




dieTextilfabrik
ehemalige Strickwarenfabrik Hirschbach



Wohnen in der ehemaligen Textilfabrik?

JA! Das historische Gebäude soll wieder belebt werden.
Von Menschen, die Geschichte schätzen und in besonderem Flair
wohnen möchten.

Du suchst Wohnraum mit Charakter? Hier findest du alle wichtigen
Informationen zum Projekt.









Die ehemalige
Textilfabrik
in Hirschbach
steckt in der
Transformation!

Erfahre hier, welche
Visionen entstehen
und wie du Teil des
Wohnprojekts werden
kannst!








INHALT

01	Wohnen in der ehemaligen Textilfabrik?	5
02	Die Textilfabrik – Vorstellung, Lage und Erreichbarkeit	7
03	Leben in Hirschbach	10
04	Textiles Erbe des Waldviertels	12
05	Gemeinsam die Zukunft der Textilfabrik gestalten	13
06	Zukünftiges Wohnen in der Textilfabrik	14
	Erdgeschoss	
06.1	Barrierefrei anpassbare Wohnung 1	18
06.2	Barrierefrei anpassbare Wohnung 2	20
06.3	Atelierwohnen mit Kappendecke	22
06.4	Ehemalige Scheune mit Wohnflair	24
	Obergeschoss	
06.5	Wohnen mit Aussicht	26
06.6	Wohnen mit Lesenische	28
06.7	Wohnen zur Teichgasse	30
07	Gemeinschaftsflächen	32
07.1	Events im ehemaligen Maschinenraum	35
07.2	Co-Working im Mona-Lisa-Zimmer	37
07.3	Outdoor-Wohnzimmer	39
08	Innenhöfe zum Garteln und Entspannen	41
09	Leistbarkeit & Finanzierung	44
10	Zukunftsreife Energieversorgung	46

Raumtypen

-  **3** Wohnungen im Altbau-Flair
-  **2** Barrierefrei anpassbare Wohnungen
-  **1** Atelierwohnen mit Kappendecke
-  **1** Outdoor - Wohnzimmer
(Ausbaustufe 1)
-  **1** Scheune mit Wohnflair
(Ausbaustufe 2)
-  **1** Events im ehemaligen
Maschinenraum, Co-Working

Fakten

-  Gesamtfläche **1077 m²**
-  Außenbereich **611 m²**
-  Kulturfläche **258 m²**
-  Umbaubeginn vorl. **2027**
-  Einzug vorl. **2029**
-  Lage 
-  Öffentliche Erreichbarkeit per
Bahn (Franz-Josefs-Bahn)

01

Wohnen in der ehemaligen Textilfabrik?

Die ehemalige Textilfabrik in Hirschbach wird als **Ort zum Wohnen, Arbeiten und Begegnen** belebt. Menschen, die Geschichte schätzen und Neues gestalten wollen, entwickeln hier gemeinschaftlich ihre Wohn- und Lebensräume.

Anstelle schlüsselfertiger Wohnungen findet hier ein **gemeinschaftlicher Entwicklungsprozess statt**. Durch Mitgestaltung bei Grundrissen, Ausstattung und gemeinschaftlichen Flächen sowie durch Transparenz in Kosten und Entscheidungen im Einklang mit den Vorstellungen der zukünftigen Bewohner:innen wird ein respektvoller Umgang mit dem historischen Bestand ermöglicht.



Historische Nähmaschine



Luftbild der ehem. Textilfabrik in Hirschbach



Die ehemalige Textilfabrik, Frontfassade an der Vitiser Straße mit Einfahrtstor zum Innenhof



Der Innenhof als Treffpunkt und Verweilraum

Co-Working, Werkstatt, Gärten und Räume für kulturelle Aktivitäten verbinden die Textilfabrik nach innen und außen. **So wächst ein vielfältiger Ort, der Wohnen, Arbeit und Kultur miteinander verknüpft.**

02

Die Textilfabrik – Vorstellung, Lage und Erreichbarkeit

Die Textilfabrik in Hirschbach, ursprünglich eine Strickwarenfabrik für Handschuhe und Strümpfe, wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jh. errichtet, vor dem 1. Weltkrieg aufgestockt und in der Anfangsphase als **Genossenschaftsgebäude für Heimweber:innen genutzt**. Sie sollte Stabilität in der damals weit verbreiteten Heimweberei des Waldviertels schaffen.

Trotz Engagement und Qualität setzten Wirtschaftskrisen und industrielle Konkurrenz dem Betrieb zu. In den letzten Tagen der Strickwarenfabrik, bevor sie am **23.09.1966 ihre Pforten schloss**, wurde für das österreichische Heer produziert.



Mitarbeiter:innen der Strickwarenfabrik Hirschbach
(Topothek Hirschbach)



Luftaufnahme der Strickwarenfabrik Hirschbach, 1960 (Topothek Hirschbach)



Bestandssituation



KI-generiertes Schaubild mit Gemini

Die Initiator:innen

Barbara Calas-Reiberger und David Calas
des Architekturbüros Studio Calas



Trotz der wirtschaftlichen Probleme im Betrieb **wurde an Bausubstanz sowie der Ausführung nicht gespart**. Der solide Bau mit rund 1.077 m² Innenraumfläche und Stall, Scheune sowie 611 m² großen Innenhöfen zeugt bis heute von handwerklicher Sorgfalt. Er verband Arbeiten, Wohnen und Selbstversorgung unter einem Dach. **Ein hybrides Konzept, das seiner Zeit voraus war.**

Seit 2021 gehört das Gebäude dem Architekt:innenpaar **Barbara Calas-Reiberger** und **David Calas**, die es vor dem Verfall bewahrten, sicherten und für Zwischennutzungen öffneten. Im Maschinenraum wurde seither wieder gearbeitet, getanzt, ausgestellt und es fanden Workshops statt. Barbara sieht die Textilfabrik nicht nur als Projekt, sondern als ihr zukünftiges Zuhause.

Hirschbach liegt im nördlichen Waldviertel und ist **mit der Franz-Josefs-Bahn sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar**. Hirschbach selbst gehört zum Bezirk Gmünd und hat sich über die letzten Jahrzehnte als Kulturgemeinde profiliert. So steht in Hirschbach die Kulturwerkstatt mit einem vielfältigen und gut besuchten Programm.

Von Wien nach Hirschbach:

2h mit der Franz-Josefs-Bahn

Von Gmünd nach Hirschbach:

10 min. mit der Franz-Josefs-Bahn

Von Prag nach Hirschbach:

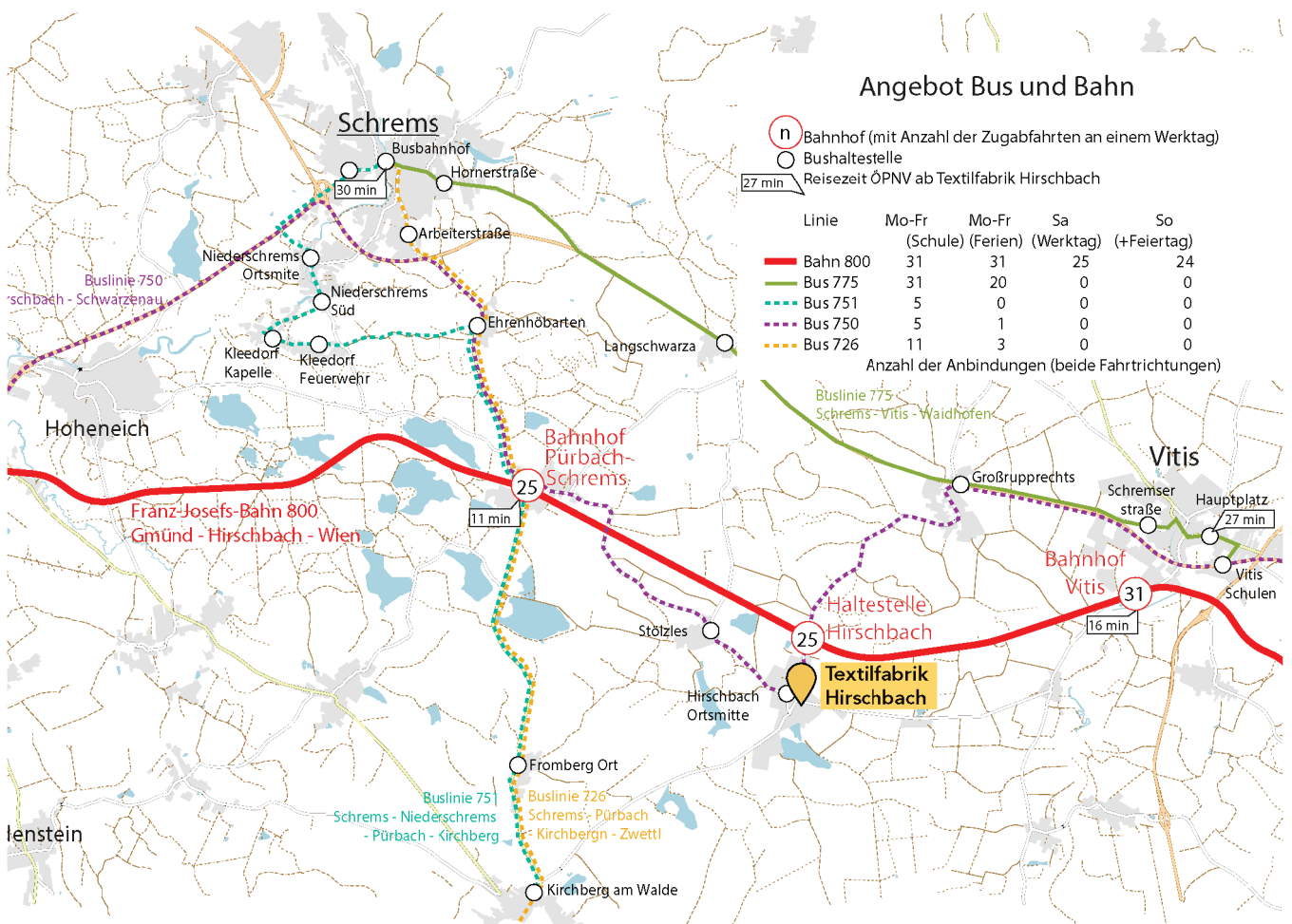
3h 8 min. mit der Franz-Josefs-Bahn

Von Krems nach Hirschbach:

1h mit dem Auto



Ankommen in Hirschbach



Übersicht öffentliche Anbindungen

03

Leben in Hirschbach

Leben in Hirschbach heißt, Teil einer lebendigen und zugleich überschaubaren Dorfgemeinschaft zu sein. **Ländliche Ruhe, soziale Nähe und eine intakte Infrastruktur machen das Leben hier angenehm und alltagstauglich.**

Familien schätzen die kurzen Wege: Kindergarten und Volksschule liegen zentral im Ort und sind eng mit dem Gemeinschaftsleben verbunden. Im Pfarrhof lädt zudem eine vielseitige Pfarrbücherei zum Stöbern ein. Auch im Alter ist für gute Betreuung gesorgt – von engagierten Pflegediensten bis zu generationenübergreifender Nachbarschaftshilfe.



Weg vom Bahnhof in den Ortskern



Mit einem kleinen, **familiengeführten Supermarkt** im Ortskern ist die Nahversorgung gesichert. In der integrierten Kaffee-Ecke trifft man sich gern auf ein Gespräch.

Wer aktiv sein möchte, findet in Hirschbach zahlreiche Möglichkeiten: Beachvolleyballplatz, Badeteich, Grillplatz oder Sportanlage – **hier ist für Bewegung und Begegnung gleichermaßen gesorgt.**

Die medizinische Versorgung wird durch nahegelegene Fachärzt:innen, regelmäßige Gesundheitsangebote und mobile Dienste ergänzt.

Für **Kulturinteressierte bietet die Kulturwerkstatt Hirschbach ein vielseitiges Programm:** Von Konzerten bis Kabarett finden sich dort Veranstaltungen, die

bis zu 700 Besucher:innen und Besucher anziehen. Im benachbarten Pürbach lockt das **Waldviertler Hoftheater** mit seinem besonderen Charme, besonders an lauen Sommerabenden im idyllischen Innenhof.

Wer hingegen die Stille sucht, findet sie am Brettdeckteich. Ein **Spaziergang rund um den Teich** oder eine Pause am Steg gehören zu den kleinen Höhepunkten dieses Naturjuwels. Und wer nach dem Rückzug wieder etwas Gesellschaft möchte, ist im gemütlichen Lokal am Teich bestens aufgehoben.

Im Alltag zeigt sich **Hirschbach** als **solidarischer Ort, in dem Nachbarschaftshilfe, Vereine und Dorfaktivitäten eine tragende Rolle spielen.** Hier wird Zusammenhalt gelebt – ruhig aber aktiv, selbstverständlich und



Ankunft in der Textilfabrik



Aufgelassene Anderlfabrik in Kleedorf

04

Textiles Erbe des Waldviertels

Großvolumiger Leerstand, wie die ehem. Textilfabrik in Hirschbach, findet sich vielfach im Waldviertel. Die infrastrukturelle Dokumentation der Waldviertler Textilstraße (Komlosy, 1990), wo erstmals in größerem Stil das **400-jährige textile Erbe des Waldviertels** aufgearbeitet wurde, reicht in die 80er Jahre zurück. In akribischer Forschung wurde das zusammengetragen, was heute fast unsichtbar ist.

Die Rede ist von Schauplätzen des Textils. Doch damit hängt viel mehr zusammen. Die sozioökonomische Konstellation, die räumliche Entwicklung von Kleinstädten, die **strukturelle Prägung von Dorfkernen**, das Leid der Heimweberei und letztlich die Verkehrswege, um Webereien, Fabriken, Genossenschaften sowie Vertriebsstellen zu verbinden. Relationen, die Wachstum und Ausbeutung über Jahrhunderte gleichermaßen geprägt haben.



Aufgelassene Anderlfabrik in Kleedorf

05

Gemeinsam die Zukunft der Textilfabrik gestalten

Im Rahmen des **Forschungsprojekts Textil-RE-acts**, gefördert durch den Klima- und Energiefonds im Programm Leuchttürme der Wärmewende 2024, entsteht eine umfassend gestaltete sowie einreichfähige Planung **ohne Kosten für die künftigen Bewohner:innen der Textilfabrik**.

Für Interessierte bedeutet das einen großen Vorteil. Denn noch bevor Entscheidungen fallen, liegen zentrale Grundlagen bereits vor. Beispielsweise entsteht ein nachhaltiges Sanierungs- und Energiekonzept, verschiedene Wohn- und Nutzungsszenarien, barrierefreie und gemeinschaftliche Raumideen sowie Konzepte für Mobilität, Freiraum und Organisation. Auch rechtliche und wirtschaftliche Fragen, etwa zu Eigentums- oder Trägermodellen, werden untersucht.

Gleichzeitig ist Mitgestaltung ausdrücklich erwünscht. Menschen unterschiedlicher Generationen und Lebensformen, Familien, junge Erwachsene, ältere Menschen oder Kulturschaffende, sind eingeladen, ihre Ideen einzubringen. **So können Wünsche nach Gemeinschaft und Privatheit, leistbarem Wohnen, Barrierefreiheit oder Raum für kulturelle und soziale Aktivitäten von Anfang an berücksichtigt werden.**

Mehr Infos zum Thema Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen findest du hier:



Interessierte Menschen während eines Workshops im ehemaligen Maschinenraum der Textilfabrik

06

Zukünftiges Wohnen in der Textilfabrik

Das Forschungsprojekt **Textil-RE-acts** (Klima- und Energiefonds, Leuchttürme der Wärmewende 2024) **begleitet die Sanierung der Textilfabrik** zu einem gemeinschaftlichen Ort für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Es prüft, wie die Transformation sozial, ökologisch und wirtschaftlich gelingt und liefert eine einreichfähige Planung ohne Kosten für zukünftige Bewohner:innen. Das Forschungsprojekt konzipiert:

Fossilfreie, regionale Energie: Abwärme vom benachbarten Tischlereibetrieb (Nahwärme), Photovoltaik und die Einbindung in die lokale Energiegemeinschaft sorgen für stabile, sowie leistbare und klimaneutrale Energieversorgung.

Klimaresilienter Außenraum: Regenwasser wird gesammelt und genutzt – für Bewässerung,

Starkregenschutz und besseres Mikroklima. Begrünte Fassaden, Bäume und natürliche Plätze fördern Biodiversität und Gemeinschaft.

Mobilitätskonzept: Car- und Fahrrad-Sharing, E-Ladestationen und regionale Anbindungen reduzieren Emissionen, sparen Platz, Geld und Autos – mehr Raum für Grün und Begegnung.

Vorteil für alle: Professionelle Konzepte (Sanierung, Energie, Wohnen, Freiraum) sind vorhanden und abgestimmt, bevor individuelle Entscheidungen fallen. Mitgestaltung ist gewollt – für Familien, Junge, Ältere, Kreative. So entsteht ein generationenübergreifender Ort, der im Dorf verwurzelt bleibt.



Zukünftiges Wohnen (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)

Bestandssituation



Gesamtübersicht Erdgeschoss (Mitgestaltung möglich und erwünscht)

Bauen im Bestand bedeutet nicht, alles glattzuziehen. Viel mehr sollen die **Schichten der Geschichte** sichtbar bleiben – die raue Ziegelwand, die abgenutzte Tüorzarge, der Putz, der seine Patina trägt. In der ehemaligen Strickwarenfabrik wird nicht perfektioniert, sondern **wertschätzend** und **gekonnt umgenutzt**.

Alt trifft auf Neu, ohne dass eines das andere verdrängt. **Historische Substanz** bleibt ablesbar, moderne Eingriffe setzen behutsame Akzente. Raue Materialien dürfen rau bleiben, Spuren der Zeit werden nicht wegretuschiert. Das Unperfekte wird Teil des Charakters – eine Haltung, die dem Ort seine Authentizität lässt und Raum schafft für ein Wohnen mit Tiefe.



Wohnflair mit Massivholzdielen (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Bestandssituation

Zukünftiges Wohnen (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Gesamtübersicht Obergeschoss (Mitgestaltung möglich und erwünscht)

06.1

Barrierefrei anpassbare Wohnung 1

Ebenerdig, durchdacht, zugänglich. Zwei Wohneinheiten **im Erdgeschoss** verbinden die Schlichtheit einer alten Bauernstube mit Parkettböden und historischen Kastenfenstern. Über den geschützten Innenhof barrierefrei erreichbar, bieten sie zwischen **50 und 72 m² Wohnfläche** für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte.

Beide Einheiten liegen im vorderen Straßentrakt entlang der Vitiser Straße und sind zugleich durchgesteckt – so profitiert jede Wohnung vom Blick zum ruhigen Innenhof. **Ein Wohnen ohne Schwellen, aber mit viel Charakter.**



Vorraumsituation (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Barrierefrei anpassbarer Wohnraum (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Barrierefrei anpassbare Wohnung 1

Wohnnutzfläche (ca.)	
Wohnung 01	
Bad	7,61
Wohnküche	29,76
Zimmer	12,73
	50,10 m²

06.2

Barrierefrei anpassbare Wohnung 2

Ebenerdig, durchdacht, zugänglich. Zwei Wohneinheiten **im Erdgeschoss** verbinden die Schlichtheit einer alten Bauernstube mit Parkettböden und historischen Kastenfenstern. Über den geschützten Innenhof barrierefrei erreichbar, bieten sie zwischen **50 und 72 m² Wohnfläche** für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte.

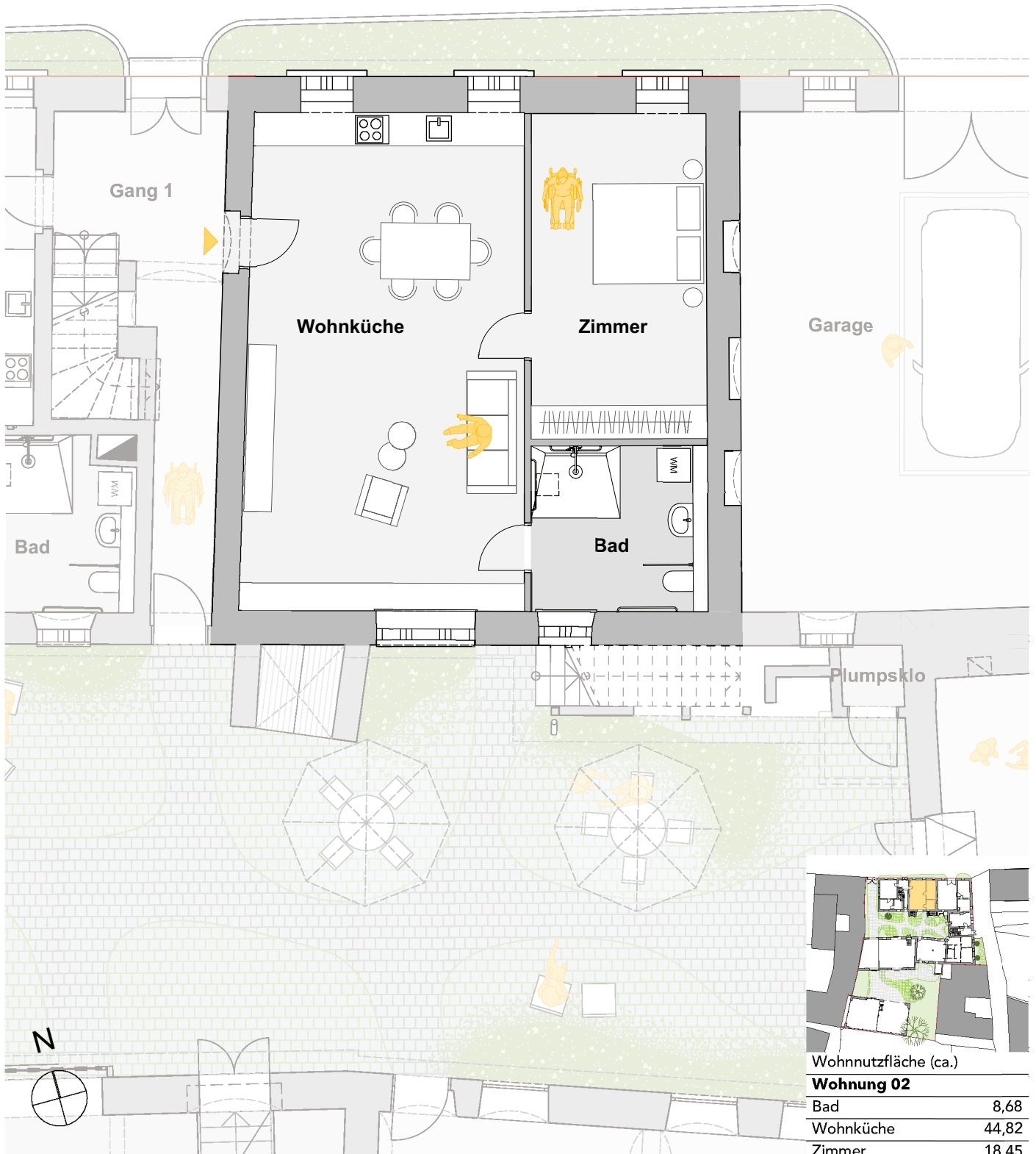
Beide Einheiten liegen im vorderen Straßentrakt entlang der Vitiser Straße und sind zugleich durchgesteckt – so profitiert jede Wohnung vom Blick zum ruhigen Innenhof. Ein Wohnen ohne Schwellen, aber mit viel Charakter.



Wohnküche (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Barrierefrei anpassbarer Wohnraum (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Barrierefrei anpassbare Wohnung 2

Wohnnutzfläche (ca.)	
Wohnung 02	
Bad	8,68
Wohnküche	44,82
Zimmer	18,45
	71,95 m²

06.3

Atelierwohnen mit Kappendecke

Kappengewölbe, die Geschichten aus einer anderen Zeit erzählen. **Ziegelwände**, die ihre ursprüngliche Textur behalten. **Geschliffener Estrich** mit Fußbodenheizung, der industriellen Charakter mit behaglicher Wärme verbindet. Im Erdgeschoss, direkt vom Innenhof aus begehbar, entsteht aus dem **ehemaligen Stall eine rund 117 m² große Wohneinheit** mit unverwechselbarem **Industrial-Charme** – **großzügig genug für Familien, die das Besondere suchen.**

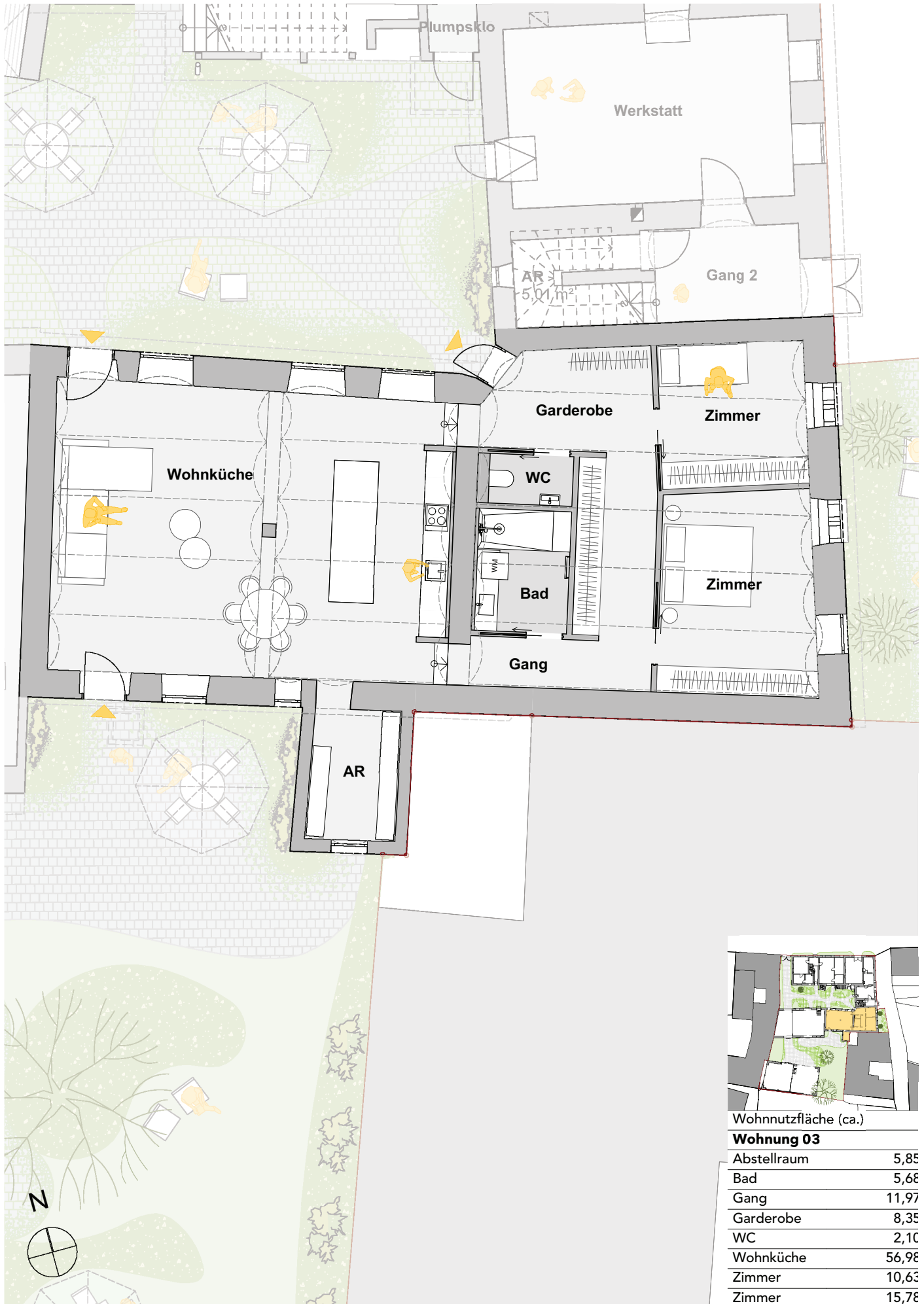
Vom Wohn-Essbereich fällt der Blick ins Grüne auf den alten Nussbaum. Die anschließende Terrasse wird zum fließenden Übergang in den **Gemeinschaftsgarten** – ein Wohnen, das Innen und Außen, Geschichte und Gegenwart mühelos miteinander verschmelzen lässt.



Wohn- und Essbereich (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Wohnflair mit Kappendecke und ebenerdigem Zugang mit eigener Terrasse (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Atelierwohnen mit Kappendecke



Wohnnutzfläche (ca.)	
Wohnung 03	
Abstellraum	5,85
Bad	5,68
Gang	11,97
Garderobe	8,35
WC	2,10
Wohnküche	56,98
Zimmer	10,63
Zimmer	15,78
Gesamt	117,34 m²

06.4

Ehemalige Scheune mit Wohnflair (Ausbaustufe 2)

Mächtige Holzstadln prägen das Landschaftsbild des Waldviertels – Zeugen einer Ära, in der Landwirtschaft noch intensiv betrieben wurde. **Große Schiebetore**, die an vergangene Erntezeiten erinnern. Im Inneren: Großzügigkeit durch beeindruckende Raumhöhe und die sichtbare **Dachkonstruktion**, die den ursprünglichen Charakter bewahrt. **Dachflächenfenster** bringen Licht bis in den letzten Winkel.

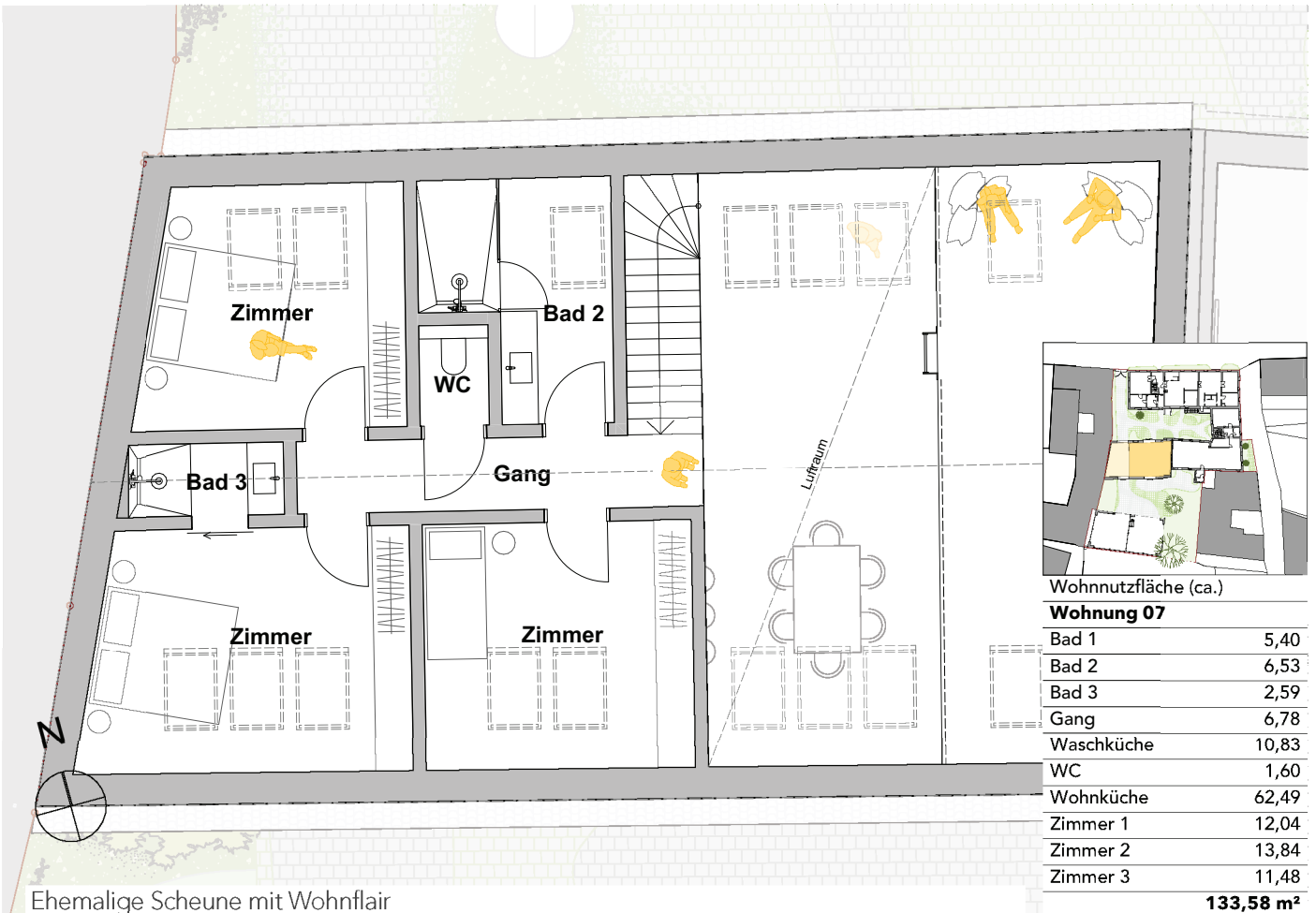
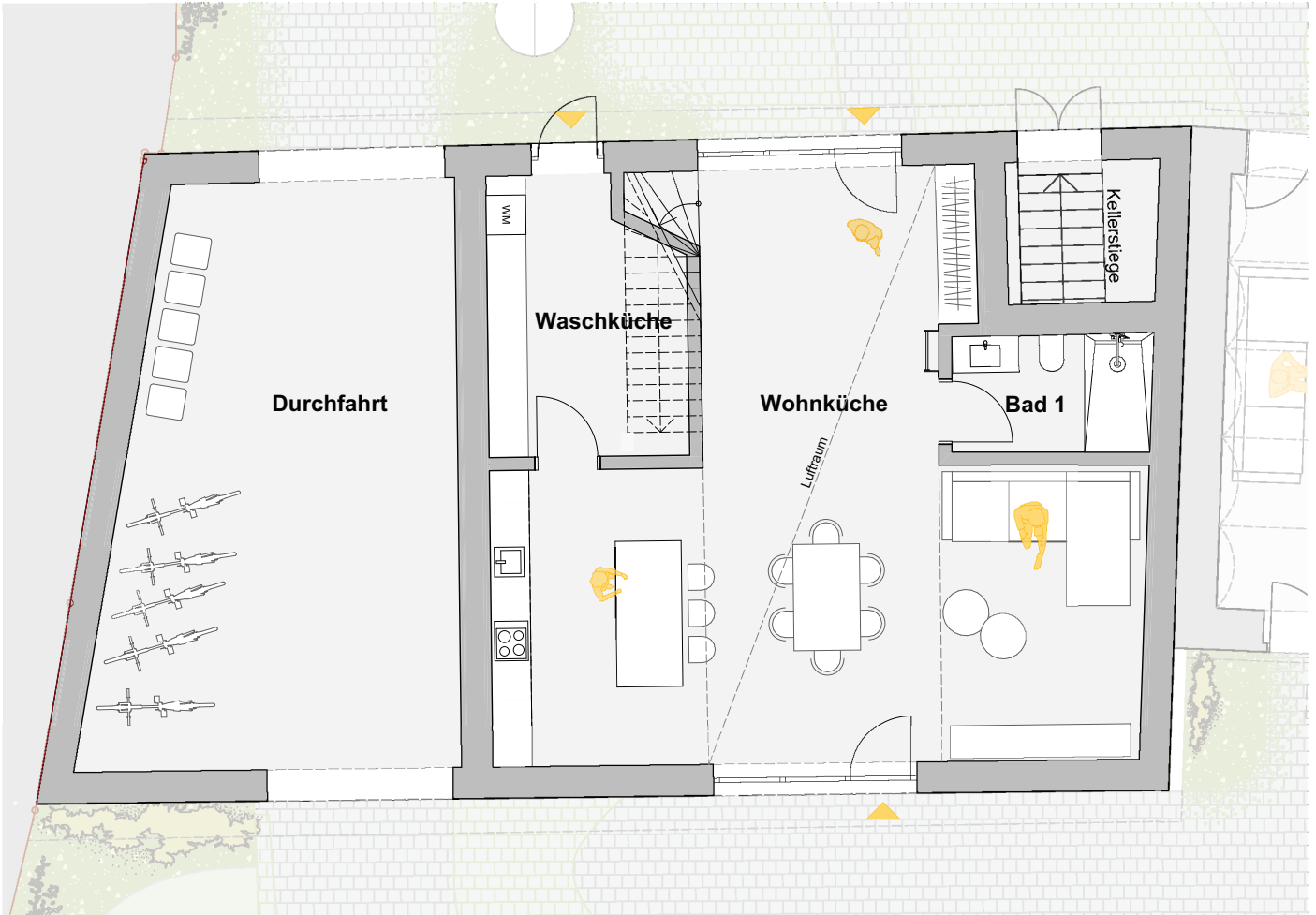
Zwischen den beiden Innenhöfen gelegen, wird aus der **ehemaligen Scheune ein 134 m² großes Einfamilienhaus im Fabriksareal**. Über zwei Geschosse verteilt – unten Wohn- und Essbereich, oben der Schlafbereich – entsteht ein großzügiges Zuhause für Familien.



Bestandsfoto ehemalige Scheune



Scheune mit Wohnflair (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Ehemalige Scheune mit Wohnflair

06.5

Wohnen mit Aussicht im Obergeschoss

Hohe Räume, die atmen. **Doppelflügeltüren**, die Geschichten erzählen. Charakteristische **historische Kastenfenster** und **Massivholzdielen**. Im 1. Obergeschoss der ehemaligen Strickwarenfabrik verbindet sich die Eleganz des **Wohnens mit Flair** mit der authentischen Seele eines **Industriedenkmal**s.

Insgesamt drei Wohneinheiten befinden sich im vorderen Trakt entlang der Vitiser Straße und öffnen sich zugleich zum ruhigen Innenhof.

Die **Wohnungsgröße der Eckwohnung** beträgt **57 m²** und öffnet sich zu drei Seiten. Die lichtdurchflutete Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof sowie einen kleinen Arbeitsraum samt Bad.



Schlafzimmer zum Innenhof (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Eckwohnzimmer (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Wohnen mit Aussicht im Obergeschoss



Wohnnutzfläche (ca.)

Wohnung 04

Abstellraum	8,30
Bad	5,04
Wohnküche	29,91
Zimmer	13,76
57,01 m²	

06.6

Wohnen mit Lesenische

Hohe Räume, die atmen. **Doppelflügeltüren**, die Geschichten erzählen. Charakteristische **historische Kastenfenster** und **Massivholzdielen**. Im **1. Obergeschoss** der ehemaligen Strickwarenfabrik verbindet sich die Eleganz des **Wohnens mit Flair** mit der authentischen Seele eines **Industriedenkmals**.

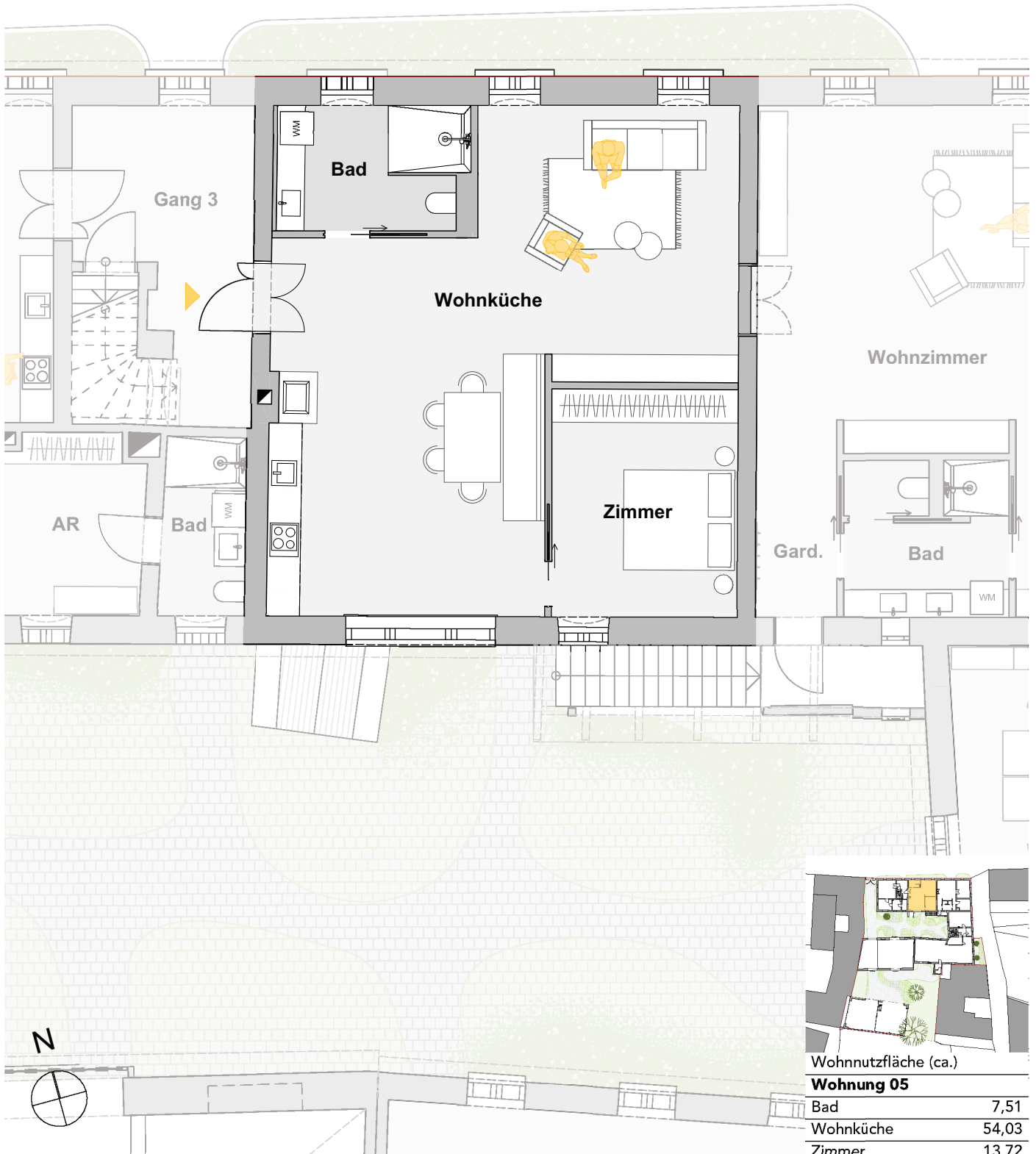
Insgesamt drei Wohneinheiten befinden sich im vorderen Trakt entlang der Vitiser Straße und öffnen sich zugleich zum ruhigen Innenhof. Die **Wohnungsgröße der durchgesteckten Wohnung beträgt 75 m²** und öffnet sich mit dem Wohnzimmer zur Vitiser Straße, während der Koch- und Essbereich zum Innenhof blickt. Das Wohnzimmer bietet zudem als Highlight eine Lese- und Sitznische.



Wohnzimmer zur Vitiser Straße (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Lesenische mit Blick auf den Innenhof (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Wohnen mit Lesenische



Wohnnutzfläche (ca.)

Wohnung 05

Bad	7,51
Wohnküche	54,03
Zimmer	13,72
75,26 m²	

06.7

Wohnen zur Teichgasse

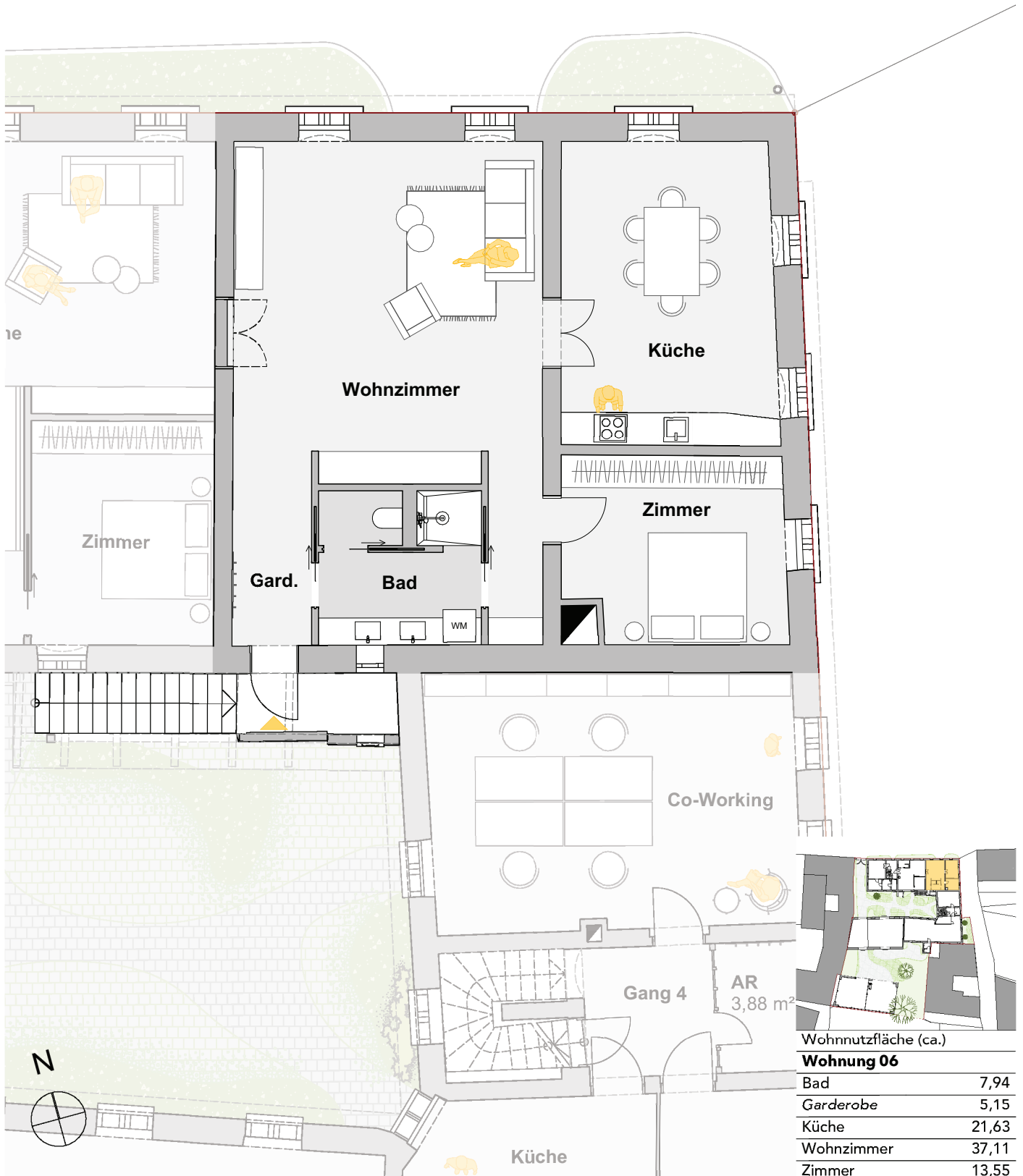
Hohe Räume, die atmen. **Doppelflügeltüren**, die Geschichten erzählen. Charakteristische **historische Kastenfenster** und **Massivholzdielen**. Im **1. Obergeschoss** der ehemaligen Strickwarenfabrik verbindet sich die Eleganz des **Wohnens mit Flair** mit der authentischen Seele eines **Industriedenkmals**. Die **Wohnungsgröße der Eckwohnung beträgt 85 m²** und öffnet sich zu drei Seiten. Die lichtdurchflutete Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer zur Teichgasse sowie ein großzügiges Arbeitszimmer im lichtdurchfluteten Eck. Diese Wohnung wird über eine Treppe vom Innenhof aus erschlossen. Zudem lässt sich diese Wohnung bei Bedarf und Verfügbarkeit mit der angrenzenden Wohnung vereinen.



Esstisch mit Ausblick (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Wohnzimmersituation zur Vitiser Straße (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Wohnen zur Teichgasse



Wohnnutzfläche (ca.)

Wohnung 06	
Bad	7,94
Garderobe	5,15
Küche	21,63
Wohnzimmer	37,11
Zimmer	13,55
Gang 4	3,88 m²
AR	3,88 m²
Total	85,38 m²

07

Gemeinschaftsflächen

Die Textilfabrik bietet aufgrund der großzügigen baulichen Struktur sowie der charmanten Innenhöfe einen idealen Raum, um Wohnen in verschiedenen Formen zu zelebrieren.

Gemeinschaftsräume und Flächen spielen hierbei eine wichtige Rolle, da dadurch Kosten und Ressourcen geteilt und gespart werden können.

Somit entstehen zu den privaten Wohnbereichen geteilte Angebote bzw. Gemeinschaftsräume wie Werkstatt, Ateliers, Gästezimmer oder Co-Working. **Die Beispielungen und Kulturformate können mit den Einwohner:innen wachsen.** Offen nach innen und nach außen. Denn das Areal soll Ort der Begegnung werden, nicht nur Wohnadresse.



Gemeinsames Arbeiten im ehemaligen Maschinenraum

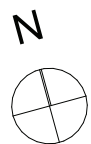


Gemeinschaftsfläche für vielfältige Nutzungen

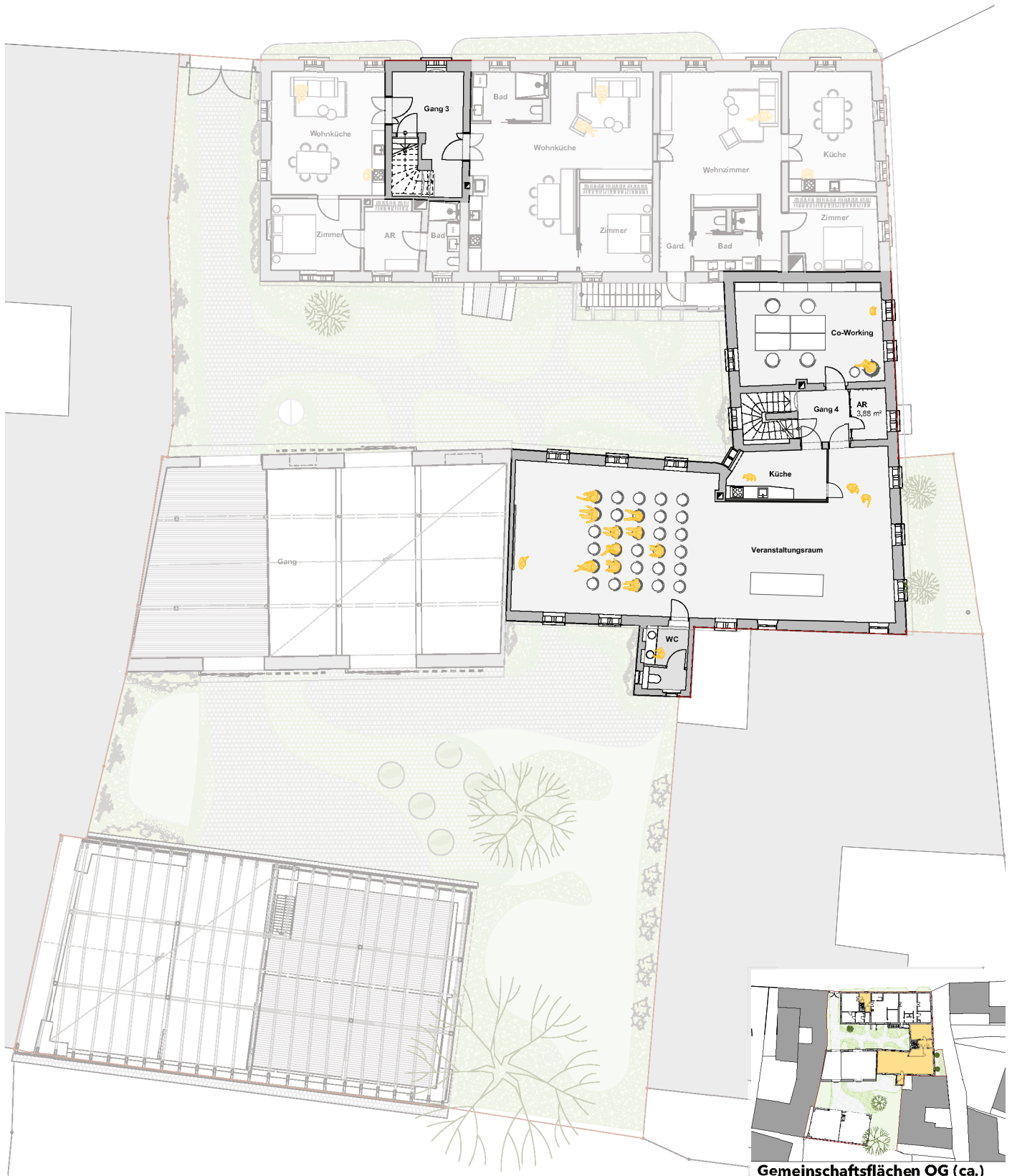


Gemeinschaftsflächen EG (ca.)

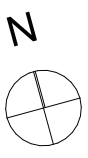
Abstellraum	5,01
Durchfahrt	46,36
Gang	6,83
Gang	16,08
Garage	50,92
Keller 1	19,41
Keller 2	13,44
Plumpsklo	1,24
Scheune 1	96,05
Scheune 2	77,00
Scheune 3	75,25
Werkstatt	25,94
Gesamt	433,53 m²



Gemeinschaftsflächen Erdgeschoss



Gemeinschaftsflächen OG (ca.)	
Abstellraum	3,88
Co-Working	31,39
Gang	5,57
Gang	14,09
Küche	10,22
Veranstaltungsraum	115,65
WC	5,78
	186,58 m²



Gemeinschaftsflächen Obergeschoss

07.1

Events im ehemaligen Maschinenraum

Wo einst die **Strickmaschinen** ratterten, entsteht heute Raum für Begegnung. Der ehemalige Maschinenraum ist im 1. Obergeschoss situiert und bildet das **Herzstück** der Fabrik – ein lichtdurchfluteter Raum, charakteristisch geprägt durch **Kastenfenster** und historische **Massivholzdielen**. Zwischen den beiden Innenhöfen gelegen, bietet er Blick ins Grüne und zugleich auf die ruhige Teichgasse.

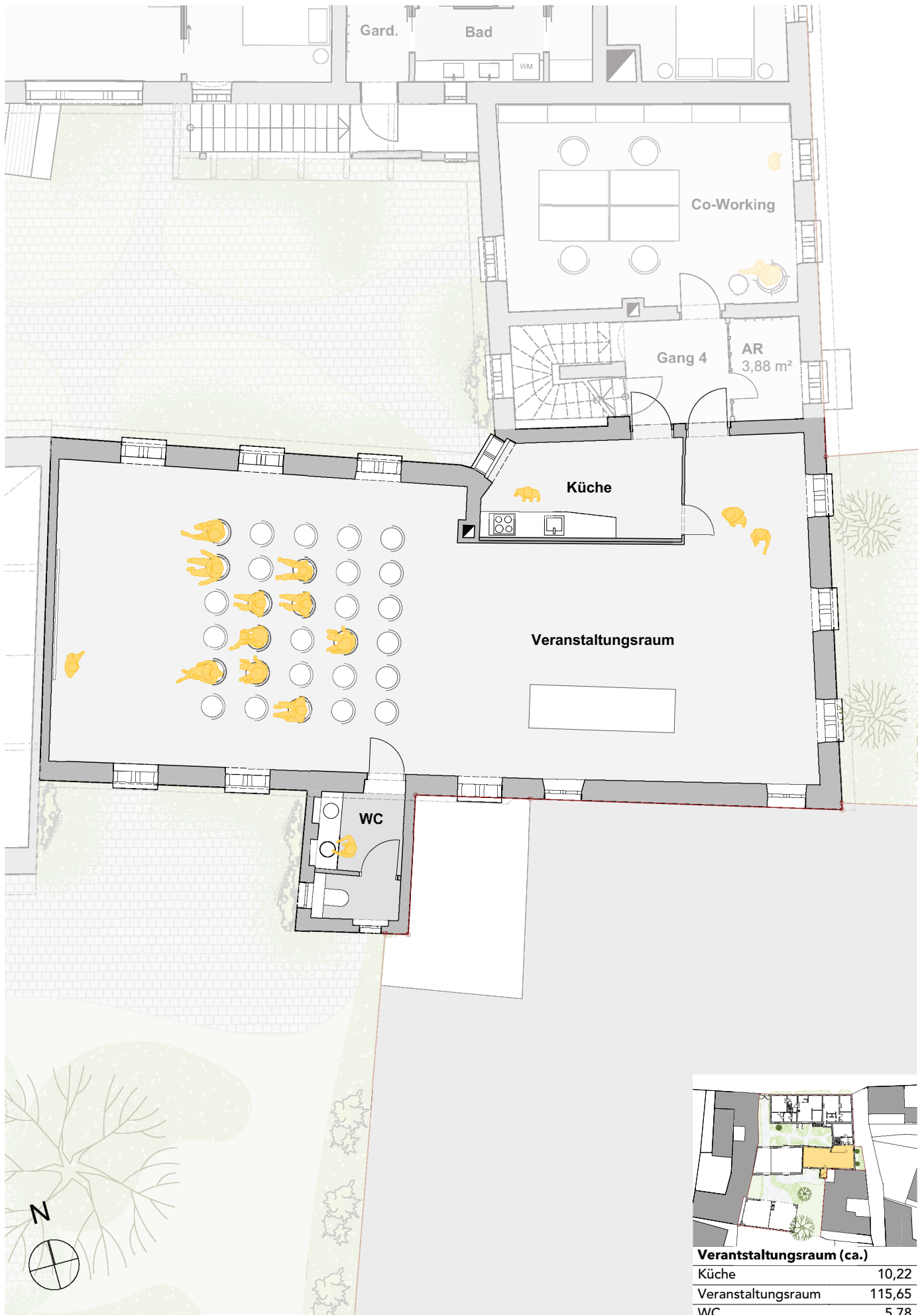
Erreichbar über den **ehemaligen Fabrikanteneingang** in der Teichgasse, steht der Raum für vielfältige Nutzungen zur Verfügung: Ausstellungen, Fotoshootings, Workshops, Vorträge oder private Feiern. Zukünftige Bewohner:innen können ihn selbst nutzen oder nach außen vermieten – **ein Raum, der Gemeinschaft und Flexibilität vereint.**



Ein Raum für vielfältige Aktivitäten



Der ehemalige Maschinenraum in der Textilfabrik



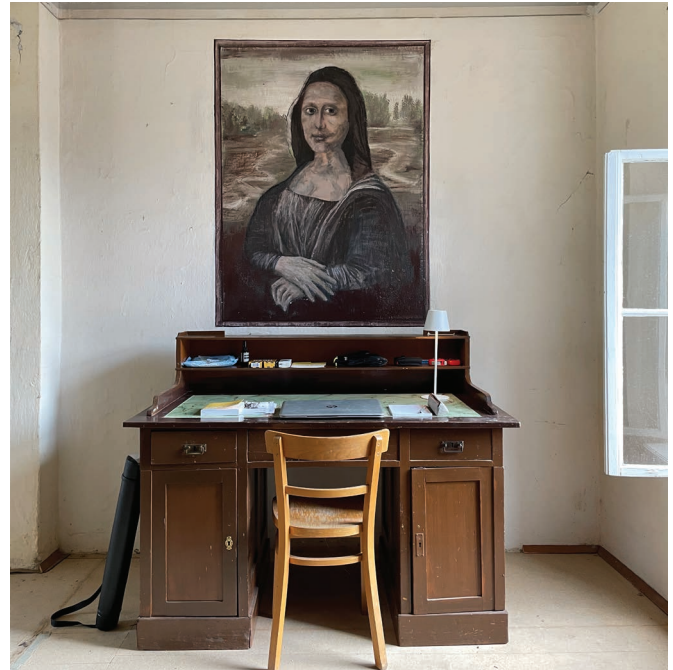
Gemeinschaftsflächen, Events im ehemaligen Maschinenraum

07.2

Co-Working im Mona-Lisa-Zimmer

Arbeiten, wo einst die Fabrik pulsierte. Im 1. Obergeschoss entsteht ein **Co-Working-Bereich mit vier Arbeitsplätzen** und einer großzügigen **Bibliothek** – für alle, die **Wohnen und Arbeiten am ehemaligen Fabriksareal** verbinden möchten. Große Holzdielen und historische Kastenfenster schaffen konzentrierte Arbeitsatmosphäre mit Charakter. Erreichbar über den **ehemaligen Fabrikateneingang** in der Teichgasse, bietet der Raum neben den Arbeitsplätzen auch eine kleine Teeküche.

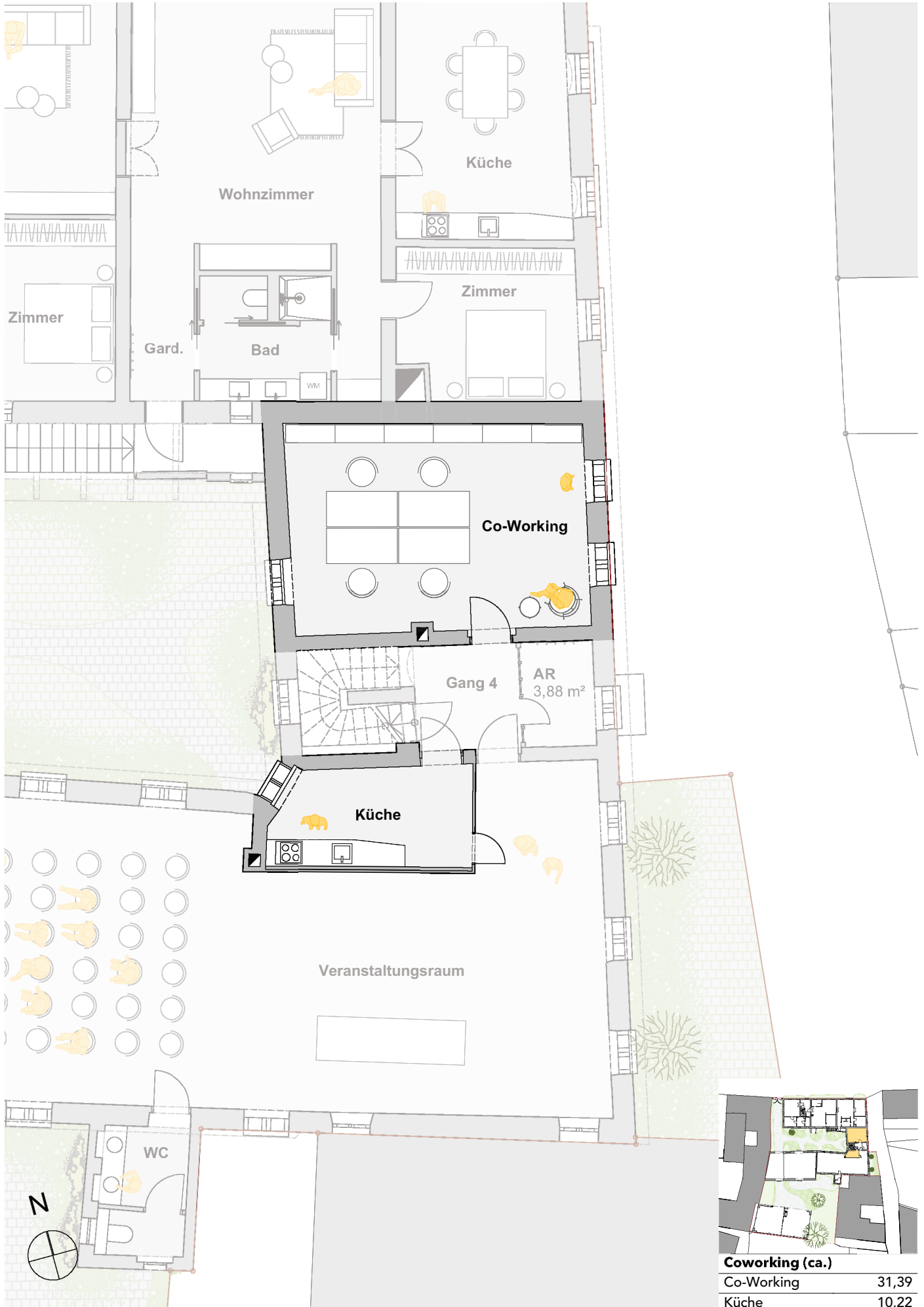
Gleich nebenan: der ehemalige **Maschinenraum**, der für Events genutzt werden kann – kurze Wege zwischen fokussiertem Arbeiten und gemeinsamen Momenten.



Arbeiten im Mona-Lisa-Zimmer heute



Arbeiten im Mona-Lisa-Zimmer morgen (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Gemeinschaftsflächen, Co-Working im Mona-Lisa-Zimmer

Coworking (ca.)	
Co-Working	31,39
Küche	10,22
Total	41,61 m²

07.3

Outdoor-Wohnzimmer

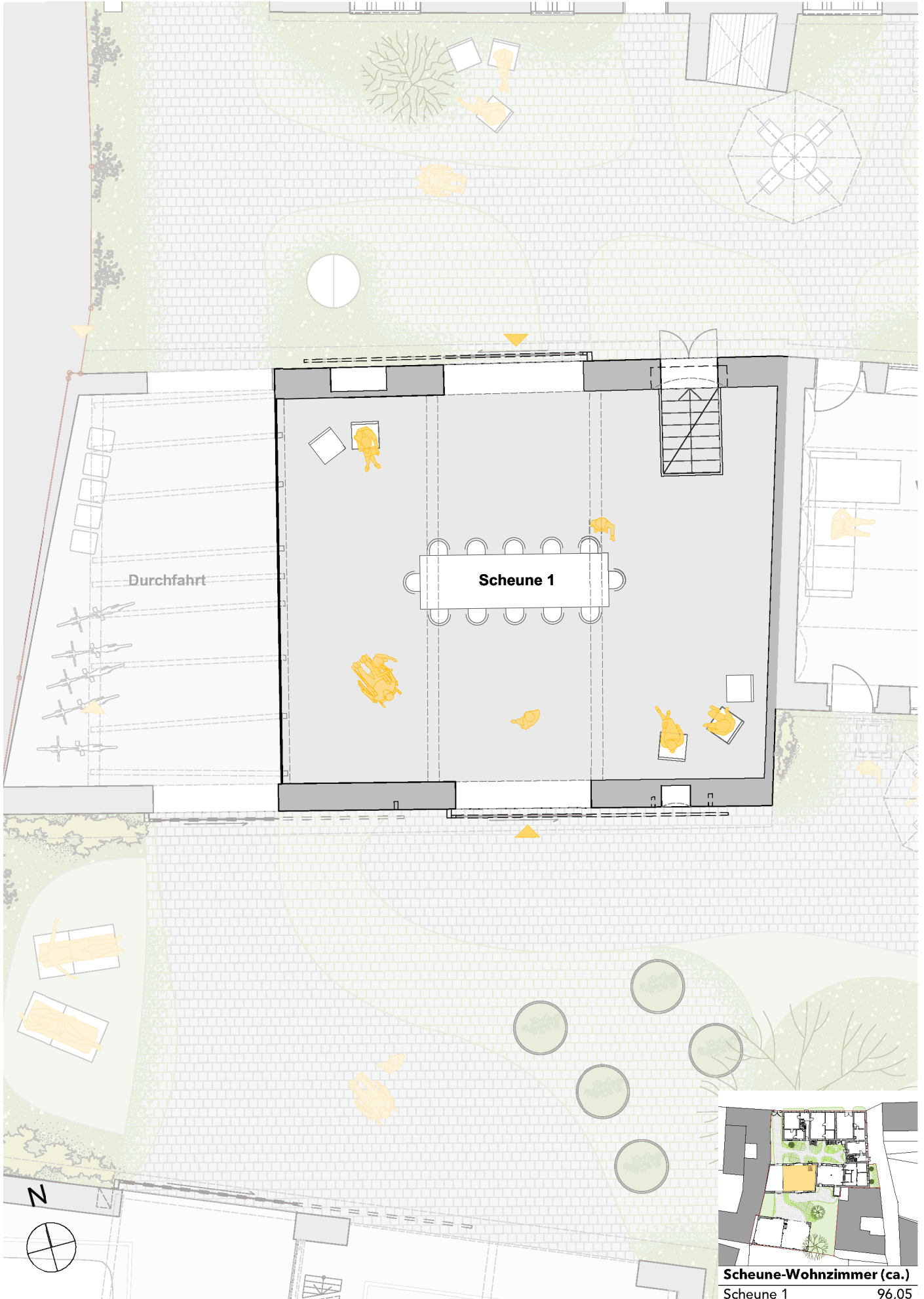
Mächtige **Holzstadln** prägen das Landschaftsbild des **Waldviertels** – Zeugen einer Ära, in der **Landwirtschaft** noch intensiv betrieben wurde. Diese Scheune wird zum gemeinschaftlichen **Outdoor-Wohnzimmer**: Ein geschützter Raum für Feste und Feiern, vom Kindergeburtstag bis zur großen Sommerfeier. Beide **Scheunentore** lassen sich öffnen und verbinden so beide Innenhöfe miteinander – ein durchgehender Raum entsteht, der bei jedem Wetter Schutz bietet. Tageslicht fällt durch die hohen Tore und abends sorgen Lichterketten für warme Atmosphäre unter dem **historischen Gebälk**. Auf der angrenzenden Terrasse findet eine lange Tafel ihren Platz, mit direktem Übergang zum Garten und Blick auf den alten Nussbaum. Diese Variante stellt eine Alternative zur Wohnnutzung (Kapitel 6.4) dar.



Ehemalige Scheune für Events (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Das Outdoor-Wohnzimmer öffnet sich zu beiden Innenhöfen (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Gemeinschaftsflächen, Outdoor-Wohnzimmer



Scheune-Wohnzimmer (ca.)	
Scheune 1	96,05
96,05 m²	

08

Innenhöfe zum Garteln und Entspannen

Zwei Innenhöfe, die zum Verweilen einladen.

Ein Gemeinschaftsgarten, der Raum für **Hochbeete, wilde Ecken** und **schattige Plätze** bietet. Zwischen historischen Holzstadln und Fabriksgebäuden entsteht Grün, das atmet und verbindet.

Hier wird gegärtnert, gespielt, gefeiert oder einfach nur gegessen – mit Blick auf den alten Nussbaum, umgeben von natürlich gewachsenen Strukturen. Die **Außenbereiche sind Gemeinschaftsflächen**, die allen Bewohner:innen offenstehen und gleichzeitig Rückzug ermöglichen. Ein Stück Land, das zur Fabrik gehört und doch ganz für sich steht.



Innenhofsituation (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Der zukünftige Innenhof beim Nussbaum (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)

Der **Außenraum** der Textilfabrik wird als **gemeinschaftlich nutzbarer, klimaresilienter Lebensraum gestaltet**. Er verbindet Aufenthaltsqualität und ökologische Funktionen mit einem nachhaltigen Wassermanagement und umfasst sowohl wohnungsnah als auch gemeinschaftliche Freiflächen. Niederschlagswasser wird gesammelt, gereinigt, zwischengespeichert und für Begrünung und Gärten genutzt; Überschüsse werden kontrolliert zurückgehalten, versickert oder verdunstet, um Überflutungen zu vermeiden und das Mikroklima zu verbessern. Begrünte Fassaden und Dächer, schattenspendende Bäume und naturnahe Aufenthaltsbereiche sorgen für Kühlung, Schutz und hohe Aufenthaltsqualität und fördern die Biodiversität. **Für zukünftige Bewohner:innen bedeutet das grüne, angenehm temperierte Außenräume, geringere Nutzung von Trinkwasser und mehr Sicherheit bei Starkregen.**



Innenhofsituation (KI-generiertes Schaubild mit Gemini)



Der zukünftige Innenhof. Ein Ort zum Verweilen



Gemeinschaftsflächen Außen (ca.)

Entrée	24,51
Hof 1	230,91
Hof 2	355,30
610,72 m²	

Grüne Erholungs- und Gartelflächen

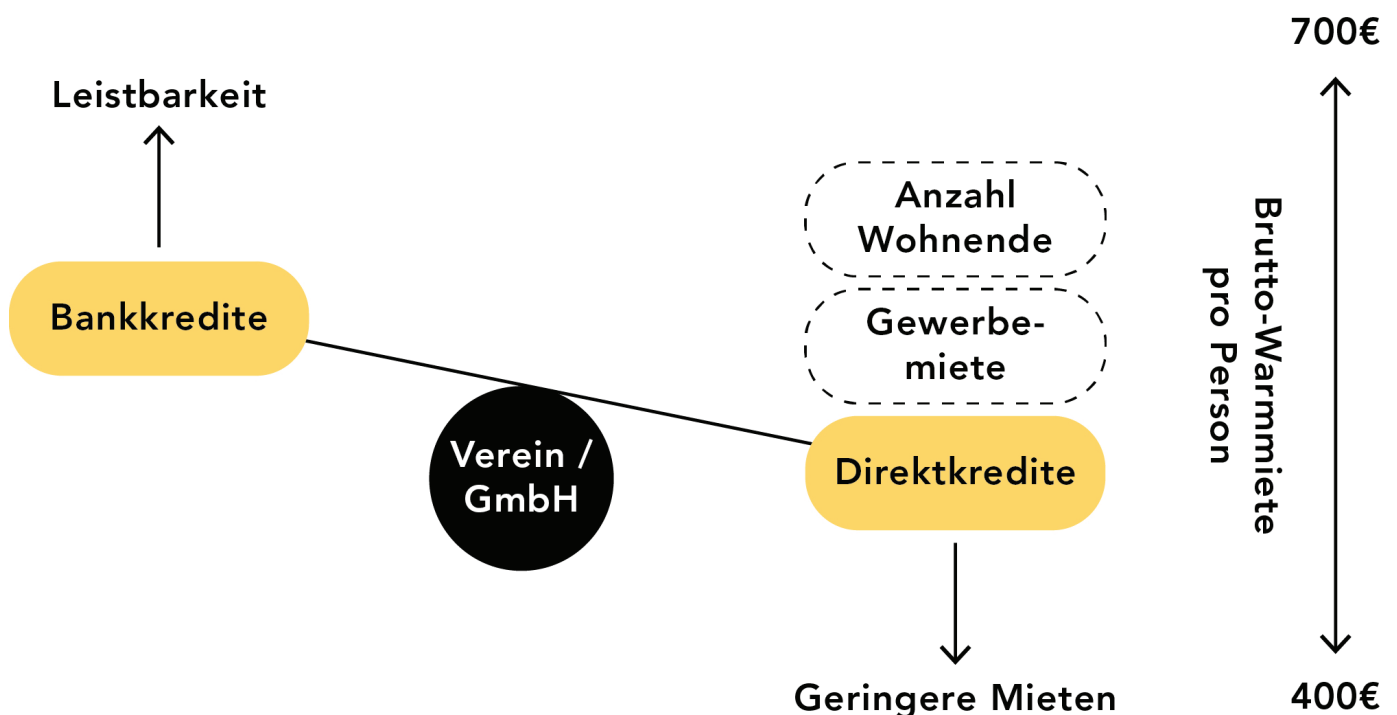
09

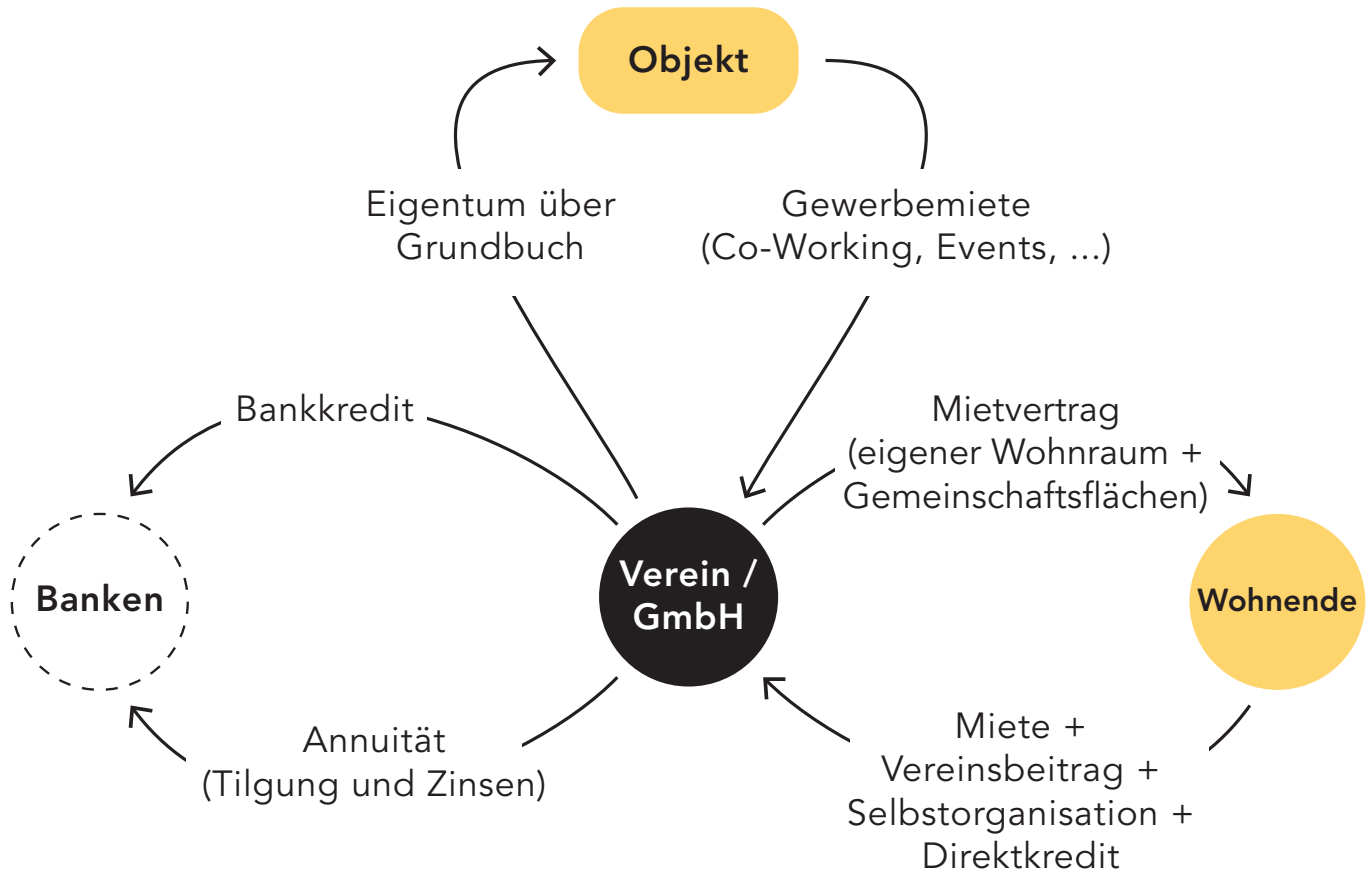
Leistbarkeit & Finanzierung

Die Textilfabrik soll langfristig als Ort für leistbares Wohnen und Kultur etabliert werden. Hierfür ist auch eine Rechtsform entscheidend, die nicht auf privatem Eigentum (z.B. einzelne Eigentumswohnungen) aufbaut, sondern ein gemeinschaftliches Weiterentwickeln der Textilfabrik durch die jeweiligen Nutzer:innen ermöglicht. **Hierfür soll die Textilfabrik in Gemeinschaftseigentum übergehen und durch einen Verein verwaltet werden.** Keine Einzelpersonen erwerben Teile der Textilfabrik, sondern der Verein ist formal Eigentümer – koordiniert durch die Vereinsmitglieder, die in einer Doppelrolle wiederum Wohnungen in der Textilfabrik anmieten. Dieser Verein nimmt Kredite bei Banken oder Einzelpersonen (sogenannte Nachrangdarlehen) auf. Ein Großteil dieser

auch Direktkredite genannten Darlehen soll durch die Bewohner:innen und ihr Netzwerk bereitgestellt werden. **Die Miete der Vereinsmitglieder wird zur Deckung von Instandhaltungskosten, Energie- und Betriebskosten sowie zum größten Teil für die Rückzahlung der Bank- und Direktkredite verwendet.** Zusätzliche Einnahmen kann der Verein über Vermietungen im Kulturtrakt generieren.

Mehr Infos zum Thema Finanzierung kannst du beim Projekt Wohnstrudel einsehen:





Leistbarkeit im Wohnen kann in der Textilfabrik vor allem durch drei verschiedene Aspekte hergestellt werden:

(1) Anteil an Direktkrediten: Bankkredite müssen meist in relativ kurzen Laufzeiten (20-30 Jahre) abbezahlt werden. Dies „komprimiert“ die jährliche Belastung, vor allem auf die Aufbaujahre eines Projekts. Direktkredite können langfristig abbezahlt oder auch flexibler umgeschuldet werden. Je nach wirtschaftlicher Situation können auch später Direktkredite in Bankkredite überführt werden.

(2) Höhe der Gewerbemiete: eine aktive Vermietung der verschiedenen Raumangebote in der Textilfabrik kann einen Beitrag zur Finanzierung leisten. Hier gilt es den evtl. abzugleichenden Aufwand bei Vereinsmitgliedern mit der erzielbaren Gewerbemiete durch Veranstaltungen,

Seminare, etc. gut abzuwägen.

(3) Anzahl der Wohnenden: umso dichter in den privaten Räumen gewohnt wird, auf umso mehr Köpfe verteilen sich die Kosten für alle Allgemeinflächen. Dies hängt natürlich von den jeweiligen Wohnwünschen der Interessierten ab.

Je nach Ausprägung dieser Aspekte kann sich eine Spannbreite in der Miethöhe von bis zu 300€ ergeben. Viele der oben genannten Faktoren hängen natürlich auch an den eingebrachten zeitlichen Ressourcen der Vereinsmitglieder.

Um auch die Leistbarkeit sicherzustellen, können ergänzend solidarische Modelle bei der Verteilung der Direktkredite-Anteile angedacht werden – eine Person mit höheren verfügbaren Eigenmitteln leiht dem Verein mehr Geld, während für eine andere Person eine geringere Direktkredit-Höhe notwendig ist.

10

Zukunftsreife Energieversorgung

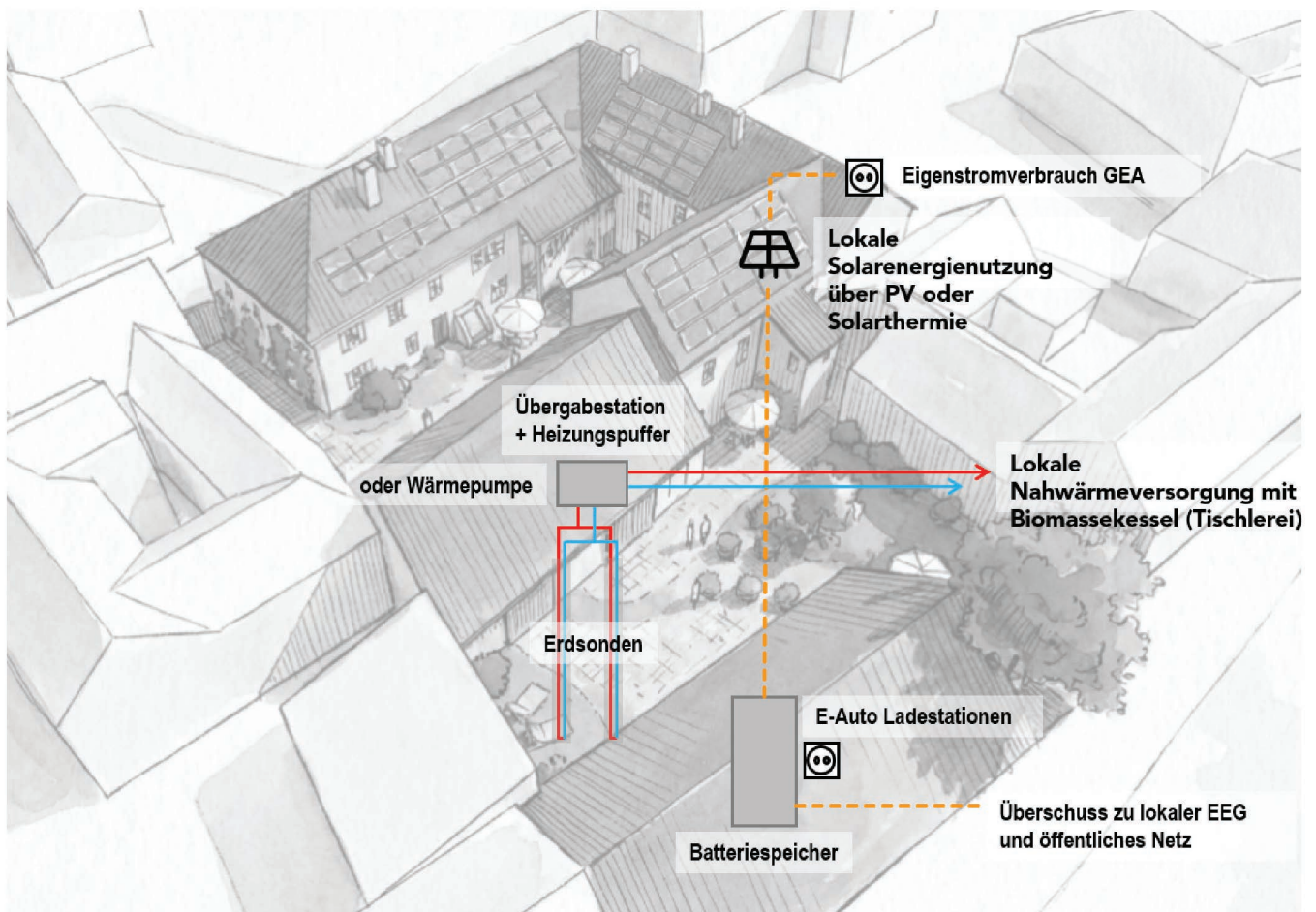
Ein zentraler Bestandteil in der Planung ist ein **fossilfreies Energiekonzept**, das regionale Ressourcen nutzt und langfristig stabile, leistbare Energiekosten ermöglicht. Kern des Konzepts ist die Nutzung von Abwärme eines benachbarten Tischlereibetriebs, die über ein kleines, lokal verankertes Nahwärmesystem für die Beheizung der Textilfabrik zur Verfügung gestellt wird.

Dadurch kann ein bestehender regionaler Betrieb Teil der Energieversorgung werden – **effizient, klimafreundlich und unabhängig von fossilen Energieträgern**.

Der erzeugte Strom aus Photovoltaik auf den Dachflächen der Textilfabrik kann direkt im Gebäude genutzt oder in eine

Energiegemeinschaft auf Gemeindeebene eingebracht werden. Ein Beitritt zu dieser Energiegemeinschaft ermöglicht es den Bewohner:innen, Strom gemeinschaftlich zu erzeugen, zu teilen und zu verbrauchen – mit geringeren Netzkosten und höherer Versorgungssicherheit.

Untersucht werden außerdem Wärmepumpenlösungen, Speichertechnologien und intelligentes Lastmanagement, um Energie dann zu nutzen, wenn sie regional verfügbar ist. **Für zukünftige Bewohner:innen bedeutet das ein klimafreundliches Heiz- und Stromsystem, das regional verankert ist, langfristig kalkulierbare Kosten bietet und aktiv zur Energiewende im Ort beiträgt.**



Schema Energieversorgungssystem

Impressum

Herausgeber:
dieTextilers – Arbeit, Kultur und Urlaub OG
A-3942 Hirschbach, Vitiser Straße 110
www.dietextilfabrik.at

Konzeption und Redaktion: Alessa Klie, Barbara Calas-Reiberger, David Calas
Grafische Gestaltung: Sven Wuttej, Alessa Klie
Grafiken/Schaubilder: dieTextilers, e7, Christoph Kirchberger, Lorenz Jocher
Fotos/Bildaufbereitung: Sven Wuttej, Christoph Kleinsasser, Niklas Rath,
Lorenz Jocher
Pläne: Lorenz Jocher, Barbara Calas-Reiberger
Lektorat: Raphaela Brandstetter

Verlags- und Herstellungsort: druck.at

Alle Rechte vorbehalten. Teile dieses Werkes dürfen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung von dieTextilers (info@dietextilfabrik.at) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© 2026 dieTextilfabrik, Hirschbach
© e7 energy innovation & engineering GmbH
© Grünplan GmbH
© Studio Calas

Dieses Exposé entstand im Rahmen der FFG-Förderung „Textil-RE-acts“, gefördert durch den Klima- und Energiefonds im Programm Leuchttürme der Wärmewende 2024.

