

28. November 2011

2. Werkstattgespräch: Wie sehen enkeltaugliche Quartiere aus?

Hämmerle Areal Feldkirch: Gelungene Quartiersentwicklung auf ehemaligem Industriegelände

Eingebettet zwischen der Ill und der Hämmerlestraße entsteht in Feldkirch-Gisingen seit 2002 ein Viertel, das als Beispiel für eine nachhaltige Quartiersentwicklung herangezogen werden kann. Bei einer Exkursion, organisiert von Vision Rheintal und dem Energieinstitut Vorarlberg, holten sich rund 35 Raum- und Verkehrsplaner, Architekten, Politiker und Interessierte Impulse aus der Entwicklung dieses 63.000 m² großen Areals.

Es gibt einige gute Gründe, um das ehemalige Industriegelände der Firma F.M. Hämmerle besonders umsichtig zu entwickeln und zu gestalten: es ist eines der letzten großen, zum Teil noch unbebauten Flächen innerhalb der Stadt Feldkirch und zeichnet sich durch eine hervorragende Lage aus - in unmittelbarer Nähe zum Feldkircher Stadtzentrum und dennoch mitten im Grünen.

„Bauträger und Grundeigentümer haben sehr eng mit der Stadt zusammengearbeitet und dabei sehr viel Geduld aufgebracht“, bringt die Feldkircher Stadträtin Angelika Lener den Erfolg des Projektes auf den Punkt. „Nur so war es möglich, die Entwicklung des Hämmerle-Areals ganz den Zielsetzungen der Stadtentwicklung Feldkirchs anzupassen – von der Siedlungsverdichtung nach innen bis zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs.“

Insgesamt 13 Neubauten vorgesehen

Ab dem Jahr 2002 entstanden im Norden des Geländes nach den Entwürfen des Architekturbüros Gohm & Hiessberger in einer ersten Etappe ein neues Nahversorgungszentrum mit Supermarkt und ein siebenstöckiges Wohnhaus. Beide Gebäude beziehen die Energie für Warmwasserbereitung und Heizung über eine Grundwasserpumpe der Spinnerei Hämmerle. Sowohl Supermarkt als auch Wohnhaus verfügen über eine Tiefgarage mit getrennten Einfahrten. Die Integration des ehemaligen Textilwerkes in die Planung lässt eine spätere mögliche Umnutzung des Industriebaus zu.

Die zweite Etappe zur Entwicklung des Hämmerle-Areals wurde im Jahr 2005 mit der Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs gestartet. Als Gewinner dieses Wettbewerbs ging wiederum das Feldkircher Architekturbüro Gohm & Hiessberger hervor, die als ARGE - gemeinsam mit dem ebenfalls in Feldkirch ansässigen Architekturbüro Walser + Werle – mit der weiteren Planung betraut wurde. Die Pläne sahen vor, dass in mehreren Bauphasen zusätzlich zu den bereits bestehenden zwei

Neubauten 11 weitere Gebäude errichtet werden sollen. „Dabei wird das Gelände durch zwei denkmalgeschützte Häuser, das ehemalige Direktorenhaus und das ehemalige Buchhalterhaus, aufgelockert“, sagt Gabor Mödlagl vom Bauamt der Stadt Feldkirch. Beide Häuser wurden in den vergangenen Jahren generalsaniert. Das Direktorenhaus beherbergt mittlerweile die Bezirksstelle Feldkirch des Instituts für Sozialdienste, in das alte Buchhalterhaus ist ein Kindergarten eingezogen.

Sämtliche 11 Bauten der zweiten Etappe orientieren sich parallel zum Hämmerlekanal. Beginnend im Süden des Geländes wechseln sich laut Plan quadratische siebengeschossige Wohngebäude mit rechteckigen viergeschossigen Häusern ab. Die drei ersten Gebäude sind bereits gebaut, zwei weitere Gebäude befinden sich im Bau und sollen Mitte 2012 bezugsfertig sein. Durch die Stellung der Gebäude zwischen Straße und Kanal entstehen konische Außenräume. Diese sind zum Teil als Gärten, zum Teil auch als öffentliche Flächen genutzt. Auch ein Spielplatz befindet sich in diesem Bereich.

Durchmischung nicht angenommen

Bauträger sämtlicher Wohnbauten auf dem Hämmerle-Gelände ist die Firma Nägele Wohn- und Projektbau. „Konzipiert waren die Häuser ursprünglich als Wohn- und Geschäftshäuser. Durch die Nähe zur Straße wäre eine Durchmischung auch sehr gut möglich gewesen“, berichtet Geschäftsführer Klaus Baldauf. „Dieses Angebot ist aber nicht angenommen worden.“ Außer zweier Arztpraxen sind deshalb alle Wohnungen der ersten drei Häuser mittlerweile als Eigentumswohnungen verkauft. Die zwei im Bau befindlichen Häuser sind nun nur noch als Wohngebäude ausgeschrieben. In den nächsten Bauphasen sind zwar auch Mietwohnungen vorgesehen, einen genauen Aufteilungsschlüssel zwischen Eigentums- und Mietwohnungen gibt es aber noch nicht.

Alle fünf Häuser sind in Massivbauweise und nach den Richtlinien des „Barrierefreien Wohnens“ errichtet. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und ist nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Alle siebengeschossigen Gebäude haben im Erdgeschoß Sozialräume, die von allen Bewohnern zum Spielen, Sich-Treffen oder für ähnliche Zwecke genutzt werden können. Abgesehen von der Hämmerlestraße und wenigen Parkplätzen vor den ersten Häusern ist das Wohngelände autofrei, eine Tiefgarage sichert den Bewohnern aber ihren Parkplatz.

„Nach den ersten fünf Gebäuden wird es erst einmal einen Projektstopp geben“, berichtet Klaus Baldauf. „Wir wollen auf die Qualität des Quartiers achten und möchten die weiteren Gebäude in Etappen errichten.“ Schlussendlich werden auf dem Hämmerleareal zirka 270 Wohnungen zur Verfügung stehen.

Spielplatz und Anbindung an das Radwegenetz

Hinter dem Sparmarkt wird die Stadt Feldkirch auf einer Fläche von 1.400 m² ab 2013 einen Spielplatz errichten. Dies wurde durch einen Flächentausch zwischen Stadt und der F.M. Hämmerle Immobilien möglich.

Das ganze Gelände wird künftig über einen Fuß- und Radweg entlang des Oberwasserkanals mit der Umgebung verbunden sein. „Die Durchwegung auf dem Areal ist rechtlich sehr schwierig durchzusetzen. Aus diesem Grund hat der Eigentümer den Radweg an die Stadt Feldkirch abgetreten, der somit zu einem öffentlichen Gut wird“, erklärt Klaus Baldauf. Der Radweg wird an das Radwegenetz Feldkirchs angeschlossen und verbindet das Hämmerle-Areal damit direkt mit dem Schulzentrum und dem Sport- und Freizeitzentrum Oberau. „Zusätzlich ist auch eine weitere Illquerung im Bereich der Bahntrasse angedacht. Das würde den Radweg mit der Landesradroute auf der anderen Seite der Ill, und damit das Hämmerle-Quartier mit Nofels und dem Illspitz verbinden“, berichtet Stefan Duelli vom Bauamt der Stadt Feldkirch.

Auch die Hämmerlestraße, die werktags von rund 7000 Autos frequentiert wird, versucht die Stadt Feldkirch entlang des Hämmerle-Areals für den nichtmotorisierten Verkehr attraktiv zu machen. Neben einem Radfahrstreifen gibt es eine neue Bushaltestelle. Mit den Linien 5, 6 und 8 gibt es eine sehr gute Busverbindung ins Stadtzentrum und zum Bahnhof und wieder zurück. „Die Bewohnerinnen und Bewohner des Hämmerle-Areals können, wenn sie wollen, gut auf ein Auto verzichten“, resümiert Gabor Mödlagl.

Lob und Kritik

Neben viel Lob für das gute Zusammenspiel von Stadtplanern, Investor und Bauträger bei der Entwicklung des Projekts gab es beim zweiten Werkstattgespräch auch einige kritische Stimmen. So wurde etwa bemängelt, dass die Häuser an der stark befahrenen Hämmerlestraße über keine kontrollierte Be- und Entlüftung als Lärmschutz verfügen. Auch die Bauqualität – alle fünf Gebäude haben eine Wärmepumpe, zwei Gebäude verfügen über eine Photovoltaikanlage, entsprechen aber nur der Förderstufe 3 der Vorarlberger Wohnbauförderung – wurde hinterfragt. Die Anregung eines Besuchers zu prüfen, ob die Abwärme der Generatoren in der Spinnerei zur Energiegewinnung für das Quartier genutzt werden könnte, nahm Gabor Mödlagl vom Bauamt der Stadt Feldkirch gerne an.

Weitere Informationen:

Gabor Mödlagl
Bauamt der Stadt Feldkirch
T 05522/304-1400
gabor.moedlagl@feldkirch.at