

Heute:  
**Wohnaccessoires**



## Leben in der Tenne

Wie man eine Tenne in eine Wohnung, einen Schopf in eine Terrasse und einen Stall in eine Werkstatt verwandelt.

## Titelstory

**LEBEN IN DER TENNE** 4

## Tipps & Infos

**IMMOBILIEN AKTUELL** 8

**MODERATER PREISANSTIEG** 9

## Immobilien

### EIGENTUM - WOHNEN

Bezirk Bregenz ?  
Bezirk Dornbirn ?  
Bezirk Feldkirch ?  
Bezirk Bludenz ?

### MIETE - WOHNEN

Bezirk Bregenz ?  
Bezirk Dornbirn ?  
Bezirk Feldkirch ?  
Bezirk Bludenz ?  
Sonstiges ?

### GRUNDSTÜCKE

?

### HANDEL/GEWERBE

Pacht ?  
Vermietung ?  
Verkauf ?

## Einrichtung & Inspiration

**MÖBEL & ACCESSOIRES** 17

### WOHNTEMA

Olina 20



4

### TITELSTORY

Paul Gröfler hat in seinem ersten Auftrag als Architekt gemeinsam mit seinem Büropartner Much Schwarz den nicht mehr gebrauchten Wirtschaftstrakt des alten Bregenzerwälder Bauernhauses seiner Großeltern in Lingenau in ein modernes Wohnhaus verwandelt.



9

### MODERATER PREISANSTIEG

Trends für den Immobilienmarkt 2020 ergeben sich aus den Detailergebnissen aus Verkäufen im Jahr 2019 und Maklerstatements.



11

**IMMOBILIEN**  
Aktuelle Immobilienangebote.



17

**MÖBEL & ACCESSOIRES**  
Wohnaccessoires.



## Leben in der Tenne

Wie es sich in einer zur Wohnung verwandelten Tenne samt einem zur Terrasse gewordenen Schopf wunderbar leben lässt, führen Paul Gröfler und Much Schwarz mit ihrer „Hehl Tenne“ in Lingenau überzeugend vor.

**Autorin:** Edith Schlocker | **Fotos:** Apparat Lux

**D**er Umgang mit durch den gesellschaftlichen Wandel obsolet gewordenen landwirtschaftlichen Bauwerken ist keine leichte Aufgabe. Sie formal klug weiterzudenken, Altbestände mit neuen Inhalten zu erfüllen bzw. Neues im Wissen um das Traditionelle heute zu interpretieren, stellt eine spannende Herausforderung für Raumplaner(innen) wie Architekt(inn)en und Baumeister(innen) dar. Diese Herausforderung wird besonders im Bregenzerwald sehr ernst genommen, wie die unzähligen Beispiele aktuellen Bauens vorführen, die in ihrer Architektursprache unmittelbar in dieser Gegend verortet sind.

Wie man es schafft, einen Stall in eine Werkstatt, eine Heugrube in ein Foyer, eine Tenne in eine Wohnung und einen Schopf in eine Terrasse zu verwandeln, führen die beiden jungen Architekten Paul Gröfler und Much Schwarz, die in Wien das Büro OEOOO betreiben, mit der Lingenauer „Hehl Tenne“ wunderbar vor. Wobei man ganz genau hinschauen muss, um die Verwandlung des Wirtschaftstrakts des alten Bregenzerwälder Bauernhauses in ein modernes Wohnhaus überhaupt wahrzunehmen. War es den Architekten doch wichtig, die äußeren Formen genauso wie die Kubaturen unverändert zu erhalten, obwohl

es sich hier um einen kompletten Neubau handelt.

Das schöne alte Bregenzerwälderhaus, das hier einer Metamorphose unterzogen wurde, kennt Paul Gröfler „schon immer“. Ist es doch der Hof seiner Großeltern, in dessen Wohntrakt nun sein Onkel und seine Tante leben. Die noch vom Großvater im Vollerwerb betriebene Landwirtschaft wurde längst aufgegeben und der Wirtschaftstrakt war somit ohne Funktion. Das brachte den hier aufgewachsenen Manuel Lipburger bereits vor fünf Jahren auf die Idee, seinen damals noch Architektur

**FORTSETZUNG** auf Seite 6

**DER SOCKEL** der „Hehl Tenne“ ist aus Sichtbeton gebaut, der Rest komplett aus dem Holz von Weißtanne und Fichte. Während sich das Haus Richtung Norden und Westen hermetisch geschlossen gibt, öffnet es sich nach Süden durch große Fenster.



**DER EHEMALIGE SCHOPF** des alten Bregenzerwälderhauses hat sich zur Terrasse gemausert. Richtung Westen öffnen- bzw. schließbar durch ein riesiges hölzernes Schiebetor, belichtet durch ein Fenster Richtung Süden sowie ein in das Dach geschnittenes.



**DAS HOLZ**, das für den Bau der „Hehl Tenne“ verwendet wurde, stammt aus dem eigenen Wald der Lipburgers. Geschlagen und gelagert nach überlieferten Regeln im Winter.



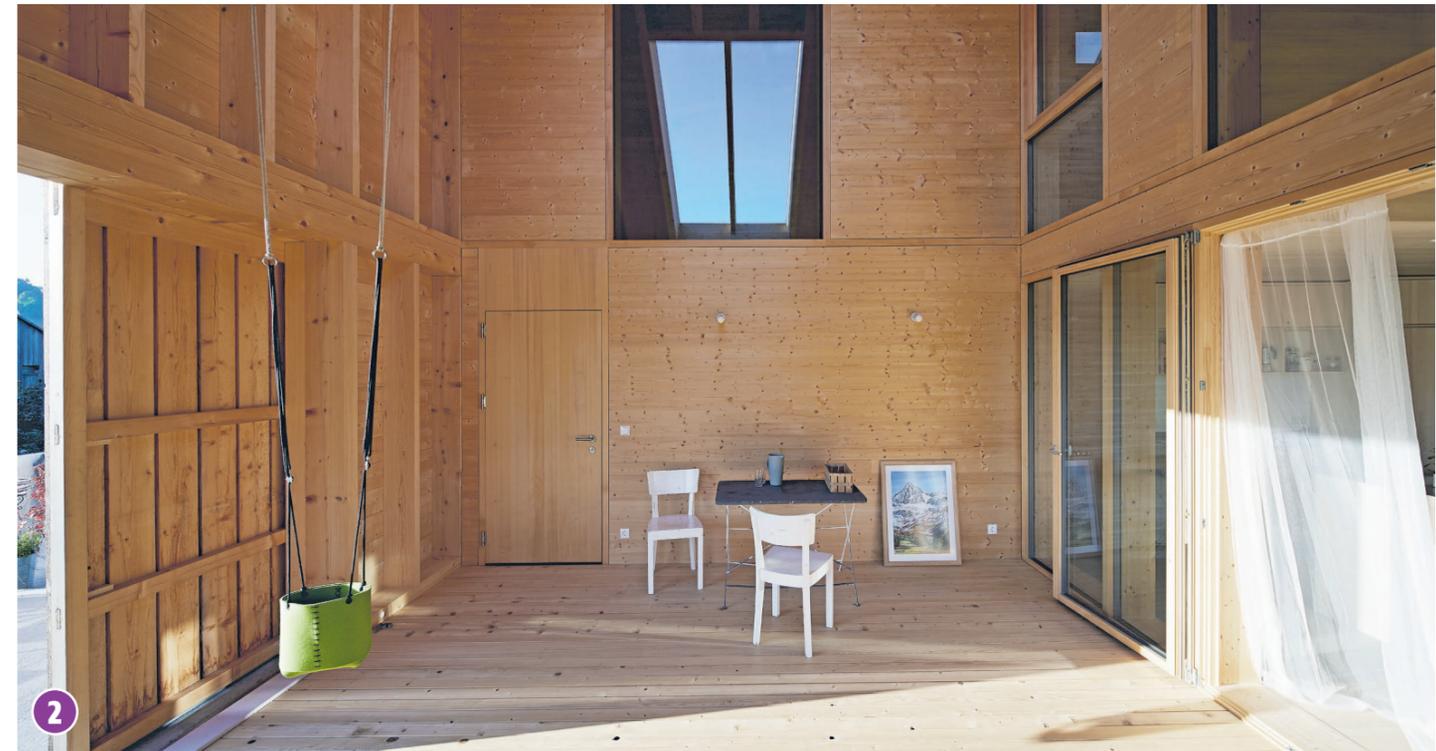
FORTSETZUNG der Geschichte **Leben in der Tenne** von Seite 5



„Dieses Haus, das ich schon immer kenne, als meine erste Aufgabe als Architekt verwandeln zu dürfen, war für mich eine große Freude.“

Paul Gröfler  
Architekt

**1** Der Wohnbereich inklusive Küche ist Richtung Süden bis unter den Giebel offen und durchströmt von Licht, das durch das in das Dach geschnittene Fenster sowie ein Fensterband in das Hausinnere gelangt.



**2** Als Hybrid aus Innen und Außen ist der ehemalige Schopf gedacht. Als vom Freien wie innen erschlossener, vielfältig nutzbarer geschützter Kaltraum.



**3** Innen kommt die „Hehl Tenne“ wie ein riesiges bewohnbares Möbel daher. Handwerklich perfekt und im Detail bewusst schnörkellos gebaut von lokalen Handwerkern.



**4** Das aus sechs Zentimeter dicken Schichtsperrholzplatten konstruierte Stiegenhaus mit seinen lose eingehängten Stufen ist vom Eingang bis unter den Giebel rund sieben Meter offen.



**5** Räumliche Durchsichtigkeit war den beiden Architekten sehr wichtig. Ebenso Sichtbezüge nach innen wie außen, eine strukturelle Offenheit, die sich bei Bedarf auch auf den Altbestand erweitern lässt.



**6** Ihr erster Auftrag als Architekten: Paul Gröfler (rechts), der sich besonders darüber freut, das Haus seiner Großeltern umbauen zu dürfen, und sein Büropartner von OE000, Much Schwarz.

Eine Baukulturgeschichte von **vai** Vorarlberger Architektur Institut

Mehr unter Architektur vor Ort auf [www.v-a-i.at](http://www.v-a-i.at)

Mit freundlicher Unterstützung durch **zt:**

## Daten und Fakten

<b>Objekt</b>	Hehl Tenne, Mehrgenerationenhaus, Ersatzneubau, Lingenau
<b>Bauherren</b>	Julia und Manuel Lipburger
<b>Architektur</b>	Michael Schwarz und Paul Gröfler - OE000 Zeichenbüro, Wien, <a href="http://www.oe000.at">www.oe000.at</a>
<b>Statik</b>	planDREI Statikbüro ZT-GmbH, Andelsbuch, <a href="http://www.plandrei.at">www.plandrei.at</a>
<b>Fachplanung</b>	Bauphysik: Ingenieurbüro DI Erich Reiner, Bezaug
<b>Planung</b>	1/2015-10/2016
<b>Ausführung</b>	7/2017-7/2018
<b>Nutzfläche</b>	125 m <sup>2</sup> (zzgl. Werkstatt 95 m <sup>2</sup> )

**Bauweise:** Außenwände: Holzrahmenbauweise mit Holz- wolle gedämmt, hinterlüftet, Deckelschirm Fichte, innen getäfert Fichte und Weißtanne; Innenwände: Holzrahmen- bauweise getäfert; Decken: Holzdecken mit Heiz-Estrich; Dach: Kaldach mit Ziegeldeckung; EG, Werkstatt und Auf- fahrt: Stahlbeton auf Sicht; Böden: Riemenboden Weißtanne gebürstet (Wohn- und Schlafräume); Estrich, geschliffen und versiegelt (Eingangsbereich, Küche, WC und Speis); Heizung: Stückholzheizung; Schwarzstahlofen neu

**Ausführung:** Zimmererei: Bilgeri, Riefensberg; Fenster: Timo, Bezaug; Estrich: Bruno Oberhauser, Egg; Heizung/ Lüftung: Sohler, Lingenau; Tischler: Wolfgang Lässer, Riefensberg; Ofen: Voppichler, Egg; Spengler: Hagspieldach, Lingenau

**Energiekennwert** 48,9 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr  
**Fotos** S. 7, Nr. 6: Edith Schlocker, alle übrigen: Apparat Lux, [www.apparatlux.com](http://www.apparatlux.com)

studierenden Cousin Paul zu fragen, ob man den Wirtschaftstrakt nicht in eine Wohnung verwandeln könnte.

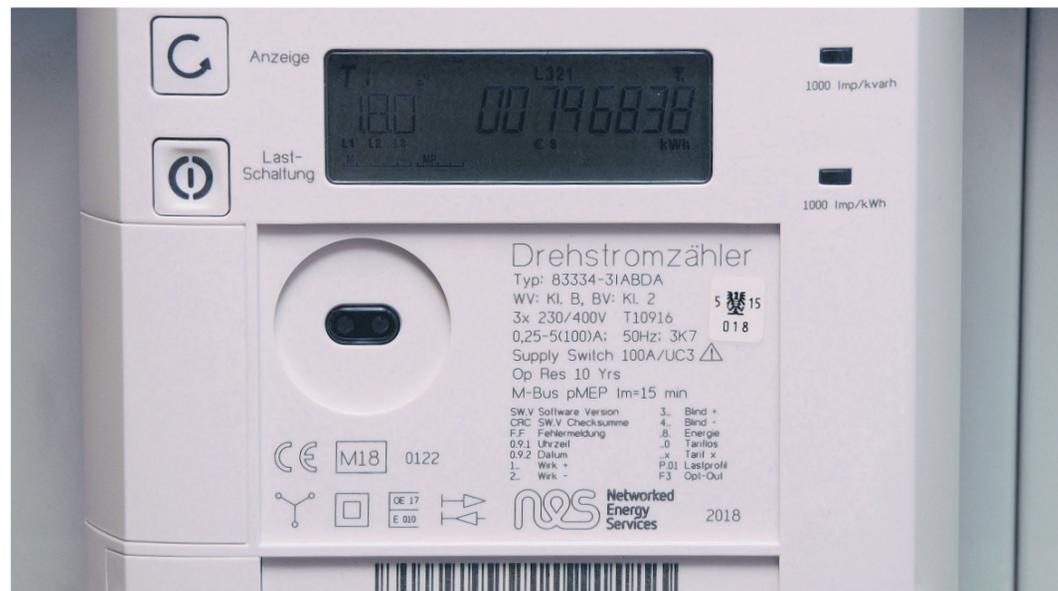
Aus den Hirngespinnsten ist Wirklichkeit geworden. Die inzwischen vierköpfige junge Familie ist überglücklich mit ihrer landschaftlich fabelhaft am Rand von Lingenau mit Blick auf weite Felder sich öffnenden „Tenne zum Wohnen“ inklusive zur Terrasse gewordenen Schopf. Die Rampe zu diesem ist genauso wie das Erdgeschoß aus Sichtbeton gebaut, der Rest zur Gänze aus Fichte und Weißtanne. Holz, das aus dem eigenen Wald stammt und unter anderem vom Bauherrn selbst nach überlieferten Regeln im Winter geschlagen, gelagert und getrocknet worden ist.

Verbaut mit viel Eigenleistung bzw. fabelhaften Handwerkern von vor Ort - von denen die zwei jungen Architekten sagen, sehr viel Nützliches für die Praxis gelernt zu haben - zu einem großen bewohnbaren Möbel. Das ebenso kompakt wie strukturell durchlässig ist, durchflutet von viel Licht, das durch die Richtung Süden ausgerichteten bzw. in das Satteldach geschnittenen Fenster in das Innere des Hauses mit seinen rund 120 Quadratmeter Wohnfläche geholt

wird. Beheizt mit dem Holz aus dem eigenen Wald.

Betretten wird die „Hehl Tenne“ von der praktisch hermetisch geschlossenen Nordseite aus dort, wo ehemals die Heugrube für die Tiere war. Über das aus sechs Zentimeter dicken Schichtsperrholzplatten gebaute, durch ein Dachfenster belichtete, über alle drei Geschosse offene Stiegenhaus kommt man in das rund 70 Quadratmeter große Wohneschoß inklusive seiner aus Holz getischlerten Küche, die komplett ohne Griffe auskommt. Die Wand zur anschließenden Terrasse, zu der sich der ehemalige Schopf gemausert hat, ist raumhoch verglast. Richtung Westen sich öffnend zu einer betonierten, durch ein riesiges hölzernes Schiebetor komplett schließbaren Rampe, unter der nun die Autos parken. Unter dem Dach befinden sich das Schlaf- bzw. Kinderzimmer und das Bad.

Wie bei traditionellen Bregenzerwälderhäusern üblich, ist auch bei dem der Lipburgers der Wohnteil geschindelt und der Wirtschaftstrakt mit vertikal gesetzten Holzleisten, hier aus Fichte, verkleidet. Was auch nach seiner Verwandlung in ein Wohnhaus so geblieben ist, wenn auch hinterlüftet und perfekt mit Holz- wolle gedämmt.



**INDIVIDUALKOSTEN** Nicht in den Betriebskosten enthalten sind Strom, Internetanschluss oder TV-Gebühren.  
FOTOS: A. KOPF, SHUTTERSTOCK

## Was Mieter wissen wollen

Für Mieter ist klar, was sie vom Hausverwalter wissen möchten:  
Es geht meist um die Kosten.

**AKTUELL** Seit 2008 müssen Vermieter (oder Verkäufer) von Wohnraum unter anderem einen Energieausweis vorlegen. Fragen Interessenten den Makler oder Hausverwalter auch nach diesem Papier? „Danach bin ich noch nie gefragt worden“, betont Harry Preisl, Geschäftsführer der Cura Immobilien, Dornbirn. „Die dort angeführten Daten sind für den Laien kaum durchschaubar. Angaben aus diesem Ausweis müssen bekanntlich bereits in der Werbung stehen, wenn Mieter bzw. Käufer für ein Objekt gesucht werden. Selbstverständlich erhalten Interessenten von uns auch Einblick. Es kann aber kaum jemand wirklich etwas damit anfangen.“

### Allgemeine Kosten des Objektes

Die Leute wollen einfach wissen, wie hoch Miete und Betriebskosten sind. Natürlich ist zudem wichtig zu erfahren, was alles in diesen Betriebskosten enthalten ist. Harry Preisl: „Dann erkläre ich, dass damit die allgemeinen Kosten des Objektes gemeint sind. Individuelle Aufwendungen wie beispielsweise Strom, Internetanschluss oder Fernsehgebühren müssen extra bezahlt werden.“



„Mieter interessieren sich für die **Betriebskosten, nicht für den Energieausweis.**“

Harry Preisl  
Cura Immobilien

Bei der Müllabfuhr bestehen unterschiedliche Regelungen. Die Vorschriften dafür werden je nach Gemeinde entweder ebenfalls direkt an jeden Haushalt geschickt oder über die Hausverwaltung pauschal abgerechnet. „Wenn das über die Hausverwaltung geht, erfolgt die Vorschreibung schließlich wieder durch uns“, erläutert Harry Preisl. Selten, aber doch, kommt die Frage: „Wie sind eigentlich die Nachbarn in der Wohnanlage?“ Darauf kann der Hausverwalter nur schwer Antwort geben. „Ich

rate bei solchen Fragen stets, sich nach dem Einziehen doch bitte selbst bei den Nachbarn vorzustellen. So kommt man ins Gespräch.“

In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



## Nur moderater Preisanstieg

Trends für den Immobilienmarkt 2020 ergeben sich aus den Detailergebnissen aus Verkäufen im Jahr 2019 und Maklerstatements.

**PROGNOSE** Das Immobiliennetzwerk RE/MAX hat seine Markterwartungen für 2020 präsentiert. Dabei wurden für das nächste Jahr über alle Immobilientypen für Gesamtösterreich ein minimal steigendes Immobilienangebot, eine leicht steigende Nachfrage und moderat steigende Preise in Aussicht gestellt. Sowohl Angebot wie Nachfrage als auch Preise wachsen weiterhin, aber geringer als im Jahr zuvor. Laut Hochrechnung wurde mit über 125.000 Immobilien-Verbüchierungen im Jahr 2019 gerechnet, die Rekorde aus dem Jahr 2018 werden aber wohl nicht ganz erreicht werden. Der RE/MAX Real Estate Future Index fasst die Expertenmeinungen von 560 Immobilienexperten zusammen und prognostiziert, dass die Nachfrage nach Immobilien stärker als das Angebot steigt. Miet- und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen verzeichnen einen geringeren Nachfrage- und Preiszuwachs als im Vorjahr, in Landgemeinden ist dieser jedoch stärker als in den Vorjahren.

### „Normalisierung“ 2020

Die Nachfrage nach Baugrundstücken befindet sich unverändert auf Nachfragehoch, gefolgt von Einfa-



Immobilienexperten orten für das Jahr 2020 einen etwas geringeren Preisanstieg.

FOTO: SHUTTERSTOCK

milienhäusern, Eigentumswohnungen in zentralen Lagen auf Rang drei. Der Anstieg bei frei vereinbarten Mieten in zentralen Lagen ist nur halb so stark wie die Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen. Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin sehr gut. Ein anhaltend historisch niedriges Zinsniveau, ein zwar weiterhin leicht rückläufiges, aber noch immer gutes Immobilienangebot und eine – in den meisten Regionen – nach wie vor sehr gute Nachfrage

nach Immobilien, sowohl von Eigentümern als auch von Anlegern, prägten das Jahr 2019. Eine weitere Abflachung des Wachstums im Sinne einer „Normalisierung“ ist für 2020 in Sicht.

### Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Vorarlberger wissen es schon lang, die Tendenz zum Einfamilienhaus ist aber auch österreichweit spürbar: Wer ein Haus mit Garten besitzt und es verkaufen möchte, weil z. B. die Kinder bereits ausgezogen sind

und die Pflege und Instandhaltung beschwerlich wird, der hat aktuell sehr gute Chancen. Die Nachfrage ist gut, die Finanzierbarkeit ebenso und die Konkurrenz am Markt überschaubar. Mit einer realistischen Verkaufspreiseinschätzung und einer professionellen Vermarktungsstrategie können mit Sicherheit sehr gute Preise erzielt werden, wissen die Experten von RE/MAX.

Weitere Informationen auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

FÜR INTERESSANTE WOHNBAUPROJEKTE SUCHEN WIR LAUFEND GRUNDSTÜCKE