



FOTOS: LUKAS SCHALLER



Das „Giatla Haus“ auf der Alfienalm in Osttirol wurde für den Tourismus umgebaut. Der ist eine wichtige Ergänzung zur Landwirtschaft geworden

# Neues Leben in alten Höfen

» Während Städte mit ständigem Wachstum konfrontiert sind, steht der ländliche Raum vor einer ganz anderen Herausforderung: Regionen jenseits großer Metropolen sind seit Jahren von starker Abwanderung betroffen. Es ist vor allem die junge Bevölkerung – insbesondere Frauen – die es aufgrund eines größeren Angebots an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in urbane Gefilde zieht. Zurück bleiben leere Häuser, betagte Bewohner und die Ungewissheit, wie sich das Leben auf dem Land in Zukunft wohl gestalten wird.

Mit diesem heiklen Thema beschäftigte sich zuletzt die alljährlich stattfindende Leerstandskonferenz. Zwei Tage lang wurden nach Antworten für ungenutzte Hofgebäude gesucht. Denn der klassische Bauernhof wirft einfach nicht mehr genug ab: Mehr als die Hälfte aller Höfe in Österreich sind keine Vollerwerbsbetriebe mehr. Darum muss man sich nach vernünftigen Alternativen und neuen Verdienstmöglichkeiten umschauen. Das Beschreiten neuer Wege fällt nicht immer leicht. Oft steht die emotionale Bindung an den Elternhof im Weg. Verkaufen ist aber auch keine Option. Schließlich stellt der Besitz von Grund

Bauernhäuser, Ställe und Scheunen werden vielerorts nicht mehr genutzt. Dabei schlummert großes Potenzial in ihnen. Drei Beispiele, wie Leerstand vermieden und landwirtschaftliche Gebäude neu genutzt werden können. VON PETER MATZANETZ

und Boden immer noch eine verlässliche Absicherung dar. Roland Gruber, Gründer des Architekturbüros *nonconform*, ist überzeugt, dass diese Phänomene nicht isoliert zu betrachten sind: „Das wird weder von einer Person ausgelöst, noch wird jemand im Alleingang eine Lösung entwickeln.“ Bereits zum sechsten Mal organisierte er die zweitägige Zusammenkunft. Als Konferenzort wurde in diesem Jahr das Bergdorf Innervillgraten in Osttirol ausgewählt, wo sich rund 200 Experten versammelten, um Strategien zum weiter Nutzen alter Höfe zu entwickeln.

**Die Gemeinde selbst** hat einige neue Ansätze gegen das Höfesterben entwickelt und kann bereits auf mehrere Vorzeigeprojekte verweisen. Das „Giatla Haus“ etwa ist mit seinem Hofverbund in Hanglage nicht nur für Osttirol typisch, sondern für viele alpine Regionen. Land- oder Viehwirtschaft gab es hier keine mehr. Der Umbau in ein Appartementhaus für Touristen lag also nahe. „Nicht erhaltenswerte Teile wurden entfernt, um den Innenraum passend zu gestalten,“ sagt Benjamin Schaller, der Pächter des Hauses. Das war nicht einfach: Eine überlange Planungs- und Bauzeit von sechs Jahren »



„Das Haus war zwar romantisch, aber eigentlich eine Ruine. Es war hier nicht einfach, die Gesetze anzuwenden.“

Madritsch Pfurtscheller  
Architekten

**Neues Leben in alten Höfen (1/3)**  
Kurier/Immo | Seite 18, 110, 112 | 11. November 2017  
Auflage: 200.092 | Reichweite: 559.000  
nonconform





Der 400 Jahre alte Mesnerhof C ist ein Rückzugsort für gestresste Städter



Das neue Camp am Rofangebirge wurde zum Teil mit Crowdfunding finanziert und soll im Februar eröffnet werden

war notwendig, um das Gebäude so hinzubekommen. Unter Anhebung des Holzbaues wurde nachträglich ein Fundament gesetzt. Die originale Holzfassade blieb erhalten. Dahinter entstand ein quasi neues Blockhaus. Alte Bauteile, wie die Tenne, die Laube oder die Freitreppe wurden konserviert und dienen als allgemein zugängliche Aufenthaltsbereiche. Die andere Hälfte der

Fläche wird vermietet. Der überdachte Außenraum hat viele Vorzüge: „Wenn es hier oben wetterbedingt einmal nicht passt, muss man nicht vor die Türe gehen“, sagt Schaller. Architekt Reinhard Madritsch war mit der herausfordernden Bauaufgabe beauftragt worden: „Das Haus war zwar romantisch, aber eigentlich eine Ruine.“ Rechtlich gab es in Sachen Bau-, Raum-

und Gewerbeordnung vieles zu überwinden. Da der Bau ein regelrechtes Unikat darstellt, hätte es beim Brandschutz sogar innerhalb der Behörde Uneinigkeit gegeben. „Man war kooperativ, aber die Gesetze sind hier nicht einfach anzuwenden“, sagt Madritsch. Der gedeckte Außenbereich ist schließlich ein zweiter Brandabschnitt geworden und im Wellnessbereich unter dem Dach fin-

den sich die vorgeschriebenen Gemeinschaftsräume. **Auf eine 400 Jahre alte** Vorgeschichte blickt unterdessen der „Mesnerhof-C“ im Tiroler Steinberg am Rofangebirge zurück. Der Hof war über Leibrente an den Vater des jetzigen Eigentümers übergegangen. Georg Gasteiger wollte nach der Übernahme einen Ort entstehen lassen, an dem »



FOTOS: WERNER NEUBERGER

Altes Gebälk mit neuer Funktion: In der ehemaligen Scheune entstanden „Schlafnester“. Die Tenne dient als Begegnungszone



„Haus an der Kante“: Im Kärntner Bleiburg wurden auf den alten Steinmauern eines Stalls moderne Ferienlofts errichtet



Natürliche Baustoffe, zum Beispiel Lehmputz, wurden eingesetzt

der Geist weiterleben und gleichzeitig Neues entstehen kann. Für einen ersten Umbau war der Hof von Grund auf saniert worden. Heute steht das Haus „modernen Arbeitsnomaden“ zur Verfügung und dient gemeinschaftlichen Klausuren, Seminaren oder einfach nur der Erholung. Mit dem touristischen Leuchtturmprojekt ladet man Städter ein, in iger Atmosphäre den Blick aufs Wesentliche zu schärfen. Nach einer erfolgreichen Einführungsphase kam die Idee auf, auch die Scheune nebenan nutzbar zu machen. „Wir wollten das Thema Matratzenlager ins einundzwanzigste Jahrhundert holen“, erklärt Gasteiger seine Idee. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Im Gegensatz zu herkömmlichen Hüttenlagern erfolgte eine räumliche Trennung mittels „Schlafnestern“. Zu viel Nähe mit Unbekannten gehört dank der räumlichen Struktur daher der Vergangenheit an. Die Waschbe-

reiche sind in einem eigenen Trakt untergebracht und allgemein zugänglich. Für den Umbau engagierte der Bauherr Andreas Breuss. Er ist erfahren im Holzbau und sieht den Bau als Beitrag zur örtlichen Baukultur: „Sowohl innen als auch außen wurden die alten, charakteristischen Gebäudeteile zum archi-

tektonischen Stilmittel gemacht.“ Zeitgemäße, natürliche Baustoffe wurden mit wieder eingesetzten Materialien vermischt. Die thermische Sanierung war in Kombination mit der sichtbaren Holzkonstruktion zwar eine Herausforderung, hat sich aber gelohnt: „Auch wenn alte Häuser authentische Geschichten erzählen,

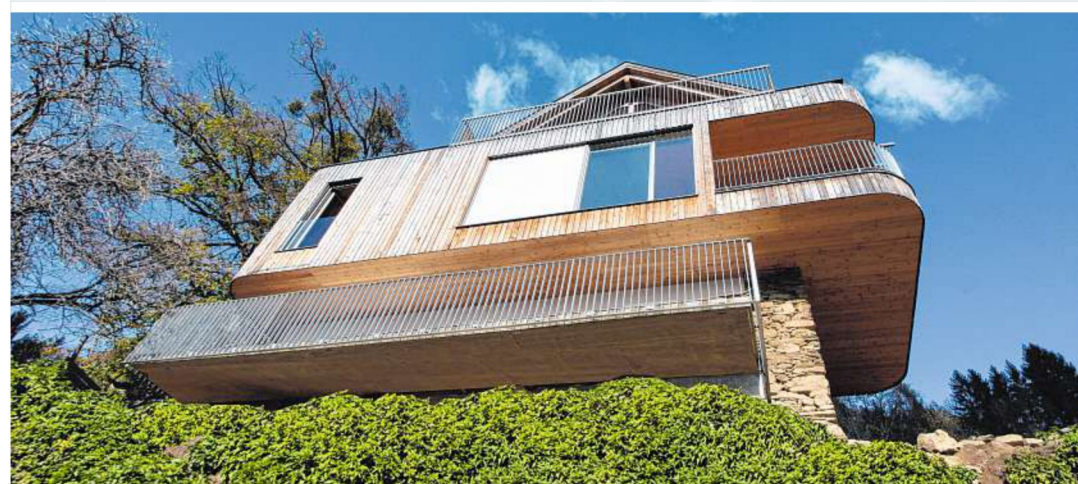
müssen neue Nutzungen heutigen bautechnischen Anforderungen entsprechen“, sagt Breuss.

Ein weiteres Beispiel stellt das „Haus an der Kante“ im Kärntner Bleiburg dar. Die Ursprünge des Hofes reichen bis ins 18. Jahrhundert zurück. In baufälligem Zustand war er dem jetzigen Eigen-

tümer vom Bruder weitergegeben worden. Zunächst erfolgte die Revitalisierung des Haupthauses, das der Familie heute als Lebens- und Arbeitsort dient. Risse im Mauerwerk schreckten die Bauherren zu Beginn zwar ab. Sie stellten sich aber als harmlos heraus. „Die neue Betondecke entschärfte das Problem und wir waren hinterher froh, nicht abgerissen zu haben“, schildert Anton Oitzinger, Bauherr und Planer in Personalunion. Dann ging es an den Wiederaufbau des abgebrannten Stallgebäudes nebenan. Lediglich der massive Teil mit einer tragenden Steinmauer hatte das Feuer überlebt. „Für uns kam nur ein hochwertiger Ausbau infrage“, betont Oitzinger. Eine ausreichende Wärmedämmung, Vollholzböden und hochwertige Holz-Alufenster waren Teil des Konzeptes. In dem Holzrahmenbau sind vier Apartments untergekommen, die nun ganzjährig zur Vermietung ste-

hen. Wenn die nächste Generation einzieht, will das Oitzinger gemeinsam mit seiner Frau im umgebauten Stall seinen Alterswohnsitz beziehen.

Nicht nur in bergigen Regionen ist der Strukturwandel ein Thema. Die Oberösterreichische Landesregierung hat zuletzt ein Buch mit erfolgreich revitalisierten Vierkanthöfen vorgestellt. An dem Feuerwehrhaus in Piberbach, der Kinderarztpraxis in Enns, der Beschlägemanufaktur in Adlwang oder der Hofbäckerei in Wartberg ist ablesbar, dass es wirtschaftliche Modelle für die Gebäude gibt. Abgesehen davon ergeben sich mit biologischer Landwirtschaft neue Chancen für eine neue Generation von Landwirten. Manche Neolandwirte versuchen nahe dem Ballungsraum mit Direktvermarktung ihr Glück und berichten nicht nur von harter Arbeit, sondern auch von Erfolgen. «



FOTOS: ANTON OITZINGER

Fachwissen hatte die aufwendige Revitalisierung erst ermöglicht

