

Heute:
**Skandinavisches
Design**



Studenten- und Apartmenthaus Schlossbergstraße 17

Zuhause auf Zeit

Ein Apartmenthaus für Studierende bietet jungen Leuten aus aller Welt attraktiven Wohnraum mitten in Hohenems.



Zuhause auf Zeit

Kein Gebäude steht für sich allein. Es ist Teil eines räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Zusammenhangs, der bereits vorhanden ist. Diese Struktur bleibt dabei nie dieselbe. Sie verändert sich mit der Zeit und mit jedem neuen Element. Wenn mit dieser Tatsache bewusst umgegangen wird, ergeben sich neuartige Typologien und Konzepte. Ein Beispiel ist das Apartmenthaus für Studierende in Hohenems.

Autor: Tobias Hagleitner | Fotos: Benno Hagleitner

Das Projekt ist Bestandteil, Folge und zugleich nächster Schritt eines Entwicklungsprozesses, der in der Hohenemser Innenstadt seit einigen Jahren in Gang ist. Seit 2012 ist das Projektentwicklungsteam um Markus Schadenbauer bemüht, das historische Stadtensemble um die Marktstraße nach und nach zu sanieren und mit Blick fürs Ganze zu revitalisieren. Nicht die schnelle Rendite steht im Vordergrund, sondern die gesamtheitliche Aufwertung auf lange Sicht. Steigende Kundenfre-

quenz und gute Mietauslastung bei gleichzeitiger Vielfalt des Angebots in der vormals fast ausgestorbenen Geschäftszeile sprechen für sich.

Der Erfolg hat viel damit zu tun, dass sich der Fokus der Entwickler nicht auf das eine Objekt, auf die eine Immobilie beschränkt, dass stattdessen versucht wird, die räumlichen Zusammenhänge und Beziehungen zu betrachten und das bei der Gestaltung und Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Den Kern dieser Konzeption vom Raum bildet im konkreten Fall die verkehrsberuhigte innere Markt-

straße als Hohenemser Geschäfts- und Einkaufszone. Der Straßenzug steht unter Ensembleschutz und wird mit inhabergeführten Ladenlokalen neu belebt. In „zweiter Reihe“, wo ehemals Schuppen, Stall und Werkstatt waren, ist Platz für Wohnraum, Büros und Gewerbe. Umgesetzt wird das stets mit Gespür für die spezifischen Qualitäten des kleinteiligen Bestands, was entscheidend zur Attraktivität und stimmigen Atmosphäre des Gesamten beiträgt. Die dritte Bautiefe

FORTSETZUNG auf Seite 6



DER BAUKÖRPER ist im Grundriss exakt quadratisch und insgesamt sehr einfach und klar strukturiert. Die schlaue Konfiguration der Erschließungs- und Wohnräume und architektonische Meisterschaft im Detail verleihen dem kompakten Gebäude dennoch angenehme Wohnlichkeit.



DAS FOYER zieht sich als gemeinsame Aufenthaltszone mittig durchs Erdgeschoß, mit Erweiterungen in den Außenraum auf beiden Seiten. Der Sitzplatz im Garten wird ebenso genutzt wie der halböffentliche möblierte Bereich vor dem Haupteingang.



DEM GARTEN ist es anzumerken, dass erst eine Vegetationsperiode seit Eröffnung vergangen ist. Zum Rasen werden sich bald Obstbäume und Lavendel gesellen. Der Blumenladen aus der Marktstraße experimentiert am Grundstück mit einer Blumenwiese.

FORTSETZUNG der Geschichte **Zuhause auf Zeit** von Seite 5



1

„Junges, internationales Publikum tut der Belebung der Innenstadtzone gut.“

Markus Schadenbauer
Projektentwickler

1 Möblierung und Bepflanzung ergeben einen nutzbaren Vorbereich. Das sorgt im Übergang zwischen Haus und Straße für städtebauliche Verzahnung. Ein Beispiel für die überlegte Detailarbeit ist die Briefkastenwand.



2



3

2 Die Erschließungsflächen sind angenehm hell und sehr sachlich: Betontreppen, geschliffener Estrich, weiße Wände. An Wänden oder Decke wäre Platz für gute Kunst. Das würde auch der Raumakustik guttun.

3 Der von oben belichtete, mittige Erschließungskern ist ein paar Grad aus dem rechtwinkligen Grundrissraster der Wohnungen gedreht, um je zwei Einheiten über eine Ecke zu erschließen, mit minimalem Flächenverlust.

Eine Baukulturgeschichte von **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

Mit freundlicher Unterstützung durch **zt:**

Daten und Fakten

Objekt Studenten- und Apartmenthaus Schlossbergstraße, Hohenems
Bauherr Investorengemeinschaft vertreten durch Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklung, Hohenems
Architektur HEIN architekten, Bregenz, www.hein-arch.at
Statik Mader & Flatz, Götzis
Fachplanung: Vermessung: Zündel, Dornbirn; Geotechnik: Dönz, Schruns; Bauphysik: DI Günter Meusburger, Schwarzenberg; Brandschutz: K&M, Lochau; Bauleitung/Ausschreibung: Schmelzenbach, Riefensberg
Planungsbeginn 12/2016
Fertigstellung 1/2019
Grundstücksfläche 1094 m²
Nutzfläche 1130 m² (zzgl. Tiefgarage)
Bauweise: Massivbau Beton und Ziegel, außengehängt; Fassade: Weißtanne, geschoßweise vorspringend (konstruktiver Holzschutz); Böden: geschliffener Estrich, (Allgemeinflächen), Parkett Esche; Fenster: Weißtanne; Heizung über Fernwärme
Ausführung: Baumeister: Haberl, Lustenau; Pilotierung: Nägele, Röthis; Heizung, Lüftung, Sanitär: ERFU, Hohenems; Elektro: Obwegeser, Hohenems; Zimmerei: Hirschbühl, Riefensberg; Dach: Tectum, Hohenems; Fenster: Metzler, Hohenems; Estrich: Vigl & Strolz, Schoppernau; Innentüren: Spettel, Alberschwende; Schlosserei: Johannes Wolf, Hohenems; Küchen/Möbel: Fechtig, Andelsbuch
Energiekennwert 25,5 kWh/m² Im Jahr (HWB)

hingegen leistet anderes. Sie bietet mit größeren zulässigen Bauhöhen das Potenzial für Neubebauung mit mehr Dichte. Hier können Nutzungen etabliert werden, die Frequenz, Belebung, Kaufkraft in die Stadt bringen.

Das Studenten- und Apartmenthaus mit seinen vier Geschossen entspricht diesem Profil passgenau. Dennoch überrascht das Angebot auf den ersten Blick, gibt es doch im Städtchen keine Uni oder Fachhochschule. Der Sinn ergibt sich, wenn das Rheintal als der zusammenhängende Stadtraum wahrgenommen wird, der es mittlerweile faktisch ist – nicht zuletzt dank engagiertem Öffi-Ausbau der vergangenen Jahre. Das Haus deckt somit problemlos den Bedarf der Fachhochschule Dornbirn. Sie braucht temporären Wohnraum für Studierende aus der ganzen Welt, die im Rahmen akademischer Austauschprogramme in Vorarlberg zu Gast sind. Aber auch junge Leute, die in der Region Praktikum oder Lehre machen, die für gewisse Zeit hier unterrichten oder forschen, fragen die neue Unterkunft nach. In Ferienzeiten bietet sich das Haus zur touristischen Nutzung an.

Architekt Matthias Hein und sein Team haben ein für diese Zwecke maßgeschneidertes Gebäude entwickelt. Sehr kompakt, dabei keineswegs beengt, wurden in den vier Geschossen 24 Wohn-

einheiten mit insgesamt 40 Betten organisiert. Es gibt Zweizimmer-Wohngemeinschaften, mit teils gemeinsam, teils getrennt genutztem Sanitärkern und gemeinsamer Küche, weiters Single- und zwei Pärchen-Einheiten unterschiedlicher Größen- und damit Preiskategorien. Im Erdgeschoß finden drei Wohnungen Platz, das mittige Foyer wird als gemeinsamer Ankunfts- und Aufenthaltsbereich genutzt. Eine Küchenzeile mit Tresen bietet sich hier als Infrastruktur an, um gemeinsam zu kochen und zu speisen oder Feste zu feiern. Auch eine kleine „Hausbibliothek“ und einen Fernseher gibt es. Sehr gern werden insbesondere die möblierten Außenräume frequentiert, die straßen- wie gartenseitig an die Gemeinschaftsflächen des Erdgeschoßes anschließen. Ein Freizeitraum und eine Waschküche im Keller komplettieren das Raumangebot.

Die Funktionsfähigkeit des Hauses an diesem Standort ist abhängig vom passenden Mobilitätskonzept. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof zehn Minuten entfernt, zudem wird eigens ein Fahrradverleih betrieben, der sehr gut angenommen wird. Für die behördlich vorgeschriebenen zwölf Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage gibt es hausintern folglich nur wenig Nachfrage. Sie werden von Nachbarn angemietet und erfüllen damit trotzdem ihren Zweck.



4

4 So sieht ein Einzelzimmer in einer Zweizimmerwohnung aus. Eschenparkett und Fensterrahmen aus Weißtanne sorgen für Behaglichkeit, die großflächige Verglasung bietet beste Aussicht und weitet den Raum.



5

5 Der Aufenthaltsbereich im Foyer bietet sich für Feiern und gemeinsame Mahlzeiten, für Besprechungen oder ganz einfach zum „Abhängen“ und zur nachbarschaftlichen Beziehungspflege innerhalb des Hauses an.



6

6 Ein Single-Apartment: Die Grundausstattung an Möbeln muss bei dem Kurzzeit-Mietmodell selbstverständlich vorhanden sein. Bettwäsche, Geschirr und Kochutensilien können optional dazugebucht werden.



7

7 Laura Scheier (2. v. l.), die das Haus verwaltet, ihr Chef Markus Schadenbauer (r.) und Architekt Matthias Hein (Mitte) lassen Entstehungsprozess und ein erfolgreiches erstes Nutzungsjahr Revue passieren.