

# DIE INNVIERTLERIN MOOSDORF

dieinnviertlerin.at



**GEMEINSCHAFT  
LEBEN**



Projekt

# DIE INNVIERTLERIN NEUER WOHN- UND LEBENSRAUM



Die Innviertlerin ist ein Quartier in Moosdorf, mit dem ambitionierten Ziel, lokale Bedürfnisse und globale Anforderungen zu verbinden. Fünf individuelle Baukörper bilden auf einer Grundstücksfläche von 8.000 m<sup>2</sup> eine Mischnutzung aus Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Tourismus und Einzelhandel.

Das Ensemble mobilisiert die Infrastruktur in Moosdorf und entfaltet, über die Grundidee der Wohnnut-

zung hinaus, eine Vielfalt und Attraktivität für die Bevölkerung. Die Innviertlerin schafft Raum, der ein Gemeinschaftsleben ermöglicht und leistet dadurch einen wesentlichen Beitrag zur zukunftsgerichteten Weiterentwicklung einer wirtschafts- und auch identitätsstarken Gemeinde.

## Im Überblick

Umsetzung: 2024 bis 2027

Fokus: Nach- statt Neunutzung

Nutzung: Wohnen, Arbeiten,  
Einkaufen, Einkehren



Moosdorf

# VORAUSSCHAUENDE GESTALTUNG NACHHALTIGE NUTZUNG UND SICHERUNG DES LEBENSRAUMES

Das sind die großen Aufgaben die uns als Gemeinde und damit mir als Bürgermeister von der oberösterreichischen Raumordnung aufgegeben sind. Aufgaben und Pflichten die ich gerne erfülle.

Und genau nach diesen Gedanken ist auch dieses Projekt als gemeinsames Projekt der Bauherren und des Gemeinderates entwickelt worden. Nach diesen Richtlinien soll es Realität werden.

Unter möglichst großer Partizipation der Gemeindebürger haben wir uns für einen Weg und ein Ziel entschieden. Die Projektträger und wir als Gemeinde.

Denn es geht in einer Gemeinde wie Moosdorf nicht darum, einfach mehr Wohnungen, Parkplätze oder eine Geschäftszeile zu bauen. Es geht darum Leben, Arbeit und Gemeinschaft aktiv und nachhaltig zu gestalten.



Darum war und ist das Ziel dieses Projekts einen Platz der Begegnung, zu schaffen. Einen Platz der Moosdorfs Bedeutung als Tor zum Innviertel gerecht wird. Das tut die Innviertlerin. Denn sie denkt - natürlich die Nähe zur Stadt Salzburg mit.

Zu einer aus unserer Sicht gelungenen Mischung gehören darum unsere traditionellen ländlichen Werte: Das zeigt sich im Projekt zum Beispiel beim geplanten Bauernmarkt, genauso wie beim Nahversorger mit regionalen Produkten und damit lokaler nachhaltiger Wertschöpfung beim Einkauf. Aber auch Modernität und Weltoffenheit einer Landgemeinde nach außen wollen wir zeigen. Das geschieht durch den Baustil, die geplanten Angebote und die offene Gestaltung.

Und, über allem, was hier schon gesagt wurde, steht die Nachhaltigkeit.

Das wiederum zeigt sich am Energiekonzept, der Planung in Sachen Verkehr und Stellplätze und an den regionalen Arbeitsplätzen durch nationale und internationale Unternehmen, die sich so hier bei uns ansiedeln werden. Weil wir Ihnen optimale Entwicklungsmöglichkeiten bieten, vom Startup bis zum etablierten Unternehmen - vom Handwerksbetrieb bis zum Dienstleister.

Mit einem Wort: Wir in Moosdorf gehen schon seit vielen Jahrzehnten den Moosdorfer Weg. Wir wissen, wohin wir wollen und wohin wir dabei gehen. Und das ist gut so.

Denn: „Wenn Sie nicht wissen, wohin Sie gehen, werden Sie wahrscheinlich woanders landen“, hat Lawrence J. Peter gesagt. Und das soll und wird uns in Moosdorf nicht passieren.

Emersberger Manfred  
Bürgermeister



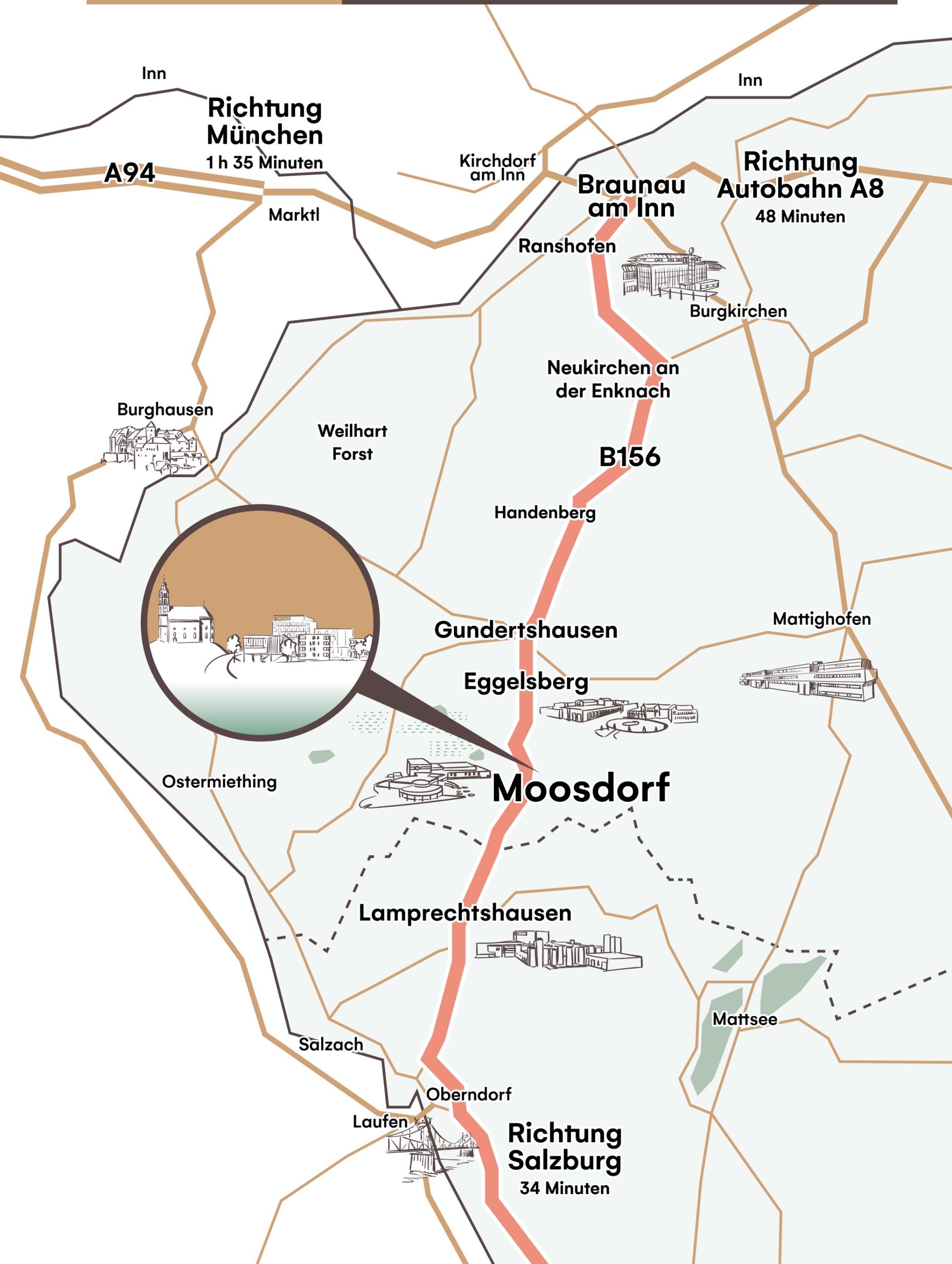
Projekt

# DIE INNVIERTLERIN EIN CHARAKTER VOLLER DYNAMIK UND KLARHEIT

Die Innviertlerin steht mit beiden Beinen fest im Leben und ist eng mit allen Generationen in ihrem Umfeld verbunden. Sie ist weltoffen und heimatverbunden. Mal taucht sie in das pulsierende Gemeindeleben ein, mal sucht sie die Stille im Grünen. Für sie ist es die Abwechslung, die Lebensqualität ausmacht.







## Geografie

# MOOSDORF

## GEMEINDE IM GRÜNEN

Die 1.800 einwohnerstarke Gemeinde Moosdorf ist das Tor zum Innviertel, direkt an der Hauptverbindungsachse B156. Sie verbindet Passau, Braunau und Salzburg, deswegen spielt Moosdorf im Kontext der Stadtflucht eine tragende Rolle.

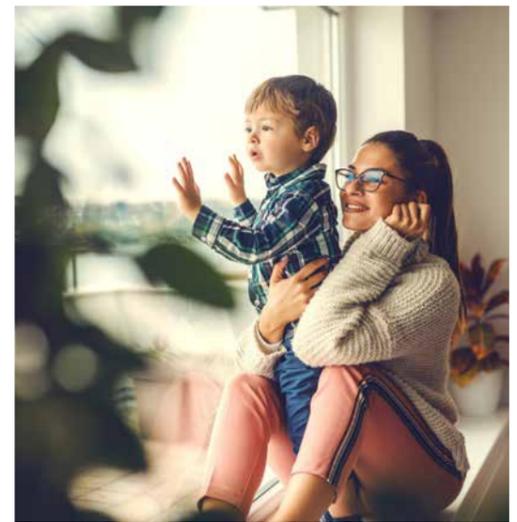
Die Innviertlerin deckt das Potential der Gemeinde auf. Durch die Neubelebung der stillgelegten Betriebsfläche im

Zentrum wird neuer Wohn- und Lebensraum geschaffen und viel Grünland gespart.

Moosdorf liegt naturnah und teils in Hanglage, das verspricht Sichtlinien in die umliegenden Gemeinden. Seinen Namen bezieht der Ort von der Nähe zum Ibmer Moor, dem größten Moor-komplex Österreichs. Moos steht im regionalen Dialekt für Moor.

### In der Nähe

Lamprechtshausen	7 km
Oberndorf	14 km
Braunau	28 km
Salzburg	35 km
München	135 km



Wohnraum

# PROJEKTÜBERSICHT

## Haus 1:

Bäckerei/Café  
Bar/Bistro  
Hotel, 60 Zimmer

## Haus 2:

Lebensmittelmarkt  
Fitnessstudio  
Büroflächen  
Florist

## Haus 3:

Pizzeria  
6 Einheiten für betreutes Wohnen  
14 Micro Apartments

## Haus 4 und 5:

24 Wohnungen

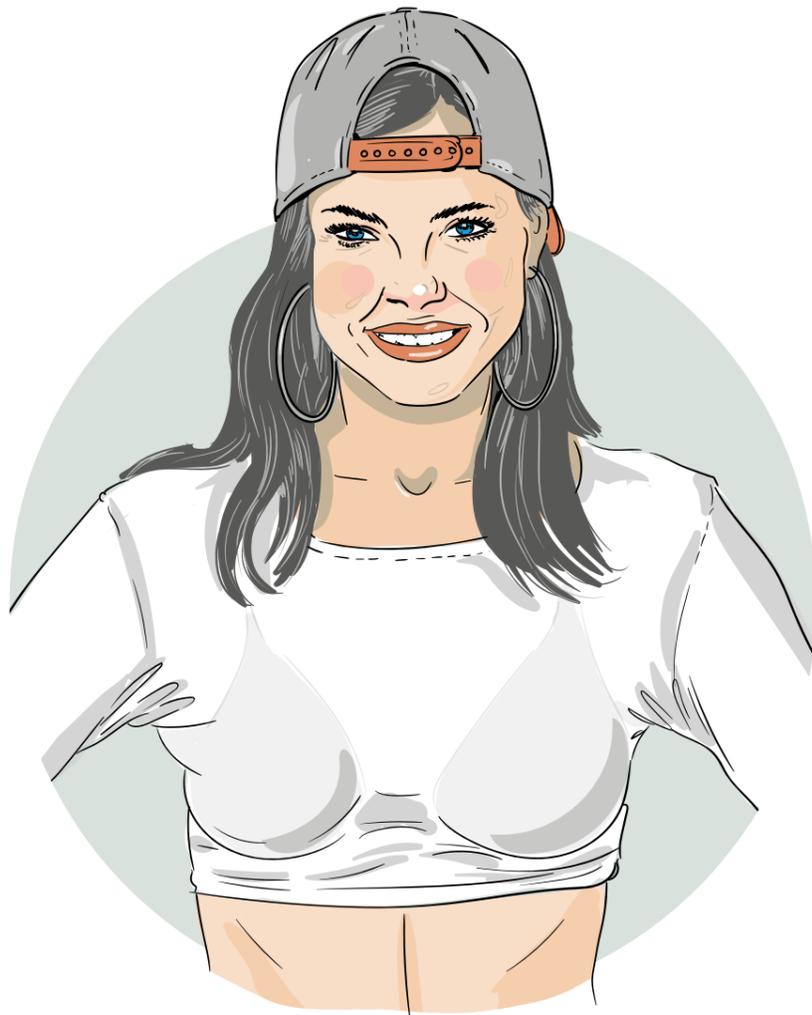
## Parkplätze:

Tiefgarage (2 Ebenen)  
Kurzparkplätze  
Besucherstellplätze

## Öffentlicher Freiraum:

ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grünfläche  
ca. 1.500 m<sup>2</sup> Marktplatz





Geografie

# ZURÜCK ZUR BEGEGNUNG ARBEITS- UND LEBENSRAUM

DIE BETRIEBE PROFITIEREN VON DER  
KONZENTRIERTEN INFRASTRUKTUR.  
ZUSAMMEN- UND ARBEITSLEBEN  
KNÜPFEN DIREKT ANEINANDER AN.

Mit langfristig gedachten Strukturen, die die Lebensqualität steigern und sich am Bedarf der Bevölkerung orientieren, verändert die Innviertlerin die urbane Lebensqualität. Die gesamte Entwicklung baut auf die Mischnutzung.

Drei der fünf Gebäude sind tourismus-, büro- und einzelhandelsdominiert, zwei sind für die reine Wohnnutzung vorgesehen. Kooperiert wird mit lokalen Betrieben, die die Vernetzung mit Moosdorf verstärken.

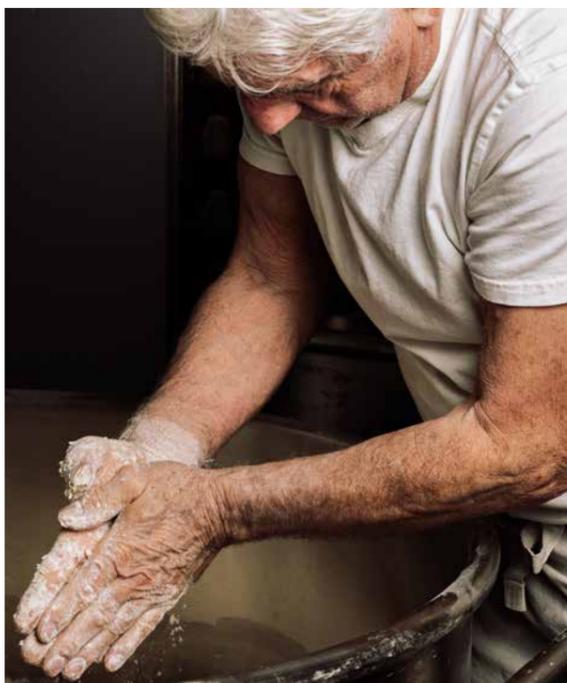
Ihre Anziehungskraft verdankt die Innviertlerin ihrer offenen Gestaltung. Und auch den parkähnlichen Anlagen, dem Marktplatz und den vielen Gelegenheiten zum Verweilen.

So bringt sie Menschen wieder in Kontakt, miteinander und mit der Gemeinde.



„WIR FREUEN UNS, BEI DER ENTSTEHUNG  
DER INNVIERTLERIN DABEI ZU SEIN,  
UNSERE PRODUKTE ZU VERKAUFEN  
UND DEN MENSCHEN UNSER HANDWERK  
NÄHER ZU BRINGEN.“

Florian Brandner  
Bäckermeister



Vorgestellt

# BÄCKEREI BRANDNER ERÖFFNET NEUE FILIALE.

Glücklich kann sich jeder schätzen, der eine Bäckerei in seiner Umgebung hat. Denn dann ist man nur ein paar Minuten vom Frühstückscroissant und von der Jausensemmel entfernt. In der Innviertlerin wird genau das der Fall sein, denn die Bäckerei Brandner hat sich hier angesiedelt.

In der Bäckerei Brandner wird noch mit regionalen und hochwertigen Zutaten gebacken. Wer hier kauft, kauft absolut frisch und vor allem vielseitig. Die Bäckermeister legen selbst Hand an und verfeinern in ihrer Backstube die haus-eigenen Traditionsrezepte. Das Mehl stammt aus regionalen Mühlen, die Gewürze werden selbst vermahlen und auf chemische Zusatzstoffe wird komplett verzichtet.

Vorgestellt

# HOTEL INNVIERTLERIN

## DREI FRAGEN

## AN INGO HOLD

GESCHÄFTSFÜHRER HOTEL INNVIERTLERIN

### Was qualifiziert die Innviertlerin für Sie als neuen Standort?

Durch ansässige Freunde kenne ich die unmittelbare Umgebung von Moosdorf schon seit zwei Jahrzehnten. Die Kombination aus schöner Landschaft, wirklich guter Küche und der bisher erfahrenen Gastfreundschaft haben mich dazu bewogen, das Projekt mit umzusetzen.

Aus der Sicht als Hotelbetreiber sind neue, moderne Zimmer — in ausreichender Anzahl an einem Ort konzentriert — für die zahlreichen innovativen Unternehmen in der Umgebung Mangelware. Auch der ökologische Fußabdruck ist heute wichtiger denn je und inzwischen ein wichtiges Buchungsargument geworden. Ein umfassender und vor allem praktischer Branchenmix, wie mit Pizzeria, Bistro, Supermarkt und Fitnesscenter, ist für unsere Gäste sicherlich ein weiterer Pluspunkt.

### Was braucht die Innviertlerin um aufzublühen?

Die Integration von Wohneinheiten ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtprojekts. Es ist wichtig, dass dieses Projekt von allen akzeptiert und mitgetragen wird. Die Kombination von Wohnungen für Jungfamilien, und betreuten Wohneinheiten ist in meinen Augen der Schlüssel für ein aktives und lebenswertes Dorfleben.

### Was ist Ihr persönliches Ziel am neuen Standort?

Ich freue mich, mit dem Hotelprojekt dazu beitragen zu können, der Region einen neuen Schub zur Steigerung der Lebensqualität durch neue Arbeitsplätze zu schaffen. Es handelt sich zwar vorrangig um ein Businesshotel, aber auch Radfahrer, Biker und Familien sind herzlich willkommen. Damit möchte das Hotel die Innviertlerin auch als Katalysator für die Bekanntheit der oberösterreichischen touristischen Standorte/Attraktionen fungieren.



### Factbox:

Ing. Ingo Hold bringt langjährige Erfahrung und Expertise als Manager und Direktor im Hotelwesen mit. Er ist seit Ende 2013 selbständiger Geschäftsführer mehrerer Gastronomie- und Tourismusbetriebe in Salzburg und Wien.



Geografie

# ÖFFENTLICHE RÄUME IN ZENTRALER LAGE

Die Innviertlerin ist die selbstbewusste Antwort auf die wachsende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen, ökonomischer Nachhaltigkeit und der Weiterentwicklung des Gemeindelebens. Durch die Umnutzung des Grundstücks des Ortskerns wandeln sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturen.

Ländlicher Raum steht vor den Herausforderungen des demografischen Wandels.

Die Innviertlerin ist ein Modell dafür, dass die größte Chance der Gemeinden oft in der Neuerfindung leerstehender, zentraler Gebäude steckt. Durch die Nachnutzung einer stillgelegten Brüterei

aktiviert die Innviertlerin den Aufbau einer neuen regionalen Wertschöpfungskette und die Gestaltung einer Gemeinschaft.

Dieser Ansatz sichert die charakteristische Identität des Dorfes, seine Belebung und Wirtschaftlichkeit.



## Ökologische Ziele

- Nachnutzung statt Neunutzung
- energieeffiziente Fenster, Türen, Wärmedämmung
- regenerative Energiequellen wie Sonnenenergie
- nachhaltige Heizsysteme
- stabile, langlebige Baukonstruktion, um lange Nutzungsdauer zu gewährleisten
- kurze Transportwege (regionale Baustoffe und Unternehmen)
- Bodennutzung mit möglichst viel Begrünung und möglichst wenig versiegelter Fläche

## Soziale Ziele

- lokale Wertschöpfung
- vielseitiges Wohn- und Freizeitangebot
- Integration aller Generationen



## Wohnraum

# MULTIFUNKTIONAL WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Bewusst vielfältig sind die Wohnmöglichkeiten im neuen Quartier. Die Innviertlerin orientiert sich an den Bedürfnissen jeder Lebensphase.

Zwei Gebäude widmen sich mit 24 Wohnungen der reinen Wohnnutzung. Der Mix reicht von der 1-Zimmer-Kompaktwohnung bis zur 4-Zimmer-Gartenwohnung. Zudem stehen in einem anderen Gebäude 14 Micro-Apartments sowie 6 Einheiten für betreubares Wohnen zur Verfügung.

Letztere bieten Rückzugsmöglichkeiten und lebendige Begegnungszonen in den gemeinsamen Koch- und Aufenthaltsräumen.

## Wohnungsvielfalt

- 1-Zimmer: ca. 30 m<sup>2</sup>
- 2-Zimmer: ca. 50 m<sup>2</sup>
- 3-Zimmer: 60 - 70 m<sup>2</sup>
- 4-Zimmer: 88 - 95 m<sup>2</sup>

## Wohnen im Alter

6 Einheiten für betreubares Wohnen

## Für Starter & Pendler

14 Micro-Apartments



Architektur

# BAUKUNST UND TRADITION MODERNE TRIFFT GESCHICHTE

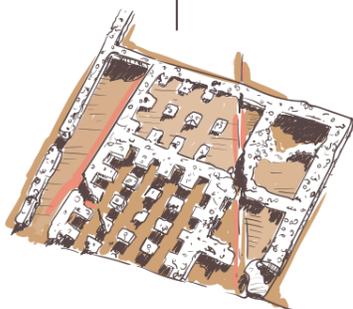
Die Innviertlerin entwickelt die Geschichte Moosdorfs weiter: vom anonymen Ort zum Zukunftsquartier. Sie ersetzt die stillgelegte Brüterei mit einem Angebot, das in seinen Einzelteilen alle Generationen anspricht.

Im urbanen Sozialgefüge bildet die Innviertlerin ein Feld für Nachbarschaftsbeziehungen und soziales Engagement. Das Alltagsleben diente als Plangrundlage für eine homogene Gesellschaft mit einer gemeinsamen Identität.

„DIE ARCHITEKTUR FOKUSSIERT SICH AUF EINEN RESPEKTVOLLEN UMGANG MIT DEN RESSOURCEN, AUF DIE ENTWICKLUNG SOZIAL AUSGEWOGENER RÄUME UND AUF DIE WERTSCHÄTZUNG DES KULTURELLEN SOWIE BAULICHEN KONTEXTES.“

Dietrich | Untertrifaller  
Architekten ZT GmbH

Die Besiedelung Moosdorfs erfolgte schon sehr früh. Dies ist erwiesen durch die Ausgrabung eines Römischen Gutshofs – der „villa rustica“.



200

1130

Der Name Moosdorf wurde urkundlich erstmals um 1130 im Buch über Schenkungen des Benediktinerstiftes Michaelbeuern mit "Chunradus de Mostorf" genannt.



1709 wurde die einschiffige Filialkirche der Pfarre Eggelsberg in Moosdorf geweiht.

1709

1901 gründete Ignaz Glaser in Hackenbuch bei Moosdorf, die Glashütte „Emmy-Hütte“.



1850

1850 erlangte Moosdorf den Status einer eigenen Gemeinde und umfasste die Katastralgemeinden Moosdorf und Stadl.

1901

Über uns

# QUARTIERS- UND LEBENSRAUMENTWICKLUNG MIT EINER KLAREN PROJEKTPHILOSOPHIE

Mit gezielten Investitionen in die Infrastruktur setzen wir wichtige Impulse für die soziale und ökologische Modernisierung. Ohne die zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Arbeits- und Lebensräumen wäre eine moderne Gesellschaft nicht denkbar. Es ist auch eine Frage der Gerechtigkeit, an die nachfolgenden Generationen zu denken.

Wie wir heute unsere Lebensräume gestalten, entscheidet darüber, wie wir morgen leben.

**HAJEK  
RIEDMANN**



1977 war die Verleihung des Gemeindewappens und die Festlegung der Gemeindefarben: Gelb-Grün



Bis 2004 war der zuständige Gerichtsbezirk Wildshut, heute gehört die Gemeinde zum Gerichtsbezirk Mattighofen.

1973

1977

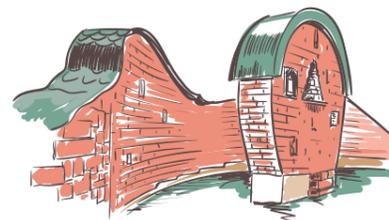
2003

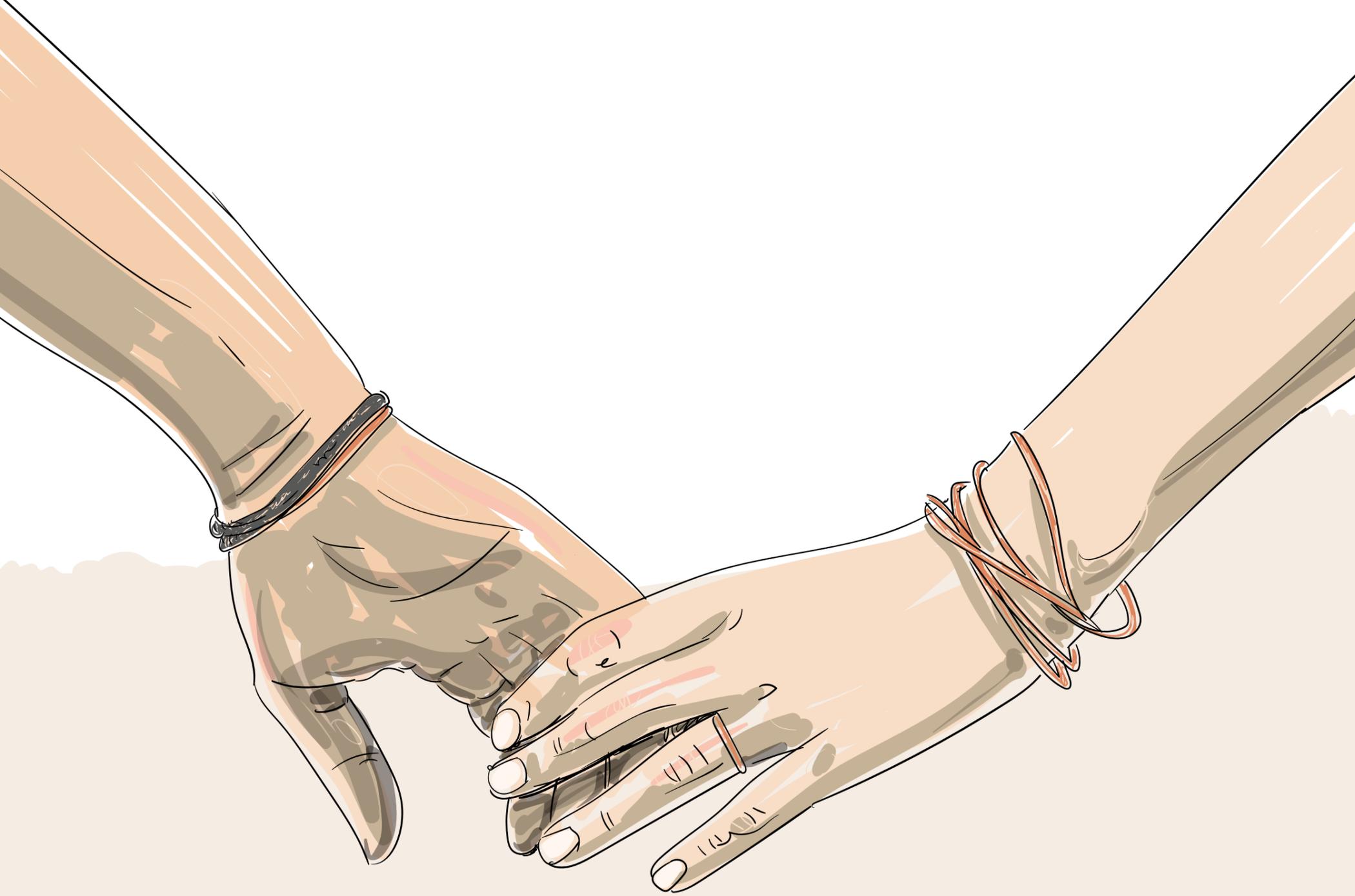
2004



Ibmer Moor: Seit 1973 ist ein Teil des Gebietes über einen rund 4 km langen Moorlehrpfad allgemein zugänglich.

Im Jahr 2003 wurde Moosdorf offiziell zur Friedensgemeinde ernannt. Die Friedensmauer - aus selbstgebrannten Friedensziegeln - zeugt davon.





# DIE INNVIERTLERIN MOOSDORF

Ein Projekt der

**FR** HAJEK  
RIEDMANN

Salzburger Straße 1  
5141 Moosdorf  
+43 676 602 63 76  
[www.hajek-riedmann.at](http://www.hajek-riedmann.at)

[dieinnviertlerin.at](http://dieinnviertlerin.at)