

# Leben & Wohnen

SAMSTAG/SONNTAG, 25./26. APRIL 2015

IMMOBILIENBEILAGE DER VORARLBERGER NACHRICHTEN

## Sanfte Revitalisierung



Neues von der  
Möbelmesse  
Mailand

Fotos: **Darko Todorovic | Günter Laznia**

**Stattliches Stadthaus** Jugendstilelemente, historische Fensterläden, dezente Farbgestaltung und dazu zeitgenössische Elemente, die sich nicht zu wichtig machen.



**Eckhaus im Gefüge der Bregenzer Oberstadt** Das Haus in der Thalbachgasse spielt alle Stücke – zentrale Erschließung im Erdgeschoß, unterschiedliche Wohnniveaus, historisches Ambiente, moderne Ausstattung.



**Rückansicht** Großzügige Balkone bringen viel Licht ins Innere des Raumes und erweitern den Wohnraum in den Sommermonaten. Besonders Highlight ist der mehrgeschoßige Wohnturm.



# Sanfte Revitalisierung

Mit einer sanften Revitalisierung haben Heim und Müller Architekten aus der ehemaligen Löwenbrauerei unweit der Bregenzer Oberstadt ein großzügiges Stadthaus werden lassen, das heute als Mehrparteienhaus bewohnt wird und historische Atmosphäre mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Autorin: Verena Konrad

Der Blick von der noch unbewohnten Dachgeschoßwohnung führt über die angrenzenden Grundstücke und Dächer bis in den umliegenden Landschaftsraum. Eine großzügige Dachterrasse mit gläsernem Windfang erweitert den Wohnraum, der durch freiliegende Dachbalken den Charme des Altbaus behält. Die vorbildhafte Revitalisierung durch Heim und Müller Architekten ist in jedem Detail sichtbar – außen wie innen.

Stattlich steht es da – ein fast herrschaftliches Stadthaus mit Geschichte.

„Ich bewohne dieses Haus schon lange. Es war für uns als Familie immer ein Wohlfühlort und diesen Charakter hat es auch nach dem Umbau bewahrt.“ Hildegard Breiner, bekannt als Präsidentin des Naturschutzbundes, schätzt Bestand und Wohnumgebung des Objekts schon seit vielen Jahren. Ihrem Sohn, ➔



**vai** Für den Inhalt verantwortlich:  
Vorarlberger Architektur Institut

Das vai ist die Plattform für Architektur, Raum und Gestaltung in Vorarlberg. Neben Ausstellungen und Veranstaltungen bietet das vai monatlich öffentliche Führungen zu privaten, kommunalen und gewerblichen Bauten. Mehr unter [architektur.vorORT.a-i.at](http://architektur.vorORT.a-i.at)

Das Objekt „Löwenbräu“ ist auch Teil der aktuellen Ausstellung im vai Vorarlberger Architektur Institut. Bis 25. Juli 2015 werden alle 135 Einreichungen zum 7. Vorarlberger Hypo-Bauherrenpreis 2015 präsentiert. vai, Marktstraße 33, Dornbirn, [www.v-a-i.at](http://www.v-a-i.at)

Mit freundlicher Unterstützung durch **Arch+Ing**

## Daten und Fakten

<b>Objekt</b>	Sanierung/Umnutzung des Löwenbräu als Wohngebäude, Bregenz
<b>Eigentümer/Bauherr</b>	Martin Breiner
<b>Architektur</b>	Heim und Müller Architektur, Dornbirn
<b>Ingenieure/ Fachplaner</b>	Statik: Mader Platz, Bregenz; Bauphysik: Kurzemann, Dornbirn; Elektroplanung: Rist, Wolfurt, Baumeister: Lothar Burtscher, Bregenz
<b>Planung</b>	ab Juni 2009
<b>Ausführung</b>	5/2011–8/2013
<b>Grundstücksgröße</b>	973 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	976 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	514 m <sup>2</sup>
<b>Ausführung</b>	Generalunternehmer: Hinteregger Bau, Bregenz
<b>Heizung</b>	Erdwärmepumpe
<b>Energiekennwert</b>	34 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr

Fotos: S. 6: Günter Laznia; alle übrigen: Darko Todorovic

➔ Bauherr Martin Breiner, war neben dem Erhalt historischer Substanz, vor allem die Wahl der Baustoffe und ein offenes Wohngefüge wichtig. Was früher ein sehr großzügiges Familienhaus mit wenigen Mietflächen war, ist heute Wohnraum für mehrere Parteien. Die Umweltaktivistin bewohnt heute selbst eine der 11 Wohnungen. Eine schwierige Entscheidung? „Nein, gar nicht. Eigentlich ein sehr zeitgemäßer Schritt. Die großen Flächen sind prädestiniert, um mehrere Wohnungen zu errichten. Und natürlich steckt dahinter auch eine wirtschaftliche Überlegung. Die Kosten der Revitalisierung müssen ja gedeckt werden. Verkauf und Vermietung waren daher naheliegend.“

Der historische Befund des Gebäudes führt mehrere Hundert Jahre in die Vergangenheit. Die meterdicken Mauern des Kel-

lers, in dem früher Bier gekühlt wurde, zeugen von seiner Geschichte als „Brauerei zum goldenen Löwen“ und führen heute durch einen angebauten Garagentrakt ins Innere des Gebäudes. Den Anschluss bildet eine kompakte Treppe. Diese führt in die einzelnen Wohnetagen. „Natürlich gibt es aber auch zusätzlich einen Lift.“ Die Wohnungen selbst folgen unterschiedlichen Grundrissen, entwickelt aus dem Bestand. „Das war auch eine der größten Herausforderungen. Durch zahlreiche Zubauten während der letzten vierzig Jahre gab es unterschiedliche Niveaus und Stockwerke, die beim Zusammenschluss der Räumlichkeiten in neue Wohneinheiten berücksichtigt werden mussten“, erzählt Architekt Michael Heim. Es blieb den Planern dennoch genügend Muße, um sich Details wie dem Erhalt alter Decken-Eisenträger zu

widmen. „Das Haus wurde in seiner heute sichtbaren Form Anfang des 20. Jahrhunderts als Jugendstilbau errichtet. Details wie diese Eisenträger als Teile von Kappengewölben stellen klassische Konstruktionselemente einer Epoche dar. Es war uns wichtig, diese nicht nur zu erhalten, sondern auch im Bestand sichtbar zu belassen.“ So entschied man sich auch dafür, das Gebäude in seiner äußeren Gestalt mit dem Wohnturm beizubehalten und auf eine Isolierung der Außenwände zur Gänze zu verzichten. Passend zur Jugendstilfassade wurden Holzläden verwendet. Alte Zubauten wurden teilweise entfernt und ersetzt durch zusätzliche Balkone oder kleine Erker. „Das Wohnen in diesem Haus ist von einer großen Behaglichkeit geprägt. In Stadtnähe und dennoch etwas abseits vom Trubel lässt es sich gut leben.“



„Dieses Haus ist ein Ort zum Wohlfühlen.“  
HILDEGARD BREINER, BEWOHNERIN



**1** Historischer Charme – innen wie außen. Konstruktive Elemente wurden sichtbar belassen, die Wohnungen dennoch zeitgemäß ausgestattet.

**2** Hildegard Breiner in ihrer Wohnung im revitalisierten Löwenbräu. Eine helle, offene und intellektuelle Atmosphäre – räumlich wie persönlich.

**3** Moderner Wohnkomfort in alten Mauern. Niveauunterschiede wurden elegant mit wenigen Treppen ausgeglichen.

**4** Meterdicke Kellerwände halten die Vergangenheit präsent – heute führen sie Bewohner wie Gäste ins Haus.

**5** Eine kompakte Treppenanlage führt bis ins oberste Geschoß vorbei an historischem Gemäuer.