

# Leben & Wohnen

**Immobilienbeilage**

Samstag/Sonntag, 30./31. März 2024

Heute:  
**Chillen,  
loungen, relaxen  
im Garten**



## Wachgeküsst

Dank einer privaten Initiative gelingt ein Neubeginn in Hohenems.  
Handel und Wohnen halten wieder Einzug in der Marktstraße.



**WO SICH** früher Autos stauten und das städtische Leben wich, erblüht es heute in der Marktstraße von Neuem.



**TYPISCH** für die schmalen Parzellen ist die Abfolge aus Vorderhaus, niedriger Zwischenbebauung oder Hof und neu gebautem Hinterhaus.



## Wachgeküsst

Bäume säumen die Marktstraße, kleine Läden in den Erdgeschoßen laden zum Stöbern ein und hinter den hellen Fassaden der Dreigeschoßer wird gewohnt.

Doch was sich heute selbstverständlich und natürlich gewachsen anfühlt, ist erst jüngeren Neuplanungen zu verdanken. Lange Zeit war hier ein Hauptdurchgangsort in Hohenems, Schwerverkehr und Personenwagen lärmten durch das Städtchen. Bis es wieder beschaulich wurde, dauerte es. Doch wie ist das gelungen?

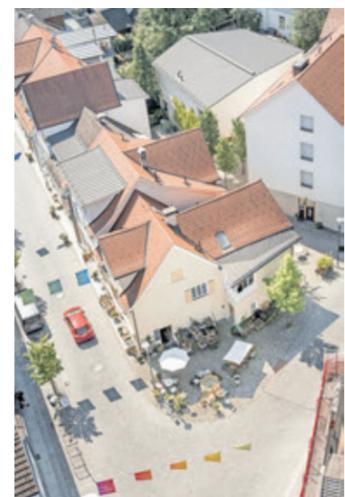
Text: Katinka Cortis | Fotos: Karin Nussbaumer

**D**ie Hohenemser Marktstraße war in den 1990er-Jahren lediglich ein Durchgangsort, das benachbarte Dornbirn hatte der nahe gelegenen Stadt den Rang abgelassen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Geschäftstreibenden war das fatal, denn je mehr Verkehr sich durch den Ort drängte – zu höchsten Zeiten bis zu 10.000 Fahrzeuge täglich, desto unattraktiver wurde die Gegend. „Alle, die konnten, haben sich von hier zurückgezogen“, erinnert sich Projektentwickler Markus Schadenbauer, der damals nach Hohenems zog. Zuvor hatte Hohenems über viele Jahrzehnte

floriert, in der Marktstraße gab es zahlreiche Geschäfte. Als 2009 die Stadtumfahrung fertiggestellt war, wurde es zwar ruhig in der Stadt, jedoch war der Schaden gemacht. „Man wollte sich hier nicht aufhalten, die Marktstraße galt nicht mehr als Wohnstraße“, so Schadenbauer. Von den Geschäften waren nur wenige geblieben, darunter ein Uhrenmacher und ein Optiker. Um den Abriss der Häuser und damit den Verlust der einstigen Ortsmitte zu vermeiden, stufte das Denkmalamt die Häuserzeilen im Ensemble als schutzwürdig ein. Doch mit diesem Bescheid war es nicht getan, denn es brauchte ein Konzept zur Sanie-

rung und für einen Neubeginn. Die Stadt selbst hatte bereits verschiedene Ansätze versucht, doch erst eine private Initiative brachte den Neuanfang. Markus Schadenbauer interessierte sich für die Geschichte des Ortes und entwickelte ein Konzept für die Revitalisierung der Straße, finanziert über zahlreiche Eigentümergemeinschaften. Die Häuser wollte er in Absprache mit dem Denkmalschutz qualitativ hochwertig sanieren und in die Erdgeschoße eigentümergeführte Ladenlokale einziehen lassen. Ziel war, hier Angebote erneut anzusiedeln und so gesund zu durch-

**LAUSCHIGE PLÄTZCHEN**, enge Gassen und wenig Verkehr: Hohenems setzt auf Aufenthaltsqualität.



**FORTSETZUNG** auf Seite 6

FORTSETZUNG der Geschichte **Wachgeküsst** von Seite 5



„Viele in der Marktstraße wollten ihr Haus verkaufen und ich dachte mir: **Hier kann man weiterdenken und muss es auch**, wenn man den Ort revitalisieren und stärken will.“

Markus Schadenbauer  
Projektentwickler

**1** Am Anfang der Marktstraße. Die Villa Rosenthal ist ein Haus mit Geschichte, das demnächst zum Haus der Geschichten wird – bald zieht hier das neue Literaturhaus Vorarlberg ein.



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](http://www.v-a-i.at)

Mit freundlicher Unterstützung durch **zt:**

## Daten und Fakten

### Wiederbelebung Altstadt Hohenems

Marktstraße und Harrachgasse, Hohenems

### Bauherrschaft

Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklungs GmbH; Markus Schadenbauer; Stadt Hohenems, Bürgermeister Dieter Egger

### Architektur

Architekten Nägele Waibel, Bernardo Bader Architekten, Georg Bechter Architektur + Design, HEIN architekten, Imgang Architekten, ma.io architectural office zusammen mit DI Michael Egger

### Begegnungszone

lohrer.hochrein, München; private Freiraumplanung: Stadtland, Hohenems

### Fertigstellung

Sommer 2022

Die Wiederbelebung der Altstadt Hohenems hat 2023 den renommierten Bauherr:innenpreis der ZV Zentralvereinigung der Architekt(inn)en Österreichs erhalten.

mischen, dass sie sich ergänzen statt konkurrenzieren. „Für uns stand fest, dass wir keine großen Handelsketten hier wollen – die Räumlichkeiten in den kleinen Häusern gaben das auch nicht her“, sagt Schadenbauer. „Wir unterstützten eine Buchhandlung bei der Gründung und suchten Händler und Handwerkerinnen, die ihr Geschäft mit Leidenschaft betreiben.“ Mit fortschreitender Entwicklung konnten sich zunehmend mehr für das Konzept begeistern. Mit der Neugestaltung der einzelnen schmalen Parzellen werden nicht nur die Häuser entlang der Straße saniert, zugleich entstehen offen zugängliche Höfe – zum Beispiel als Zugang zu Ateliers – und neue Hinterhäuser. Kritisch mag man sehen, dass die Hoheit über die architektonische Vielfalt in der Marktstraße damit bei Markus Schadenbauer und den von ihm beauftragten Architekturbüros liegt. Ein Glücksfall für die Stadt jedoch ist, dass sie mit Schadenbauer einen umsichtigen Projektentwickler als Partner hat, der sich für Vielfalt und Inklusion einsetzt. Bislang hat er mit unterschiedlichen Architekturbüros Baueingaben für 36 Gebäude im Zentrum gemacht. Das die Sehnsucht nach regionalen Geschäftsmodellen und persönlichen Kontakten heute wieder viel stärker ist, hat Schadenbauer zum richti-

gen Zeitpunkt erkannt und in ein Projekt verwandelt. „Ich möchte das auch gern an andere Gemeinden weitergeben“, so Schadenbauer. „Viele Städte leben nur davon, dass die eine der anderen was wegnimmt. Die Hohenemser Innenstadt soll Handel und Handwerk ein Zuhause geben – in einer Verhältnismäßigkeit für den Ort.“ Man freue sich natürlich, wenn auch Leute von auswärts kämen, aber grundsätzlich sei das Konzept nach innen ausgerichtet. Für den Betriebswirtschaftler ist die Marktstraße ein Geschäftsmodell, das funktioniert. Er entwickelt Projekte und verkauft sie Inverstor(inn)en, behält dabei aber die Hoheit über die spätere Vermietung der Wohnungen und Geschäfte. So wird über die Straße hinweg ein ausgewogener Mietermix gewährleistet, der Vielfalt und eine gesunde Nachbarschaft ermöglicht. Auch wenn die konjunkturelle Situation gerade herausfordernd ist für die Geschäfte, geht es mit den Projekten Stück für Stück vorwärts. Schadenbauer ergänzt: „Es gibt nicht viele Ansätze in der Tiefe und Ausdauer, die für kleinere Ortskerne ein Rezept haben. Oft fehlt auch der Glaube daran, dass etwas ganz Neues funktionieren kann. Es ist noch nicht alles rosig, aber wir haben nun über mehrere Jahre bewiesen, dass es Potenzial hat.“



**2 3** Stadtbaustein. Eines der neueren Projekte ist die Renovierung und Erweiterung der Harrachgasse 7. Gemeinsam mit Architekt Ernst Waibel wurde ein Bestandsgebäude neu strukturiert und ein neues hinzugefügt, verbunden durch ein gemeinsames Stiegenhaus.

**4** Die Neugestaltung des Ortes bringt eine Vielfalt von Nutzungen nach Hohenems. Zu diesem Mix gehört auch ein Studierenden- und Apartmenthaus, realisiert durch das Bregenzer Büro HEIN architekten.

**5** Derzeit in Bau: das neue Rathaus-Quartier am Eingang zur historischen Innenstadt. Das Großprojekt wird vom Rathaus-Quartier und der Stadt Hohenems entwickelt; Bauherrin ist die Villa Rosenthal GmbH bzw. die Stadt Hohenems.

