

# Leben & Wohnen

SAMSTAG/SONNTAG, 30./31. JULI 2016

IMMOBILIENBEILAGE DER VORARLBERGER NACHRICHTEN

Heute:  
Kreative  
Arbeitsplätze

**Zusammenleben in  
einer verkehrsfreien Zone**



# Zusammenleben in einer verkehrsfreien Zone

Die **wundersame Verwandlung** einer öden Industriebrache in ein attraktives Wohnquartier ist Dietrich | Untertrifaller mit der Wohnanlage Blumenegg in Bregenz gelungen. Autorin: Edith Schlocker | Fotos: Wolfgang Schlocker





In ihrer Jugend habe es hier noch nach Maggie gerochen, erinnert sich Susanne Gaudl, Partnerin im Büro Dietrich | Untertrifaller und mit Björn Osmann für die Entwicklung bzw. Realisierung der Wohnanlage Blumenegg verantwortlich. Heute erinnert nur mehr sehr vage der übermalte Schriftzug des legendär-

en Suppenwürzeherstellers an einem der zwei sanierten und revitalisierten Gebäude an dessen ehemalige Nutzung. Hat sich das rund 24.000 Quadratmeter große Gelände doch in den letzten drei Jahren nicht zuletzt seiner Nähe zum See bzw. zur Innenstadt wegen von einer vor sich hindämmenden Industriebrache zu einem attraktiven Wohnquartier

gewandelt. Umfangreiche Machbarkeitsstudien gingen seit 2007 dem Bau der sechs vier- bis sechsgeschoßigen Wohnhäuser voraus, die in zwei Stufen seit 2013 errichtet wurden und seit Anfang des Jahres bezogen werden. 189, zwischen 25 und 120 Quadratmeter große Einheiten sind hier entstanden, gemeinnützige Mietwohnungen genauso wie Ei- ➔

**Der Wechsel** von weißen Fassadenplatten und dunklen Fensterbändern verleiht diesen zwei Häusern mit hochwertigen Eigentumswohnungen ihren unverwechselbaren Charakter.



**Für Privatheit** in den Erdgeschoßwohnungen sorgt das Anheben des Niveaus. In einem der zwei Häuser mit leistbaren Mietwohnungen sind die gläsernen Brüstungen der Balkone und die hölzernen Wohnungstüren rot, im anderen grün.



**„Herz“ der Wohnanlage Blumenegg** ist das zentrale „Platzhaus“. Um dieses stehen reizvoll zueinander verdreht die fünf weiteren Gebäude, von denen jedes irgendwie anders ist. Gebaut auf schwierigem Grund aus teilweise vorgefertigten Elementen aus Stahlbeton.





1



2

**1** Die Gemeinschaftsräume des „Platzhauses“ sind je nach Bedarf vergrößer- bzw. verkleinerbar. Die Atmosphäre ist durch die raumhohe Verglasung nach außen angenehm offen. Die Möbel und Böden sind aus Eiche, die Wände sind weiß, die Stuhlbezüge grün.

**2** Jede der 189 Einheiten der Wohnanlage Blumenegg besitzt einen Balkon. Die Grundrisse der barrierefreien Wohnungen sind möglichst offen und gut durchdacht.

Für den Inhalt verantwortlich:

**vai** 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 vor Ort auf [www.v-a-i.at](http://www.v-a-i.at)

Mit freundlicher Unterstützung durch **Arch+Ing**

## Daten und Fakten

<b>Objekt</b>	Wohnbebauung Blumenegg, Bregenz
<b>Eigentümer/ Bauherr</b>	i+R Wohnbau GmbH, Alpenländische Heimstätte, Wohnbauselbsthilfe
<b>Generalplanung</b>	i+R Wohnbau GmbH, Lauterach <a href="http://www.ir-wohnbau.at">www.ir-wohnbau.at</a>
<b>Architektur</b>	Dietrich   Untertrifaller Architekten ZT GmbH Susanne Gaudl (Projektleitung) <a href="http://www.dietrich.untertrifaller.com">www.dietrich.untertrifaller.com</a>
<b>Statik</b>	Mader-Flatz ZT GmbH, Bregenz
<b>Fachplaner</b>	Haustechnik: GMI, Dornbirn; Elektro: Daniel Brugger, Thüringen; Bauphysik: Lothar Künz, Hard; Landschaft: Rotzler-Krebs, Winterthur (CH)
<b>Planung</b>	April 2010–Dezember 2015
<b>Ausführung</b>	März 2013–April 2016
<b>Grundstücksgröße</b>	12.324 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	11.654 m <sup>2</sup> (Wohnen und Gewerbe)
<b>Wohnungen</b>	189
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise in Ziegel und Beton; hinterlüftete Fassade; Dach mit Kiesschüttung und Solaranlage; Innenwände: Ziegel und Trockenbau; Holzfenster; Sonnenschutz: Raffstore und Senkrecht-markisen; Heizung: Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung
<b>Besonderheiten:</b>	keine überirdischen Parkflächen für Autos
<b>Ausführung</b>	i+R Wohnbau GmbH
<b>Energiekennwerte:</b>	8-10 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr (Passivhäuser) 25-27 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr (Niedrigenergiehäuser)
<b>Baukosten</b>	19 Mill. Euro

→ Eigentumswohnungen und solche für betreutes Wohnen. Die soziale Durchmischung, die sich auf diese Weise ergibt, war den Bauherren sehr wichtig. Und sie scheint zu funktionieren, nicht zuletzt deshalb, weil anstelle von kleinen Privatgärten alle sechs Häuser letztlich barrierefrei in einem einzigen großen Garten bzw. rund um einen Platz stehen.

Sind doch alle Autos - die der Bewohner, genauso wie die der Besucher - unter die Erde in eine zentrale Tiefgarage mit 272 Stellplätzen verbannt. Was das Wohnen in Blumenegg für Kinder lustvoll und Eltern stressfrei macht, können die Kids hier doch gefahrlos auf den großen versiegelten Außenräumen der Anlage skaten, Rad fahren oder rollerbladen, auf Bäume kraxeln oder in den großzügig angelegten Spielanlagen schaukeln oder im Sand buddeln.

Gruppiert ist die Wohnanlage Blumenegg um das „Platzhaus“ mit Wohnungen für Menschen, die Betreuung brauchen, welche das nahe Sozialzentrum Mariahilf übernimmt. Die Einheiten sind 25 bis 30

Quadratmeter klein und absolut barrierefrei. Sie sind hell, die Grundrisse praktisch, jede besitzt einen Balkon. Im atmosphärisch angenehm mit einer größeren Raumhöhe ausgestatteten Erdgeschoß gibt es variabel trennbare Aufenthalts- bzw. Gruppenräume. Hier kann gemeinsam gegessen, gespielt, gefeiert, sich unterhalten werden. Wenn es das Wetter zulässt, auch in dem durch große Sonnenschirme markierten Freibereich, der sich zu einem fast urbanen Platz hin orientiert.

Da die unterschiedlich genutzten architektonischen Relikte des ehemaligen Maggi-Areals Putzfassaden haben, sind auch die drei im Passivhausstandard von der Wohnbauselbsthilfe und der Alpenländischen Heimstätte errichteten Baukörper mit leistbaren Zwei- bis Vierzimmerwohnungen verputzt. Diese zwei Häuser sind extrem langgestreckt und charakterisiert durch je einen zweigeschoßigen Erker an einer der Schmalseiten. Die Rückseiten haben schlichte Lochfassaden, die der Sonne zugeneigten Fassaden sind durch rote bzw. grüne gläserne

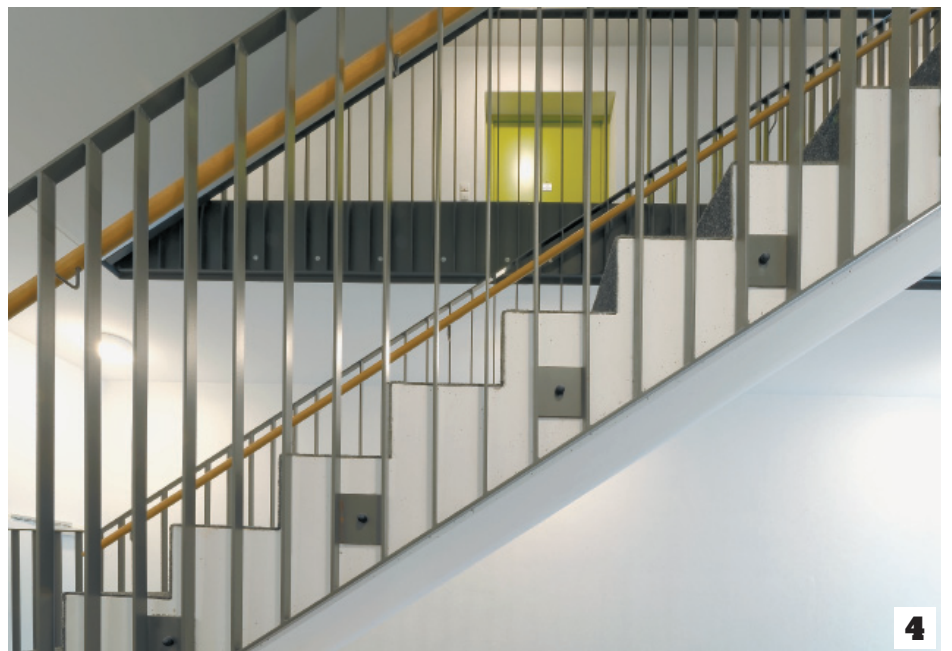
Balkonbrüstungen spielerisch akzentuiert. Farben, die sich im Inneren bei den Wohnungstüren wiederfinden.

Die drei rechts der Garagenabfahrt liegenden Häuser mit insgesamt 76 Eigentumswohnungen haben Niedrigenergiestandard. Auf den zwei freistehenden, deren Fassaden mit leicht glänzenden weißen, hinterlüfteten Platten verkleidet sind, sitzen etwas zurückgesetzt in Leichtbauweise errichtete Penthäuser. Das Wechselspiel der weißen Fassade mit den etwas tiefer liegenden dunkelbraunen Fensterbändern verleiht diesen Gebäuden ihre unverwechselbare Identität, formal reizvoll gebrochen durch die einheitlich grünen Jalousien. Auch im Inneren konnten Dietrich | Untertrifaller hier ihre durch Schnörkellosigkeit und Liebe zu puren Materialien sich auszeichnende Architekturphilosophie ausleben. Ein weiteres Haus ist anstelle des abgerissenen Blumeneggsaals an eines der drei stehengebliebenen historischen Gebäude ange dockt. Die Höhenlinien des Altbaus sensibel weiterführend aus Betonfertigteilen gebaut.





3



4



5



6

Die von den Bauherren gewünschte soziale Durchmischung ist bei der Wohnanlage Blumenegg perfekt gelungen.

SUSANNE GAUDL, ARCHITEKTIN



7

**3** Die Bäder sind großzügig dimensioniert und – sofern von den Eigentümern nicht anders gewünscht – schlicht weiß verfließt. Die Böden sind mit braunem Feinsteinzeug belegt.

**4** Die Schnörkellosigkeit der architektonischen Handschrift von Dietrich | Untertrifaller zeigt sich auch schön in den durch große Oberlichten erhellen Stiegenhäusern.

**5** Raumhohe Verglasungen öffnen die Flure nach außen. Schallschluckende dunkle graue Fußbodenbeläge waren hier wegen der Akustik von einem Bauherren gewünscht.

**6** Unterirdisch verbunden werden die Häuser durch eine Tiefgarage mit 272 Stellplätzen. Hier müssen alle Autos verschwinden, ist oberirdisch die Wohnanlage Blumenegg doch absolut verkehrsfreie Zone.

**7** Sebastian Brandl (rechts), für die Wohnanlage Blumenegg zuständiger Projektleiter von i+R Wohnbau, mit Susanne Gaudl und Björn Osmann von Dietrich | Untertrifaller Architekten.