

Im Westen viel Neues

Warum wir mit dem Modulbau der Vorarlberger liebäugeln? Weil wir von den Wohnbau-Experimenten im Ländle noch viel lernen können. Ein Lokalausganschein vom WohnenPlus-Praxis-Check, dem sich rund 30 Fachleute aus dem deutschsprachigen Raum angeschlossen haben.

WOJCIECH CZAJA



1-2 / Lokalausganschein bei der Wohnanlage „Wohnen500“ der Vogewosi, in der Neuen Landstraße in Mäder
 3-4 / Wohnbau Feldkirch Heldenstraße der Wohnbauselbsthilfe, Geschäftsführer Erich Mayer mit Autor Wojciech Czaja.
 5 / Verzicht auf Balkone beim Wohnhaus der WSH in Rankweil, Hartmannngasse – siehe auch Cover und Seite 7.
 6 / Wohnhausanlage mit zwölf Wohnungen der Alpenländischen Heimstätte, AH, in der Lustenauerstraße in Hohenems



Fotos: Diemar Marthius

Vorarlberg hat in der Wohnungswirtschaft eine Sonderrolle. Aufgrund der geografischen Barrieren zu „Innerösterreich“ – wie die „Gsiberger“ die anderen acht Bundesländer jenseits des Arlbergs nennen – und der umgebenden Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Schweiz ist die westlichste Region Österreichs in der Vergabe und Produktion ganz auf sich alleine gestellt. „Wir schreiben unsere Projekte gemäß Bundesvergabegesetz aus, aber Tatsache ist, dass bei den meisten Bauvorhaben immer nur Vorarlberger Baufirmen und Handwerker anbieten“, erklärt Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi und Obmann der GBV-Landesgruppe Vorarlberg. „Für andere Unternehmen ist Vorarlberg aufgrund der weiten Wege und der politischen Grenzen schlichtweg unattraktiv.“

Die positiven Folgen dieser Abkapselung sind die hohe Planungs- und Bauqualität, für die Vorarlberg von jeher berühmt ist sowie der seit Jahrzehnten gepflegte, homogene Architekturstil, der sich in puncto Form, Funktion und Materialität durchs Ländle zieht. Die negativen Konsequenzen jedoch liegen in den hohen Kosten. In keinem anderen Bundesland ist die Produktion von Wohnraum so teuer wie hier. Je nach Bauaufgabe, Projektgröße und Ausstattungsstandard liegen die Erriichtungskosten im Wohnbau bei 2.000 bis 3.600 Euro pro Quadratmeter.

Um auch bei derart hohen Baukosten und Baustandards kostengünstige, leistbare Wohnungen anzubieten, experimentieren die gemeinnützigen Wohnbauträger in Vorarlberg seit einigen Jahren mit Modulbauweise. Dabei bestehen die Gebäude aus meist hölzernen Raummodulen, die vor Ort nur noch zusammengesteckt beziehungsweise zu einer räumlichen Matrix zusammengefügt werden. Der hohe Vorfertigungsgrad spart nicht nur Zeit, sondern bringt auch eine Kostenersparnis mit sich, die am Ende 1:1 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden kann. Die Bauzeit vor Ort beträgt in der Regel zwei bis drei Monate. Eine 65-Quadratmeter-Wohnung im Holzbau beläuft sich auf diese Weise auf 500 Euro Bruttomiete incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Das ist rekordverdächtig.

Der Praxis-Check der Wohnen Plus-Akademie mit rund 30 Fachleuten aus dem deutschsprachigen Raum, zeigte, dass man auch in der Nische vom Ländle noch viel lernen kann. Die geografische und kulturelle Sonderstellung Vorarlbergs lässt den Wohnbau experimenteller gedeihen als anderswo.

Gesund und behaglich

„Man hat beim Wachsen des Hauses förmlich zuschauen können“, erinnert sich Fabienne Hütter. „Es war unglaublich, wie rasch dieses Haus errichtet wurde. Und dabei hat das Endergebnis gar

nichts Unfertiges oder Provisorisches, sondern ist ein wirklich schönes, gesundes, behagliches Holzhaus, um das mich meine Freunde und Bekannte beneiden.“ Gemeinsam mit ihrer Tochter wohnt die 24-Jährige in der von der Vogewosi errichteten Wohnanlage „Wohnen500“ in der Neuen Landstraße in Mäder. Uns hat sie beim Wohnen-Plus-Praxis-Check Ende September die Wohnungstüre geöffnet und in ihren Privatbereich hineingebeten.



„Letztes Jahr war ich schwanger und habe kurzfristig eine Drei-Zimmer-Wohnung gesucht“, erzählt sie. „Ich hätte mir nicht gedacht, dass ich so schnell etwas Passendes finde. Aber mit nur drei Monaten Bauzeit ist das möglich wie es scheint.“ Hütters Wohnung besteht aus insgesamt drei vorgefertigten Holzmodulen, wobei die Fugen vor Ort aus optischen Gründen verkleidet wurden. Um den rustikalen Look der KLH-Platten an Wand und Decke etwas zu bändigen, wurde die Oberfläche weiß lasiert. Während Wärmedämmung und Elektroinstallationen bereits im Werk vorgefertigt werden konnten, wurde die Heizung erst direkt vor Ort installiert.

„Das ist ein sehr logisch aufgebautes Modulkonzept“, sagt Helmut Tschegg, Bauleiter der Wohnhausanlage, die aus zwei Häusern mit je zehn Wohneinheiten besteht. „Im Grunde genommen ist beim modularen Bauen alles möglich, allerdings muss man bedenken, dass es einer gewissen Kompaktheit und einer gewissen Standardisierung bedarf.“ Allzu große Räume und Spannweiten sind aufgrund der Transportierbarkeit nicht möglich. Die Straßenverkehrsordnung duldet kein Pardon. Und auch die im Wohnbau sonst übliche Freiheit mit Sonderwünschen, veränderbaren Grundrissen und einer gewissen funktionalen Flexibilität ist hier nicht gegeben. „Das sind Nachteile, die man beim Modulbau wohl oder übel hinnehmen muss“, sagt Johannes Kauf-

mann. Der Architekt und Holzbauer hat das Modul „Wohnen500“ für die Vogewosi mitentwickelt. „Ich denke nicht, dass der Modulbau die Antwort auf jede einzelne Bauaufgabe ist. Vor allem bei kleinen Grundstücken mit speziellem Zuschnitt und strengen Bauauflagen wird ein modulares Konzept wenig sinnvoll sein. Sehr wohl aber zahlt sich diese spezielle

„Im Grunde genommen ist beim modularen Bauen alles möglich, allerdings muss man bedenken, dass es einer gewissen Kompaktheit und einer gewissen Standardisierung bedarf.“

Helmut Tschegg, Vogewosi

Bauweise aus, wenn es gilt, im größeren Maßstab schnell und billig Wohnraum zu schaffen.“ Weitere Projekte auf Basis von „Wohnen500“ – der Begriff ist mittlerweile urheberrechtlich geschützt – sind bereits fertig, in Bau oder geplant.

Gestalterische Kompromisse

Einen weniger radikalen Ansatz als bei der Vogewosi verfolgt der gemeinnützige Bauträger Wohnbauselbsthilfe, WSH. Die beiden Bauten in der Hartmanns-

in Rankweil mit elf Wohnungen sowie in der Heldenstraße in Feldkirch mit 17 Wohnungen, beide vom Vorarlberger Architekten Hermann Kaufmann geplant, wirken auf den ersten Blick sehr ähnlich wie „Wohnen500“, stellen sich bei genauerer Betrachtung aber als etwas hochwertiger und etwas hochpreisiger heraus: Das Stiegenhaus ist in wunderschöner Sichtbeton-Oberfläche gehalten, die halböffentlichen Gangflächen sind mit Teppichböden ausgelegt, die Wohnungstüren sind farbig lackiert, die Wohnungstrennwände sind mit Gipskarton verkleidet, die Innenwände sind in GK-Leichtbauweise errichtet, und an der Decke der Wohnungen kamen massive Diagonaldübel-Decken mit einer ästhetisch ansprechenden Untersicht aus Fichtelamellen zum Einsatz.

„Auch wir müssen in der Errichtung sparen“, meint Erich Mayer, Geschäftsführer der WSH, „aber wir sparen lieber dort, wo es nicht sichtbar ist. Eine komplette Holzwohnung mit Holz an Boden, Wand und Decke kommt für uns nicht infrage. Das ist uns und unseren Mietern zu radikal. Daher sind wir wie hier und da gerne zu gestalterischen Kompromissen bereit. Dazu gehört auch, dass wir – wo wir es für möglich und nötig erachten – die Modulbauweise mit einer Elementbauweise kombinieren.“

Auch an der Fassade zeigt sich die gestalterische Freude des Architekten. In

Feldkirch tobte sich Kaufmann mit mal horizontal, mal vertikal verlegten Weißtanne-Latten an der Fassade aus. Und in Rankweil ließ er den Rohbau und die hinterlüftete Fassade pro Geschoß um eine halbe Lattenbreite nach außen springen, was dem Gebäudeblock eine leichte Skulpturalität verleiht und sich noch dazu als konstruktiver Kniff herausstellt: Durch die begrenzte Länge der Fassadenlatten kommt es unweigerlich zu Stößen. Doch wo üblicherweise horizontale Spenglerbleche zum Einsatz



kommen, bilden sich hier elegante, überhängende Tropfnasen aus, ohne das darunter liegende Hirnholz zu schädigen.

Sparpotentiale nützen

„Das Wohnen darf nicht nur effizient, es muss auch schön sein“, sagt Mitar Simitic, Projektleiter Neubau bei der WSH und zuständig für die Wohnhausanlage in Rankweil. „Aber natürlich muss man die Kosten an anderer Stelle wieder einarbeiten.“ Möglichkeiten dazu gibt es zu genüge. Mal spart man bei der Elektro-Ausstattung, mal bei der Einfriedung des Grundstücks, mal bei den privaten Freiräumen. Während in Feldkirch eine schlichte Regalkonstruktion in Verbundbauweise mit tragenden Stahlprofilen und massiver Betondecke vors Haus gestellt wurde, hat man in Rankweil gleich ganz auf den Balkon verzichtet. Stattdessen gibt es raumhohe französische Fenster mit verzinkter Brüstung, die einen Hauch von sommerlichem Nizza-Flair versprühen.

Auch die Alpenländische Heimstätte, AH, hat bereits Erfahrung mit Modulbauweise gesammelt. In der Lustenauerstraße in Hohenems errichtete sie eine Wohnhausanlage mit zwölf Wohnungen, die im Februar 2014 bezogen wurden. Auffällig sind das umlaufende Vordach und die verzinkte Stahlkonstruktion an der Süd- und Ostfassade, in die scheinbar zufällig Balkonplatten hineingehängt wurden. Die Fenster sind mit Blechmanschetten eingefasst – eine von der Behörde geforderte Maßnahme gegen Brandüberschlag. Und im Gegensatz zu den Modulbauten der Vogewosi und WSH ist das Wohnhaus der AH in Hohenems zur Gänze unterkellert.

„Ich fühle mich in diesem Haus richtig wohl“, sagt Marina Baldi, die gemeinsam mit ihrem Mann und ihren beiden Kindern eine 75-Quadratmeter-Wohnung im zweiten Stock bewohnt. „Es ist ein Holzhaus mit Passivhaus-Qualität und kontrollierter Lüftung, wir haben einen

großen, tiefen Balkon, und es ist einfach alles da, was wir brauchen.“

Ein schönes Detail verbirgt sich in der Sanitärzelle: Zwischen Bad und WC gibt es eine zweigeteilte, opake Glaswand, die sich bei Bedarf demontieren und im Keller zwischenlagern lässt. Auf diese Weise stellt die AH ihren Bewohnern mit wenigen Handgriffen ein barrierefreies, rollstuhltaugliches Bad zur Verfügung – ohne Abbruch und ohne jegliche Umbaumaßnahmen.

„Modulbauweise ist ein spannendes Thema, aber einerseits gibt es auch in Vorarlberg erst wenige Firmen, die damit Erfahrung haben, und andererseits werden wir, sobald wir modular bauen, von den Behörden und Gestaltungsbeiräten

Günstig und leistbar

Vorarlbergs Baukosten sind mit 2.000 bis 3.600 Euro pro Quadratmeter im österreichweiten Vergleich die höchsten. Der Wohnraum ist jedoch knapp und der Bedarf nach günstigem, leistbarem Wohnraum enorm. Gemeinnützige Bauträger setzen verstärkt auf die Modulbauweise, die bei hoher Qualität niedrigere Baukosten und kürzere Bauzeiten ermöglicht.

regelmäßig gequält“, sagt Wilhelm Muzyczyn, Geschäftsführer der Alpenländischen Heimstätte. „Das ist nicht immer lustig. Und daher sage ich bei aller Wertschätzung gegenüber dieser innovativen Bauweise: Modulbauweise hat ihre Grenzen. Das ist ein cleveres Nischenprodukt, das ich mir allerdings auch beim besten Willen nicht flächendeckend vorstellen kann.“ Die beim Praxis-Check unter die Lupe genommen Bauten zeigen jedoch die Chancen und Potentiale und belegen die Innovationskraft des Westens.