

Leben & Wohnen

Immobilienbeilage

Samstag/Sonntag, 20./21. Dezember 2025



Erhalten statt abreißen – wie ein Haus in Dornbirn zeigt, dass Sanierung, Verdichtung und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sein müssen.

Ein Haus, das bleiben durfte



ALT UND NEU Das historische Gebäude schafft Stabilität im urbanen Kontext.



ADAPTIERTE NUTZUNG Wohnraum für mehrere Parteien.



HANDWERKLICHE PRÄZISION Sorgfältige Ausführung bewahrt historische Substanz und zeigt hohe handwerkliche Qualität.



Ein Haus, das bleiben durfte

In der Dornbirner Kreuzgasse wurde ein Wohnhaus saniert, obwohl das Grundstück für eine dichtere Bebauung prädestiniert ist. Das Architekturbüro heim.müller.partner zeigt damit, wie bestehende Gebäude als Grundlage für nachhaltige Stadtentwicklung genutzt werden können. Das Projekt spiegelt zugleich einen europäischen Trend des Weiterbaus wider und verbindet Bestandserhalt mit Effizienz, Wirtschaftlichkeit und städtebaulicher Verantwortung.

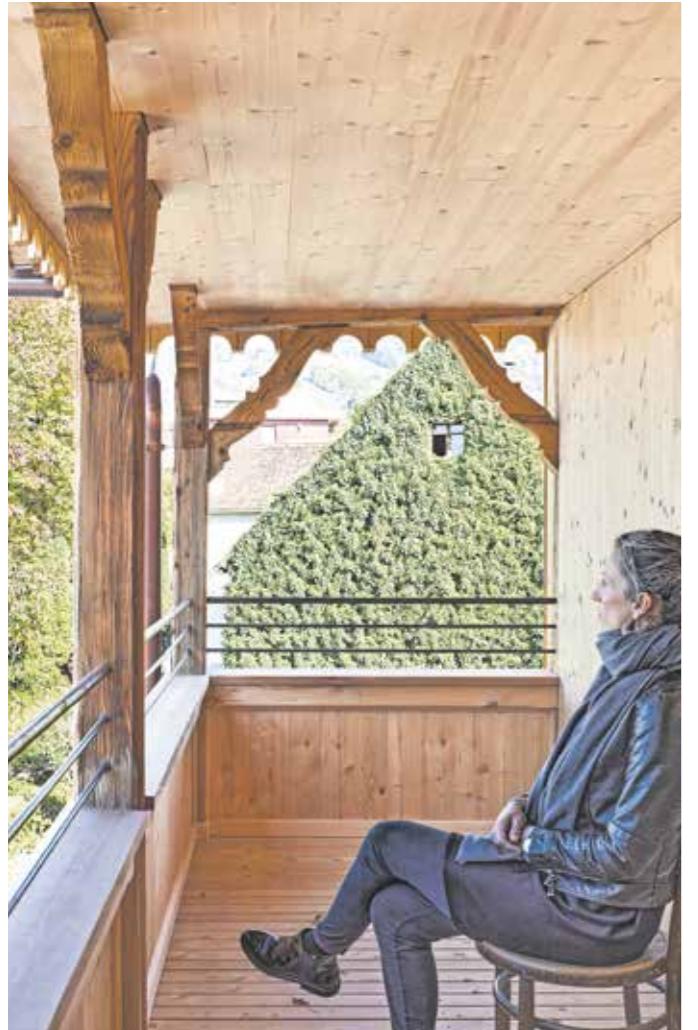
TEXT Verena Jakoubek-Konrad · FOTOS Marco Mathis

Die Kreuzgasse gehört zu jenen Straßen in Dornbirn, deren Geschichte sich nicht auf den ersten Blick erschließt. Einst eine kleinteilige Verbindung zwischen Wohn- und Gewerbegebieten, fand hier über Jahrzehnte eine schrittweise Verdichtung statt. Heute steht sie exemplarisch für einen Stadtraum im Übergang: zwischen älteren Wohnhäusern und neueren, dichteren Baukörpern, zwischen ruhigem Wohnen und der nahe gelegenen, stark befahrenen Stadtstraße, deren Präsenz den Ort spürbar prägt.

In dieser Ausgangslage wurde ein marodes Bestandsgebäude saniert. Verantwortlich dafür ist das Dornbirner Architekturbüro heim.müller.partner, das sich seit Jahren schwerpunktmäßig mit Umbauten und Sanierungen beschäftigt. Sein Ansatz: Bestehendes nicht vorschnell zu ersetzen, sondern als Teil einer längerfristigen Entwicklung weiterzudenken. Architektur wird dabei nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenhang von Stadtstruktur, Nutzung und Wirtschaftlichkeit. Auch bei dem Altbau in der Kreuzgasse fiel die Entscheidung bewusst gegen einen Abriss. Stattdessen wurde das Gebäude erhalten und saniert – nicht als Gegenentwurf zu Verdichtung, sondern als deren Voraussetzung. „Jedes Haus bringt eine Geschichte

mit“, sagt Architekt Michael Heim. „Unsere Aufgabe sehen wir darin, diese Geschichte weiterzuschreiben – nicht darin, sie zu löschen.“ Gerade an einem Ort wie der Kreuzgasse ist diese Haltung von Bedeutung, denn hier treffen unterschiedliche Maßstäbe, Interessen und zeitliche Ebenen aufeinander.

Das Grundstück ist zur Kante hin für eine dichtere Bebauung vorgesehen, die in einem nächsten Schritt realisiert werden soll. Die Sanierung des Bestands bildet dafür die Grundlage. Sie schafft funktionale und wirtschaftliche Effizienz und ermöglicht dem Bauherren jene Rendite, die für eine weitere Entwicklung des Areals notwendig ist. Bestandserhalt und Nachverdichtung werden hier nicht als Widerspruch verstanden, sondern als aufeinander aufbauende Schritte. Dieses Vorgehen entspricht einem wachsenden europäischen Bewusstsein für den Wert des Weiterbaus. Initiativen wie das europäische Volksbegehren HouseEurope!, das noch bis Ende Jänner unterzeichnet werden kann, setzen sich dafür ein, den Erhalt und die Transformation bestehender Gebäude stärker in den Mittelpunkt der Baupraxis zu rücken. Hintergrund ist die Erkenntnis, dass ein erheblicher Teil der CO₂-Emissionen im Bausektor nicht im



Handwerklich: Mit viel Aufwand und Liebe zum Detail wurden historische Elemente erhalten und nachgearbeitet.



Freiraumqualität: Trotz Dichte und Effizienz gelingen Details wie ein Vorplatz, eine kleine, feine Außenraumgestaltung und ein Balkon.



Eine Baukulturgeschichte von
vai Vorarlberger Architektur Institut

Mit freundlicher Unterstützung durch
zt:

Das vai ist die Plattform für Architektur, Raum und Gestaltung in Vorarlberg. Es bietet Ausstellungen, Veranstaltungen und Führungen zu diversen Bauten. www.v-a-i.at

i UMBAU SANIERUNG KREUZGASSE, DORNBIRN

Bauherr: Wood Consulting Trading GD GmbH (Gebhard Dünser), Dornbirn

Architektur: heim.müller.partner architektur

Statik: Andreas Gaisberger ZT GmbH, Dornbirn

Bauphysik: Hafner Weithas Bauphysik GmbH, Lauterach

Ausführung:

Zimmermann: FB Holzbau GmbH, Schnepfau; Dachdecker: Rusch Alberschwende Dach GmbH; Installateur: Installateur Steuerer, Bersbuch; Schlosser: Figer Kunstschmiede, Bezau; Fenster/Küchen: Hörburger - Küchen, Möbel, Fenster, Bersbuch



Küchen und Ausstattung: Hochwertig verarbeitet, praktisch und elegant, passend zur modernen Nutzung.



Grundrisse: Funktional und effizient organisiert, optimal für heutige Wohnbedürfnisse.

Betrieb, sondern bereits bei Abriss und Neubau entsteht. Bestehende Gebäude weiterzuverwenden bedeutet daher nicht nur kulturelle, sondern auch ökologische Verantwortung zu übernehmen. Dass die Bauherrschaft und das Architekturbüro diesen Weg mitgehen, ist in diesem Sinn mehr als eine individuelle Entscheidung. Es zeigt, dass sich wirtschaftliche Interessen, städtebauliche Entwicklung und nachhaltiges Handeln nicht ausschließen müssen. Im Gegenteil: Gerade in innerstädtischen Lagen wie der Kreuzgasse kann der Erhalt des Bestands zum stabilisierenden Faktor werden – räumlich, kulturell wie ökonomisch. Die Herausforderung der Sanierung des Hauses selbst lag weniger im Spektakulären als im Präzisen. Altersbedingte Mängel und funktionale Einschränkungen machten Eingriffe notwendig, verlangten aber nach einer differenzierten Antwort. Die Nähe zur stark befahrenen Stadtstraße stellte zusätzliche Anforderungen an Grundrissorganisation, Schallschutz und Aufenthaltsqualität.

heim.müller.partner begegneten dieser Aufgabe mit einer klaren Haltung: Erhalten, wo es sinnvoll ist. Ergänzen, wo es notwendig wird. Und sichtbar machen, was neu hinzugekommen ist. Im Inneren wurde die Raumstruktur neu organisiert, Tageslicht spielt nun eine zentrale Rolle, Räume sind klarer zoniert, Rückzugsbereiche besser geschützt. Materialien wurden bewusst reduziert einge-

setzt, alte Bauteile bleiben ablesbar, neue Eingriffe klar formuliert. Ein wesentlicher Aspekt der Sanierung war die energetische Ertüchtigung des Hauses. Dämmung, Haustechnik und Fensterlösungen wurden sorgfältig integriert, ohne das äußere Erscheinungsbild grundlegend zu verändern. „Nachhaltigkeit beginnt für uns nicht bei der Technik, sondern bei der Frage, ob ein Gebäude überhaupt erhalten werden kann“, so Michael Heim. Nachhaltigkeit zeigt sich hier auch als langfristige Strategie: durch längere Lebensdauer, bessere Nutzbarkeit und geringere Folgekosten.

Von außen fügt sich das Gebäude weiterhin selbstverständlich in die Kreuzgasse ein. Keine demonstrative Geste, kein architektonisches Ausrufezeichen. Diese Zurückhaltung ist kein Verzicht, sondern eine bewusste Entscheidung. In einem Quartier, das zunehmend dichter wird, schafft sie Stabilität im Übergang zwischen Alt und Neu. Die Sanierung zeigt, wie Stadtentwicklung schrittweise funktionieren kann. Nicht durch den radikalen Schnitt, sondern durch ein Weiterbauen, das bestehende Qualitäten nutzt und neue Entwicklungen vorbereitet. In der Kreuzgasse wird damit ein Weg sichtbar, der auch über Dornbirn hinaus Bedeutung hat.

„Dies Haus ist ein funktionierender Baustein in einem größeren städtebaulichen Prozess. Es bleibt – und macht gerade dadurch den nächsten Schritt möglich.“

Michael Heim
heim.müller.partner