

Exkursion Dorferneuerung Tirol, 20. – 21. April 2023
Bayern und Oberösterreich: „Weiterbauen im Bestand“

Zusammenfassende Gedanken von: Mag. Dr. Ingeborg Schmid, 24.04.2023

Donnerstag, 20. April 2023

Von Innsbruck ging's zunächst mit dem LÜFTNER Bus, den Busfahrer Andrä genauso gut im Griff hatte, wie die ganze Reisegruppe, zur Zustiegsstelle am Pendlerparkplatz in Wiesing, wo sich schließlich eine bunt gemischte Gruppe aus Landesbeamt*innen, Architekt*innen, Regionalentwickler*innen usw. zusammenfand, um gegenseitig voneinander zu lernen, in Austausch zu kommen und neue Projekte und die dahinterstehenden Menschen kennenzulernen, die noch unbekannt Facetten der Thematik „Transformation und Nachnutzung“ von Gebäuden aufzeigen sollten. Ziel der Fahrten ist es immer auch, mit Personen in Kontakt zu kommen, die Hintergrundwissen erzählen – davon, wie sich Prozesse entwickelt haben, was die Argumente und Beweggründe für letztendlich getroffenen Bauentscheidungen waren. Mehr als um formal-ästhetische Fragen des Bauens soll es um das gehen, was zur betreffenden Architektur geführt hat.

Nach einer ersten Kaffeepause bei der Autobahnabfahrt Erl in der „Sebialm“ wurde direkt das erste Projekt angesteuert:

1. Nils Holger Moormann Möbel GmbH, Aschau im Chiemgau

Besonderheiten: Firmenphilosophie, Alt & Neu, Festhalle und Gästehaus

Die ursprüngliche Reithalle mit Pferdestallungen und einer anfänglich zum *Schloss Hohenaschau* gehörigen Bedienstetenwohnung, die im Ersten Weltkrieg als Privatlazarett diente, wurde erstmalig 1935 zu einer „Festhalle“ umgebaut. Ende der 1990er Jahre kam die Gemeinde mit dem Eigentümer *Freiherr von Cramer-Klett* überein, die Festhalle mit Parkplatzflächen langfristig zu pachten und zu renovieren. Die Arbeiten brachten eine „modernisierte, zeitgemäße Veranstaltungshalle hervor, die hierbei den noblen historischen Charakter nicht verlor.“¹ Der *Kunst und Kultur Verein Hohenaschau* zeigt in der Festhalle wechselnde und sehenswerte Ausstellungen.

Nils Holger Moormann hat einen weiteren Teil des Anwesens erworben und ist im Jahr 2011 vom früheren Betriebsstandort in Aschau nahe der Kirche mit seiner Firma hierher umgezogen. Die Firma versteht sich als „Möbelverleger“. Die Struktur zielt auf den gehobenen Einzelhandel, designaffine Privatpersonen und „lässige Freiberufler“ und geht „nicht in die Masse“, wie Geschäftsführer *Friedrich Damberg* ausführte: „Wir haben ein bissl eine andere Denke“. Der erste Nachnutzungsgedanke für die historische Bausubstanz galt zunächst den Werkstätten, danach folgte die Ausstellungsfläche für die Designermöbel.

Nach einem schnellen Rundgang durch die Ausstellung und die Designwerkstatt wandten wir uns dem Moormann-Gästehaus *die berge* zu – einem Gebäude, dessen erste Erwähnung ins XVI. Jh. zurück reicht. Ursprünglich wollte man dort ein Logistikzentrum erbauen, Dienstbarkeiten aus dem Mittelalter machten aber andere Lösungen notwendig (bspw. mobil aufgestellte Nebengebäude, wie die vermietbaren Gartenhäuser). Die Adaptierung des nunmehrigen Gästehauses ist in Abstimmung zwischen Gemeinde, Denkmalamt und Moormann erfolgt:

¹ <https://www.aschau.de/festhalle-hohenaschau>, Zugriff: 23.04.2023.

berge hat sich beim Umbau lange gesperrt, weil ich die Struktur nicht verstanden habe. Eingang und Treppenhaus waren ganz anders angelegt. Drei Jahre und 88 Container Sperrmüll später hatten wir das Haus in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt. Und dann hat es mich angelächelt und mir etwas zurückgeschenkt. Das Eingangsgewölbe zum Beispiel, das kaum noch zu sehen war, weil es als Kühlraum entfremdet wurde. Heute ist es ein wunderbares Entrée.²

Moormann zitiert in seiner Philosophie *Jean-Christophe Lafaille*: „Wer die Berge liebt, akzeptiert ihre Bedingungen“. Der Betrieb wird nicht als Hotel, sondern als *Herberge* betrieben, daher der Name. Es gibt kein Restaurant, aber kleine Küchen. Fürs Frühstück werden auf Wunsch frische Zutaten bis vor die Zimmertür gebracht. Für Tagungen und Feste können Caterings oder Koch-Events organisiert werden. Historische Substanz wurde erhalten und steht nun im spannungsreichen Kontrast zu modernem und reduziertem Design sowie dem Moormannschen Möbelprogramm: „Auf diese Weise treffen knarrende Dielenböden auf unbehandelten Stahl, Lehmputzwände und offengelegte Steinwände auf große Glasflächen.“³ Das Haus wurde mit zahlreichen internationalen Designpreisen ausgezeichnet.

2. Bauprojekt MARO; Veranstaltungs-/ Bürgerhaus **Altes Bad**, Unterwössen **Besonderheiten:** inklusives Wohn- und Beschäftigungsprojekt, genossenschaftliche Mietwohnungen; thermische Sanierung und Umbau des vormaligen Hallenbades zu einem Bürgerhaus als gesellschaftlicher, kultureller und sozialer Mittelpunkt für Unterwössen und das Achantal

Beim Mittagessen im Inklusions-Café mit regionaler Küche (Kochwerkstatt) und im Gespräch mit Bauamtsleiter *Hans Thullner* bekamen wir persönlich bereits einen sehr guten atmosphärischen Eindruck vom Wohn- und Beschäftigungsprojekt der *Lebenshilfe Traunstein*. Das Bistro versorgt auch den Mittagstisch der Schulen, den Kindergarten, sowie Einzelbesucher*innen aus dem Ort. Im Zuge der Arbeiten wurde zudem städtebaulich einiges umgestellt, u.a. die Bundesstraße im Ort verschmälert, und der Grundsatzbeschluss gefasst, nicht weiter nach außen zu gehen, sondern nach innen zu verdichten. Folglich steht etwa der Nahversorger jetzt mitten im Ort mit einer Vereinbarung zur Doppelnutzung des Parkplatzes (sonntags für den Kirchenbesuch) und es kam zu einem interkommunalen Entwicklungskonzept für das Achantal, sodass nunmehr bspw. die Tourismusinformationsstelle von vier Gemeinden betrieben wird.

Bei der anschließenden Besichtigung des *Alten Bades* stieß der Erste Bürgermeister *Ludwig Entfellner* dazu und zeigte gemeinsam mit Thullner auf, wie mit der vorhandenen Bausubstanz des Schwimmbades umgegangen worden ist: Gebaut in den frühen 1970er Jahren, war das Hallenbad lange Zeit Bereicherung für den Ort, die jetzigen Erwachsenen haben großteils dort das Schwimmen erlernt und erinnern sich, ebenso wie viele Tourist*innen, an schöne Stunden im Bade- und Saunabereich. Ab 2005 wurde das Bad von einem Verein betrieben, der das Defizit zwar für eine gewisse Zeit reduzieren konnte, 2012 musste der Gemeinderat jedoch endgültig beschließen, keine weiteren Zuschüsse mehr zu zahlen. Daraufhin wurde der Betrieb eingestellt, der Verein hat Insolvenz angemeldet.

Ausschlaggebend für das letztendlich realisierte Projekt waren aus wirtschaftlicher Sicht die Städtebauförderung mit einer tatsächlichen Förderung von 80 Prozent, und aus gesellschaftlicher ein Tag der offenen Tür samt Bürgerbefragung, die den mehrheitlichen Wunsch nach einem Bürgerhaus hervorgebracht hat: „Wir wollen etwas für uns selber.“ An der Konzeptentwicklung waren dann auch Vereine beteiligt. Immer wieder wurde auf Doppelnutzung geachtet und keine Kubatur dazu gebaut.

² Ebd., S. 17.

³ <https://www.moormann-berge.de/ueber-berge/hilfreiches/>, Zugriff: 23.04.2023.

Seit dessen Eröffnung sei, so der Bürgermeister, das *Alte Bad* die „Gute Stube von Unterwössen“. Die *Achentaler Tourist Info* empfängt dort ihre Gäste in einem gemütlichen und zugleich modernen Ambiente, das sich zur sogenannten „Almenwelt“ des Heimat- und Geschichtsvereins hin öffnet. Das gemeinsame Foyer eignet sich für Empfänge. Die großzügige, mit modernster Technik ausgestattete, *Achental Halle* steht für Feste und kulturelle Anlässe zur Verfügung. Kleinere Veranstaltungen bieten sich im Gemeindesaal im ersten Stock an. Zudem beherbergt das Alte Bad ein „Mütterzentrum“ mit Kita, Sport- und Bewegungsräumen, Schützen- und anderen Vereinsheimen usw.

Was man heute anders machen würde? Mit dem Alten Bad zeigen sich die beiden Herren sehr zufrieden, die Vergabe der Genossenschaftswohnungen würde man jetzt von kommunaler Seite proaktiver angehen, um gezielt alleinstehende (v.a. ältere) Personen aus Leerständen heraus zu bekommen und andererseits auch einheimische Familien fürs (genossenschaftliche Wohnen in Miete) im nachbarschaftlichen Wohnprojekt (32 barrierefreie Wohnungen, verteilt auf drei Gebäude, mit Terrasse/Garten oder Balkon, sowie große Gemeinschaftsflächen, ein Gemeinschaftsraum und angegliederte Arztpraxis) zu gewinnen.

3. Kindergarten, Unterach am Attersee

Besonderheiten: Dachausbau in historischer Substanz, Umbau und Adaptierung gemäß heutigen Anforderungen, gleichzeitig Charakteristik und Atmosphäre des Bestandes wieder erweckt

Das 120 Jahre alte Gebäude im Ortskern von Unterach am Attersee wird seit 1898 für die Unterbringung und Betreuung von Kindern genutzt. Die wertvolle Bausubstanz ist auf zwei Bildern *Gustav Klimts* abgebildet. Mittels Umstrukturierung der bestehenden Geschosse und Ausbau des Dachgeschosses konnte das geforderte Raumprogramm innerhalb der Bestandsstruktur untergebracht werden. Somit blieb der Standort des Kindergartens im Ortszentrum erhalten. Es wurden überwiegend natürliche Materialien wie unbehandeltes Holz, Lodenstoff oder Linol eingesetzt. Für eine natürliche Belichtung des Dachgeschosses wurden die Giebelseiten teilweise geöffnet. Als Referenz an die holzverschlagenen Giebelflächen des Bestandes wurden die Bretter „aufgedreht“ und dadurch Tageslicht weit in den Innenraum geholt. Der lichtdurchflutete Großraum wird nur durch Holz-Glas-Wände gegliedert und der Dachraum damit in seiner Gesamtheit erfahrbar. Die überdeckte Terrasse im Dachgeschoss dient den Kindern als „Wohnraum im Freien“, so *Erhard Steiner* von *Hohengasser Wirnsberger Architekten*, und als Übergangszone zwischen innen und außen.

„Ihr steht hier vor einer Erfolgsgeschichte“, waren sich Bürgermeister *Georg Baumann* und Vizebürgermeister Dr. *Hadmar Lanz* einig und stolz auf den „höchstwahrscheinlich schönsten Kindergarten Österreichs“. Der Pfarrgemeinderatsobmann Ing. *Gerhard Schlichtner* fügte noch hinzu: „Es war auch gar nicht einfach, alle davon zu überzeugen, in ein altes Gebäude zu investieren.“ Schließlich, so der Arzt Dr. Lanz, „sind an die Finanzierung fixe Vorgaben und Eckdaten gebunden, was das Verhältnis Raum und Anzahl der Kinder anbelangt, und da kamen wir drüber.“ Die entstandene Lücke hat die Gemeinde finanziell aufgefangen. Dieses Projekt war eindeutig nur in einem guten Miteinander möglich: „Es braucht gute Architekten, aber auch gute Bauherren.“ Einig war man sich, so zu bauen, „wie wenn das Gebäude einen Denkmalschutz hätte“ und musste dabei über einige Hürden springen, „wenn es an die Behörden ging“. So hätte es laut Vorgaben zunächst eine Dämmung gebraucht oder entspräche das Stiegenhaus im Grunde nicht den heutigen Kindergarten-Anforderungen. Dennoch hat man „prinzipiell probiert, in den Bestandsstrukturen zu arbeiten“ und dabei „sehr viel Handwerker aus dem Ort einbezogen“ und das gesamte Projekt ist mit den Menschen vor Ort „sehr verwebt“.

[Abendessen und Übernachtung im Hotel Seegasthof Stadler bzw. Hotel Haberl am Attersee](#)

Freitag, 21. April 2023

4. Dachausbau Schloss Schöndorf, Vöcklabruck

Besonderheiten: Historie - Zeitgeist, Tradition – Zukunftsverantwortung

Das mit dem *Oberösterreichischen Holzbaupreis 2014* ausgezeichnete Projekt fällt in die Kategorie „Umbauten, Zubauten und Sanierungen“. Bei dem Umbau des alten Dachgeschosses des Schlosses Schöndorf hervorzuheben seien, so die Jury, sowohl „die konstruktive Lösung in Holzbauweise, als auch die gelungene architektonische Gestaltung einer zeitgenössischen Wohnraumlösung an einem historischen Gebäude, ohne das alte Ensemble zu beeinträchtigen“:

Lichtdurchflutet, hell und filigran erstreckt sich die Räumlichkeit mit ausschließlich niedrigen Wandeinbauten von nur 2,20 m Höhe über die gesamte Dachbodenlänge und stellt unterschiedlichste Blickbeziehungen und differenzierte Ausblicke her. Neben der hohen Wohnqualität erscheint auch das nachhaltige Energiekonzept erwähnenswert, das einerseits die Abwärme des hauseigenen Wasserkraftwerkes nutzt sowie Spitzen mit einer zusätzlichen Luft-Wärmepumpe abdeckt.

Damit unterstreiche der bauliche Eingriff die hervorragende Eignung von Holzbaukonstruktionen für Dachbodenausbauten und Aufbauten im urbanen Umfeld mit seinen statischen, technisch konstruktiven und bauphysikalischen Vorteilen.⁴

Uns wurde dankenswerterweise die besondere Möglichkeit zuteil, mit 30 Personen diese privaten Räumlichkeiten zu besichtigen, die in einer ganz besonderen Konstellation entstanden sind: Das Gebäude befindet sich eingebettet ins Firmenareal der BRAUN® Maschinenfabrik, die bereits in siebter Generation von Söhnen der gleichnamigen Familie geführt wird. Die Planung des 2011 fertig gestellten Dachausbaus (220 m² Nutzfläche, 725 m³ umbauter Raum) erfolgte durch Frau Arch. DI *Claire Braun*, die in das seit 1848 im Familienbesitz befindliche, technologisch führende und weltweit tätige Technologieunternehmen (Stahltren- und Schleifmaschinen, Stahlwasserbau und Rechenreinigungssysteme, Maschinenfabrik) eingeheiratet hat.

Während ursprünglich angedacht worden war, die bestehenden Dachwohnungen nur einer Wärmeisolierung zu unterziehen, wurde letztendlich ein Großteil des Dachgeschosses abgetragen und erneuert, unter (teilweiser) Wiederverwendung der alten Teile. Bauen im Bestand, so Frau Braun, bedeute, Flächen zu sparen und Bodenversiegelungen zu reduzieren. Ein Familienunternehmen zu führen, ergänzte ihr Ehemann *Martin C. Braun*, bedeute, langfristig zu denken. Und so seien Nachhaltigkeit, Innovation und ein wertschätzender Umgang mit Mitarbeitenden, Partner*innen und Kund*innen wesentlicher Ausdruck der Firmen- bzw. Familienphilosophie, die auch im Bauen ihren Ausdruck gefunden hat. Es galt immerhin, unter Berücksichtigung des historischen Erbes zeitgemäßen Wohnraum in einem jahrhundertealten Schloss, inmitten eines Industrieareals, zu schaffen.

Bei einer abschließenden Stärkung im Pavillon legte Frau Braun den anwesenden Gemeindeverantwortlichen noch ans Herz, dass eine gute Raumordnung der „wichtigste Umweltschutz“ sei: „Bitte bedenken Sie, wie sehr die Kommunalsteuer unsere Räume beeinflusst, man denke nur an die vielen Businessparks. Der Boden ist unsere wichtigste Ressource, aber Raumordnung hat keine Lobby.“

5. ÖKH Vöcklabruck – Kunst und Kultur im alten Krankenhaus, Vöcklabruck

Besonderheiten: kultureller Regionalversorger und Möglichkeitsraum für Zukunftsmodelle

Das OKH wird vom *Verein Kunst- und Kulturhaus Vöcklabruck* organisiert. Dieser hatte sich bereits 2007 gegründet mit dem Ziel, ein „kulturelles Präsentations- und Produktionszentrum“ in Vöcklabruck zu schaffen. Mittlerweile hat sich das OKH dank seines kontinuierlichen Programms als lebendige Kulturstätte zwischen Linz und Salzburg etabliert. Wir durften mit der Co-Sprecherin des OKH-

⁴ Oberösterreichischer Holzbaupreis 2014, Objektbeschreibung, in: <https://www.proholz-ooe.at/publikationen/holzbaupreis-2014>, Zugriff: 24.04.2023.

Vorstandes sprechen, Frau *Jolanda de Wit*, die seit 2018 als Büroleiterin und Community Managerin im OKH (in Teilzeit) angestellt ist.

„Gelebte Kultur verändert nachhaltig“, das gelte für jedes Tun im OKH. Man verstehe sich als „kulturelles Gemeingut“. Und so gehöre es zur Grundidee des offenen Kulturhauses, „Räume und Wissen zu teilen und niederschwellig zur Verfügung zu stellen“. Dabei nehmen Klimabewusstsein und Nachhaltigkeit umfassende und tragende Rollen ein. Es gehe um einen wertschätzenden Umgang mit ehrenamtlichem Engagement und die schrittweise und bodenschonende Instandsetzung eines historisch bedeutenden Leerstands. Veranstaltungen werden in Form von möglichst klimafreundlichen *Green Events* durchgeführt, der Gemeinschaftsgarten bienenfreundlich gestaltet. Als Mitglieder finden sich im OKH Kulturvereine, Einzelpersonen und zahlreiche Fördermitglieder. Das Haus hat bereits mehrere Auszeichnungen erhalten, wie etwa den Großen Oberösterreichischen *Landespreis für Initiative Kulturarbeit* (2017) oder den *Österreichischen Kunstpreis für Kulturinitiativen* (2021).

Das Themenspektrum im Haus reicht vom Jugendhaus „YouX“, über das OTELO (Offenes Technologielabor), bis zur Sozial- und Jugendarbeit und offenen Werkstätten. Neben künstlerischen Präsentationen und Begegnungen sind auch Produktion und spielerisches Lernen unter einem Dach vereint. Der gemeinsame „Co-Operation-Space“ im 1. Stock vertieft diese modellhaften Synergien an der Schnittstelle von Kunst, Technik, Medien und Kreativwirtschaft: „Letztlich geht es uns als *Community of practice* um einen gemeinsamen Lernprozess zur Frage, welche nachhaltige Rolle Kulturarbeit im 21. Jahrhundert für eine Region spielen kann.“⁵ Insgesamt ist man sehr froh um den Altbestand – um ein Haus, das „immer ein bissl eine Baustelle ist, aber ein Ort, an dem was passiert“: „Wenn man selber was ausgespachtelt oder eingerichtet hat, bekommt man einen Bezug.“ Mitten im Wohngebiet gelegen, gilt es, die Nachbarschaft zu pflegen. Sie wird einmal im Jahr zum OpenAir eingeladen. Auch mit der Gemeinde findet mittlerweile „Kommunikation auf Augenhöhe“ statt. Der Begriff des „offenen Kulturhauses“ wird wörtlich genommen: „Leute, die eine Idee haben, kommen und erhalten Unterstützung.“ Auch der Co-Working-Space wird als Co-Operating-Space interpretiert: Wer einen Arbeitsplatz braucht, investiert im Gegenzug Zeit ins Haus. Insgesamt nutzt man im OKH den „Vorteil einer Kleinstadt“: „Du kriegst alles mit: Wir arbeiten nicht zentral kuratiert, es kommen Leute aus dem Bezirk, und allmählich bekommst du ein Sensorium für Themen, die brennen.“

6. Gießerei. Haus der Nachhaltigkeit und Regionalität, Ried im Innkreis **Besonderheiten:** gelungene nachhaltige Sanierung, gleichzeitig Würdigung heutiger Bedürfnisse an Offenheit, Barrierefreiheit und Ökologie

Im historischen *Hofmann-Haus* in einer ehemaligen Zinngießerei entstand ein Haus der Nachhaltigkeit und Regionalität. Die Initiatoren TRAFOS achten nun darauf, dass das Angebot im Haus nachhaltigen Grundsätzen und enkeltauglichem Wirtschaften entspricht. *Karl Weihartner*, Kassier von TRAFOS (TRAFOS gibt es derzeit in doppelter Form, als Verein und als Genossenschaft) und Bürgermeister *Bernhard Zwielerhner* stellten uns den Treffpunkt mitten in der Stadt und die dahinterliegenden Überlegungen und Prozesse näher vor, wobei das ganze Projekt laut Bürgermeister vor allem auszeichnen:

- Ganz viel Engagement
- Freiwilligkeit
- Fachkompetenz
- ein bissl Glück
- ein bissl Wahnsinn

⁵ <https://www.okh.or.at/ueberuns>, Zugriff: 24.04.2023.

Der Erfolg gebe den Initiator*innen recht, schließlich habe man „sämtliche Preise österreichweit abgeräumt“.

Der Grundstein für das Projekt wurde 2019 gelegt mit der „Messe für Nachhaltigkeit“ und dem Verein der Nachhaltigkeit. Die Genossenschaft hat sich als gutes Vehikel für das Vorhaben herausgestellt, so konnte man über ein Genossenschaftsdarlehen finanzieren und den Rest über die Bank. Teile des Hauses standen unter Denkmalschutz, mittlerweile das gesamte, so konnte man sich auch „den Denkmalschutz zunutze machen“. Das Haus wird mannigfaltig genutzt: Über ein Vermittlungskonzept (es beherbergt etwa eine Filiale von GEA/Waldviertler, eine Boutique, OSKAR – IdeenKunstDruckWerkstatt, Beco Kaffeerösterei...) und den Veranstaltungsbereich. Das Haus muss „brauchbar nutzbar sein, Atmosphäre schaffen, eine saubere Architektur mit netten Details zeigen“. Und dafür habe man halt „andernorts gespart“ (etwa bei den Fenstern). Es gibt „viele Öffnungen“, eine „pfiffige Stiege“ und viele bemerkenswerte Details (wie etwa eine Tischplatte als Recyclingprodukt der Parkettindustrie).

Der Geschäftsführer und der Koch sind im Angestelltenverhältnis, alle anderen Tätigkeiten erfolgen ehrenamtlich. Der Einkauf erfolgt weitestgehend regional bei den Produzent*innen. Die Genossenschaft kümmert sich um den operativen, der Verein um den Veranstaltungsbereich: So gibt es beispielsweise ein Mobilitäts-, ein Literaturteam usw. Es gibt eine klare Struktur (Leute fürs Rechnungswesen, für die Unterstützung in der Küche, für Literaturveranstaltungen usw.)

Aber wie motiviert man Menschen, hier mitzumachen? „Die Leute, die sich einbringen, müssen beim ersten Mal schon einen Sinn erkennen und ein gewisses Niveau.“ So wird etwa am Marktplatz kein Dekomaterial angeboten, sondern nur Qualitätsware. Auch beim Bauen war der Anspruch ein hoher: „Sparsam bauen, Bestehendes optimal nutzen, mit Materialien sparsam umgehen.“ Und warum macht man das? „Um Leute aus Ried wieder an die Stadt zu binden.“ Und dafür braucht es eine inhaltliche Verankerung. Das Haus ist seit Juni 2021 in Betrieb und ist insgesamt „eine Geschichte des Vertrauens“.

Das sorgsam, klug und feinfühlig zusammengestellte Programm hat einen bunten Strauß an verschiedenartigen Ansätzen, Ideen und Projekten geboten, die insgesamt eine große Bereicherung beschert und Mut gemacht haben, Dinge auch einmal anders anzudenken.