



Mehrgenerationenwohnen in zentraler Lage

Respektvolle Überführung des historischen Bestandes in den nächsten Gebäude- und Nutzungszyklus

Vorher:



Nachher:



Das Projekt

Das Haus der Familie liegt unweit vom Hatler Brunnen entfernt, dem ursprünglichen Zentrum des Dornbirner Bezirks Hatlerdorf. Dieses Zentrum ist geprägt durch historische Gebäude, die meist im 19. Jhd. errichtet wurden. Da die Bevölkerung damals landwirtschaftlich orientiert war, besitzen viele Gebäude eine schön gestaltete und repräsentative Schauseite mit Wohntrakt zur Hatlerstraße und einen daran angebauten Stalltrakt. So auch dieses Haus. Ein Blick in die Urmappe aus dem Jahr 1857 offenbart, dass sich bereits damals ein Gebäude mit freistehendem Stall an dieser Stelle befand, das in den Ausmaßen dem Wohntrakt zur Straße entspricht. Im Zuge mehrerer Umbauphasen wurde der Stalltrakt an das dreigeschoßige Wohngebäude angegliedert und alles zu einem Solitär zusammengefasst. Der Stall wurde im Laufe der Zeit baufällig, abgerissen und in verkürzter Form wiedererrichtet und das Treppenhaus als Betonstiege in den Stalltrakt ausgelagert.

Die Familie Seethaler kam nun mit folgender Fragestellung auf das Energieinstitut zu: Es befindet sich ein großes dreigeschoßiges Wohnhaus und ein Einfamilienhaus im Familienbesitz auf der gleichen Liegenschaft. Wie kann dieser Besitz zwischen den drei Kindern und den Eltern ausgewogen aufgeteilt werden?

Im Zuge der Sanierungsvorberatung wurde diese Fragestellung untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass es möglich ist, das große Haus geschoßweise in drei Einheiten aufzuteilen, im EG eine kleinere Einheit, im 1. OG und im 2. OG jeweils große Einheiten. Somit konnte festgelegt werden, dass wenn die Eltern die Erdgeschoßwohnung beziehen und damit das Einfamilienhaus freigeben, für die drei Kinder jeweils gleichwertige Einheiten zur Verfügung stehen. Dafür erforderlich wäre die Sanierung und Umbau des Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus.

Die Idee fand innerhalb der Familie Gefallen und wurde in die Tat umgesetzt. Um die maximale Sanierungsförderung erhalten zu können, wurde der Antrag gestellt, das Gebäude als erhaltenswert einzustufen. Dieser Antrag wurde positiv beschieden mit folgenden Vorgaben: Rückbau der Fenster auf die originale Fensterteilung, Erhalt der Straßenseite und Homogenisierung der Holzfassade des Stallgebäudes.

Innovationen

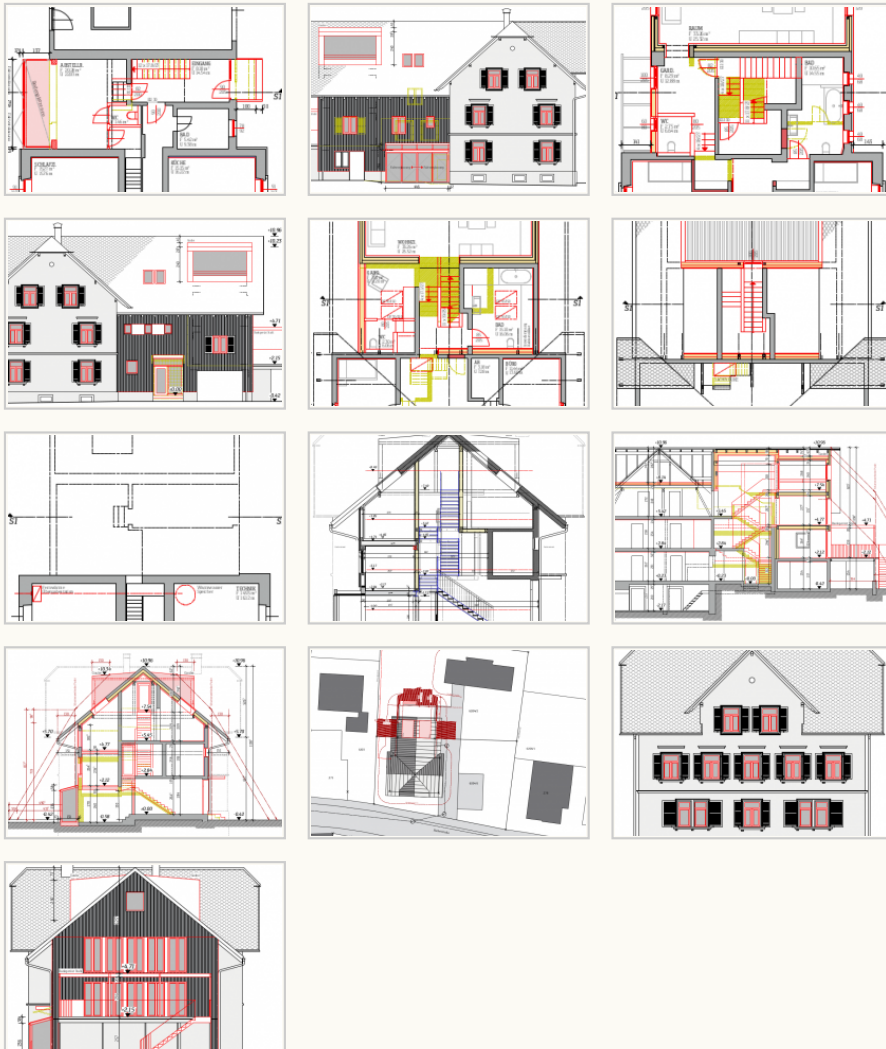
Der Umbau und die Sanierung stellte sich als komplexe Planungs- und Bauaufgabe heraus, da sich innerhalb der Geschoße mehrere unterschiedliche Niveaus befanden, die alle angeglichen werden mussten. Dreh- und Angelpunkt für das Gelingen stellte dabei die Entscheidung dar, das bestehende Stiegenhaus abzutragen und mit neu ausgerichteten Höhen als Bindeglied wieder zu errichten. Somit konnte der straßenseitige Wohntrakt mit dem Stall geschoßweise zu einer Wohneinheit verbunden werden.

Der nordseitige Stalltrakt wurde ausgebaut und wärmedämmend, Fenster eingebaut und die Fassade erneuert. Hier befinden sich nun die Wohnräume. Im straßenseitigen Trakt wurde die Raumaufteilung beibehalten, die Räume wurden saniert und mit neuen Fenstern versehen. Die Schlafräume und Bäder sind hier untergebracht. Die Fassade wurde von außen erhalten, da sie mit historisierenden Gesimsen ausgestattet ist. Die neuen Fenster mit ursprünglicher Teilung, fixes Oberlicht mit darunterliegendem Doppelflügel Fenster, lehnen sich an das historische Vorbild an und erfüllen die Vorgaben aus dem Bescheid für erhaltenswerte Gebäude.

Ergebnis

Nach eineinhalbjähriger Bauzeit konnte das Projekt abgeschlossen werden und kann als erfolgreiches Beispiel für Mehrgenerationenwohnen bezeichnet werden. Bei der Sanierung wurde ganz besonderes Augenmerk darauf genommen, den historischen Bestand respektvoll in den nächsten Gebäude- und Nutzungszyklus zu überführen.

Pläne:



Massnahmen:

Außenwand/ Gebäudehülle

Der Ausbau des Stalltraktes mit mineralischer Wärmedämmung, U-Wert 0,14 W/m²; die Dämmung der Ziegelwände erfolgte innen mit Calziumsilikatplatten.

Fenster

Neue Holzfenster mit 3-facher Verglasung - U-Wert 0,82 W/m²K

Dach

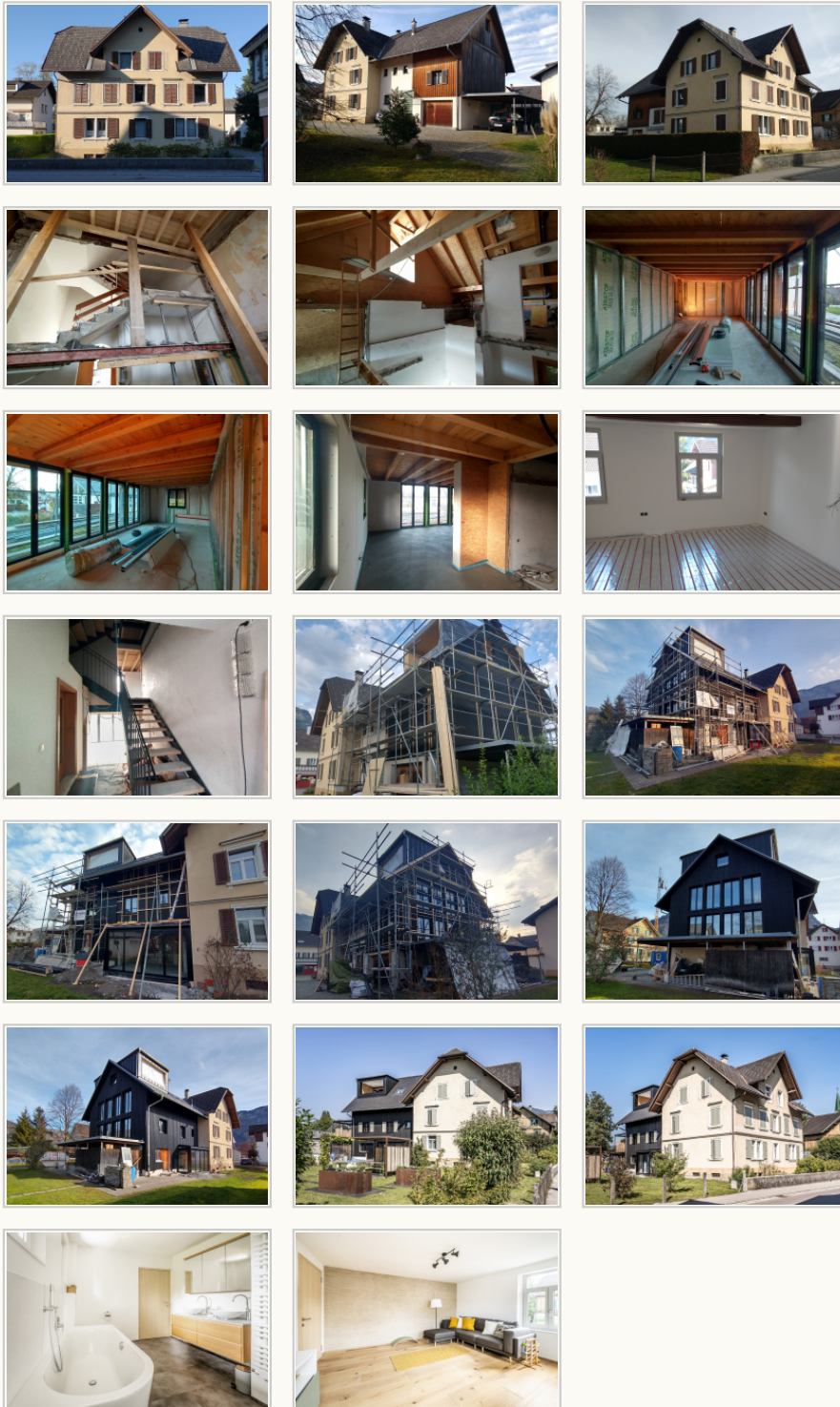
Straßenseitig Bestand mit Eternitschindeln, Stalltrakt neu eingedeckt, Dämmen der obersten Geschoßdecke U-Wert 0,16 W/m²K

Decke zu unbeheiztem Keller

Der Bestand wurde bereits kellerseitig mit 10 cm Mineralwolle gedämmt.

Heizung und erneuerbare Energiegewinnung
Umstellung des Heizsystems von Gas auf Fernwärme.

Impressionen:



Projektdaten:

Standort: Dornbirn
Baujahr: 1857
Sanierungsjahr: 2022

Förderprogramm/Zuschuss: Erhaltenswerte Gebäude

Bauleute

Familien Seethaler in Dornbirn

Planung und Beratung

Gmeiner & Miatto Architekten

Kohlplatzstraße 16

6971 Hard

Tel: +43 650 30 62 050

mail@benjaminmiatto.com

www.gmeiner-miatto.com