

Leben & Wohnen

Immobilienbeilage

Samstag/Sonntag, 20./21. Jänner 2024

Heute:
Licht und
Formen



Die eigenen vier Wände



ALLES HOLZ Als Referenz an die Tradition haben die beiden straßenseitigen Häuser Holzschindelfassaden, während das hinten stehende mit senkrechten Holzlatten verkleidet ist.



EINLADEND Von der Nebenfahrbahn aus passiert man als ersten den Spielplatz und den Gemeinschaftsraum, dann kommt man ohne Barrieren zu den Eingängen aller drei Gebäude.



GRÜNE MITTE Das lange, der Hanglinie folgende Gebäude und die zwei straßenseitigen Gebäude bilden vielgestaltige Freiflächen aus, Feintuning durch Cukrowicz Landschaften.



FORTSETZUNG auf Seite 6

Die eigenen vier Wände

Auf der Parzelle Leiten hat die Gemeinde Langenegg einen sanften Südhang als Baugebiet gewidmet. Der größere Teil war schon in Gemeindebesitz, zwei Flächen wurden dazugekauft. Nach Analyse des Bregenzer Architekten Helmut Kuëss rundet dieses Gebiet den Siedlungsbereich Leiten sensibel ab, indem den Häusern an der Südseite der Gemeindestraße Neubauten mit bis zu drei Geschossen auf der Nordseite gegenübergestellt werden.

Text: Claudia Rinne | Fotos: Cornelia Hefel

Das Ensemble aus drei Geschosswohnbauten, die in der ersten Bauphase straßennah errichtet wurden, fügt sich mit seinen Proportionen, seinen Holzfassaden und Satteldächern für die von außen kommende Betrachterin gut in das bäuerliche Streusiedlungsgebiet ein. 2020 gab es Anrainerproteste wegen der Höhe und der Baunutzungszahlen. 2018 waren diese Zahlen allerdings mit einer Bebauungsstudie von Helmut Kuëss der Gemeinde vorgestellt worden und lagen auch schriftlich vor. Ein Kompromiss zwischen den Einwänden der Anrainer(innen) und dem Wohnbedarf wurde gefun-

den, indem das Ensemble je einen Meter nach Westen und von der Straße abgerückt wurde.

Über einen Bauträgerwettbewerb sicherte sich die Gemeinde Mitsprache bei der Gestaltung und bei der Vergabe der Eigentumswohnungen, im Gegenzug vergab sie das Grundstück günstig. Das beste Gebot sollte daher nicht nur mit dem Preis punkten, auch Gestaltung und Ökologie mussten überzeugen. Das gelang der ZIMA Wohn Baugesellschaft in Kooperation mit Johannes Kaufmann Architektur. Der Entwurf in Holzmodulbauweise garantierte dank Vorfertigung unter konstanten und arbeitnehmerfreundlichen (Hallen-)Bedingungen hohe

Qualität und kurze Bauzeiten, er minimierte die Emissionen auf der Baustelle und ermöglichte Preise unter Marktniveau.

Der Gebädestempel war bereits festgelegt, Innauer Matt Architekten aus Bezaun hatten die erste Bebauungsstudie im Auftrag der Gemeinde weiter ausgearbeitet. Mit der Adaption an diese Vorgaben bewies der Modulbau einmal mehr seine Flexibilität. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bestehen jeweils aus zwei bis drei Vollholzmodulen. Die Wohnungen werden über einen Eingangsbereich samt Garderobe betreten, die Zimmer und die Freiflächen wer-

FORTSETZUNG der Geschichte **Die eigenen vier Wände** von Seite 5



„Der Holzmodulbau ist auch eine Möglichkeit, wie Gemeinden **leistbaren Wohnraum** für junge Familien schaffen können.“

Michael Wehinger
JKP

1 Auf dem Süddach des langgestreckten Gebäudes wird Sonnenenergie geerntet, das Sondenfeld für die Erdwärme befindet sich unter der Arena mit Kinderspielplatz.

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	Wohnanlage Leiten - Langenegg
Bauherr	ZIMA Wohn- Baugesellschaft mbH
Architektur	Johannes Kaufmann und Partner, Dornbirn, www.jkundp.at
Statik	merz kley partner, Dornbirn www.mkp-ing.com
Fachplanung	Bauphysik: Spektrum, Dornbirn; Landschaftsarchitektur: Cukrowicz, Schaffhausen
Planung	02/2019-02/2021
Ausführung	04/2021-06/2022
Grundstück	3436 m ²
Nutzfläche	2085 m ² (zzgl. Keller mit Tiefgarage 1649 m ²)
Bauweise	Untergeschoß massiv; Obergeschoße Holzmodule geschindelt bzw. mit geschlossener Holzfassade; Satteldach kalt
Ausführende	Baumeister: Berkman Riefensberg; Zimmerer: Kaufmann Bausysteme, Reuthe; Heizung/Lüftung: Dorfinstallateur, Götzis; Elektro: Kirchmann, Langen bei Bregenz
Energiekennwert	24,9 kWh/m ² im Jahr (HWB)
Kosten	4 Mill. Euro

den vom zentralen Raum aus erschlossen. Dadurch kann der Flur entfallen. Das spart nicht nur bis zu zehn Prozent an Fläche, es fördert auch die Kommunikation. In der Regel entspricht der Hauptraum einem ganzen Modul. In ihm wird gekocht, gegessen und gewohnt.

Die beiden Gebäude in der ersten Reihe haben L-förmige Grundrisse und zeigen mit je einem ihrer Giebel so zur Gemeindestraße, dass diese das Ensemble einrahmen. Zusammen mit dem lang gestreckten Gebäude, das etwas weiter hinten im Hang liegt und den Höhenlinien folgend schräg gestellt ist, bilden sie vielgestaltige Freiflächen an einem grünen Mittelgang. Der Clou ist aber der liebevoll gestaltete Kinderspielplatz am östlichen Eingang ins Ensemble. Er liegt geschützt in einer Arena mit blühender Böschung, zwei steingefasste Terrassierungen umrunden ihn und bieten sich als Sitzplätze an, das untere Rund ist breit genug für Fahrkünste aller Art. Am liebsten hätte der Projektleiter die Rollerrennbahn an der Oberkante der Böschung anlegen lassen, aber ach, Sicherheit geht vor Abenteuerlust. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß des vordersten Gebäudes hat eine gute Blickbeziehung zum Spielplatz. In Verneigung vor der Tradition haben die beiden vorderen Häuser Holzschindelfassaden, während

das hinten stehende mit einer Fassade aus senkrechten Holzlatten verkleidet ist. Eine weitere Besonderheit dieses dritten Hauses ist die verdeckte Laubengängerschließung an seiner Nordseite. Sie lässt den Gebäudekörper in der städtebaulich vorgesehenen Form intakt und leitet Tageslicht in die Wohnungen. Auch die beiden anderen Treppenhäuser haben Tageslicht, in einem Fall hat das Einpassen der Module sogar einen hohen Luftraum entstehen lassen, der sich prächtig für eine Kletterwand eignen würde.

Bürger(innen) der Gemeinde Langenegg waren die ersten, die beim Kauf der Wohnungen zum Zug kommen konnten. Sie durften allerdings weder Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung noch eines Baugrundstückes sein und mussten ihren Hauptwohnsitz an der neuen Adresse nehmen. Sinnvolle Bedingungen, um die Jungen im Dorf zu halten und Spekulation mit den überdurchschnittlichen Wohnungen zum unterdurchschnittlichen Preis auszuschließen. Das Ensemble wird in weiteren Schritten komplettiert. Ein Punkthaus soll, wenn man vom Zentrum Langeneggs kommt, den östlichen Auftakt geben. Hinter dem Dreierensemble, oben im Hang, ist eine Zeile von Reihen- oder Doppelhäusern geplant, die durch eine Nebenfahrbahn erschlossen werden.



2 Von der Gemeindestraße aus gelangt man in die Tiefgarage, die alle drei Gebäude unterirdisch verbindet. Neben der von Holzschirmen flankierten Einfahrt führt eine Treppe hinauf in die grüne Mitte.

4 Holzmodulbauweise garantiert dank Vorfertigung unter konstanten und arbeitnehmerfreundlichen (Hallen-) Bedingungen hohe Qualität und kurze Bauzeiten mit minimierten Emissionen auf der Baustelle.

5 Mit der Adaption an den vorgegebenen Gebäudestempel beweist der Modulbau einmal mehr seine Flexibilität. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden jeweils durch zwei bis drei Module gebildet.

6 Eine Zweizimmer-Wohnung im Erdgeschoß des vordersten Gebäudes ist als Gemeinschaftsraum gewidmet und wurde loftartig geöffnet. Sie hat eine gute Blickbeziehung zum Kinderspielplatz.

7 Der Raum für Essen, Kochen und Wohnen entspricht einem ganzen Modul aus Vollholz und ist damit mindestens doppelt so groß wie die anderen Räume. Diese werden von ihm aus erschlossen.

