, um einen zu großen fremdartigen Nutzungsdruck zu verhindern.

Derzeitige Umbauwünsche durch die Hausbesitzer und Legalisierungsversuche schon erfolgter Umbauten anhand eingeleiteter Bauverfahren sind Indiz für eine intensiverte Nutzungsabsicht abseits der üblichen Maisäßzeiten. Sie sind vermutlich auch Indiz für die vorseilende Anpassungshörigkeit an eine vermeintliche Anforderungspalette oder implizierte Komfortstandards durch die Hauptnutzer, nicht die Landwirte sondern die Touristen im Sommer und im Winter.

Eine adäquate Nutzung der Raumreserven muss daher reversibel im Hinblick auf eine Wiederbelebung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Grünflächen sein. Die baulichen Maßnahmen sollen eine solche Entwicklung für die Zukunft wieder unterstützen.

Die baulichen Interventionen dürfen im Sinne der Bedürfnisse durchaus heutigen Minimalanforderungen nach beheizbaren Einzelräumen, Sanitäreinrichtungen und ein Mindestmaß an zugluftfreien Aufenthaltsräumen entsprechen.

In ihrer Anpassung können in der Materialwahl durchaus historische Anleihen getroffen und die historischen Lösungsansätze in transformierter Form angewendet werden. Zu klären sind die Wasserhaltung im Gebäude oder in externen Einheiten, sowie zum Beispiel die Abwasserentsorgung in gemeinschaftlichen Anlagen.

Wird keine adäquate Nutzung mehr gefunden, ist der Gebäudeverlust und damit einhergehend der baukulturelle Verlust zu akzeptieren. Umso entscheidender ist der Einsatz ökologischer Materialien bei baulichen Eingriffen, da beim Zerfall der Siedlungsplatz ohne Schadstoffbelastung verbleibt. Derartige Ruinen oder Wüstungen bilden zudem Lebensräume für Fauna und Flora.

Zukunft der Gebäude durch temporäre Nutzung und Ertrag abseits landwirtschaftlicher Belange

Zugestandene Eingriffe sollen rückführbar bleiben

Nutzung abseits vorgefertigter Komfortansprüche und Bautechniken in Tallagen



Beispiel für Trockenklo

Trockenklo mit Holzoberflächen, die antibakterielle Eigenschaften aufweisen



Beispiel für Aussenoberflächen

Kombination von Aussenoberfläche bis hin zu Sichtbetonflächen in Verbindung mit Naturholz



Beispiel Öffnungen

Größere Öffnungen mit Verschluss-laden für Wintersituation

Damit eröffnen etwaige Adaptierungen zwar nicht ideale Voraussetzungen für eine Ferienhausnutzung im derzeit klassischen Sinn. Vielleicht sind es aber jene Einschränkungen abseits vom täglichen Komfortanspruch, die das Interesse an einer auf wesentliche Inhalte (Wasser, Feuer,...) reduzierte Lebensform wecken (vgl. Urlaub im Baudenkmal in der Schweiz).

Zumindest für einen beschränkten Zeitraum und für eine zukünftige Wohnnutzung in einfacher Form, scheint damit ein angemessenes Verhältnis zur Geschichte und die Zukunft ohne Zerstörung der baukulturellen Errungenschaften möglich.

Rückführung der Ansprüche auf einfache, rudimentäre Wohnnutzungsformen

ERHEBUNGSBOGEN I

Wohnhaus/-teil Bestand

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Fundamentierung | <input type="checkbox"/> Kellergeschoss | <input type="checkbox"/> Stützmauern |
| Feuchtigkeitsprobleme | <input type="checkbox"/> kellerseitig | <input type="checkbox"/> bergseits |
| Brauchwasser | <input type="checkbox"/> im Haus | <input type="checkbox"/> vor dem Haus |

N1_Nutzung - typologische und strukturelle Situation Ist-Zustand Wohnhaus/-teil

- Raumanzahl _____
- Nutzung mit Übernachtung ja nein
- Anzahl der Schlafstellen _____
- Sanitäreanlagen ja nein
- Kochstelle ja nein
- Ofen _____
- Sonstiges _____
- _____
- _____
- _____

N2_Nutzung – typologische und strukturelle Defizite für zeitgerechte Wohnnutzung

- Raumhöhe _____
- Waschgelegenheit ja nein
- Warmwasser ja nein
- Stromversorgung ohne Netz Photovoltaik Aggregat
- Abwassersituation (derzeit) _____
- _____
- _____

Zukunft des Hauses

- Andere Nutzung geplant? im Zuge der landwirtschaftlichen Weiternutzung für Vermietung
- Abbruch + Neuerrichtung angedacht ja nein
- Umbaupläne, Sanierungen? _____
- _____
- _____
- Sanierung im Sinne der Tradition denkbar?
- ja nein
- Anmerkungen _____

Wann findet der nächste Generationenwechsel statt, was sind dort die Perspektiven in der Nutzung?

Stall Bestand

- | | | |
|-------------------------|------------------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Nutzung für Vieh | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Nutzung für Heulagerung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| sonstige Nutzung | <input type="checkbox"/> Holzlager | <input type="checkbox"/> Abstellraum für Maschinen? |

Zukunft Stall

Weitere Nutzung?

Umbaupläne, Sanierungen?

Abbruch + Neuerrichtung angedacht ja nein

Sanierung im Sinne der Tradition denkbar?

ja nein

Wann findet der nächste Generationenwechsel statt, was sind dort die Perspektiven in der Nutzung?

Flächen

Besitz von Flächen auf dem Maisäß ___ ha Weide ___ ha Wiese ___ ha Wald

Wer nutzt die Fläche?

Wie wird die Fläche genutzt?

Welche Weidetiere werden gehalten? Milchkühe Mutterkühe Kälber Rinder
 Schafe Ziegen Pferde

Wenn die Flächen von Dritten bewirtschaftet werden, gibt es eine Form von Pacht/ Abgeltung?

Form der Bewirtschaftung bei Mahd von Hand Mähbalken Traktor
Erschließung der Fläche keine Erschließung Güterweg
Schnitthäufigkeit bei Mahd 1x jährlich 2 x jährlich

Verwendung des Mähgutes bei Mahd?

Düngung der Fläche? Festmist Gülle Mineraldünger
chemische Unkrautbekämpfung? ja nein

Wie sehen die Perspektiven im Bezug auf die Nutzung der Flächen aus (wer wird die Flächen in 15 Jahren bewirtschaften?)

Wald/ Bewuchs

Besteht der Bedarf Bäume um das Gebäude bzw. auf einzelnen Maisäckern zu roden?

ja nein

Wurden an zugewachsenen Flächen Durchforstungsmaßnahmen durchgeführt?

ja nein

Mauern & Zäune

Finden sich auf dem Maisäckern Trockensteinmauern

ja nein

Finden sich auf dem Maisäckern traditionelle Zaunformen

ja nein

Finden sich auf dem Maisäckern historische Verkehrswege (Fußwege, Hohlwege, etc.)?

ja nein

ERHEBUNGSBOGEN 2

Gebäudetypologie – Hofbild

- Einhof primär halbvollendet sekundär vollendet sekundär Trennhof
Anlage primär sekundär

Grundrissanlage Wohngeschoss/-trakt

- zweiraumtief, zweiräumig
 zweiraumtief, komplex – drei- bis mehrräumig
 dreiraumtief, drei- bis mehrräumig, teils halbunterkellert

Modifikationen

- traufseitige Verlängerung der Küchenachse (quer zur Firstrichtung)
 Erweiterung der primären Gebäudeanlage durch die längsseitige Addition einer ein-/zweiteiligen Raumachse
 Aufdopplung = axiale Spiegelung der Grundrissanlage
 bergwärtige Verlängerung der Firstachse
 Raumteilung _____

Siedlungstechnische/augenscheinliche Kriterien

A1_Bauwerk – Betrachtung im Siedlungszusammenhang und in der Landschaft

- Maiß-Siedlungsstruktur offen geschlossen

- Nahverhältnis zu Nachbarbauten Objekt freistehend Objekt im Siedlungsverband

Objekt Erschließung (volltechnisch = LKW tauglich)

- | | | | | |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|
| Urmappe 1857 | <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußweg | <input type="checkbox"/> Schlepperweg | <input type="checkbox"/> volltechnisch |
| Luftbild 1950er | <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußweg | <input type="checkbox"/> Schlepperweg | <input type="checkbox"/> volltechnisch |
| Luftbild 1970er | <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußweg | <input type="checkbox"/> Schlepperweg | <input type="checkbox"/> volltechnisch |
| aktuell | <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußweg | <input type="checkbox"/> Schlepperweg | <input type="checkbox"/> volltechnisch |

Vegetation Umfeld (offen / Waldsukzession in Randzonen von Weide/Mahdflächen / Bauparzelle im Wald (Kronendeckung > 30%))

- | | | | |
|-----------------|--------------------------------|---|--|
| Urmappe 1857 | <input type="checkbox"/> offen | <input type="checkbox"/> Waldsukzession | <input type="checkbox"/> Bauparzelle im Wald |
| Luftbild 1950er | <input type="checkbox"/> offen | <input type="checkbox"/> Waldsukzession | <input type="checkbox"/> Bauparzelle im Wald |
| Luftbild 1970er | <input type="checkbox"/> offen | <input type="checkbox"/> Waldsukzession | <input type="checkbox"/> Bauparzelle im Wald |
| aktuell | <input type="checkbox"/> offen | <input type="checkbox"/> Waldsukzession | <input type="checkbox"/> Bauparzelle im Wald |

Charakteristika des individuellen Siedlungsplatzes:

- sekundär terrassenartig befestigt (talseitige Böschungsmauer)
 lokalklimatische Gunstlage (Wind, Sonneneinstrahlung)
 hydrologische Gunstlage (abseits Wasserzug)
 Schutzvorrichtungen (Lawinenschutzkegel, Erdwälle, Steinmauern)
 andere _____

A2_Bauwerk/Bauzustand – Betrachtung von Außen (Umfeld Bauparzelle)

- Einbettung des Objekts ins Gelände Fundamentsockel treppig im Gelände
 bergseitige Räume in den Hang eingetieft
- gesonderte Befestigung der Zugangswege Schotter Steinplatten Asphalt
- Hauszugänge über Außenanlagen
 ebenerdig Treppe Podeste andere _____
- künstliche Geländeanschnitte im Umfeld mit Schwächung der natürlichen topographischen Situation
 wo? _____
 Umfang? _____
- Vegetation im Nahfeld Zuwachs der letzten Jahre (insbesondere Nadelhölzer)
 Erhöhung des des biogenen Eintrages (traufseitig auf dem Dach)
- Beurteilung der Winter-/Schneesituation
 problematische Nassperioden für die Außenbauteile
 wo? _____
- Entwässerungssituation Dach und Umgebung gezielte Ableitung spontane Versickerung

A3_Bauwerk – Betrachtung von Innen

- Adaptierungspotential bzgl. Raumprogramm extern intern Ausbau Dachraum
- Hangwassersituation problematisch für die erdanliegenden Böden EG Kellerabgang
 berg-/hangseitige Fundamentzüge Kellerräume
- Estrichsituation im Vorraum und Küchenbereich
- gestörter natürlicher Haushalt bzgl. Bodenfeuchte/Belüftung ja nein
- Herdsituation/Rauchgasführung historisch modern offen geschlossen
- Ofensituation/ Rauchgasführung historisch modern offen geschlossen
- Belichtungssituation Herdraum/Küche - Fensteröffnungen
 ja groß klein keine
- Kellerabgang offen Geländer Bodenfalle
- Brauchwasser im vor dem Haus
- Sanitäreinrichtungen, Waschgelegenheit keine historisch modern (WC)
- derzeitige Abwassersituation Kanalanschluss Versickerung Sammlung Mistlege (Stall)
 Sammelkammer/jährliche Entleerung
- Raumhöhsituation gründungszeitlich modifiziert
 entsprechend Handlungsbedarf, wo? _____

Nutzungsrelevante Kriterien

N3_Nutzung – baurechtliche Defizite für zeitgerechte Wohnnutzung

Steigungsverhältnis Stiegen/Treppen (Trittzahl Auftritt/Höhe [cm])

Kellertreppe _____ Obergeschoss-Stiege _____

Absturzicherung keine

Geländerausbildung KG _____ EG _____ OG _____

Geländerhöhe(n) KG _____m EG _____m OG _____m

Raumhöhe(n) KG _____m EG _____m OG _____m

Fensterflächen KG _____m² EG _____m² OG _____m²

Brandschutz keiner welcher? _____

Materialspezifische und bautechnische Kriterien

M1_Bauwerk/Bauzustand – Materialisierung

Mauersockel, Stützmauern bzw. Fundamentsituation KG Zustand original überformt

Technik Trockenmauerwerk Feld-/Lese-/Bruchsteinmauerwerk
 Ton-/Betonziegel (modern)

Fugenbindung Lehm/Erde Kalkmörtel Zementmörtel

aufgehendes Holzwerk samt Schwellenlager Zustand original modifiziert/Reparaturen

Technik Blockstrick aus: behauenen geschrotteten maschinell gesägten Balken
 Ständer-Regelkonstruktion Fachwerk

Dachkonstruktionen Ans- Pfetten- Pfetten-Sparrendach

Dachdeckung Schindeln Bretter verzinktes Blech Alu

Außenwandverkleidung (Wohnstock)

Technik keine = Blockstrick Sicht
 Bretterschalung Schindelpanzer

M2_Bauwerk/Bauzustand – kulturhistorische Besonderheiten

- Natursteinmauerwerk
- Blockstrick- und Holzbautechniken
- Bodenkonstruktion, Bodenbeläge
- Herd- bzw. Feuerstellen und Öfen
- Fensterkonstruktionen
- Dacheindeckung, Rinnenlösungen, Dachabschlüsse

Zustandsformen/Schadensbilder

Mauersockel, Stützmauern bzw. Fundamentsituation des Kellergeschosses

- Problematik
- Wasserhaltung/Hangwassersituation
 - Geländedruck
 - konstruktive Mängel
 - Fehler in Folge jüngerer Adaptierungen

aufgehendes Holzwerk samt Schwellenlager

- Problematik
- aufsteigendes Kapillarwasser (Mauerwerk)
 - Schädlingsbefall
 - Pilzbefall
 - oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser (Dach-/Spritzwässer)

Dachdeckung, Außenwandverkleidung

- Problematik
- fortgeschrittene natürliche Alterungsprozesse (Verwitterung)
 - Schädlingsbefall
 - Pilzbefall
 - beschleunigter Abbau durch auflagernden/anstehenden biogenen Eintrag

