



Guttmannhaus vorher/nachher

**VOM STALL ZUM STILVOLLEN ZUHAUSE:  
WIE DURCH SORGFÄLTIGE, KREATIVE SANIERUNG  
EIN NEUES KAPITEL IN HISTORISCHEM AMBIENTE ENTSTAND.**

**FAKTEN:****Gemeinde:** Lambach (OÖ)**Altbestand:** zurückreichend bis ins 16. Jahrhundert:  
Rosstall, Werkstätte, Gasthaus**Finalisierung Neubelebung:** 2022**Anzahl der Wohnungen:** 12 & 1 Gewerbefläche**Nutzfläche:** 945 m<sup>2</sup>



Guttmannhaus Lambach: ehem. Rossstall vorher / Wohnobjekt nachher



## DIE HERAUSFORDERUNG

Das aus dem 16. Jahrhundert stammende „Guttmannhaus“ hat eine bewegte Geschichte. Im Laufe der Zeit wurde es als Roßstall, Werkstätte mit Lagerflächen und zuletzt auch als Gasthaus genutzt; im Obergeschoss waren Nebenräume und Wohnungen untergebracht. Die Hauptherausforderungen waren folgende:

- Das Dachgeschoss war nicht ausgebaut, und der Dachstuhl entsprach **nicht mehr den heutigen Anforderungen**.
- Die **Decken und Gewölbe** waren durch oftmalige Umbauten in einem **sehr bedenklichen Zustand**.
- Der **Hof** war mit unansehnlichen Garagen und Lagergebäuden **verbaut**.
- Die Erschließung der Obergeschosse über **schmale, steile und verwinkelte Stiegen** war unzureichend.



## DIE LÖSUNG

Um möglichst viel bestehende Bausubstanz erhalten zu können und gleichzeitig eine Wirtschaftlichkeit des Projektes zu ermöglichen, entwickelten wir die folgende Lösung:

- **Abbruch der Hofgebäude und Grundtausch mit dem Nachbarn.**  
So schufen wir einen ordentlichen Bauplatz.
- **Neuer, in seiner Form leicht veränderter Dachstuhl.**  
So konnten wir dort fünf Wohnungen mit Balkonen unterbringen.
- **Sanierung der bestehenden Bausubstanz wo möglich.**  
So ist der schöne historische Bau noch gut erkennbar.
- **Thermische Sanierung der Gebäudehülle auf einen zeitgemäßen Standard.**
- **Errichtung eines angrenzenden dreigeschossigen Neubaus.**  
So konnte die Wirtschaftlichkeit des Projektes gesteigert werden.
- **Gemeinsame Tiefgarage, gemeinsames Stiegenhaus mit einem radtauglichen Lift, gemeinsam nutzbare Grünflächen** mit dem Nachbarobjekt.



## DAS ERGEBNIS

Das Guttmannhaus bietet jetzt hohe Wohnqualität im Ortszentrum von Lambach:

- Es beherbergt **12 neue Wohnungen**, die alle über **Balkone oder Eigengärten** verfügen. Zusätzlich entstand im Erdgeschoss eine ca. 135 m<sup>2</sup> große **Gewerbefläche**.
- Die alte Gebäudeform und der Rhythmus der Fassadenöffnungen sind **in ihrer ursprünglichen Form erhalten** worden. Gemeinsam mit dem leicht abgewandelten Dach prägen sie in **traditioneller Weise** das Ortsbild des Zentrums.
- Durch den großen Lastenlift können **Fahrräder bis in das Dachgeschoss mitgenommen und vor der Wohnungstür abgestellt** werden, was zu einer nachhaltigen Lebensweise beiträgt.

## Sie haben ein ähnliches Objekt?

Dann kontaktieren Sie uns:  
office@triodevelopment.eu oder +43 (0) 7242 310800

**TRIO. Development GmbH**  
www.triodevelopment.eu

**NACHHALTIGE IMMOBILIENENTWICKLUNG MIT HOHER SERVICEQUALITÄT**