Wohnen zu Hofe

Mittels innovativer Konzepte und überraschender Ideen gelang es, einem traditionellen oberösterreichischen Bauernhof ein zweites Leben mit viel Wohnqualität einzuhauchen.

Von Christian Kornherr

Die Geschichte dieses Projektes beginnt mit einem täglichen Problem in ländlichen Regionen. Die Bauersleute hatten längst das Pensionsalter überschritten, die Kinder sich allesamt für andere Berufe entschieden, der über Generationen bewirtschaftete Hof drohte zu verfallen. Aber dann bekam Johannes Fachberger gottlob doch noch Heimweh.

Der Projektmanagement-Experte studierte in Wien und lebte mit seiner Frau auch dort über 15 Jahre: „Zu dieser Zeit haben wir das Stadtleben schon sehr genossen." Nachdem sich die beiden beruflich etabliert hatten, zog es sie aber doch zurück in die Heimat, in der boomenden Wirtschaftsstadt Steyr fanden sie auch schnell neue Jobs. Da schien es nur logisch, ins Elternhaus zurückzukehren, das hoch über Steyr thront.

Ja, thront. Der klassische Vierkanthof liegt auf einem Hügel hoch über der Stadt, man übersieht das gesamte Tal, hat in jeder Richtung einen Postkarten-Ausblick und kein direktes Gegenüber. Mit einem Wort: ein prachtvoller Platz zum Leben.

Aber die Ansprüche der Bauherren an die Wohnqualität waren hoch, immerhin hat Johannes Fachberger auch einige Semester Architektur studiert, und der Vierkanter war in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Und: Es gab keine erhaltenswerte traditionelle Bausubstanz mehr. In den Sieb-

An der Südseite lassen die drei Wohneinheiten nicht erkennen, dass es sich um einen umgebauten Bauernhof handelt. Unten: Der idyllische Garten samt tollem Ausblick.

Die Terrasse im Innenhof wird gerne für gemeinsame Abende genützt. Der hölzerne Laubengang dient als Balkon für die oben liegenden Schlafzimmer.

Es ist wirklich ganz erstaunlich, wie viel Gemütlichkeit trotz modernem Design in die alten Gehöftmauern gezaubert wurde.

zigerjahren waren große Fenster eingesetzt worden, man konnte sich also ohne jedes schlechte Gewissen für einen modernen Baustil entscheiden. Zweite Vorgabe: Ein Teil der Landwirtschaft sollte erhalten werden, Johannes Fachberger sieht das als Teil seiner Identität und die anfallende Arbeit daher eher als Hobby.

Aber so ein Vierkanter birgt eine Menge Bauvolumen, und für die Familie alleine wäre der finanzielle Aufwand kaum zu stemmen gewesen. Die Lösung brachte schließlich ein höchst innovativer Ansatz. Die Fachbergers fanden schon längere Zeit Gefallen an der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens, auch waren ihre eigenen Platzbedürfnisse nicht so groß. Also entschied man sich für eine Aufteilung des Vierkanters in verschiedene Wohnzonen. An der Südseite sollten – sozusagen wie Reihenhäuser – in einem Objekt drei etwa gleich große Wohneinheiten zu je 135 m² entstehen, im Mittelteil ein Gemeinschaftsraum und Lager für alle Wohnungen, auch der idyllische Innenhof sollte der gemeinsamen Nutzung dienen. An der Nordseite, allerdings mit traumhaftem Blick auf Steyr, die Wohnung der Eltern und fünf kleine Apartments für Dauergäste. Johannes Fachberger: „… und weil für mich klar war, dass wir die gewünschte Wohnqualität nur mit einer g'scheiten Planung erreichen, haben wir das Projekt dem renommierten Architekturbüro Junger-Beer übertragen."

Und Johannes Fachberger ging sogar noch einen Schritt weiter: Leicht hätte er den gesamten Bau alleine durchziehen und dann die Wohnungen verkaufen können – vielleicht sogar noch mit etwas Gewinn. Wichtiger war ihm jedoch die Nachhaltigkeit der Beziehung zu seinen künftigen Nachbarn. Deshalb erledigte er zwar die Planung und die Klärung der gar nicht so einfachen rechtlichen Situation bei den gemeinschaftlichen Flächen, verkaufte jedoch sozusagen einen Stall mit Baurecht an die Interessenten, die dann selber für den Ausbau verantwortlich waren. Aber die Arbeiten wurden natürlich aus Einsparungsgründen allesamt im Paket vergeben und die Kosten anteilsmäßig aufgeteilt. „Ich glaube fest daran, dass es

„Die gewünschte Wohnqualität war nur mit g'scheiter Planung zu erreichen."
Johannes Fachberger

Erdgeschoss

Die Daten

Fertigstellung: Herbst 2005, nach einem Jahr Bauzeit.
Wohnnutzfläche: Drei Mal jeweils 135 m², aufgeteilt auf zwei Ebenen. Zusätzliche Gemeinschaftsräume. Ein kleiner Teil des Gartens dient der jeweiligen Eigennutzung, der weitaus größere Teil (inklusive Spielplatz und Schwimmbiotop) steht allen Anteilseignern zur Verfügung.
Kosten: ca. 300.000 Euro pro Wohneinheit, allerdings ohne Eigenleistungen und inklusive aller Außenanlagen (z. B. Schwimmbiotop) – was etwa einem Einfamilienhaus auf gleichem Qualitätslevel entspricht.
Planung: Architekturbüro Junger-Beer, 1070 Wien und 6890 Lustenau.

… wir haben sie perfektioniert.

FireWIN – die Pellets-Zentralheizung im Wohnraum

Genießen Sie die Magie des Feuers und lassen Sie sich von zukunftsweisender Heiztechnologie verwöhnen:

- Versorgt vom Wohnraum aus das ganze Haus mit Wärme und Behaglichkeit.
- Beste Energienutzung durch dosierbare Wärmeabstrahlung.
- Vollautomatische Pelletszuführung.

…Winnetou wäre begeistert gewesen!

Weitere Infos unter:
Windhager Zentralheizung GmbH
5201 Seekirchen, Tel. 0 62 12/23 41-0
www.windhager.com

Windhager Zentralheizung
Wärme in Perfektion.

einen viel intensiveren Bezug zu seinem künftigen Heim schafft, wenn man selber schon beim Bau beteiligt ist."

Die tolle Lage, ein schlüssiges Konzept und die fertige Planung halfen jedenfalls dabei, die gewaltige Hürde zwischen dem oft gehegten Traum des gemeinschaftlichen Wohnens und der Realität der Umsetzungsschwierigkeiten zu überwinden. Es wurden den Interessenten harte Fakten geboten, und so reichte schon ein wenig Umhören im erweiterten Freundeskreis, um die nötigen Anwärter zu finden. Ein Paar sprang dann zwar während der Bauphase ab, aber auch hier wurde schnell Ersatz gefunden.

Der Umbau erfolgte nach Niedrigenergie-Standards, außen wurden 20 Zentimeter Wärmedämmung montiert, innen ein Lehmputz aufgetragen, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage hilft die Heizkosten senken. Den restlichen Energiebedarf deckt eine Hackschnitzel-Heizung, die mit den Resten aus dem eigenen Wald betrieben wird. Die Heizkosten inklusive Warmwasser betragen nur 400 Euro pro Jahr.

An der Nordseite mit der Zufahrt wurde der bäuerliche Charakter erhalten, erst an der straßenabgewandten Seite öffnet sich die moderne Architektur.

Wie schon die Eckdaten des Umbaus beweisen, haben alle drei Familien (Fachberger, Hatschenberger und Stöcher) ein ausgesprochen hohes Interesse an einer ökologisch bewussten Lebensweise und finden auch Gefallen an der Landwirtschaft. Johannes Fachberger: „Niemand hat ein Problem damit, wenn ich Sonntagvormittag mit dem Traktor ausfahre." Im Gegenteil: Die Familien Hatschenberger und Stöcher bauen inzwischen sogar auf dem reichlich vorhandenen Grund rundum Mais, Kartoffeln und Gemüse an, die Stöchers halten sogar eigene Hühner. Und für die insgesamt sechs Kinder tut sich überhaupt ein kleines Paradies auf: Ihnen stehen ein Spielplatz, Schwimmbiotop und eine Abenteuer-Landschaft samt nahe liegendem Wald zur Verfügung.

Es darf also gesagt werden: Experiment geglückt. Selbst nach zwei Jahren kann keiner der Bewohner irgendwelche Nachteile erkennen. Als wichtiges Element der Planung erwies sich, dass die einzelnen Wohneinheiten räumlich wie akustisch durch kleine Gemeinschaftsräume (z. B. die Waschküche) getrennt sind. Das Konzept lässt Geselligkeit zu, wenn es gewünscht ist, aber auch Abgeschiedenheit. Der gemeinsame Kauf von Gartengeräten spart bares Geld, und wohl keine der drei Familien hätte sich alleine einen derart großzügigen Schwimmteich leisten können. Aber auch sonst lassen sich viele Synergien ziehen, in diesem Punkt sind sich die Bewohner ebenfalls einig: „Das Aufteilen der Pflichten und Arbeiten rund um ein Haus erhöht einfach die Lebensqualität."

„Das Aufteilen der anfallenden Arbeiten erhöht die Lebensqualität."
Robert Hatschenberger