



## Ökonomiegebäude Josef Weiss

### Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in einem denkmalgeschützten und einfühlsam adaptierten städtischen Stadel

Vorher:



Nachher:



#### Das Projekt

Das Wirtschaftsgebäude, als Ergänzung zum Hotel und zur Weinkellerei Josef Weiss, wurde 1889 im Dornbirner Bahnhofsquartier erbaut und 1997 unter Denkmalschutz gestellt. Die direkt daneben liegende Weinkellerei wurde bereits 2001 saniert. Für den Stadel gab es mehrere geplante Sanierungsprojekte, jedoch wurde keines davon realisiert und das Gebäude stand Jahrzehnte lang leer. Schlussendlich erwarben 2016 die Bauherren das Objekt und adaptierten es zu ihrer Wohnung mit Architekturbüro und einem Atelier im Erdgeschoss.

Auf die Gegebenheiten des Gebäudes wurde reagiert, in dem die Struktur von Stall, Tenne und Remise erhalten wurden. So entstand ein loftartiges Wohnen und Arbeiten mit Splitlevel, Lufträumen, nutzungsoffenen Zwischenräumen und intimen Dachräumen.

#### Innovationen

Das äußere Erscheinungsbild war aufgrund des Denkmalschutzes zu erhalten. Damit der Stadel bewohnbar wurde, musste aber natürlich gedämmt werden. Dies brachte einiges an Detailarbeit mit sich. Die Fassade weist für den Verwendungszweck eines Wirtschaftsgebäudes ungewöhnliche Details und Verzierungen auf.

Die Südtiroler Herkunft und der Wohlstand des Erbauers Josef Weiß sind vermutlich Gründe dafür. Ein Entfernen der Holzfassade in den Obergeschossen, um einen nach heutigem Stand korrekt hinterlüfteten Wandaufbau machen zu können, hätte höchst wahrscheinlich viele dieser Verzierungen zu Schaden kommen lassen.

Eine Erneuerung und Rekonstruktion wollte unbedingt vermieden werden, zum einen aus Kostengründen, zum anderen weil für die Bauherren die Patina der Fassade mit zum Erscheinungsbild gehörte und vor allem auch optisch gut gefiel. Der Wandaufbau erfolgte daher von Innen aber dennoch unabhängig von der Fassade, damit ein späteres Austauschen des Holzschirms möglich bleibt.

Innen wiederum wollten die Bauherren die Haupttragsäulen im Obergeschoss sichtbar lassen um die ursprüngliche Holzkonstruktion trotz eingebrachtem, neuen Wandaufbau auch zukünftig in den Hauptpunkten ablesen zu können. Die Stärke der neuen Konstruktion war somit vorgegeben und musste hinsichtlich der gegebenen Anforderungen optimiert werden. Neben Dämmung musste auch eine nicht brennbare Lage in der Außenhülle Platz finden, die wegen der Nähe zum Nachbargebäude seitens der Brandverhütungsstelle vorgeschrieben wurde. Auf eine Installationsebene in den Außenwänden wurde daher verzichtet - sämtliche Installationen finden in Innenwänden, Boden und Decke Platz oder verlaufen sichtbar „aufputz“. Um die durch das Wohnen eingebrachte Feuchtigkeit besser kontrollieren und abführen zu können wurde eine Komfortlüftung installiert. Im Bereich des Fachwerks bzw. Mauerwerks im Erdgeschoss wurde innen mittels Mineralschaumplatten gedämmt.

Die schadhaften Holzteile in der Konstruktion sowie der Fassade mussten erneuert werden. Bei konstruktiven Teilen wurden so genannte Prothesen erstellt, um möglichst viel von der alten Substanz erhalten zu können. Neue Teile wurden bewusst als neu sichtbar gelassen, es erfolgte keine Kosmetik um eine Angleichung an den Bestand zu erreichen.

Im Südosten verbirgt sich innerhalb der Fassade ein geschützter Außenbereich. Sichtschlitze im Holzschirm lassen zusätzliches Licht nach Innen fallen und ermöglichen Ausblicke. Die bestehenden Holzdielenböden wurden nummeriert, ausgebaut, gereinigt und wieder eingebaut. Im Bereich der innenliegenden Veranda konnten die alten Glasziegel wieder neu mit eingedeckt werden.

Für den Innenausbau fiel die Entscheidung auf großformatige Seekiefer-Sperrholzplatten, die, wie auch der Boden, sichtbar geschraubt sind. Den Bauherren war es wichtig, dass sowohl für Wand- und Deckenverkleidungen als auch für Möbel und Innentüren das selbe Material verwendet werden konnte. Die sichtbare alte Holzkonstruktion innen wurde von Hand mit Wurzelbürsten gebürstet. Als Dämmmaterial kamen Zellulose und Holzwole, sowie Holzfaserplatten zum Einsatz.

Generell wurde bei Materialien und Details versucht ehrlich und einfach zu bleiben.

#### Ergebnisse

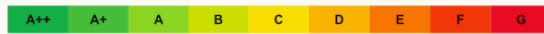
Der Architektin und Bauherr\*in ist es so gelungen, eine innerstädtische Brache einer neuen Nutzung zuzuführen und es dem speziellen Gebäude trotzdem zu erlauben, seine Geschichte weiter zu erzählen. Die Lage mitten im sich stark verändernden Bahnhofsquartier von Dornbirn lässt ihm eine

besondere Rolle im kollektiven Gedächtnis der Dornbirner\*innen zukommen. Julia Kick: "Der nötige Respekt und die Wertschätzung dafür zusammen mit dem Mut zur Veränderung und sich dieser Aufgabe anzunehmen, beschreibt vielleicht unsere Herangehensweise und Umsetzung als Architekt und Bauherr. Dass so etwas Besonderes daraus entstehen konnte, inspiriert hoffentlich zur Nachahmung."

## Pläne:

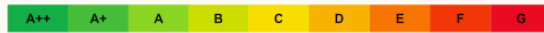


## Primärenergiebedarf PEB



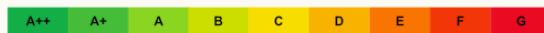
nachher: 133 kWh/m<sup>2</sup>a

## Kohlendioxidemissionen CO<sub>2</sub>



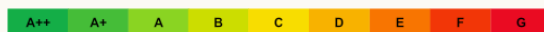
nachher: 25 kg/m<sup>2</sup>a

## Heizwärmebedarf HWB



nachher: 43 kWh/m<sup>2</sup>a

## Gesamtenergieeffizienz fGEE



nachher: 0,78

## Massnahmen:

### Außenwände/ Gebäudehülle

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes musste erhalten bleiben und die Patina des Fassadenschirms aus Holz konnte – wie gewünscht – belassen bleiben. So wurde innenseitig gedämmt- der Aufbau der Außenwände setzt sich wie folgt zusammen: Holzfassade Bestand, Luftschicht, Weichfaserplatte, Holzrost, dazwischen Zellulosedämmung, Fermacell Firepanel, Sperrholzplatte (U-Wert 0,40 W/m<sup>2</sup>K).

### Fenster

Die ursprüngliche Form der Fensteröffnungen ist erhalten geblieben um den Gebäudecharakter nicht zu verändern. Die dafür eigens angefertigten Fenster entsprechen dem Energiestandard im Sanierungsjahr 2016. Um mehr Licht in den Wohnraum im Obergeschoß zu bringen, wurde dem nach Osten hin gerichteten Wohnraum eine kleine Loggia vorgelagert, die sich zwischen Außenfassade und nach innen versetzter Glasfront „versteckt“.

Im Altbestand gab es keine klassischen Fenster mit Verglasung sondern nur Fensteröffnungen, welche eine Querverlattung als Wetterschutz hatten. Bei der Sanierung wurden sämtliche Fensteröffnungen beibehalten.

Eingebaut wurden ausschließlich Fenster aus unbehandeltem Fichtenholz (U-Wert 0,87 W/m<sup>2</sup>K).

### Decke zu Erdreich

Im gesamten Bereich der früheren Tenne, Remise und Pferdestall, wurde der Fußboden zum Erdreich hin gedämmt (U-Wert 0,18 W/m<sup>2</sup>K).

Die Einteilung der Räume im Erdgeschoß musste belassen werden, wurde jedoch einer neuen Nutzung zugeführt. Die betonkernaktivierte Bodenplatte dient im Winter als Fußbodenheizung und im Sommer als Masse zur Kühlung.

### Schrägdach und Decken gegen außen

Um auch das Dachgeschoß als Wohnraum nutzen zu können, wurde der Dachstuhl als hinterlüftete Dachschräge gedämmt, die sich wie folgt zusammensetzt:

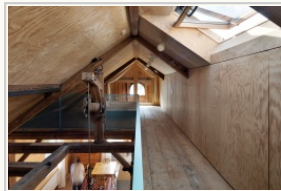
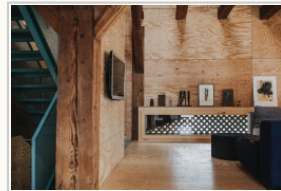
Strangfalz, Dachlattung, Hinterlüftungslattung, DWD, Weichfaser, Brandschutz-Vollschalung Holz, Sparren, dazwischen Zellulosedämmung, Dampfbremse, Traglattung, Sperrholz ( 0,19 W/m<sup>2</sup>K).

### Heizsystem + erneuerbare Energiegewinnung

Das Bestandsgebäude wurde als Stall und Remise genutzt, daher gab es kein Heizsystem.

Damit das Gebäude überhaupt bewohnbar wurde, war der Einbau einer Heizungsanlage notwendig. Aus Denkmalschutzgründen durfte weder Solarthermie noch Photovoltaik an das Gebäude angebracht werden. Aus diesen Gründen entschieden sich die Eigentümer für eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer zusätzlichen Gastherme. Neben der zentralen Gasheizung und der Lüftung wurde mittig ein Grundofen (Speicherofen) positioniert, der mit Stückholz geheizt wird.

### Impressionen:



## **Projektdaten:**

**Standort:** Dornbirn

**Baujahr:** 1889

**Sanierungsjahr:** 2016

**Förderprogramm/Zuschuss:** Vorarlberger Holzbaupreis 2017, Das Beste Haus 2018; Anerkennung Hypo Bauherrenpreis 2020 Anerkennung Constructive Alps 2020

### **Bauleute**

Julia Kick und Philipp Nussbaumer  
Dornbirn

### **Sanierungsberatung**

Gerhard Bohle  
Forachstraße 29  
6850 Dornbirn  
Tel.: +43 5572 20651  
gerhard.bohle@aon.at

### **Planung**

Julia Kick Architekten  
Marktplatz 14  
6850 Dornbirn  
Tel.: +43 5572 425908  
julia@juliakick.com  
www.juliakick.com