



# VOM HEUBODEN ZUR LOFTWOHNUNG

Wohnen im Vierkanter

© 2012

Arch. DI Hans Zeiner

# Inhalt

## Einleitung

1. Allgemeines zur Vierkanter-Neunutzung
2. Das Beispiel Vierkanter Zeiner
3. Weitere Beispiele

# 1. Allgemeines zur Vierkanter-Neunutzung

- Strukturwandel in der  
Landwirtschaft
- Flächenverbrauch und  
Zersiedelung

# 1. Allgemeines zur Vierkanter-Neunutzung

- **Strukturwandel in der  
Landwirtschaft**

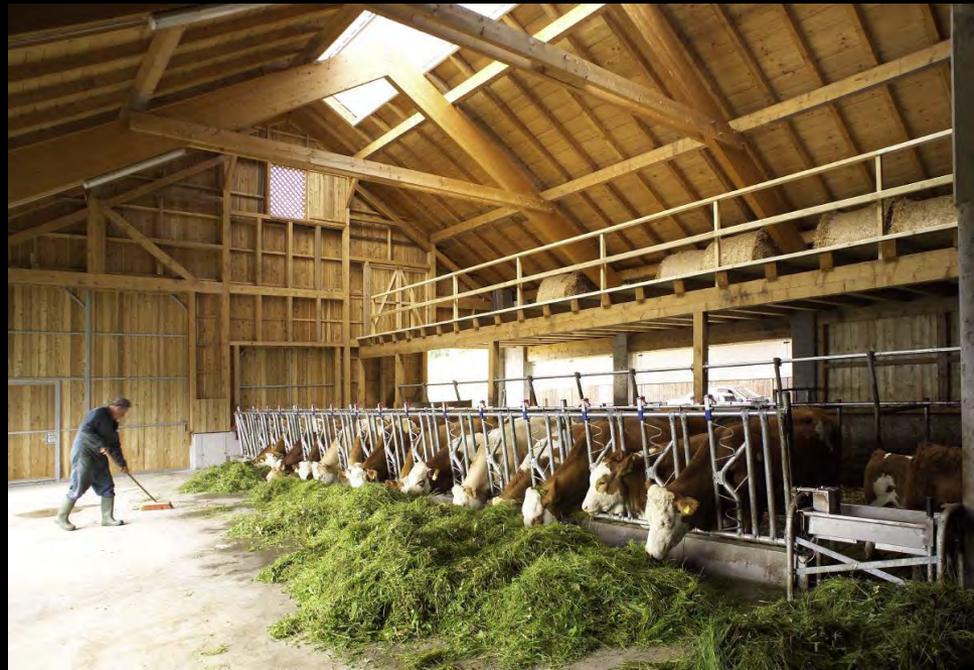
- Flächenverbrauch und  
Zersiedelung



Früher...



...und Heute



# Weiterentwicklung der Tierhaltung und des Ackerbaus:

## **Konsequenzen für den Vierkanter:**

- Der Vierkanthof ist einerseits für aktuelle Betriebsgrößen und Viehbauern als Gebäudeform **nicht mehr optimal geeignet.**
- Bei Beendigung der Landwirtschaft stehen andererseits **große Teile der Gebäude leer.**

# Betriebsstrukturwandel

Beispiel:

Oberzeillern bis 1990:

6 Vollerwerbsbauern

2 Nebenerwerbsbauern

Oberzeillern 2012:

2 Vollerwerbsbauern



Weiterentwicklung als CHANCE!

# 1. Allgemeines zur Vierkanter-Neunutzung

- Strukturwandel in der Landwirtschaft
- **Flächenverbrauch und Zersiedelung**



Die Ortsränder ufern aus...



...und Bestandsflächen stehen leer.



# Täglich verschwinden 15 Fußballfelder

Gönner kritisiert wieder wachsende Inanspruchnahme von Flächen für Neubauten / Umweltverbände fordern strenge Richtlinien

VON UNSERER KORRESPONDENTIN  
BETTINA WIESELMANN

STUTTGART. Im Land wird immer mehr Landschaft für Neubauten in Anspruch genommen. Dieser Flächenfraß hat trotz aller Appelle von Ministerien und Verbänden auch im vergangenen Jahr zugenommen, wie gestern Umweltministerin Tanja Gönner (CDU) in Stuttgart berichtete. Kritiker dieser Entwicklung verlangen härtere Vorgaben – vor allem für die Kommunen.

So groß wie etwa 15 Fußballfelder ist der tägliche Flächenverbrauch in Baden-Württemberg – mit wachsender Tendenz. Umweltministerin Gönner und die Präsidentin des Statistischen Landesamts, Carmina Brenner, legten dazu am Montag die jüngste Statistik vor: Mit 10,3 Hektar pro Tag (2006 waren es noch 9,4 Hektar) ist nach Jahren des leichten Rückgangs wieder der Wert von 2003 erreicht. Dabei hat sich das 2004 gegründete „Aktionsbündnis Flächen gewinnen“, dem außer dem Umweltministerium Kommunalverbände, Naturschutzorganisationen, Kammern und die Deutsche Bahn angehören, ganz anderes vorgenommen: Es wollte den Flächenfraß stoppen. Und Ministerpräsident Günther Oettinger (CDU) hatte vor zwei Jahren in einer Regierungserklärung angekündigt, den Flächenverbrauch im Land auf null zu senken.

Gönner sprach zwar gestern von ersten positiven Anzeichen zur Besserung, weil nicht mehr Baugebiete als in den Vorjahren ausgewiesen würden. Doch die Gesamtentwicklung sei weiterhin besorgniserregend. Kräftig angestiegen ist, wie schon 2006, der Flächenverbrauch für den Verkehr mit 42,9 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr. Auch der Bereich Erholung (plus 13,6 Prozent) führte zu großen Verlusten naturnaher Lebensräu-



Wie hier in Biederbach im Elztal freuen sich die Verantwortlichen über den offiziellen Start eines Neubaugebiets – aber es trägt zum von der Landesregierung beklagten Flächenfraß bei.

FOTO: KARIN HEISS

me. Mit Blick auf viele Kommunen forderte Gönner landesweit größere Anstrengungen, um „die wirtschaftliche Entwicklung von der Inanspruchnahme neuer Flächen abzukoppeln“. Dass dies gehe, zeige das nachhaltige Flächenmanagement in der wirtschaftlich brummenden Region Stuttgart.

Der Städtetag wehrte sich gegen die Kritik. Es könne nicht angehen, dass der Umfang des Flächenverbrauchs in den Städten von oben verordnet werde, sagte ein Sprecher des Städtetags. Dies wäre

ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Die Städte würden bereits die Belange des Umweltschutzes angemessen berücksichtigen.

Genau da aber haken Forderungen von Umweltverbänden ein, die wie der Naturschutzbund Nabu von einem Armutszeugnis sprechen. Die Landesvorsitzende des Bundes für Naturschutz und Umwelt Deutschland (Bund), Gisela Dahlbender, verlangte „verbindliche gesetzliche Vorgaben des Landes und des Bundes zur Steuerung der städtebaulichen Entwick-

lungen der Gemeinden“. Statt bloßer Appelle könnten über eine Reform der Grundsteuer Anreize zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegeben werden. Der Landesnaturschutzverband forderte die verpflichtende Einführung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Auch der Nabu sprach von einer erschreckenden und blamablen Entwicklung. Gönner lehnte rigide Vorschriften ab. Sie setzte auf eine wachsende Erkenntnis bei Städten und Gemeinden, erklärte die Ministerin.

WAS TUN ???



## 2. Das Beispiel Vierkanter Zeiner

Langfristiges 3-stufiges Neunutzungskonzept

Planungsphase: 1995-98

Den gesamten Vierkanter im Auge behalten.

3 Umsetzungsphasen:

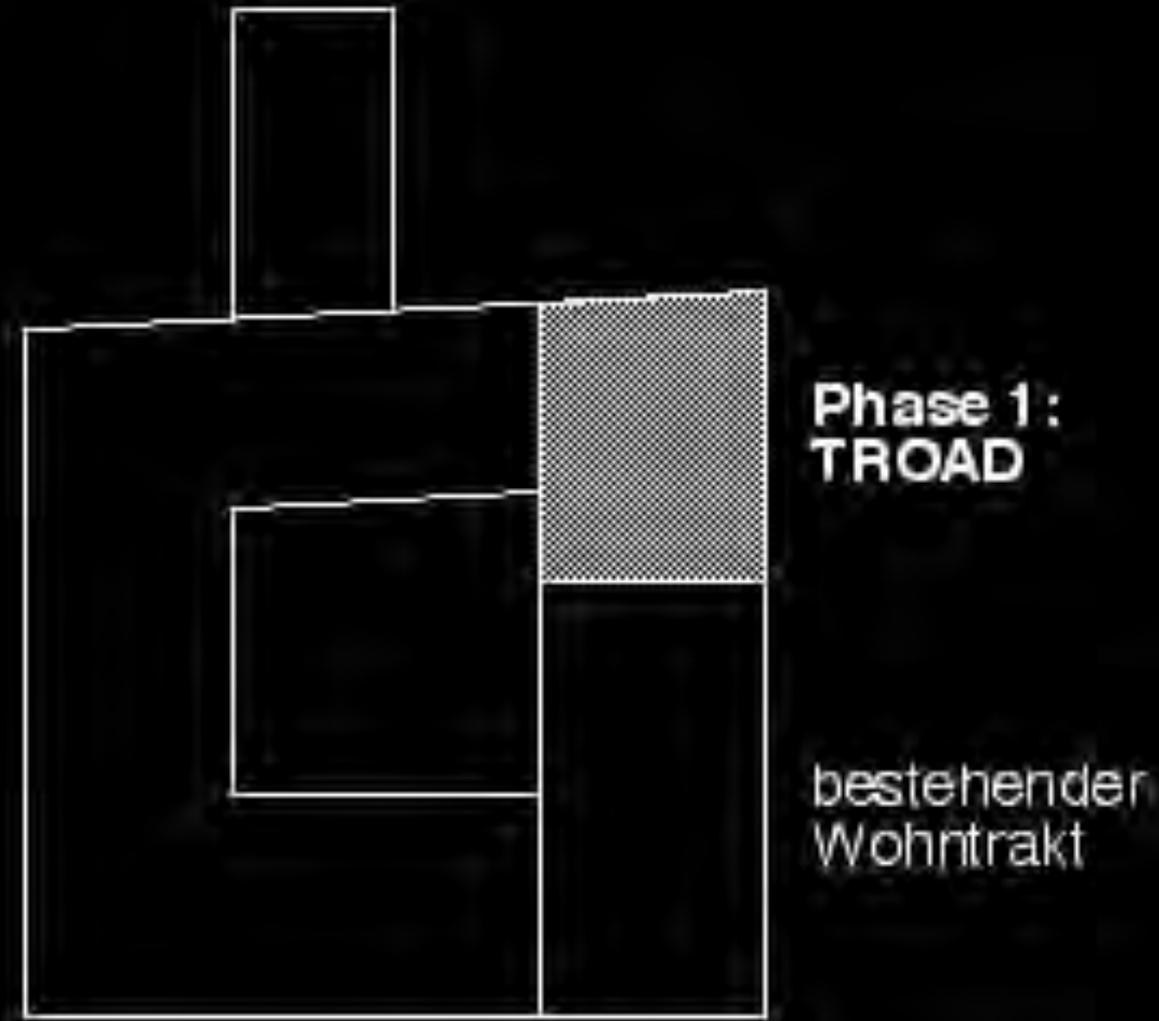
- „TROAD“
- „STUBEN“
  - „HEU“

## 2. Das Beispiel Vierkanter Zeiner

- „TROAD“:  
**Umbau des Getreidespeichers  
zur Mietwohnung**

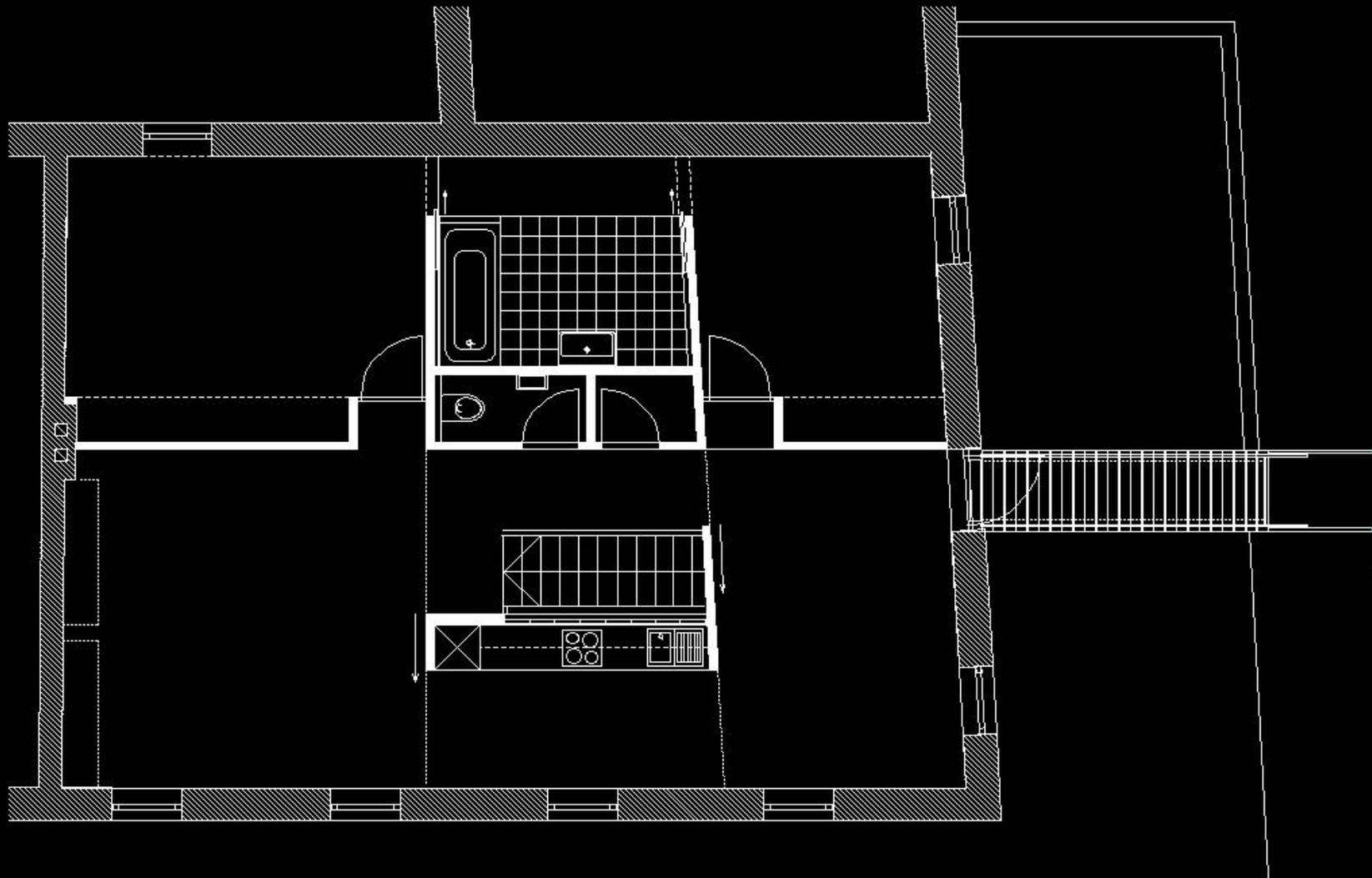
- „STUBEN“

- „HEU“

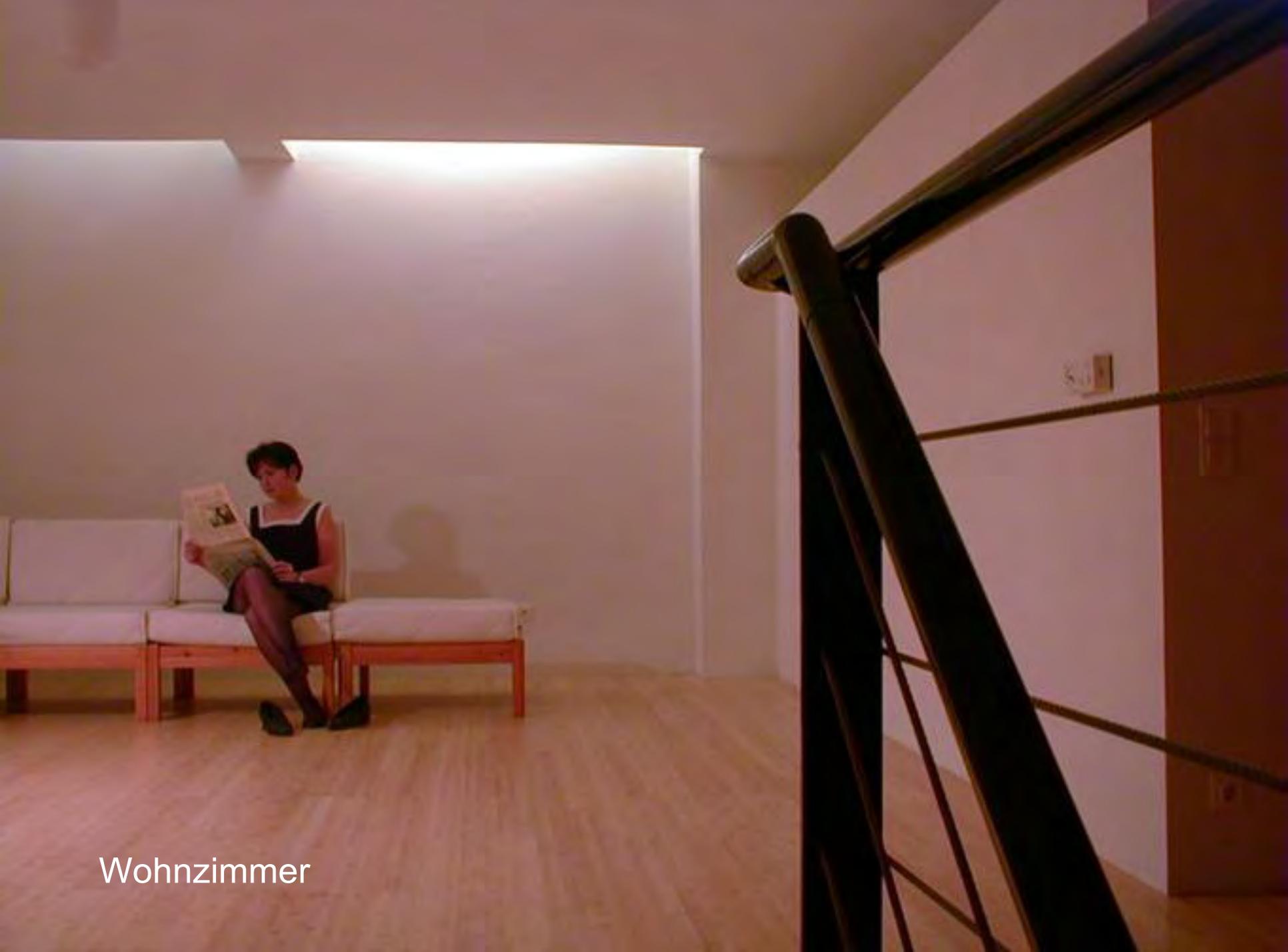


LAGE IM VIERKANTER

- 
- Neunutzung als Mietwohnung
  - Bauzeit: 1998-1999
  - Erste Phase des mehrstufigen Neunutzungskonzeptes
  - Umbau relativ unkompliziert aufgrund der vorhandenen Bausubstanz
  - Erhöhter gestalterischer Anspruch bringt gute Vermietbarkeit und zufriedene Mieter
  - Direkter Gartenzugang
  - seit Fertigstellung ohne Unterbrechung durchgehend vermietet



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Wohnzimmer



Wohnzimmerblick zur Stiege



Eingangsbereich



Direkter Gartenzugang

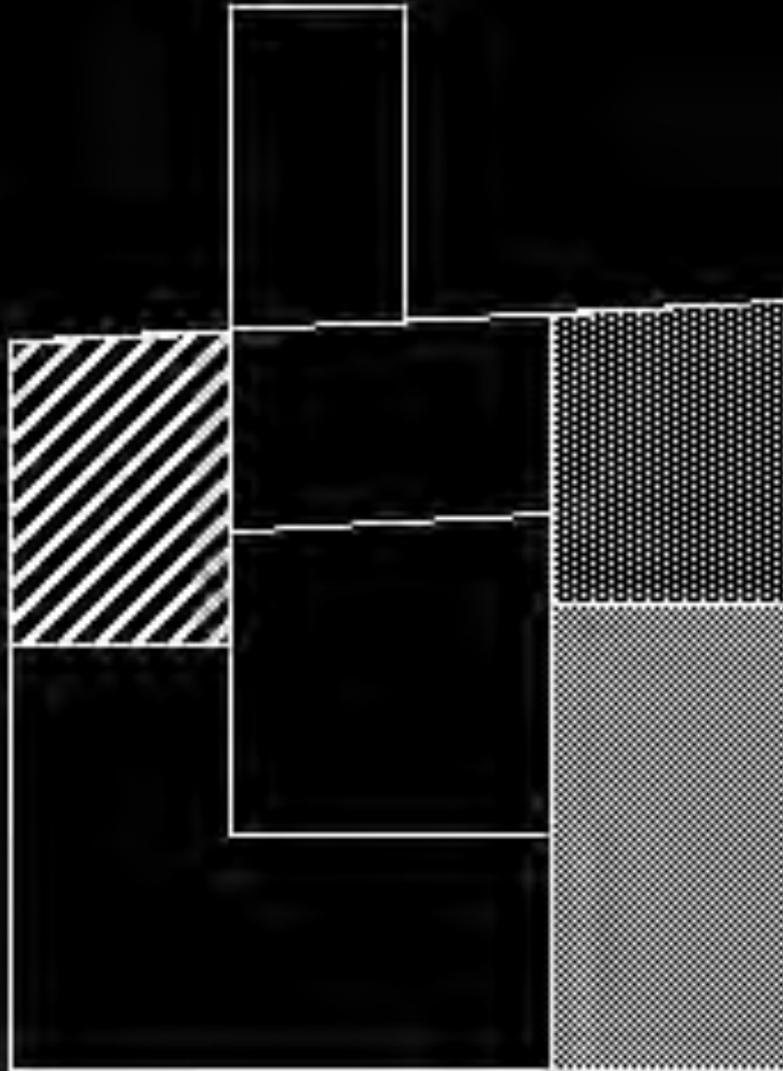
Stiege



## 2. Das Beispiel Vierkanter Zeiner

- „TROAD“
- **„STUBEN“:**  
**Sanierung des bestehenden**  
**Wohntaktes**
- „HEU“

Heizanlage

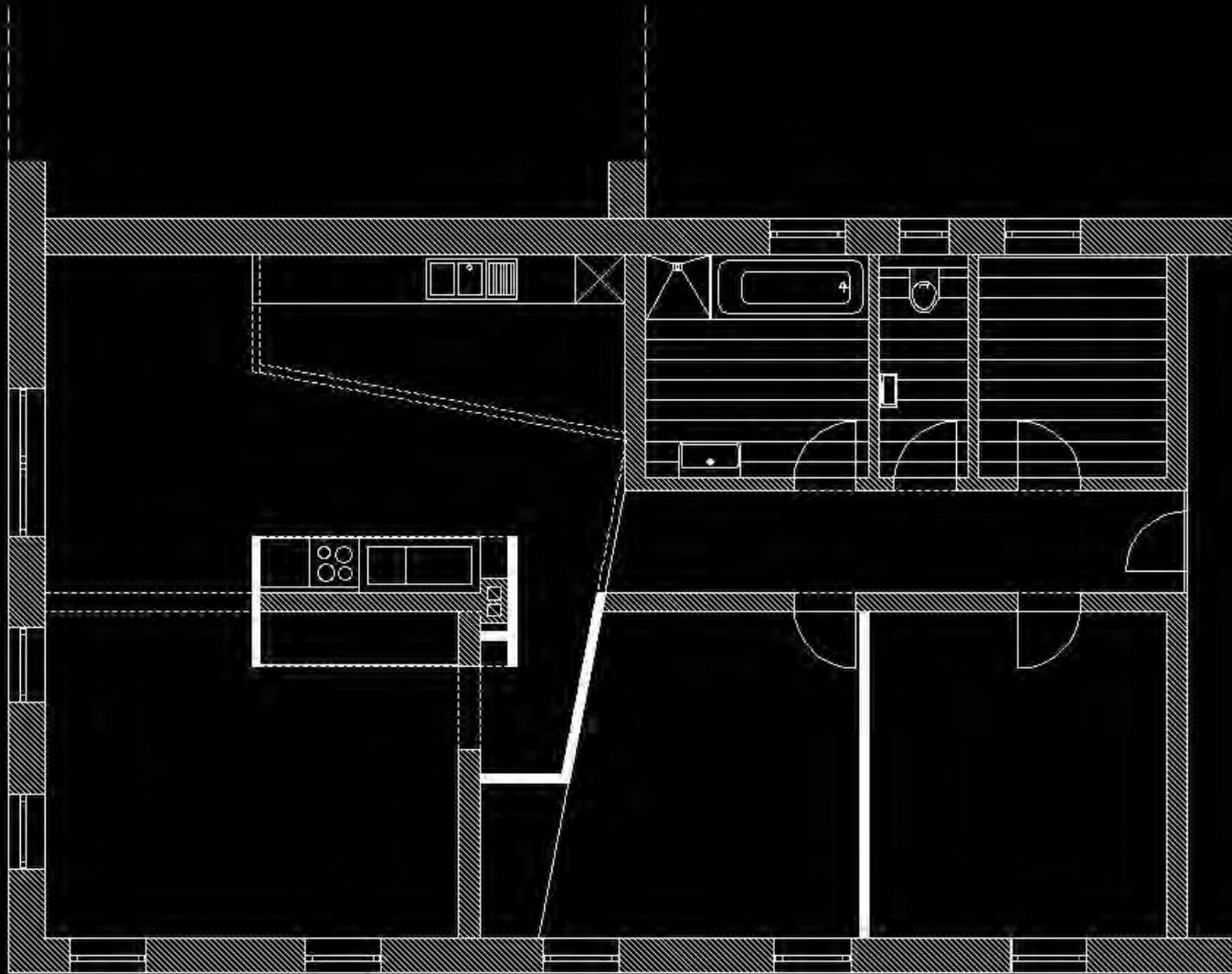


Phase 2:  
STUBEN

LAGE IM VIERKANTER



- Bauzeit: 1999-2000
- Modernisierung des bestehenden Wohntraktes
- Erhöhter gestalterischer Anspruch
- Gleichzeitig wird die Hackgutheizung errichtet



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Bauphase



Ofenbank im neuen Wohnzimmer



Alter Küchenherd in neuem Umfeld

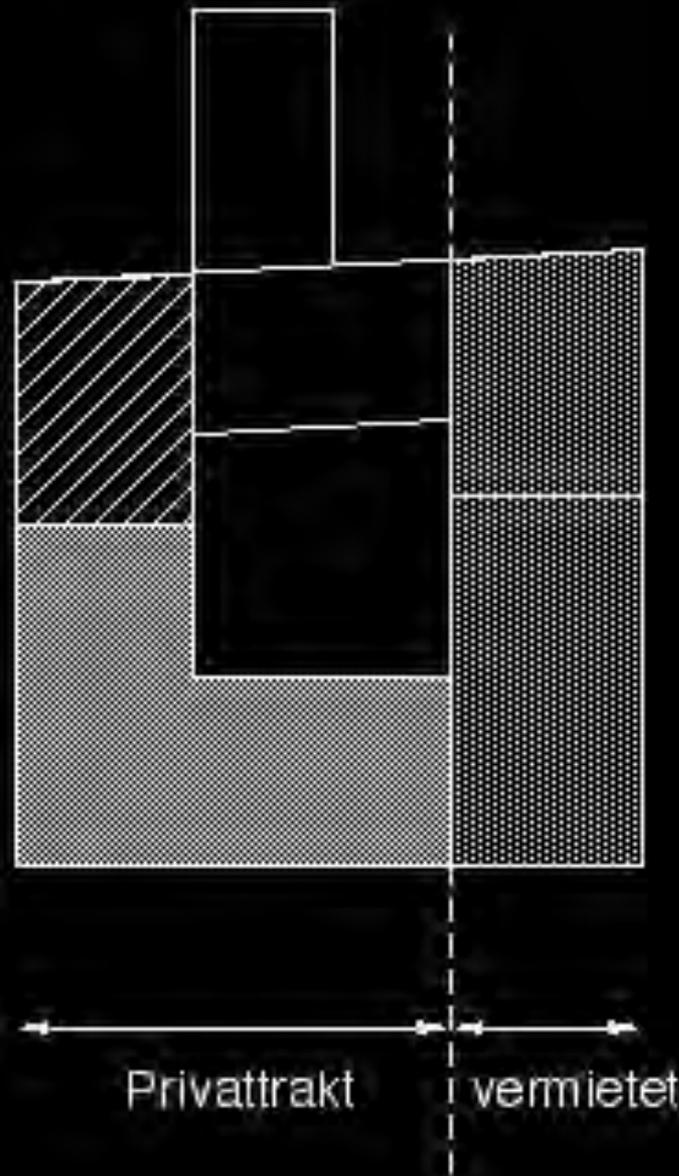
## 2. Das Beispiel Vierkanter Zeiner

- „TROAD“
- „STUBEN“

- **„HEU“:**

**Umbau des Heubodens zum  
privaten Wohnloft**

Phase 3:  
HEU



LAGE IM VIERKANTER



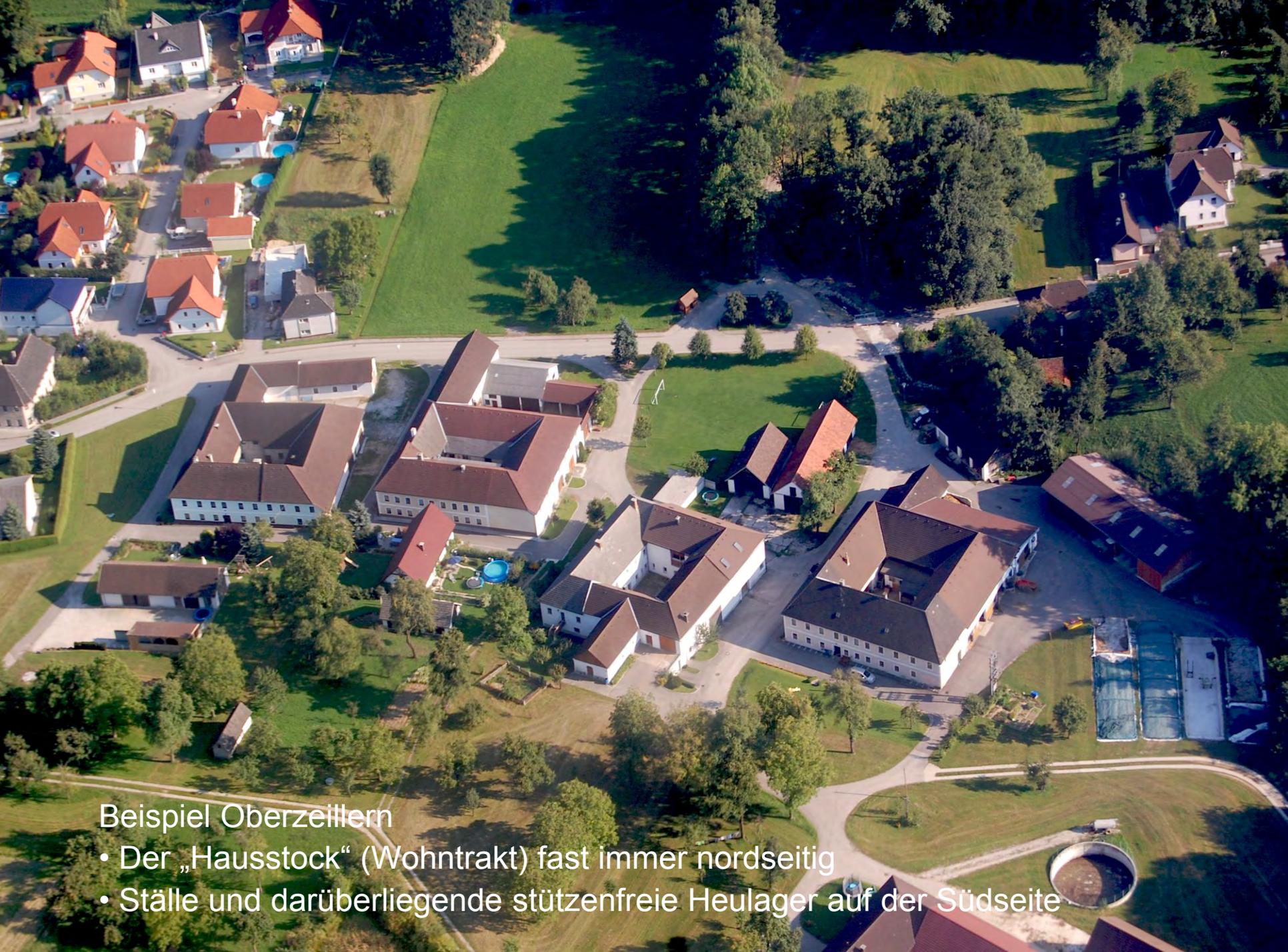
Leerstehender Heuboden im Jahr 2001:

- Räumliche Großzügigkeit
- Holzverschalung

Leerstehender Heuboden  
im Jahr 2001:

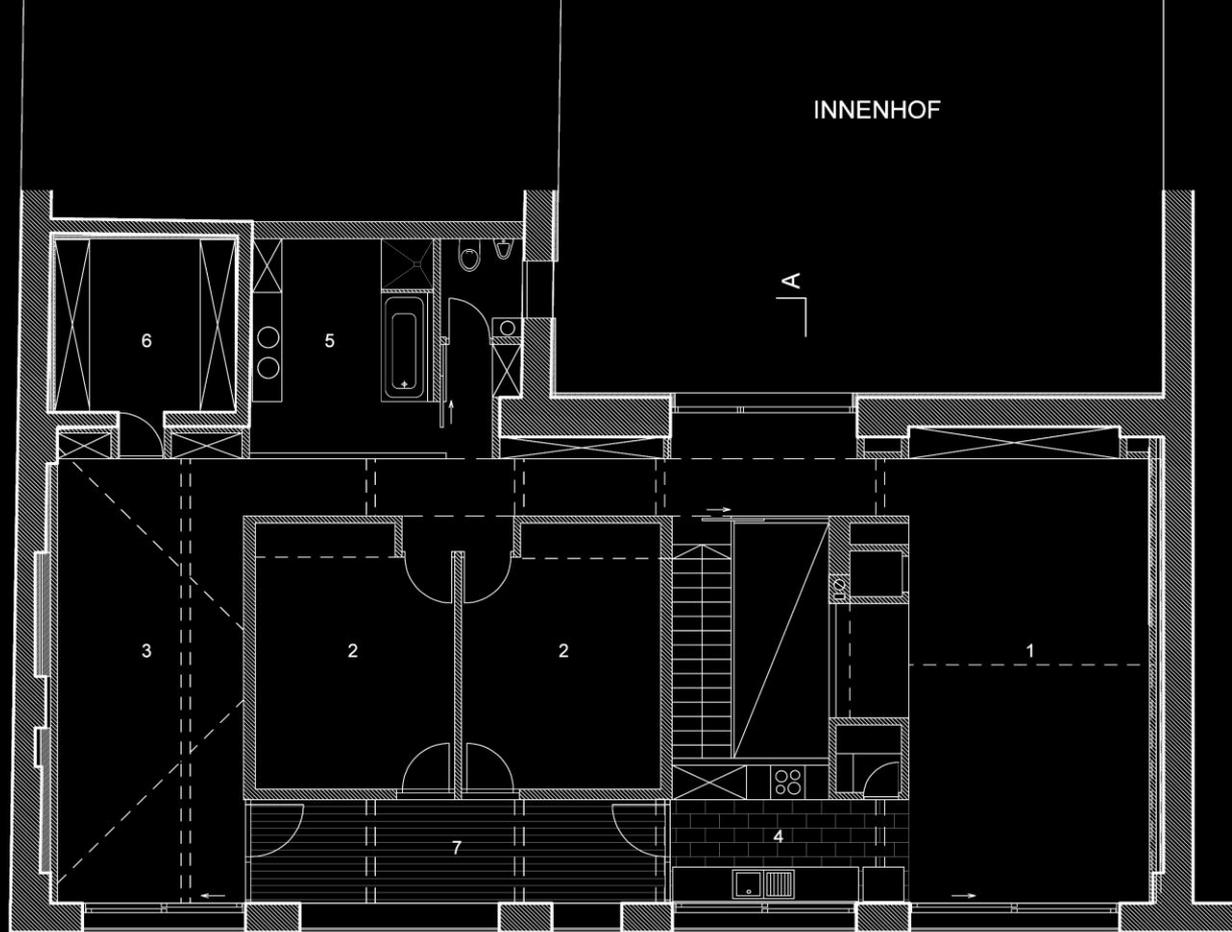
- Stützenfreier Lagerraum mit „Greifer“-Dachstuhl
- Südseitige Lage





## Beispiel Oberzeilern

- Der „Hausstock“ (Wohntrakt) fast immer nordseitig
- Ställe und darüberliegende stützenfreie Heulager auf der Südseite



- 1 Wohnen / Essen
- 2 Zimmer
- 3 Wohnen / Kinder
- 4 Küche
- 5 Bad
- 6 Umkleide
- 7 Loggia

# GRUNDRISS

Bauphase 2003:  
Kaltdach und Zwischensparrendämmung





Bauphase 2003:  
Kaltdach und Zwischensparrendämmung



Bauphase 2003:  
Kaltdach und Zwischensparrendämmung



Bauphase 2003-2004:  
Niedrigenergiewohnung: Wohnraumlüftung und Innenbeplankung



Bauphase 2004:  
Holzriegelkonstruktion für den Zimmerblock:  
„Haus im Haus“



Bauphase 2004:  
Verglasungen und Fenstermontage

Sommer 2005:  
**ENDLICH FERTIG!....**



Außenansicht Sommer 2005



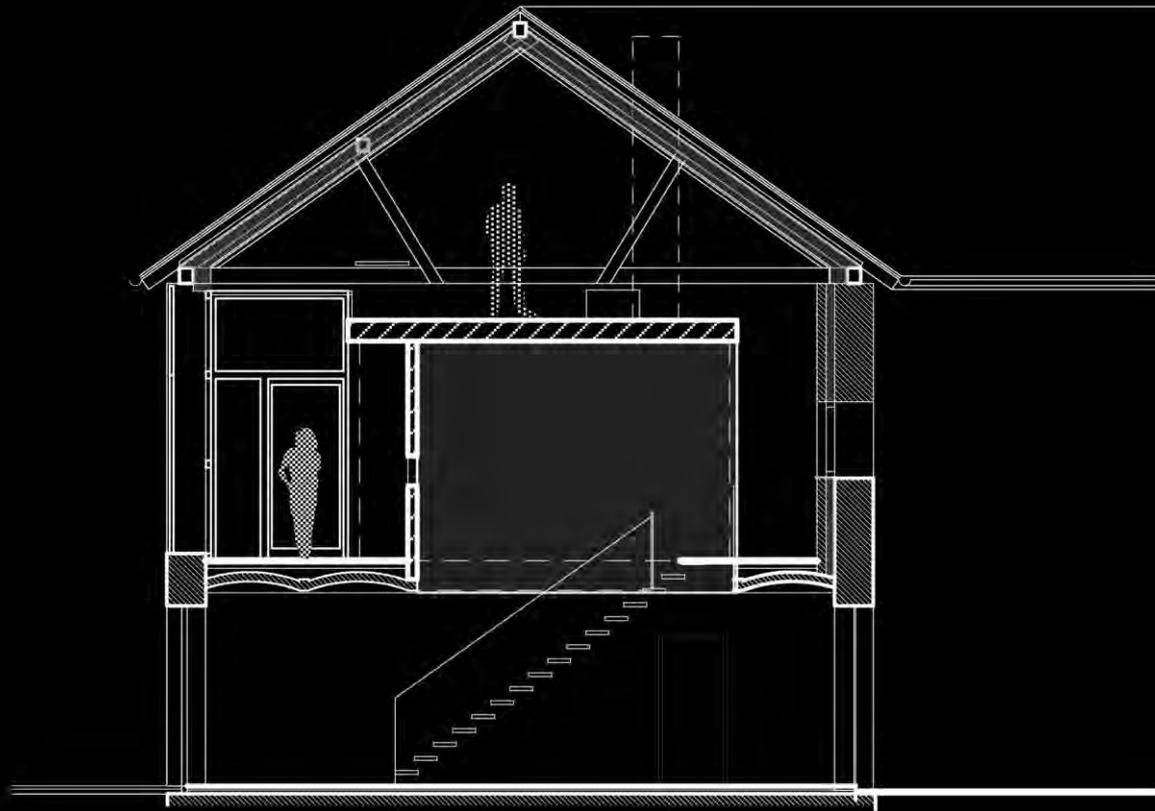
Wohnzimmer



Südseitige Loggia



Gang vor den Zimmern



QUERSCHNITT

Holz-Sichtschutz offen

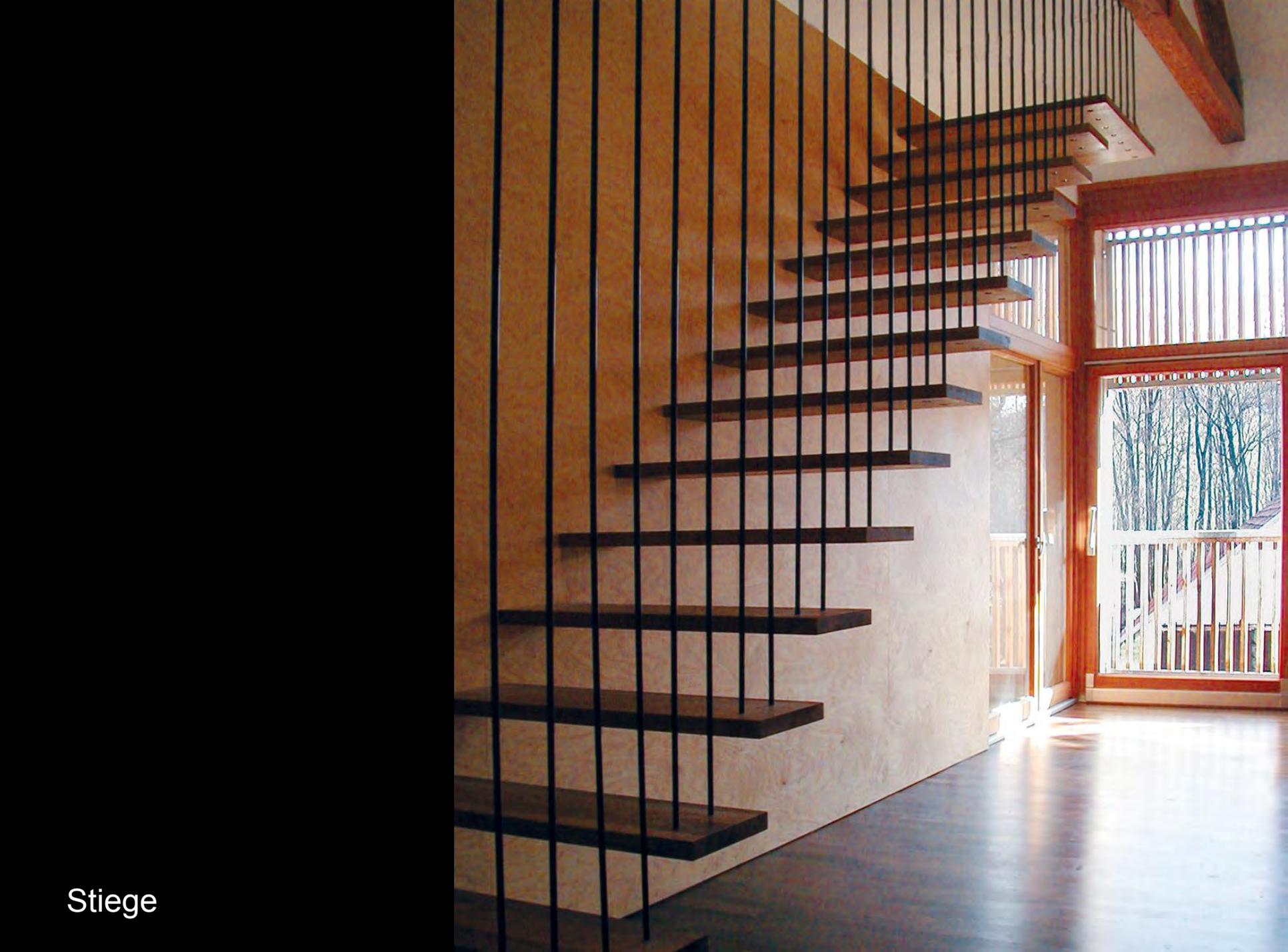


Holz-Sichtschutz geschlossen





Eingangsbereich



Stiege



Loggia und Sichtschutz



Blickrichtung Küche

# ENTWURFSGRUNDSÄTZE

- Erhalten der räumlichen Großzügigkeit
- Ausnutzen der südseitigen Lage:  
Niedrigenergiewohnung
- Holz an der Fassade als Bindeglied  
zwischen Alt und Neu
- Respektvoller Umgang mit  
erhaltenswerter Substanz:  
Dachstuhlgebälk

# 3. Weitere Beispiele

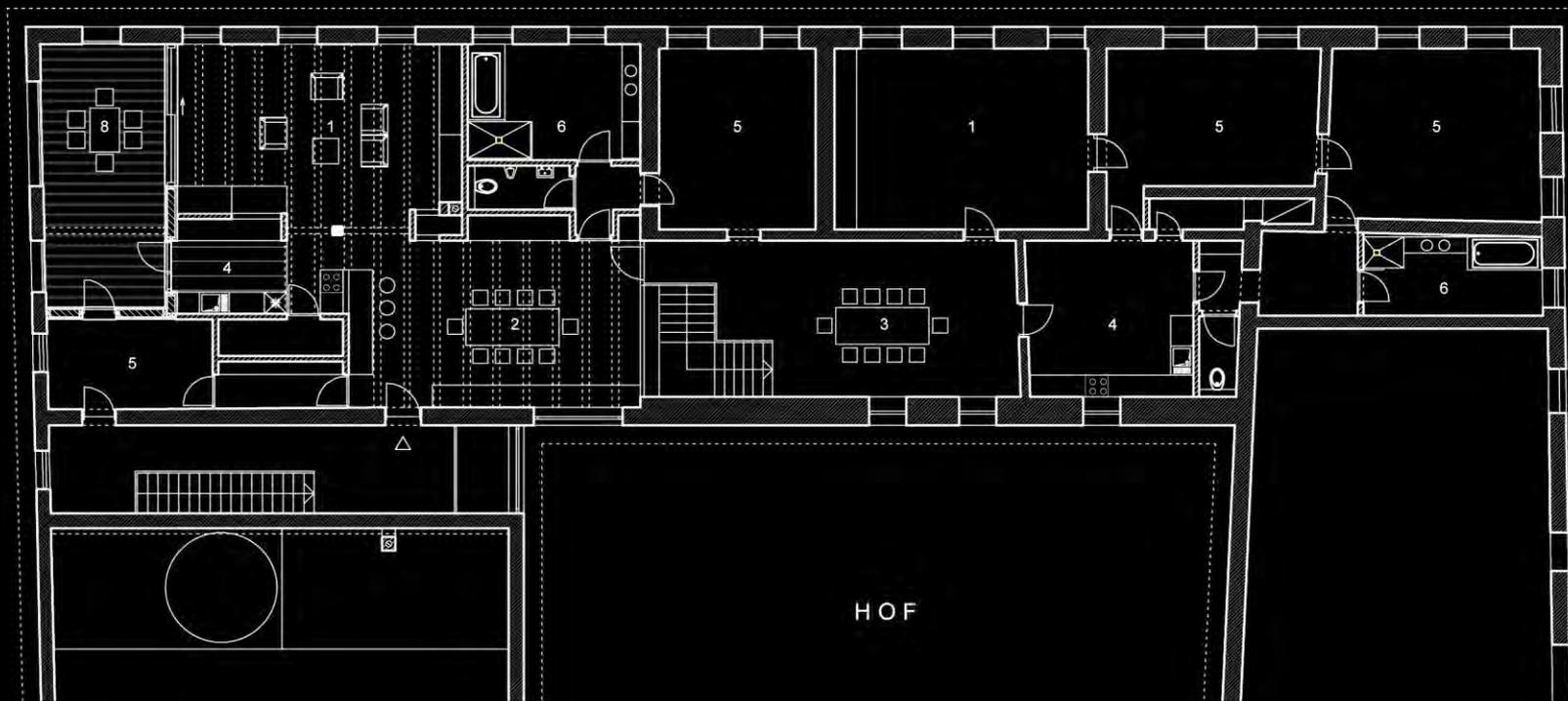
- Vierkanter Scheichelbauer
  - Vierkanter Litzellachner
    - Bauernhof Zehetner

# 3. Weitere Beispiele

- **Fam. Scheichelbauer:  
Neunutzung eines Troadkastens  
für Wohnzwecke**
- Vierkanter Litzellachner
  - Bauernhof Zehetner

- Neunutzung als private Wohnraumerweiterung für die junge Generation
- Bauherrn: Fam. Scheichelbauer-Zehetner, Schneckenreith
- Bauzeit: 2008-2010
- Stärkung des bestehenden bauhistorisch interessanten Wohntraktes durch Wohnraumerweiterung in unmittelbarer Nähe
- Respektvoller Umgang mit erhaltenswerten Elementen (Tramdecke)
- Eröffnen eines Dialogs von „Alt und Neu“ im Bauernhof

Bestehender Troadlasten vor Umbau



- 1 Wohnen
- 2 Essen
- 3 Diele / Essen
- 4 Küche
- 5 Zimmer
- 6 Bad
- 7 WC
- 8 Loggia

# GRUNDRISS

HAUS SCHEICHELBAUER-ZEHETNER

NEUNUTZUNG TROADKASTEN



Ein Wanddurchbruch schafft neue Perspektiven:  
Blick vom neuen Esszimmer in das bestehende Vorhaus



Blick vom bestehenden renovierten Vorhaus in das neue Esszimmer



Ofenbank im neuen Esszimmer



Wohnzimmer Blickrichtung Loggia



Küche



Arbeitszimmer Blickrichtung Loggia

# 1. Preis im Vierkanter-Wettbewerb 2011

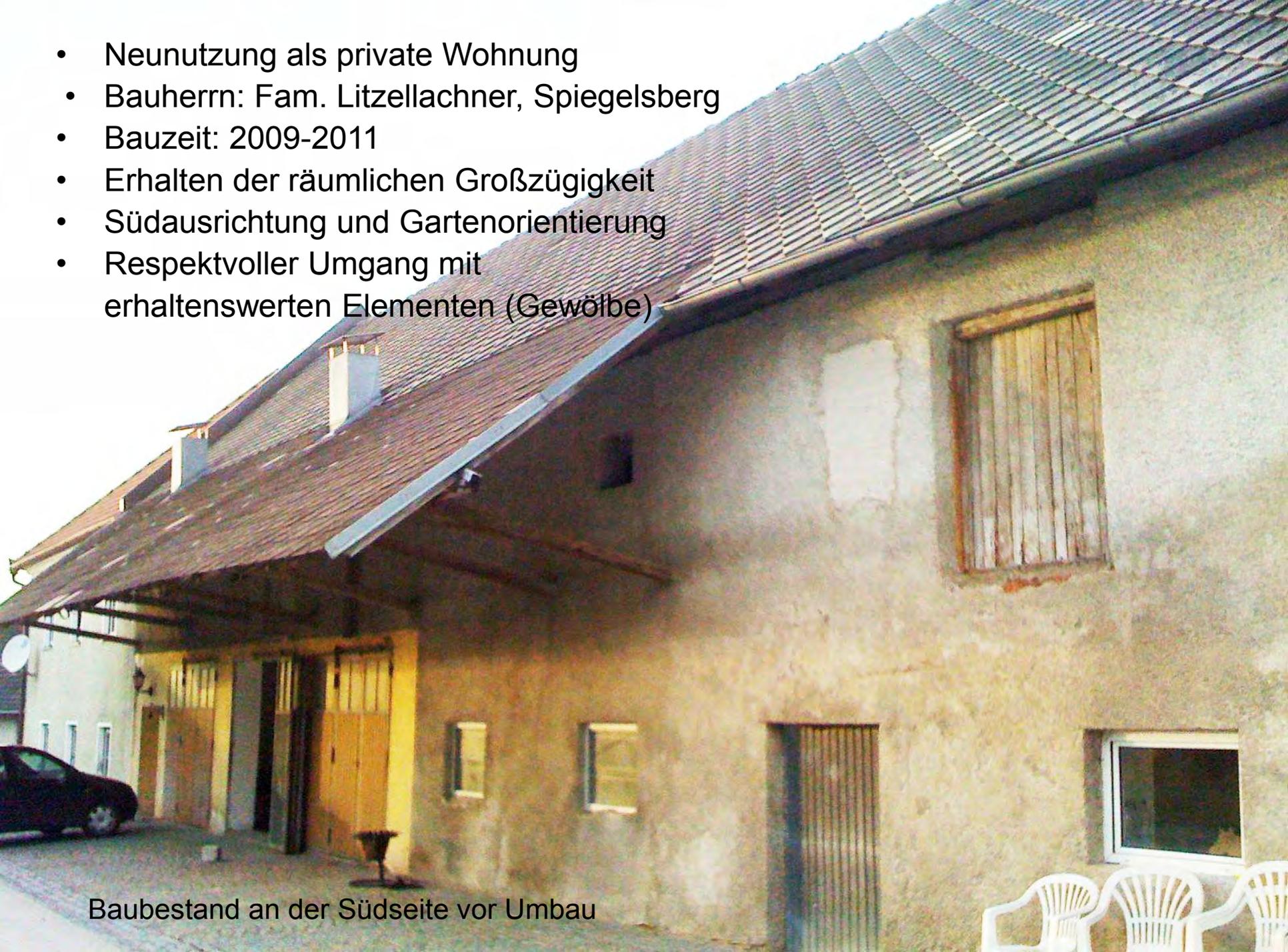
Das bestehende  
bauhistorische  
interessante Vorhaus  
wurde gleichzeitig zum  
Umbau renoviert.



# 3. Weitere Beispiele

- Vierkanter Scheichelbauer
- **Vierkanter Litzellachner:  
Neunutzung des Vierkanters  
für Wohnzwecke**
- Bauernhof Zehetner

- Neunutzung als private Wohnung
- Bauherrn: Fam. Litzellachner, Spiegelsberg
- Bauzeit: 2009-2011
- Erhalten der räumlichen Großzügigkeit
- Südausrichtung und Gartenorientierung
- Respektvoller Umgang mit erhaltenswerten Elementen (Gewölbe)



Baubestand an der Südseite vor Umbau

Erhaltenswerter Baubestand:  
Oberseite des Deckengewölbes





# GRUNDRISS OG



Esszimmer Blickrichtung Galerie



Galerie Blickrichtung Esszimmer



Galerie Blickrichtung Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gewölbestüberl mit direktem Gartenzugang

Stiege Blickrichtung Wohnzimmer



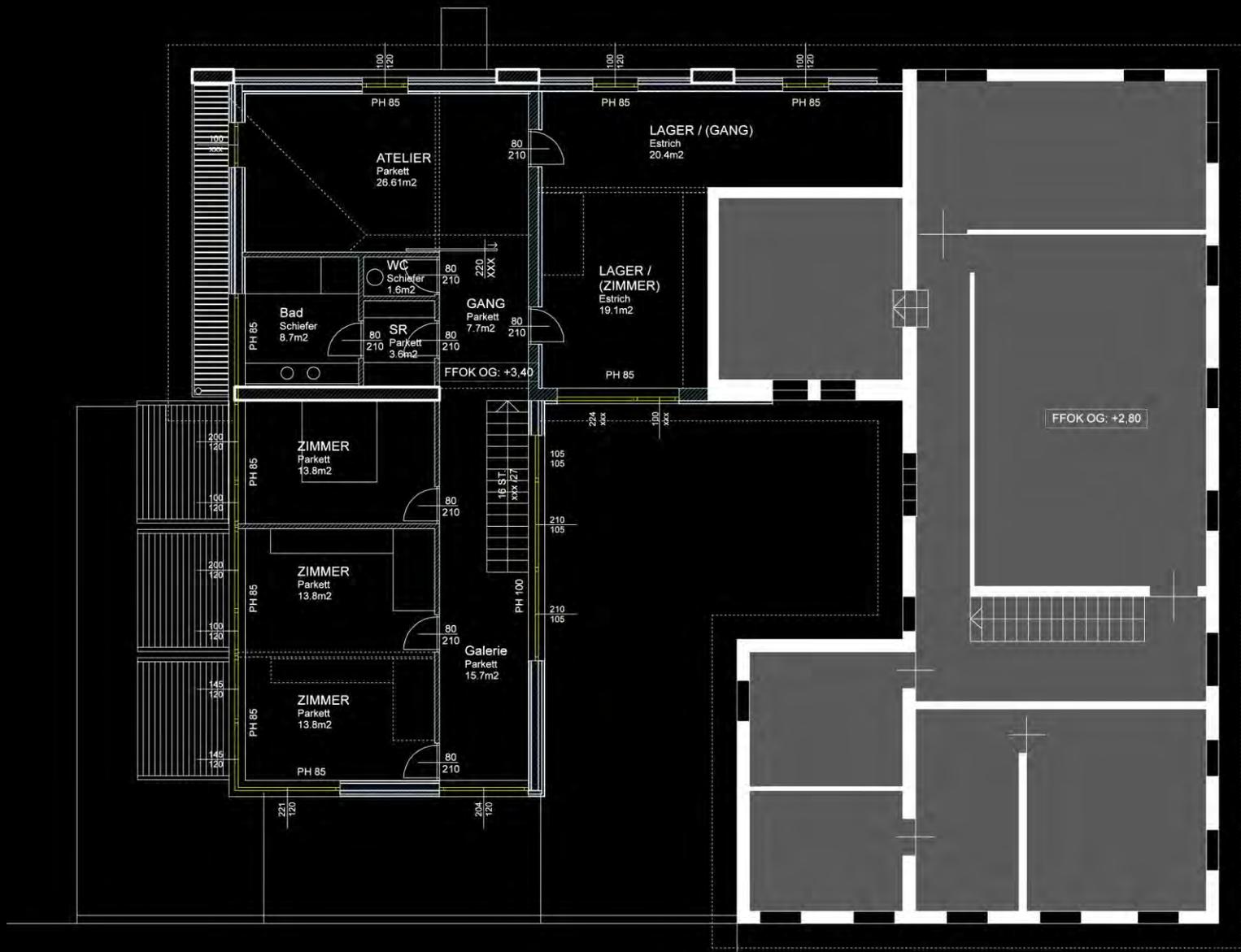
# 3. Weitere Beispiele

- Fam. Scheichelbauer
  - Fam. Litzellachner
- **Bauernhof Zehetner:  
Umbau eines Bauernhofes**



Baubestand vor Umbau

- Bauherrn: Fam. Zehetner
- Bauzeit: 2007-2010
- Neunutzung als Zweifamilienhaus mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Abbruch des nicht erhaltenswerten Stadels und Neubau des modernen „Wohnstadels“
- Öffnung zum bestehenden Obstgarten



# GRUNDRISS OG



Südwestansicht vom Garten



Wohnzimmer



Gang im OG

Stiege und Gang im OG





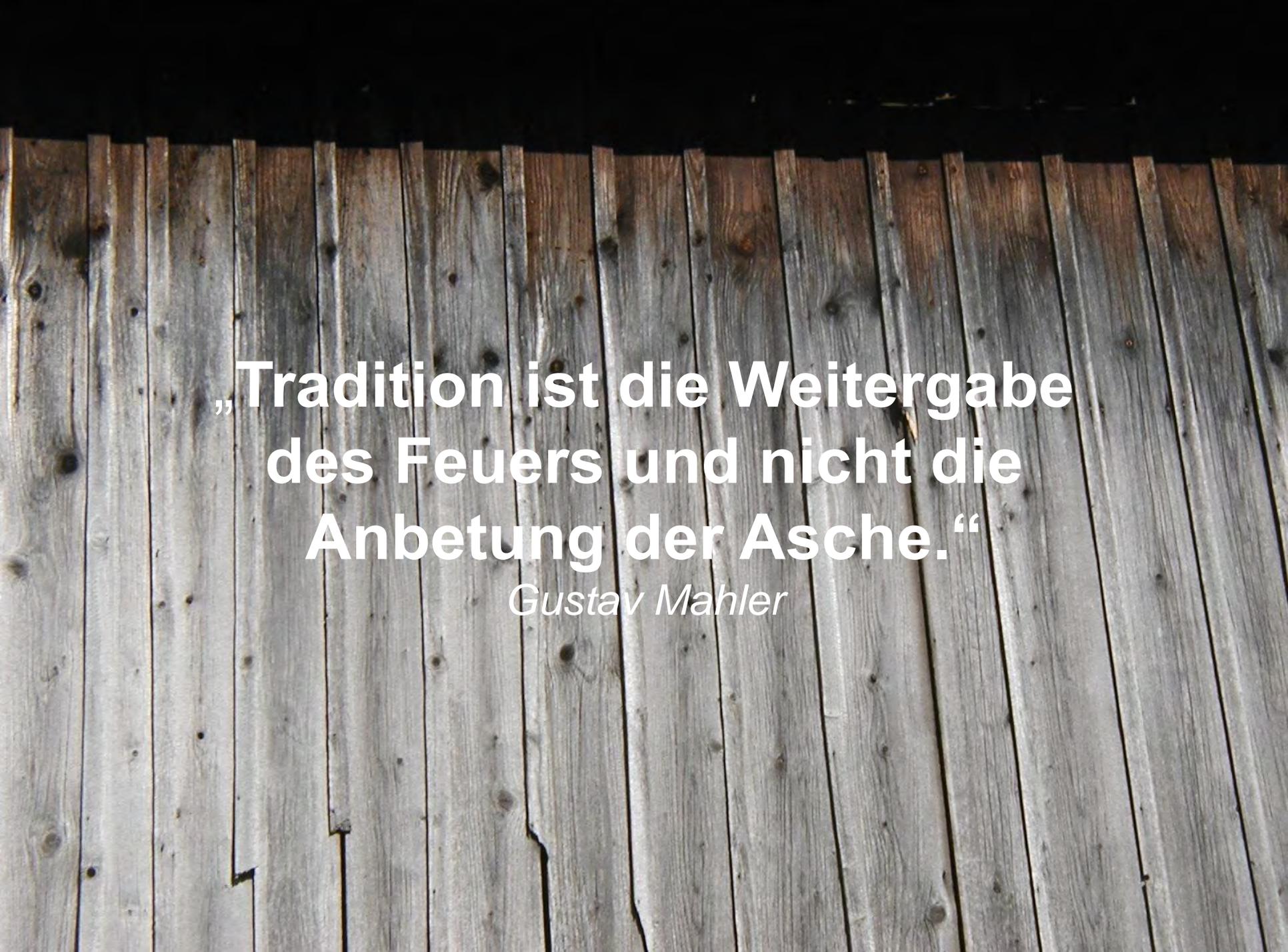
Atelierbereich im OG

# Zusammenfassend

Die Vierkanter haben **großes Potential**:

- Südseitige Raumreserven - Niedrigenergie
  - Großzügige stützenfreie Raumangebote
    - Schöne ländliche Wohnlagen
- Mehrere Generationen unter einem Dach:  
„Betreutes Wohnen Daheim“

**NUTZEN WIR ES !**



**„Tradition ist die Weitergabe  
des Feuers und nicht die  
Anbetung der Asche.“**

*Gustav Mahler*

**Danke für die  
Aufmerksamkeit !**



**Arch. DI Hans Zeiner**

Belvedergasse 14-16/32  
1040 Wien

T: 0699 19208196

E: [office@hanszeiner.com](mailto:office@hanszeiner.com)

[www.hanszeiner.com](http://www.hanszeiner.com)