

# eco.nova

No. 04

ARCHITEKTUR & LIFESTYLE

ZUKUNFT  
STADT

## ARCHITEKTUR FÜR DIE ZUKUNFT

DAS BAUEN VON HEUTE  
IST DAS LEBEN VON MORGEN



**DIE BESTE FORM  
DER NACHHALTIGKEIT  
IST DER RESPEKTVOLLE  
UMGANG MIT DEM  
BESTEHENDEN.**



**DACHBODEN LEITLHAUS RUM**

Im Herzen der Gemeinde Rum, gegenüber dem Rathaus, ist mit der behutsamen Revitalisierung des historischen Leitlhauses ein bemerkenswertes Beispiel gemeinwohlorientierter Architektur entstanden. Anstatt das jahrhundertalte Bauernhaus abzureißen, entschied sich die Gemeinde für den Erhalt und die Umnutzung des ortsbildprägenden Ensembles – ein klares Bekenntnis zur Baukultur und zur Identität des Ortes. Das Leitlhaus mit seinem traditionellen Obstgarten ist nicht nur ein bedeutender baulicher Zeitzeuge, sondern tief in der Geschichte und Erinnerung der Dorfgemeinschaft verwurzelt. Nach der Sanierung dient es nun als barrierefreier Treffpunkt für lokale Vereine, Seniorengruppen und die Jugend. Der ehemals private Garten wurde in einen öffentlichen Aufenthaltsraum überführt, die historische Tenne zur Kunstgalerie umfunktioniert. Ein zentraler Aspekt des Projekts war der breit angelegte Beteiligungsprozess: Alle Gemeindegänger\*innen konnten ihre Vorstellungen einbringen, die anschließend in die architektonische Gestaltung integriert wurden. So entstand nicht nur ein Gebäude, sondern ein identitätsstiftender Ort des sozialen Austauschs. Ein Highlight des Umbaus ist der neu geschaffene Multifunktionsraum im Dachgeschoss: technisch modern ausgestattet, mit Terrasse und flexibel nutzbar – ideal für Veranstaltungen, Workshops oder kulturelle Formate. Das U1-Architekturteam verantwortete die Projektentwicklung und Planung, während die Gemeinde Rum die Bauleitung selbst übernahm – ein weiterer Ausdruck des starken kommunalen Engagements. Das neue Leitlhaus zeigt exemplarisch, wie durch kluge Planung und partizipative Prozesse historische Substanz neu belebt und gleichzeitig soziale Infrastruktur geschaffen werden kann. Ein Projekt, das weit über Rum hinaus als Vorbild für nachhaltige Ortsentwicklung gelten darf.

**ARCHITEKTUR:** U1architektur ZT GmbH, Innsbruck  
**FOTOS:** Moritz Orgler



# BAU- KULTUR- FÖRDERUNG



Alle zwei Jahre zeichnet das Land Tirol gemeinsam mit der Kammer der Ziviltechniker\*innen | Arch+Ing Tirol und Vorarlberg – Sektion Architekt\*innen, der ZV – Zentralvereinigung der Architekt\*innen Österreichs, dem Landesverband Tirol und dem aut. architektur und tirol vorbildliche Bauten in Tirol aus. 2024 wurden 60 Projekte zur „Auszeichnung des Landes Tirol für Neues Bauen“ eingereicht.

42

**T**irol ist jenes Bundesland, das mit 12,4 Prozent seiner Landesfläche den geringsten Anteil an Dauersiedlungsraum in Österreich hat. „Dem sensiblen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden kommt insofern eine wesentliche Bedeutung zu, als diese Ressource nicht vermehrbar ist und auf dieser geringen Landesfläche alle wesentlichen Lebensbereiche konzentriert sind: vom Wohn- und Erholungsraum für die Bevölkerung über den Tourismus, die Landwirtschaft und die Lebensmittelproduktion bis hin zu Gewerbe, Industrie und den notwendigen Infrastrukturen. Auch das stete Bevölkerungswachstum muss innerhalb dieser Fläche berücksichtigt werden, weswegen der Politik, Raumplanung und Architektur eine zentrale Bedeutung im Umgang mit dieser Frage zukommt, die Konfliktpotenziale in sich birgt und intelligent gelöst werden sollte“, heißt es im Vorwort der Jury in der Broschüre, die parallel zur „Auszeichnung des Landes Tirol für Neues Bauen 2024“ erschienen ist.

Insgesamt wurden 60 Projekte dazu eingereicht, aus denen die Jury, bestehend aus Valentin Bearth (Bearth & Deplazes, Chur), Werner Neuwirth (Architekt, Wien) und

**OBERHOFEN  
WEIST IN SEINER  
BAUSUBSTANZ,  
DEN GRÜNRÄUMEN  
UND DURCH-  
WEGUNGEN EINEN  
NOCH WEITGEHEND  
ERHALTENEN  
DÖRFLICHEN  
CHARAKTER AUF.**


Helena Weber (Berkold Weber Architekten, Dornbirn), 20 Bauwerke in die engere Auswahl nahm: „Wir verfolgen als Jury das übergeordnete Ziel, Projekte auszuwählen, die beispielhafte und nachhaltige Antworten auf die aktuellen Herausforderungen formulieren und damit in mehrfacher Hinsicht Vorbildcharakter haben. Bei der Sichtung der Einreichungen fiel uns auf, dass die Bandbreite der Projekte in Bezug auf ihre unterschiedlichen Maßstäbe und die Themenstellungen groß war. Wir konnten aber auch erkennen, dass eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Themen der Zeit wie dem Umgang mit dem Bestand, der Ressourcenfrage, der Nachverdichtung und ganz allgemein mit der Nachhaltigkeit stattfindet. In diesem Sinne wählten wir 20 Projekte aus, die wir an zwei Tagen vor Ort besichtigten, um sie kritisch zu befragen und gemeinsam darüber zu reflektieren, wie die Bauwerke auf den städtebaulichen oder ortsspezifischen Kontext reagieren, wie sie materialisiert wurden, welche Detaillösungen vorhanden sind und welche architektonische Antwort auf die gestellte Frage gegeben wurde.“ Letztlich wurden sieben Projekte ausgezeichnet – darunter das Rimml-Areal in Oberhofen.

## DORFREVITALISIERUNG

Oberhofen weist in seiner Bausubstanz, den Grünräumen und Durchwegungen einen noch weitgehend erhaltenen dörflichen Charakter auf. Zentral im Dorfkern liegt das aus einem ehemaligen Gasthof samt großer Tenne, einem Pavillon und einer Außenkegelbahn sowie einem Wohnhaus bestehende Rimml-Areal, ein einzigartiges Zeugnis historischer Oberländer Baukultur. Der auf die Anfänge des 17. Jahrhunderts zurückgehende Gasthof wurde in den 1970er-Jahren zugesperrt und der gesamte Gebäudekomplex verfiel zusehends, bis die Gemeinde sich vor circa zehn Jahren zum Kauf entschied und der Gasthof in Folge unter Denkmalschutz gestellt wurde. Parallel dazu steht die Gemeinde vor der Herausforderung, dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gerecht zu werden. Und auch die in einem aus den 1970er-Jahren stammenden Gebäude untergebrachte Gemeindeverwaltung entsprach nicht mehr heutigen Anforderungen. Um eine Lösung zu finden, wie die im Ort benötigten Nutzungen in den vorhandenen gemeindeeigenen Liegenschaften optimal untergebracht werden könnten, wurde mit der Dorferneuerung ein partizipativer Entwicklungsprozess initiiert und Harald Kröpfl und U1architektur mit der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes beauftragt, beschreibt Claudia Wedekind vom Innsbrucker aut und weiter: Geplant und moderiert wurde diese „Planungsstudie im Dialog“ mit Einbeziehung der Bevölkerung von U1coop – Ruth Buchauer. In einem ersten Schritt wurde das Rimml-Areal als Gemeindeamt revitalisiert, in einem zweiten Schritt soll der dadurch freigewordene Raum im ehemaligen Gemeindeamt für die Kinderkrippe adaptiert und der angrenzende Kindergarten umgebaut und erweitert werden.

Bei der Transformation des 400 Jahre alten Ensembles verfolgten die Architekten die Prämisse, die Bedürfnisse von heute in zeitgemäßer Form mit der Ursprünglichkeit und den Erzählungen des Bestandes zu kombinieren. Der denkmalgeschützte Gasthof blieb außen weitestgehend unverändert erhalten, lediglich im Südosten wurde ein Liftturm errichtet. Für diese Neuorganisation der nunmehr barrierefreien Erschließung wurde das alte Stiegenhaus des Mittelfurhauses abgebrochen und eine beidseitig belichtete Erschließungszone geschaffen. Ansonsten wurde im Inneren die ursprüngliche Raumaufteilung größtenteils beibehalten, die ehemalige Gaststube im Erdgeschoß etwa für

das Bürgerservice adaptiert und ein früher für Theateraufführungen genutzter Raum im Obergeschoß in den Sitzungssaal umgewandelt. Charakteristische Bauelemente wie Fenster und Türen wurden erhalten, Gewölbedecken restauriert und die unzähligen vorgefundenen Farbschichten unter Absprache mit dem Bundesdenkmalamt freigelegt und in das neue Konzept integriert. Notwendige neue Einbauten wurden klar und zeitgemäß in Stein, Beton, Holz und Stahl ausgeführt und damit in Materialien, die schon im Bestand verwendet wurden. Im zugehörigen Gastgarten wurde der Pavillon restauriert und neu mit handgeschnitzten Schindeln gedeckt und die überdachte historische Kegelbahn – eine der wenigen noch in Tirol erhaltenen – in Stand gesetzt. Die große Holztenne mit ihrer früher als Stallung genutzten, gemauerten Sockelzone wurde zu einem Kulturstadl umfunktioniert, der über eine zukünftig geplante Verbindungsbrücke ebenfalls barrierefrei zugänglich sein wird. Mit dem Ziel, einen Raum für Veranstaltungen zu schaffen, der Schutz vor Wind und Wetter bietet, aber

nicht thermisch perfekt sein muss, wurden in erster Linie Bestandssicherungsmaßnahmen durchgeführt, aber etwa auf eine Dämmung verzichtet. So ist die neue Funktion von außen nur durch die Öffnung des alten Scheunentors erahnbar. In Verbindung mit dem Garten sollen hier in Zukunft Feste gefeiert, Märkte abgehalten und Konzerte oder Theaterstücke aufgeführt werden. 



### INFO

Zur Auszeichnung erschien eine Broschüre, in der alle ausgezeichneten Bauten umfassend vorgestellt und von der Jury kommentiert werden. Die nominierten Projekte sowie sämtliche Einreichungen sind mit jeweils einem Foto vertreten. Zum Downloaden der Broschüre scannen Sie bitte den QR-Code.



© NICOLAS HÄFELE

## RIMML-AREAL, OBERHOFEN

**REVITALISIERUNG:** 2020–2023

**BAUHERRIN:** Gemeinde Oberhofen

**ARCHITEKTUR:** Harald Kröpfl, Landeck, in Zusammenarbeit mit U1architektur, Innsbruck

**TRAGWERKSPLANUNG:** CK Ziviltechniker, Steinach



## DIE VILLA AM RANDE DER STADT

Eine junge Familie erhielt die Chance, eine 100 Jahre alte Villa in bester Lage und mit schönem Garten mithilfe des Architektenteams von U1architektur ZT GmbH mit neuem Leben zu füllen. So manche Um- und Zubauten aus vergangenen Jahrzehnten wurden wieder entfernt und der ursprüngliche Charakter des Hauses freigelegt. Die Organisation der Grundrisse musste an die neuen Anforderungen angepasst werden. Insbesondere das Dachgeschoss wurde zur zukünftigen besseren Nutzbarkeit thermisch verbessert. Die Fassaden wurden restauriert, die Fenster erneuert und eine neue Heizung eingebaut. Wie ein Denkmal, dem man neues Leben, Leichtigkeit und viel Wohnkomfort eingehaucht hat, bietet die Villa mit ihrem flexiblen Grundriss viele Möglichkeiten des miteinander Wohnens. Man könnte sagen, das Haus ist fit für die nächsten 100 Jahre. Für die Ausführung der Holzbauarbeiten zeichnete Holzbau Aktiv aus Ranggen verantwortlich.

### DAS SAGEN DIE BAUHERREN:

„Wir lieben das neue, große Wohnzimmer mit Gartenzugang, was besonders in den Frühlings- und Sommermonaten besonders herrlich ist. Auch das ausgebaut und jetzt

## WIE EIN DENKMAL, DEM MAN NEUES LEBEN EINGEAUCHT HAT, BIETET DIE VILLA VIELE MÖGLICHKEITEN.

**voll nutzbare Dachgeschoss bereitet uns große Freude.** Die Verbindung aus dem Charme vergangener Zeiten mit dem Wohnkomfort von heute ist für uns eine große Freude und macht unser Haus zu etwas ganz Individuellem. Auch die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre und Jahrzehnte bringen einen großen Mehrwert. Wir würden allen Bauherren raten, sich sehr, sehr viel Zeit für die Planung zu nehmen, großzügig umzudenken, Gewohnheiten auch mal zu überdenken und im Falle einer Altbausanierung mit der einen oder anderen Überraschung zu rechnen. Auch das gehört zur Erhaltung bestehender Bausubstanz und da heißt es, flexibel zu sein. Wir haben lange überlegt, was wir heute eventuell anders machen könnten, und sind zu dem Schluss gekommen, dass wir wieder ganz gleich entscheiden würden.“