



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

Neue Alte Mehrräume  
Wohnraumressourcen im Hotelbauleerstand

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen  
Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung

Tina Gregoric  
*Univ. Prof. Dipl.-Ing. M.Arch (AADist)*

Eva Mair  
*Senior Lecturer Dipl.-Ing.*

Institut für Architektur und Entwerfen  
Forschungsbereich Gebäudelehre und Entwerfen E253-01

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Elisabeth Anna Prantner, BSc  
01612390

Wien, am 22.05.24

## Kurzfassung

### Neue Alte Mehrräume

Schon Vieles errichtet und doch zunehmend leer. Bewusst oder auch unbewusst nehmen wir ungenutzten Baubestand im Alltag wahr. Besonders in Zeiten der Auswirkungen des Klimawandels und der zunehmenden Bodenversiegelung müssen wir achtsamer mit baulichen Veränderungen umgehen. Der Anspruch mit bereits Bestehendem zu arbeiten, tritt zunehmend in den Vordergrund. Dabei geht es nicht nur darum, historisch bedeutende Gebäude in Stand zu halten, sondern im Besonderen auch um die architektonische Aufwertung jener Gebäudebestände, die nicht in diese Kategorie fallen. Ziel sollte es sein, eine zeitgemäße Ebene der Anpassung zu schaffen, um auch die Lebensdauer von Bauten ohne Denkmalwert zu verlängern.

Im Zuge meiner Diplomarbeit konzentriere ich mich auf das Leerstandsvorkommen in einer vom Tourismus geprägten Alpenregion. Untersucht wird dabei Seefeld, eine Ortschaft in Tirol, die in den Jahren nach den ausgetragenen Winterolympiaden in Innsbruck ein hohes Tourismusaufkommen erfuhr. Angesichts des erreichten Bekanntheitsgrades stieg die Nachfrage und damit auch die Anzahl der Gastbetriebe. Dennoch mussten im Laufe der Zeit einige der angehäuften Tourismusbetriebe aufgrund von Unwirtschaftlichkeit schließen. Das Resultat: Leerstehende Pensionen und Hotelkomplexe – oder von einer anderen Perspektive betrachtet: Unangetastete räumliche Ressourcen. Zeitgleich besteht Wohnmangel.

*Können die leerstehenden Tourismuskomplexe als Raumressourcen für neue Wohnkonzepte am Land dienen und positiv gegen das Raumproblem wirksam werden?*

*Die Untersuchung von gemeinschaftlichen Formen des Wohnens bildet die Grundlage für die Erarbeitung eines Umnutzungskonzepts für den Hotelleerstand.*

Inspiriert vom japanischen Raumverständnis und dem Zugang zu kollektiven Wohnformen möchte ich neue Perspektiven und Anschauungen räumlicher Wohnqualitäten ermöglichen: Räume nicht nur als private Eigenheime, vielmehr als nutzungsoffene „**Mehrräume**“, von denen auch das Individuum profitiert, wahrzunehmen. Obwohl zukünftig die finanziellen Ressourcen als auch die bebaubaren Flächen in der Heimat immer knapper werden, gibt es vor allem im ländlichen Bereich und tourismusstarken Regionen hierzu noch wenige architektonische Beiträge bzw. nachhaltige Lösungsvorschläge gegenüber den allbekannten, bereits generierten Wohnstrukturen. Anhand des Szenarios in Japan, in Bezug auf die steigende Bevölkerungsdichte und den daraus resultierenden Wohnformen, möchte ich mit meiner Diplomarbeit für zukünftige Herausforderungen in Österreich einen dementsprechenden Architektur-Beitrag leisten.

Ziel ist es, in Japan untersuchte Raumideen und -vorstellungen auf unsere Gegend zu übertragen und aus diesem Spannungsfeld einen Umbau-Entwurf für ein leerstehendes Hotel in Österreich zu erarbeiten. Der Blick über den Tellerrand ermöglicht eine neue Perspektive auf das Wohnen in unserem Kulturrbaum.

## Abstract

### New-Past-Multi-Spaces

Sometimes consciously or unconsciously, we notice unused buildings in our everyday lives. Especially in times of first effects of climate change and the reduction of our natural space we need to act more mindfully with structural changes. Making use of the existing is increasingly becoming a major task in the architecture field. Therefore, the claim is not only to maintain historically significant buildings, but above all to utilize existing spatial resources and thus create new architectural qualities. However, the aim is to create a contemporary level of adaptation in order to extend the lifespan of buildings without any historical origins.

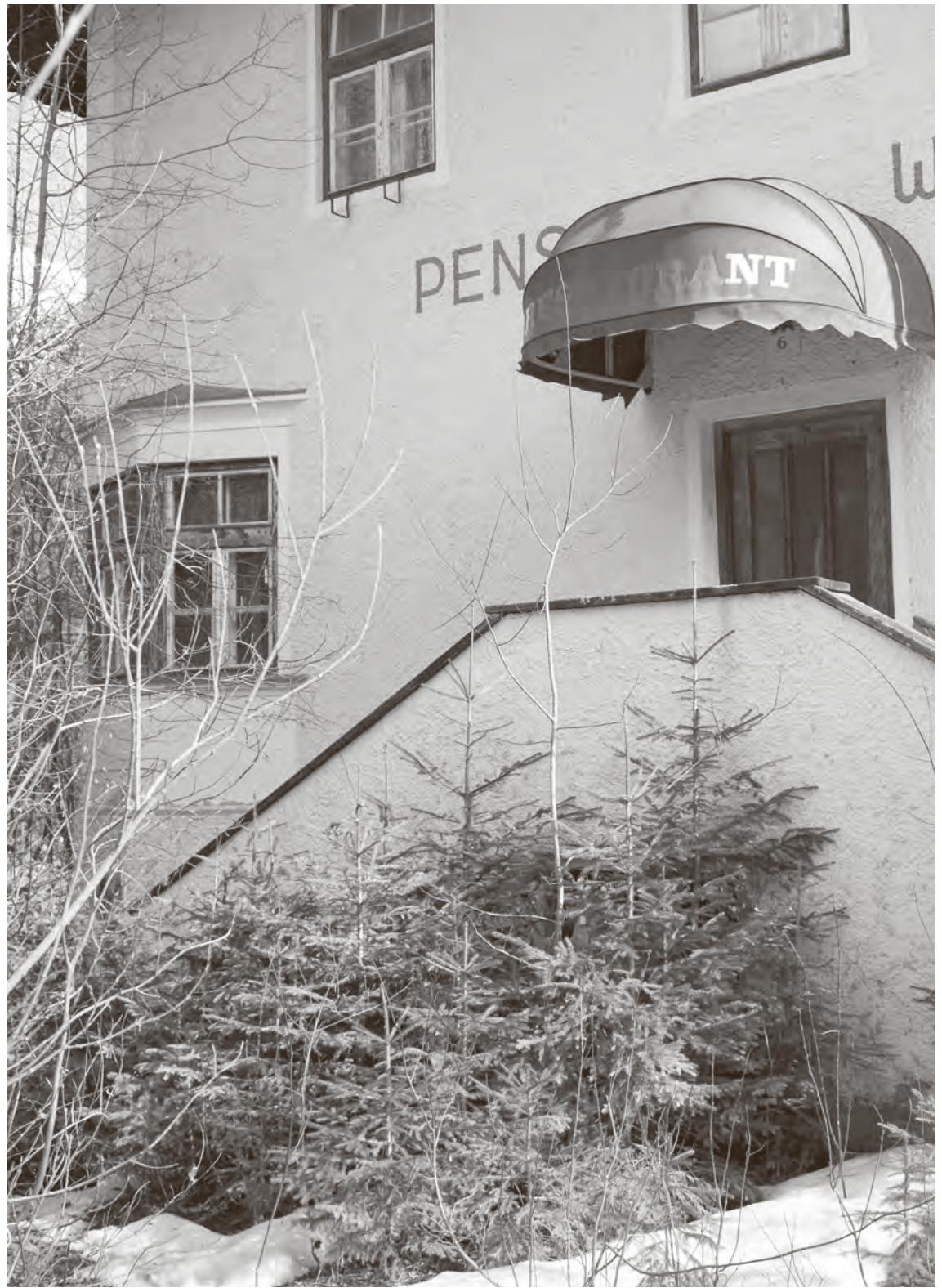
Due to the diploma thesis, I focus on the occurrence of vacancies in an Alpine region characterized and grown by tourism. In detail, I refer to a village in Tyrol, which experienced a high volume of tourism in the years after the Winter Olympics in Innsbruck. Through the achieved popularity the demand increased and within the number of hospitality establishments. Nevertheless, over the course of time, some of the tourism businesses had to close down due to economical inefficiency. The result: Empty guesthouses and hotel complexes - in other words: Untouched spatial resources. In addition to the empty buildings this specific area counts a shortage of housing and searches constantly for new living spaces. Hence, I asked myself according to these two issues:

*Can vacant complexes offer a sustainable housing solution to the current spatial problem?*

*In order to be able to develop an adequate proposal for the perceived housing potential of the existing housing stock, my research focuses on communal concepts of housing and diverse dwelling possibilities.*

Inspired by the Japanese understanding of space and access to collective living I want to generate new perspectives and views of spatial qualities: To perceive spaces not only as private homes, rather as open-use "**multi-spaces**" from which the individual benefits too. Although both financial resources and buildable land will become increasingly scarce in the future, there are still only a few architectural contributions or sustainable solutions to the well-known residential structures that have already been planned for the past decades. Based on the scenario in Japan with regard to the increasing population density and the resulting forms of housing I would like to make a corresponding architectural contribution with my thesis for future challenges in Austria.

The aim is to realize the ideas and spatial concepts of a Japanese multiparty house in an existing hotel building in Austria - to look beyond the cultural horizon and to explore the possibilities of living in existing buildings. With my design I want to test the limits - the limits of the spatial adaptability of an existing building as well as the limits of the architectural utilization possibilities of housing.



**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Inhalt

<b>Impuls</b> Beweggründe	8
Leerstehende Hotelkomplexe und ihr Wohnpotenzial Einleitendes Gespräch	
<b>Stand[Ort]</b> Seefeld in Tirol	18
Geschichtliche Ereignisse in der Gemeinde Bedeutung des Tourismus in Seefeld Leerstandsentwicklung Wohnsituation Innsbruck und Umgebung	
<b>Wohnperspektiven</b> Neue, alte Wohnformen	40
Motive zum Streben nach Mehrräumen Kollektives Wohnen Blick nach Japan Wohnatmosphären   Weiterführende Methodik Ausgewählte japanische Referenzprojekte Interview mit Kazuki Moroe-san Erfahrungsbericht und gewonnene Eindrücke	
<b>[Leer]Bestand</b> Hotel Schneeweiß	134
Rundgang Hotel Schneeweiß Geschichte   Erweiterung des Hauses Wesentliche Raumqualitäten Element Ankommen Element Wohnen	
<b>Adaption</b> Entwurf	170
Position zum Bestand   Maß der Adaptierung Haltung zum Bestand Übersetzung der japanischen Wohnatmosphären Neue Badeatmosphären Neuer Raum des Wohnens und der Gemeinschaft Résumé Danksagung Abbildungsverzeichnis Literaturverzeichnis	

# Impuls

## Beweggründe

1 Patrick Gmür, „Von der Politik und vom Bauen. Aus ‚Sonne, Luft und Licht‘ wird ‚sozial, nachhaltig und kostengünstig‘“, in Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA\_Wien 2022, hg. von future.lab (IBA\_Wien 2022, Berlin: jovis, 2020), 282.

Beispielsweise betrug ein Grundstück mit Einfamilienhaus in Österreich im Jahre 2018 386.000 Euro und nun ist der Preis für dieselbe Leistung um fast die Hälfte gestiegen.<sup>2</sup>

2 Bernadette Redl, „Häuslbauen kostet heute im Schnitt 537.000 Euro“, DER STANDARD, 17. November 2022, <https://www.derstandard.at/story/2000140928686/haeuslbauen-kostet-heute-im-schnitt-537-000-euro>.

„Die Zeiten ändern sich, heute heißen die Schlagwörter „Sozial, nachhaltig und kostengünstig!“<sup>1</sup>

Die Frage nach leistbaren und gutem Wohnraum ist ein Dauerthema unserer Gesellschaft. In tourismusstarken, ländlichen Regionen treffen zwei Faktoren aufeinander: **Überhitzte Preise und wenig Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen**. Doch wie sieht die Herausforderung im Alpenraum in Österreich aus? Die Bedeutung der Raum- und Wohnungsknappheit verdeutlicht sich in den gebirgsreichen Bundesländern. Besonders dort, wo der Wohn- und Lebensraum nicht mehr ausgedehnt werden kann, sind politische Maßnahmen zu setzen. Ebenso kann die Architektur einen gesellschaftlichen Beitrag leisten, um neue Lösungen zur Bodenknappheit zu entwickeln. Denn überbauter Raum verursacht für die Bewohner:innen erstrangig eines: *Wohn- und Lebenskosten*. Ein Großteil der jungen Generation ist mit dem „**Traum vom Eigenheim**“ sozialisiert worden und kann sich aufgrund des gesellschaftlichen Einflusses schwer davon lösen. Diese Idee des Hauses oder der Wohnung für die Kernfamilie ist ökonomisch für viele junge Menschen nicht mehr realisierbar, sowohl auch als isolierende Wohnform sozial für die Gesellschaft nicht mehr tragbar.

Unabhängig vom „Häuserbau“ nehmen auch die Miet- und Wohnungskaufpreise rasant zu. Außerdem verstärkten sich neben den Problematiken des leistbaren Wohnraums, die Priorisierung der Nachhaltigkeit im Bauwesen. Der Umgang mit unserer Umwelt nimmt ein zentrales Thema in unserer Gesellschaft ein und dennoch wird das Bauwesen gerne in der Debatte ausgeklammert. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden zu 38 Prozent vom globalen Bausektor verursacht. Ein Sektor, der Raum für Arbeit, Wohnen und Freizeit ermöglicht, wird ungern kritisiert. Trotzdem verfügt die Welt über bereits enorm viele Innovationen und Ressourcen, die die Menge an Bauvorhaben eindämmen könnten. Vordergründig spielt dabei der Leerstand die größte Rolle der Bau landreserven-Debatte.

Im September 2023 verfasste die Statistik Austria eine Pressemitteilung mit der Überschrift:

*„Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung“*

<sup>3</sup> Schöber Katrin, „Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung“, o. J., 1.

und meldet dabei, dass in mehr als 13% der vorhandenen Wohnungen keine Person gemeldet ist.<sup>3</sup> Zahlen, die uns zeigen, dass die vorhandenen Errichtungen nicht zur Gänze genutzt werden. Objektiv betrachtet, scheinen die heutigen Herausforderungen paradox zu sein. Einerseits sprechen wir von einer generellen Wohnungsknappheit und andererseits besitzt das Land doch eigentlich viele ungenutzte bauliche Ressourcen. Gegenüber dem ökologischen Aspekt der Nachhaltigkeit gewinnt auch der gemeinschaftliche Gesichtspunkt mehr an Bedeutung. Die Überlegung zum geteilten Wohnraum ist zwar keine geschichtliche Neuheit in der Architektur, bietet jedoch innovative Ansätze für Neuinterpretationen und zeitgemäße Wohnkonzepte.

Die Gründe zur Definierung der Forschungsfragen entstammen zum einen aus meiner Auseinandersetzung mit der Grund- und Bodenfrage und zum anderen aus meiner persönlichen Vorstellung oder auch meinen bisher gewonnenen Wohnerfahrungen. Besonders in den Landgebieten in Zentraleuropa wird der Schutz der Privatheit bzw. des Eigentums priorisiert. Im Kontrast zur Hauptstadt des sozialen Wohnbaus Wien wird im Land Tirol ausschließlich konventioneller Wohnungsbau generiert. Wie zuvor erwähnt, stiegen in den letzten Jahren die Kauf- und Mietpreise, für wenige scheinen diese überhaupt bezahlbar zu sein. Die Frage um den leistbaren Wohnraum fordert vorrangig architektonische Wohnlösungen gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau. Das Wohnen mit Menschen außerhalb der Kernfamilie schöpft nicht nur finanzielle Möglichkeiten aus, sondern bietet mehr räumliche Gestaltungsfreiheiten gegenüber dem standardisierten Wohnentwicklung.

4 Führer Bettina, „Tourismus 2023: Nächtigungen knapp unter Höchstwert von 2019“, hg. von STATISTIK AUSTRIA, 26. Januar 2024, 2.

## Leerstehende Hotelkomplexe und ihr Wohnpotenzial

Das Bundesland Tirol ist das tourismusreichste Land im Binnenstaat. Mit über 40 Mio. Nächtigungen im Jahr zählt das Land verhältnismäßig mehr als doppelt so viele verkaufte Betten als die Hauptstadt Wien, mit circa. 17 Mio. Nächtigungen pro Jahr.<sup>4</sup> Im Vergleich zur Einwohner:innenzahl nächtigt jede achte Person als temporäre:r Besucher:in im Alpenland. Dementsprechend viele Hotels, Pensionen oder andere Unterkunftsformen stehen in der Region im Westen Österreichs. Obwohl das Tourismusaufkommen auch nach der Pandemie nicht stagnierte, sind in manchen Bereichen des Bundeslandes leerstehende Hotelobjekte zu finden. Noch vor Covid erlitten Hotel- und Pensionsbesitzer:innen einen zu hohen Rückgang an Gästen, sodass die Beherbergungshäuser langfristig schließen mussten. Manch andere Besitzer:innen beschlossen die Beherbergungsbetriebe an Investitionsfirmen zu verkaufen und gewisse Leerstandsobjekte warten auf den finanziell optimalen Verkaufszeitpunkt. Unabhängig von der politischen Debatte und den Ursachen der Gebäudeschließungen sollen die Baukomplexe als zukünftig bewohnbare und räumliche Ressource herangezogen werden.

*Obwohl ein Hotel grundsätzlich für den temporären Aufenthalt von Gästen geplant wird, verfügt die Unterkunftsform über eine außerordentliche Infrastruktur, die auch langfristiges Wohnen ermöglicht. Beginnend mit der Anzahl der Sanitärräume bis zu den großzügigen Ausstattungsflächen - die Hotelbauten besitzen in den meisten Fällen bereits eine bestehende dauerhafte Wohnstruktur.*

In der folgenden Arbeit werden gesellschaftlich relevante Themen in Bezug auf die Architektur und der Bauverantwortung behandelt. Dabei handelt es sich um die Auseinandersetzung mit der derzeitigen wirtschaftlichen, sozialen und nachhaltigen Situation, mit dem Fokus auf das Wohnen in den ländlichen Gebieten Österreichs. Um vor allem auch am Land Bodenversiegelung zu vermeiden, werden statt Grünflächen bestehende bzw. leerstehende Bauten zur Wohnraumschaffung herangezogen. Aufgrund meiner Herkunft und der persönlichen Konfrontation mit der Tourismusindustrie wird im Besonderen auf den produzierten Leerstand in Tirol eingegangen. Dabei wird im Entwurf ein bekanntes, leerstehendes Hotel analysiert und als Wohnraumressource für kollektives Wohnen getestet. Daher stelle ich mir die Frage: Kann ein ehemaliger Hotelkomplex zukunftsfähige Wohnqualität bieten und dabei zur Entstehung innovativer Wohnkonzepte beitragen?

Abb.: Pension Reith bei Seefeld



**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Einleitendes Gespräch

### Unterhaltung mit Theo Deutinger

Im anschließenden Gespräch soll die Wohn- und Lebenssituation in touristischen Gebieten Österreichs veranschaulicht werden. Im Besonderen wird auf die Dynamiken und den derzeitigen Umgang mit saisonalen Menschenansammlungen in den Orten eingegangen, um vor allem ein Gefühl für die Orte und den öffentlichen Raum wiederzugeben. Dazu habe ich einen Architekten und Raumanalytiker zu seinen Ansichten und Beobachtungen befragt. Sein Name ist Theo Deutinger, er führt ein bekanntes Büro, *The Department (TD)*, in der durch Hermann Maier populär gewordener Skiregion Flachau und beschäftigt sich seit seiner Rückkehr in die Heimat sehr intensiv mit dem Thema Tourismus. Er hat bereits einige Ausstellung sowie Vorlesungen rund um diese Thematik abgehalten. Außerdem ist er aufgrund seines Wohnortes im ständigen Austausch mit den dortigen Bewohner:innen, Hotelbesitzer:innen als auch Gastbetriebsleiter:innen und kann daher einen sehr guten Einblick in die Geschehnisse vor Ort wiedergeben.

*Interview vom 5. Dezember 2023 in Wien*

Sie sind in Flachau aufgewachsen und haben den Hauptstandort Ihres Architekturbüros „The Department - TD“ aufgebaut. Mittlerweile arbeiten Sie auf der ganzen Welt und sind doch wieder in die Heimat gezogen. Wie nehmen Sie den Ort nun nach Ihrer Rückkehr wahr?

*„Ich sehe mich dann doch eher als „Städter, der am Land lebt. Obwohl Flachau in den Hauptsaisonen von 3.000 Einwohner:innen auf fast 15.000 wächst, nehme ich die Gemeinde bzw. das Leben dort schon als dörflich wahr. Damit möchte ich sagen, trotz der vielen Gästebetten und dem halbjährlichen Ansturm, sind die gesellschaftlichen Strukturen genauso wie in jeder anderen Gemeinde in Österreich. Eigentlich auch so wie man es sich vorstellt: Man kennt die Nachbarn, den Großteil der Einheimischen und in diesem Fall auch ihre Hotel- bzw. Gastbetriebe.“*

Aufgrund Ihrer Herkunft und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit Alpintourismus haben Sie auch einige Veranstaltungen und Ausstellungen mit dem Thema kuratiert. Wie erklären Sie die Dynamik zwischen Tourist:innen und Einheimischen und wie ist diese zu verstehen?

*„Als Raumanalytiker finde ich die Spannungsfelder zwischen den Tourist:innen und Einheimischen, als auch die Anpassbarkeit der Ortschaften auf den Tourismus, irrsinnig spannend. Öfters habe ich mich mit Bekannten über die Hotelgebäude und die andauernde Transformation unterhalten. Einige unternehmen sogar regelmäßig Erkundungsausflüge in ähnliche Skigebiete und sehen sich die neuesten Trends und Ausmaße des Hotel-Komforts an.“*

*Man versucht praktisch immer am Stand der Gästewünsche zu sein, um auch diese unausgesprochen zu erfüllen. Aus diesem Grund sehe ich die Bauten manchmal als eine Art bauliche Ausformulierung der Gästebedürfnisse.*

*Ich muss hinzufügen, dass wir die meisten Aufträge direkt von den Gemeinden erhalten und auch viel mit den Gemeindestrukturen zusammenarbeiten. Wir beschäftigen uns also viel mit den Hintergründen und Spannungen des Tourismus und versuchen die Parameter der Bedingungen aufzuschlüsseln. Zum Beispiel formulieren wir derzeit ein Leitbild für die Gemeinde Flachau und untersuchen die Einzelheiten der Entwicklung der wirtschaftlich genannten „Tourismusindustrie“. Sehr auffällig und interessant sind zum Beispiel die saisonalen Höhepunkte der „Bewohner:innenzahl“ wie auch der starke Rückgang in den Nebensaisonen. Ob Gastarbeiter:innen oder die Gäste selbst, ab Beginn der Nebensaison verlassen sie die Ortschaft. Dabei fällt und steigt die Anzahl des „Leerstands“ der Behausungen zweimal jährlich. In der Zwischensaison machen sich vor allem die baulichen Ressourcen erst richtig bemerkbar, sobald die Menge an „temporären Bewohner:innen“ nicht mehr anwesend ist.“*

Welche Vor- und Nachteile sehen Sie aus der Wohnperspektive in touristischen Gebieten?

*„Sowieso profitieren Einheimische von der überdurchschnittlich ausgebauten Infrastruktur. Mit Infrastruktur meine ich nicht nur den Verkehr, sondern auch das Telefon- und Internetnetz. Beispielsweise in meiner Heimat Flachau wird der Ort nicht für 3.000 Einwohner:innen, sondern für 15.000 versorgt. Hierbei darf man das Angebot an Ärzt:innen- und Nachversorger in der Umgebung in der Aufzählung nicht ausschließen.“*

*Ich glaube, die Bewohner:innen und auch die Gemeindeinstitutionen sind sich bewusst, dass der derzeit praktizierte Tourismus in dieser Form nicht weiter existieren kann. Mit dem Leitbild für Flachau wollen wir auch Perspektiven für den zukünftigen Wandel der Gemeinde präsentieren.*

*Im Detail werden wir nicht genau prognostizieren, wie die Tourismusentwicklung aussehen wird, aber wir können mit der vorhandenen Infrastruktur und den gegebenen Ressourcen neue Ideen umsetzen - mit kreativen Ansätzen das Wirtschaftspotenzial neu auslegen. Damit sollen die Arbeits- und Attraktionsmöglichkeiten im Ort bestehen bleiben. Ich kann mir gut vorstellen, dass sich dadurch auch die Attraktivität des Ortes nicht vermindert, sondern vielleicht die Wohnpotenziale verbessern.“*

Hat der Tourismus Ihre Ansprüche ans Wohnen beeinflusst?

*„Nein, ich glaube nicht wirklich. Ich muss gestehen, dass ich von meinem Haus aus, in dem ich in Flachau lebe, wenig vom Gästetrummel mitbekomme. Natürlich versucht man die Massen im Alltag zu umgehen – das lernt man einfach mit der Zeit. Hin und wieder ist es aber schön, wenn Tourist:innen vor einem selbst Fotos von der Landschaft schießen, auf die man tagtäglich blickt. Erstaunlich, dass man durch so kleine Gesten die Umgebung wieder zu schätzen weiß. Vor allem wenn man nach längerer Zeit in den Heimatort zurückkommt, nimmt man die Gegend wieder ganz anders wahr.“*

Die Gemeinde Seefeld, ähnlich wie Flachau, ist ein vom Tourismus geprägter Ort. Allerdings sind nun in der Tiroler Gemeinde zunehmend leerstehende Hotels vorzufinden. Nehmen Sie Ihrer Einschätzung nach an, dass vor allem die Anzahl der verlassenen Gastbetriebe in Zukunft steigen wird?

*„Eine recht ähnliche Angst kenne ich aus der Flachau. Die Hotel- und Pensionenbesitzer:innen fürchten, dass lediglich der Luxussektor unter den Hotels steigen wird. Die dafür notwendigen Umstrukturierungen sind für viele Hôteliers bzw. Hôtelières ökonomisch nicht tragbar. Jedoch möchte ich unterstreichen, dass beispielweise Flachau eine spezielle Zielgruppe an Urlauber:innen anspricht. Wie der Name praktisch erklärt, gibt es zwar Berge und Skigebiete, jedoch relativ flach ansteigende. Skitechnische Profikünste sind in Flachau nicht erforderlich und Adrenalin sucht man wahrscheinlich im steileren Gebirge – eher Richtung Tirol. Was ich damit sagen will: Wir sprechen hier von Gästen, die wahrscheinlich erst begonnen haben Ski zu fahren,*

*oder Eltern mit jüngeren Kindern, die gerne wandern, aber nicht zwingend Klettersteige aufsuchen. Dieser Ort schreit einfach nicht nach Prestige und so sind auch die Tourist:innen. Deshalb vermute ich, dass Flachau immer neue Gäste aufgrund der gegebenen Natur erreichen wird und auch das Angebot sehr gut dafür zugeschnitten ist. Natürlich läuft man immer Gefahr, Betriebe aus unterschiedlichsten Gründen schließen zu müssen. Wie ich schon zuvor erwähnt habe, versuchen wir mit dem Leitbild präventiv durch kreative Ideen die Gastbetriebe, wenn auch in einer anderen Form, weiterleben zu lassen, sodass die vorhandenen Ressourcen bestmöglich eingesetzt werden und dem Wandel standhalten.“*

Stellen Ihrer Meinung nach Hotelstrukturen notwendige Ressourcen für gemeinschaftliches Wohnen zur Verfügung?

*„Um ehrlich zu sein, habe ich mir bisher nur wenige Gedanken darüber gemacht. Ich persönlich kann mir gut vorstellen, dass vor allem ehemalige Frühstückspensionen den passenden Raum für gemeinschaftliches Wohnen bieten. Bei einem zweistöckigen Haus stelle ich mir beispielsweise eine Art Wohnetage mit privaten Einheiten und ein separates Gemeinschaftsgeschoß vor. Das soll dann ein Bereich sein, wo man zusammenkommt, kocht und auf geteiltem Raum lebt. In dem Zusammenhang habe ich zwar noch von keinem Projekt gehört, aber ich kenne viele Bekannte, die solche Häuser für Mehrparteien umbauen. Immerhin haben zu meiner Jugendzeit auch mehrere Generationen in einem Gebäude gelebt. Umso länger ich darüber nachdenke, wäre dies natürlich auch für Hotelbetriebe ebenso mit einer ähnlichen Strategie umzusetzen.“*





**Bibliothek**,  
Die approuierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Stand[Ort]

## Seefeld in Tirol

In meiner Arbeit untersuche und bearbeite ich Seefeld, eine Tiroler Ortschaft, die zu den tourismusreichsten Gemeinden in dem Bundesland gehört. Zudem befindet sich die Gemeinde Seefeld in Tirol unweit von Innsbruck entfernt und ist in 25 Kilometer von der Landeshauptstadt aus zu erreichen. Ob mit dem Auto oder mit der Bahn, die Fahrtzeit von der Landeshauptstadt bis in den Ortskern der Gemeinde beträgt 30 Minuten. Seefeld liegt auf über ca. 1.180 Metern über dem Meeresspiegel und wird gemeinsam mit den benachbarten Ortschaften, Scharnitz, Leutasch, Mösern und Reith als Tirols Hochplateau bezeichnet. Die Gemeinde wird von drei Gebirgsketten umfasst, zum einen das nördlich gelegene Wettersteingebirge, im Westen das Mieminger Gebirge und im Osten das Karwendelgebirge.<sup>5</sup>

*Das Hochplateau gilt aufgrund der Höhe und den sanft umrandenden Gebirgen als eine der sonnenreichsten Gegenden in Tirol mit wunderschönem Panorama. Angesichts der Höhenlage der Gemeinde verfügt der Ort unter anderem an angenehmeren Temperaturen im Sommer mit starken nächtlichen Abkühlungen und im Winter für tendenziell häufigeren Schneefall.*

Außerdem wohnen Stand 2022 3.632 Bewohner:innen über das gesamte Jahr in dem Ort.<sup>6</sup> Im folgenden Abschnitt werden die Aspekte des Standortes, die zum hohen touristischen Aufkommen führten, genauer durchleuchtet. Außerdem wird auf die örtlich vorhanden baulichen Ressourcen eingegangen und ein Bild des Raumes Seefeld in Tirol vermittelt.

5 „Seefeld im Herzen der Region: Vielfalt & Tiroler Gastfreundschaft“, zugegriffen 1. April 2024, <https://www.seefeld.com/de/seefeld.html>.

6 Amt der Tiroler Landesregierung, „Seefeld“, Land Tirol, zugegriffen 2. April 2024, <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/regionsprofile/tourismusverbaende/seefeld/>.

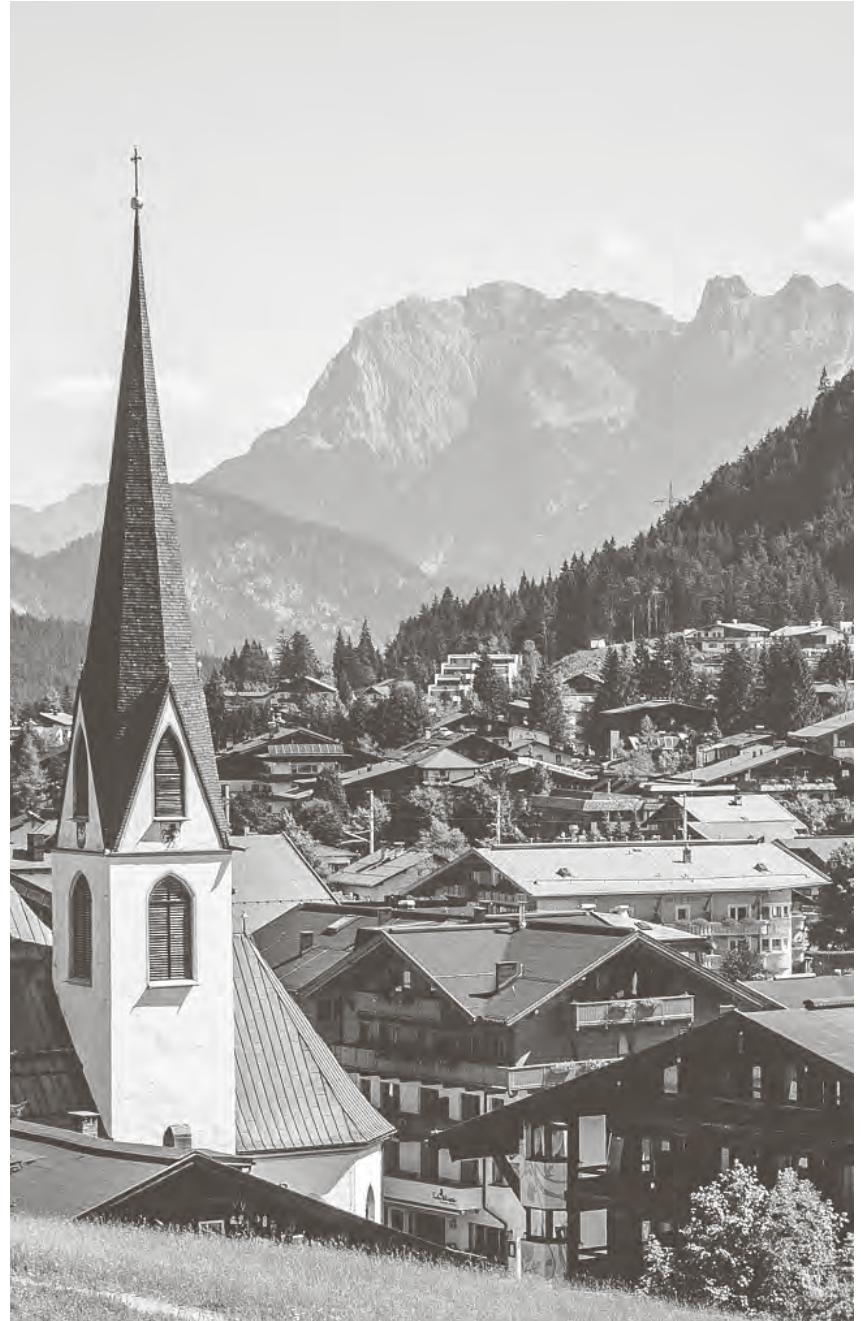


Abb. 1: Seefeld in Tirol

Seite 20-21:  
Abb. 2: Orthfoto Seefeld und  
Innsbruck

Seefeld in Tirol





Innsbruck

# Geschichtliche Ereignisse in der Gemeinde

Schon vor Christuszeiten gelang es den Römer:innen über den sogenannten *Pass* eine Straße bis zum heutigen Augsburg zu errichten. Die Straße nach *Augusta Vindelicorum* wurde zu einer der wichtigsten Handelsstraßen für die Römer:innen.<sup>7</sup> Durch die Händler aller Art gelangten viele Menschen nach Seefeld und die Gemeinde wurde zu einem beliebten Durchzugsgebiet. Wie der Name Seefeld vermuten lässt, war das Hochplateau von der Namensgebung um 1100 von Hochseen dicht belegt, was vor allem die Fischzucht antrieb und damit einige Bauern in die Hochebene bewegte.<sup>8</sup> Neben den Bauern hat auch die katholische Kirche einen Wallfahrtsort in Seefeld gefunden und um ca. 1600 ein großes Kloster im Dorfzentrum der Gemeinde errichtet. Die Ortschaft zog infolgedessen nicht nur Bauern und Mönche an, sondern erfuhr einen Ansturm an Pilgerreisenden. Auch Kaiser Maximilian verbrachte viel Zeit in der Region und schätzte die Gegend als bestes Jagdgebiet rund um das Karwendelgebirge.<sup>9</sup> Besonders wichtig für die historische Entwicklung des Ortes, neben der frühgeschichtlichen Errichtung der Handelsstraße, ist der Bau der *Mittenwaldbahn* Anfang des 20. Jahrhunderts. 1910 begann man die Errichtung der Bahn mit dem ersten Tunnel über die Martinswand und um 1912 wurde sie schließlich zum ersten Mal eingesetzt. Sie gilt aufgrund der vielen Tunnelbauten als eine der kostenreichsten elektrischen Lokalbahnen.<sup>10</sup> Diese Bahn trägt bis heute einen Großteil zur optimalen Verbindung zwischen Innsbruck bzw. Tirol und Bayern bei und ist ein signifikantes Element der heutigen Infrastruktur für das Hochplateau. Täglich fahren im 30-Minutentakt Züge von Innsbruck Richtung Mittenwald, München oder Reute und werden sowohl von Einheimischen als auch von Tourist:innen stark genutzt. Die Bahnstrecke bietet, neben den frequentierten öffentlichen Verkehrsmitteln auch eine traumhafte Fahrt entlang des Gebirges mit schönen Ausblicken durchs Inntal.

*Die kürzlich ereignisreichen Veranstaltungen verhalfen den Ort schließlich zu internationalem Ansehen. Insgesamt wurde dreimal das olympische Feuer in der Gemeinde entfacht. Gemeinsam mit dem Austragungsort Innsbruck veranstaltete Seefeld die olympischen Winterspiele 1964 und 1976. Einige Jahrzehnte später wurden dann auch die olympischen Jugendwinterspiele im Jahre 2012 in der Gemeinde ausgetragen.*<sup>11</sup>

Nicht nur das zuvor genannte, gut ausgebauten Verkehrsnetz bot ideale Bedingungen für solche Veranstaltungen, die Höhenlage und der stärkere Schneefall als auch die Landschaft im Allgemeinen waren ausschlaggebende Kriterien für den zweiten Austragungsort. Aufgrund der Großveranstaltungen gilt die Gemeinde Seefeld in Tirol seither als eines der beliebtesten Reiseziele für Winter- und Sommersportbegeisterte. Das führte zunächst zum wirtschaftlichen Erfolg und schließlich auch zur starken Ausprägung des Tourismus in der Region.

7 „Geschichte von Seefeld in Tirol: Kultur & Tradition“, zugegriffen 1. April 2024, <https://www.seefeld.com/de/die-geschichte-seefelds.html>.

8 „Seefeld“, zugegriffen 2. April 2024, <https://www.geschichte-tirol.com/orte/nordtirol/bezirk-innsbruck-land/481-seefeld.html>.

9 „Geschichte von Seefeld in Tirol“.

10 „Geschichte der Mittenwaldbahn ab Gründung im Jahr 1912“, Mittenwaldbahn - Karwendelbahn, 12. Juli 2019, <https://www.mittenwaldbahn.de/geschichte-der-mittenwaldbahn-ab-1912/>.

11 „Geschichte von Seefeld in Tirol“.

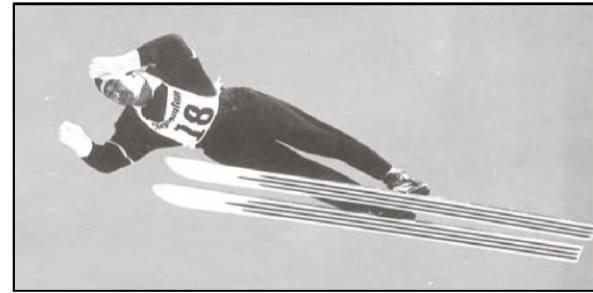
Seite 23:  
Abb. 3: Kloster Seefeld  
Abb. 4: Kaiser Maximilian I.  
Abb. 5: Mittenwaldbahn  
Abb. 6: Skisprung Olympiade (1964)  
Abb. 7: Logo Jungendwinter-spiele (2012)



Vorchristliche Zeit  
Bau eines römischen Verbindungs-  
passes nach heutigen Augsburg

um 1400

Niederlassung vieler  
Mönche nach Errichtung des  
Klosters



um 1500  
Jagdrevier des Adels  
insbesondere von  
Kaiser Maximilian



1912  
Fertigstellung der Zugverbindung  
nach Außerfern und Bayern

2012

Austragungsort der  
olympischen Jugendwinterspiele



## Bedeutung des Tourismus in Seefeld

Die Gemeinde Seefeld in Tirol erlangte durch die Austragung der Olympischen Winterspiele einen hohen Bekanntheitsgrad. Seither wird der Ort allerdings nicht nur von begeisterten Skisportler:innen und Langläufer:innen besucht. Aufgrund des schönen Panoramsas genießen viele Tourist:innen Seefeld als Erholungsort im Winter als auch zu Sommertagen. Vor allem zur Ausübung von sportlichen Aktivitäten und wegen des Angebotes an verschiedenen Kulinarik- und Wellnesshotels besuchen viele Gästen den die Ortschaft auf der Hochebene. Insgesamt verfügt Seefeld über 7.000 Gästebetten.<sup>12</sup> Allerdings, wie auch in vielen Regionen Tirols, wird in der Ortschaft der Tourismus in Saisonen eingeteilt und praktiziert.

*Somit steigt die Einwohner:innenanzahl während der Hochsaison auf fast 11.000, wobei sich zwei Drittel davon temporär in Seefeld aufhalten.*

In den Zwischensaisonen bereiten sich die Bewohner:innen erneut auf den nächsten Ansturm vor und schließen die meisten Gastbetriebe für circa zwei bis drei Monate im Jahr. Die wirtschaftliche Bedeutung des früher genannten *Fremdenverkehrs* nahm in den Jahren nach den Olympiaden stark zu. Ob ein Café, eine Pension oder der Supermarkt, alle Einrichtungen sind ausgerichtet und abhängig von den Einnahmen während der Winter- oder Sommersaisonen. Anhand der Statistik der Landesregierung beschäftigte Seefeld im Jahre 2021 um die 3.171 Arbeiter:innen. Alleine im Dienstleistungsbereich waren 2.733 Personen in diesem Jahr tätig und davon wiederum ein Drittel spezifisch in Gaststätten und Beherbergungen.<sup>13</sup> Folglich könnte man behaupten, dass ein Viertel der Bewohner:innen im Arbeitsalltag direkt mit Gästen in Kontakt tretet und direkt am Tourismus beteiligt ist. Wobei man hinzufügen muss, dass eigentlich alle Dienstleister:innen im Ort zwangsläufig, wie bereits erwähnt, wirtschaftlich von den Tourist:innen abhängig sind.

Sehr wesentlich für die Ausprägung des Tourismus sind die Raumordnungsstrukturen in der Gemeinde als auch die Anzahl der spezifischen Nutzungen der Gebäude. Wirft man einen Blick auf die Raumordnung in Seefeld, fällt einem sofort einem eine spezielle Widmung ins Auge. Überwiegend sind die Grundstücksgebiete mit ausschließlich touristischer Nutzung und Tourismusgebiete mit beschränkter Wohnnutzung gewidmet. Mit der Kennzeichnung *Tourismusgebiet § 40 Abs. 4* bezieht sich die Raumordnung auf eine Mischform der Grundstücksauslegung. In ganz Tirol wird dieser Paragraph eingesetzt, um touristisch geprägten Ortschaften mehrere Gebäudenutzungen für Grundbesitzer:innen zu ermöglichen. Das Land Tirol schreibt dazu in einer Flächenwidmungsbroschüre eine Erläuterung:

12 „Seefeld im Herzen der Region“.

13 Landesregierung, „Seefeld“, 15.



**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Nächste Seite:  
Abb.: Raumordnung Seefeld in Tirol, Flächenwidmung Tourismusgebiet § 40 Abs. 4

<sup>14</sup> Amt der Tiroler Landesregierung, „Flächenwidmungsplan“, Land Tirol, 7, zugegriffen 4. April 2024, <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/oertliche-raumordnung/flaechenwidmungsplan/>.

<sup>15</sup> Landesregierung, „Seefeld“, 9.

*„Bäuerliche Ortschaften, die einen Strukturwandel zu reinen Tourismusorten vollzogen haben, werden mit dieser Widmung viele Bereiche ihres Ortsgebiets abdecken können. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe und Einrichtungen des Tourismus errichtet werden.“<sup>14</sup>*

Diese Widmung ermöglicht den Besitzer:innen die Umsetzung einer zusätzlichen Beherbergungsform oder Gaststätte, neben dem eigenen Heim. Deshalb findet man in Seefeld nicht nur große Hotels mit fast 100 Betten, sondern auch kleine Frühstückspensionen oder Apartmenthäuser, in denen die Gastgeberfamilien selbst über das ganze Jahr leben. Daher sind nicht nur Unterbringungsgebiete für Gäste gemeint, oder beispielsweise Gaststätten, sondern auch Formen von Ferien- und Nebenwohnsitzen und natürlich eindeutige Wohnnutzungen. Laut den Ergebnissen einer Gemeindesstatistik des Tourismusverbandes von 2023 werden circa ein Zehntel aller Gebäude direkt als Hotel bzw. als Beherbergungsstätte genutzt. Vergleicht man allerdings die Prozentwerte der Hotelgebäudenutzung des gesamten Bundeslandes Tirol, ein Bundesland das generell wesentlich vom Tourismus profitiert, werden nur ein Viertel aller Bauten als Hotel oder ähnliches genutzt.<sup>15</sup> Man erkennt demnach den hohen Anteil der touristisch geprägten Gebäudestrukturen und die Menge an Hotels, die in Seefeld in Tirol bereits stehen. Viel wesentlicher für den Tourismus sind dennoch die Gäste bzw. Besucher:innen, die diese Industrie antreiben. Sollten die Gäste ausbleiben, wie zum Beispiel während der Covid-Pandemie, bleiben die Einnahmen der Unterkunftsbesitzer:innen aus. Schon vor der Pandemie scheiterten manche Hotel- und Pensionsbesitzer:innen an ihrem Geschäft und auch zukünftig können Herausforderungen wie das Ausbleiben der Urlauber:innen in dieser Branche tätige Bewohner:innen treffen.

Seefeld in Tirol erfuhr den größten Ansturm an Urlaubsgästen nach der Austragung der Winterolympiaden und ist vor allem seit den 80ern sehr stark besucht. Doch nicht nur die Referenz zu den sportlichen Errungenschaften sind ein ausschlaggebender Faktor für die Besucher:innen den Urlaub in der Gemeinde zu verbringen. Schließlich ist die einzigartige Natur in den Bergen und das damit zusammenhängende Angebot an Freizeitaktivitäten für die meistern Tourist:innen bestimmend. Ob nun das Skifahren, Langlaufen oder im Sommer eine Wander- oder Radtour, am Ende dominieren die unvergleichliche Umgebung und die besten Wetterverhältnisse den Ausflug. Momentan nehmen wir die ersten Auswirkungen des Klimawandels wahr, welcher auch den Freizeittourismus stets beeinflusst. In welcher Form sich Klimawandel in Zukunft zeigen wird, steht noch nicht fest. Dennoch sind den meisten Einwohner:innen Seefelds Veränderungen des Klimas aufgefallen und sie sind sich dessen bewusst, dass auch der Tourismus zukünftig darauf reagieren müssen.

 Tourismusgebiet  
§ 40 Abs. 4



# Leerstandsentwicklung

Seefeld in Tirol weist durchaus einige leerstehende Objekte in der Ortschaft auf und das betrifft größtenteils ehemalige Beherbergungsstätten. Anhand eines eigenen Spaziergangs entlang der Münchner Straße fielen mir innerhalb von zwei Gehminuten zwei leerstehende Hotelobjekte ins Auge. Schließlich sind mir bei der Fortsetzung meiner kleinen Gemeindewanderung noch weitere Gebäudestrukturen aufgefallen, die vermutlich verlassen wurden. Obwohl keine genauen Leerstands-Untersuchungen unternommen wurden, zählt man auffällig viele verlassene bauliche Ressourcen in einem sehr dichten Umkreis. Eine genaue Erfassung von verlassenen oder nicht mehr genutzten Hotels gibt es nicht in der Gemeinde. In vielen Fällen führt es zu einem Stopp der Hotelleitung aufgrund einer gescheiterten Wirtschaftlichkeit in der Vergangenheit oder wegen einer unzeitgemäßen Ausstattung des Hotelbaus. Manchmal sind die Investitionen zu hoch und die Gäste bleiben aus oder andere Anbieter statteten deren Unterkünfte mit einer vermeintlich besseren/adäquateren Einrichtung aus. Wie Theo Deutinger im Interview bereits erwähnt hat, entwickeln Hotelbesitzer:innen einen Weitblick für Gästetrends, um vor allem die Modernisierung der Ausstattung nicht außer Acht zu lassen und den nötigen Komfort für Gäste bieten zu können.

*Gästebedürfnisse sind stets im Wandel der Zeit und für viele Hotel- und Pensionsbesitzer:innen ein zeitintensiver und kostspieliger Aufwand für die andauernde Umsetzung von baulichen Anpassungen.*

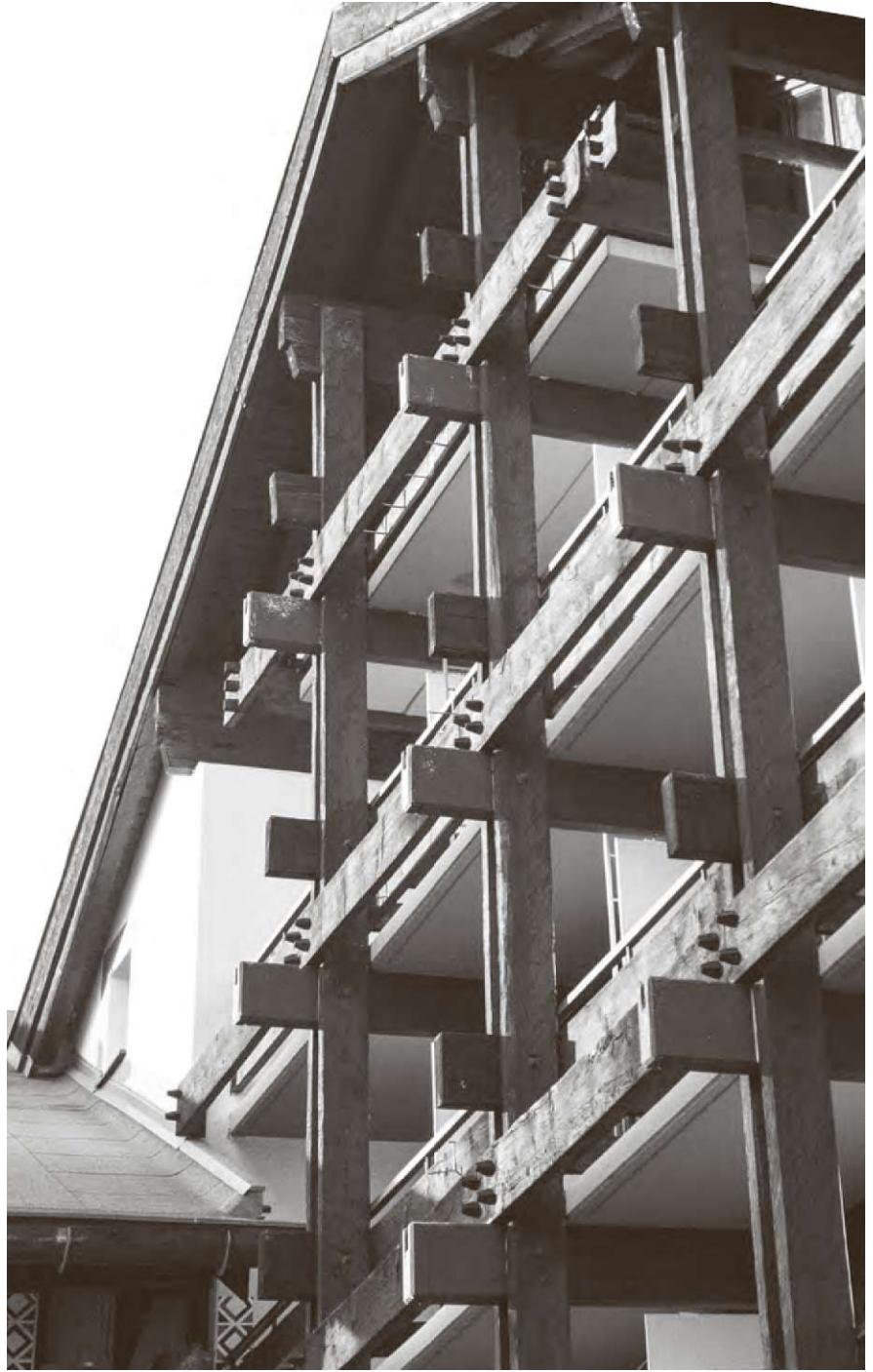
Ebenso fehlt es an einer Ermittlung der tatsächlichen Anzahl der Ferienwohnsitze,<sup>16</sup> die gegebenenfalls die Leerstandsentwicklung in der Gemeinde fördern. Hintergründe, die letztendlich zum Leerstand führen, sind natürlich nicht zu vereinheitlichen, aber oft handelt es sich um ähnliche Faktoren, die zum Verlassen eines Gebäudes bewegen. Unabhängig von den unterschiedlichen Ursachen gilt es, für die bereits errichteten Ressourcen Strategien der Nachnutzung zu ermitteln. Auch wenn die nachfolgende Nutzung nicht exakt der vorherigen Funktion entspricht, sind viele unterschiedliche Möglichkeiten zu erwägen und zu testen.



<sup>16</sup> tirol ORF at red, „RH-Bericht: Handlungsbedarf in Seefeld groß“, tirol.ORF.at, 28. November 2023, <https://tirol.orf.at/stories/3234275/>.

Abb.: Spaziergang Münchner Straße 2023, Leerstand im Umkreis von fünf Gehminuten

Seite 29-33: Fotografien der leerstehenden Gebäude











17 Georg Oberhammer und tirol.ORF.at, „Innsbruck beschließt Wohnungsnotstand“, tirol.ORF.at, 15. Juli 2022, <https://tirol.orf.at/stories/3164935>.

18 Steffen Arora und Laurin Lorenz, „Teuer wohnen in den Tiroler Bergen: Was die Politik kann und was nicht“, DER STANDARD, 21. September 2022, <https://www.derstandard.at/story/2000139240500/teuer-wohnen-in-den-tiroler-bergen-was-die-politik-kann>.

19 Oberhammer und tirol.ORF.at, „Innsbruck beschließt Wohnungsnotstand“.

20 Amt der Tiroler Landesregierung, „Raumordnungsplan LebensRaum Tirol - Agenda 2030“, Land Tirol, zugegriffen 4. April 2024, <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertliche-raumordnung/raumordnungsplan-lebensraum-tirol-agenda-2030-1/>.

## Wohnsituation Innsbruck und Umgebung

Im Jahr 2022 beschloss die Stadtregierung in Innsbruck den „Wohnungsnotstand“ auszurufen.<sup>17</sup> Seit Jahren kämpft das Land Tirol mit Lösungen für leistbares Wohnen und nun sind, Stand 2022, mehr als 3% der Bewohner:innen als wohnungssuchend gemeldet.<sup>18</sup> Die Regierung möchte damit ein Vorverkaufsrecht für Grundstücke erzwingen, um den dringend nötigen Wohnraum schaffen zu können und die Menge an Spekulationsbauten politisch zu mindern.<sup>19</sup> Sehr wesentlich für die Wohnungsknappheit sind nicht nur die hohen Preise der Grundstücke, sondern vor allem die stark gewachsene Bevölkerungsdichte im Inntal. Laut einer Studie der Landesregierung Tirol aus dem Jahr 2019 sind die Baulandreserven in Innsbruck ausgeschöpft und in den umliegenden Tälern ähnlich knapp.<sup>20</sup> Eine Abwanderung in die angrenzenden Bezirke scheint als eine unausweichliche Konsequenz für die Stadtbewohner:innen.

Im Folgenden werden mehrere Gesichtspunkte für einen qualitativen Wohnraum in der Gemeinde Seefeld und der Stadt Innsbruck verglichen. Wesentliche Vorteile, die eine Stadt vorweisen kann, wie beispielsweise eine ausgeprägtere Infrastruktur oder Arbeits- und Kulturmöglichkeiten werden dabei ausgelassen. Die Vorteile der Landeshauptstadt Innsbruck sollen ebenfalls für die Seefelder:innen als eine genutzte Ressource betrachtet werden. Hierbei werden vor allem die Aspekte des Wohnens in den Vordergrund gerückt und untersucht. In diesem Absatz werden Vergleichswerte zwischen Seefeld in Tirol und Innsbruck wiedergegeben. Dabei handelt es sich um wesentliche Parameter zu den Lebenskosten, die gegenübergestellt werden. Die aus den Statistiken entnommenen Werte beziehen sich auf durchschnittliche Zahlenangaben der jeweiligen Region.

In den folgenden Abbildungen sind anhand eines Kostenspiegels die durchschnittlichen Grundstücks- und Kaufpreise von Immobilien dargestellt. Diese verdeutlichen die Wohnqualitäten in Bezug auf die ökonomischen Vorteile der Gemeinde der Hochebene.



Innsbruck

Φ1.690,5 €/m<sup>2</sup>



Seefeld in Tirol

Φ841,5 €/m<sup>2</sup>

Abb.: Grundstückspreisvergleich Innsbruck und Seefeld in Tirol

#### Abbildung Grundstückspreisvergleich Innsbruck – Seefeld

Nach dem erfassten Stand 2023 von der *Statistik Austria* liegt der Grundstücks Wert pro Quadratmeter in Innsbruck bei 1.650 Euro<sup>21</sup> und ist damit nur halb so hoch wie in Seefeld. Aufgrund der dichtbebauten Stadt, dem engen Tal rund um den Inn-Fluss, scheint vor allem auch wenig bebaubare Fläche in der Landeshauptstadt vorhanden zu sein.

<sup>21</sup> „Immobilien-Durchschnittspreise“, STATISTIK AUSTRIA, zugegriffen 3. Mai 2024, <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschafts-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>.



Innsbruck

Φ5.435 €/m<sup>2</sup>



Innsbruck-Land

Φ3.639 €/m<sup>2</sup>

Abb.: Wohnungskaufpreisvergleich Innsbruck und Innsbruck-Land

*Abbildung Wohnungskaufpreisvergleich Innsbruck – Bezirk Innsbruck-Land*

22 „Immobilienpreise Innsbruck-Land - Haus, Wohnung und Grundstück“, Finanz.at, zugegriffen 3. Mai 2024, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/tirol/innsbruckland/>.

23 „Immobilienpreise Innsbruck-Stadt - Haus, Wohnung und Grundstück“, Finanz.at, zugegriffen 3. Mai 2024, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/tirol/innsbruckstadt/>.

Wesentlich interessanter sind allerdings die Immobilienpreise in der Gegenüberstellung. Besonders in dieser Arbeit beziehe ich mich auf bereits gebaute Immobilien. Deshalb ist es mir ein Anliegen, auf Wohnungspreise in den Regionen einzugehen, um ein Gefühl der Preisentwicklung wiederzugeben. In der angefügten Grafik erkennt man einen ähnlichen Preisunterschied im Grundstücksvergleich. Demnach kostet eine 50-Quadratmeter-Wohnung im Bezirk Innsbruck-Land durchschnittlich ca. 182.000 Euro<sup>22</sup> und direkt in der Stadt 272.000 Euro<sup>23</sup>. Die Immobilienpreise der Gemeinde Seefeld konnten nicht ermittelt werden, dennoch ist davon auszugehen, dass der Wohnungspreis aufgrund des Tourismusvorkommens höher ist als in manch anderen Teilen des Bezirkes. Dennoch liegt der Immobilienwert des Bezirks um Innsbruck über ein Drittel unter dem Wert der Landeshauptstadt.

## Fazit der Leistbarkeit

Die durchgeführten Statistiken zeigen, dass das Land Tirol im Vergleich zu Österreich deutlich höhere Wohnkaufpreise aufweist. Laut einer Pressemitteilung der *Statistik Austria* sind die Grundstückspreise im Westen Österreichs wesentlich höher als im östlichen Teil der Nation<sup>24</sup>. Auch im Wohnungskaufpreis steigen die Zahlen fast aufs Doppelte<sup>25</sup> pro Quadratmeter und machen das Bundesland Tirol zu einer der teuersten Regionen in der Republik. Aus der finanziellen Perspektive sind dadurch gemeinschaftliche Wohnformen umso attraktiver für junge Generationen des Bundeslandes.

Der Direktvergleich zu Innsbruck illustriert dennoch durchschnittlich günstigere Kaufpreise in ehemaligen Olympiaregionen. Daher ist von einer Wohnkostenminderung in dem benachbarten Ort auf der Hochebene auszugehen. Aus der finanziellen Perspektive bilden gemeinschaftliche Wohnformen außerhalb der Kernfamilie eine umso attraktivere Wohnmöglichkeit für junge Generationen des Bundeslandes.

<sup>24</sup> Bundesanstalt Statistik Österreich, „Pressemitteilung: 12.817-115/22“ (Bundesanstalt Statistik Österreich, 24. März 2022), 1, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220530ImmobilienDurchschnittspreise2021.pdf>.

<sup>25</sup> Bundesanstalt Statistik Österreich, 4.





# Wohnperspektiven

## Neue, alte Wohnformen

### Motive zum Streben nach Mehrräumen

Woher kommt die Frage nach neuen Wohnformen und das gesellschaftliche Streben nach Veränderungen in einer individualisierten Gesellschaft? Der Ausgangspunkt des genormten Wohnungsbaus beruht auf den Sicherheitsprioritäten der Arbeiter:innengesellschaft der letzten vier Jahrzehnte, die in zwei wesentlichen Punkten definiert werden: Eine sichere Beschäftigung und eine stabile Kernfamilie. Doch seit einigen Jahren vermindert sich der Anteil der Lohnarbeiter:innen und hebt einen einschneidenden Umbruch bzw. Bevölkerungswandel hervor. Außerdem fordern die zunehmende Einkommensschere und die immerzu steigenden Bodenpreise eine neue Form von Haushaltsgestaltungen.<sup>26</sup> In den westlichen, industrialisierten Ländern sind neben dem demographischen Wandel, die Versiegelung der Gesellschaft und der Zerfall der Kleinfamilien nicht außer Acht zu lassen. Ein Bevölkerungsgruppenanteil, der sich nicht nur vergrößert, sondern jetzt sowie zukünftig eine kollektive Art des Lebens vorzieht. Die derzeitig gesellschaftlichen Wohnvorstellungen stehen im kompletten Widerspruch zur verbreiteten Wohnerfahrung und des Bildes der eingenommenen Privatheit. Das Heim bildet sich im Kontrast zum öffentlichen Leben und schützt vorrangig vor externen Einflüssen. Dennoch: In Zeiten der Digitalisierung verschieben sich die Grenzen der Privatheit mit den einhergehenden Intimitätsveränderungen. Die virtuelle Kommunikation im Alltag lässt vor allem auch die Schwellen zwischen Arbeit und Leben zunehmend verschwimmen. Mit dem Laptop oder dem Smartphone ermöglichen wir der Öffentlichkeit einen virtuellen Eintritt bis in unser Arbeits-, und in manchen Fällen Schlafzimmer. Ob in digitalen oder realen Räumen, die Neudefinierung der soziopsychologischen Sicherheitssignifikanz gestattet nun mehr Vermischungsmöglichkeiten zwischen der Öffentlichkeit und dem Privatheim.<sup>27</sup> Die wahrgenommenen Veränderungen und die Übergangsräume zur privaten Schutzhülle bieten den Nährboden für programmatische Neudefinierungen und lassen mehr Platz für die Gemeinschaft zu. Der Umgang mit dem Privatraum wird neu gedacht und öffnet sich zu gemeinsamen bzw. geteilten Wohnräumen. Die Relevanz von geteiltem Wohnräumlichkeiten wird durch jüngere Bevölkerungsgruppen in Zentraleuropa oder auch Ländern wie Spanien und Schweden zunehmend verstärkt - einerseits wegen geringer Zugänglichkeit von günstigen und nachhaltigen Wohnformen und andererseits zur Identifizierung eigener Wohnerfahrungen und -vorstellungen.<sup>28</sup> Wobei man hierzu ergänzen muss, dass die Indizierung von gemeinschaftlichem Wohnen oft auf eine rein

26 Andreas Rumpfhuber und Daniela Mehlrich, *Wohnen in Gemeinschaft*, hg. von IBA\_Wien 2022 Neues soziales Wohnen, Bd. 20 (Wien, 2019), 6–7, [https://www.iba-wien.at/fileadmin/user\\_upload/documents/001\\_Downloads\\_Algemein/IBA-Beitraege/20\\_WohnenInGemeinschaft\\_web.pdf](https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Algemein/IBA-Beitraege/20_WohnenInGemeinschaft_web.pdf).

27 Susanne Schmid, „A History of Collective Living: Models of Shared Living“, in *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, Birkhäuser, 2019, 12, <https://doi.org/10.1515/9783035618686>.

28 Dietmar Eberle, „Foreword“, in *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, von Susanne Schmid, hg. von Susanne Schmid, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler (Basel: Birkhäuser, 2019), 5–6.

<sup>29</sup> Markus Bogensberger, „Vorwort“, in gemeinsam wohnen gestalten, hg. von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen (Graz: Haus der Architektur Graz, 2019), 7.

<sup>30</sup> Manfred Omahna, „Wohnbedürfnisse und Lebensentwürfe“, in gemeinsam wohnen gestalten, hg. von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen (Graz: Haus der Architektur Graz, 2019), 47.

<sup>31</sup> Andrea Jany, „Wohnbau des Modell Steiermark“, in Gemeinsam wohnen gestalten, hg. von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen (Graz: Haus der Architektur Graz, 2019), 30–31.

<sup>32</sup> Ferdinand Tönnies, Gemeinschaft und Gesellschaft, 1. Auflage (Leipzig), 4, zugegriffen 15. März 2024, [https://www.deutschestextarchiv.de/book/view/toennies\\_gemeinschaft\\_1887?p=40](https://www.deutschestextarchiv.de/book/view/toennies_gemeinschaft_1887?p=40).

<sup>33</sup> Tönnies, 7.

<sup>34</sup> Aaron Scheer, „Gemeinschaft und Gesellschaft“, in gemeinsam wohnen gestalten, hg. von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen (Graz: Haus der Architektur Graz, 2019), 63.

finanzielle Betrachtungsweise reduziert wird.<sup>29</sup> Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung weichen mit dem Wandel der Gesellschaft von den standardisierten Wohnformen des Neubaus ab. Unsere Welt wird diverser, heterogener und es gibt heute keine klaren Zielgruppen für den konventionellen Wohnbau mehr.<sup>30</sup> Manche Menschen entwickeln ein Bedürfnis der Gemeinschaftsnähe oder verlangen zukünftig nach ökologisch nachhaltigem Wohnen.

## Gemeinschaft | Partizipation

Nach einer Erhebung von Andrea Jany für das *Modell Steiermark* wurde der Zusammenhang von Partizipation und Wohnzufriedenheit anhand einer Umfrage genauer eruiert. Es wurde ein Zufriedenheitsvergleichswert zwischen den Bewohner:innen eines konventionellen und partizipativen Wohnbaus erhoben. Das überraschende Ergebnis: Die Einbindung der Anwohner:innen und der kollektive Zusammenhalt führt zu einer Wohnzufriedenheitsmaximierung der Beteiligten. Der Aspekt der Mitbestimmung und des kontinuierliche Austausches unter den Mitbewohner:innen oder Nachbar:innen steigert den positiven Wert des Zusammenhaltes und vermindert gleichzeitig das Bestreben nach einer Veränderung der Wohnsituation.<sup>31</sup> Dabei geht hervor, dass in einer idealen Gemeinschaft auf die gegenseitigen Bedürfnisse bzw. auf optimale Lösungsvorschläge eingegangen wird. Zwar sind diese mit den Beteiligten abzustimmen, jedoch mit gemeinsamen Ressourcen, ob Zeit, Kraft, Wissen oder Geld, wesentlich einfacher umzusetzen als für Einzelpersonen.

*„In Gemeinschaft mit den Seinen befindet man sich, von der Geburt an, mit allem Wohl und Wehe dran gebunden. Man geht in die Gesellschaft wie in die Fremde.“<sup>32</sup>*

In dem vor über 130 Jahren erschienen Buch von Ferdinand Tönnies, berichtet der deutsche Soziologe über den menschlichen Willen und dem natürlichen Verlangen nach Zugehörigkeit. Mit dem Satz, „vollkommene Einheit menschlicher Willen als einen ursprünglichen oder natürlichen Zustand aus, welcher Trotz der empirischen Trennung und durch dieselbe hindurch erhalten“<sup>33</sup>, spricht er von dem Wert der Kollektivität, die uns Menschen untereinander solidarisiert. Der Soziologe und Philosoph behauptet, dass sich die Bevölkerung durch gemeinschaftliche Erlebnisse und Erinnerungen verbunden fühlen lässt und beschreibt damit die Gemeinschaft als ein Kollektiv, indem sich das Individuum zugehörig wahrnehmen darf. Ob in der Gesellschaft oder in Bezug auf das Wohnen entspricht das Kollektiv einem mentalen Ort, wo das Individuum zu Gunsten der Gemeinschaft seine vorhandenen Fähigkeiten beiträgt und dadurch eine Form des Gleichgewichts zwischen Arbeit und Genuss herstellt.<sup>34</sup>

Mit kollektivem Wohnen werden vor allem die Grenzverschiebungen zu privatem und semi-privatem Wohnraum getestet. Genauer genommen, basiert gemeinschaftliches Wohnen vorrangig auf der Reduktion des Privatraumes und der Vermischung von Gemeinschaftszonen.

*In den Zeiten nach der Industrialisierung und des gesellschaftlichen Wohlstands werden gemeinschaftliche Formen des Wohnens als eine Art Referenz zu außergewöhnlichen Konzepten betrachtet. Rein geschichtlich gesehen, sind die Gemeinschaftswohnformen das Ursprungskonzept der menschlichen Behausung und damit alles andere als ungewöhnlich.<sup>35</sup> Auch im aktuellen Diskurs wird oft das Wohnen ohne Gemeinschaft in Frage gestellt. „Impliziert denn Wohnen nicht ohnehin Gemeinschaft?“<sup>36</sup>*

<sup>35</sup> Schmid, „A History of Collective Living“, 10.

<sup>36</sup> Rumpfhuber und Mehlich, Wohnen in Gemeinschaft, 20:2.

Der zeitgenössische Wohnungsbau beschäftigt sich ausführlich mit den Übergängen zwischen den Individual- und Gemeinschaftszonen und dies besonders im deutschsprachigen Raum.

## Kollektives Wohnen

Ein kollektives Leben kann auf unterschiedliche Arten passieren. Wohnen in der Gemeinschaft bezeichnet typologische Lösungen, die Individualräume kompakt halten und gegebenenfalls an einem Gemeinschaftsraum andocken. Potentielle Belegungen dieser Typologie sind meist heterogene Strukturen, abseits der eigenen Kernfamilie. Dabei spricht man von Gemeinschaften, die das alltägliche Zusammenleben stärken und sich traditioneller Weise als Wohngemeinschaft bezeichnen.<sup>37</sup> Grundsätzlich geht man für ein funktionierendes Kollektivkonzept von vier Basisfaktoren bzw. von vier spezifischen Motiven für eine Gemeinschaft aus. Die Interessengemeinschaft bildet sich oft aus ökonomischen Gründen und Vorteilen, wird nach einer legalen Vorstellung reguliert, entsteht meist durch urbane oder regionale Entwicklungsfaktoren und findet sich an einem gewünschten Standort des Wohnens wieder. Diese vier Faktoren sind je nach Gemeinschaft einzeln ausgeprägter oder weniger dominierend für die Zusammenführung der Bewohner:innen. Ausschlaggebend für die heutige Entstehung von Kollektivwohnen ist die freiwillige Entscheidung für das Leben in der Gemeinschaft und für die Ausweitung des Privatraumes im Kollektivgedanken.

Kollektive Wohnformen bauen ein mehrschichtiges System von geteilten Ressourcen und einer ausgeweiteten Infrastruktur auf, um diverse Räume der gemeinsamen Nutzung kreieren zu können. Mehr Raum als „*Mehrraum*“ generieren. Das gemeinschaftliche Wohnen definiert bis zu einem gewissen Grad eine kulturelle Form des Lebens und reguliert die Rahmenbedingungen der Art des Wohnens. Aus diesen Gründen verlangt diese Wohnform eine soziale und räumliche Interaktion der Bewohner:innen.

Umso wichtiger wird die Übereinstimmung der vier gemeinsamen Wohnmotive für kollektiven Wohnungsbau.<sup>38</sup> Dennoch werden bei gemeinschaftlichem Wohnen nicht alle Räume mit allen Bewohner:innen geteilt. Besonders in den Vordergrund rückt die Wichtigkeit der Abtrennung von privaten und semi-privaten Bereichen.

Die semi-privaten Räume werden als „*neutrale*“ Räume geplant und durch spezifische Aktivitäten genauer definiert. Außerdem wird mit Hilfe unterschiedlicher Zugänglichkeiten die Trennung der intimen und semi-öffentlichen Räumlichkeiten geschaffen, um auch eine räumliche Hierarchie zwischen den Übergangs- und Zwischenzonen zu entwickeln.<sup>39</sup>

Je nach kulturellem Hintergrund wird kollektives Wohnen in unterschiedlichen Raumaufteilungen definiert und der Umgang mit geteiltem Wohnraum anders praktiziert. Um eine innovative Wohnvorstellung zu generieren, wirft diese Arbeit einen Blick über den kulturellen Tellerrand und untersucht kollektive Wohnräume eines entfernten Landes.

<sup>37</sup> Rumpfhuber und Mehlich, 201.

<sup>38</sup> Eberle, „Foreword“.

<sup>39</sup> Susanne Schmid, „Transitions between Public and Private“, in A History of Collective Living: Models of Shared Living, von Susanne Schmid, hg. von Susanne Schmid, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler (Basel: Birkhäuser, 2019), 16.





**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Blick nach Japan

Im Laufe der Zeit generierte man Wohnformen in Zentraleuropa fast wie Standardprodukte aus dem Katalog und auch das Bild des eigenen Zuhause ist von den gegebenen Normen geprägt. Ob als Architekt:in oder als Leihe, man hegt stets den Anspruch sich vom Regelwerk zu lösen und nach individuellen Lösungsvorschlägen zu suchen.

Mit einem Exkurs nach Japan soll ein Weitblick außerhalb der gewohnten Wohnstrategie geschaffen und die räumlichen Möglichkeiten des Wohnens ausgeweitet werden. Um auch nachvollziehbar die Unterschiede zu verdeutlichen, werden zudem die Hintergründe sowie geschichtlichen Vorgänge des Landes genauer erkundet. Das kulturelle Gut Japans dient als eine Art Inspiration für zukünftige Entwürfe, sowohl für räumliche Wohnqualitäten als auch für gemeinschaftliche Vorstellungen in Bezug auf das Wohnen.

### Der demographische Wandel in Japan

Noch wesentlich extremer als in Europa erfährt Japan seit Beginn des 19. Jahrhunderts ein enormes Stadtwachstum und ein zeitgleiches Aussterben der ländlichen Regionen. Durch die wirtschaftliche Öffnung des Landes wurden großzügig Modernisierungsprozesse eingeleitet, die sich im Speziellen auf die Landesmitte und besonders auf die Städte der Insel konzentrieren. Der wirtschaftliche Andrang richtet sich in erster Linie auf die Städte und steuert ein enormes urbanes Wachstum an.<sup>40</sup> Mittlerweile zählt alleine der Großraum Tokio-Yokohama mehr als 35 Millionen Einwohner:innen, was ungefähr ein Drittel aller Städter in Japan und sozusagen über 40 Prozent der Gesamtbevölkerung ausmacht. Die andauernden gigantischen Agglomerationen und die damit verbundene räumliche Knappheit spiegeln sich vor allem in der Entwicklung neuer Wohnformen.<sup>41</sup> Im folgenden Paragrafen wird weniger auf die genauen Gründe des Paradigmenwechsels eingegangen, sondern vielmehr auf Japans Umgang mit den räumlichen Ressourcen und bestehenden Formationen der Großstädte.

<sup>40</sup> Evelyn Schulz, „Jenseits der Moderne“, in Future Living: Gemeinschaftliches Wohnen in Japan, von Claudia Hildner (Basel: Birkhäuser, 2014), 13.

<sup>41</sup> Schulz, 14.



**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Geschichtliche Herkunft kollektiver Begegnungsräume

42 Schulz, 15.

Mit der Einführung einer Zentralregierung im damaligen *Edo* (dem heutigen Tokio) wurde vor allem das Wirtschaftswachstum in der Stadt stark angetrieben. Die Herrschaft des Tokugawa-Shogunats trieb die Urbanisierung Tokios enorm an und zeigt heute noch Auswirkungen.<sup>42</sup> Bereits im 18. Jahrhundert zählte *Edo* mehr als eine Million Bewohner:innen und forderte zu dieser Zeit eine städtebauliche Strukturierung des öffentlichen Raumes. Die damalige Straßenraumgestaltung basierte auf der sozialen und wirtschaftlichen Ordnung der feudalen Regierung und deren Hierarchisierung. Der führende Schwertadel und deren Gefolge besaßen riesige Grundstücke, das Volk der Handwerker und Kaufleute wohnte in den dicht besiedelten Quartieren.<sup>43</sup> Trotz der gesellschaftlichen Abgrenzung wurde das Wohnen und Arbeiten direkt nebeneinander praktiziert. Entlang den Hauptstraßen fand sowohl der Handel als auch das alltägliche Leben statt. Einen atmosphärischen Einblick in die belebten Einkaufsstraßen bietet die *Kidai shoran* Bildrolle. Sie ist ein geschichtliches Zeugnis und wurde Anfang des 19. Jahrhunderts angefertigt. Sie zeigt ein Abbild der damaligen Stadtgestalt des Handelszentrums und Stadtteils in *Edo*, *Nihonbashi*. Entlang dieser Verkehrsader fädeln sich Restaurants wie auch Geschäfte auf und vermitteln anhand von über 1.000 Menschen sowie Tieren das Alltagsleben im Zentrum der Stadt.<sup>44</sup> An der lebhaften und ereignisreichen Hauptstraße und sozusagen am Ort des öffentlichen Geschehens befinden sich die hochrangigen Wohn- und Geschäftshäuser. Hinter der Oberschicht und abseits der Handelsstraße zweigen schmale Gassen in die semi-private Zonen des Stadtlebens. Sie führen zu den Wohneinheiten der weniger wohlhabenden Arbeiterschicht, zu den meist einstöckigen Langhäusern, die als *Nagaya* bezeichnet werden.<sup>45</sup> *Nagaya* sind funktional vergleichbar mit den *Tenement* in den Vereinigten Staaten oder Mietshäusern in Europa<sup>46</sup> und in einigen Ortschaften in Japan noch vorzufinden.

43 Schulz, 16.

44 Tokyo Convention & Visitors Bureau, „Eine Bildrolle aus der Edo-Zeit verbindet Sie mit Tokios Vergangenheit“, Das offizielle Tourismus-portal für Tokyo GO TOKYO, zugriffen 30. April 2024, <https://www.gotokyo.org/de/destinations/waterfront/kidai-shoran-nihonbashi.html>.

45 Schulz, „Jenseits der Moderne“, 19.

46 Amir Shojai, Suguru Mori, und Rie Nomura, „Developing terminology for side facades and side setback areas in Japanese neighborhoods: a study on utility and perception“, City, Territory and Architecture 3 (7. Juni 2016): 3, <https://doi.org/10.1186/s40410-016-0034-0>.



**Bibliothek**,  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

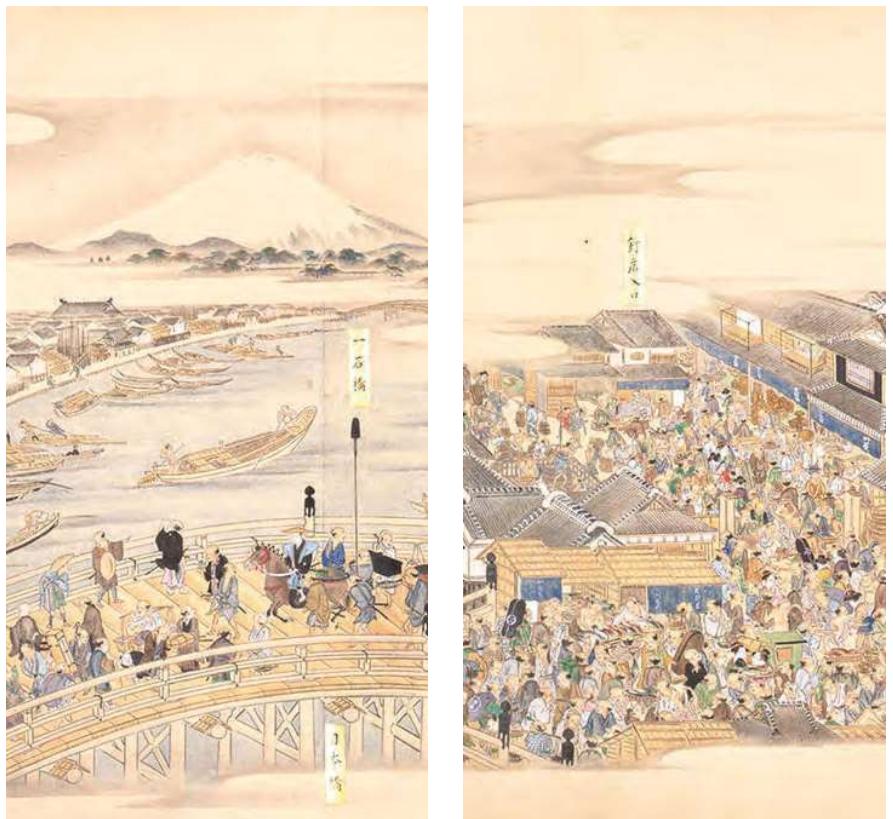
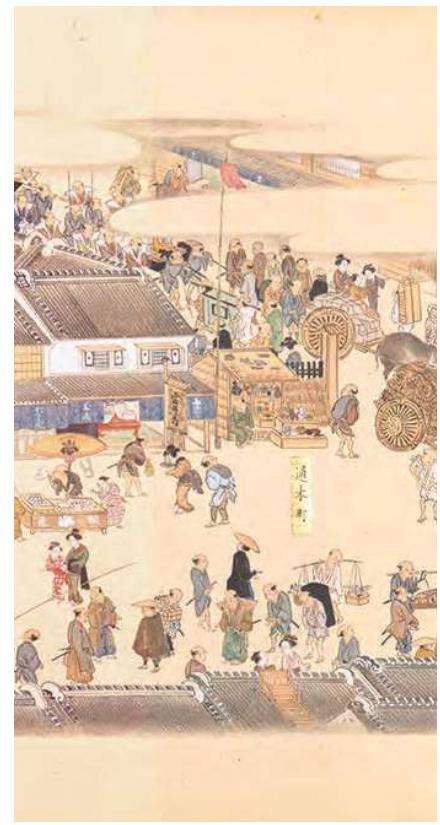
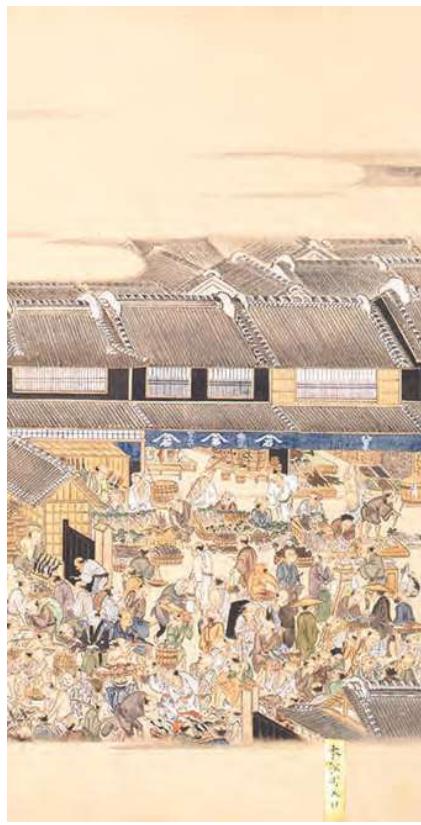


Abb. 8-11: Ausschnitte  
Kidai Shoran Bildrolle



Die zwei Häusertypen der gesellschaftlichen Unter- und Oberklasse entwickelten sich immer stärker und das nicht nur in der Hauptstadt, sondern im ganzen Land. Je nach Stadt und städtebaulichen Blockeinteilungen sind die Langhäuser mal tiefer oder weniger schmal. Wesentlich interessanter sind die Strukturen und Gassenordnungen in Bezug auf das gemeinschaftliche Leben der Arbeiterschicht.

Die Gassen abseits der Hauptstraßen, die zu den *Ura Nagaya* (deutsch: *hinten gelegenes Langhaus*) leiten, werden in Japan als *Roji* bezeichnet. Sie wurden weniger als öffentlicher Straßen- und Handelsraum genutzt, sondern dienten als zusätzlicher Lebensraum der Anwohner:innen. In den besagten Langhäusern der Gassen befanden sich meist neben der Küche nur ein bis zwei zusätzliche Zimmer. Diese Räumlichkeiten standen geöffnet zu den *Roji* und stellten die Schwelle zwischen semiöffentlichen Raum und privatem Wohnraum dar. Alle anderen wichtigen Einrichtungen wie Sanitärräumlichkeiten, Bad und Brunnen mussten außerhalb des Hauses aufgesucht werden. In den sogzusagen „*gemeinschaftlichen Gassen*“ wurde meist eine Toiletten und ein Brunnen communal mit den Bewohner:innen geteilt. Dementsprechend traf man unausweichlich auf Nachbar:innen und die Sanitärmöglichkeiten entwickelten sich zum kollektiven Objekt. Angesichts des Kommunikations- und Aufenthaltraumes entlang der Hintergassen wurden zudem mit der Zeit auch kleine Schreine integriert.

Aufgrund der unausweichlichen Begegnungs- und Verbindungsstraße entstand in den *Roji* nicht nur ein zweckmäßiger Aufenthaltsort und geteilter Wohnraum, sondern ein ebenso wichtiger informeller Treffpunkt der Nachbarschaft. Für zufällige Treffen von Anwohner:innen benutzt man in Japan den Ausdruck *idobatakaigi*, was soviel bedeutet wie: *Versammlung am Brunnen*.

<sup>47</sup> Schulz, „Jenseits der Moderne“, 19.

*Idobatakaigi* verweist somit auf die Treffen an den Hintergassenbrunnen und das kommunale Leben in den *Roji*.<sup>47</sup> Obwohl die *Roji* unter anderem durch Naturkatastrophen und vor allem Brände nicht mehr vorhanden sind, wird der Begriff auch heute noch für „*Klatsch und Tratsch*“ oder „*Smalltalk*“ verwendet.



Abb.12: *Roji*, Begegnungsraum, vor der Meiji Restauration

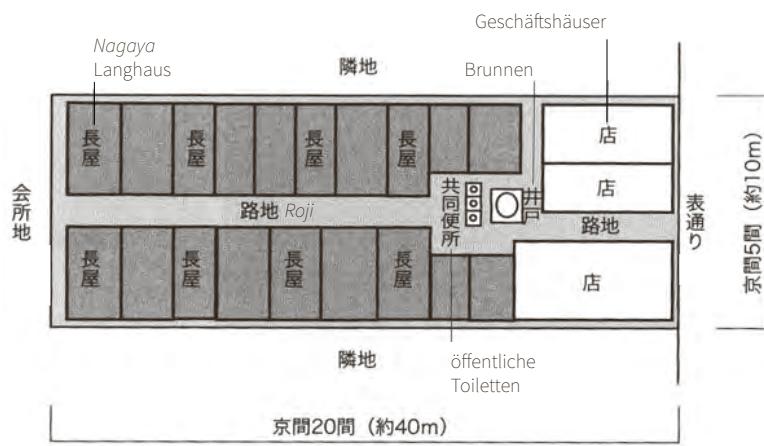


Abb.13: *Roji*, Städtisches Gefüge, vor der Meiji Restauration

48 Schulz, 19.

Von Beginn der Meiji-Restauration um 1868 wurden im Ballungsraum Tokio weitreichende städtebauliche Erneuerungen durchgeführt<sup>48</sup> und nach den darauffolgenden unzähligen Katastrophen sowie Bombenangriffe erlitt Japan, insbesondere der Edoraum, viele Zerstörungen. Dadurch gingen vor allem die geschichtlich besonderen Quartiere zu Grunde und man orientierte sich in Bezug auf das Wohnen und Leben an die „moderne Welt“ im Westen. Die Japaner:innen errichtete riesige Wohnanlagen mit infrastrukturell notwendigen Einrichtungen und großzügigen Garten- sowie Spielplatzflächen. Besonders in der Nachkriegszeit um 1960 galten die Siedlungen, damals *Danchi* genannt, zum Bild des modernen Lebens. Aufgrund der vergleichsweise überdimensionalen Wohnstruktur und komplett ausgestatteten Wohneinheiten ging die gemeinschaftliche Ebene verloren.

49 Schulz, 21.

Der Rückzug der Bewohner:innen und der Schutz der Privatsphäre stand im Fokus des modernen Wohnens. Heute gelten sie als unattraktive Monokulturen und werden sogar sukzessiv abgerissen.<sup>49</sup> Neben den gigantischen Anlagen sind vor allem in Tokio kleinere, fast dörfliche Stadtbilder zu finden. In vielen Nachbarschaften kennt sich die Einwohnerschaft untereinander und man teilt in den meisten Fällen den öffentlichen Raum vor der Haustüre.

50 „Tokyo Roji – Tsukudajimas Hintergassen zwischen Tradition und Moderne“, OAG – Deutsche Gesellschaft für Natur- und Völkerkunde Ostasiens (Tokyo), zugegriffen 4. April 2024, <https://oag.jp/events/tokyo-roji-tsukudajimas-hintergassen-zwischen-tradition-und-moderne/>.

51 Schulz, „Jenseits der Moderne“, 22.

52 „Tokyo Roji – Tsukudajimas Hintergassen zwischen Tradition und Moderne“.

53 Schulz, „Jenseits der Moderne“, 24.

54 Schulz, 26.

Die *Roji* haben ihre soziale Bedeutung im zeitgenössischen Stadtgespräch durch Initiativen von Personen und Subkulturen neu erlangt.<sup>50</sup> Schmale Gassen werden wieder als Kommunikations- sowie kollektiver Wohnraum genutzt und manchmal verschwimmen sogar die Grenzen zwischen privater und öffentlicher Zone.

Trennungen, die vor allem für das unwissende Auge überhaupt nicht erkennbar sind. Der Begriff *Roji* bzw. „*Hintergasse*“ wurde zum Synonym und Inbegriff für das gemeinschaftliche Leben in Japan.<sup>51</sup> Das Bedürfnis einen Sozialraum in sein Wohnumfeld bzw. im Alltag zu integrieren, nimmt in der Nation zu. In den letzten Jahrzehnten wächst die Bedeutung und Wiederaufnahme der *Roji* und wird von der Bevölkerung neu interpretiert.<sup>52</sup> Zudem erfährt der Inselstaat immerzu steigende Grund- und Bodenkosten,<sup>53</sup> die schon jetzt und auch in Zukunft geteilte Wohnebenen fordern werden. Die *Roji*-Struktur im Kollektivgedanken wird zum Vorbild für *Cohousing* und *Cooperative Living* Projekte und das gemeinschaftliche Leben zum Leitbild zukünftiger Wohnformen in der Architekturdebatte. Ob nun in Japan oder in Zentraleuropa, angesichts der ökonomischen Herausforderungen oder Verringerung der bebaubaren Fläche, dürfte die Suche nach einer Wohnform des Zusammenlebens auch in Zukunft eine große Rolle spielen.<sup>54</sup>



## Wohnatmosphären | Weiterführende Methodik

Wie im vorherigen Absatz bereits erwähnt, besitzt Japan einen geschichtlichen Grundstein für eine gemeinschaftliche Wohnkultur. In den letzten Jahrzehnten wurden bereits zeitgenössische Wohnbauten zum Thema Kollektivität errichtet und dazu aktuelle Wohnvorstellungen diskutiert. Eine Untersuchung der Wohnlösungen des gemeinschaftlichen Lebens in Japan soll den darauffolgenden Entwurf unterstützen. Wertvolle Raumqualitäten sollen nicht eins zu eins aufgenommen und reproduziert, sondern übersetzt gedacht und geplant werden. Anhand einer intensiven Voruntersuchung unterschiedlicher kollektiver Wohnprojekte vor Beginn meiner Reise nach Japan, etablierten wesentliche Raumqualitäten, die in den für mich relevanten Objekten vorzufinden sind. Mit Hilfe von Textmethoden entstanden unterschiedliche Beschreibungen von Raumnutzungen und -empfindungen. Die Verschriftlichungen der Qualitäten sollen eine textliche Veranschaulichung bieten und letztendlich den Entwurf dahingehend unterstützen. Diese räumlichen Vorteile werden in weiterer Folge in drei wesentliche Kategorien definiert.

*FreiZwischenHüllSchwellenRaum – VertikalErweiterungsExtrudier-Fläche - VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt*

Zusätzlich sind die drei Ebenen in jedem Referenzprojekt vorzufinden. Je nach Projekt sind diese intensiver oder schwächer enthalten. Schlussendlich wurden aufgrund dieser Raumvorstellungen die Wohnbauten im Voraus ausgewählt und schließlich vor Ort untersucht.

**FreiZwischenHüllSchwellenRaum**  
**HüllZwischenFreiSchwellenRaum**  
**SchwellenHüllFreiZwischenRaum**  
**ZwischenSchwellenHüllFreiRaum**

unbeschwert im Davorgesetzten hindurchbewegen  
weil ungehindert manches bedingt wiederverschließt  
auch wenn die Erfordernis besteht, auch mehr hinzuzufügen

hin und wieder der Blick fortleiten lässt  
ebenso bestimmt wieder zurückzuschreiten vermag  
manchmal einem die Seele verweilt und prompt alles steht

wir etwas zurückgesetzt, eine Sicherheit verspüren  
ofters entschlossen die Öffnung erweitern üben  
und gewohnt den Mehrraum erneut entdecken lernen

**FreiZwischenHüllSchwellenRaum**  
**HüllZwischenFreiSchwellenRaum**  
**SchwellenHüllFreiZwischenRaum**  
**ZwischenSchwellenHüllFreiRaum**

Der *FreiZwischenHüllSchwellenRaum* beschreibt die zwiebelartigen Schichtungen der Wohnungen. Manchmal von Innen zur Außenhülle des Gebäudes, dient er als zuschaltbarer „*Mehrraum*“. Zwischen den Nutzungen entwickelt er sich zu einer Puffer- oder intimen Vorzone. Er hat keine genaue Funktion und ist doch für den räumlichen Aufbau ein wesentlicher Bestandteil des Wohnhauses.

VertikalErweiterungsExtrudierFläche  
ExtrudierErweiterungsVertikalFläche  
ErweiterungsVertikalExtrudierFläche  
VertikalExtrudierErweiterungsFläche

*hinunter schreiten und danach  
einen Schritt wieder aufsteigen  
weil der Raum nach oben öffnet*

*gegebenenfalls über die Decke hinaufblicken  
die Perspektivensicht erhöhen  
oder auch gelegentlich die Augen hinab senken lassen*

*über den Kopf man hinauswächst  
weil Linien in allen Richtungen nachziehen  
wir hin und wieder hochschreiten möchten*

*und sie darauf oben verbleiben  
weil auch manchmal unterhalb  
ein Zurückziehen alles vereinfacht*

VertikalErweiterungsExtrudierFläche  
ExtrudierErweiterungsVertikalFläche  
ErweiterungsVertikalExtrudierFläche  
VertikalExtrudierErweiterungsFläche

Die *VertikalErweiterungsExtrudierFläche* bezieht sich auf die vertikalen Raumverhältnisse und die Hingabe zum Entwerfen im Schnitt. Sie erinnert an die räumlichen Möglichkeiten außerhalb des Grundrisses und lässt Ebenen neu verbinden. Diese räumliche Bezeichnung konzentriert sich nicht nur auf die privaten Wohneinheiten, sondern auf alle Formen der vertikalen Anknüpfung.

***VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt  
ZusammenführDurchmischVerteilBegegnungsOrt  
DurchmischVerteilBegegnungsZusammenführOrt  
BegegnungsZusammenführDurchmischVerteilOrt***

ofters gemeinsam auch unbegrenzt erleben  
die Gesellschaft immer wieder finden  
zusammen in den Tag individuell schreiten wollen

die Freude verteilt sich auf allen Oberflächen  
und die Atmosphäre begegnet doch immer anders  
in manchen Stunden auch die Ruhe zu finden ist

hin und wieder man entfliehen und wieder einkehren kann  
sodass die Zurückfindung eine weitere Ebene eröffnet  
und gelegentlich neu verbindet

offen Allem entgegentreten  
auf Freundschaften treffen  
weil sich durch Begegnungen auch Hobbies entwickeln

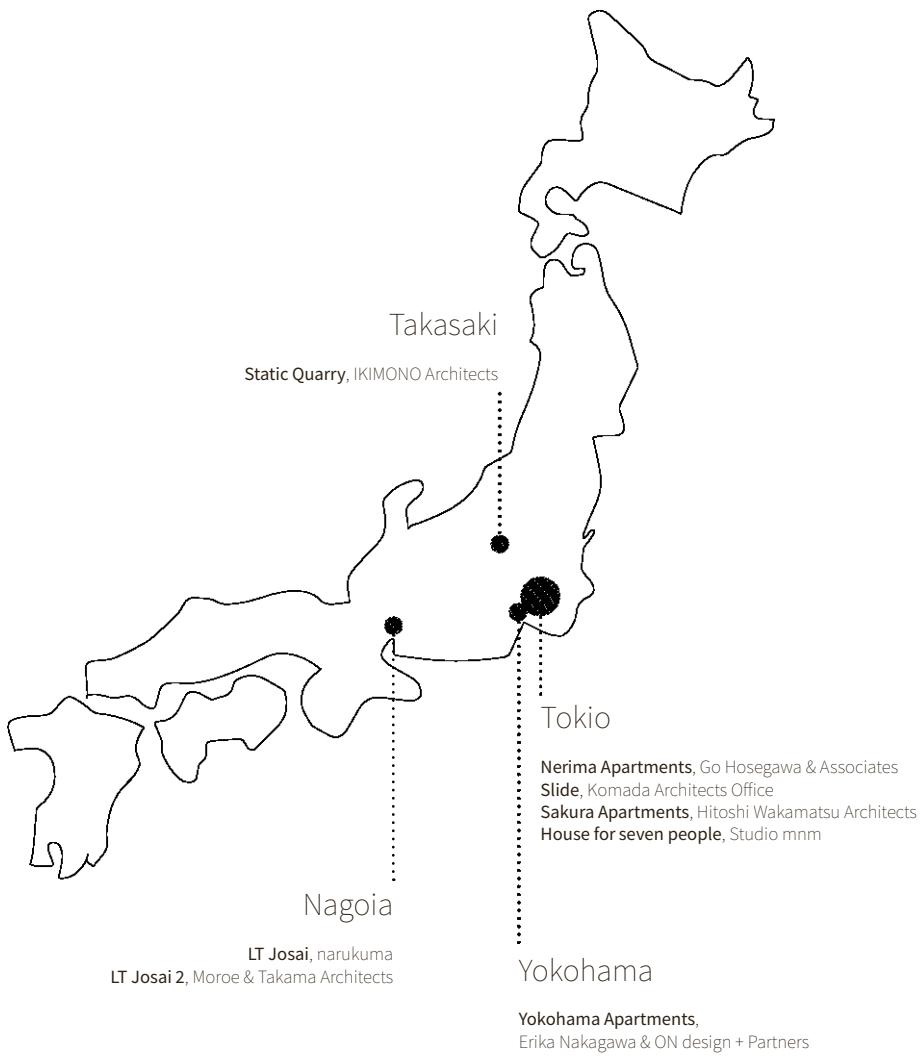
***VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt  
ZusammenführDurchmischVerteilBegegnungsOrt  
DurchmischVerteilBegegnungsZusammenführOrt  
BegegnungsZusammenführDurchmischVerteilOrt***

Der *VerteilZusammenführDurchmischungsBegegnungsOrt* bezeichnet die Qualitäten der gemeinschaftlichen Begegnungsorte. Dabei werden die Möglichkeiten des Übergangsraumes ausgedehnt und als spezifische Wohnfunktionen ausformuliert. Die Definition der Art des Aufenthaltes rückt in den Vordergrund und entfernt sich von möglichst großen, nutzungsoffenen Mehrzweckräumen.

## Ausgewählte japanische Referenzprojekte

In den folgenden Seiten wird auf die Referenzprojekte in Japan eingegangen. Mit Hilfe der oben genannten Raumqualitäten wurden zunächst die Objekte ausgewählt und vor Ort entsprechend untersucht. Die Projekte sind nicht nach einer einzelspezifisch erfassten Qualität einzuordnen, denn sie alle beinhalten die oben genannten Faktoren. Manche Aspekte sind ausgeprägter und manche der Gesichtspunkte sind lediglich im Detail ersichtlich. Neben den räumlichen Qualitäten sind die Referenzen mit kontextuellen Informationen beschrieben, um ebenfalls auf die Hintergründe und Umstände einzugehen. Dennoch sollen die japanischen Projekte gemeinsam mit den drei dominierenden Kriterien betrachtet werden.

*FreiZwischenHüllSchwellenRaum - VertikalErweiterungsExtrudier-  
Fläche - VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt*



# House for seven people

Studio mnm

Architekt:innen:	Studio mnm Madeleine Kessler, Mio Tsuneyama
Standort:	Tokio, Meguro
Bewohner:innen:	7 Personen
Fertigstellung:	2013
Größe:	78m <sup>2</sup>

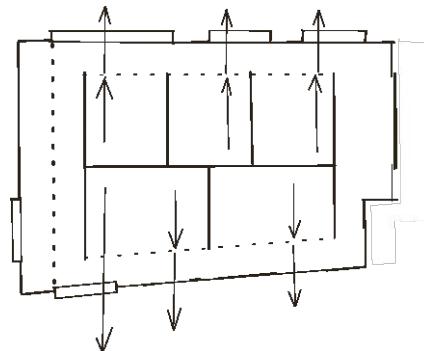


Abb. Umgang Schichtungen  
im Grundriss

Das „House for seven people“ von Studio mnm befindet sich in einem der beliebtesten Viertel in Tokio. Unweit vom Fluss Meguro entfernt. In Gehweite der Station Fudo-meia fügt sich das Gebäude inmitten dreier Wohnkomplexe ein - sehr intim und versteckt im Innenhof. Die Aufgabe dieses Projektes bestand darin, mit sehr einfachen Mitteln aus einem gewöhnlichen zweigeschossigen Einfamilienhaus, mit einem sehr großzügigen Lagerraum im Erdgeschoss, ein Mehrparteienhaus zu entwickeln. Auch die bestehende Stahlkonstruktion bzw. das komplette Tragwerk bleiben beibehalten. Sie bilden den Gestaltungsrahmen, der durch die skeletthaften Tragelemente eine wesentlich flexiblere Umfunktionierung der Räume möglich macht.

Die Besonderheiten des Gebäudes zeichnen sich vor allem durch die Umfunktionierung eines ehemaligen Einfamilienhauses zu einem Viel-Parteienhaus mit sehr kostengünstigen Eingriffen. Ursprünglich lebte eine drei- bis vierköpfige Familie in dem zweigeschossigen Haus. Durch den Umbau finden nun sieben Personen Platz zum Schlafen, Waschen, Wohnen und Arbeiten. Der Erdgeschossbereich, der den ehemaligen Geschäfts- bzw. Lagerbereich definiert, wird durch die Entfernung einzelner Räume freigemacht und zum multifunktionalen Gemeinschaftsbereich geschaffen. Von der schmalen Zugangsgasse eröffnet sich der großzügige Küchen-Aufenthalts-Workshop-Raum, wobei zwei Zimmer sowie eine kleine Sanitärcelle hinter dem Freizeitbereich angeordnet sind. Die ausgeprägte bestehende Stahlstruktur erleichtert den

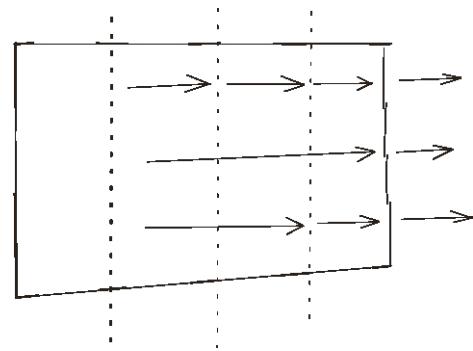


Abb. Umgang Schichtungen im Grundriss

Umgang und die Flexibilität der Raumanordnung und lässt somit einen großen, stützenfreien Bereich für die Gemeinschaft zu. Wobei die eingehängten und robusten Vorhänge abtrennbare Bereiche je nach Nutzung zulassen und kleine private Nischen ermöglichen.

Im Obergeschoß werden die restlichen fünf Zimmer situiert, als auch eine Nasszelle, die direkt über dem Badebereich liegt. Da die Hülle des ehemaligen Hauses weiterhin besteht, profitieren die wohl sehr kleinen Zimmer von der Deckenhöhe. In den über 3,5 Meter hohen Räumen entwickelt sich eine übergeordnete Schlafebene und ein privater Rückzugsort. Ein umlaufender und vor allem heller Gang schafft nicht nur die einheitliche Erschließung der einzelnen Zimmer, sondern

definiert zugleich einen neutralen Aufenthaltsbereich, der zum Verweilen einlädt zu. Ein Raum, der die Schwelle zu den privaten Zimmern darstellt und die Kommunikation sowie das Miteinander unterstreicht.

Durch die Auswahl der Materialien und dem sehr sanften Umgang mit dem bestehenden Gebäude kreierte *Studio mnm* eine komplette Umstrukturierung des Hauses mit einfachen Methoden. Die Offenlegung der eindrucksvollen Stahlkonstruktion und die Anwendung von Holzmaterialien in den privaten Wohnbereichen formen angenehme Atmosphären mit sehr viel Freiheit und Flexibilität.

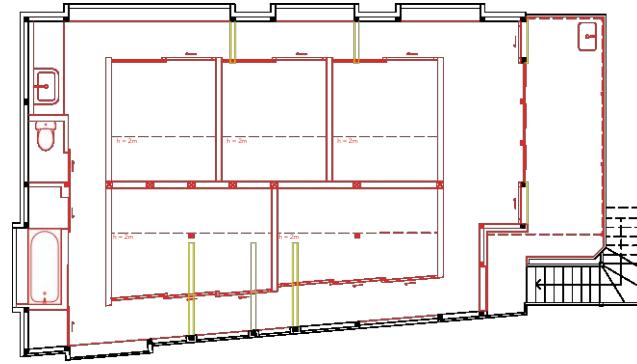


Abb.: Grundriss, Umbau,  
Obergeschoß

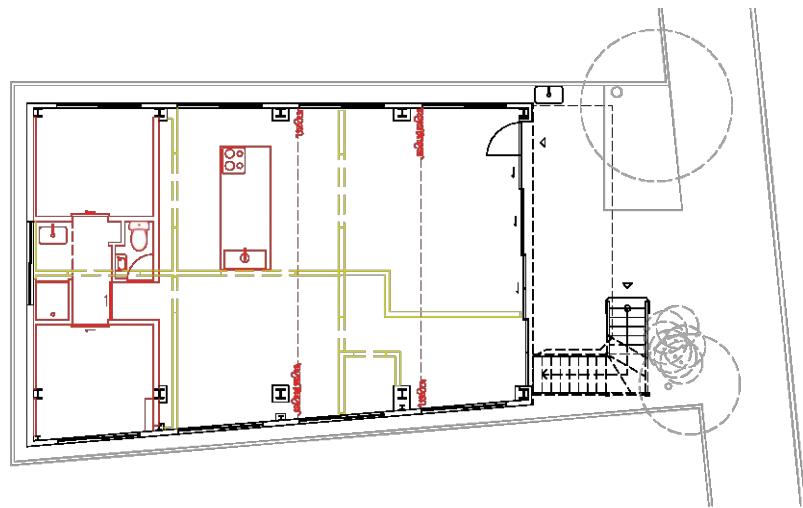


Abb.: Grundriss, Umbau,  
Erdgeschoß



Abb.: Obergeschoß, Gang und Schiebetüren

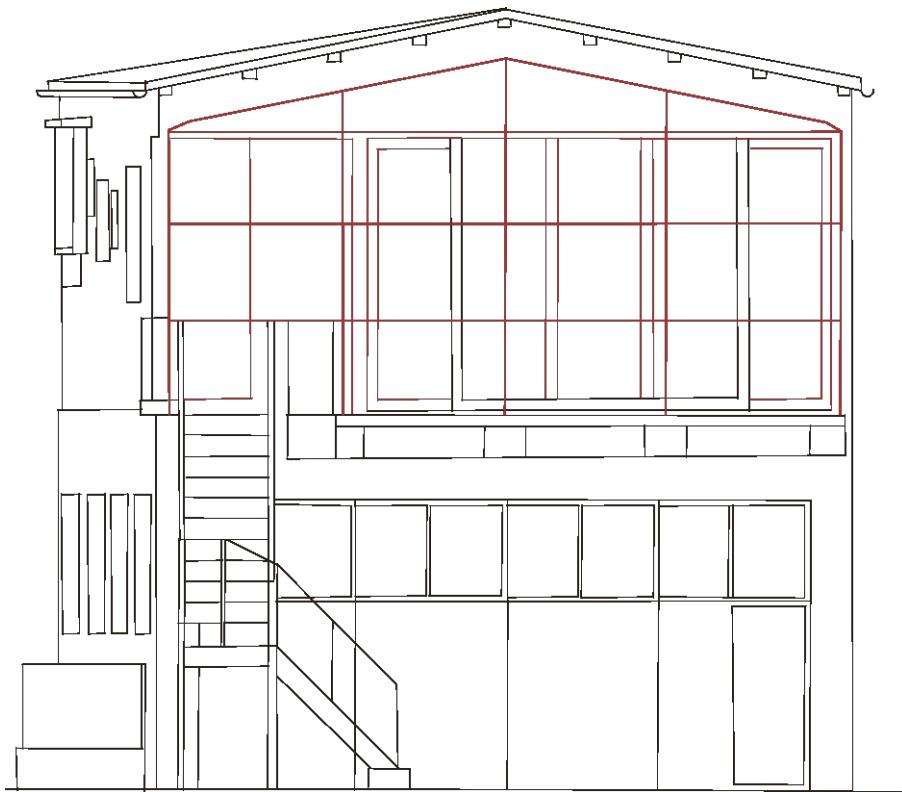


Abb. Ansicht Eingang,  
Skizze Gerüst



Abb.: Außenansicht, Vor-  
garten und Außentreppen

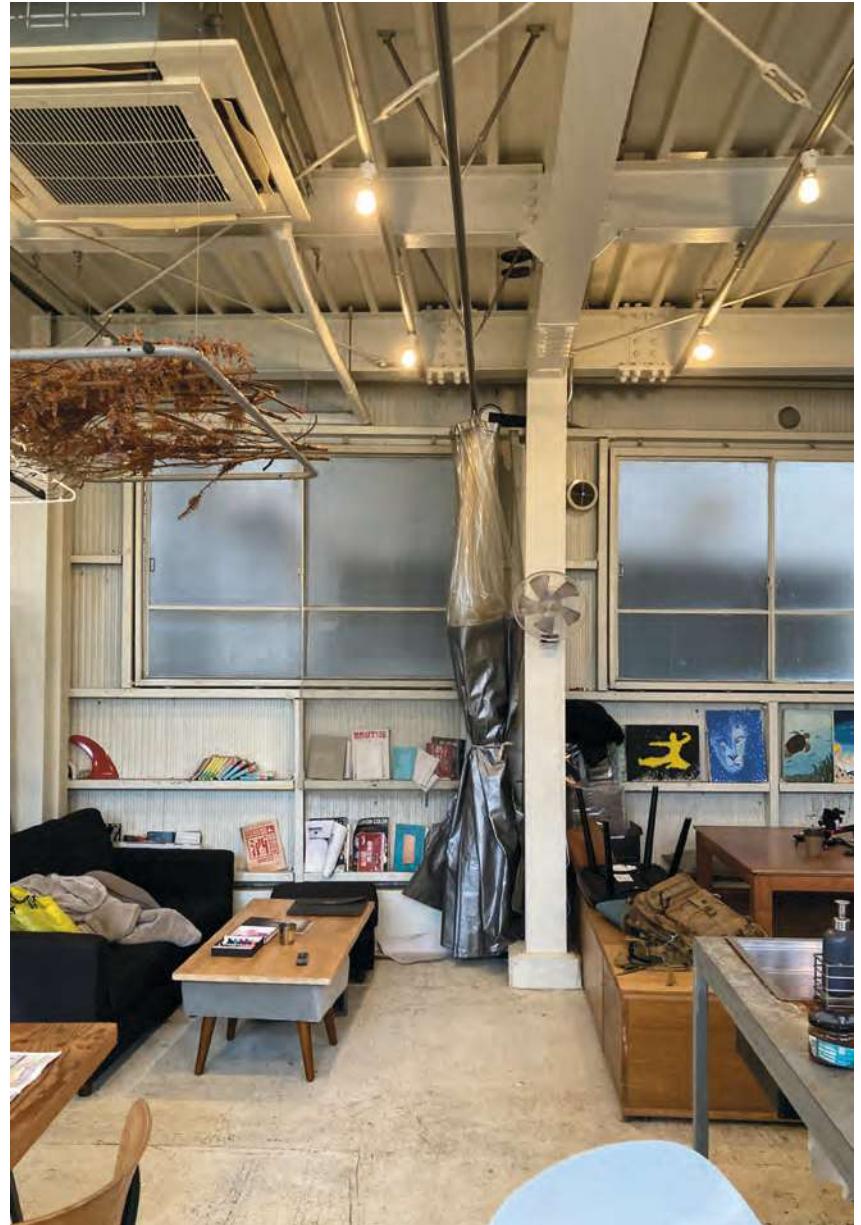


Abb.: Erdgeschoß, Gemeinschaftszone, Schichtung  
Vorhänge



Abb.: Obergeschoß, Waschmaschine mit Ausblick auf den Fluss Meguro

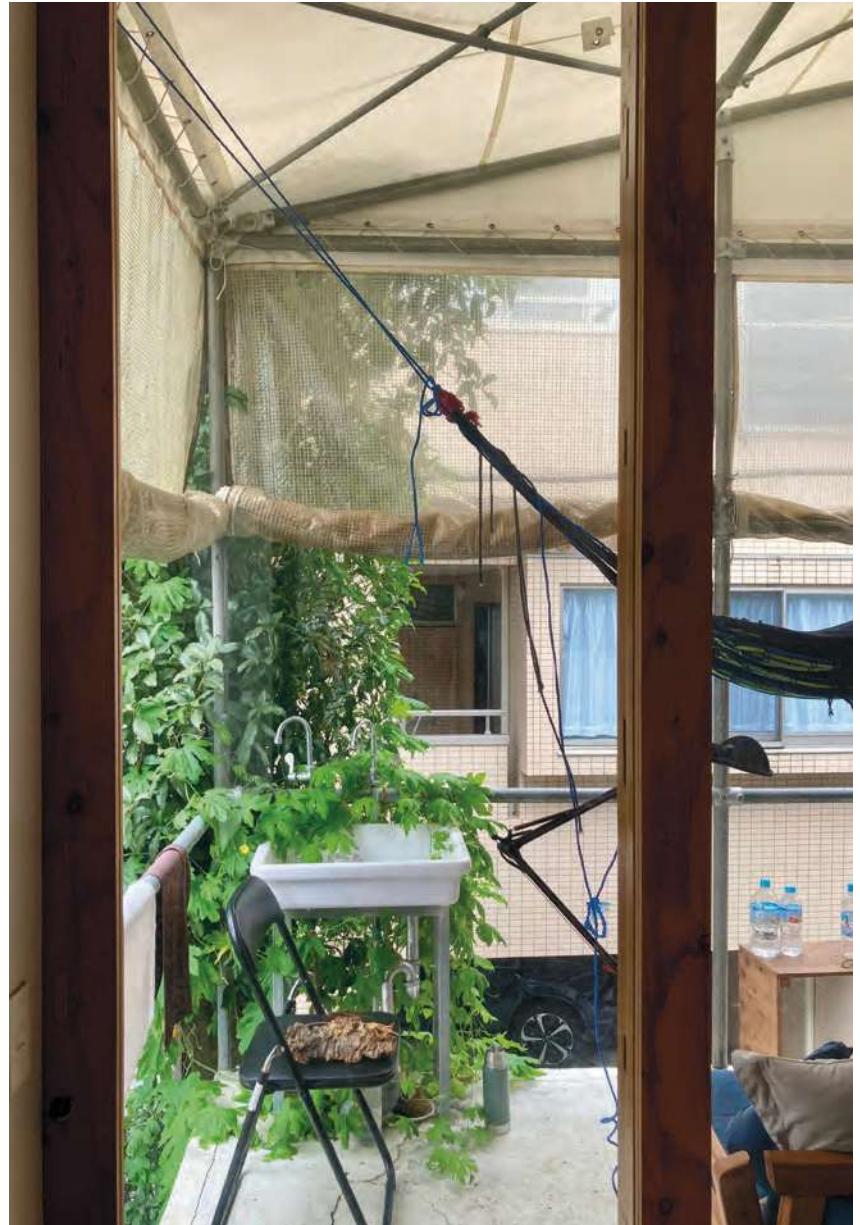


Abb.: Obergeschoß, Blick vom Gang auf die Gemeinschafts-terrasse und Roji



Abb.: Erdgeschoß, Eingang,  
Geöffneter Gemeinschaftsbe-  
reich zur Roji

# Yokohama Apartments

Erika Nakagawa und ON design

Architekt:innen:	Erika Nakagawa Osamu Nishida (ON design partners)
Standort:	Yokohama
Einheiten:	4
Fertigstellung:	2010
Größe:	83m <sup>2</sup>

Zwischen vielen Einfamilienhäuser, in einem sehr hügeligen Ortsteil von Yokohama, eröffnet sich das Apartmenthaus vier ansässiger Künstler:innen. Von der umliegenden Kreuzung aus erkennt man anhand der sehr hellen Erscheinung das Gebäude auf den ersten Blick.

Erst wenn man sich dem Gebäude nähert enthüllt sich das Haus und man sieht direkt von der Gasse in den offenen Erdgeschoßbereich. Wie ein Trichter zielen die Blicke in Richtung des halböffentlichen Atriums. Dieser großzügige und vor allem erhöhte Gemeinschaftshof von über fünf Metern bietet Raum zum Kochen, Arbeiten, Feiern und hin und wieder auch Platz für Ausstellungen der Kunstschaffenden.

Aufgrund des Baulandgefälles in der hügeligen Region entstand die Idee eines Hauses auf Stützen, um so die Unebenheit auszugleichen. Die Keile, die als Stützen des Hauses dienen, ermöglichen Platz für Sanitärbereiche sowie viele Möglichkeiten für künstlerischen Stauraum.

Über die durchgesteckten Treppen und den privaten Balkonen gelangt man zu den Rückzugsorten der jeweiligen Bewohner:innen. Die großzügigen Fenster der Wohnungen bieten einen schönen Ausblick über die Hügel von Yokohama und sind aufgrund des überhöhten Erdgeschoßbereiches nicht zwingend einsichtig. Die klare Abtrennung zwischen dem geteilten und privaten Wohnraum markiert daher die Zugänglichkeit der vier Wohnseinheiten über die einzelnen Treppen.

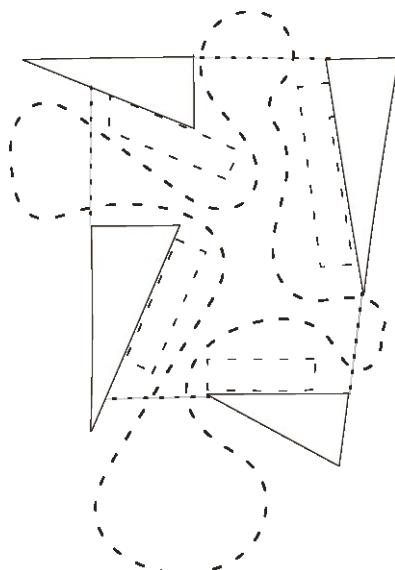


Abb.: Übergang öffentlicher und Semi-Privater Raum im Grundriss

Mit dem einladenden und offenen Kunstraum-  
bereich schaffen die Architekt:innen einen sehr  
vielseitig nutzbaren Raum, der wiederum direkt  
von der Gasse aus einlädt, einzutreten oder zu-  
mindest hineinzublicken. Sie kreieren gleichzeitig  
durch die keilhaften Säulen abgetrennte Bereiche  
und unterschiedliche Sichtbezüge. Ebenso sind die  
vertikalen Verbindungen durch die Scheiben sehr  
verspielt und offen gelöst. Die Besonderheit des  
Hauses liegt vor allem darin, den Gemeinschafts-  
raum nicht nur neu einzusetzen, sondern die  
Aktivitäten in der Vertikale zu verbinden und den  
kollektiven Raum zur Straße und infolgedessen mit  
der Nachbarschaft zu verknüpfen.

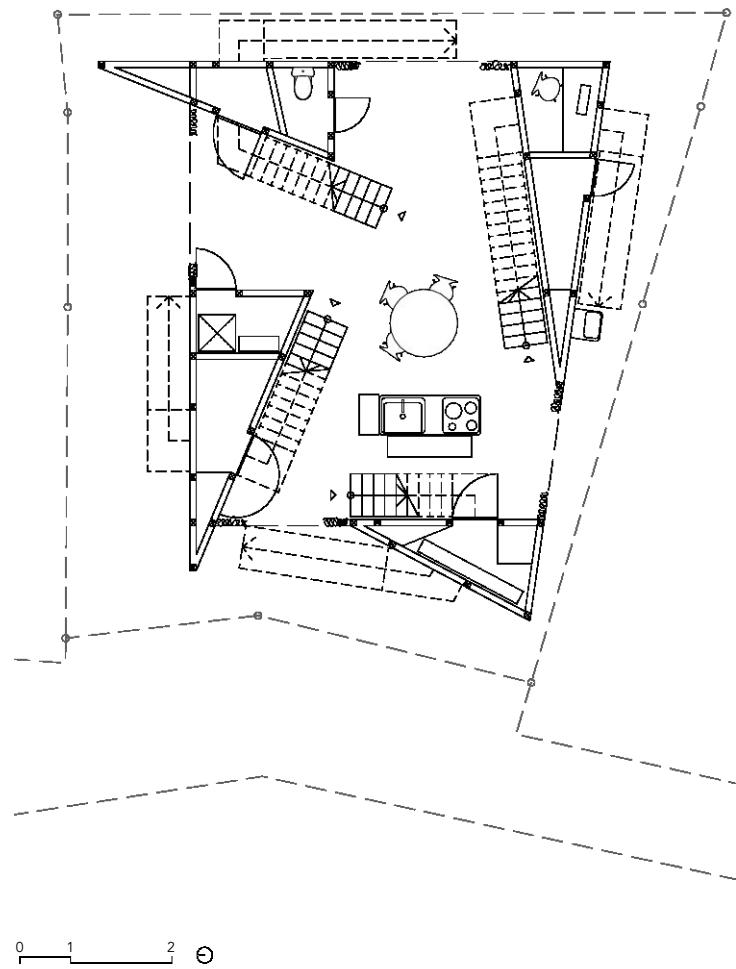


Abb.: Grundriss Erdgeschoß,  
Öffnung zur Straße



Abb.: Erscheinungsbild,  
Blickwinkel Kreuzung

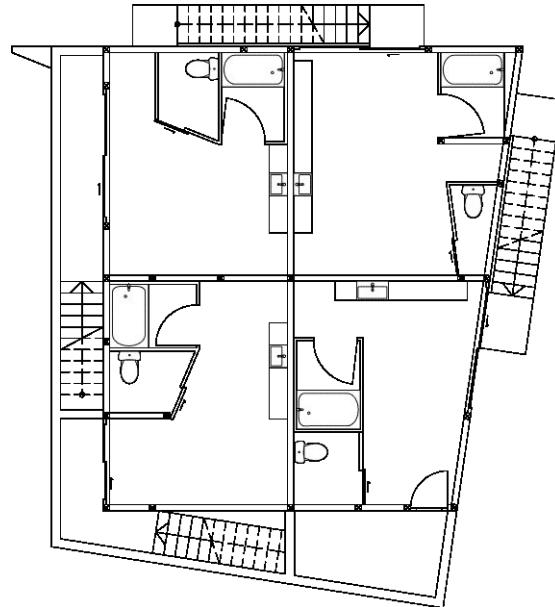


Abb.: Grundriss  
Obergeschoß

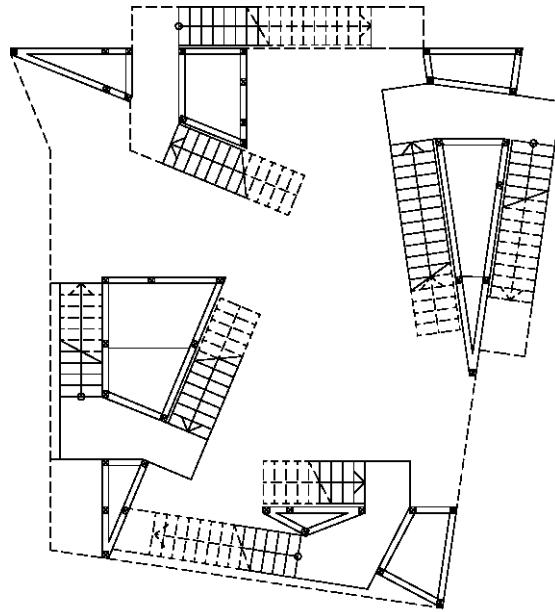


Abb.: Grundriss  
Zwischengeschoß

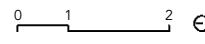




Abb.: Erdgeschoß und Zwischengeschoß, seitliche Öffnung zum Vorgarten

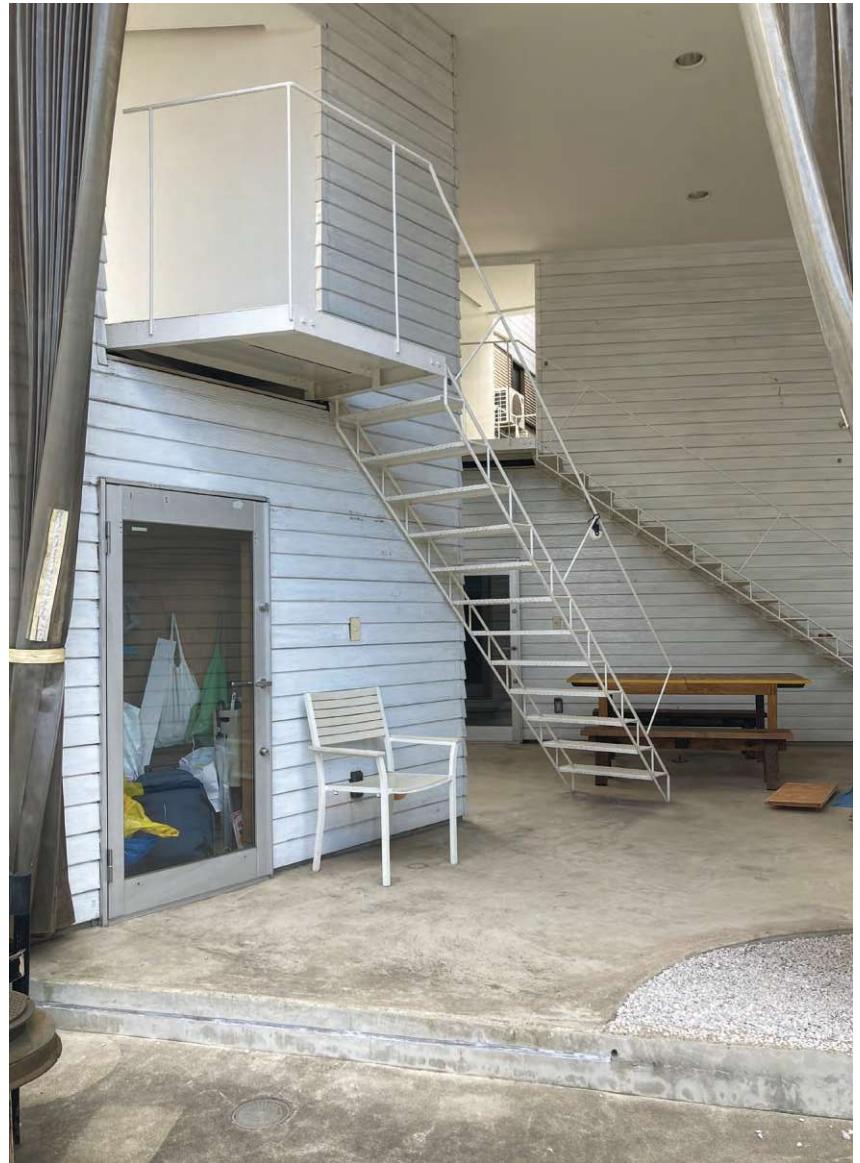


Abb.: Erdgeschoß, Eingang,  
gemeinsame Mitte für Aufent-  
halt und Ausstellungen

Abb.: Obergeschoß und  
Freibereich, Zugänge private  
Wohneinheiten und  
Freiräume



# Slide

Komada Architect's Office

Architekt:innen:

Komada Architect's Office

Takeshi und Yuka

Komada

Standort:

Tokio, Nishiogikita

Einheiten:

9

Fertigstellung:

2009

Größe:

750m<sup>2</sup>

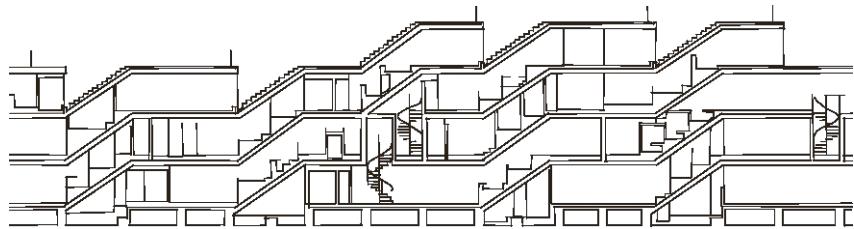


Abb. Skizze Schnitt durch alle Wohnseinheiten, Überlappungen und Übergänge

The Slide von Komada Architect's Office ist nicht direkt an der Straße gelegen. Eine schmale Gasse entlang einer Betonwand mit der Aufschrift des Projektes führt zum Objekt. Trotz eines Gebäudes mit neun Wohnungen wirkt es sehr zurückhaltend und nicht größer als die umliegenden Wohnhäuser, obwohl sich die vorderste Kante ein wenig über das nächste Haus erstreckt. Auch die Raumhöhen der Wohnungen sind durchschnittlich hoch, wie man es an den sichtbaren Decken der Fassade erkennen kann. Die Hauseingänge sind verglast und bieten neben Licht auch kleine, begrüßende Einblicke in den Wohnungsvorraum. Hier und da ermöglichen die offen gestalteten Eingänge auch einen Blick in den Innenhof.

In einem sehr dicht bebauten und doch vorstädtischen Gebiet von Tokio planten Takeshi und Yuka Komada-san ein Haus mit vertikal überlappenden und ineinandergreifenden Wohnungen. Anhand eines rasterähnlichen Grundgerüstes und dem Ziel, in der Schrägen nicht nur Erschließungen zu planen, sondern auch Wohnräume neu zu definieren, entstanden vielseitig genutzte offene Räume, die unterschiedlichen Funktionen zulassen. Jede einzelne Wohneinheit wurde in mehreren Ebenen vertikal geplant und praktisch im Schnitt designet. Die großzügigen Öffnungen erweitern nicht nur die zuvor erwähnten Durchblicke der Wohnungen, sondern versorgen den sehr schmalen Innenhof mit ausreichend Licht. Die Kollektivität des Gebäudes konzentriert sich auf den Umgang mit dem engen Atrium und den Blickbeziehungen der Wohnungen. Schließlich kreieren die Architekt:in-

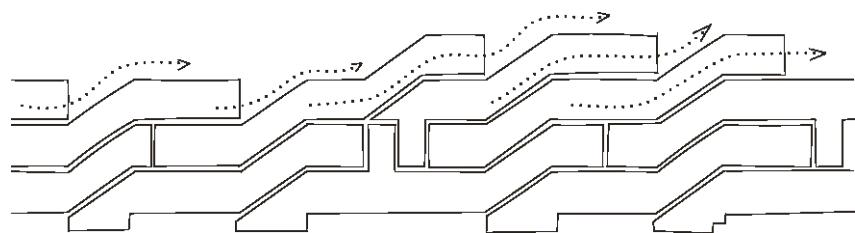


Abb. Skizze Schnitt durch alle Wohnheiten, Überlappungen und Übergänge

nen einzigartige Wohnraumqualitäten trotz des knappen Grundrisses und verbinden die Innen- mit den Außenräumen.

Das außergewöhnliche Element des kooperativen Wohnprojektes fokussiert sich auf die explizite Wohnraumnutzung jedes Quadratzentimeters der Grundfläche. Aufgrund der überlappenden und aufsteigenden Form der Wohnungen sind fünf davon mit aufsteigenden Dachterrassen ausgestattet. Man gelangt direkt vom Wohnraum zu den Dachterrassen und genießt zudem einen erweiterten Blick über die Dächer von Tokio.

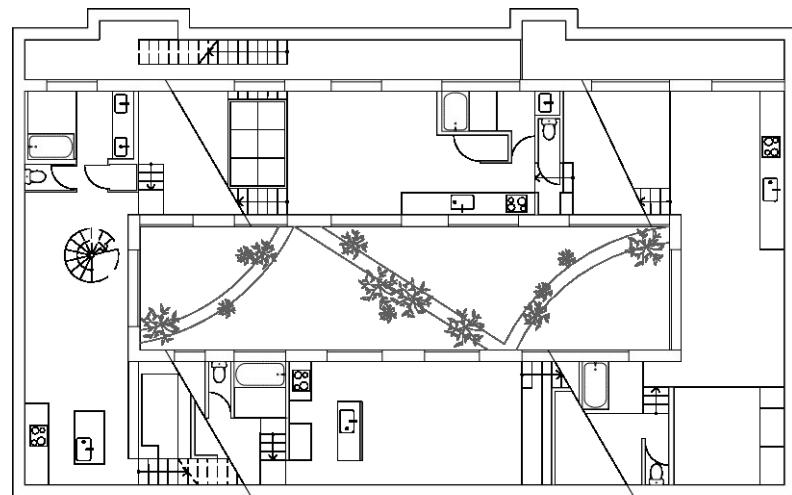


Abb.: Untergeschoß mit Außenraum

0 1 2 Ⓢ

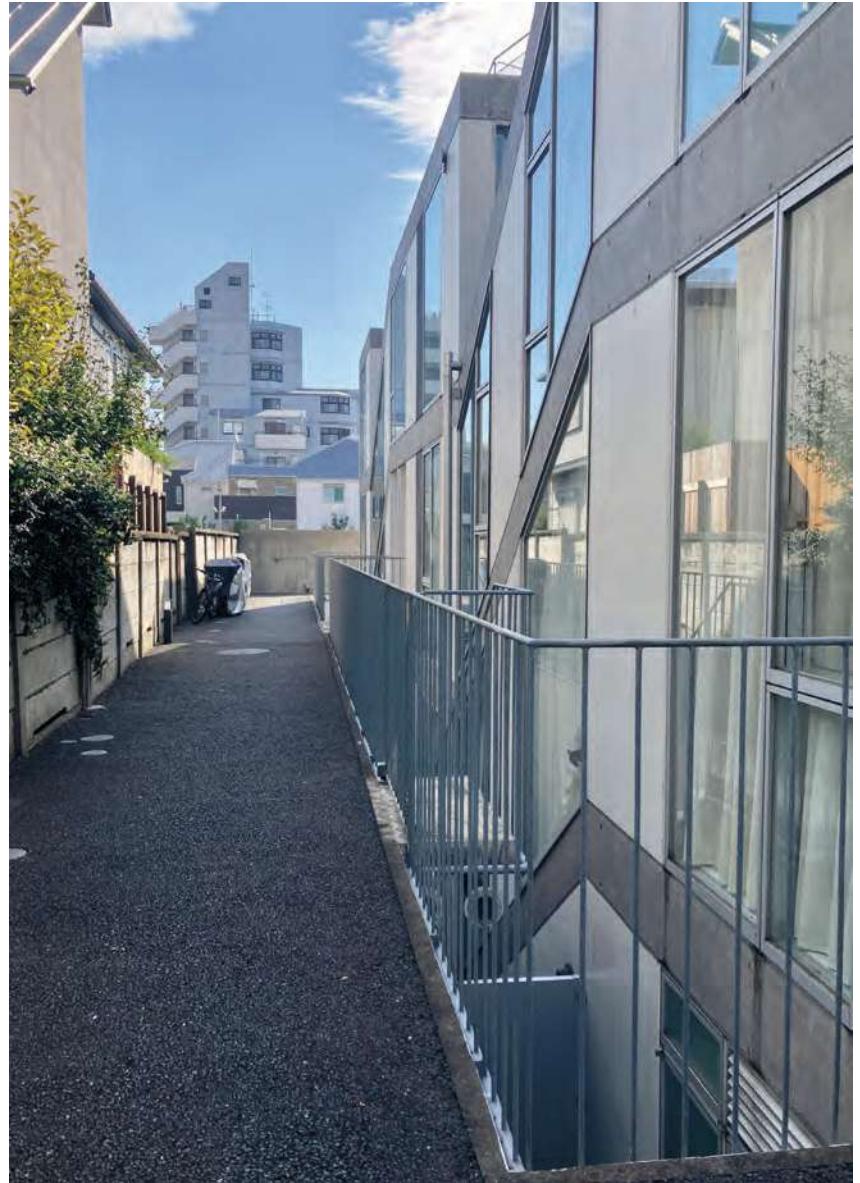


Abb.: Erdgeschoß mit Zugang  
zum Untergeschoß

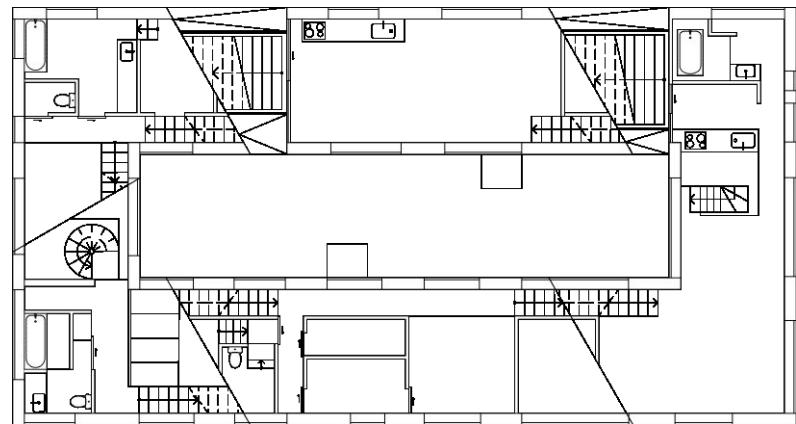


Abb.: 1. Obergeschoß

0 1 2 Ⓢ

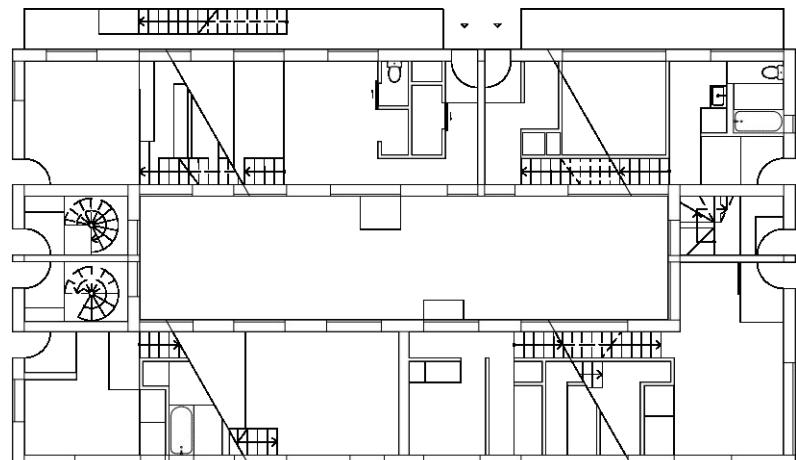


Abb.: Erdgeschoß,  
alle Wohnungszugänge

0 1 2 Ⓢ



Abb.: Erdgeschoß, private  
Wohnungseingänge

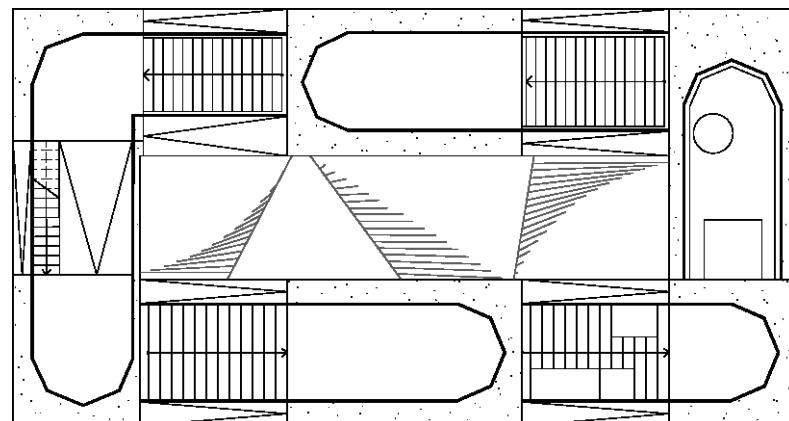


Abb.: Dachterrassen, private Freibereiche mit Sichtbeziehung

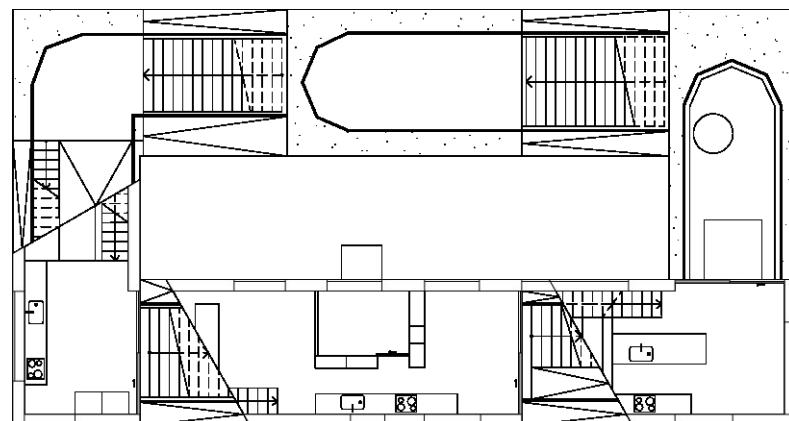


Abb.: 2. Obergeschoß,  
Wohnungen mit privaten Freibereichen

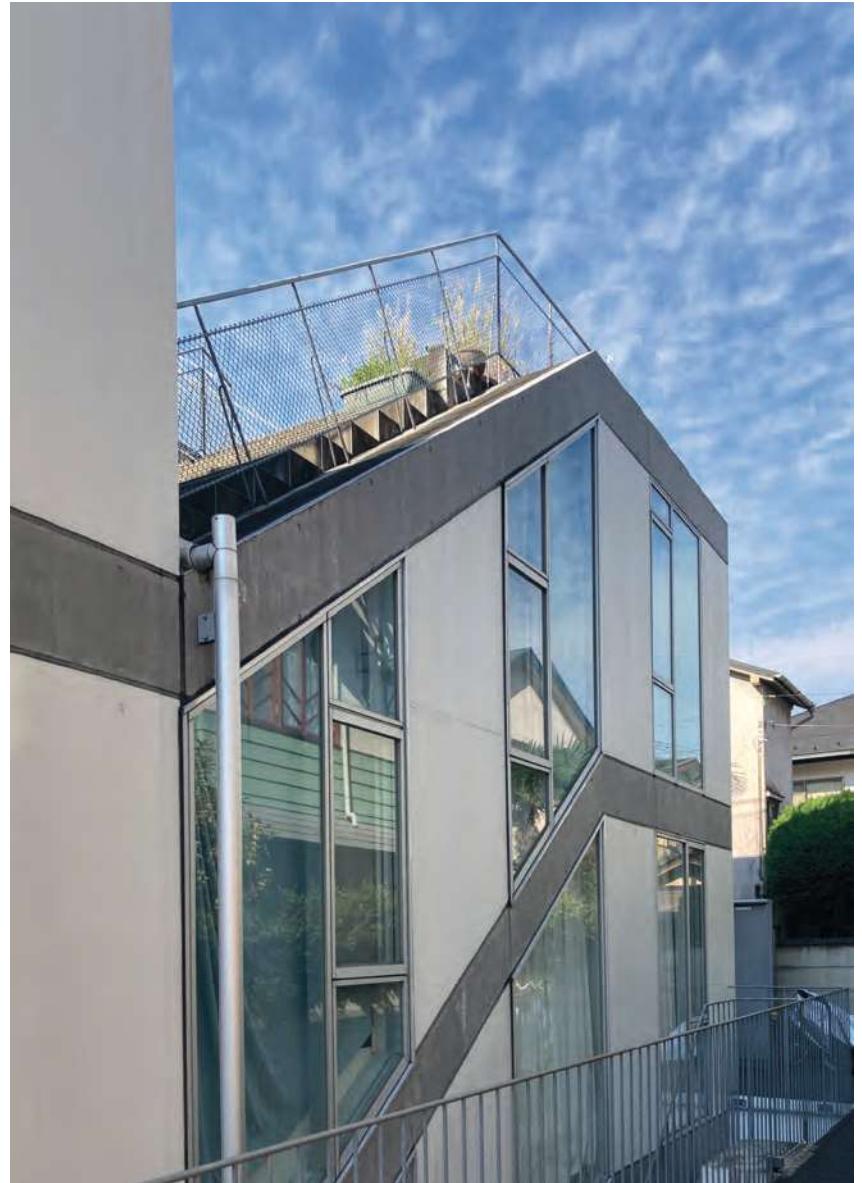


Abb.: Erdgeschoß mit Blick auf eine private Dachterrasse

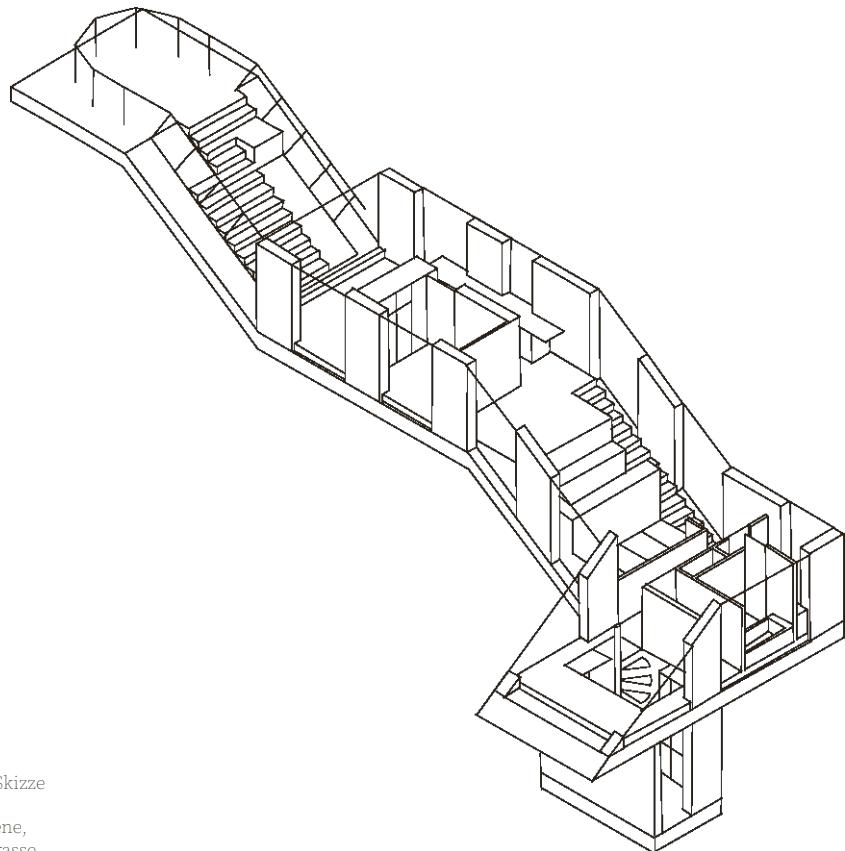


Abb.: Axonometrische Skizze  
einer Wohneinheit,  
Eingang auf Straßenebene,  
Wohnung und Dachterrasse



Abb. 14: Offener Wohnraum,  
die Treppe als Wohnfläche und  
Wohnelement

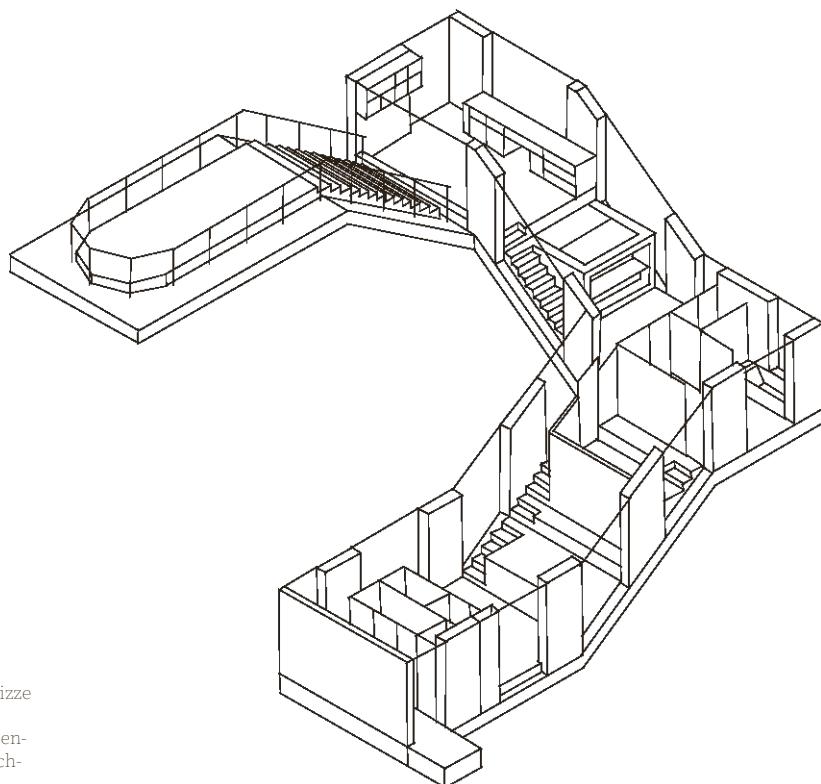


Abb.: Axonometrische Skizze  
einer Wohneinheit,  
Eingangspodium auf Straßenebene,  
Wohnung und Dachterrasse

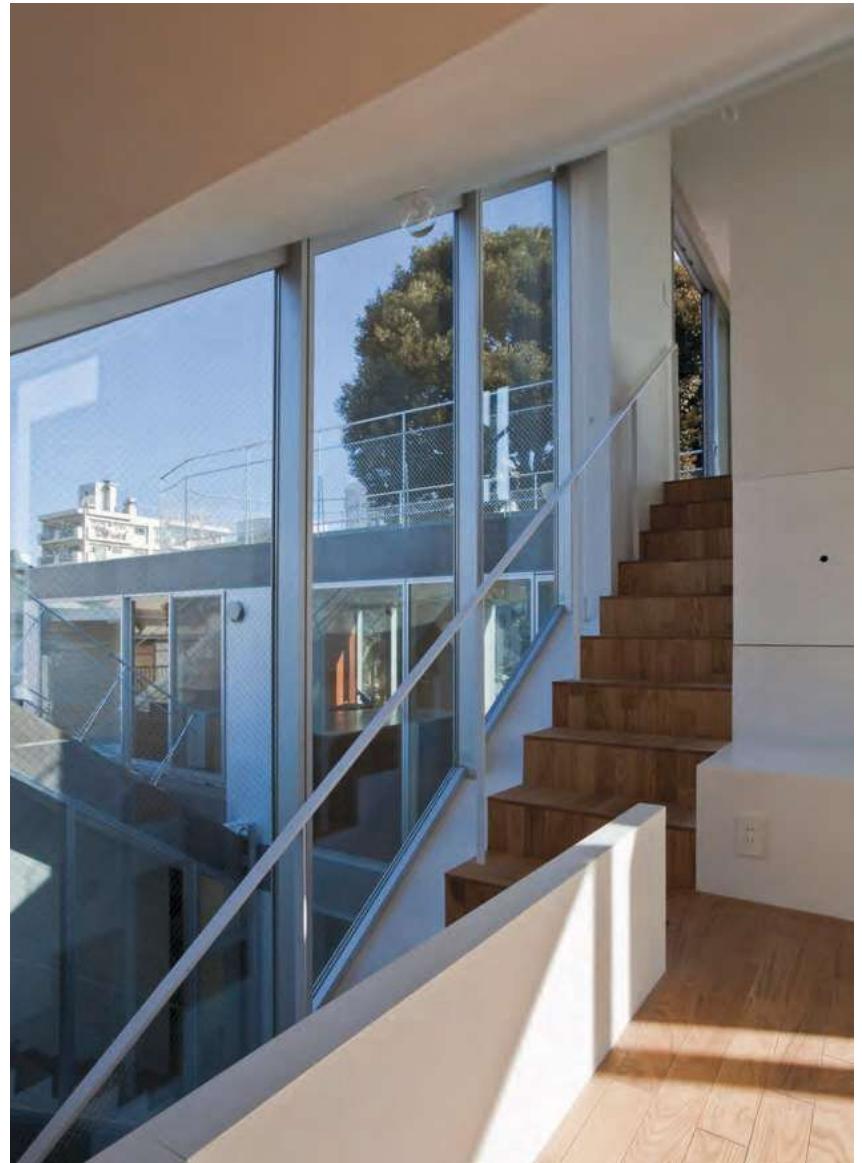


Abb. 15: Sichtbeziehungen der Wohnungen und Übergang zum Außenraum

# Nerima Apartments

Go Hasegawa and Associates

Architekt:innen:	Go Hasegawa and Associates
Standort:	Tokio, Nerima
Einheiten:	26
Fertigstellung:	2010
Größe:	1.055m <sup>2</sup>

Das Wohnhaus in Nerima befindet sich nur unweit von der Metro-Station entfernt und ist generell für die Verhältnisse in Tokio sehr nahe der Metropole Shinjuku zu finden. Im direkten Vergleich zu den anderen Referenzprojekten sitzt das Gebäude der *Nerima Apartments* an einer sehr befahrenen und lauten Straße. Die Herausforderung hier ist klar definiert: Trotz des Lärms und den vorbeilaufenden Fußgängern einen angenehmen und privaten Wohnraum zu schaffen.

Die Fassade des Hauses wirkt sehr einheitlich und zurückhaltend. Erst auf den zweiten Blick werden die großzügigen Loggien ersichtlich und vor allem auch die unterschiedlichen Proportionen der Freiräume. Manchmal sind die Pufferräume zwei- oder sogar dreigeschoßig und gelegentlich erstecken sich die freien Zwischenräume über die Gebäude-

ecken. Dadurch entstehen, neben dem erweiterten Wohnraum, eindrucksvolle Schwellenzenen zwischen der Stadt und privaten Wohnung.

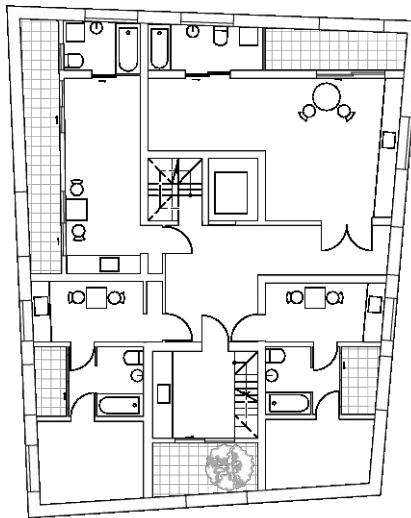
Das sehr dicht gebaute und hohe Apartmenthaus besitzt insgesamt sieben Obergeschoße, die keinem Regelgeschoß unterliegen. Je nach Wohnung sind unterschiedliche Freiräume zugeschalten. So kann man zum Beispiel in der dreigeschossigen Wohnung aufgrund der Höhe des Außenbereiches auch einen Baum pflanzen. Demnach lassen die „*Außenzwischenzonen*“ viel Spielraum für alternative Nutzungen, die individuell, je nach Apartment, zugeschaltet werden können.

Abb. 16: Freiraum, Schwellenbereich



Aus den Grundrissen geht hervor, dass die Nasszellen in manchen Wohnungen in die Zwischenraumschicht miteingebunden bzw. auch direkt mit den Pufferzonen verbunden werden. Der direkte Bezug zum Außenraum in Kombination mit den privaten Freiräumen ergibt außergewöhnliche intime Wohnqualitäten in einem doch sehr städtischen Kontext.

Abb.: 1. Obergeschoß



0 1 2 ⌀

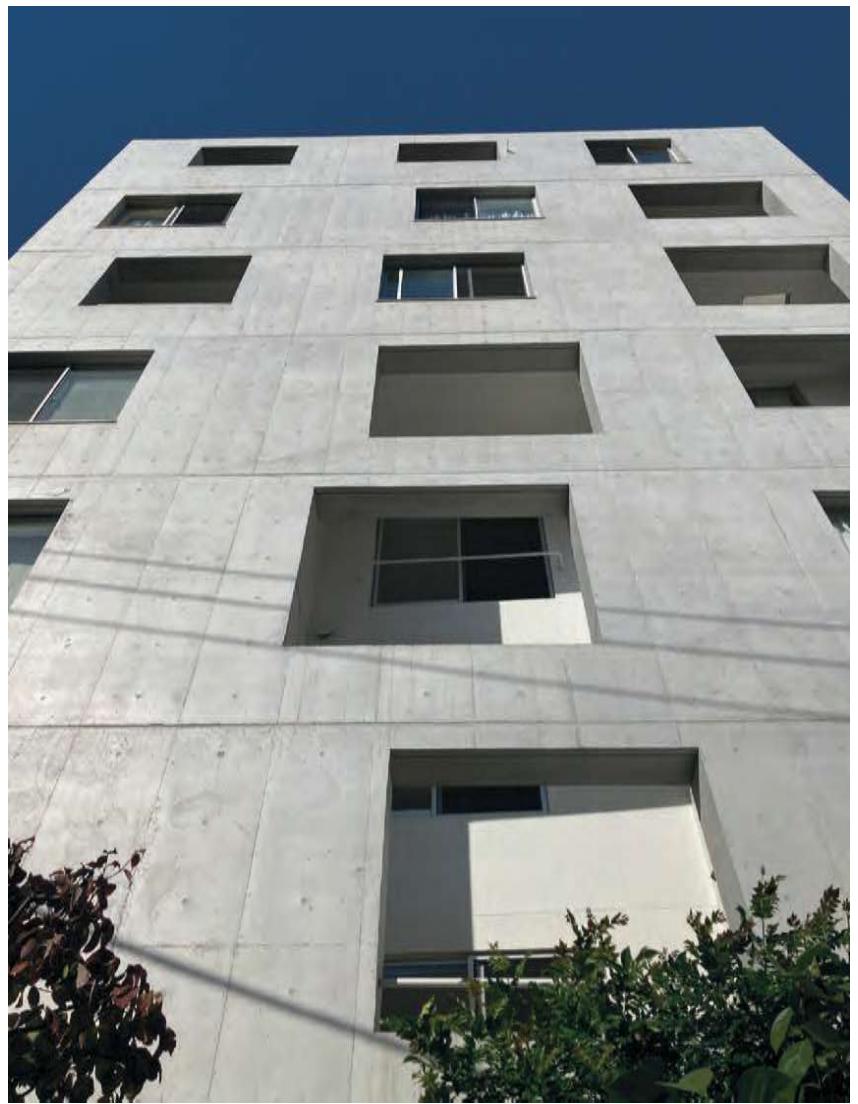


Abb.: Fassade und  
mehrgeschößiger Freiraum

Abb.: 4. Obergeschoß

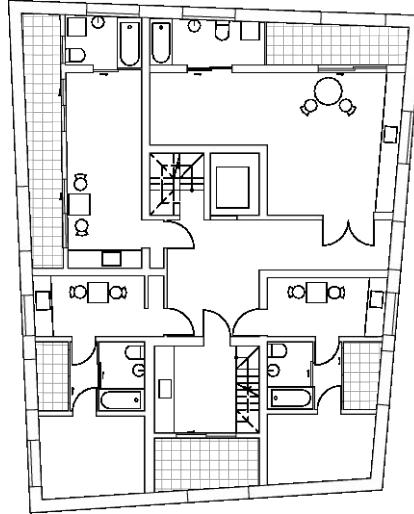
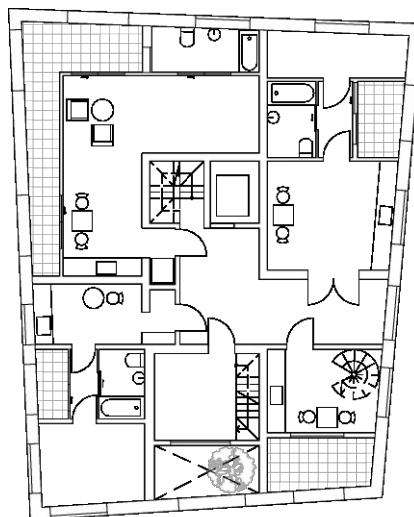


Abb.: 3. Obergeschoß



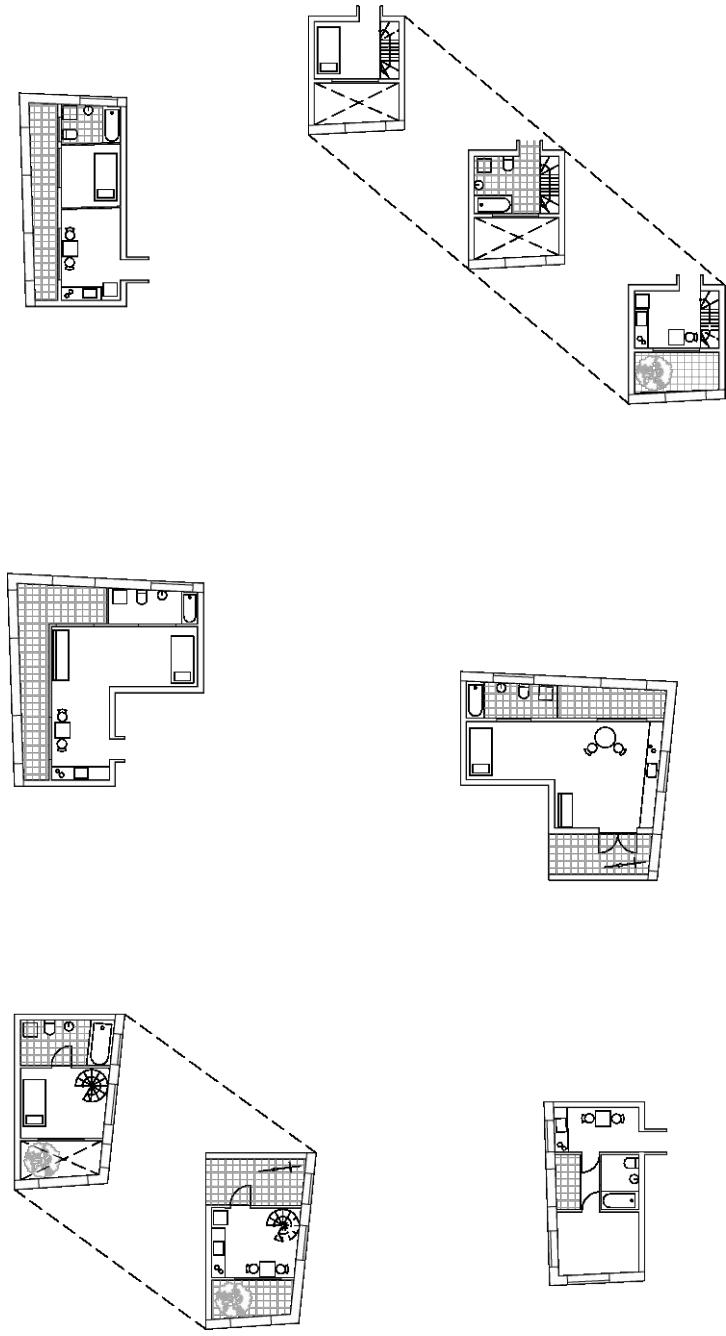


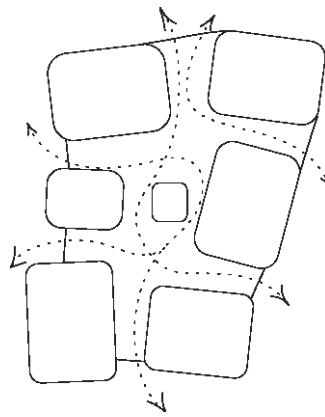
Abb.: private Wohneinheiten,  
zugehöriger Freiraum

# Sakura Apartments

Hitoshi Wakamatsu Architect and  
Associates

Architekt:innen:	Hitoshi Wakamatsu Architect and Associates
Standort:	Tokio, Meguro
Einheiten:	11
Fertigstellung:	2011
Größe:	1.042m <sup>2</sup>

Abb.: Skizze Grundrissidee,  
Übergänge



Die Sakura Apartments befinden sich in einem sehr ruhigen Stadtteil von Meguro, direkt an der Kante einer ansteigenden Straße. Die Gegend scheint sehr familiär, in welcher vorrangig Wohnhäuser zu finden sind. Die Erdgeschoßebene in den umliegenden Häusern ist privat, lediglich die angrenzenden Parkanlagen sind der Öffentlichkeit zugeschrieben. Im Entwurf von Wakamatsu-san hingegen öffnet sich das Erdgeschoss in Richtung der Straßenkanten und erlaubt viele Einblicke in den großen Eingangsbereich.

Von außen erscheint das Ensemble wie ein Konglomerat sechs mächtiger Stützen, die die abgerundeten Module darstellen. An der Fassade scheint das Gebäude einem gewohnten Regelgeschoßgrundriss zu folgen, das auf einem steinernen Sockel entlang des Hügels sitzt. In Wirklichkeit werden die Kapselfen mal horizontal und mal vertikal verbunden. Demzufolge bilden die modularen Zellen zwar ein konstruktiv statisches Grundgerüst, das aber je nach Nutzung unterschiedlich zugeschalten wird. Das Konzept von dem seit 1989 praktizierenden Architekten fokussiert sich auf einen großzügigen Erschließungskern.

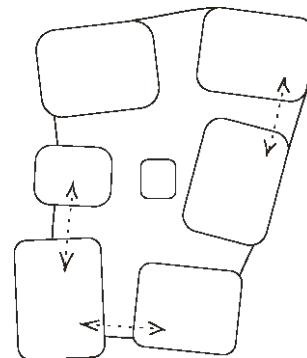


Abb.: Skizze Grundrissidee,  
Wohnungsverbindungen

Die Anordnung lässt unterschiedliche Funktionen neben dem privaten Wohnen zu, die Einschnitte und verglasten Verbindungsgänge erweitern zudem Sichtbezüge und lassen viel natürliches Licht ein-treten. Aus dem funktionalen Erschließungsraum wird ein Ort der Begegnung und Kommunikation zwischen den Bewohner:innen geschaffen.

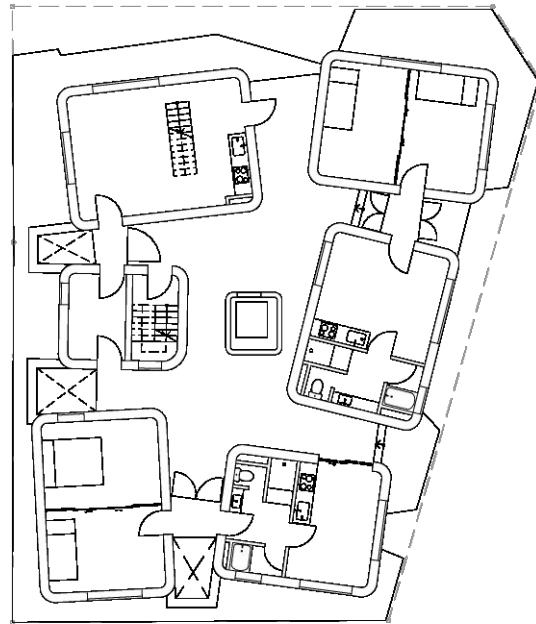


Abb.: 1. Obergeschoß

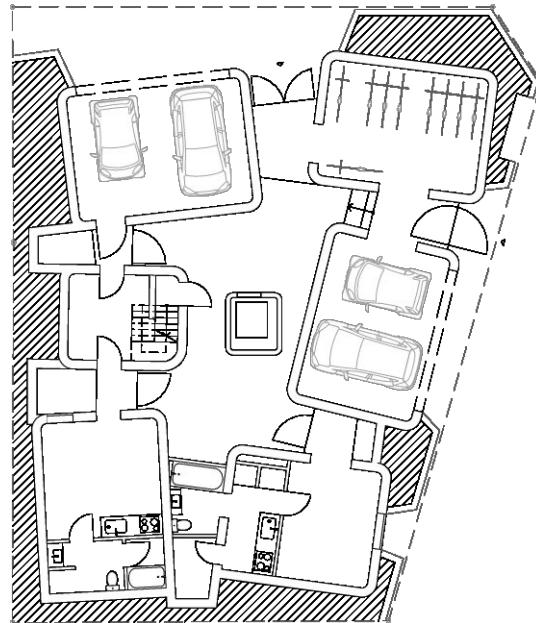


Abb.: Erdgeschoß

0 1 2 Ⓢ



Abb.: Fassade und  
Erdgeschoßbereich zur Straße

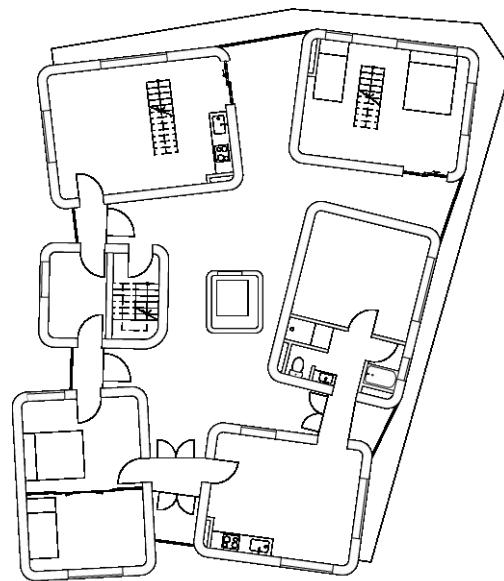


Abb.: 3. Obergeschoß

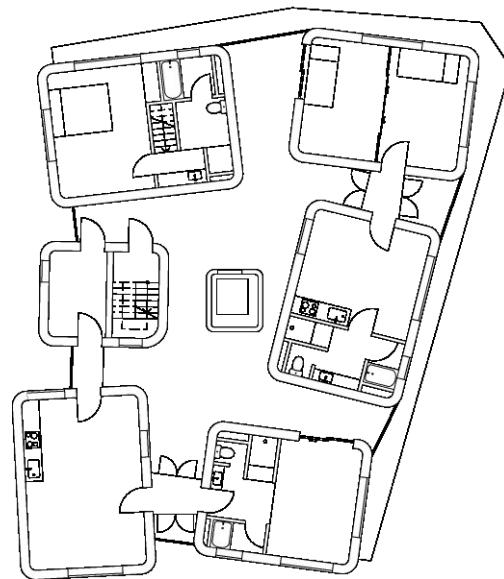
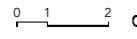


Abb.: 2. Obergeschoß



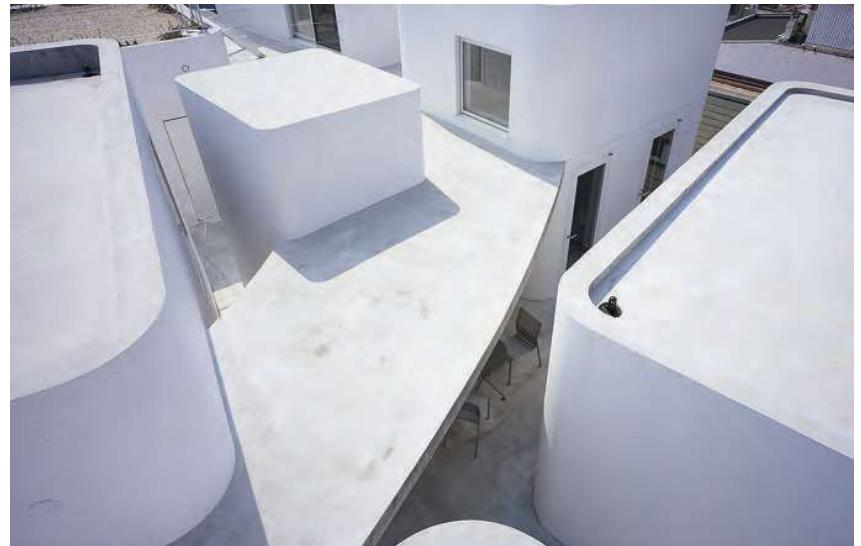


Abb. 17: Gemeinschaftsort  
Dach

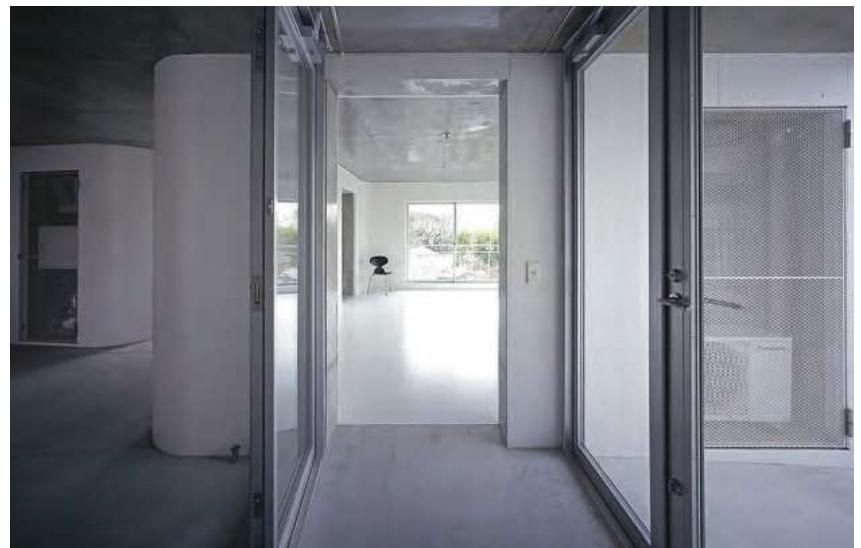


Abb. 18: Übergang Wohnung  
und Erschließung

Abb.: Dachgeschoß

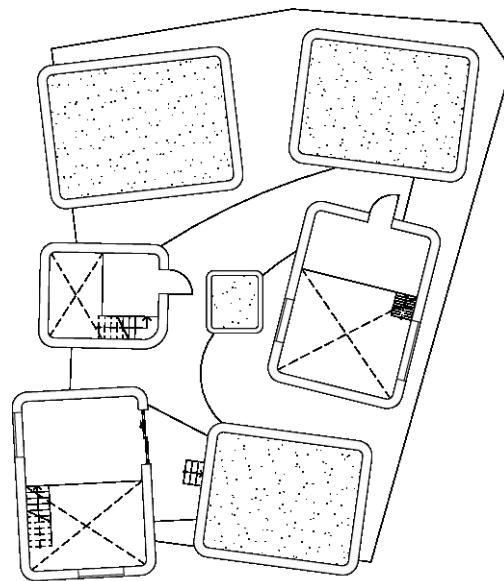
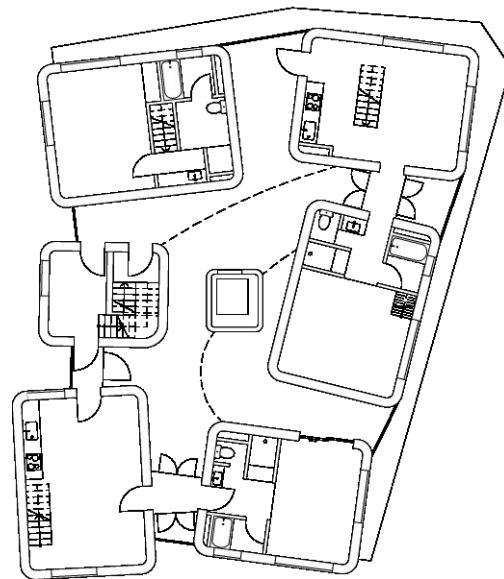


Abb.: 4. Obergeschoß



0 1 2 Ⓢ



Abb.: Fassade, Ablesbarkeit  
der Wohnübergänge

# Static Quarry

Ikimono Architects

Architekt:innen:	Ikimono Architects
	Takashi Fujino
Standort:	Takasaki, Gunma
Einheiten:	8
Fertigstellung:	2011
Größe:	624m <sup>2</sup>

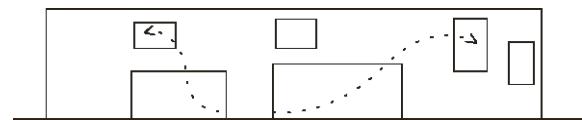


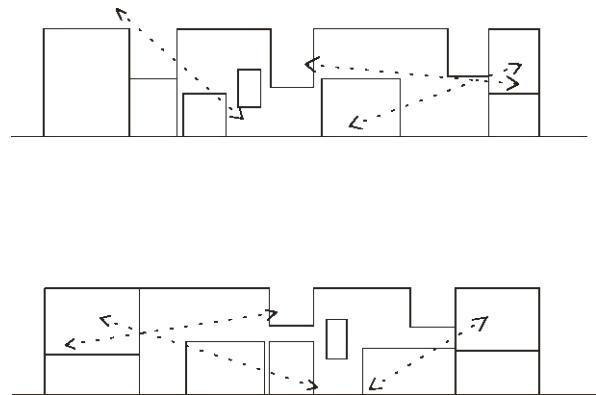
Abb.: Skizze Ansicht, Öffnungen, Sichtbeziehungen zu den Wohnungen und dem Hof

Anders als die bisher erläuterten Projekte steht das Static-Quarry-Apartment-Haus in einer suburbanen Industriegegend, umgeben von vielen stark befahrenen Straßen, Parkplätzen und doch sehr vielen industriellen Fabrikgebäuden.

Die Erscheinung des Wohngebäudes von Fujino-san lässt daraus schließen, dass das „Wohnen“ von der Straße bzw. vom öffentlichen Raum abwendet. Aufgrund der recht rauen Umgebung orientiert sich das Gebäude nach innen und ermöglicht dennoch durch die einzelnen privaten Freiraumauschnitte Sichtbezüge zur Mitte des Hauses.

Statt mit einer wohnbau-gewöhnlichen Raumhöhe versuchen die Architekt:innen von Ikimono für jede Nutzung eine eigene Deckenhöhe zu konzipieren. Sowohl an der Fassade als auch im Grundriss wird ersichtlich, dass die Räumlichkeiten unterschiedlichste Proportionen je nach Verwendung entfalten. Alle Wohnungen sind zweigeschoßig konzipiert und werden, neben dem gemeinschaftlichen Hof, einem privaten Freibereich zugeschaltet. Dieser wirkt wie ein privater Pufferraum für die Hauträumlichkeiten der einzelnen Wohnungen und stellt gleichzeitig eine Kommunikationsverbindung vor den Apartments dar. Direkt von der Wohnung aus blickt man auf den eigenen Garten wie auf eine private Oase.

Abb.: Skizze Schnitte, Öffnungen, Sichtbeziehungen zu den Wohnungen und dem Hof



Betritt man allerdings das offene Deck, entstehen mehrere Öffnungen in alle Richtungen. Außerdem sind auch die Dächer der Kuben über eine Leiter an der Fassade begehbar und erzeugen noch mehr nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen.

Besonders mit dem Umgang der Vertikalen schaffen die Architekt:innen in ihrem Entwurf außergewöhnliche Wohnqualitäten und diese sind ebenso angepasst an jede:r Bewohner:in. Nicht nur das Spiel mit den vertikalen und horizontalen Raumverbindungen sowie -trennungen ist ausschlaggebend für den Entwurf. Auch die Sichtbezüge, die dadurch entstehen, verleihen dem Gebäude sowohl sehr intime als auch zugleich gemeinschaftliche Wohnelemente.

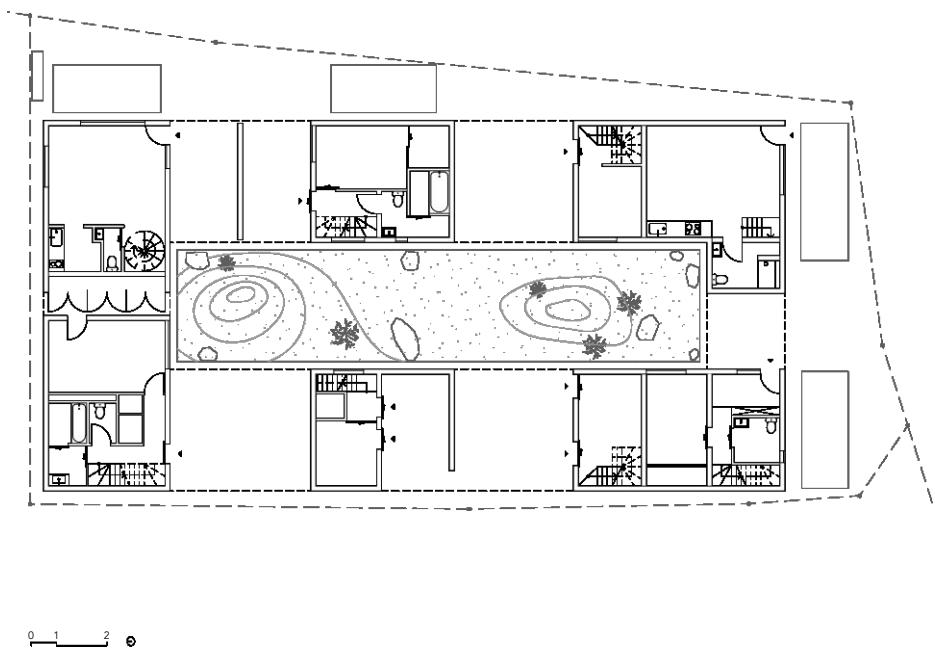


Abb.: Erdgeschoß mit  
Innenhof



Abb. 19: Fassade Außen,  
Durchbrüche



Abb. 20: Private Terrasse und  
Sichtbezüge

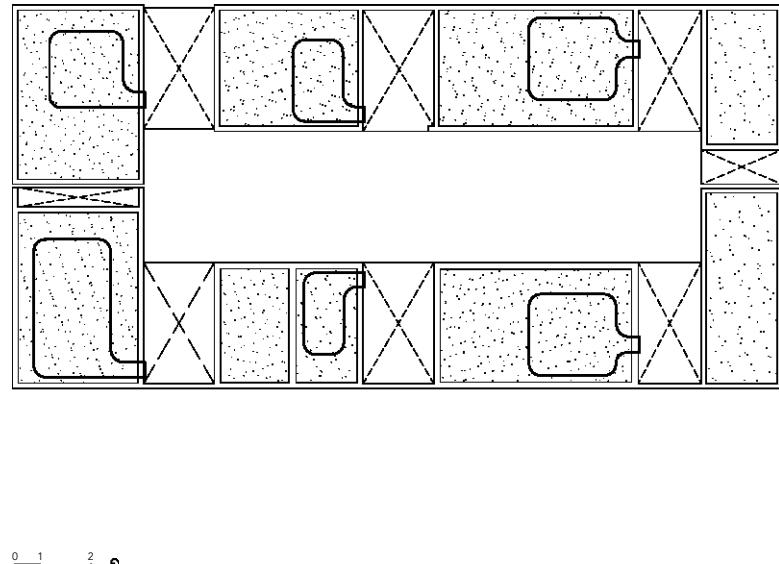


Abb.: Dachebene, private Freiräume



Abb.: Obergeschoß, private Freiräume



Abb. 21: Sichtbezüge Hof und privater Freiraum



Abb. 22: Wohnung und privater Freiraum

# LT Josai

narukuma

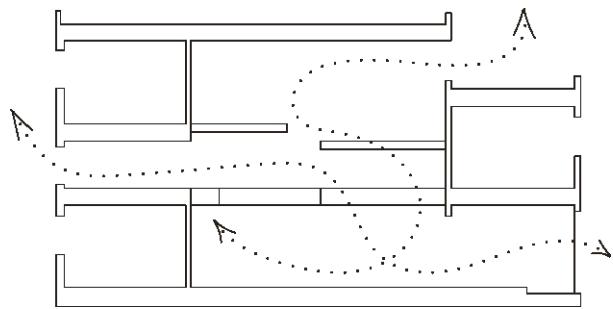
Architekt:innen:	narukuma Jun Inokuma und Yuri Naruse
Standort:	Nagoia
Einheiten:	13
Fertigstellung:	2013
Größe:	307m <sup>2</sup>

Wie der Name auf Japanisch schon besagt, liegt das Gebäude *links* von der Burg in einer sehr ruhigen und daher auch beliebten Gegend von Nagoia. Direkt an der Straße gelegen mit Parkplätzten davor, blickt man auf die strahlend weiß-gräuliche Fassade des „Shared House“.

Auch wenn die Fassade zurückhaltend wirkt, findet man auf den zweiten Blick kleine Details, die sich vom Rest der Umgebung abheben. Die Fenster haben unterschiedliche Größen und Proportionen, sie besitzen alle ein kleines Blechvordach, und Manche davon ermöglichen Einblicke in und durch das Gebäude. Dadurch lassen sich die Gemeinschaftsbereiche direkt an der Fassade anhand der größten Öffnungen ablesen.

Direkt am Eingang im Erdgeschoß befindet sich die gemeinschaftliche Sanitärcelle für alle Bewohner:innen des Hauses. Lediglich eine weitere Toilette im Obergeschoß ist noch zu finden, sonst ist das „Reinigen“ sehr kompakt gehalten. Außerdem erstreckt sich in der EG-Ebene der Kern der Gemeinschaft - die Küche. Jeweils an den Ecken des Wohnhauses sind die privaten Schlaf- und Aufenthaltsräume situiert. Der zentrale Kern und die geteilten Ebenen erstrecken sich über alle Geschosse bis hin zu den eingeschnittenen Terrassen am Dach des Gebäudes. Somit werden die Gemeinschaftsflächen vom Garten, durch die Gemeinschaftsmitte bis zur obersten Freifläche des Hauses verbunden.

Abb.: Skizze Schnitt, durchgesteckter, kollektiver Wohnraum über alle Geschoße bis zur Terrasse



Die große Besonderheit des LT Josai's wird im Lichtgeschoß bzw. im Zwischengeschoß konzipiert - eine Art halbhöhe Raumbene, die nicht nur der Lichtquelle dient, sondern als eine Plattform des multifunktionalen Aufenthalts und des Zusammentreffens fungiert. Durch die offene Gestaltung und die zusätzlichen Ebenen entstehen viele Sichtbeziehungen, sie lassen den Raum durch alle Geschoße wachsen.

Die Anwendung eines Halbgeschoßes dient als eine Art Trick in der japanischen Bauordnung um höhere Räume und mehr Fläche in einem Haus zu generieren, da sie in der Geschoßanzahl nicht dazugezählt werden. Dementsprechend wurde eine dritte Ebene für die Kollektivität problemlos in ein zweigeschossiges Haus eingefügt. Zudem hat die großzügige Verwendung von Lärchenholz am Boden und an den Wänden eine sehr beruhigende und warme Wirkung. Sie lädt praktisch zum Verweilen und Rasten ein – und das, Mitten im Gebäude.

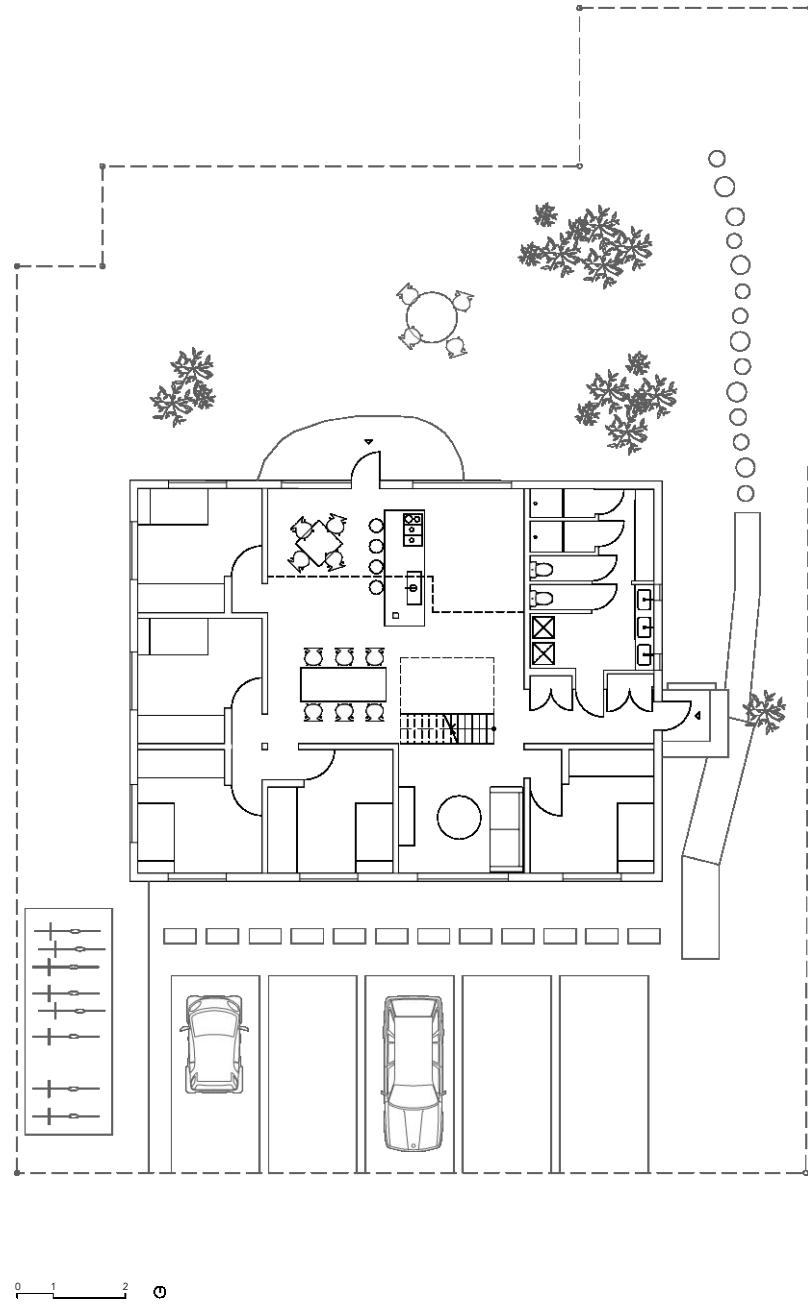


Abb.: Erdgeschoß mit Außenraum



Abb.: Fassade und Außenbereich

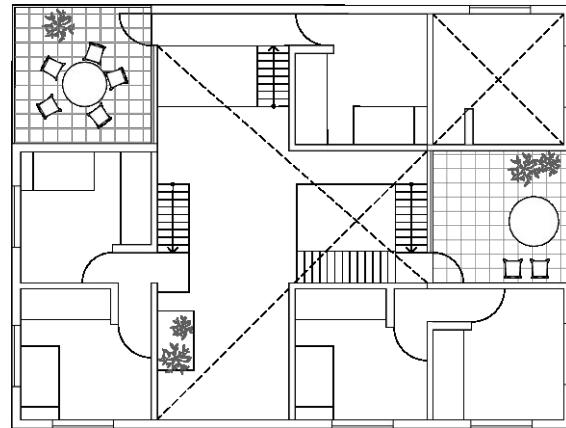


Abb.: 1. Obergeschoß, gemeinschaftliche Terrassen

0 1 2 ♂

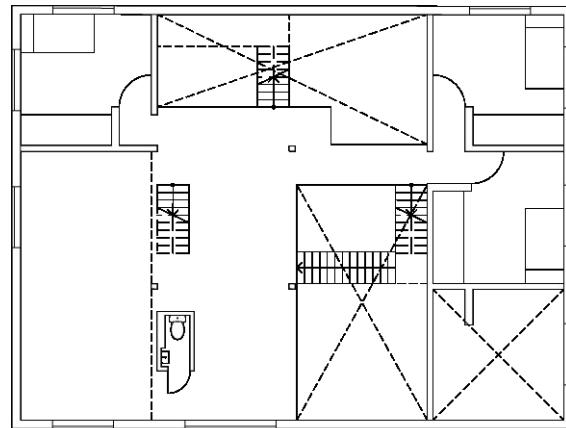


Abb.: Zwischengeschoß

0 1 2 ♂



Abb. 23: Zentraler Gemeinschaftsraum und Erschließung



Abb. 24: Zentraler Gemeinschaftsraum und Ebenen

# LT Josai 2

Moroe und Takama Architects

Architekt:innen:	Kazuki Moroe
	Suzuki Takama
Standort:	Nagoia, Aichi
Einheiten:	20
Fertigstellung:	2017
Größe:	479,52m <sup>2</sup>

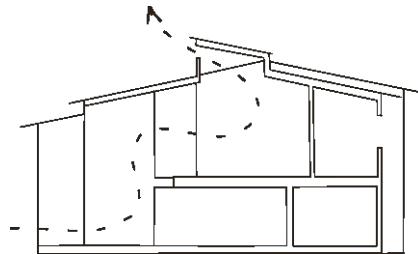


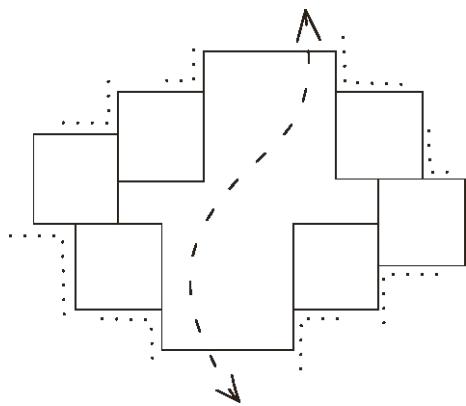
Abb.: Skizze Schnitt,  
durchgesteckter, kollektiver  
Wohnraum über alle Geschoße

Direkt andockend an das Grundstück von LT Josai 1 entstand kurz nach Fertigstellung ein neuer Entwurf für ein zweites „Shared House“. Die Architekten Moroe-san und Takama-san versuchten mit ihrem Entwurf einen konträren Ansatz zum ersten Projekt zu entwickeln. Obwohl das schon zuvor errichtete Objekt für sehr viel Ansehen und Bewunderung gesorgt hatte, sollte dennoch keine Kopie nebenan sitzen.

Für die Planer stand die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung des Stadtraumes im Vordergrund. Mithilfe von Verschiebungen der Kubaturen wollten sie das neu hinzugefügte „Shared House“ in den Straßenraum miteinbinden. Die Vor- und Rückssprünge der Außenhülle generierten sie in erster Linie durch die Gestaltung der Privaträume. Die privaten Wohneinheiten sind in Dreier-Gruppen

an den Ecken des durchgesteckten Gemeinschaftsraumes angeordnet. Außerdem wurden die Zellen immer identisch groß geplant und teilen sich in den Eckgruppen kleine Vorräume bzw. Zugangsfächen. Dadurch entsteht eine Art Verzahnung mit dem Außenraum und eine kleinteilige Fassade der Gestalt. Statt einer Box, soll das Objekt wie eine angewachsene Struktur erscheinen. Die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen zwar nicht vollständig, jedoch lässt das Objekt eine Ansammlung von Nischen bzw. Schwellenräumen um das Objekt zu. Neben dem Baukörper ist auch die Ausformulierung des Daches ausschlaggebend für die Gesamterscheinung des LT Josai 2. Die Vielfalt an fliegenden Dächern ermöglichen zusätzliche Fensteröffnungen zwischen den Giebeln sowie lichtdurchflutete Räume. Davon profitiert besonders der zweigeschossige Gemeinschaftsraum.

Abb.: Skizze Grundriss,  
durchgesteckter, kollektiver  
Wohnraum



Ähnlich wie im Nachbarsgebäude, verbinden die Deckendurchbrüche die vielseitige Nutzung in der Vertikalen und lassen eine Großzügigkeit der Raumfläche und des Lichteinflusses zu.

Sowohl im Außenraum als auch im Gebäude selbst sind die Nischennutzungen wiederkehrend. Obwohl die Privateinheit sehr minimal ausgestattet ist und in einer sehr kubischen Form geplant, entwickelten die Architekten vielseitige Nutzungsniischen in den Gemeinschaftsebenen. Damit erlaubt der große Kollektivraum kleine individuelle Rückzugsorte für die Bewohner:innen.

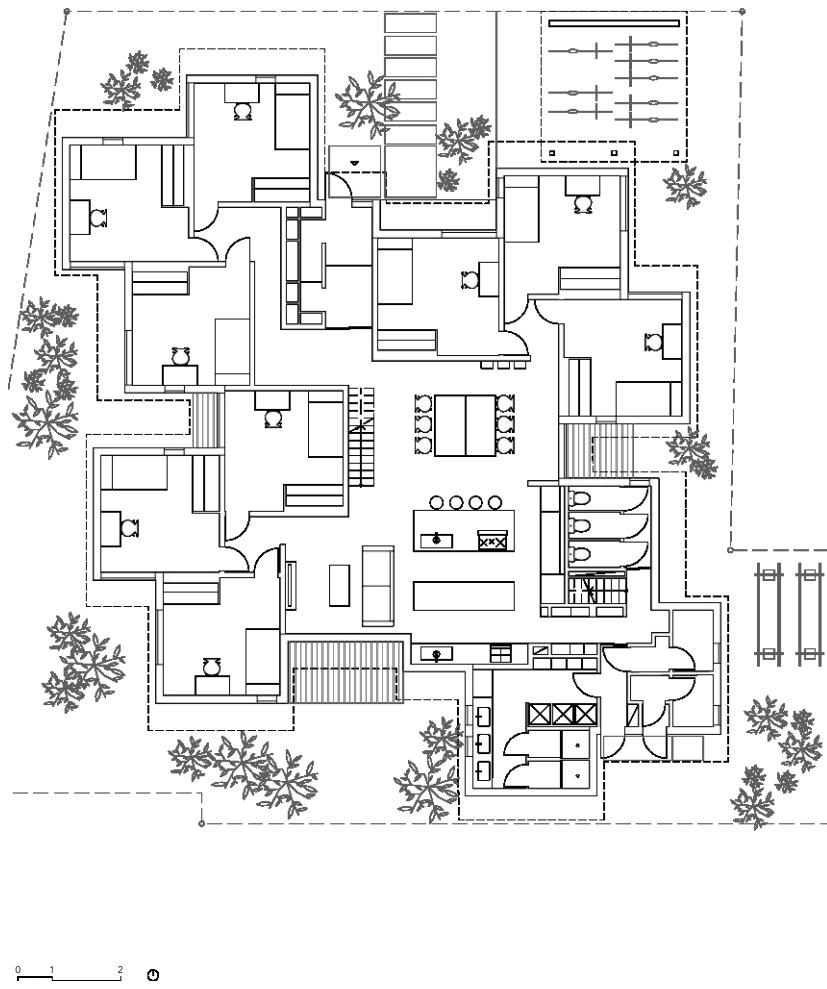


Abb. : Erdgeschoß mit  
umliegenden Freiraum

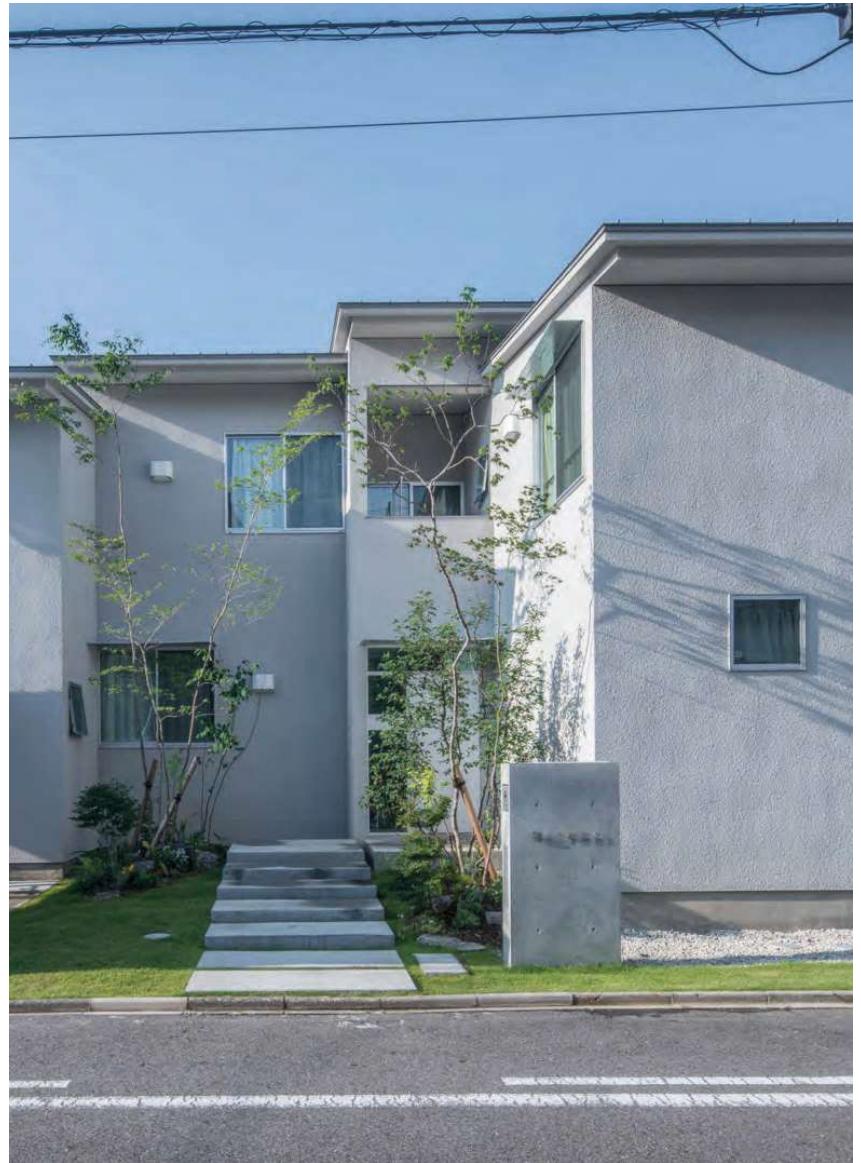


Abb. 25 : Fassade und Eingang

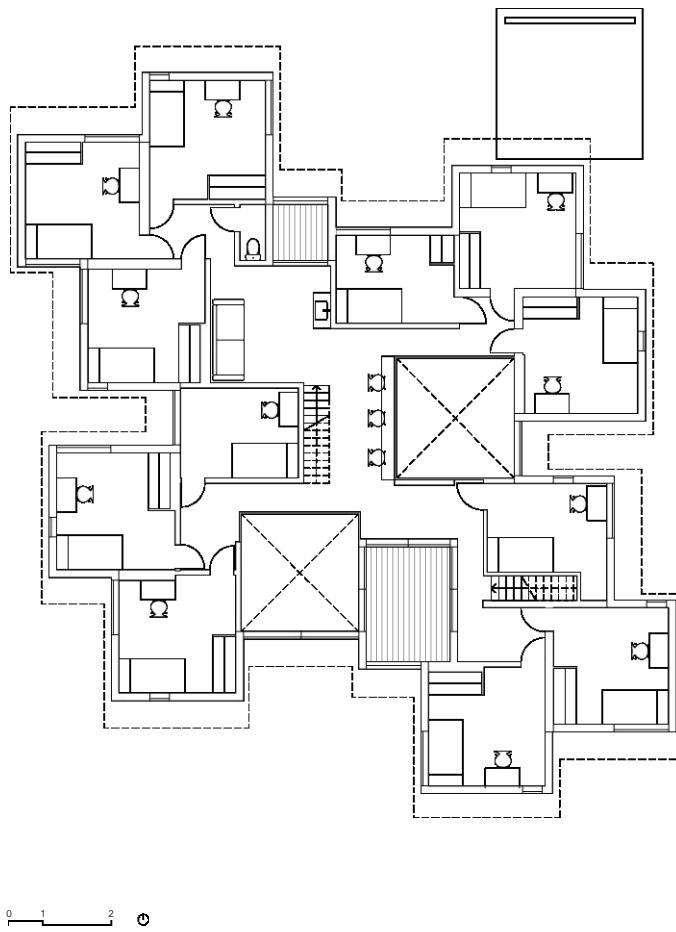


Abb.: Obergeschoß mit  
Atrien

Abb. 26 : Gemeinschaftszone  
Obergeschoß

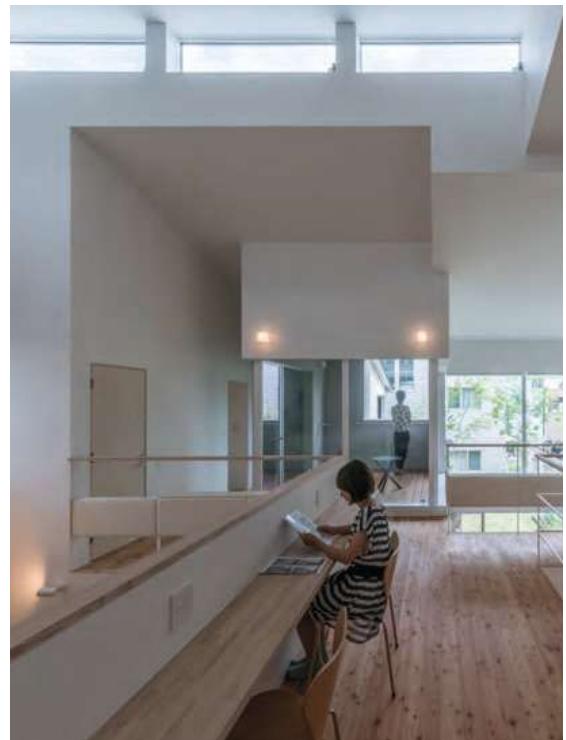
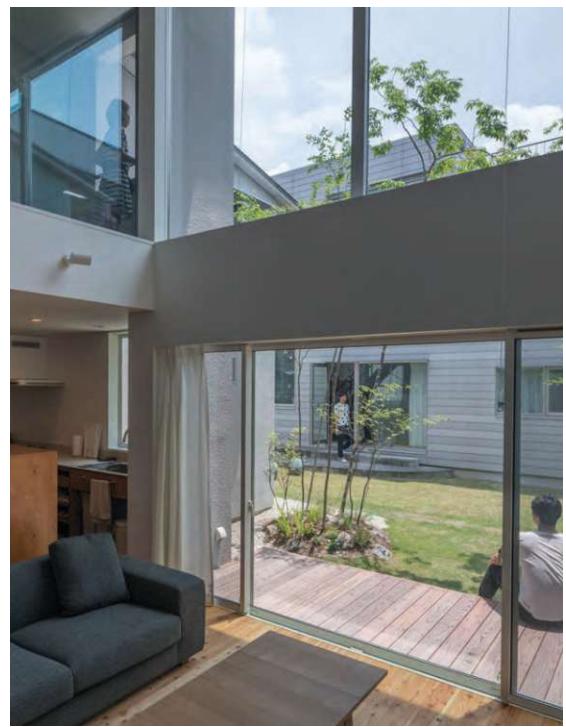


Abb. 27: Zweigeschoßiger  
Gemeinschaftsbereich



## Interview mit Kazuki Moroe-san

Während meines Aufenthaltes an der Universität *Nagoya Institute of Technology* (*kurz: NITech*) unterstützte mich Professor Keisuke Kitagawa (*Kitagawa-sensei*) mit der Referenzuntersuchung. Dank seiner guten Vernetzungen in Japans Architekturbranche ermöglichte er mir ein Gespräch mit einem Architekten meiner ausgewählten Referenzprojekte, um einen tieferen Einblick in die Entwürfe zu bekommen. Sein Kollege Kazuki Moroe ist ein bekannter Architekt sowie Lehrender in der Präfektur Aichi und lebt selbst zurzeit in Nagoia. Moroe-san wuchs nördlich von Tokio in der Präfektur Ibaraki auf und absolvierte sein Studium an der *Tokyo Metropolitan University*. Vor seinem Masterabschluss arbeitete er für einen der bekanntesten Architekten, Shin Takamatsu-san, in Kioto und gründete fünf Jahre nach seinem Masterabschluss 2008 ein eigenes Architekturbüro in Nagoia. Derzeit unterrichtet Moroe-san, neben seiner Tätigkeit als Architekt, an der *Nagoya University* als auch an der *Meijo University*.

Für unser gemeinsames Interview besuchte er uns persönlich mit allen Unterlagen, Plänen und Büchern seiner Werke am *NITech* in *Kitagawa-sensei's Laboratory*. Das Interview wurde größtenteils in englischer Sprache abgehalten, allerdings begleitete mich eine Kollegin, Herdarudewi Prabandari, zur Übersetzung für einige japanische Erklärungen und Begrifflichkeiten.

Zur Vollständigkeit sind beide Sprachen in der Verschriftlichung der Unterhaltung angeführt. In der linken Spalte befindet sich das englische Interview und rechts davon, die Konversation auf japanisch.

To begin with I would like to ask you some questions about you and your career. Were there any transitions during your practice as an architect and professor? Also, transitioning in terms of interests in a particular architectural field? Can you describe your recent expertise or field of architecture you are working on at the university and at your office?

*“Teaching students at the university was a good opportunity for me to review modern architecture. For example, Mies van der Rohe and Louis Kahn made me aware anew of the influence of structure on expression. Rudolf Schindler made me rethink the external spaces we create as rooms. They have had some influence on a recently completed housing project. In that house, the rafters that support the eaves are brought into the room, light falls from the top of the rafters, and the structure is expressed. The garden was also redesigned from the existing garden to create an exterior space that is surrounded by plantings.”*

Do you research mainly on housing concepts or do you still work on residential buildings?

*“Although we mainly work on residential buildings. We have also designed several university facilities. Recently, we designed the Okuma Machine Tool Engineering Hall at Nagoya University. It includes a big hall, and the Traffic Control Officer’s Office, which is a shed made of CLT.”*

What are your thoughts or ideas and concerns about shared housing?

*“We believe it is important to engage with the city, with the context. It should not become a closed space for people with special ideas.”*

大学での実務と建築家としての実務をされていますが、建築家／教授としての実務の中で、どのような変化がありましたか？また、特定の建築分野への興味という意味での変化はありますか？大学や事務所で取り組んでいる最近の専門分野や建築について教えてください。

大学で学生に教えることが、近代建築を見直す良いきっかけになりました。例えば、ミース・ファン・デル・ロー エやルイス・カーンからは、構造が表現に与える影響をあらためて認識しました。ルドルフ・シンドラーからは、部屋としてつくる外部空間を見直しました。それらは最近完成した住宅に多少影響を与えています。その住宅では、庇を支える垂木が室内に入り込み、垂木の上から光が落ち、構造体が表現されています。庭も既存の庭を整えて、植栽で囲まれるような外部空間をつくりました。

主に住宅のコンセプトについて研究しているのですか？それとも現在も主に住宅に手がけているのですか？

住宅を主に手掛けていますが、大学施設をいくつか設計した経験もあります。最近は名古屋大学でオークマ 工作機械工学館というホールを兼ね備えた建物や交通整理員詰所というCLTを使った小屋などをつくりました。

シェアハウスについて、どのような考え方や懸念がありますか？

特別な考えをもった人の閉じた空間にならず、街と関わりを持つことが重要だと考えています。

How did you receive the project? Did you already know the owner of the first shared housing project or did you have to complete a design for a competition?

*"The client is not an acquaintance. He contacted us through our website, and we were selected through a competition of five firms. After the competition was over, I found out that the competitors are all friends and colleagues."*

What were the requirements or prior conditions of this particular project?

*"We received a very large number of requests. Already the first inquiry consisted of 3000 words. The daily e-mails continued until sometime after construction was completed. The client, a professor of space engineering at the University of Tokyo, was a man who pursued everything in great detail. The main requests were as follows: to create a different atmosphere in harmony with LT Josai 1 - to build a sloping roof and to create a shared garden with LT Josai 1. A sloping roof should be installed, a shared garden with LT Josai 1 and a variety of private rooms should be created. Since LT Josai 1 has only showers and no bathtubs, we would like LT Josai 2 to have a bathtub that can be used by the residents of LT Josai 1."*

What were the difficulties of this housing?

*"The most difficult part was the number and detail of requests opposed to the cost limit. For example, even the types of nails and temporary fencing were required to be considered and specified. We were also asked to calculate not the amount of ventilation, but the amount of heat lost through*

どのようにプロジェクトの依頼を受けましたか?最初のシェアハウスのプロジェクトのオーナーとは元々知り合いでいたか、それともコンペのデザインを提出する必要がありましたか?

クライアントは知り合いでではありません。彼らは事務所のウェブサイトに問い合わせがありました。5社によるコンペにより私たちが選ばれました。コンペが終わってから知りましたが、競合相手は友人ばかりでした。

このプロジェクトで特別な条件、またはクライアントからの要望はありましたか?

非常にたくさんの要望がありました。初回の問い合わせから3000字もあり、連日のメールは竣工してしばらくするまで続きました。施主は東京大学で宇宙工学を研究している教授で、すべてにおいて細かく追求する人でした。主な要望としては以下のようなことがありました。LT城西1と調和しながら違う雰囲気にしたい。勾配屋根を架けたい。LT城西1との共有の庭をつくりたい。部屋にバリエーションをつくりたい。LT城西1にはシャワーだけで浴室がないので、LT城西1の住人が使える浴室をLT城西2につくってほしい。

この住宅を設計する際に難しく感じたところはありましたか?

最も大変だったことは要望の多さや細かさとコストです。例えば釘や仮囲いの種類まで検討を求められ、指定されました。換気量ではなく、換気によって失われる熱量の計算も求められました。そのため、LT城西1の建築家は二度と仕事をしたくないと話していました。

*the ventilation. Due to this, the architects of the LT Josai 1 decided not to work with the owner again.”*

What was your significant idea for the LT Josai 2? If I may refer to your diagrams: Compared to the Josai 1 your design included the outdoors and external courtyards too? Was there any specific idea regarding the sunlight? What was your particular idea in terms of architectural atmospheres?

*“LT Josai 1 is a prototypical building. Rather than being rooted in place, it represents a model that could be used anywhere. As such, it was boxy and had little relationship to the garden. Therefore, for LT Josai 2, we divided the scale to fit the streetscape, erected the roof, and created a relationship with the garden. The divided roof not only fits in with the streetscape, but also allows light and wind to enter through the gaps, creating a sense of individual space inside the building.”*

What do you think about your project? Is there a certain atmosphere you really like? Maybe a certain element which was not planned in the first place?

*“In addition to the client, a person who specializes in managing shared houses was also involved in this project. That person gave us a lot of advice. One of them was to define areas in the living room and plan them smaller. For me, it was surprising, but it was certainly more comfortable to make it smaller. I also like the terrace facing LT Josai 1 but not facing the front and the walled-in, room-like terrace on the second floor.”*

LT 城西 2 の重要なアイデアは何ですか？城西 1 号館と比較して、屋外や中庭も含めたデザインや太陽光に関するアイデアや建築的な雰囲気に関する特別なアイデアなど教えていただきたいです。また、建築の雰囲気に関する諸江さんのこだわりはなんですか？

LT 城西 1 はプロトタイプのような建築です。場所に根ざしているというより、どこでも使えるようなモデルを示していると思います。そのため、箱型で、庭との関係もあまりありませんでした。LT 城西 2 では街並みに合うようなスケールの分割、屋根の架け方、庭との関係づくりを行いました。分割された屋根が街並みに合うだけではなく、隙間から光や風が入り、内部でも個別の居場所感をつくっています。

ご自身のプロジェクトについてどう思いますか？諸江さんが本当に好きな雰囲気はありますか？（例えば、初めは予定されていなかった要素もあるかどうかなど）

このプロジェクトにはクリエイント以外にもシェアハウスを専門に管理する方も関わっていました。その方からもたくさんのアドバイスがありました。そのひとつにリビングは小さくした方がいいというものがありました。私としては意外でしたが、確かに小さくした方が居心地が良かったです。また、LT 城西 1 と向き合いながらも、正面には向き合わないテラスも好きです。2 階の壁で囲われた部屋のようなテラスも好きです。

What would you do differently after completing the house?

*"As a form, we tried to fit in with the city, but it would be better if it could be opened to the city as a use. For example, I thought it would be good to have a café attached to the building so that the kitchen could be used for both: the café and the residents. There are windows between the divided roofs, but I thought it would be better if more structural devices could be used to create more windows. I wanted to create a landscape in which the disparate roofs seem to float."*

Do you think shared housing is a sustainable type of living in the future of Japan or anywhere else?

*"We believe that shared houses are a good way of residence to live in for a short period of time rather than permanently. In many cases, actual residents also leave after a couple of years. For example, it may be between living alone and getting married, while working away from home. Or some people use the house as a second home because their parents' home is far from their place of work. In addition to the contact with people, there are great advantages of using a large space for not expensive rent and facilities that do not require furniture and appliances."*

If you would write a recipe of shared housing concepts, what do you think is the most important architectural and social ingredient?

*"I think it is important to reconcile these issues: personal privacy, relationships among share house residents, and relationships with people in town."*

家を完成させた後、何か変えたいところはありますか？

形としては街になじむようにしましたが、用途として街に開くことができるともっといいと思います。例えば、カフェを併設して、キッチンはカフェにも住民も両方できるようになりますといいと思いました。分割された屋根の間には窓がありますが、もっと構造的な工夫をして、窓をたくさんつくれればいいと思いました。バラバラな屋根が浮遊するような風景をつくりたかったです。

シェアハウスは日本の未来、あるいはその他の場所において持続可能な居住形態だと思いますか？

シェアハウスは永続的に住むというより、短期間住むにはいい居住形態だと考えています。実際の住人も2、3年で出る場合が多いです。一人暮らしから結婚するまでの間であったり、単身赴任期間中だったりです。あるいは実家が勤務地から遠いため、セカンドハウス的に利用している人もいます。人との触れ合いだけではなく、高くなき家賃で大空間を使えること、家具や家電が不要な施設というメリットが大きいです。

シェアハウスを設計する際に建築的、社会的に最も重要な要素は何だと思いますか？

個人のプライバシー、シェアハウス住民同士の関係、街の人々との関係、これらを調整することが重要だと思います。

Abb.: Interview am NITech,  
links, Herdarudewi Prabandari  
(Dida), rechts, Architekt Kazuki  
Moroe-san



# Erfahrungsbericht und gewonnene Eindrücke

## Reflexion des Gespräches

Während dem Interview zeigte mir Moroe-san seine Werke anhand mitgebrachter Bücher, Zeitschriften und Planmappen. Er war sehr bedacht, mir trotz der Sprachbarriere alles genauestens zu zeigen. Wie man vielleicht im Gespräch herauslesen kann, erwähnte der Architekt für ihn wertvolle, architektonische Elemente des LT Josai 2 und seiner anderen Projekte. Eines davon war das *Baden* bzw. *Reinigen*. In Japan reinigt man sich vor dem Baden. Daher sind die Badezellen meist gekoppelte Bade- bzw. Duscheinheiten. Eine Badewanne ohne Dusche gibt es nur sehr selten und gilt oft als „euro-päische“ Variante, die nicht gerne benutzt wird. Jedoch findet man häufig sehr kompakte Duschzellen ohne Waschbecken. Das zweite Element, das Moroe-san in unserer Unterhaltung erwähnte: Kleinere Rückzugsnischen in den Gemeinschaftszonen. Seiner Meinung nach, finden Menschen Entspannung in verhältnismäßig komprimierteren Zonen. Ein großer multifunktionaler Raum ist zwar schön fürs Auge, aber lädt oft nicht zum Verweilen ein. Im Großen und Ganzen sprach Moroe-san immer wieder über die Wichtigkeit der Einbindung der Gebäude im kontextuellen Gebilde. Damit meinte er oft die Aufrechterhaltung der Kleinteiligkeit im städtischen Gebilde und die Abwendung von der „hohen Wand“, wie er es gerne nannte. Für seine Wohnprojekte verfolgt er gerne die konzeptuelle Strategie eines kleinteiligen Gebildes.

## Aufenthalt in Japan

Abgesehen von den vielen kulturellen Eindrücken konnte ich die Wohnkultur in Japan in verschiedenen Hinsichten kennenlernen. Mir war es ein Anliegen, alle Formen der Behausung jenseits von Europa zu erkunden, um vor allem die häuslichen Rituale und Wichtigkeiten zu verstehen. Deshalb wohnte ich nicht nur im japanisch „konventionellen“ Wohnungsbau, sondern übernachtete in traditionellen *Ryokan*- bzw. *Matchiya*-Häusern als auch in *Shared Houses*, buddhistischen Klöstern und in angesagten Manga-Cafés, die von den Einwohner:innen wie Hostels genutzt werden. Ebenso ermöglichten mir die Referenzbegehungen die Größenverhältnisse bzw. die Höhen und Tiefen der Gebäudestrukturen besser zu begreifen. Ob es die Abstände der Zwischenräume sind, oder die unterschiedlichen Raumhöhen sowie Treppenverhältnisse und skurrile Absicherungen, für Europäer:innen erscheinen die baulichen Ausformulierungen „exotisch“ anders. Der Exkurs diente dazu, sich von den zentraleuropäischen Normen befreien zu lassen und die fest eingeprägten Regulierungen, Vorschriften sowie baulichen Ansätze beiseite zu geben und sich neuen architektonischen Spielereien zu widmen.

## Leben und Wohnen im Vergleich

Die Wohn- und Grundkosten in Japan sind in den letzten Jahren wesentlich gestiegen. Vor allem durch die hohen Erbschaftsabgaben folgten viele Grundstücksteilungen und damit auch die Verringerung der eigenen Wohngrundflächen. Das Leben auf verkleinertem Raum ist ein wesentlicher Bestandteil des japanischen Wohnens. Dadurch rückt insbesondere die geteilte Wohnnutzung in den Vordergrund und wird im Alltag integriert. Wohnkonzepte wie *Shared Houses* sind in den meisten Fällen keine umfunktionierte Wohngemeinschaft, sondern als Wohngemeinschaft geplante Objekte zu verstehen. Für viele Japaner:innen werden die geteilten Wohnhäuser auch in späteren Lebensphasen, beispielsweise eben auch nach dem Studium, gerne genutzt. Ob nur für temporäre Lebensabschnitte oder dauerhaft, diese Wohnformen sind in der japanischen Gesellschaft fest verankert.

Wie zuvor im geschichtlichen Abschnitt der japanischen Wohnkultur erwähnt, ist die gemeinsame Nutzung unterschiedlicher Wohnräume außerhalb der Kernfamilie ein historischer Bestandteil des alltäglichen Lebens. Dazu gehört auch der Besuch öffentlicher Bäder in einem sogenannten *Sento*. Ähnlich wie die Wiener *Tröpfelbäder* wurden die *Sentos* vor der Modernisierung als Ort der Reinigung aufgesucht. Besonders im Raum Tokio und anderen Großstädten galten sie als einzige Möglichkeit des Waschens (mit heißem Wasser), denn in den privaten Wohnräumen waren oft keine eigenen Bäder vorhanden. Auch heutzutage treffen sich die meisten Einheimischen in den *Sento-Bädern* zur Reinigung, Entspannung und gelegentlich für *Klatsch und Tratsch*.

Trotz der stark geprägten Single-Gesellschaft in Japan wird das *Miteinander* täglich zelebriert. Ob nun in den ehemaligen *Hintergassen*, *Sento*-Bädern oder auch neuinterpretierten kollektiven Wohnhäusern, der Raum des Zusammentreffens ist nicht unbedeutend für das Individuum und die Gesellschaft per se. Wir können daher ein Beispiel an den kulturellen Gegebenheiten nehmen und die architektonischen Mittel für uns neu entwickeln. Mehr Räume für das Individuum schaffen, die von der Gemeinschaft profitierten - „*Mehrräume*“ aus der Kollektivität- und mehr individuelle Möglichkeiten für den Alltag kreieren.





# [Leer]Bestand

## Hotel Schneeweiß

Zur Untersuchung der Forschungsfrage wurden einige leerstehende Hotels aufgrund ihrer Größe und der räumlichen Qualitäten im Vorfeld zur Auswahl herangezogen. Erst durch die Besichtigung und der auffälligen Erscheinung fiel die Entscheidung auf das Hotel Schneeweiß. Ein ehemaliger Hotelkomplex, der schon vor circa 20 Jahren den Betrieb eingestellt hat.

Nördlich des Ortskernes am Fuße des Waldes, erstreckt sich das ehemalige Hotelgebäude. Umliegend führen Wanderwege am Gebäude vorbei und es gibt eine Zufahrtstraße vom Ortskern, die bis zum Klärwerk führt. Ein paar Wohnhäuser mit zusätzlicher Gewerbenutzung sind nur vereinzelt vorzufinden. Gegenüber befindet sich ein kleines Sägewerk mit ergänzter Wohnnutzung und daneben das Heim der Familie Schneeweiß mit Gästevermietung in den saisonalen Monaten.

Der Bahnhof sowie die Restaurants und Bars als auch Nahversorger sind im Zentrum der Gemeinde zu finden. Das Hotel Schneeweiß ist zwar sehr ruhig am Rande des Waldes gelegen, allerdings in zehn Minuten fußläufig vom Gemeindekern erreichbar. Anliegende Verbindungsstraßen leiten zur Bundesstraße nach Seefeld bzw. in Richtung des Inntals und nach Norden Richtung Scharnitz sowie Mittenwald (Deutschland). Die umliegenden Wanderwege sind Ausgangspunkte vieler kleiner Panoramawege des Seefelder Hochplateaus. Sie führen durch Wiesen und Waldabschnitte zu den umliegenden Ortschaften wie auch bis nach Deutschland.



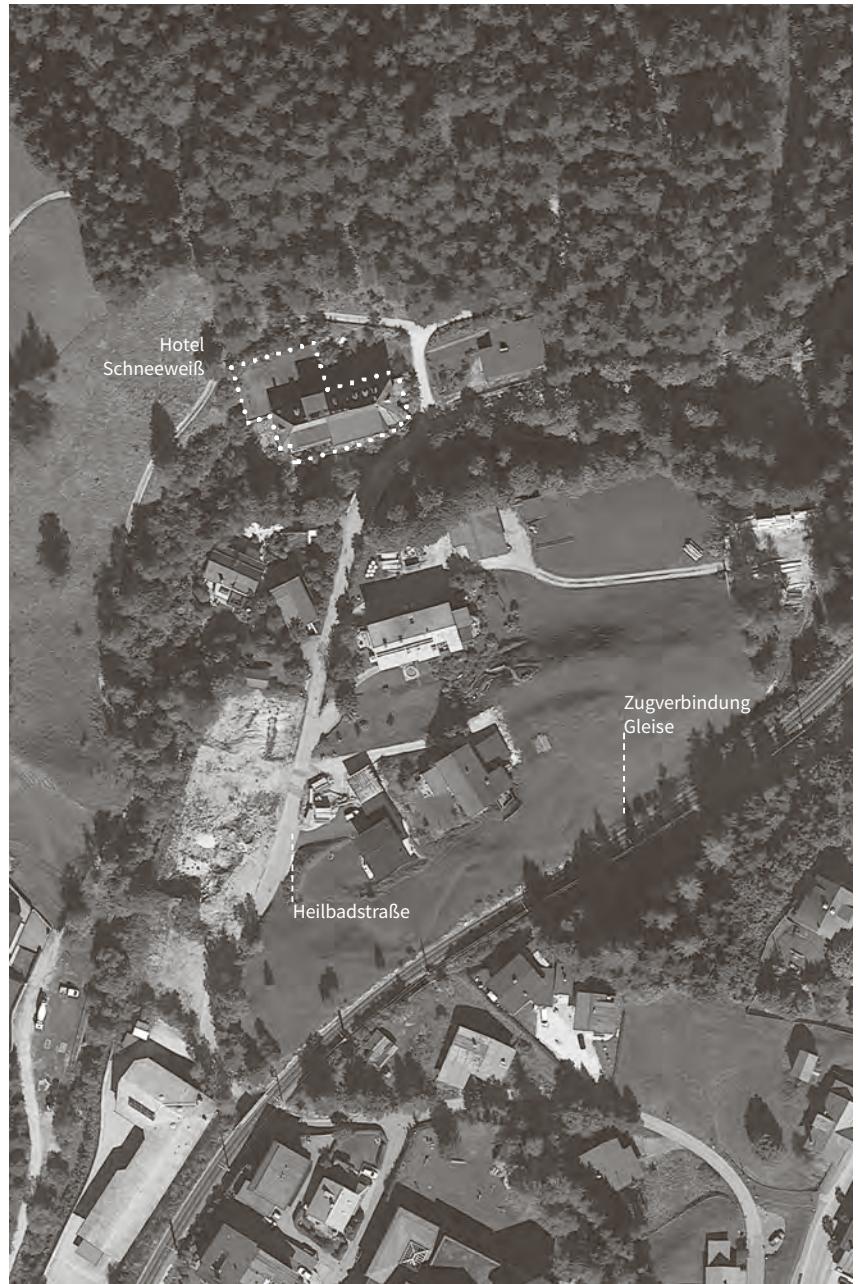


Abb. 29: Orthofoto,  
Heilbadstraße



Abb.: Hotel Schneeweiss,  
Südfassade

## Rundgang Hotel Schneeweiß

Die asphaltierte Heilbadstraße von der Bundesstraße läuft direkt an die Süd-fassade des Hotels zu. Der Blick auf das Gebäude Schneeweiß wird umfasst mit dem dahinter anliegenden Waldhügel und dem Panorama des Wettersteingebirges. Links und rechts des zulaufenden Weges stehen jeweils die Nachbarshäuser. Unweit entfernt fließt der Seebach in den Graben. Das Plätschern des Baches wird zur Geräuschkulisse des Heilbadweges.

Wenn man weiter auf das Hotel zuläuft, lässt sich direkt vor dem Eingang die Brücke über dem Seebach erkennen. Am Seebach wachsen vor allem viele Bäume, aber auch vereinzelte Laubgewächse, die wiederum, je nach Blickwinkel, Teile des Gebäudes verdecken. Auch die Scheune der Familie Schneeweiß ragt in das Bild und markiert die Hauszufahrt.

Je näher man nun an das Schneeweiß-Gebäude herantritt, umso lauter wird das Rauschen des Baches. Der Seebach schneidet tief in das Gelände ein und fließt direkt vor dem Hoteleingang entlang der Senke zum kleinen Klärwerk weiter. Man nimmt die zunehmende Geschwindigkeit des Wassers unvermeidlich wahr, wie auch die sanften Bewegungen der Bäume. Die Trennung der Fassadenhälften wird durch den Vor- und Rücksprung sowie den differenzierten Absturzsicherungen der Balkone und der Ausformulierung der Balkonformen deutlich. Auch der Abschluss des Daches ist von der Brücke aus nicht mehr klar erkennbar und das zurückversetzte Dachgeschoß lediglich angeschnitten sichtbar. Erst auf den zweiten Blick sind die unterschiedlichen Fensterformate als auch die Materialauswahl der Fensterrahmen ersichtlich.

Folgt man dem Weg der Heilbadstraße weiter, erhält das Hotel eine völlig neue Erscheinung. Der östliche Teil des Gebäudes wirkt wie ein sehr tiefes und ge stauchtes Haus. Die Balkone stechen wie Zähne heraus und durch die massive Brüstung wirken sie wie erweiterte räumliche Elemente der thermischen Hülle. Der Sockel mit den hohen Öffnungen setzt sich vor die Ostfassade und passt sich an die Kurve der Straße an.

Zusätzliche Abbildungen sind auf den folgenden Seiten zu finden.



Abb. seitlich: Tonspur, Ge-  
räuschkulisse (Bach)





An der östlichen Fassade vorbei führt ein Schotterweg, der sich auf halber Höhe teilt. Links entlang des Hauses rahmt der Weg die Nordseite des Hotels ein und führt entlang der „Rückseite“ zurück in den Gemeindekern. Der Hinterhof des Hotels wirkt wie eine unentdeckte Oase, die von viel Gewächs fast nicht einsehbar scheint. Ein eher flacher Körper ragt hinter dem Haus hervor. Die Erweiterung des Gebäudes lässt durch die Erscheinung eine differenzierte Funktion vermuten und schneidet sichtlich in das Gelände ein.

Lässt sich der oder die Betrachter:in weiter vom Wanderweg entlang der Nordfassade lotsen, erreicht diese:r durch den Anstieg fast bis zur unteren Dachkante des angedockten Körpers. Von dort aus sind alle Geschoße des Gebäudes gut erkennbar und man hat sogar die Möglichkeit ein paar Momente des Innenlebens einzufangen. Auch das Rauschen des Seebaches wird wieder zunehmend stärker. Das Gefälle der Topographie trennt den Hotelgrund vom öffentlichen Weg und schafft eine räumliche Distanz.

Nimmt man den Wanderweg an der Abzweigung rechts, steigt das Gelände stark an. Quer entlang des Hügels und des Waldes blitzt das Hotel aufgrund der hellen Fassade auf. Angekommen am höchsten Punkt des Hügels erblickt man neben dem Schneeweißgebäude auch die umliegenden Häuser und nimmt die Senke entlang des Baches wahr. Von dieser Position ausgehend sind höhergelegenen Straßen, die Eisenbahnstrecken und die umliegenden Gebirgsketten, die den Ort einrahmen, erkennbar. Sowohl der vermeidliche Lärm des Zuges als auch der Autos ist Dank des Wasserauschens des Baches, dem Klang der zwitschernden Vögel und der optimalen Position nicht zu hören.

### Zusammenfassung der unmittelbaren Umgebung

Ausschlaggebend für den Kontext des Hotel Schneeweiß ist das Verständnis der Topographie. Das Gebäude steht solitär an einer besonderen Position direkt am Seebach und genießt die Vorzüge der hohen Anzahl an Sonnenstunden als auch die naturgegebene Geräuschkulisse. Auch wenn einige Wege zum Hotelgebäude führen, sind sie durch ihre Beschaffenheit und Funktion nicht sonderlich frequentiert und rahmen den Grund der Anlage räumlich ein.



## Geschichte | Erweiterung des Hauses

Die Geschichte des Hotel Schneeweiß reicht fast über hundert Jahre zurück. Der Grund wurde nicht von Anfang an als Hotel genutzt. Mehrmalig sind Einträge zu baulichen Adaptionen an der Behörde dokumentiert. Zusammengefasst ist die Transformationsgeschichte des Gebäudes an der Heilbadstraße in vier Abschnitte einzugliedern. Zumindest wurden diese vier Phasen über das Grundstück dokumentiert und sind der Gemeinde Seefeld hinterlegt worden. Die zeitlichen Abschnitte des Hotelgebäudes erklären die Vorgehensweisen der programmatischen Entwicklung und die baulichen Transformationsphasen, deren das Gebäude seine heutige Gestalt verdankt.

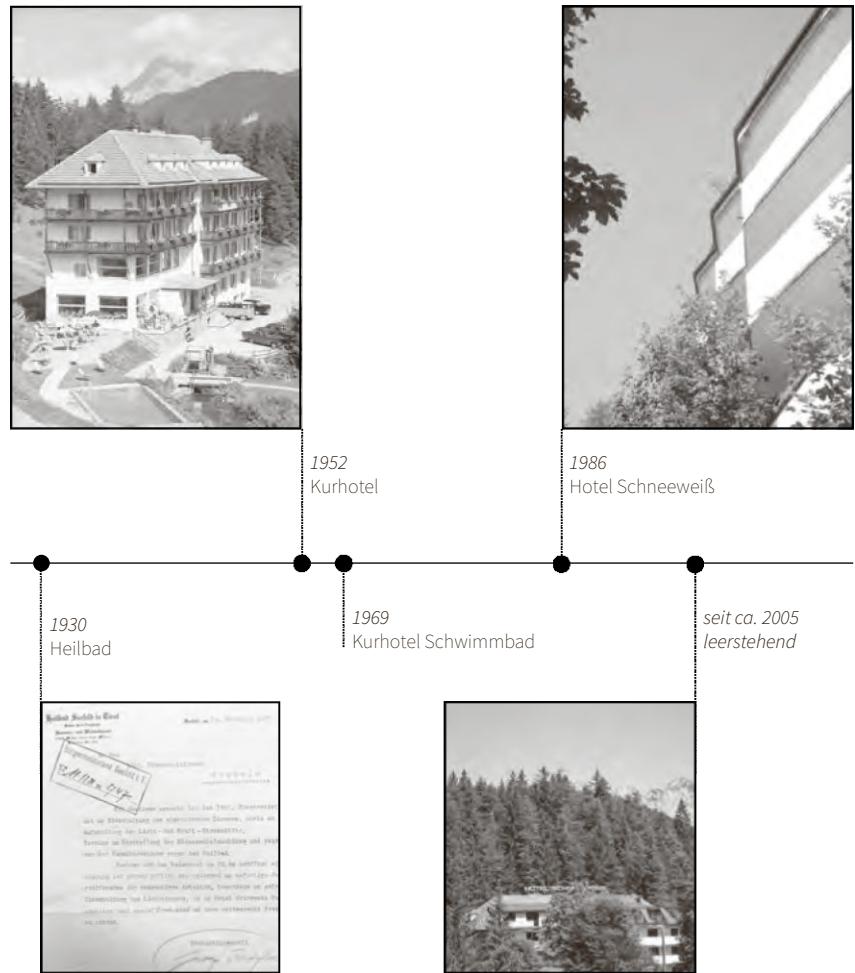


Abb. 30: Heilbad Akten  
Abb. 31: Kurhotel

## Heilbad 1930

Aus den ersten Gemeindeakten geht hervor, dass auf dem Grundstück des Hotel Schneeweiss ursprünglich ein Badehaus errichtet wurde und zu Heilzwecken diente. Angeblich gibt es direkt an der Badestelle eine entsprungene Quelle, die aufgrund ihrer mineralischen Zusammensetzung heilende Wirkung auf den menschlichen Körper verspricht.<sup>55</sup> Leider gibt es zu diesen Vermutungen keine Belege die eine Voraussetzung einer Heilquelle bezeugen. Jedoch können aus den Grundstücksakten die Bauvorhaben und die Baueingriffe nachvollzogen werden.

55 Josef Rindfleisch an Gemeinderat Seefeld, „An den Gemeinderat Seefeld“, Bauansuchen, 12. April 1930, Gemeinde Seefeld.

56 Josef Rindfleisch an Gemeinderat Seefeld, „An den Gemeinderat Seefeld“, Bauansuchen, 15. April 1930, Gemeinde Seefeld.

57 Bezirkshauptmannschaft Innsbruck an Josef Rindfleisch, „Bescheid Zl.: I - 2839/2“, Bescheid, 2. Mai 1930, Gemeinde Seefeld.

In einem Brief an die Behörde im April 1930 schrieb der Käufer des Grundes, Rudolf Rindfleisch, über den Erwerb des Badehauses und über die hygienisch gerechte Umsetzung eines Heilbades.<sup>56</sup> Einige Briefwechsel erfolgten zwischen Herrn Rindfleisch und der Behörde, jedoch sind keine Planunterlagen aus den Akten für das Bauvorhaben des Heilbades zu entnehmen. Es werden lediglich beschreibende Ausdrücke des damaligen Baus ausgetauscht. So bezeichnete man das Badehaus als ein „*primitives Holzgebäude für Badezwecke*“, welches durch eine „*betonierte und überdeckte Brunnenstube*“ erneuert werden soll.<sup>57</sup> Außerdem werden im Baubescheid vom Mai 1930 die wesentlichen baulichen Transformationen des Heilbades zusammengefasst und schriftlich festgelegt:

*„Der geplante Neubau überdeckt eine Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> und steht quer über einen in dieser Strecke nicht als eigene Parzelle ausgeschiedenen Gemeindeweg ... Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert und umfasst außer dem Erdgeschosse ein Obergeschoss und einen auf der Südseite ausgebauten Dachstock, dessen Räume unter den nach Norden fallenden Pultdach liegen. Im Erdgeschoss liegen im westlichen Trakte auf der Nordseite 5 Badekabinen von je 4 m<sup>2</sup>, auf der Südseite ein Langgestreckter Liegeraum und die Kanzlei mit Badekasse. Diesem Teile des Erdgeschosses ist im Süden eine offene Terrasse vorgelagert. Im östlichen Trakte liegt eine grössere Halle mit einem abgetrennten Extraraum, eine Küche mit Speis, sowie die Abortanlage bestehend aus je einem Klosett für Herren und Damen mit je einem Vorraum bezw. Pissoir. Im ersten Stocke sind gleichfalls 5 Badekabinen und ein Liegeraum, sowie 7 Zimmer und 2 Klosets, im Dachgeschosse 6 Zimmer, 2 Dachräume und 2 Klosets. Die Stiege liegt in der Mitte der Nordseite gegenüber dem in der Mitte der Südseite gelegenen Hauseingang.“<sup>58</sup>*

58 Bezirkshauptmannschaft Innsbruck an Rindfleisch.

Auch wenn keine Plandokumente für die Umsetzung des Heilbades vorhanden sind. Wurden laut den Akten die Zufahrtsstraßen bzw. die Wege verlegt, sowie auch eine Brücke über den Bach errichtet, um den Gästen die Zufahrt zum Badehaus zu ermöglichen.

### Kurhotel 1952

Eine weitere Transformation erfolgte im Jahre 1952. Dies geschah im Zuge des Grundverkaufes an die Ärztekammer Tirol. Die Erweiterung der damaligen Errichtung soll der Funktion eines Hotels entsprechen und den Anforderungen eines Kurhotels gerecht werden. Man fügte nicht nur wichtige Räumlichkeiten für die Umsetzung eines Hotels hinzu, sondern erweiterte das gesamte Haus um ein Stockwerk. Außerdem plante man Balkone aus Holz an der Süd- und Westfassade und passte die Fenstergrößen für den Austritt auf die Freifläche an.<sup>59</sup> In späterer Folge, nach Inbetriebnahme des Kurhotels Seefeld, musste die Ärztekammer, um den damaligen Anforderungen zu entsprechen, schließlich auch einen Aufzug im Norden des Traktes andocken.<sup>60</sup> Ab diesem Zeitpunkt fanden vorwiegend Aufenthalte zu Kurzwecken statt. Die Gäste reisten wegen dem Angebot an Behandlungen an und genießten unter anderem die Umgebung in den Bergen. Aus diesem Grund waren die Zimmer eher klein gehalten und beinhalteten in manchen Fällen nicht einmal eine private Toilette, sondern nur das Nötigste zum Übernachten.

59 Norbert Pratscher und Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, „Um- und Erweiterungsbau ‚Kurhotel‘ Seefeld“, Bauansuchen, 27. Februar 1952, Gemeinde Seefeld.

60 Ärztekammer für Tirol, „Baugesuch“, Baugesuch, 15. April 1965, Gemeinde Seefeld.

### Kurhotel Schwimmbad 1969

Nach der Übernahme des Kurhotels von Hans Schneeweiß gelangte das Hotelgebäude wieder in private Hände und ging zugleich in die Erweiterungsplanung über. Im Baubescheid vom September 1969 wurden neben den neuen Räumlichkeiten auch die materielle Ausführung des Badetraktes festgelegt.<sup>61</sup> In der Baubeschreibung schrieb Architekt Helmuth Alt eine kurze Zusammenfassung der Raumfunktionen der Heilbaderweiterung an die Behörde:

*„Halbstockkeller (Kote -1.20)*

*Kinderspiel- und Tischtennisraum, Raum für Unterwassermassage, Raum für Massage, Kneippraum und unter dem Schwimmbad Aggregate, Filter sowie Geräteraum und Maschinenraum.*

*Halbstock 1. OG (Kote +1.80)*

*Getrennte Garderoben für Herren und Damen mit W.C. und Brause Schwimmhalle mit Bar und Liegeplatz und Ausgang ins Freie.*

*Halbstock = 1.OG (Kote +3.60)*

*Saunabetrieb mit Nebenräumen, Arztraum, Liegeplatz, Ruheraum*

62 Helmut Alt, „Baugesuch“, Baubeschreibung, 28. März 1969, Gemeinde Seefeld.

63 Glas, „Bescheid Zl.: 153-9-1969/104“, 24. September 1969.

*Von der Halle werden über ein Halbgeschoß die 4 Wannenbäder erreicht, die im Hauptgebäude liegen, aber nur von der Badeabteilung erreicht werden können.“<sup>62</sup>*

Im späteren Bescheid geht hervor, dass für den Zubau des Kurhotels nicht nur Isolierungen im Dachbereich vorgeschrieben waren, ebenso eine Entlüftungsanlage sowie eine Fußbodenheizung. Außerdem wurden neben Stahlbetonelementen auch Natursteinverkleidungen an den Wänden im Innen- und Außenbereich verwendet. Vorwiegend plante der Architekt für die Erweiterung „gebrannten Hohlblockziegel“. Im Innenbereich des Hotels wurde den Unterlagen nach nichts verändert. Die Anzahl der Zimmer und die gesamte Ausstattung für den Gästebetrieb blieb folglich ident zum Kurhotel von 1952.<sup>63</sup> Deshalb ist auch davon auszugehen, dass gegebenenfalls das neue Klientel des Hotels den vorherigen Besucher:innen ähnelte. Mit dem Ausmaß des neuen Badebereichs gewann die „Kurmöglichkeit“ und die damalige Wichtigkeit des Urlaubs für Erholungszwecke an Attraktivität.

### Hotel Schneeweiß 1986

Die Familie Schneeweiß beschloss in den 80er Jahren eine weitere Transformation des Hotels durchzuführen. Damit veränderten sie nicht nur das äußere Erscheinungsbild, sondern auch der Name des Gebäudes erhielt eine neue Aufschrift. Das ehemalige Kurhotel bzw. das neue Hotel Schneeweiß wurde mit einer Vertiefung der Räumlichkeiten geplant. Sowohl im Süd- als auch im Nordbereich erhielten die Zimmer eine neue Außenwand. Nicht alle der damaligen Zimmer hatten einen eigenen Bade- bzw. WC-Zugang. Die meisten Gäste mussten die Toilette im Gang oder die Bäder im 1. OG zur Reinigung benutzen. Mit der zusätzlichen Schicht entstand ausreichend Platz für neue Badezellen. Alle 52 Zimmer des Hotels hatten nun ein privates Bad mit WC. Außerdem wurden zeitgleich die Balkone der Südostfassade mit einer neuen Formensprache geplant und ausgeführt. Nicht nur durch den Vorsprung entwickelte der Architekt eine starke Teilung der langen Fassade im Süden. Außerdem trennte der Planer, Ernst Meissl, die äußere Gestalt mit den neu ausformulierten Balkonen und verlieh dem Haus ein neues Gesicht.<sup>64</sup>

*Zusammenfassendes Ausmaß Transformation (programmatisch) lt. den Unterlagen des Bauaktes von 1986:*

Mit den bisherigen Transformationen und Erweiterungen erreichte das Gebäude eine Vielzahl an unterschiedlichen Räumlichkeiten. In der folgenden Aufzählung sind alle Funktionen der Räume nach Geschoß aufgelistet.

Untergeschoß:

Müllraum, Garage, Bügelaufzug, Wäscherei, Weinkeller, Lebensmittel, Leer-gebinderaum, Aufenthaltsraum (Personal), Heizraum, Kartoffelraum, WC, Öltanks, Verteiler, Lift

Erdgeschoß:

Unterbau Schwimmbecken, Technikraum, Vorraum, Massage, Kneippraum, Fernsehraum, Kühlraum, Hotelhalle, Küche, WC D., WC H., Rezeption, Büro, Speisesaal, Bar, Küche mit Abwasch und Service, Kühlraum, Windfang, Lift

Obergeschoß 1:

Tauchbecken mit Frischlufttraum, Dusche, Sauna, drei WCs, Arztraum, Liegeplatz mit Ruheraum, Halle mit Schwimmbecken, Fitnessraum, Garderobe mit Kastenreihe, Waschraum, Bar, Empore, Abstellraum, drei Bäder, 13 Hotelzimmer mit Bad und WC, Lift

Obergeschoß 2 bis 4:

39 Hotelzimmer mit Bad und WC, Lift<sup>65</sup>

65 Meissl.

66 „Lokalaugenschein mit Video: Geisterhäuser werden in Seefeld zum Problem“, MeinBezirk.at, 1. September 2021, [https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/geisterhaeuer-werden-in-seefeld-zum-problem\\_a4836127](https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/geisterhaeuer-werden-in-seefeld-zum-problem_a4836127).

Mit der letzten Adaption des Gebäudes war man bemüht, dem Gast optimalen Komfort zu bieten. Die Anzahl der Unterbringungen sollte nicht erhöht, sondern das Hotel an die neuesten Standards angepasst werden. Schließlich gelang es dem Besitzer H. Schneeweiß alle Räumlichkeiten für den Hotelbetrieb bereitzustellen. Die ausschlaggebenden Faktoren für die Schließung des Schneeweiß-Betriebes wurden jedoch nicht festgehalten. Mittlerweile steht das Hotelgebäude über 20 Jahre leer. Nach Betriebseinstellung verkaufte die Familie Schneeweiß das Hotel an eine ausländische Investorenfirma<sup>66</sup>, die vermutlich nie die Absicht hatte, den Bau in der ursprünglichen Funktion wieder in Betrieb zu nehmen. Seither steht das Haus als Spekulationsobjekt in der Heilbadstraße 104 und wird mitunter von Jugendlichen als Aufenthaltsort oder von begeisterten „Lost-Places-Fans“ aufgesucht. Das führte bereits zu Delikten von Vandalismus, manchmal sogar zu Unfällen und vorwiegend für viel Aufsehen in der Gemeinde Seefeld.

*Statt das gesamte Projekt dem Erdboden gleichzumachen, um ein erneutes Hotel zu errichten, möchte ich die Qualitäten des Baus untersuchen und hervorheben. Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Ressourcenmangels müssen die Vorzüge im Hinblick auf das Wohnen herangezogen werden. Defacto sollen die räumlichen Ressourcen eine erneute Transformation für eine zeitgemäße Wohnform ermöglichen.*

Nächste Seite:  
Abb. 32: Hotel Schneeweiß,  
Südansicht Einreichunterlagen



## Wesentliche Raumqualitäten

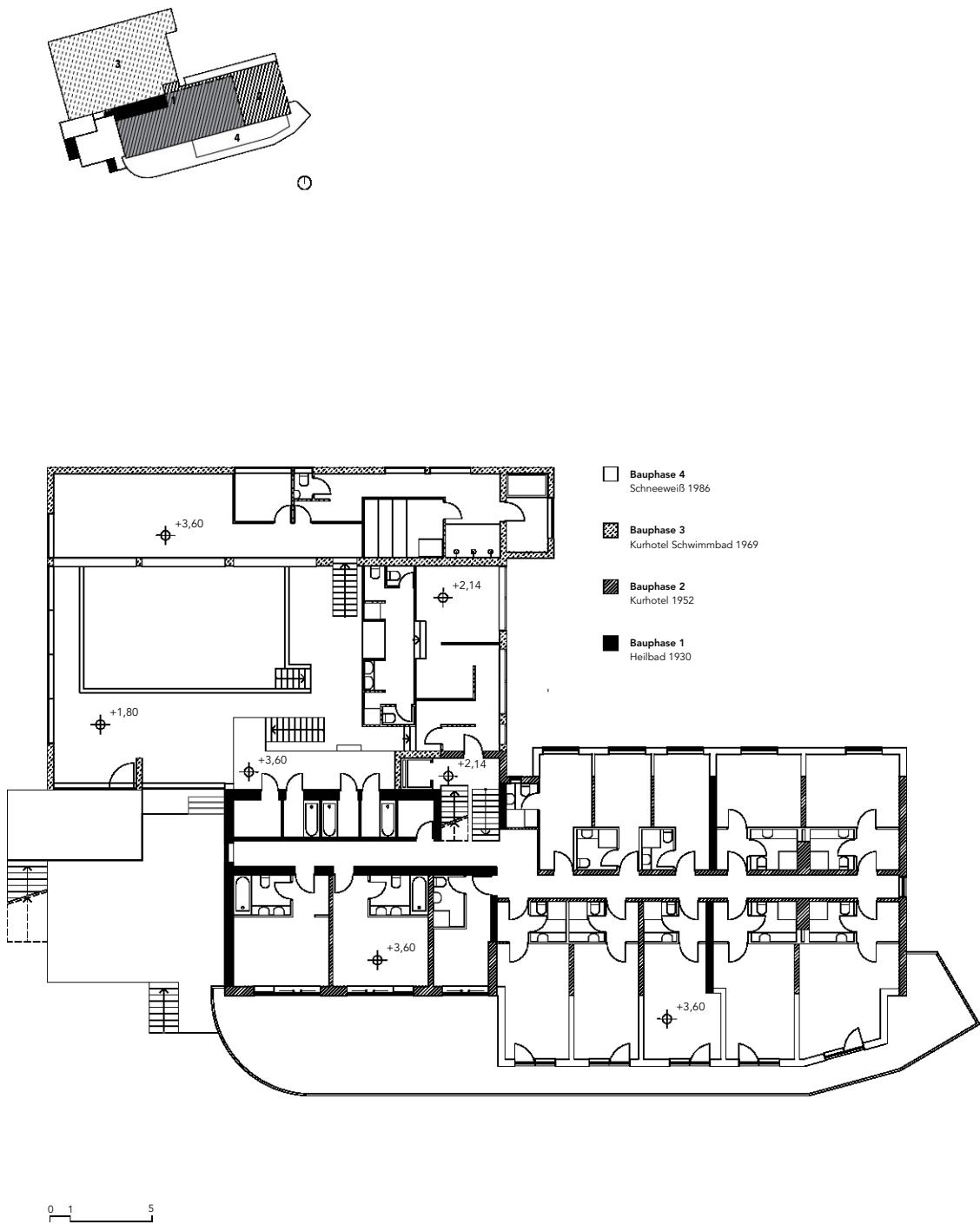
Beim Bestandsbau Hotel Schneeweiß handelt es sich um ein sehr komplexes, bauliches Gebilde. Das ehemalige Hotel weist bereits einige räumliche Qualitäten auf und verfügt über wesentliche Funktionen für die vorhergesehene Nachnutzung als kollektives Wohngebäude. Um einerseits den Umgang mit dem Bestand zu erleichtern und andererseits das gesamte Hotel besser begreifen zu können, wird in diesem Kapitel auf die drei wesentlichen Elemente des Baus eingegangen.

### Element Baden

#### Sozialer und geschichtlicher Inhalt

Erst durch den Fund der Heilquelle wurde ein Gebäude zum Heilbaden errichtet. Die Vorstellung des gemeinsamen Badens stand demnach von Beginn an im Vordergrund des Bauvorhabens. Ob als täglich genutztes Badhaus zu Heilzwecken, Kurstätte oder Entspannungsbereich während eines Urlaubaufenthaltes. *Das gemeinsame Baden gilt als signifikantes Element des Baus.*

Anhand der genaueren Untersuchung mit Hilfe der Planunterlagen ließ sich feststellen, dass die privaten Badezellen im ersten Obergeschoß nie umgestaltet wurden. Mit dem Zubau des Schwimmbades wurden dabei lediglich die Zugänge, statt vom Gang aus, zum Schwimmbereich ausgerichtet. Die Funktion als abgetrennte, intime Badezelle blieb allerdings vorhanden.

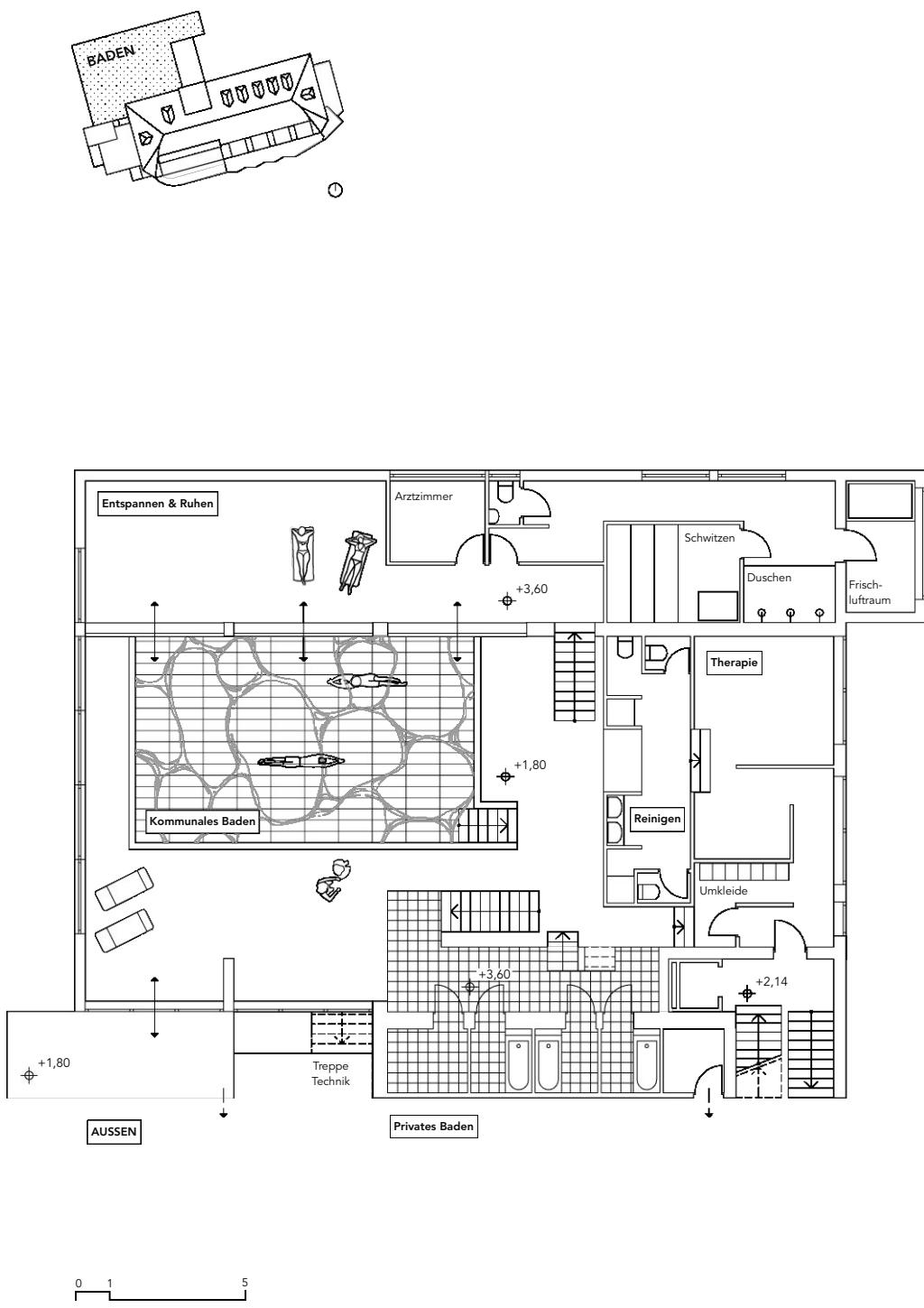


## Funktionen und Elemente

In den angefertigten Darstellungen ist zu erkennen, dass aufgrund des hohen Geländesprunges auf der nördlichen Seite des Hotelkomplexes, versetzte Ebenen für den Badetrakt eingezogen wurden. Sie generierten zusätzliche Zwischengeschoße, die über das Zwischenpodest des Stiegenhauses oder über Treppen vom Lobby- bzw. Erdgeschoßbereich erschlossen wurden. Insgesamt zählen drei Zwischengeschoße zum Badetrakt. Unter dem regulären Erdgeschoß befindet sich das untere Zwischengeschoß für den Fernseh- bzw. Technikraum und das Unterbecken. Zwischen dem ersten Hotelobergeschoß und der Ebene Null erstreckt sich der hohe Badebereich sowie auch das Zentrum des Baukörpers. Die verschiedenen Funktionsräume reihen sich direkt um das Schwimmbecken an. Von dort führen zwei Treppen zu unterschiedlichen Raumabschnitten, die sich jeweils auf der ersten Geschoßebene befinden. Von einer Treppe aus gelangt man zu den privaten Badewannenzellen und von der gegenüberliegenden Stiege zur langgestreckten Entspannungszone mit einem Sauna- und Frischluftbereich. Die offen gestalteten Ebenen vermitteln die Zusammenhänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungsebenen und erweitern den Schwimmbereich vertikal und horizontal. Außerdem öffnet sich der Badetrakt mit hohem Fensterrahmen in Richtung Süden. Diese Öffnung lässt einerseits viel Licht in die Schwimmhalle zu und verknüpft andererseits zeitgleich die außenliegende Terrasse.

## Räumliche Qualitäten und Materialität

Neben dem geschichtlichen Hintergrund des Badens lassen sich im Badetrakt bestehende als auch wertvolle architektonische Elemente wiederfinden. Im Hallenraum stehend, wandert der Blick umgehend an die Decke. Die dunkle Kassettendecke dient nicht zur Abdeckung der Ab- und Zuluftsleitungen, sondern bildet einen eindrucksvollen Kontrast zu den Wänden und zum Boden. Von den Unterteilungen der Unterzüge ausgehend, generieren die vertikalen Scheiben eine zusätzliche Streckung des Raumes. Die sehr spezifische Wandverkleidung aus Naturstein wurde nicht an allen Wänden ausgeführt, sondern nur an vereinzelten Abschnitten. Diese wurde vermutlich nach den Lichtverhältnissen der Sonnenstrahlung ausgewählt und verleiht den Wänden eine Textur. Schließlich hat auch der Außenraum einen großen Einfluss auf das Wohlbefinden im Innenraum. Durch die Einbettung in das Gelände und den vielen Sträuchern vor den Fenstern erweckt der Raum, trotz der hohen Fenstern, einen sehr intimen Eindruck. Auch wenn man direkt vom Wanderweg in den Schwimmbadbereich einsehen kann, vermittelt der Raum doch einen geschützten Ort.



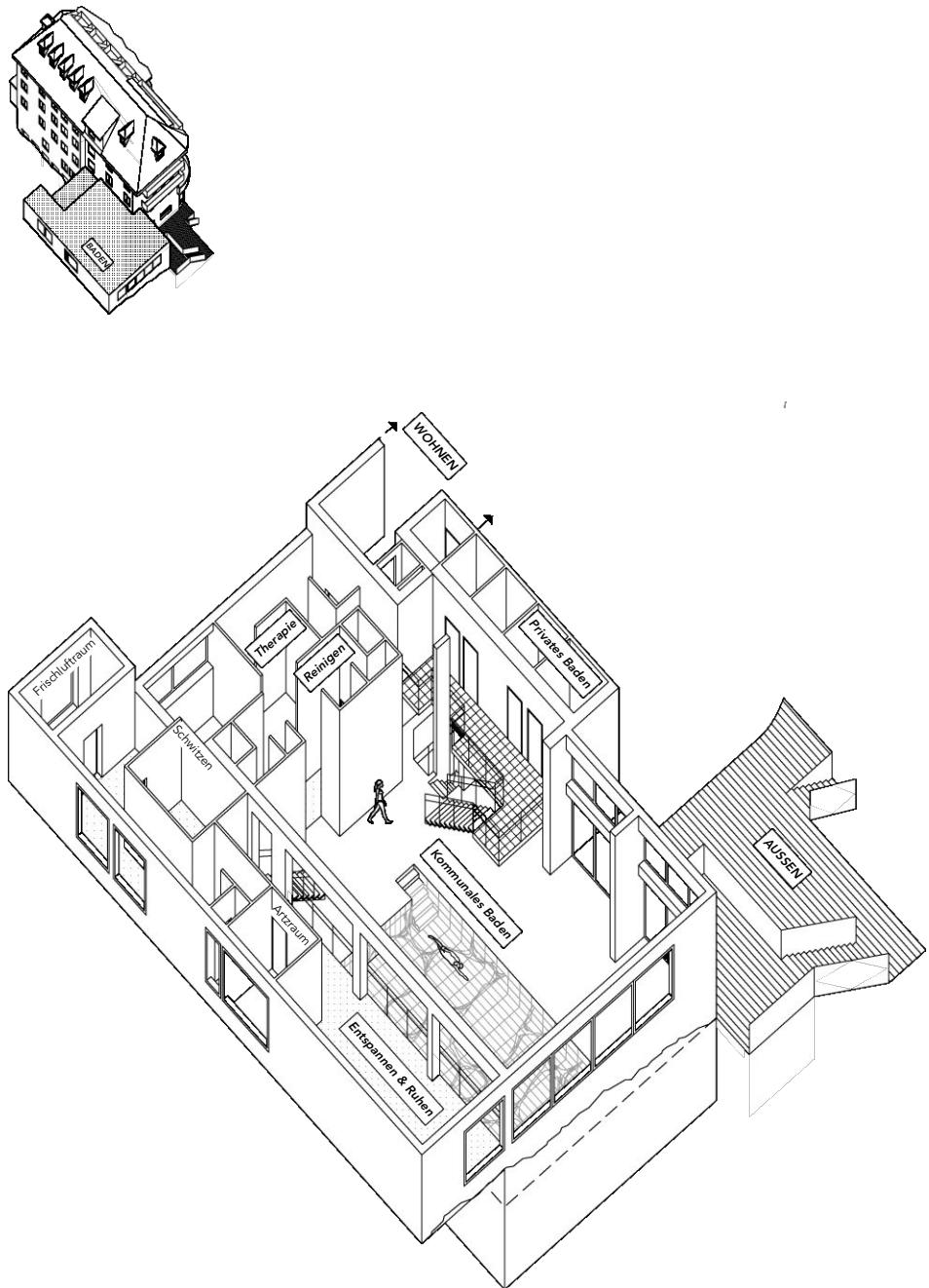
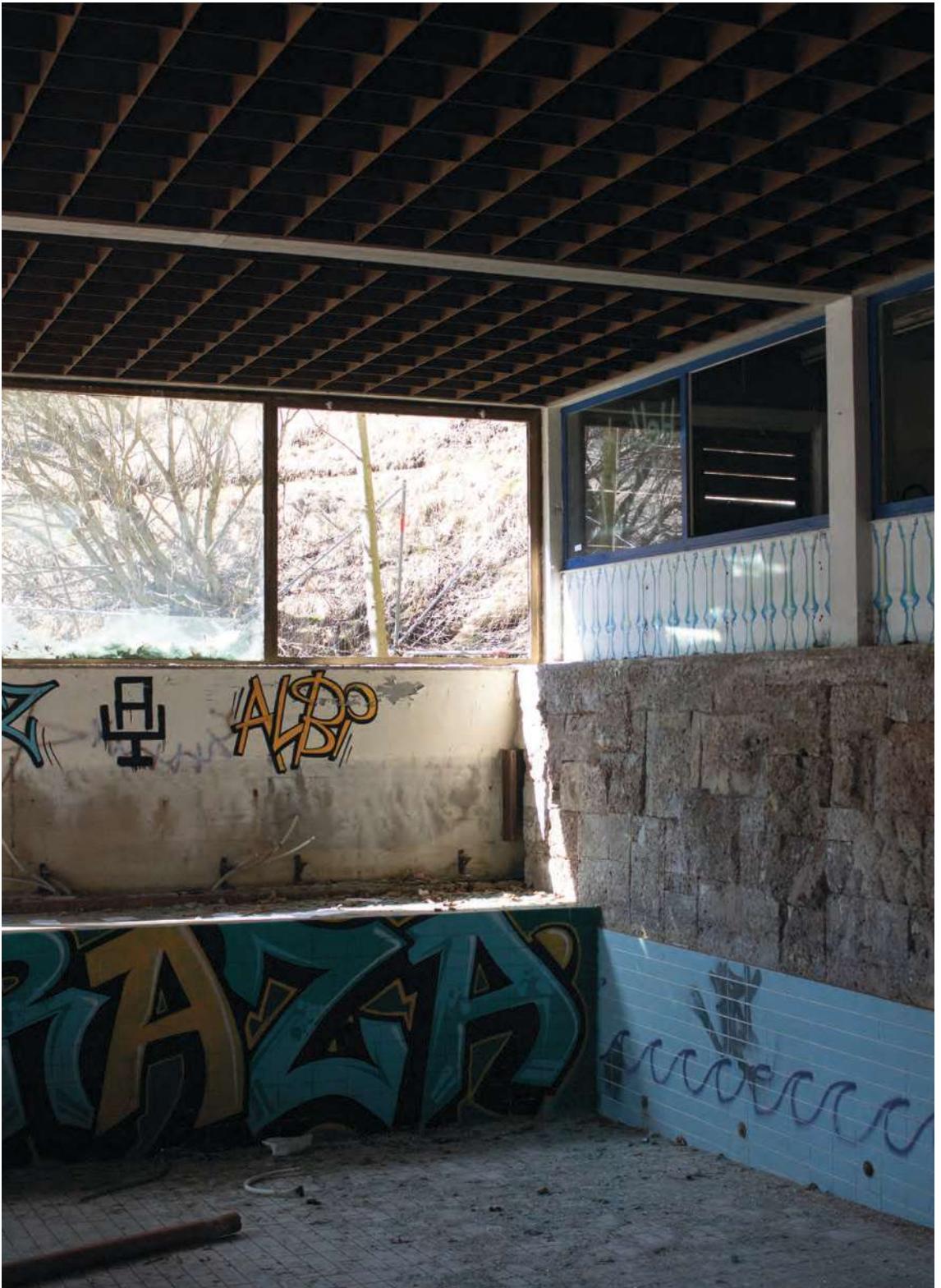


Abb.: Axonometrie, Ebenen

Nächste Seite:  
Abb.: Bestandsfoto, Schwimmbecken



**TU** Wien  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

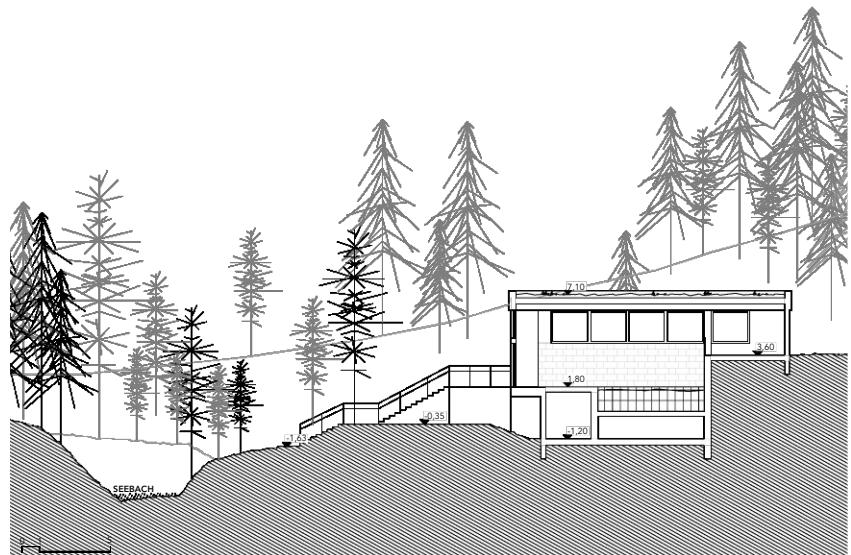
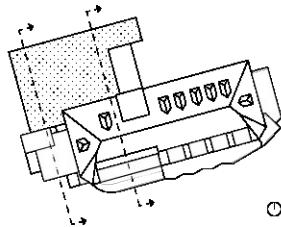


Abb.: Querschnitte,  
Badetrakt

Nächste Seite:  
Abb.: Bestandsfoto,  
Schwimmbad



**TU**  
**Bibliothek**,  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

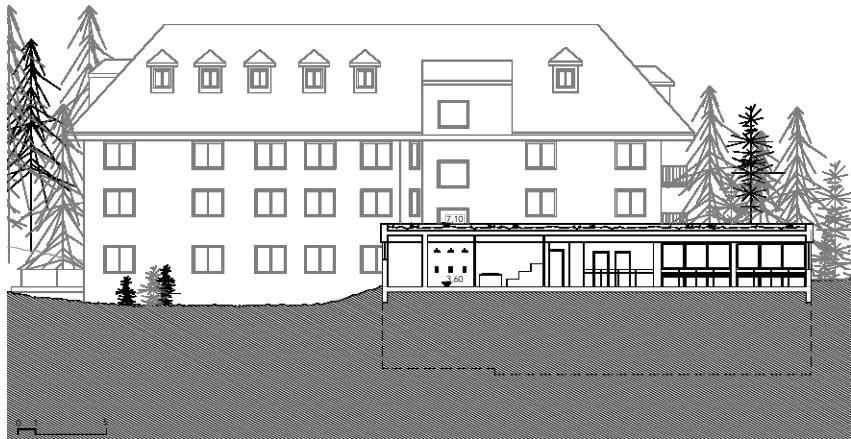
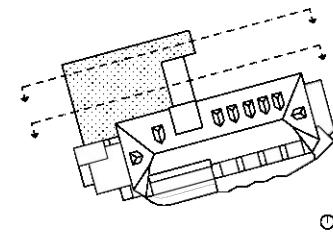


Abb.: Längsschnitte,  
Badetrakt

Nächste Seite:  
Abb.: Bestandsfoto,  
Schwimmbad

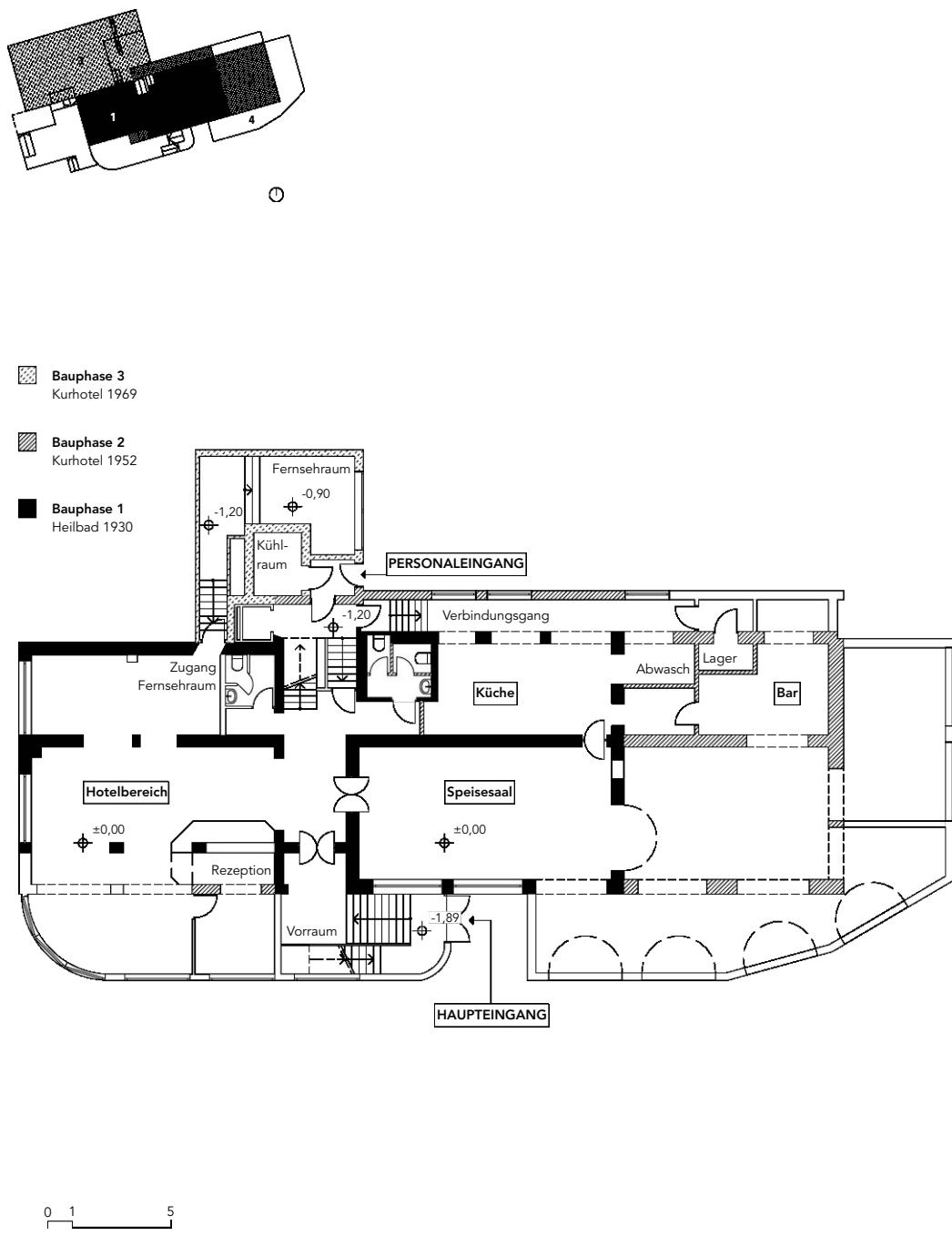


# Element Ankommen

## Transformationsabschnitte

Der Ankunftsreich, oder besser gesagt, die gesamte „Nullebene“ des Hauses in der Heilbadstraße formt ein wesentliches Element des Gastbetriebes. Dabei spricht man aus der funktionalen Perspektive eines Hotelbetriebes vom ersten Raum, der von Besuchenden betreten wird. An der Südseite des Hotels Schneeweiß gelangt man über den im Gebäude eingeschnittenen Vorbereich zum Haupteingang. Der zentrale Zugang führt über die Treppe zum Ankunftsreich der Gäste des Schneeweißbetriebes. Diese Zone beinhaltet für den Hotelbau großzügige und administrativ notwendige Räumlichkeiten, wie zum Beispiel die Rezeption mit *Backoffice*, eine großzügige Hotelhalle und einen Speisesaal mit einem Barbereich. Außerdem bildet diese Ebenen den gemeinschaftlichen Aufenthaltsort der ehemaligen Besucher:innen und wurde über mehrere Bauphasen großzügig erweitert. Bei der ersten Transformation für das Kurhotel um 1952 plante man eine Verlängerung der Längskante. Die tragenden Elemente des Heilbades wurden aufgenommen und die Struktur fortgesetzt. Dadurch wurde der Baukörper in Richtung Osten erweitert. Als das Kurhotel unter der Leitung von Herrn Schneeweiß den Badebaukörper im Norden andocken ließ, plante der beauftragte Architekt gleichzeitig drei Räumlichkeiten, die dem Erdgeschoss zugeschaltet wurden. Später, zum Zeitpunkt der letzten Adaption des Komplexes, fügte man eine neue Schicht im Süden hinzu. Die Erweiterung der „*zweiten Haut*“ an der Fassade dehnte die vorhandenen Räume, ohne an zusätzlichen Funktionsräumen anzudocken. Daher entstand die Ausbildung der „*Mehrschichtigkeit*“, die auch heute noch im Inneren des ehemaligen Hotels ablesbar ist.

*Die gewachsene Struktur wird besonders im Element des Ankommens ersichtlich und erzeugt spannende Raumqualitäten für die zukünftigen „Mehrräume“.* Von außen bildet die Ebene einen massiven Sockel, verrät dabei die gemeinschaftliche Funktion und lässt bereits einen offenen Aufenthaltsort vermuten. Allerdings sind die Bauabschnitte an der Hotelfassade des Erdgeschosses nicht auf Anhieb erkennbar. Nur beim Betreten des ehemaligen Speisesaals oder der Hotellobby stellt man zeitliche Bauetappen fest.



## Vor und hinter den Kulissen

Wie bereits angedeutet, verkörpert der Ankunfts bereich in der Hoteltypologie das gemeinschaftliche Zusammentreffen der Hotelbesucher:innen. Neben den Gästebereichen befinden sich auf dieser Ebene für den damaligen Betrieb funktionale Raumabschnitte, die lediglich für das Personal oder den Besitzer selbst angedacht waren. Demnach wurden auch die Zugänge getrennt positioniert. Damit verhinderte man den Blick hinter die Kulissen. Die Besucher:innenräume sind nicht nur nach Süden orientiert, sondern vom Hauptzugang zu betreten. Der Personaleingang schließt direkt an der Rückseite des Hauses an den Funktionsräumen an. Unbemerkt von den Hotelgästen gelangten die Angestellten zu ihren Arbeitsplätzen, ohne den öffentlichen Bereich zu durchqueren.

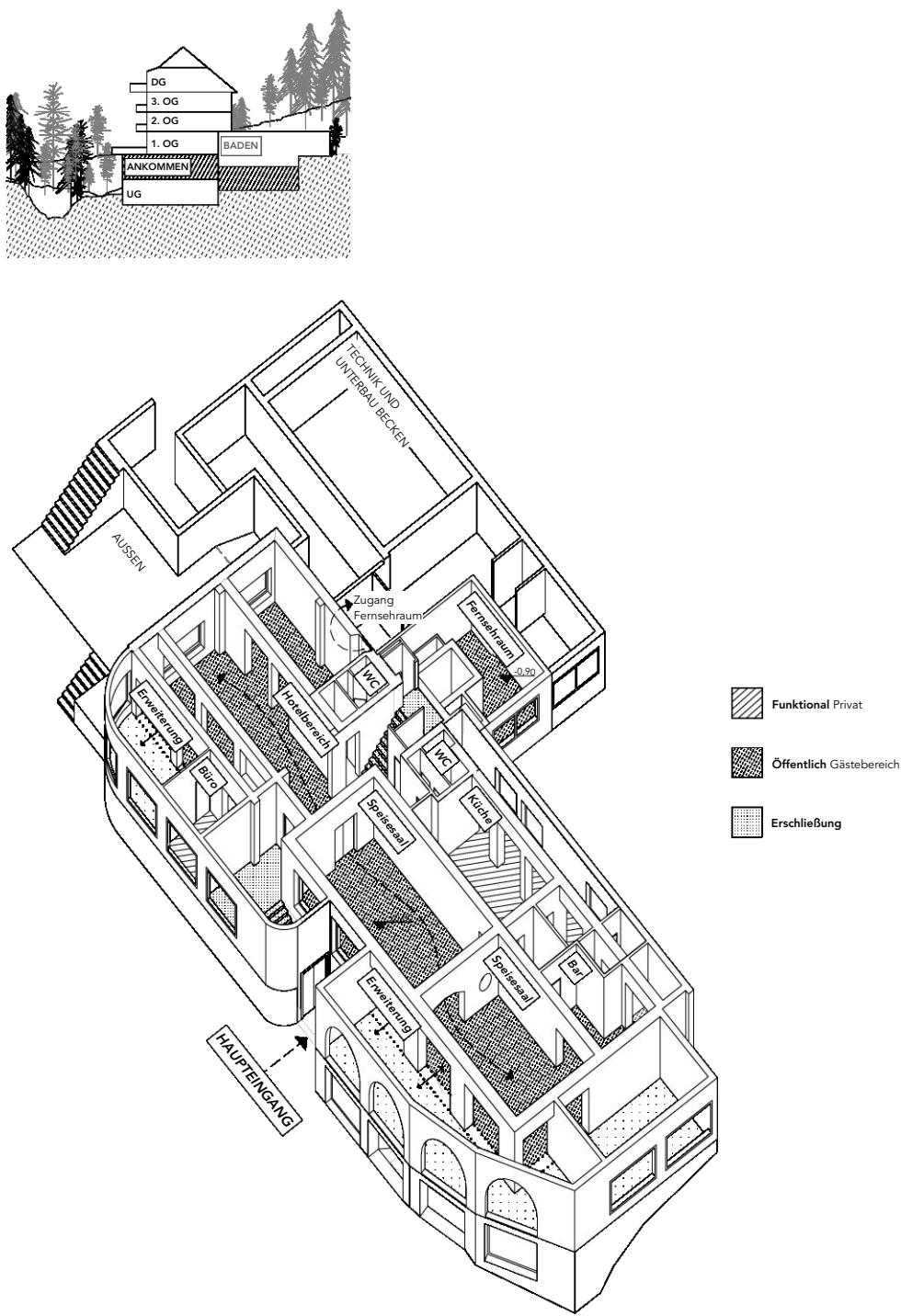
Der Haupteingang des Hotels Schneeweiß liegt über dem Höhenniveau des Außengeländes und erschließt sich durch eine Zugangstreppe. Die Eingangstreppe und der weiterführende Gang formen eine Art Eingangsschleuse vor dem Betreten der offen gestalteten Räumlichkeiten. Der Speisesaal und die Hotelloobby strecken sich längsseitig durch das Geschoß und vermitteln fließende Übergänge der öffentlichen Nutzungen. An der zentralisch positionierten Hauptzone des Ankommens docken einerseits die Erweiterungsschichten sowie andererseits die funktional wichtigen Räume für den ehemaligen Betrieb an. In Eingangsnähe sitzt die Rezeption mit einem kleinen Büro, gegenüber angeknüpft an den Speisesaal die Küchenservicezone. Nur der Fernsehraum als auch der Personalzugang befinden sich im unteren Zwischengeschoß des Badetraktes. Sie sind nicht mit der Badenutzung verbunden, jedoch dank zusätzlicher Treppen mit dem Hauptbereich verknüpft.

## Raumqualitäten

In der Hotelhalle als auch im Speisesaal sind die Erweiterungen räumlich klar ablesbar. Die groß dimensionierten Stützen und Unterzüge bilden die Schichtung fast parallel zur Fassade und ermöglichen intimere Bereiche sowie räumliche Abschnitte. Die konstruktiv notwendigen vertikalen Elemente sind vor allem im Erdgeschoßbereich deutlich zu erkennen und kreieren spannende Qualitäten in der gewachsenen Struktur. Ebenso erzeugen formale Öffnungen in den tragenden Wänden unterschiedliche Sichtbezüge. Die genannten bestehenden Raumqualitäten sollen im Entwurf durch die Inszenierung der Bestandselemente hervorgehoben werden.

Nächste Seite:  
Abb.: Axonometrie, räumliche  
Nutzungen

Darauffolgenden Seiten:  
Abb.: Bestandsfoto Lobby und  
Speisesaal, Rezeption





**TU**  
**Bibliothek**,  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



**TU**  
**Bibliothek**,  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Element Wohnen

Schließlich beinhaltet der Gebäudekomplex das Element des Wohnens. Grundsätzlich beschränkten sich die privaten Einheiten auf das temporäre Wohnen für maximal zwei bis drei Wochen. Dennoch sind in der Hoteltypologie infrastrukturelle Ausstattungen ähnlich wie auch im konventionellen Wohnbau vorhanden. Jede der ehemaligen Wohneinheiten besitzt ein kompaktes Bad mit einer Toilette, zusammen mit einem Schlafbereich für ein oder zwei Personen. Theoretisch und gelegentlich nicht unüblich, konnte noch ein kleiner Tisch mit Stuhl oder ein Beistellbett zur regulären Möbelausstattung hinzugefügt werden.

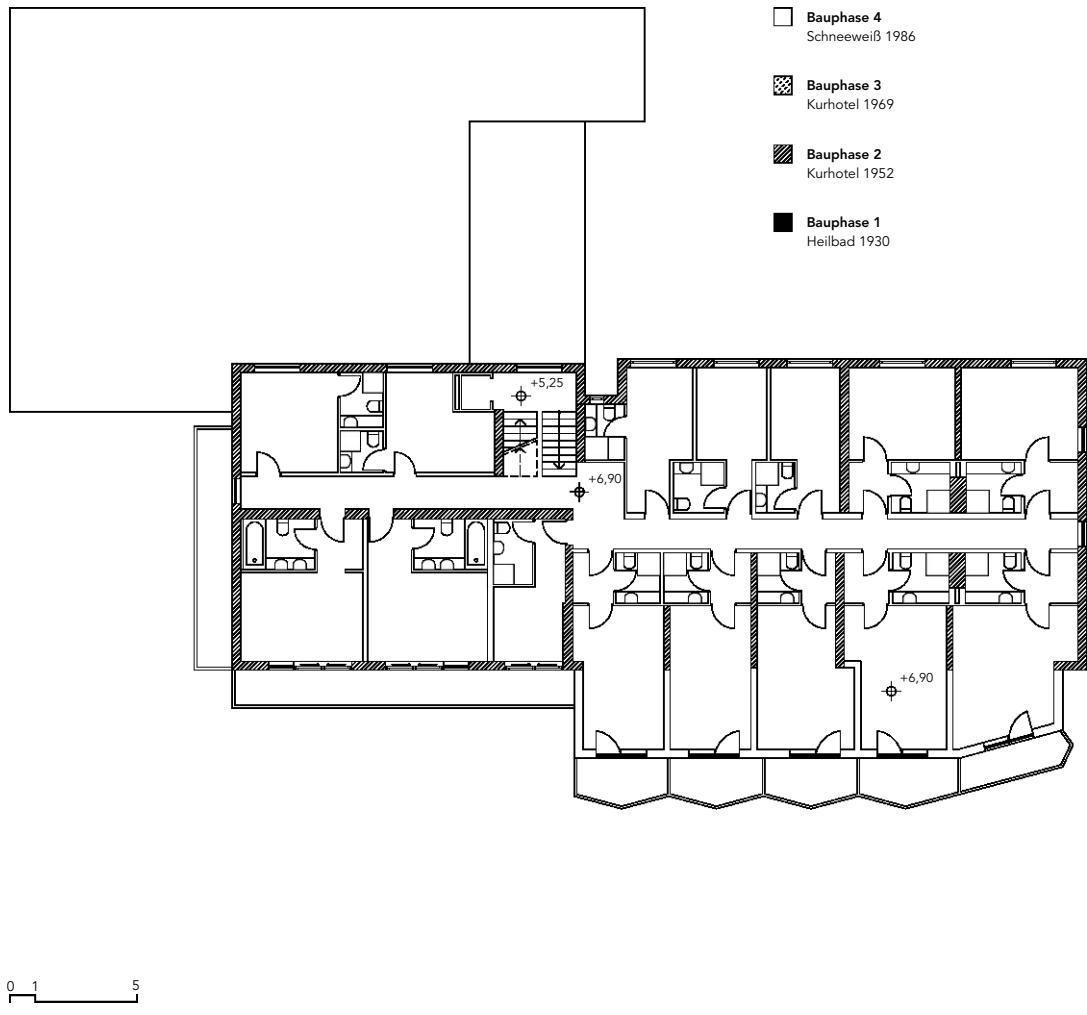
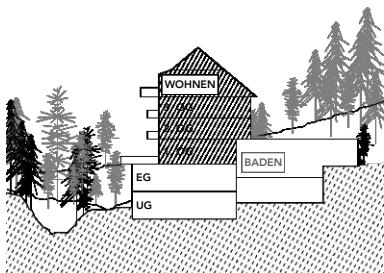
*Die Erschließung der ehemaligen Hotelzimmer ist weniger untypisch für ein hoteltypologisches Bauwerk. Die Hotelzimmer werden mit einem Mittelgang erschlossen. Am Ende des Ganges sind jeweils Fenster zur Belichtung angebracht.*

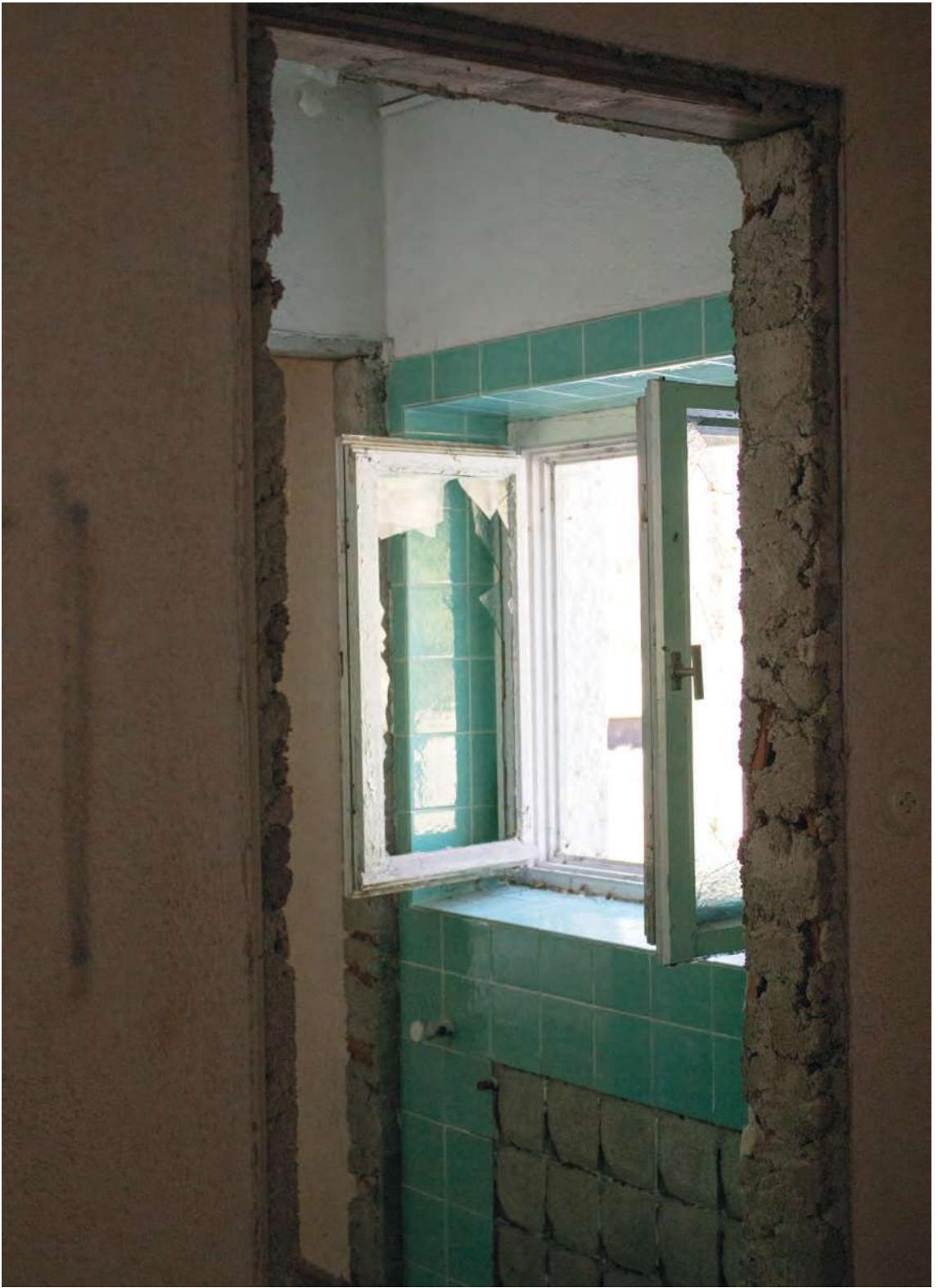
Wie bereits im Element des Badens beschrieben, verbindet ein zentrales Stiegenhaus nicht nur die Zimmer mit dem Ankunftsreich, sondern verknüpft über das Zwischenpodest den Schwimmbad- und Erholungstrakt. Die privaten Zimmereinheiten sind sehr komprimiert gehalten und verfügen zur Südseite über einen Balkon. Die nach Norden ausgerichteten Privateinheiten profitieren vom ruhigen Blick in den Wald. In den Bestandsunterlagen ist außerdem eine Erweiterung der Regelgeschoße zu entnehmen. Im östlichen Bereich beschloss der Planer für das Hotel Schneeweiß die Kurzhotell Zimmer nach Süden zu vertiefen. In einem Zug wurden die Schlafräume vergrößert, in allen Zimmern ein Bad integriert und der signifikante Balkon angehängt.

Vom ersten bis zum dritten Stockwerk entwickelten die Architekten Regelgeschoße. Lediglich das Dachgeschoß wurde aufgrund der Dachschräge differenziert entworfen. Aus den letzten Plandokumenten konnte festgestellt werden, dass in den Wohnungen das Hotelpersonal im letzten Geschoß untergebracht wurde. Diese Wohneinheiten verfügen ebenfalls über jeweils einen kompakten Schlafbereich als auch Sanitärcelle. Sie sind zu den Gästezimmern funktional so gut wie identisch errichtet. Das aussteifenden sowie tragenden Wandscheiben dienen nicht nur der Trennung der Gästeeinheiten, sondern bieten die Grundlage für den künftigen Entwurf. Die Ansammlung als auch Positionierung der Bestandsbäder bietet zudem reichliche Möglichkeiten für die zukünftige Infrastruktur der privaten Wohneinheiten. Gleichermaßen bedeutend für die Adaptierung sind die bestehenden Freiflächen der Südfront. Sie generieren vor allem mehr Wohnqualität und erweitern den Wohnraum nach draußen.

Nächste Seite:  
Abb.: Grundriss, zweites Obergeschoß, Bauabschnitte

Darauffolgende Seiten:  
Abb.: Bestandsfotos, Zimmer und Gang





**TU**  
**Bibliothek**,  
Your knowledge hub  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# Adaption

## Entwurf

### Position zum Bestand | Maß der Adaptierung

Die leerstehenden, ehemalig touristisch genutzten Gebäude bzw. Gaststätten wie auch andere Formen von Beherbergungsbauten sollen als kollektive Wohnressourcen wahrgenommen und im Sinne der Nachhaltigkeit räumlich weitergenutzt werden. Im konkreten Fall Hotel Schneeweiß, das – wie viele andere seiner Art in der Umgebung – leer steht, wurde über mehrere Jahrzehnte transformiert und erweitert. Defacto *ein Transformationsgebilde, das aufgrund der Gästewunsch-Adaptierung fragmentarisch anwuchs*. Das Hotel Schneeweiß gilt damit als Paradebeispiel für den Hotelleerstand in der ehemaligen Olympia-region und soll nun als Nachnutzungsexempel für kollektives Wohnen im ländlichen Raum Österreichs stehen.

Die collagenhafte Erscheinung des Hotel Schneeweiß lässt sich sowohl an der Fassade als auch im Inneren des Gebäudes ablesen. Die aneinandergebauten Schichten dienten ursprünglich der Erweiterung des Hotelbereiches und ergeben heute außergewöhnliche Raumqualitäten. Die Schichtung hat nicht nur den Erhalt der einzelnen Fragmente ermöglicht, sondern auch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Der Gedanke des Transformationsgebildes wird im Entwurf aufgenommen und weiter gedacht. Das sukzessive Weiterbauen ruft unterschiedliche räumliche Situationen aus der Vielzahl der Bauperioden hervor. Diese Qualitäten der Transformationsabschnitte werden analysiert und für den Entwurf des Wohnhauses weiterentwickelt.

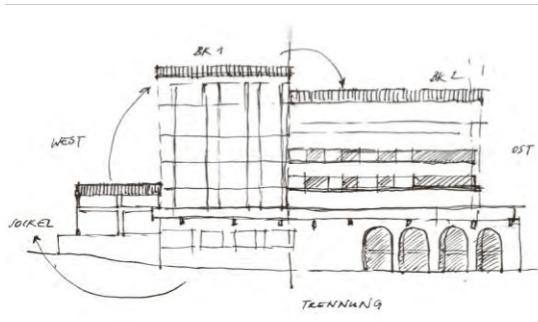
Die entstandenen Zonen konzipieren Orte der gemeinschaftlichen Benutzbarkeit und der individuellen Gestaltungsfreiheit. Das Baden wird Teil des Kollektivitätsgedankens und der Ort des Badens zu einem zentralen Raum im Gebäude. Besonders die seit Heilbadzeiten bestehenden Badezellen werden in die ursprüngliche Erschließung zurückgeplant. Die einzeln nutzbaren Bäder stehen als ein zentrales Element der Reinigung. Der Badetrakt hingegen nimmt eine von den Zellen getrennte, kollektive Form an.

Für die Umnutzung des Gebäudes müssen allerdings wesentliche Eingriffe vorgenommen werden, um gemeinschaftliches Wohnen im Hotel Schneeweiß realisieren zu können. Der Entwurf schlägt daher folgende Transformationen vor:

Nächste Seite:  
Abb.: Bestandsfotos,  
Südfassade und Eingang

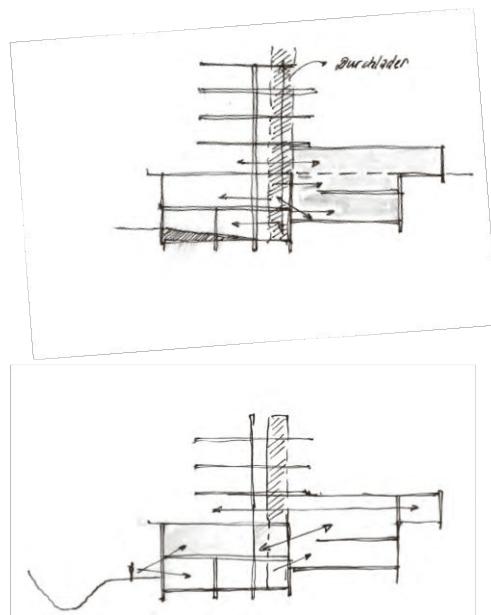


**Bibliothek**,  
Die approubierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



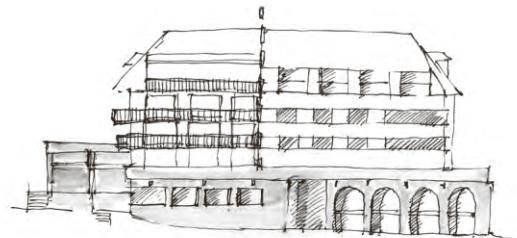
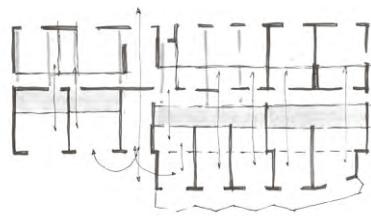
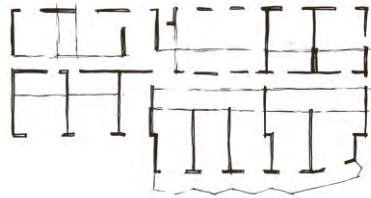
## Baukörper Definition der Volumina

Die unterschiedlichen Abschnitte und Fassaden-  
elemente geben dem Gebäude einen außergewöhn-  
lichen Collagencharakter. Die einzelnen Trans-  
formationsabschnitte zeichnen sich vor allem an  
der äußereren Gestalt des Komplexes ab. Bauteile,  
welche zu Heilbadzeiten errichtet wurden, werden  
nun gestalterisch zu einem kräftigen Sockel zu-  
sammengefasst. Auch der angehängte Badekörper  
gehört dazu. Hier schiebt sich der Sockel in das  
Gelände. Die auf dem Sockel versetzt sitzenden  
Volumina stehen zeitgleich für zwei unter-  
schiedliche Umbauphasen. Während sie im Bestand noch  
unbestimmt zusammenwachsen, werden sie in der  
Transformation als zwei eigenständige Baukörper  
betont. Um auch ausreichend Wohnqualität im  
letzten Geschoss bieten zu können, erhalten die  
zwei unterschiedlichen hohen vertikalen Volumina  
einen neuen Dachabschluss.



## Erschließung Uneingeschränkte Bewegung ermöglichen

Eine Besonderheit des Hotels sind die Vielzahl an  
Ebenen, die derzeit noch nicht barrierefrei zugäng-  
lich sind. Der nachträglich hinzugefügte Lift hat  
zwar als Erleichterung der vertikalen Erschließung  
des Gastbetriebes gedient, dennoch wurden die Zu-  
gänge des Aufzuges nicht barrierefrei ausgeführt.  
Um einen uneingeschränkten Zugang zu ermög-  
lichen und für alle Personen jede einzelne Ebene  
erreichbar zu machen, sieht der Entwurf für die  
Transformation eine zentrale Erschließung in Form  
eines Personenaufzuges vor. Damit sollen die Ver-  
bindungen zwischen Wohnen, Gemeinschaft und  
Baden verstärkt und für alle begeh- oder befahrbar  
gemacht werden.



## Innere Struktur

### Wohnen mit bestehender Struktur entwickeln

Mit sanften Eingriffen im Inneren der Struktur werden ausgehend von den bestehenden Sanitärräumen die Wohneinheiten geplant. Die vorgefundene Struktur wird aufgegriffen. Die Einteilung der Einheiten soll eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohntypen ermöglichen. Je nach Geschoß und abhängig vom Bestand sind unterschiedliche Formen der Kollektivität und des Wohnens formuliert.

## Hüllenadaption

### Zur Aufwertung der Räumlichkeiten

Der Entwurf strebt keine gestalterische Vereinheitlichung an. Sämtliche Öffnungen und Balkone werden lediglich dem Innenraum dienend vergrößert. Öffnungen, die den Wohnräumen keine ausreichende Belichtung bieten, werden durch die Abnahme der Parapete vergrößert und die massiven Brüstungen perforiert. Die bestehenden knickenden Balkone werden zitiert und entlang der zweiten Wohnvolumina weitergezogen. Dennoch soll die neu hinzugefügte Struktur einem vorgesetzten Gerüst gleichen und sich vom Bestand absetzen. Demnach wird, wie in den bisherigen Transformationen, eine neue räumliche Schicht angedockt.

## Haltung zum Bestand

### Vision für Schneeweiß

Das *Collagengebilde* gilt als Exempel für die Hotelbaukultur in der Umgebung Seefeld und bietet eine kollektive Wohnressource zur Weiterverwendung der gebauten Räumlichkeiten. Die fragmentarischen Erweiterungen lassen die einzelnen Transformationsetappen ableiten und bieten zudem räumliche Qualitäten in den besagten Schichtungen. Die Vorzüge der Badenutzung werden aufgenommen und im Kollektivitätsgedanken weitergedacht. Folglich werden die Kernelemente für die Adaptierung zu gemeinschaftlichem Wohnen beibehalten und nur die dafür notwendigen Eingriffe in der bestehenden Bausubstanz vorgenommen. *Defacto wird eine Transformation im Sinne der Veranschaulichung vorheriger Eingriffe geplant, aber dennoch vom Anspruch einer vereinheitlichten Gesamtkosmetik abgewendet.*



**Bibliothek**,  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Übersetzung der japanischen Wohnatmosphären

Mit dem Vorbild des japanischen Wohnens sollen die erfahrenen Raumqualitäten in den Hotelbestand übersetzt werden. Zum Teil wurden Methoden (wie beispielsweise das Arbeiten im Schnitt) im Entwurfsprozess angewandt. Dabei galt es, die bereits bestehende Schichtung im Wohnungsentwurf aufrechtzuhalten, den Bestand im Schnitt zu analysieren und die Varianz der Gemeinschaftszügänge hervorzuheben.

## *FreiZwischenHüllSchwellenRaum*

Ob nun die Schwelle zwischen dem Innen und Außen, als Bereich der programmatisch undefinier-ten Zone oder als Schicht- bzw. Pufferraum – diese Räume sind sowohl in den japanischen Referenzprojekten, als auch im Bestandsbau des Hotels als räumliche Zonen vorhanden. Der *FreiZwischenHüll-SchwellenRaum* ist nicht nur relevant für die Qualitäten des Wohnens, sondern bietet einen „*Mehrraum*“ für die räumliche Nutzung der Wohn- und Gemeinschaftsbereiche. Deshalb ist die Aufrechterhaltung der Schichtungen bzw. Zwischenzonen für den Entwurf essenziell und schafft wertvolle Raumqualitäten.

## *VertikalerweiterungsExtrudierFläche*

Aufgrund der Komplexität der Badeebenenverbindungen und der niedrigen Raumhöhen im Bestandsgebäude ist das „*Entwerfen im Schnitt*“ ein wesentliches Werkzeug für den zukünftigen Wohn- und Baderaum. Für die Wohnfläche stehen vor allem die im Kollektiv genutzten Räume im Vordergrund. Die Qualitäten der Wohn- und Gemeinschaftsbereiche sollen nicht auf die Grundrisse reduziert werden, sondern auch in der Vertikale profilieren. Ebenso werden die barrierefreien

Verbindungen der unterschiedlichen Ebenen mit dem erlernten Werkzeug verknüpft. Die Dreidimensionalität des Raumes wird im Entwurfsprozess besonders im Wohnbau an hinterer Stelle gesetzt. Das *Entwurfs-Tool der vertikalen Erweiterung* soll von Beginn an im Designverlauf integriert werden, damit der Fokus zur Raumqualitätsverbesserung nicht verloren geht.

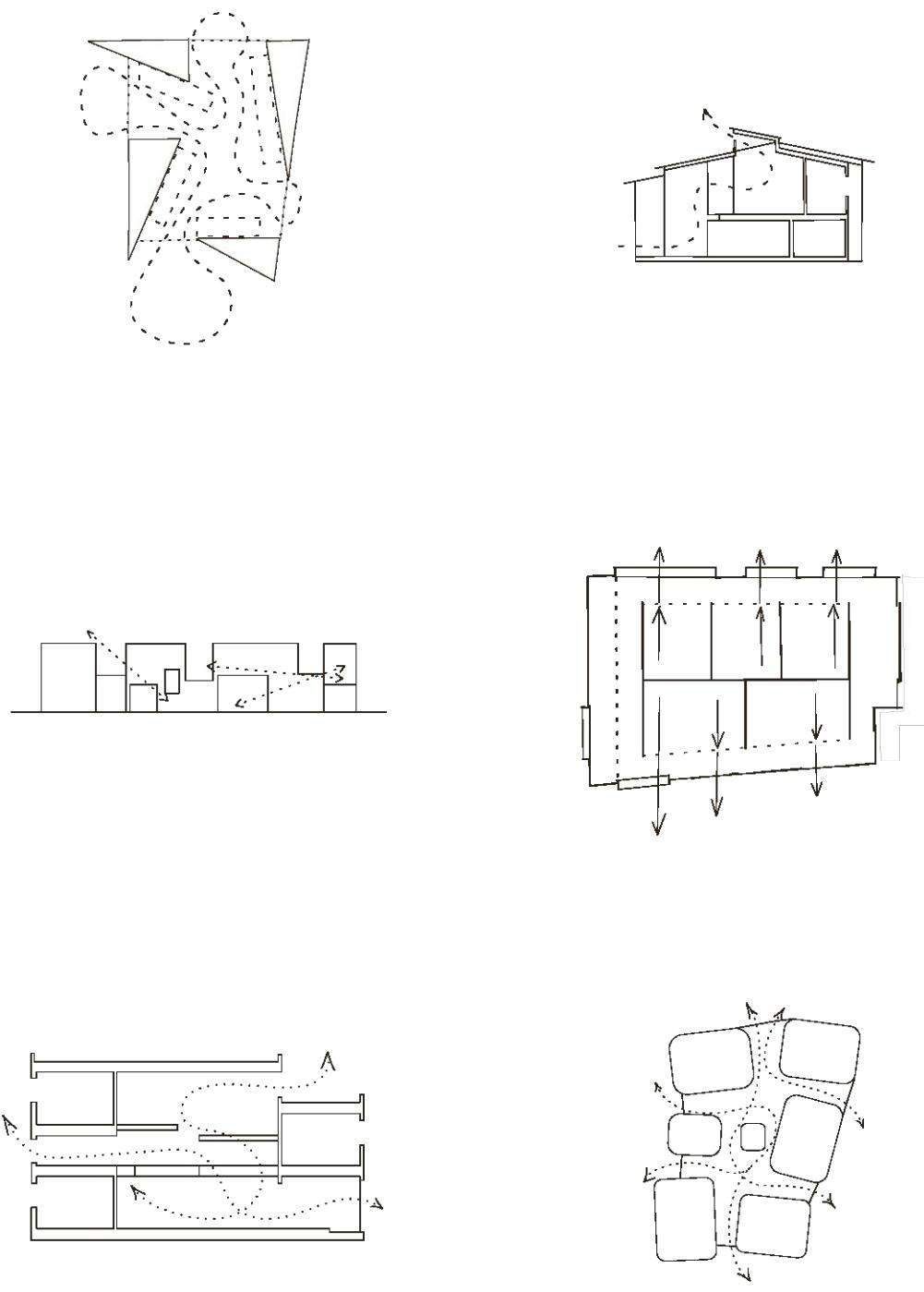
## *VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt*

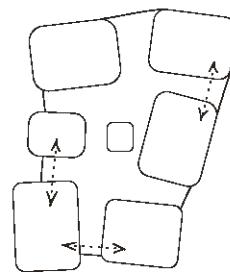
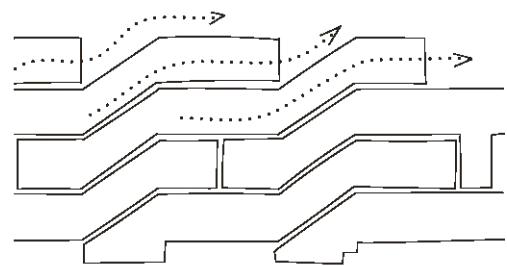
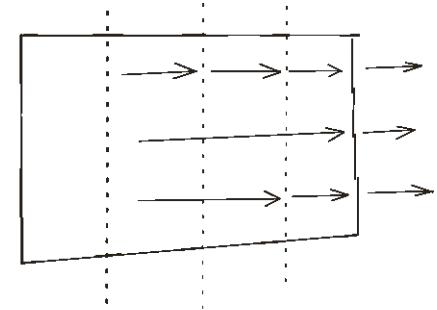
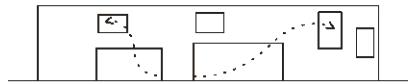
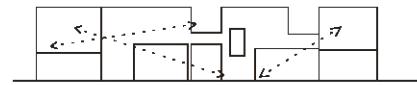
Maßgeblich für eine funktionierende Kollektivität ist die Planung und Ausformulierung der Gemeinschaftsbereiche. Wie wird der Gemeinschaftsbereich definiert und durch welche Nutzung ist die Kollektivität im Entwurf charakterisiert? In den japanischen Referenzprojekten sind die geteilten Räume unterschiedlich positioniert und genutzt. In manchen Projekten werden Innenhöfe als Kommunikationsort aufgesucht, in den ehemaligen *Hintergassen* Japans sind es die Brunnen der *Rojii*-Strukturen und sehr oft auch die Schwellenbereiche zwischen der Öffentlichkeit und dem privaten Wohnraum. Die Nutzung dieser Räume spielt dabei eine große Rolle. Das gemeinsame Kochen, Baden oder Verweilen sind bedeutsame Elemente für ein kollektives Miteinander und wird auf unterschiedliche Arten praktiziert. Aufgrund des Bestandes und des komplexen Bestandsgrundrisses sollen im Entwurf vielfältige Gemeinschaftsebenen entwickelt werden. Einerseits bietet der Badetrakt den Nährboden der Kollektivität für eine Wohngemeinschaft sowie der Umgebung, andererseits sollen die weiteren Gemeinschaftsflächen in den Wohngeschoßen integriert, wie auch je nach Wohnformation vielseitig ausformuliert werden.

Abb.: Umlaufende Gemeinschaftsfläche, *House for seven people*

Nächste Seite:  
Abb.: Gesammelte Skizzen  
aus Japan







# Neue Badeatmosphären

## Idee des Badens

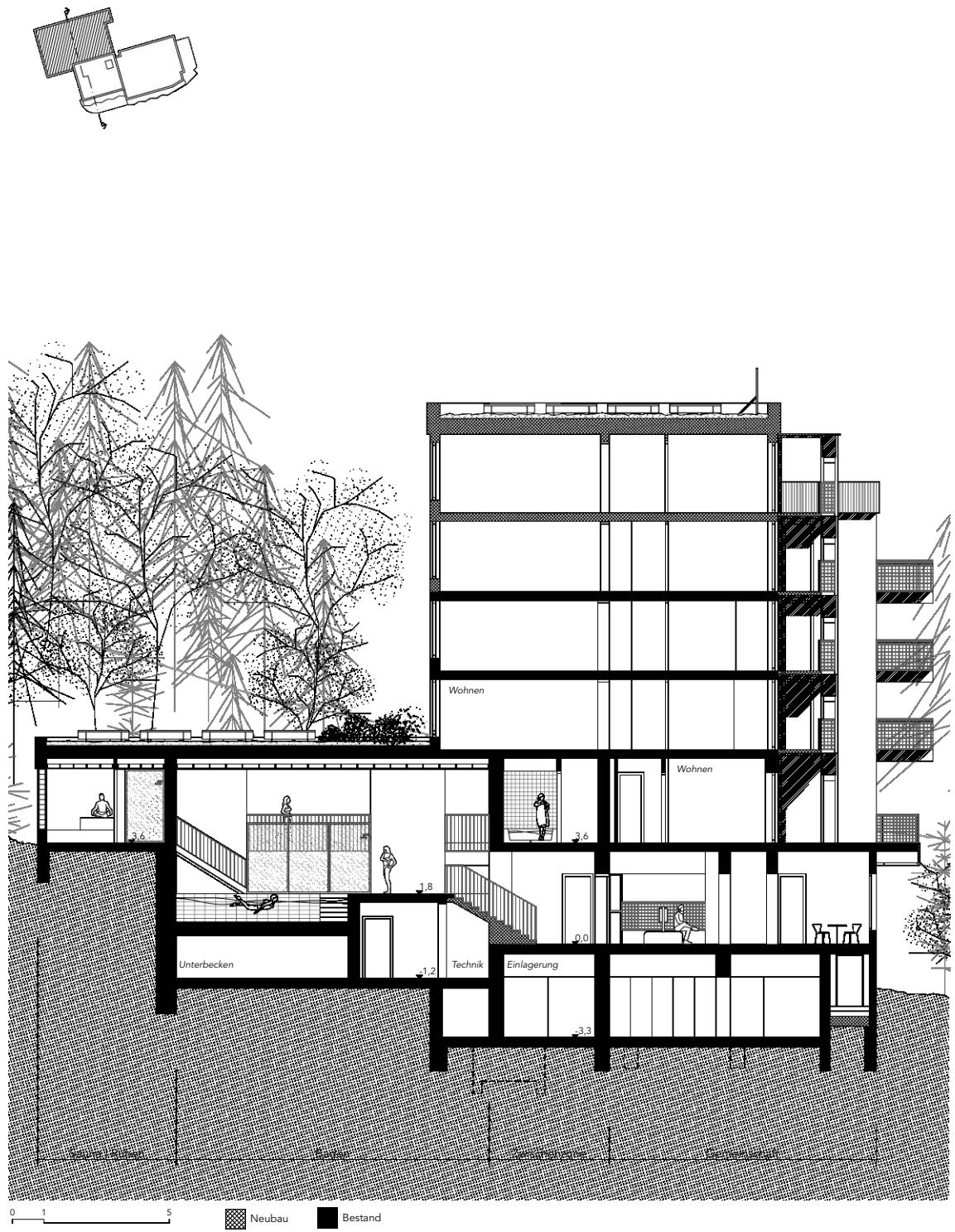
Die geschichtliche Komponente des Badens spielt im Entwurf große Rolle, denn das Baden bieten für die Bewohner:innen und die Umgebung des ehemaligen Hotels einen wertvollen Gemeinschaftsort. Die Aufrechterhaltung des Kollektivgedankens gilt nicht nur den Hausbewohner:innen, sondern auch den Gemeindebewohner:innen. Daher soll ein Ort geschaffen werden, der an das Badehaus vor fast 100 Jahren erinnert und einen wertvollen Treffpunkt für das Seefelder Dorf bildet. Dabei steht die Stärkung der Gemeinschaft im Vordergrund und die Zusammenführung der Hausmitglieder bzw. Gemeinde.

*Der Badetrakt soll den kollektiven Nährboden des ehemaligen Hotels bilden und zeitgleich die Erhaltungskosten des häuslichen Luxus zu einem gewissen Teil decken. Die Idee des gemeinschaftlichen Badens gestalten den „Mehrraum“ für Hauspersonen, Nachbaren und Ortsansässige – einen „Mehrraum“ als Ort des gemeinsamen Alltags, einen „Mehrraum“ zur Entspannung und einen „Mehrraum“ als Treffpunkt für alle.*

## Einblick durch den Schnitt

Der von 1969 angedockte Badebaukörper, wie bereits im Kapitel [Leer] Bestand untersucht, orientiert sich stark an den nördlich anliegenden Hang. Durch das Einbetten der Zwischengeschoße in das Gelände entstanden weitere Erschließungsgänge und Verbindungen zu den Hauptgeschoßen. Die Zusammenhänge sind im Grundriss auf Anhieb schwer erkennbar. Der komplexe Aufbau des Baukörpers und nun auch die ausformulierte Transformation bietet im Schnitt eine räumliche Zugänglichkeit zu den unterschiedlichen Geschoßebenen. Daher beschloss ich zu Entwurfsbeginn die Baderäumlichkeiten nicht nur im Schnitt zu analysieren, sondern auch das „Entwerfen im Schnitt“ als Werkzeug dafür zu nutzen. Im Bestandsbau gibt es unzählige Abtrennungen, die damals den unterschiedlichsten Funktionen, neben dem Schwimmen, dienten. Nun werden zur Raumqualitätsverbesserung die einzelnen Zellen aufgebrochen und die Vielfalt an Ebenen sichtbar gemacht. Die Geschoßsprünge dürfen dennoch nicht als Hindernis für eingeschränkte Personen wahrgenommen werden. Deshalb bestand die Aufgabe darin, zwar fließende Räume zu generieren, trotzdem aber barrierefreie Verbindungen zu schaffen.

Nächste Seite:  
Abb.: Querschnitt Badetrakt,  
Entwurf

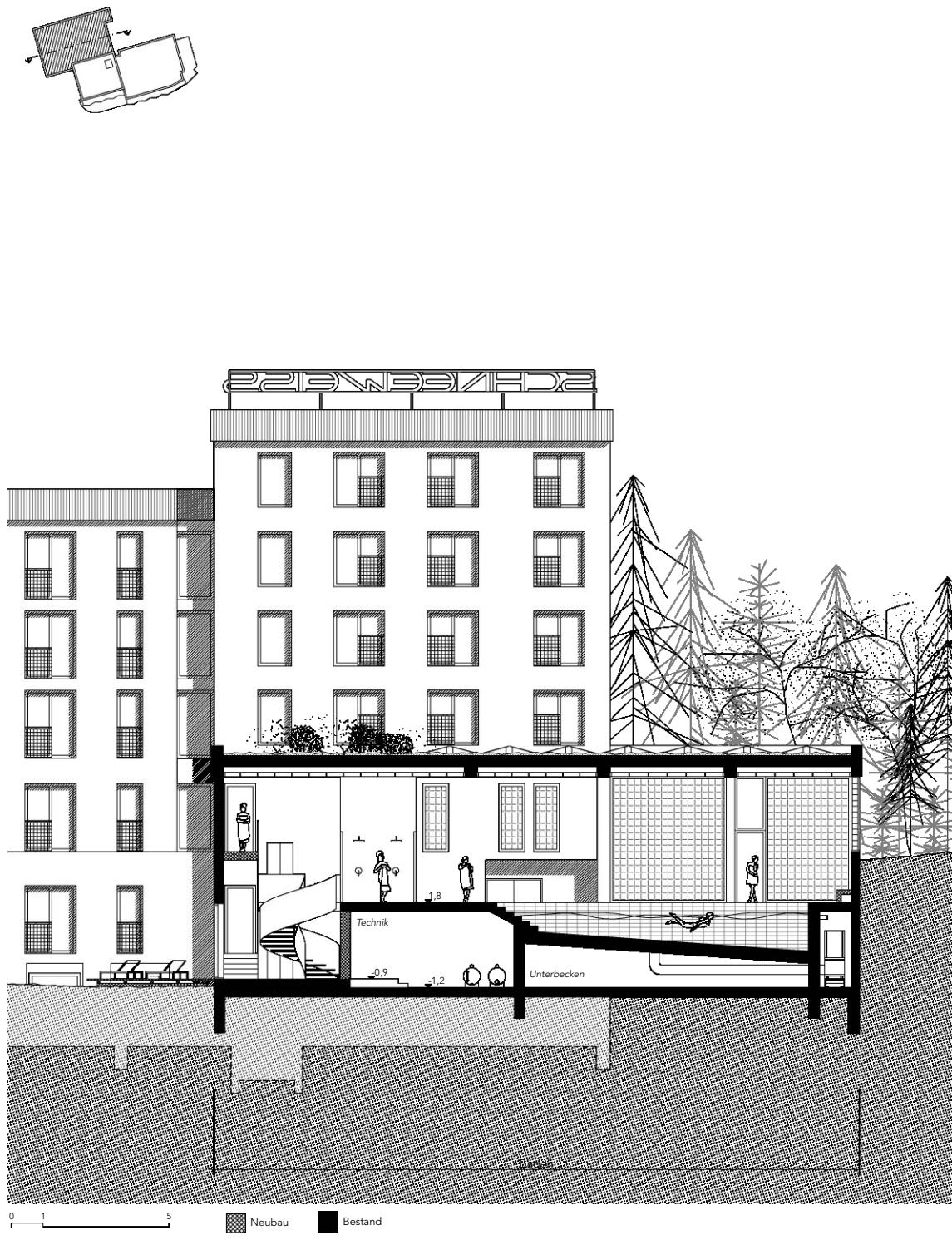


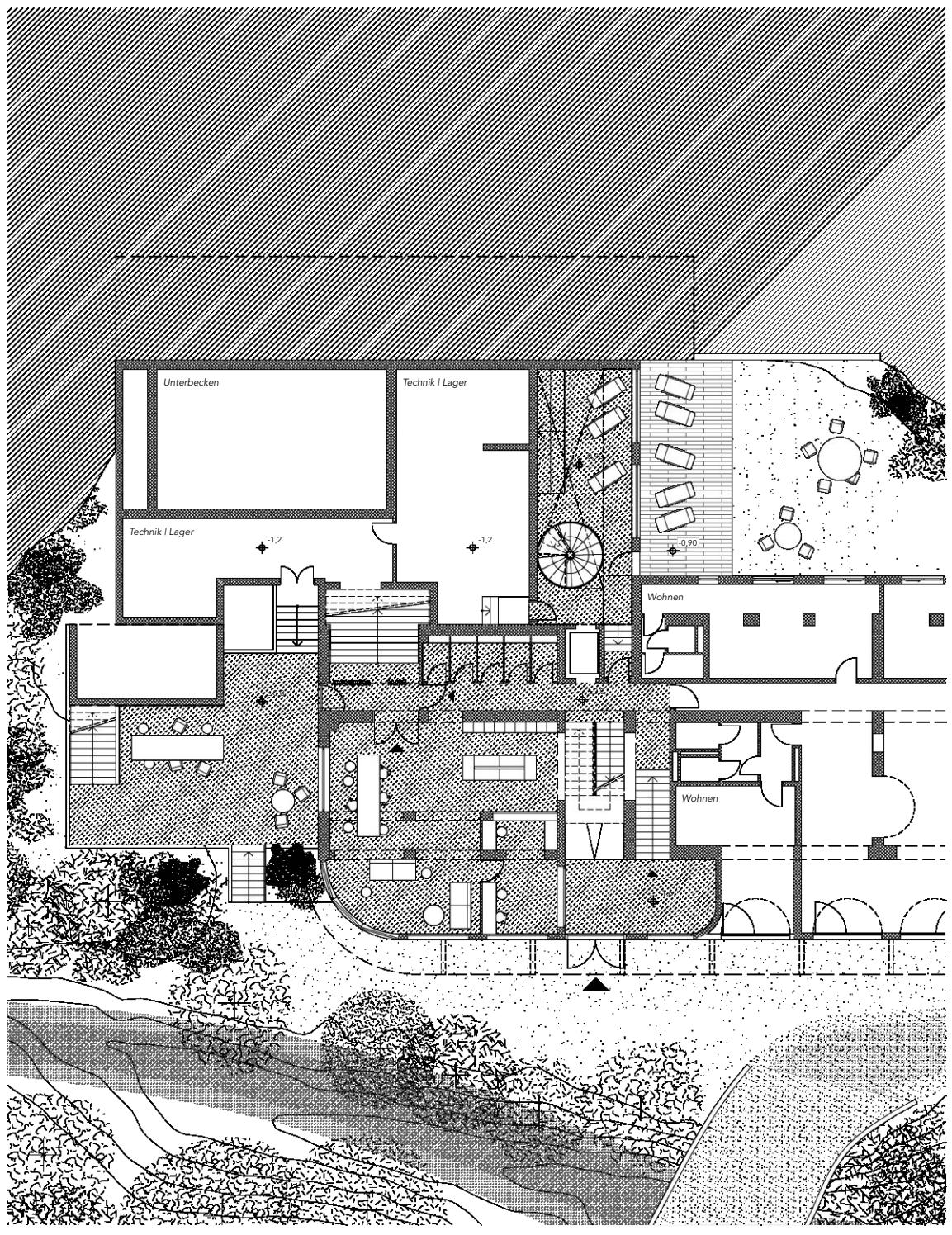
Durch die markanten Verbindungen des neu gesetzten Liftes entstehen zusätzlich Sichtpunkte durch die hohe Schwimmhalle mit einer Raumhöhe von über vier Metern. Schließlich soll der Badebereich sowohl mit dem Erschließungskern, als auch mit dem Haupteingang und einem allgemeinen Kommunalraum zugeschalten werden. Nicht nur um einen idealen Übergang der Transferräume zu ermöglichen, sondern auch einen Ort des Ankommens zu generieren. Deshalb wird die ehemalige Rezeption bzw. Hotelloobby als gemeinschaftlicher Vorbereich verbunden. Dementsprechend kann die Funktion des Badens von der Hauswohnerschafft getrennt werden und dennoch als gemeinschaftlicher Ort fungieren.

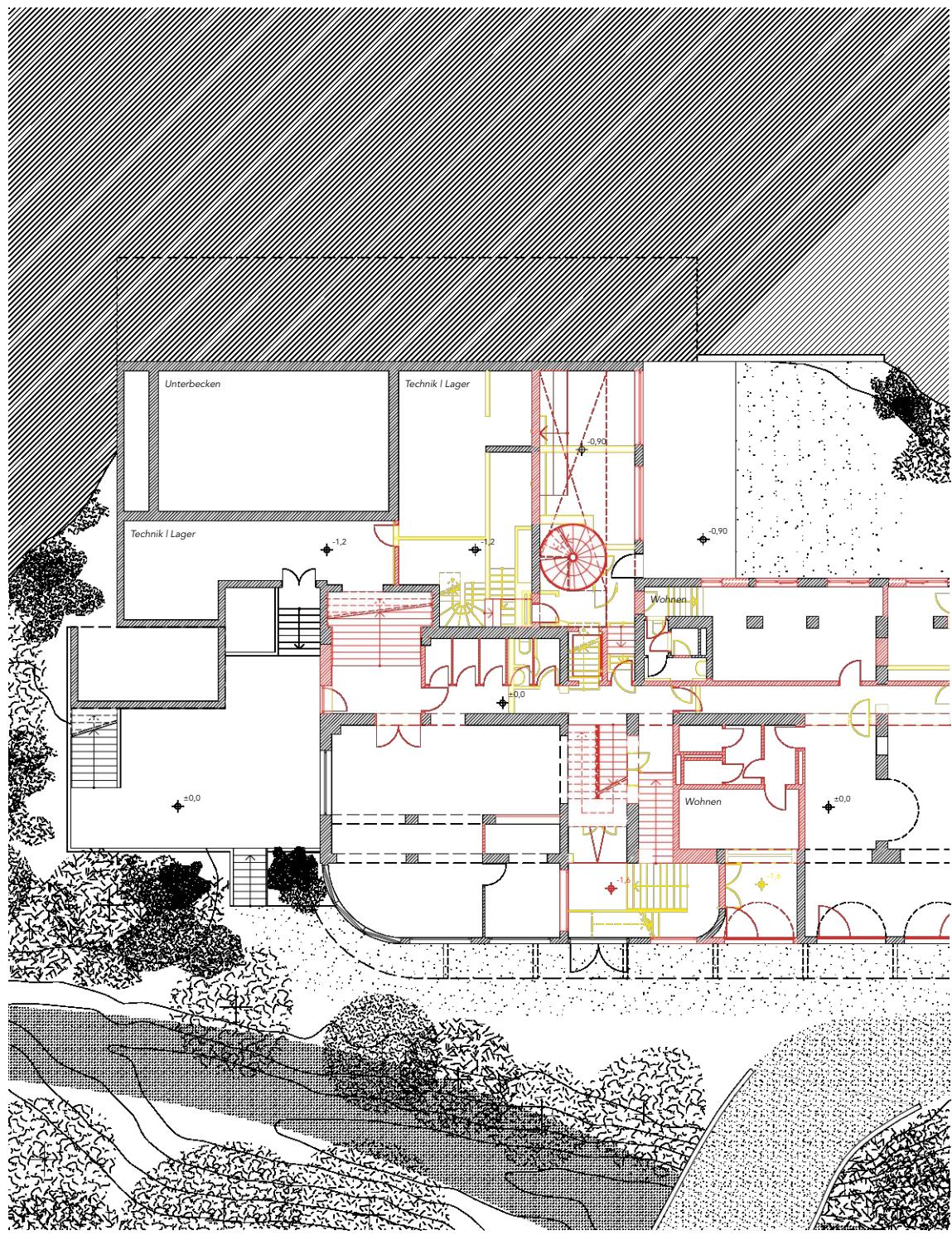
## Orientierung im Grundriss

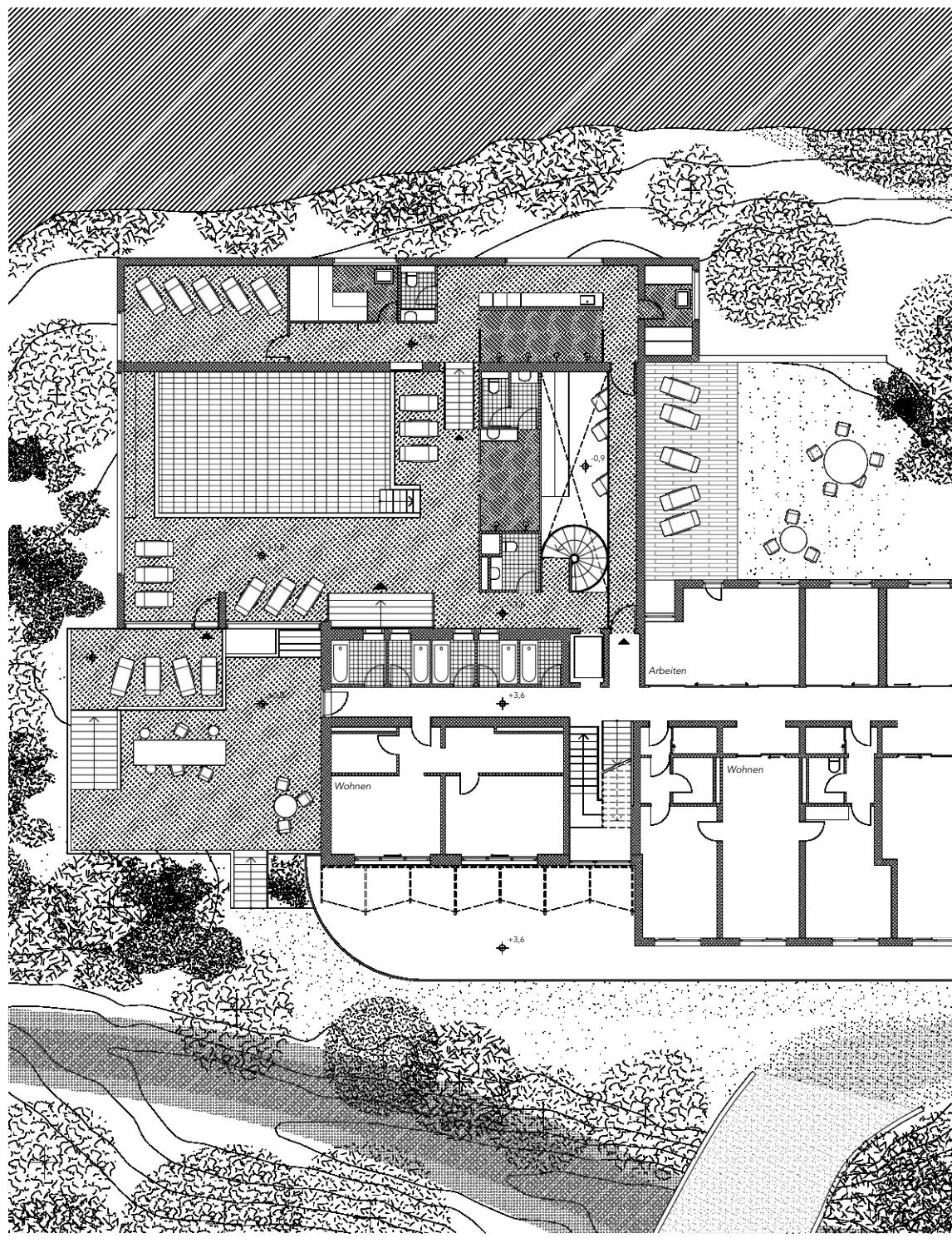
Wie zu Beginn des Kapitels erwähnt, wird das Baden im Sinne des Kollektivitätsgedanken für die neue Transformation beibehalten. Die privaten Badezellen dienen wieder zur intimen Reinigung und werden zum Wohnen erschlossen. In der Entwicklung der zentralen Erschließung steht die barrierefreie Verbindung im Vordergrund. Die dazumal generierten Zwischenebenen entlang des Hanges bleiben unverändert, lediglich ermöglichen die neuen Zugänge vom zentralen Erschließungskern eine vertikale Erweiterung im Badebereich und verbinden die Außenräume mit dem Badekörper. Infolgedessen wird nicht nur die Südterrasse vom Schwimmbad aus zugänglich, sondern zugleich mit dem Hof an der Nordseite des Gebäudes erschlossen. Neben der Sonnenterrasse erhält der Badetrakt eine Ruhe-Oase, die durch die Bepflanzung und durch das Gefälle des Geländes nicht vom Gehweg einzusehen ist. Der Haupteingang wird mit der Gemeinschaftszone im Erdgeschoß verbunden. Sowohl von der breiten Treppe, als auch mit dem Lift erreicht man das Hauptzwischengeschoß des Schwimmbades und dementsprechend direkt das große Schwimmbecken.

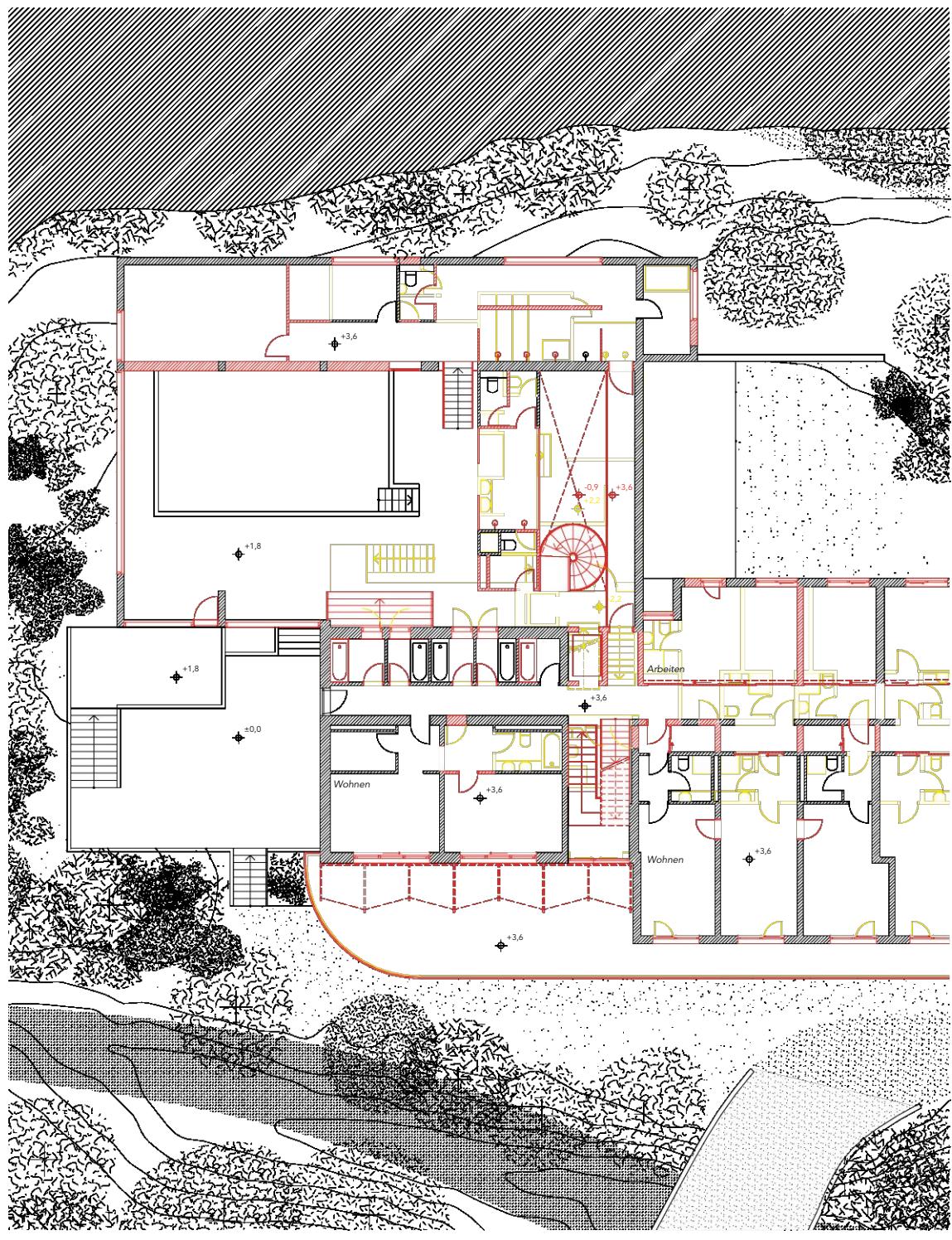
Der Raum nach Osten erweitert sich ins untere Zwischengeschoß und wird räumlich von den Sanitärräumen bzw. dem offenen Duschbereich getrennt. Entlang der Wendeltreppe, oder mit dem zentralen Lift, gelangt man auf dieselbe Höhe des nördlich gelegenen Hofs. Hier befindet sich der Ruhebereich und eine großzügige, gefliest Sitzheizbank. Nimmt man nun wieder den Lift ins erste Obergeschoß, fährt man nicht nur in die zweite Wohnebene, sondern kann auch über die Brücke zum Sauna- und Erholungsbereich an der Nordseite des Badetraktes gehen. Besonders der Ruheraum wie auch die Saunas werden nur durch ein kreisrundes Fenster mit dem Schwimmbad visuell angeknüpft. Ansonsten besteht die Möglichkeit, über die prominente, bestehende Treppe wieder auf die Schwimmhalle zum Ausgangspunkt zurückzuschreiten. Die zwei Saunas werden, ähnlich wie auf dem Badebeckenzwischengeschoß, mit der offenen Dusche und einer Theke räumlich getrennt. Die Duschen dienen für die Benutzung der Saunas zur Abkühlung sowie Reinigung und ermöglichen eine Öffnung des langen Traktes.











## Die Badeatmosphären

*Die besondere Materialität soll im Zuge der Transformation nicht abgenommen, sondern hervorgehoben werden. Auch die Lebensdauer des Badetraktes wird verlängert und die Materialelemente erscheinen durch die Reinigung sowie Bearbeitung in neuem Glanz.*

Die Natursteinwand wird sandgestrahlt, die Fugen der Fliesen auf Dichtheit geprüft und Wände revitalisiert. Aufgrund der kaputten Fenster und des anliegenden Gehweges werden die Öffnungen mit Glasbausteinen ausgefacht. Sie ermöglichen die ausreichende Belichtung und sorgen gleichzeitig für mehr Privatsphäre für die Badenden. Außerdem sind neben den Glasbausteinen farbige Öffnungsflügel zur manuellen Belüftung gesetzt. Die bestehende Lüftungsabdeckung gilt als maßgebendes Deckenelement des Badetraktes und bleibt unverändert. Diese bezeichnete Kassettendecke erweitert sich in den neudefinierten Räumlichkeiten und dient zugleich derselben Abdeckungsfunktion der Lüftungsleitungen.

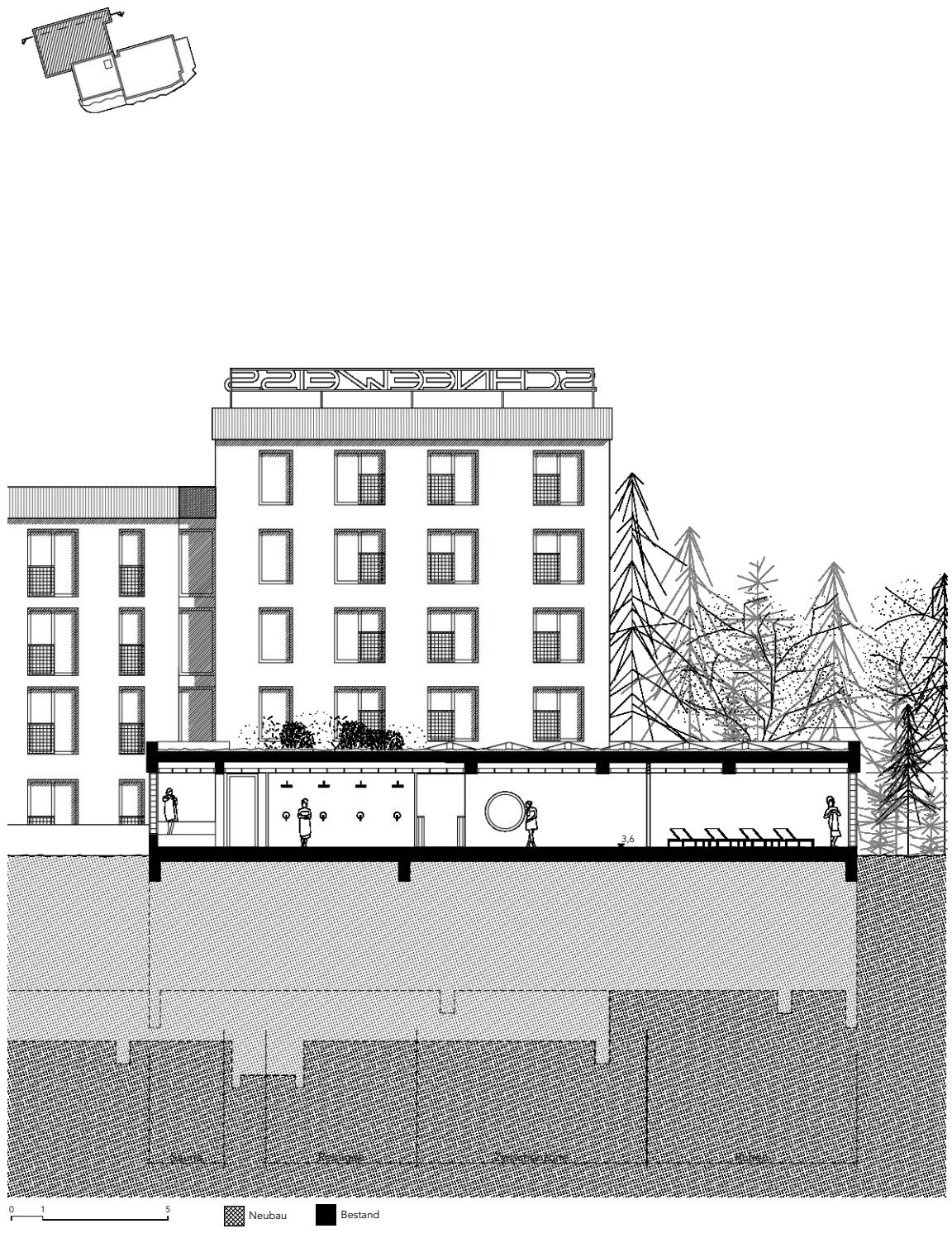
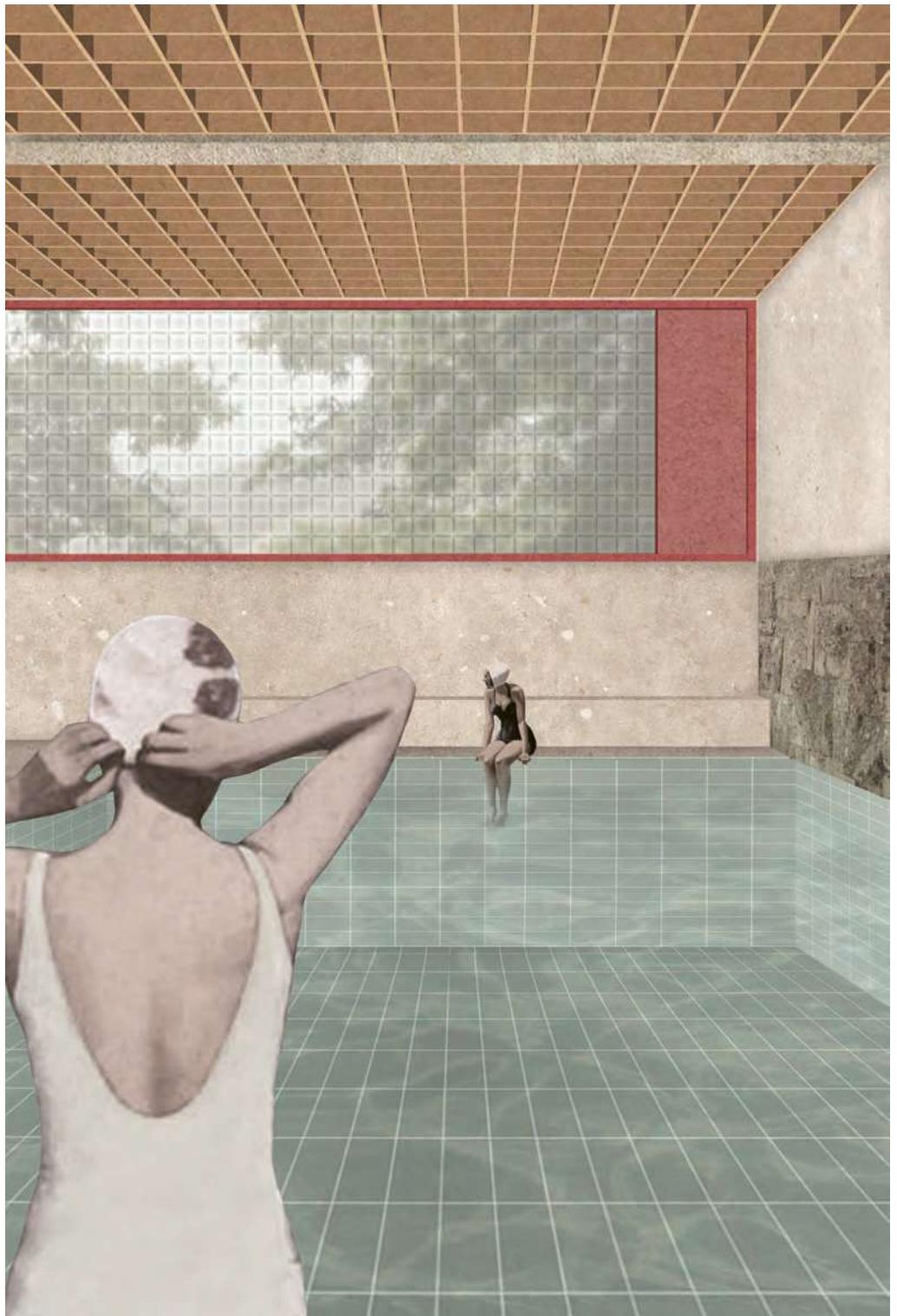




Abb.: Bestandsfoto

Nächste Seite:

Abb.: Entwurfscollage



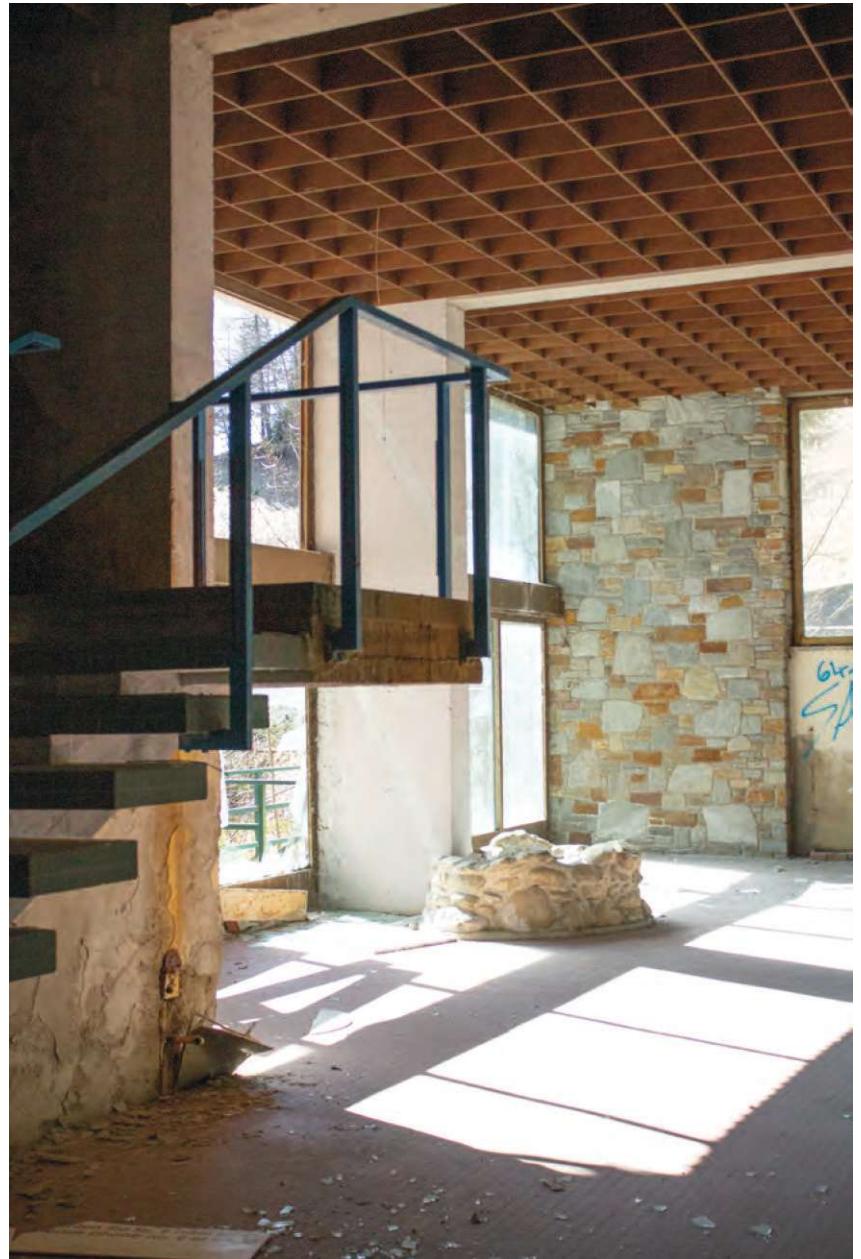
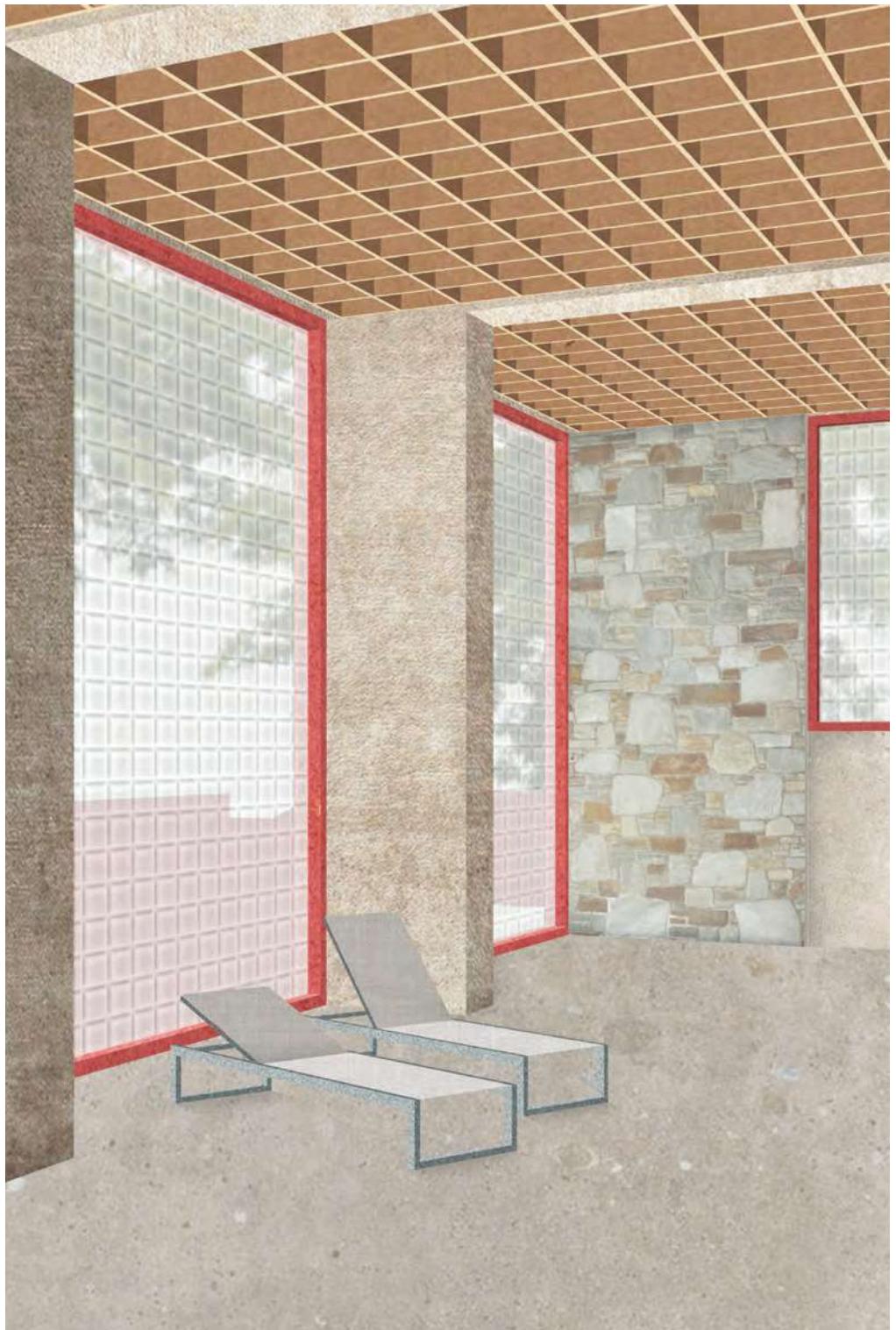
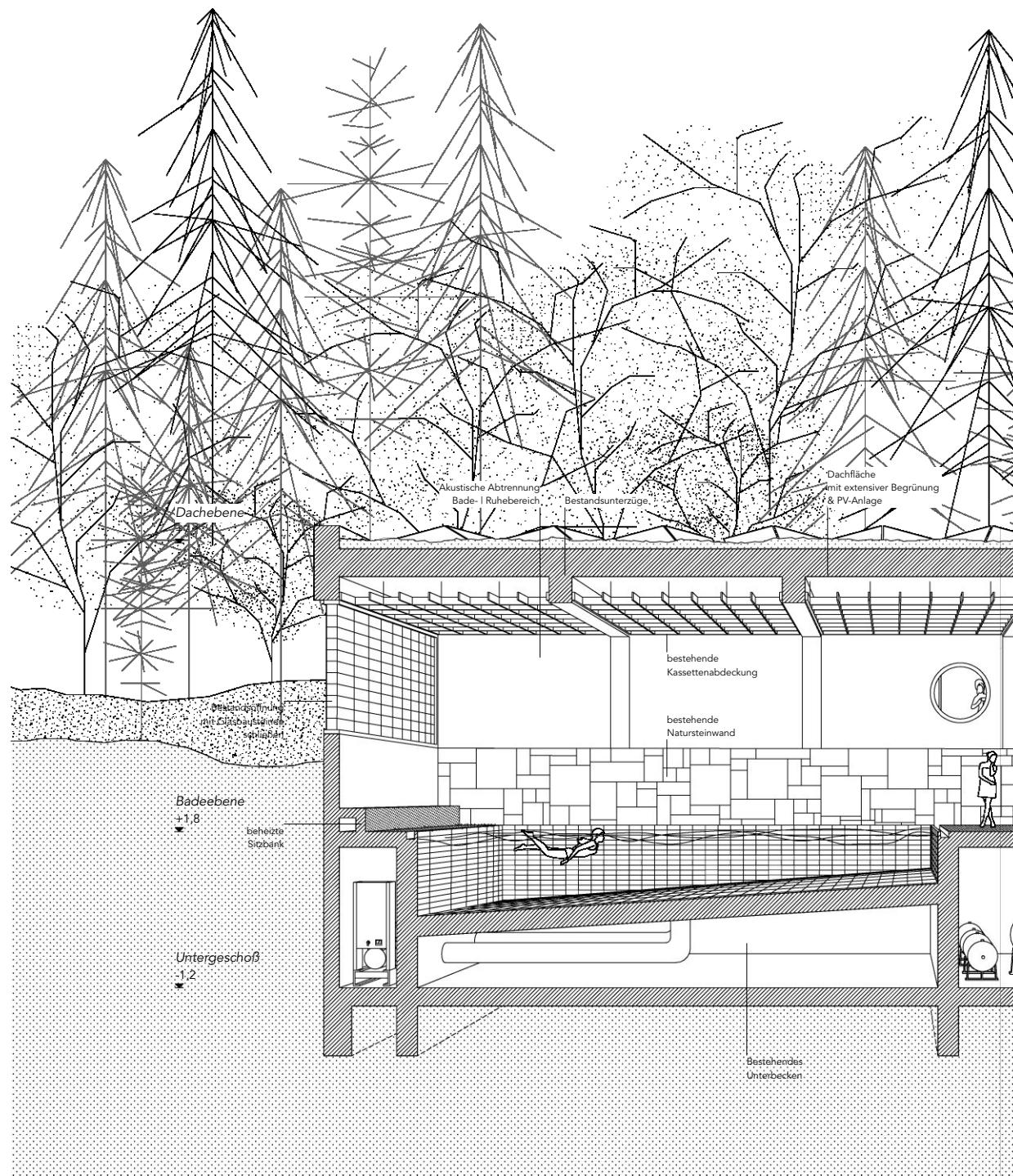


Abb.: Bestandsfoto

Nächste Seite:  
Abb.: Entwurfscollage

Seite 194-195:  
Abb.: Schnittperspektive quer,  
Entwurf Badetrakt





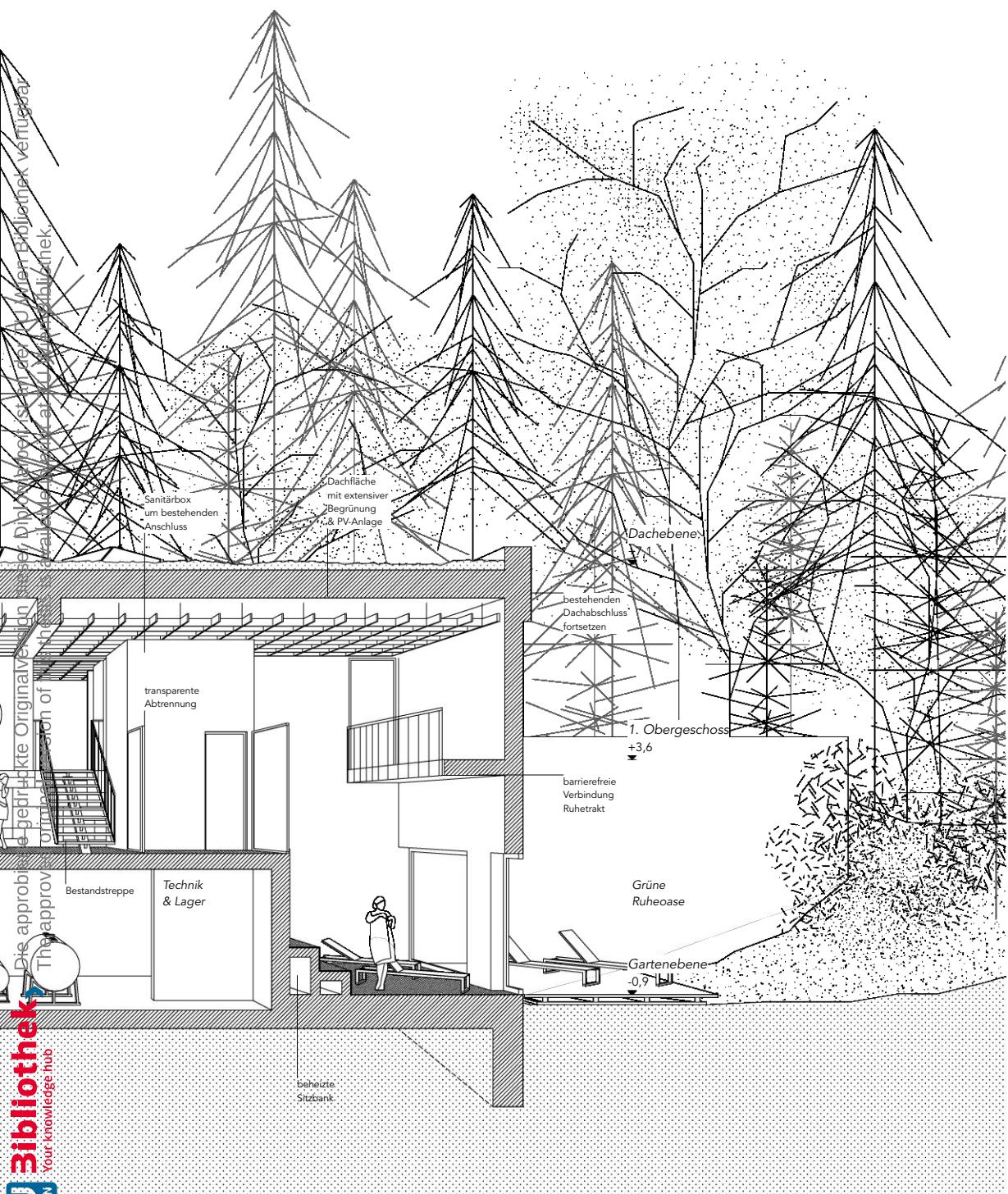




Abb.: Bestandsfoto

Nächste Seite:

Abb.: Entwurfscollage



# Neuer Raum des Wohnens und der Gemeinschaft

## „Mehrräume“

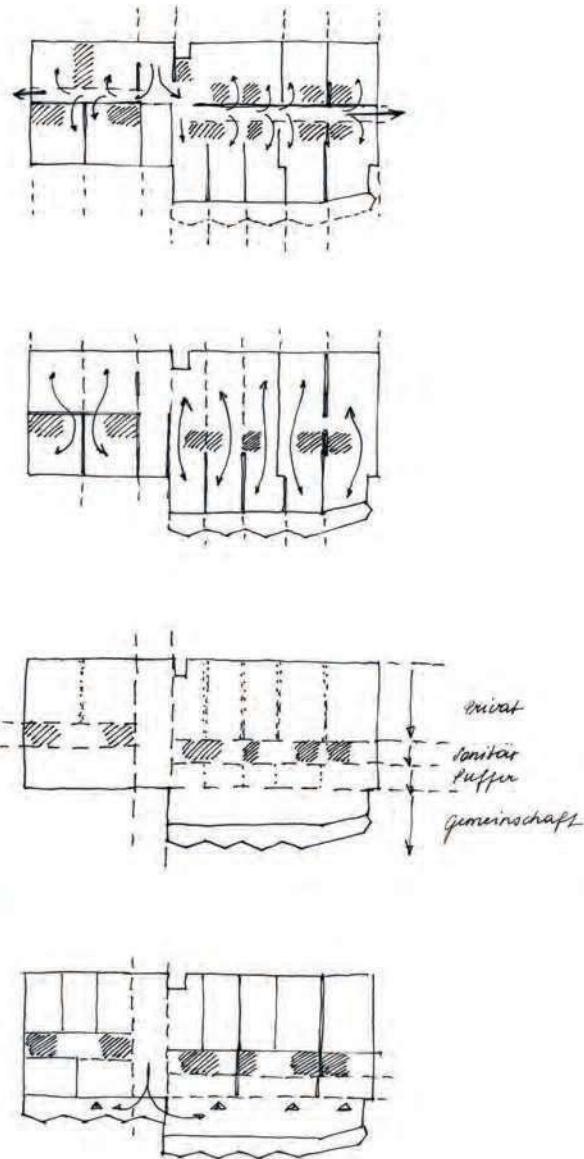
Die Kollektivität des neuen Hauses Schneeweiß definiert sich zum einen über die Kommunalebene mit der Gemeinde im Bade- und Erholungsbereich des Komplexes und zum anderem über die offenen Wohnräume, die als neutraler Aufenthaltsort für die Bewohner:innen fungieren. In besagten Übergangsräumen, wie im Kapitel Wohnperspektiven, *Kollektives Wohnen* angeführt, wird Raum für den Austausch untereinander, das gemeinsame Kochen bzw. Essen oder auch für unterschiedlichste Unternehmungen geboten. Durch den heterogenen Bestandsbau gestaltet das Haus je nach Stockwerk differenzierte, private als auch kollektive Wohnräume.

## Wohnstruktur

Der Bestand ist maßgeblich für den Entwurf des in Schichten organisierten Wohnraums. Ausgehend von den ehemaligen Badezellen und der Tragstruktur der Wandscheiben, ergeben sich durchgesteckte Wohnschoten mit einer fast zentral positionierten Sanitärzelle. Statt der ursprünglichen Erschließungsform des Mittelganges, sollen mit Hilfe der Schichtungen multifunktionale Zonen herausgearbeitet werden.

Die nach Süden ausgerichtete Schicht definiert sich als offene Wohnzone. Direkt anschließend wird anhand einer *Puffer-* bzw. *einer Übergangszone* die Küche als Verbindungsglied zum Wohnbereich geplant. Die besagte Verbindungszone ist nicht nur der offizielle Zugang der privaten Wohneinheit, sondern erlaubt zusätzlich zum gemeinschaftlichen Wohnen geöffnet zu werden. In Richtung Norden als auch des Waldes erschließen sich die privaten Wohneinheiten und werden durch die Sanitär- und Pufferschicht von der Kollektivität abgetrennt.

Das Wohngerüst baut nicht nur auf den Bestand auf, sondern bildet ein *flexibles System, das eine Zuschaltung von mehreren Einheiten ermöglicht*. Im Entwurf entwickeln sich daraus vielseitige Wohnkonfigurationen, um für eine unterschiedliche Anzahl an Personen Wohneinheiten zu generieren. Ergo werden neben Alleinstehenden und Paaren, genauso Familien oder größere Wohngemeinschaften bedient.



Vom Eingang ausgehend wird die Transformation beschrieben.

## Gesamtaufbau

Um die Hausprogrammatik nachvollziehbar zu gestalten, werden in diesem Teil der Arbeit die Nutzungen über die Geschoße aufsteigend erläutert. Beginnend im Untergeschoß, infolgedessen mit dem Eingang des Hauses, betritt die bzw. der Hausbewohner:in einen mehrgeschoßigen und offenen Eingangsreich. Die Eingangszone vermittelt nicht nur die Erschließung des Gebäudes, sondern wird als Zugangspunkt für den linksseitigen Skiabstellraum und den rechts liegenden Kinderwagenraum genutzt. Außerdem spalten sich zwei Wege ab. Eine einläufige Treppe führt zum Erdgeschoß, wobei man über die abfallende Rampe zum zentralen Lift oder den Räumlichkeiten des Untergeschoßes gelangt. Der Keller beinhaltet neben den Einlagerungsräumen, die Garage wie auch eine Waschküche. Die Eingriffe im untersten Stockwerk belaufen sich vor allem auf die Herstellung der Barrierefreiheit. Hier wird der Fokus auf die *Schwellen zwischen Außenfläche und den höhenversetzten Räumen* zu den Geschoßebenen gesetzt.

Das Erdgeschoß bzw. der ehemalige, kollektive Gästebereich wird zweigeteilt betrachtet. Beim Begehen der Stiege vom Eingang erreicht man zu einer Seite die Wohngemeinschaft mit fünf Einheiten, die allerdings getrennt als eine Einheit funktioniert. Gegenüber erstreckt sich der Ankunfts- und gleichzeitig Kollektivbereich, der sowohl für die Hausmitglieder als auch für die Gemeindebewohner:innen zugänglich ist. *Dieser Bereich dient als Übergang zum kommunalen Baden und bietet funktionale sowie soziale Zonen des Ankommens.* Dementsprechend gibt es hier die Möglichkeit, sich umzuziehen, die Sachen zu versperren oder einfach mit anderen Personen zu verweilen. Außerdem wird die ehemalige Rezeption als administrative Zone für die Wohngemeinschaft revitalisiert.

Ausgehend von der Nullebene des Hotels werden neben den kollektiven Zonen auch die Außenterrassen erschlossen und führen zugleich in die oberen Wohngeschoße. Über das durchgesteckte Stiegenhaus gelangen die Bewohner:innen nun in alle Stockwerke. Das erste Obergeschoß organisiert sich noch differenziert von den restlichen Wohnstrukturen darüber. Hier findet man die ursprünglich privaten Badewannenzellen, als auch die *Cluster-Einheiten* und für die Hausbewohner:innen zusätzlich *mietbare Werkstatt- oder Büroflächen*. Ergänzend verbindet die Terrasse den Freibereich um die Süd- und Ostfassade, die in erster Linie für die Anwohner:innen im ersten Stock vorbehalten ist. *Ab dem zweiten Geschoß ändert sich die Kollektivitätsorganisation.*

Der westliche Wohnbaukörper erschließt sich durch den neu angedockten Laubengang. Dieser vorgesetzte Balkon dient zudem zur Verschattung des Innenraumes und gemeinschaftlich genutzten Vorbereich. Je nach Geschoß, befindet sich hinter dem Lift, mit einem separaten Zugang, eine weitere Aneignungsmöglichkeit von Arbeitsflächen.

Der östliche Trakt folgt dem Regelwerk der neuen Wohnstruktur. Die gemeinschaftliche, neutrale Vorzone generiert den alltäglichen Aufenthaltsbereich, aber auch die Verbindung zu den Bestandsbalkonen und der zentralen Er-schließung. *Der Kollektivraum wird im zweiten und dritten Stock zusammengeschalten*. Dabei wird eine durchgesteckte Wohneinheit für die interne Treppe wie auch die nach Norden ausgerichteten Arbeitsräume neu definiert. Die gemeinschaftliche Räumlichkeit wird zweigeschoßig gedacht und dadurch zum zentralen Element für die Bewohner:innen. In den zuvor beschriebenen *Schichtungen* betritt man über die Pufferzone die durchgesteckten Wohneinheiten. Lediglich das fünfte Obergeschoß soll komplett neu errichtet werden und impliziert zugleich eine eindrucksvolle Dachterrasse mit Beeten und Sitzmöglichkeiten. Zuletzt wird an den nicht begehbar Dächern durch Photovoltaik-paneele selbst Strom für Bade- und Wohnfunktionen produziert.

*Gesamtstruktur in Zahlen :*

In diesem Entwurf werden insgesamt 21 private Wohneinheiten geplant. Anhand des flexiblen Grundrisses könnte die Anzahl bei Bedarf der Personenkonfigurationen angepasst werden. Unterhalb ist eine Auflistung dargestellt, welche die nutzbaren Flächen nach der Form der Öffentlichkeit oder Privatheit vergleicht.

*Programmatische Auflistung aller Flächen:*

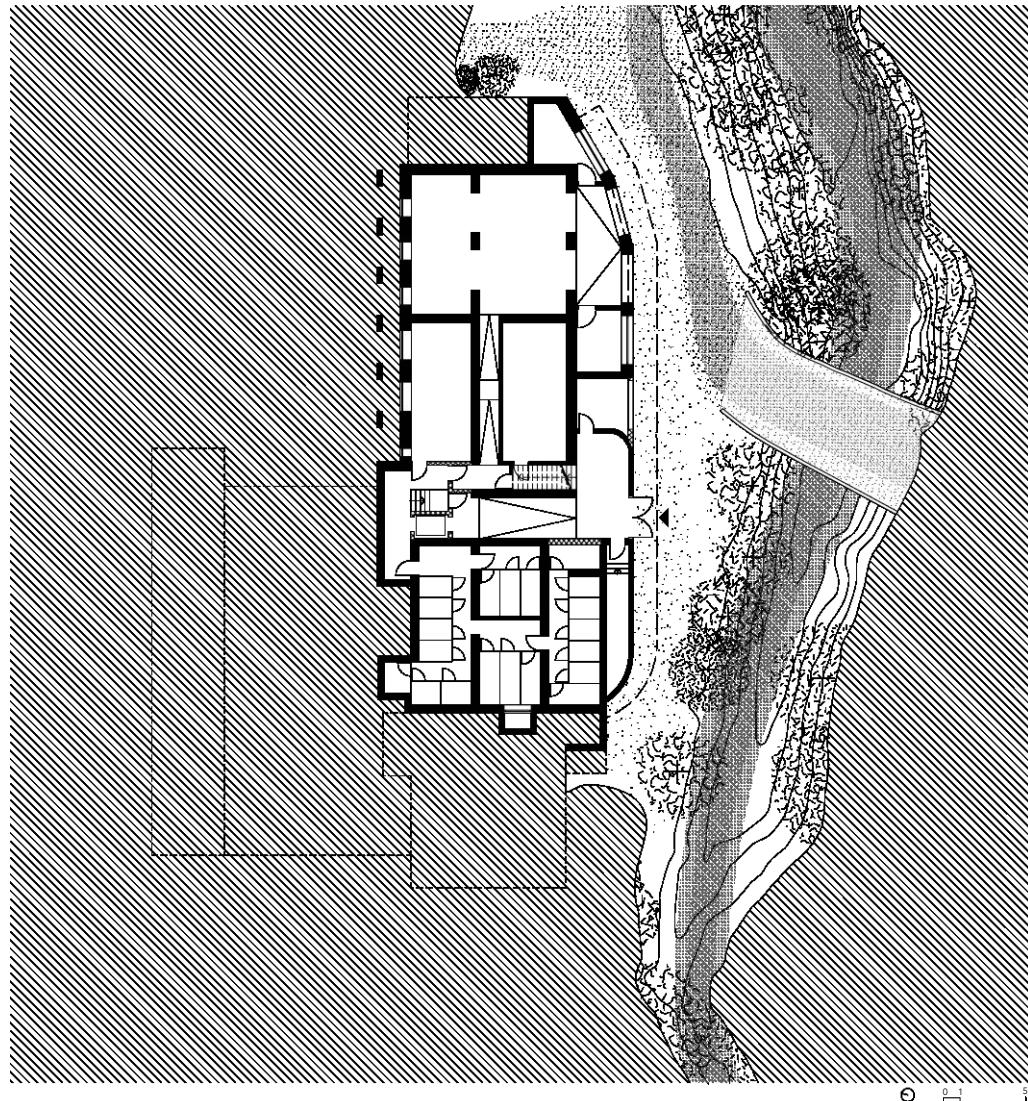
Privat:	1.427m <sup>2</sup>
Öffentlich:	602m <sup>2</sup>
Semi-Privat:	604m <sup>2</sup>
Nebenräume:	587m <sup>2</sup>

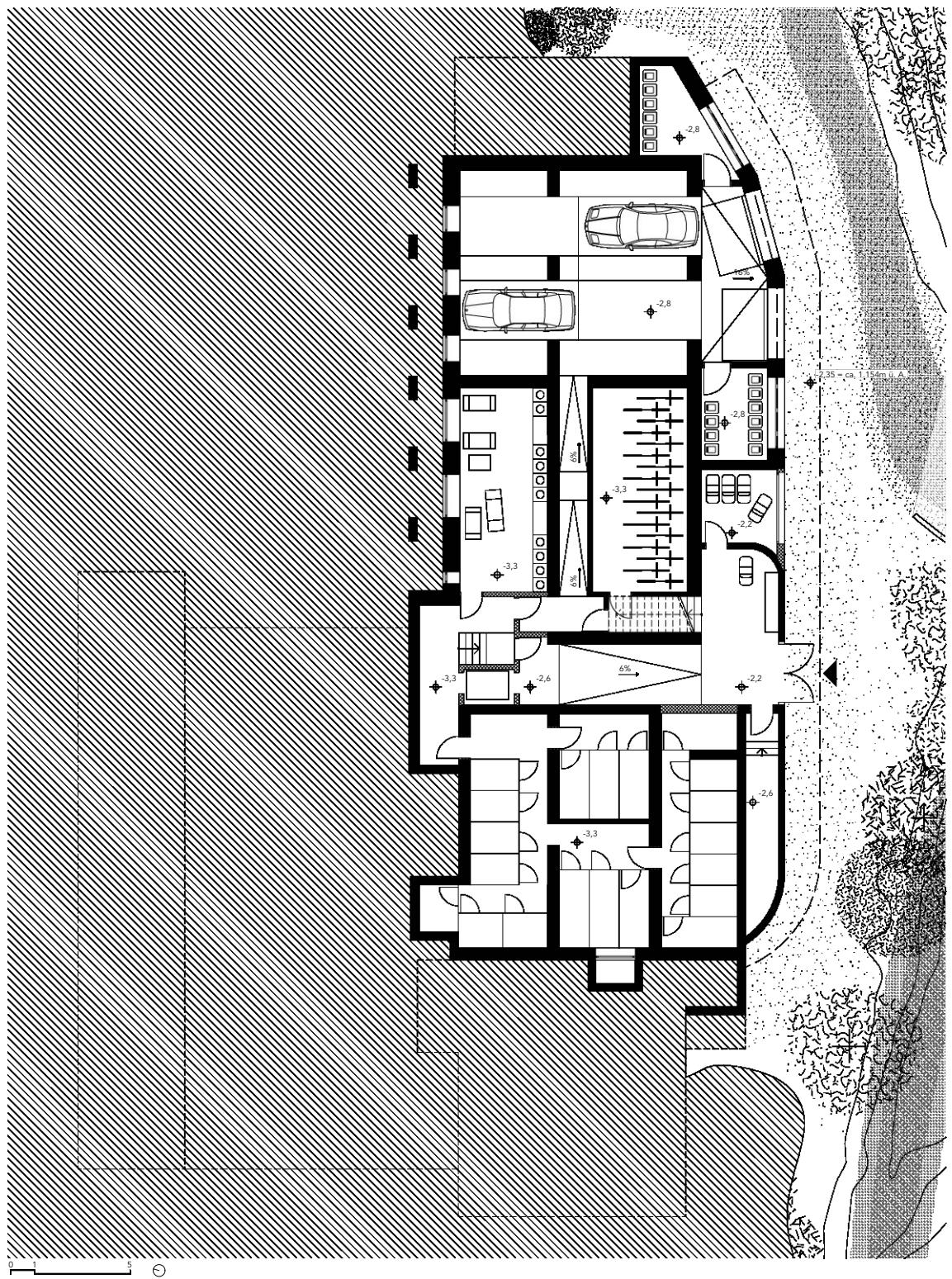
Auf den folgenden 16 Seiten sind alle Grundrisse der Geschosse dargestellt - beginnend mit dem Untergeschoß bis zum 5. Stockwerk des Hauses, wie auch ein Querschnitt durch das Stiegenhaus

Untergeschoß  
Entwurf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

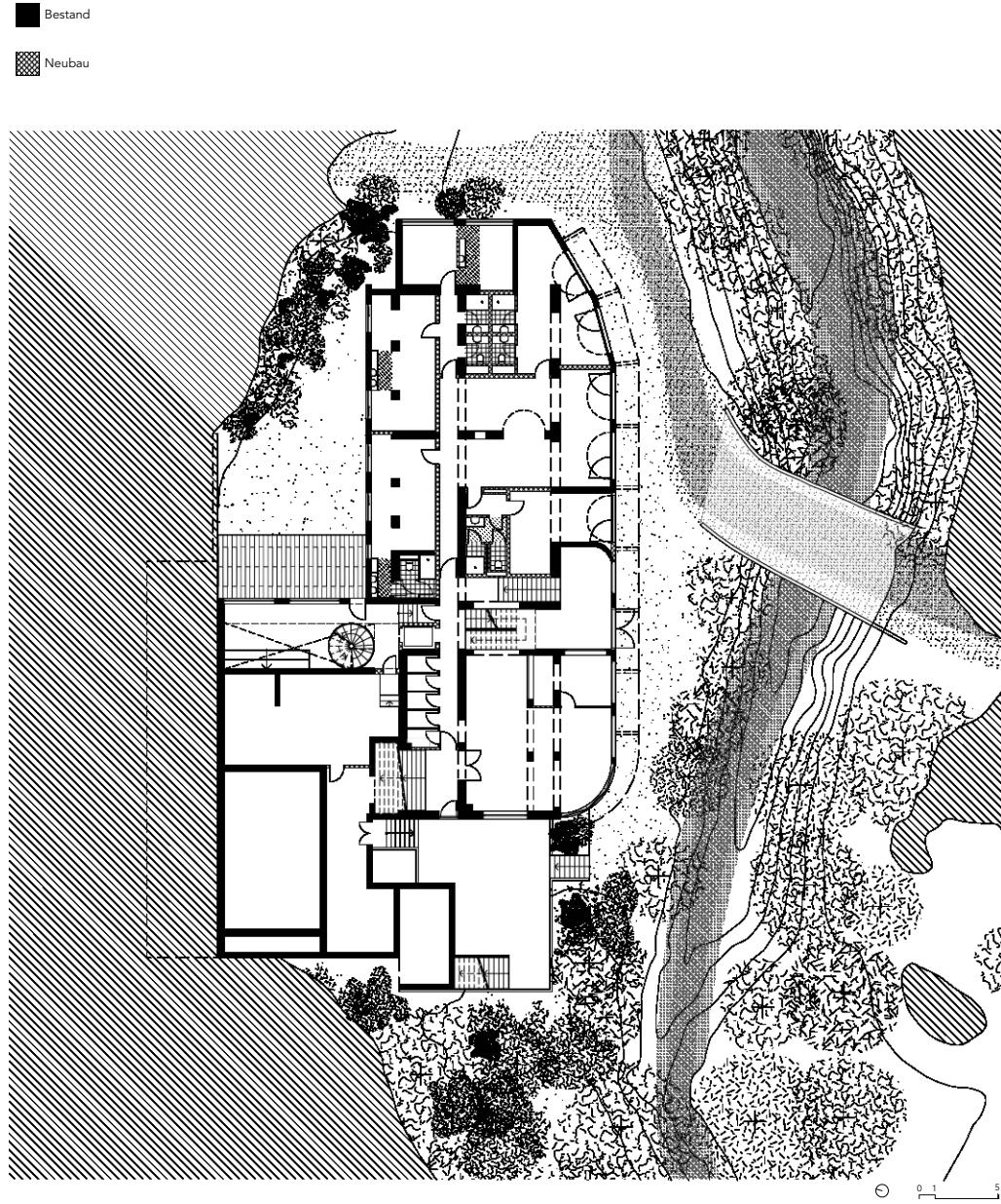
- Bestand
- ▨ Neubau

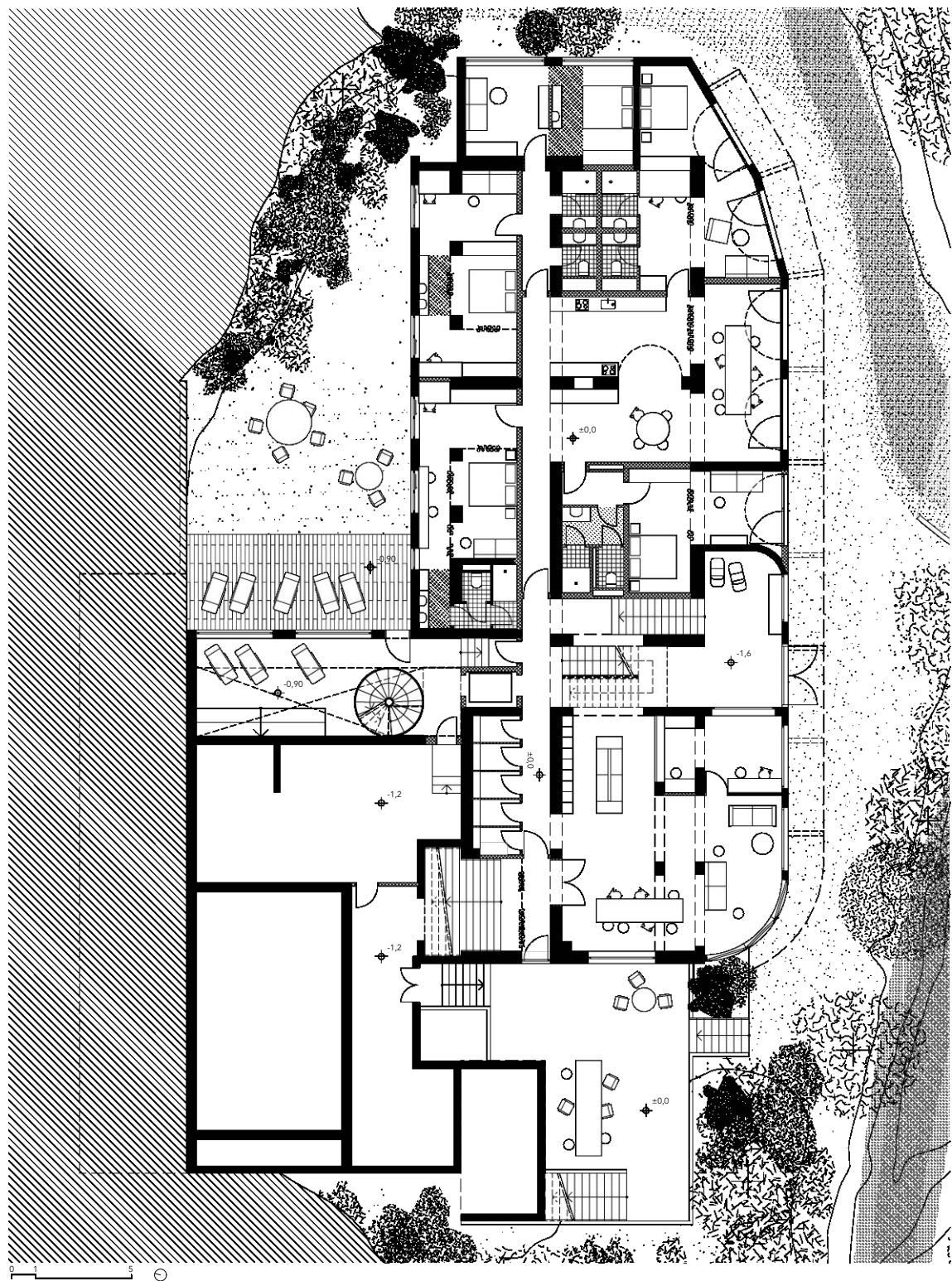




Erdgeschoß  
Entwurf

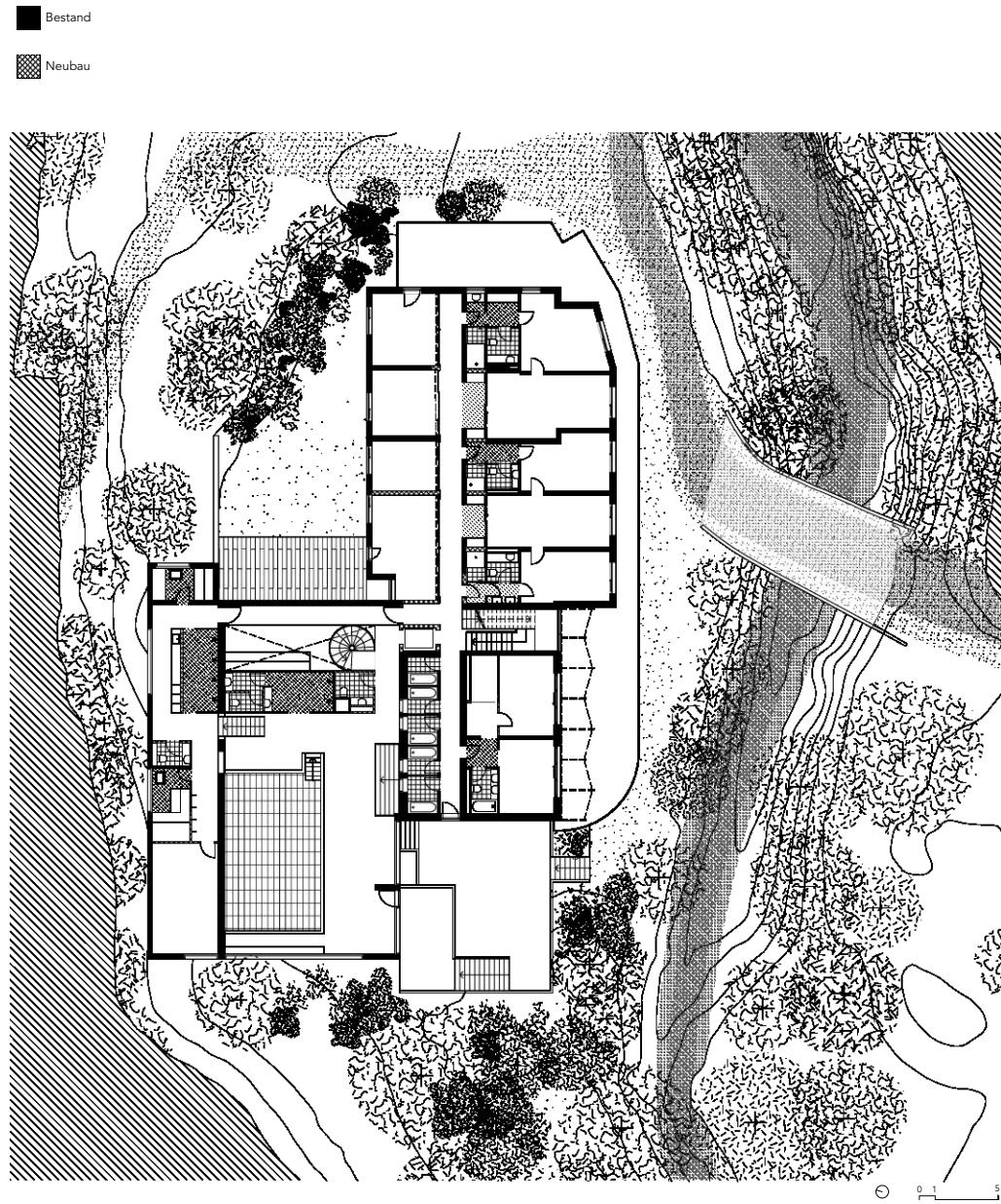
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

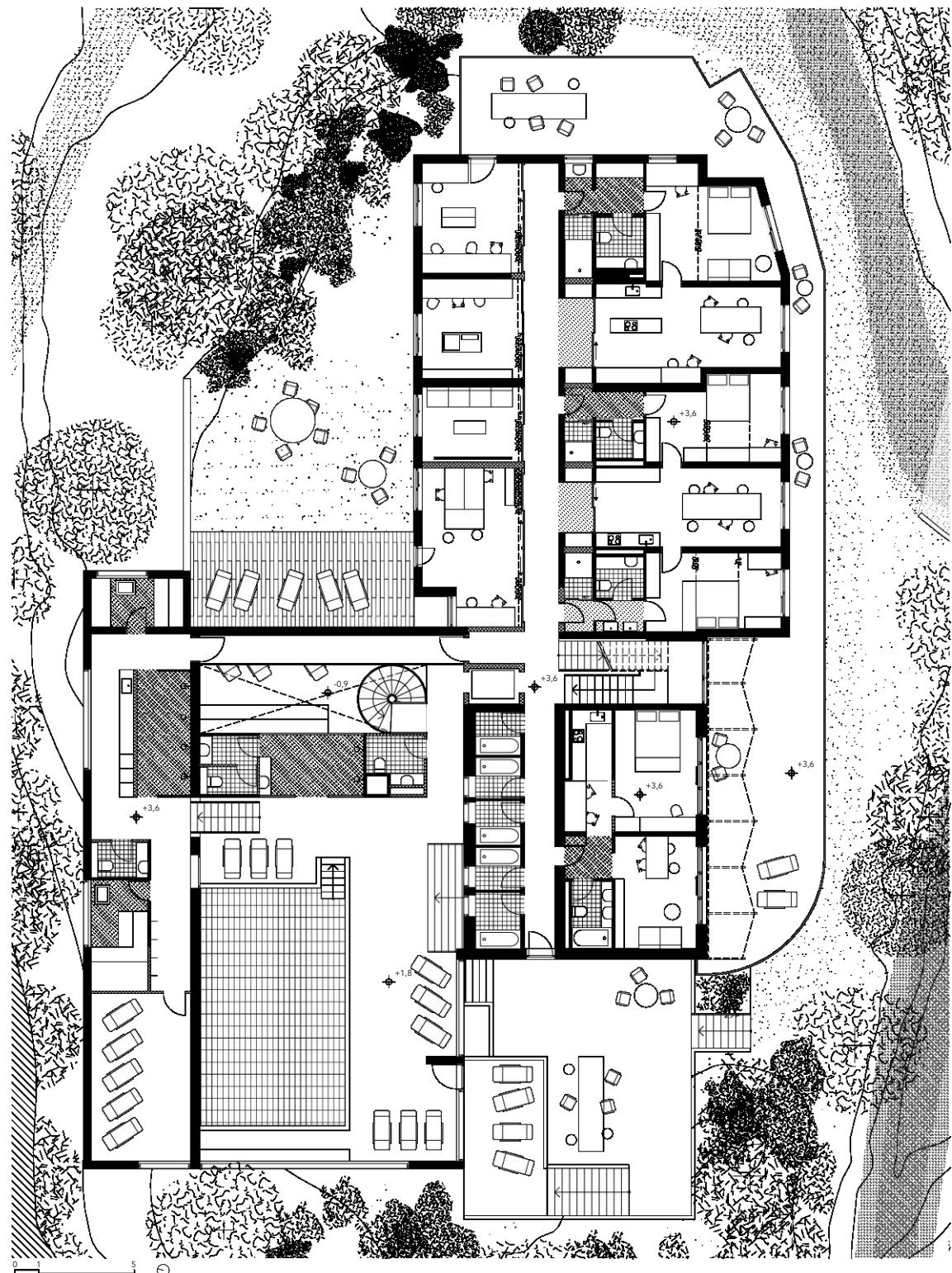




1. Obergeschoß  
Entwurf

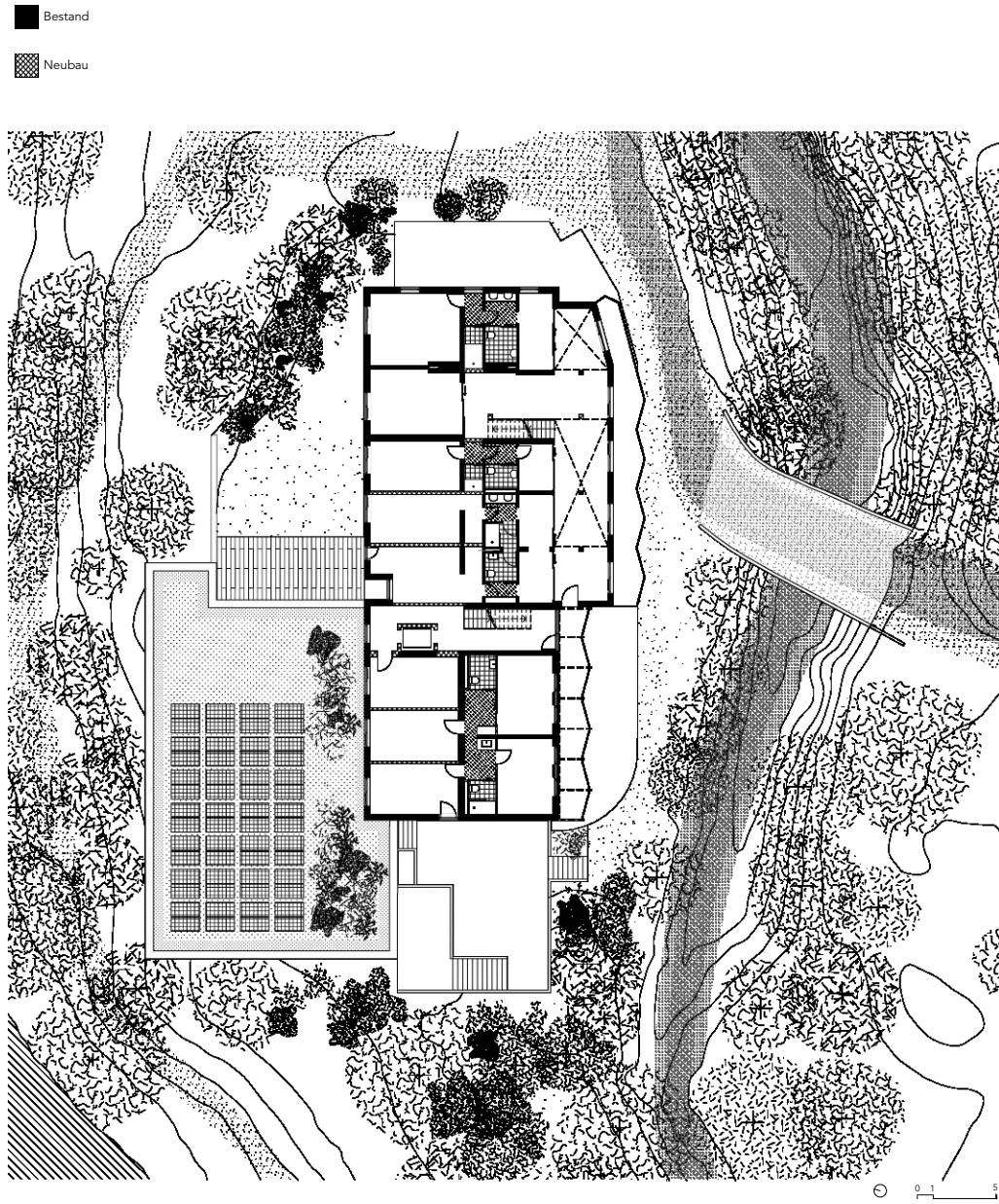
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

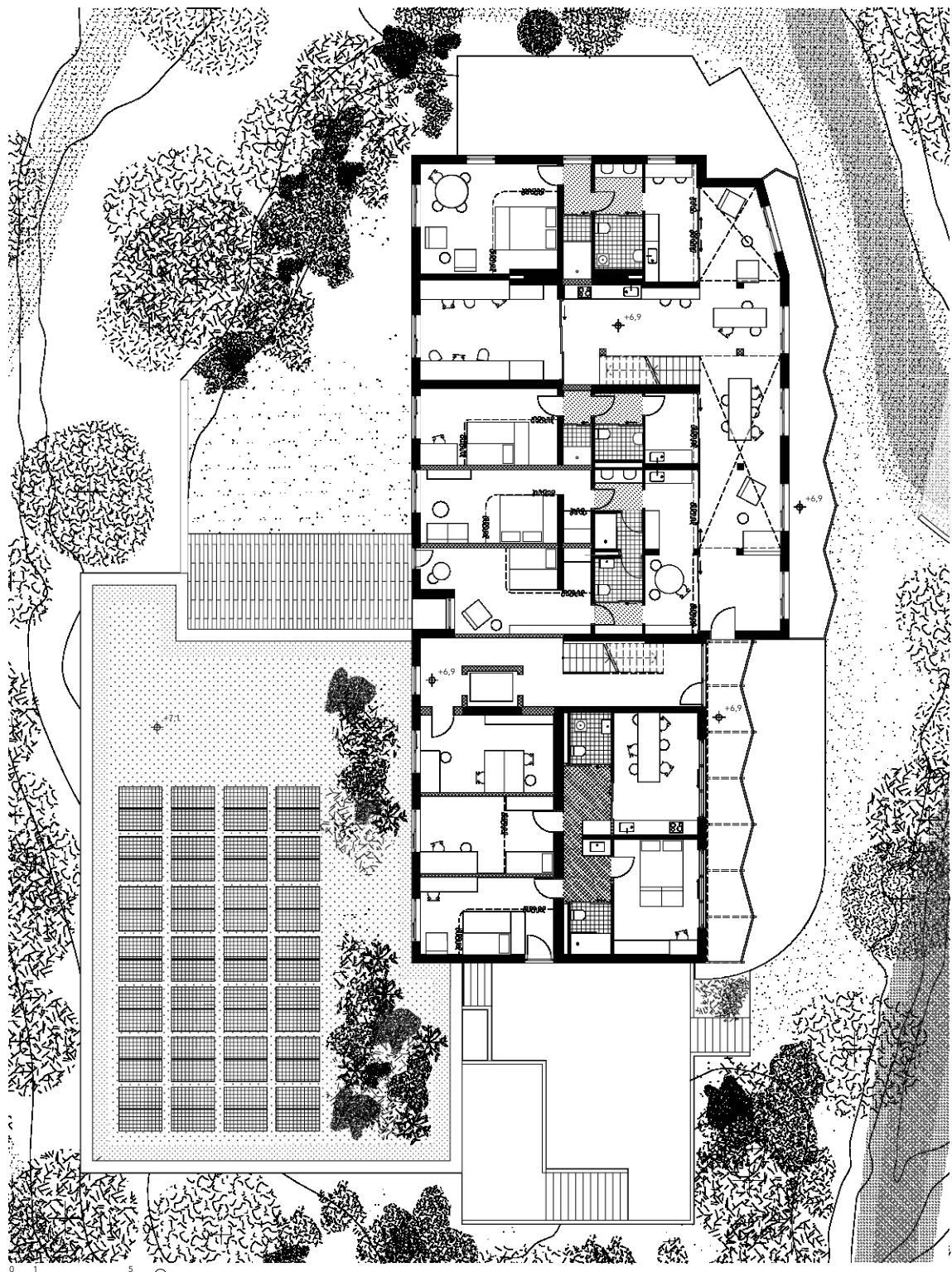




2. Obergeschoß  
Entwurf

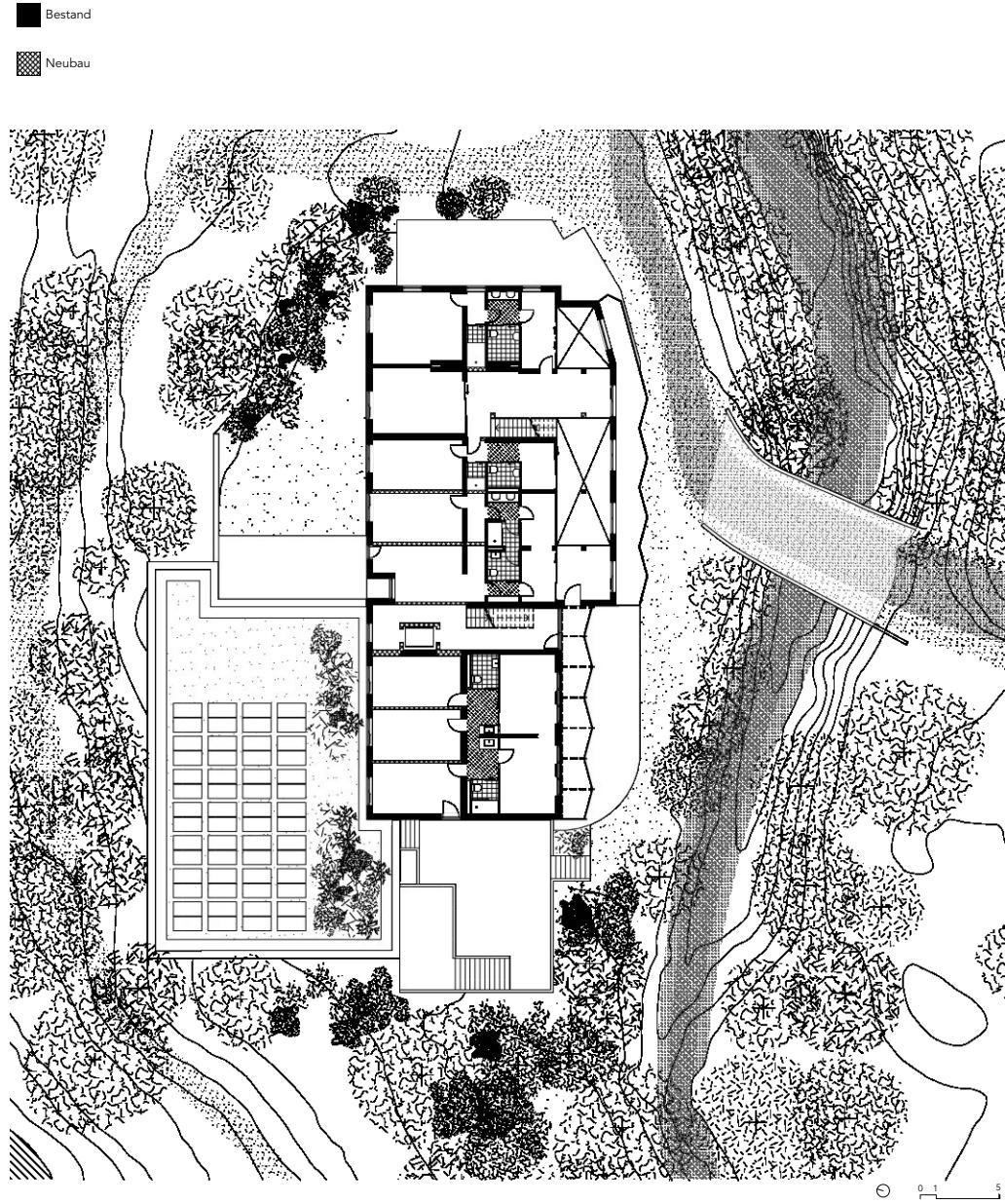
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

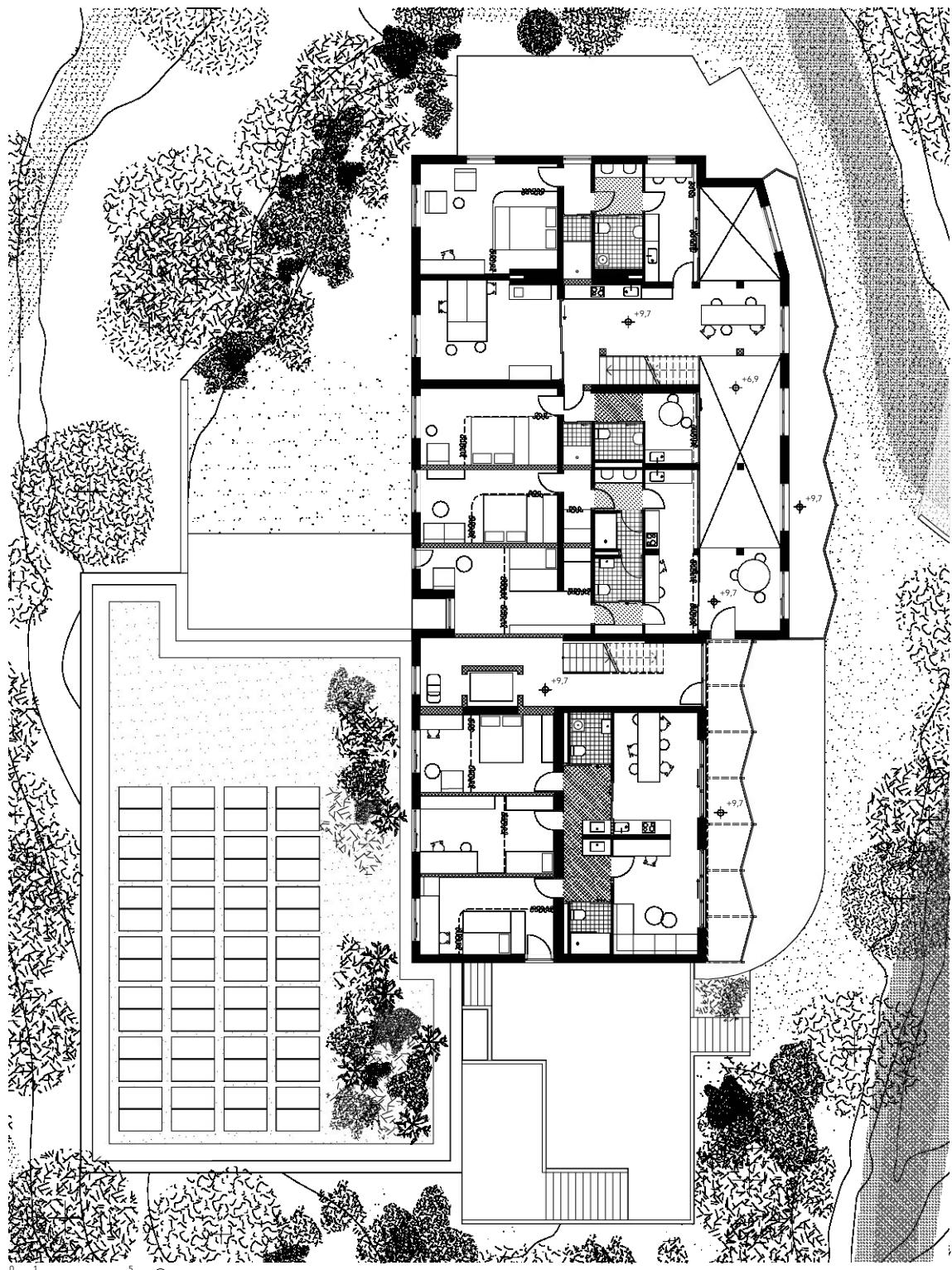




3. Obergeschoß  
Entwurf

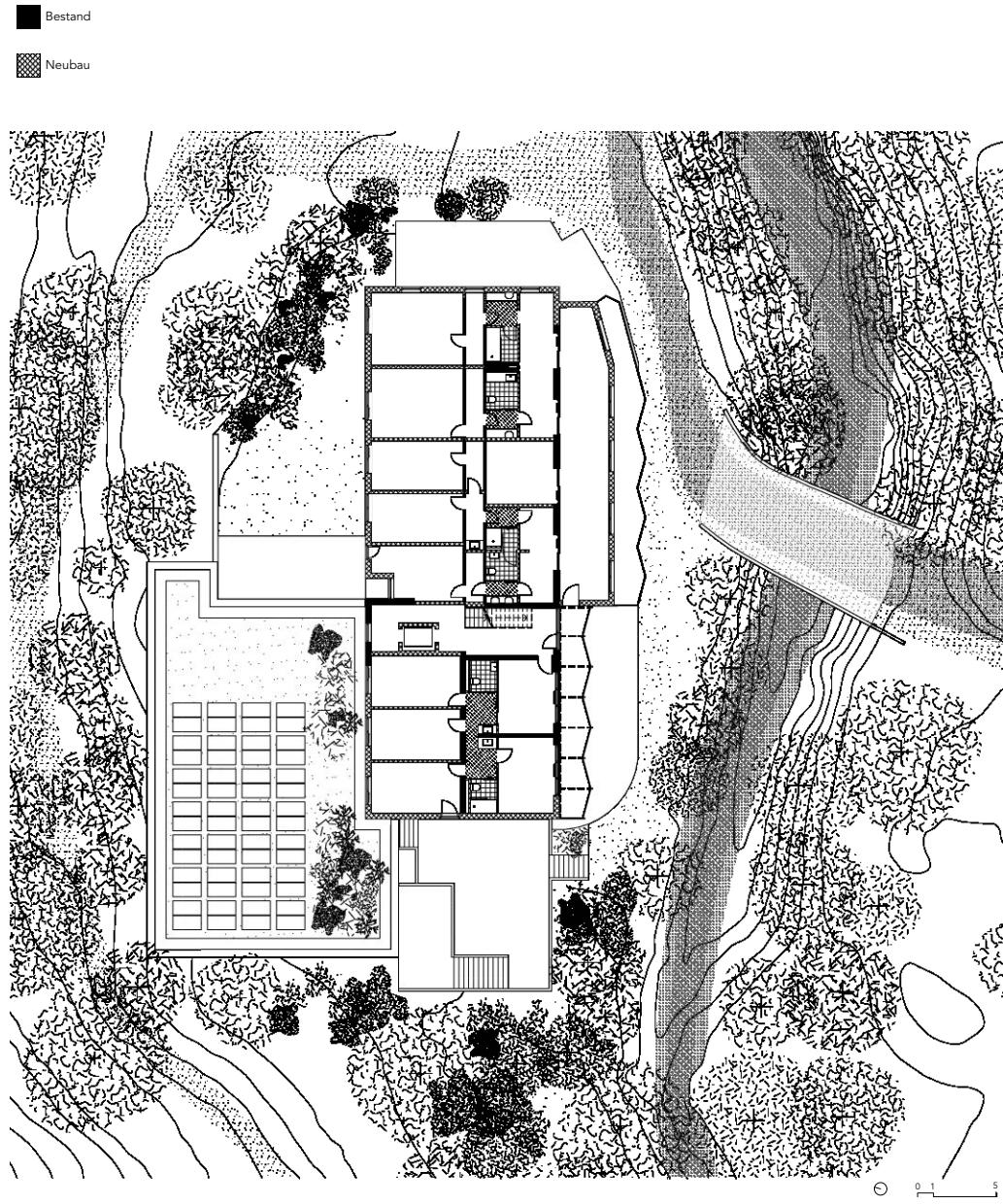
**Bibliothek**, Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

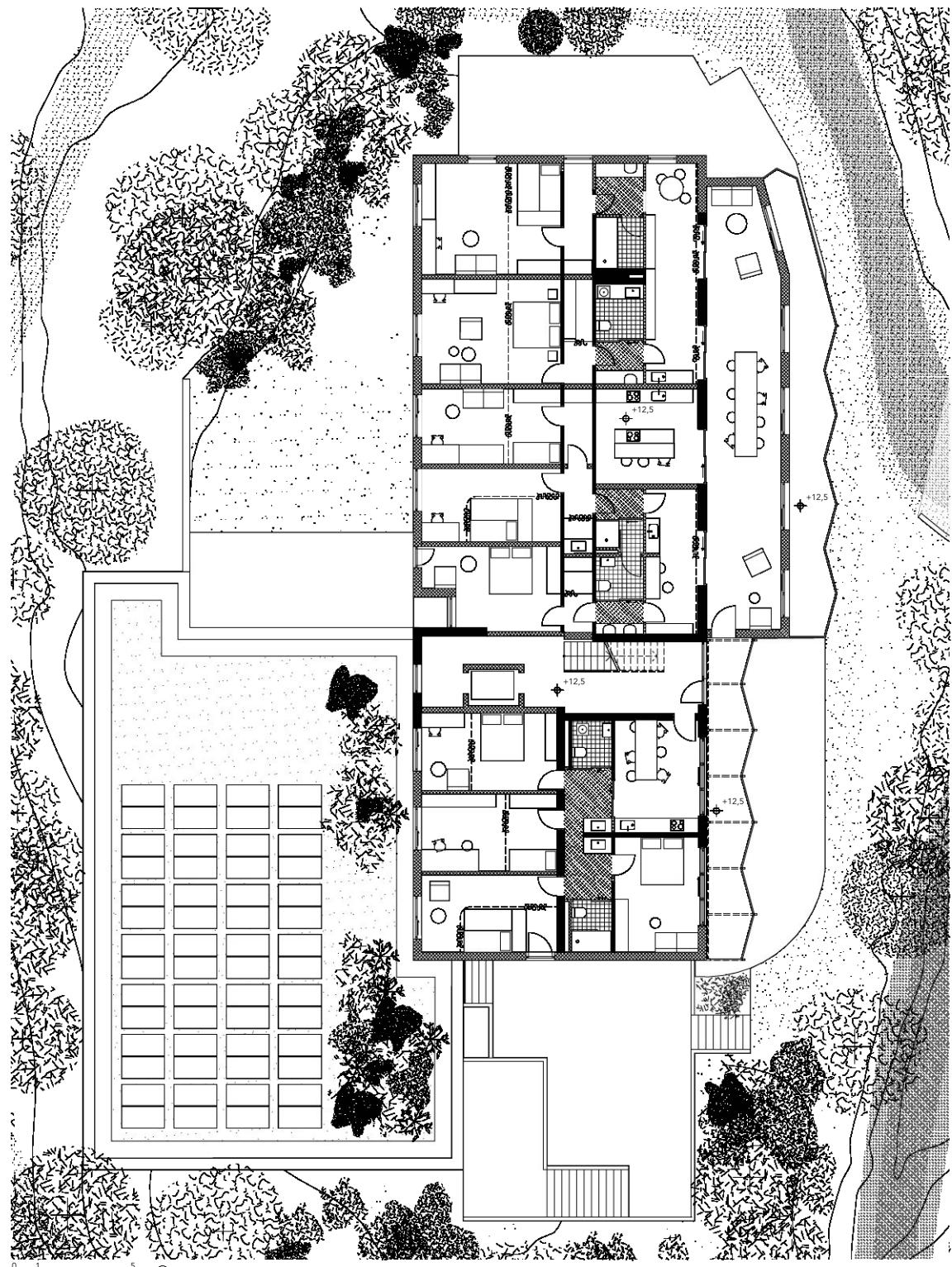




4. Obergeschoß  
Entwurf

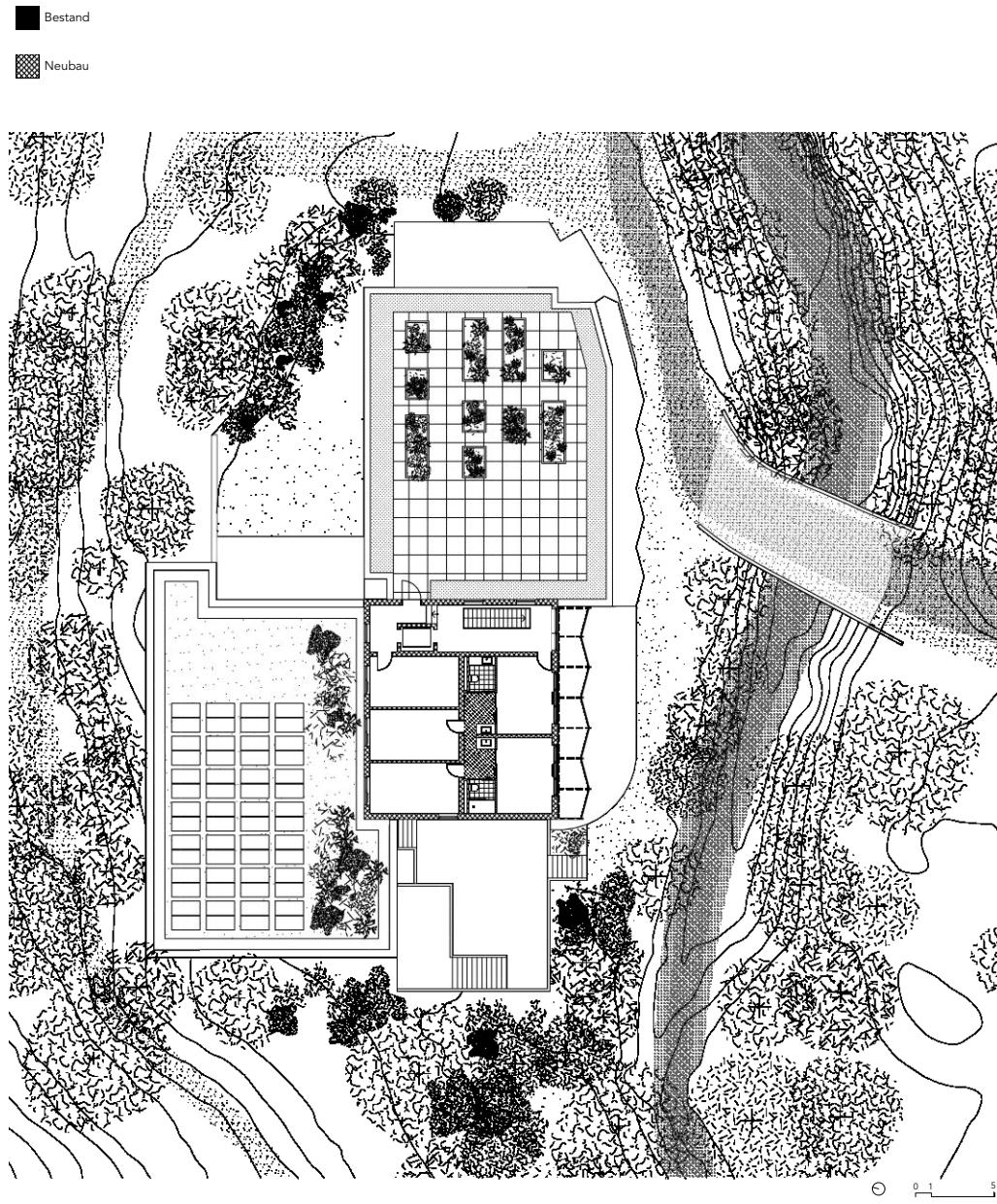
Bibliothek  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

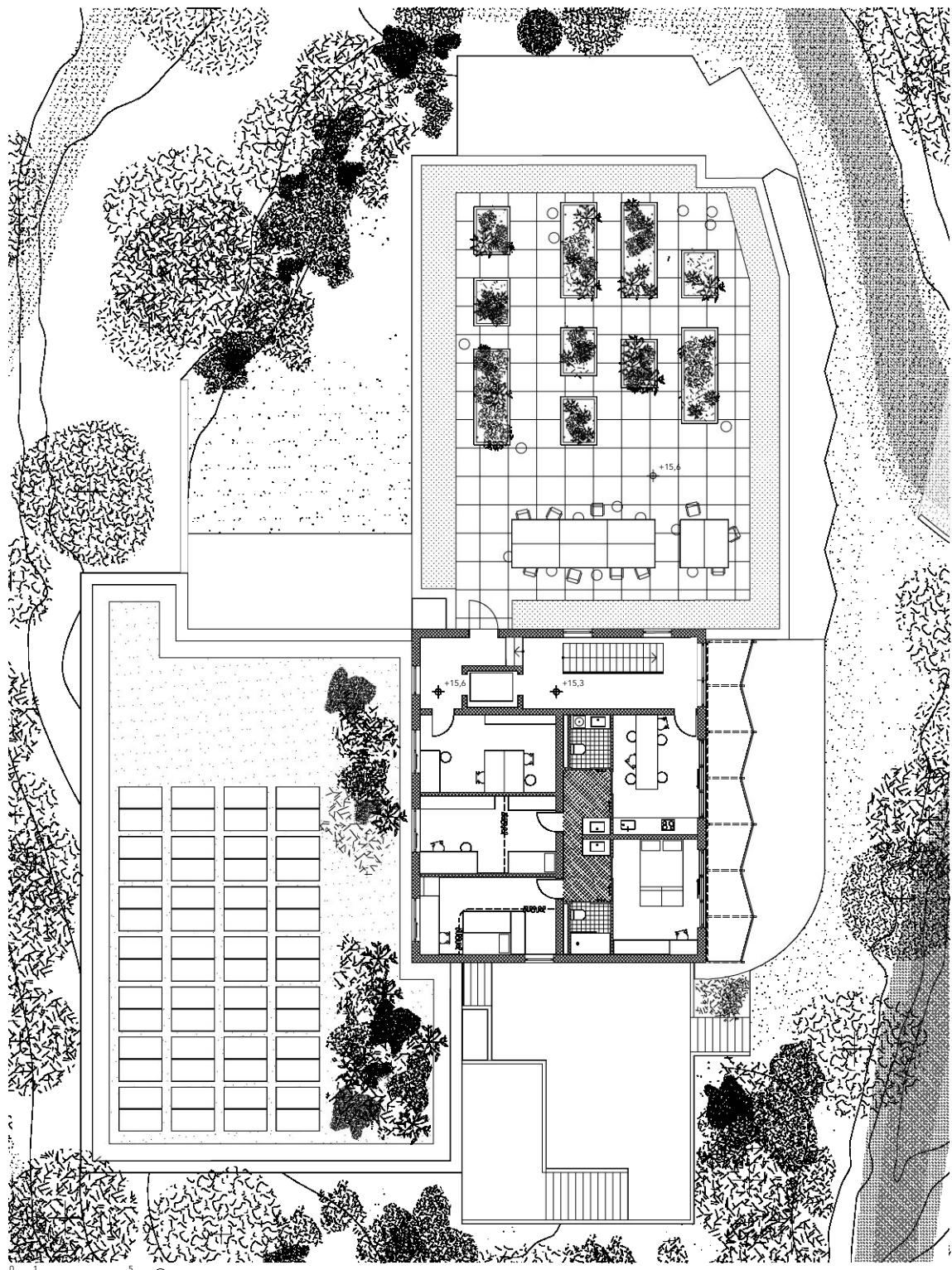




5. Obergeschoß  
Entwurf

Bibliothek  
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

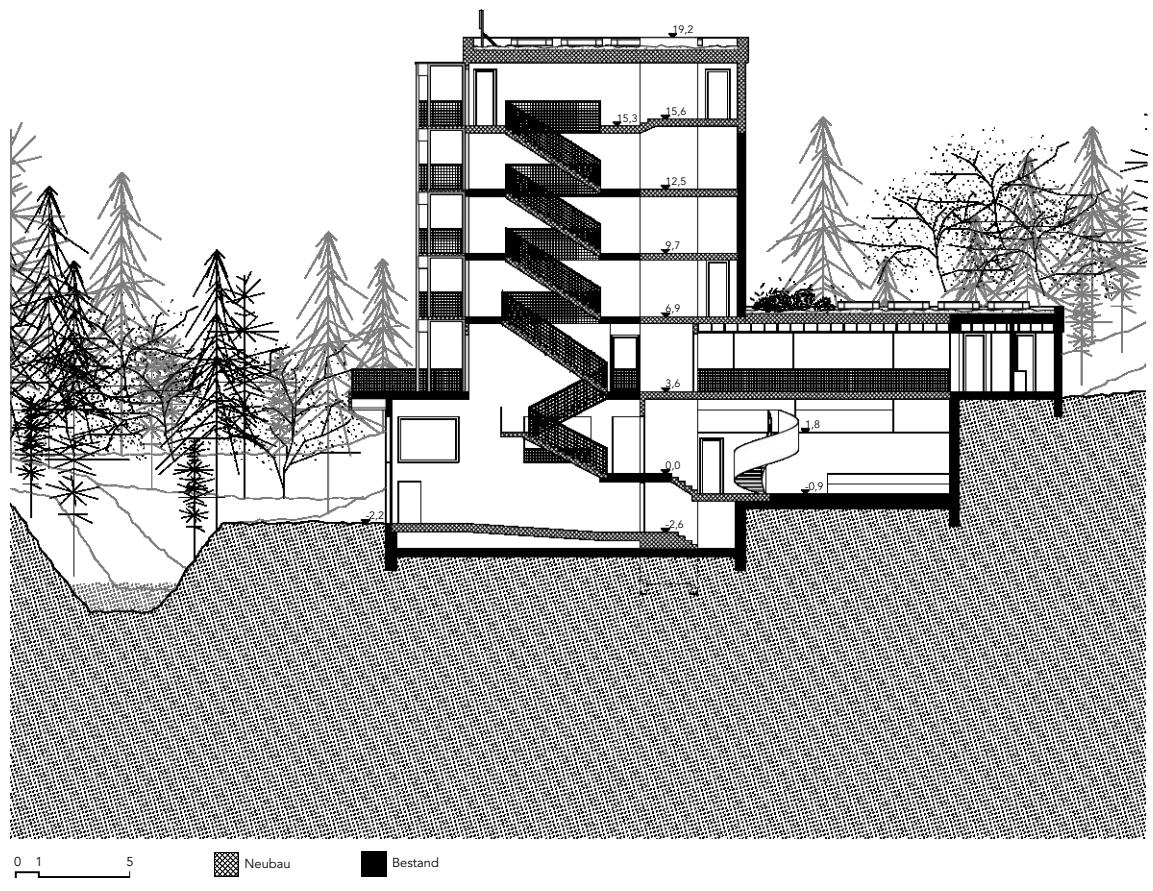
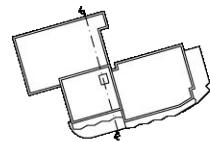






Querschnitt, Stiegenhaus  
Entwurf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



## Wohntypologie

Ausgehend von der *klaren Unterteilung* und der *flexiblen Raumorganisation*, sollen die Wohnungen in variablen Konfigurationen funktionieren. Anstatt einer spezifischen Wohntypologie, entwickeln sich *diverse Arten des Zusammenlebens* im ehemaligen Hotel. Der Fokus liegt darauf, für variable Lebenssituationen und Personengruppierungen passenden Wohnraum zu offerieren und gleichzeitig auf die Gegebenheiten des Bestandes einzugehen.

Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß befinden sich zwei verschiedenartige Wohngemeinschaftsstrukturen. Die kollektive Zone erstreckt sich zwischen den einzelnen Einheiten und bildet eine gemeinschaftliche Mitte. Auf der Nullebene werden alle privaten Wohnzellen um einen Gemeinschaftsbereich angeordnet, wohingegen die *Cluster-Einheiten* im ersten Oberstock aufgesplittet werden. Hier werden die kollektiven Aufenthaltsräume zwischen den privaten Wohneinheiten gesteckt.

Ab dem zweiten Stock richtet sich der *Kollektivraum in Richtung Süden* und gilt als *morfunktionales Verbindungsglied* zwischen dem Freibereich und dem zentralen Erschließungskern.

In weiterer Folge dieser Arbeit werden ausgewählte Wohneinheiten im Detail als auch die Eingriffe. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jegliche Fenster des Bestandsgebäudes über die Jahre verfallen sind und demnach ausgetauscht werden müssen. Die Position der Außenwandöffnungen verschiebt sich im Entwurf vorrangig nicht.



## Wohngemeinschaft für Alleinstehende oder Paare

Durchschnittlicher Privatraum: 30m<sup>2</sup>

Kollektiver Wohnbereich: 30m<sup>2</sup>

Zwei Privateinheiten der Wohngemeinschaft im ersten Obergeschoß teilen sich eine gemeinsame Wohnküche. Die Wohnungen können unabhängig vom zentralen Raum aus betreten werden und beinhalten jeweils eine separate Duschkabine sowie ein eigenes WC. Außerdem erstreckt sich vor den Wohnbereichen die bestehende Terrasse. Dieser wird durch die Adaption lediglich die Brüstung abgenommen und ein neues Geländer hinzugefügt. Die planграфische Schicht der Duschkabinen entstand aus dem ehemaligen Mittelgang. Dieser Gang wird nun durch Wände abgetrennt und dem Sanitärräum hinzugefügt. Zudem werden die Bestandsbäder als großzügige Toilette und Waschraum revitalisiert. Eine transparente Schiebetür mit Holzrahmen ermöglicht eine Trennung zwischen dem offen gestalteten Gang und dem Gemeinschaftsbereich nach Süden.

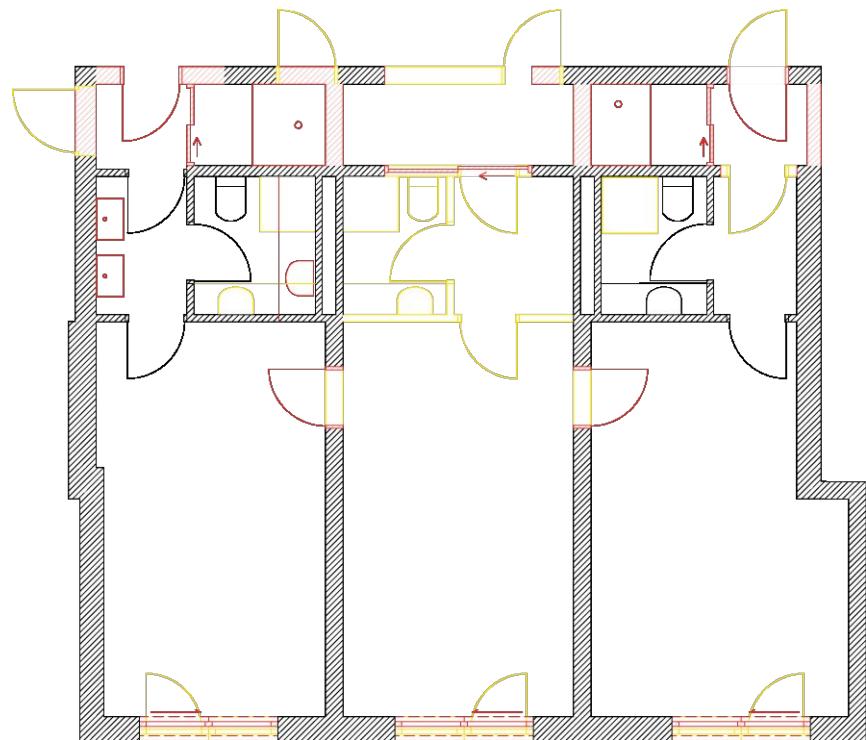
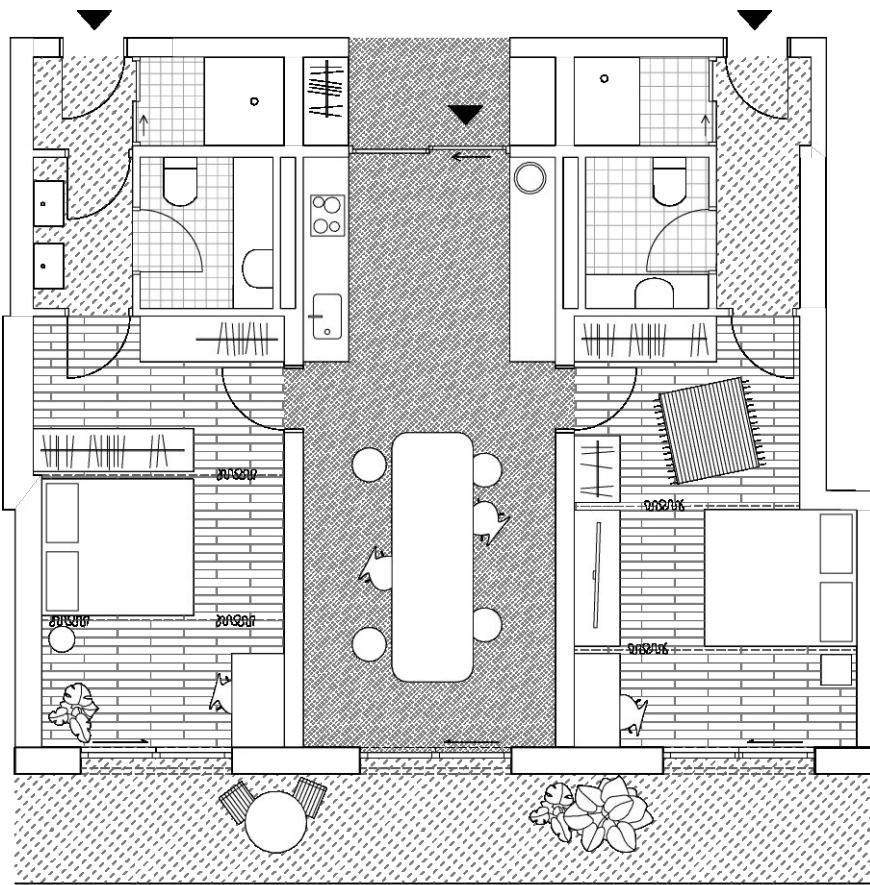


Abb.: Grundriss Eingriffe  
Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf



A horizontal number line starting at 0 and ending at 2. There is a small tick mark at 1. The line is solid and has a break at 1, indicating a jump or discontinuity.

## Große Wohngemeinschaft

Durchschnittlicher Privatraum: 35-45m<sup>2</sup>

Kollektiver Wohnbereich: 75m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoß des Hauses befindet sich die große Wohngemeinschaft für fünf bis zehn Personen. Hier handelt es sich um eine Senior:innen-Wohngemeinschaft. Die Einheiten sind großzügig gestaltet und vom Erdgeschoß aus direkt mit den wesentlichen Hauseinrichtungen sowie der Außenterrasse verbunden. Die Abtrennung am öffentlichen Aufgang umschließt die Funktion der Gemeinschaft. Sowohl der Gang als auch die zentrale Kollektivzone mit Koch- und Essbereich erschließen die fünf Privateinheiten. Die Besonderheiten dieses Geschoßes sind die massiven Bestandschichtungen. Diese Eigenheit wird auch in der Adoptionsform beibehalten und der Wohnqualität dienend, in Szene gesetzt. Vorhänge entlang der bestehenden Wandunterteilungen unterstreichen die Schwellenzonen des Bestandes. Bis auf ein bestehendes Badezimmer, werden die abgetrennten Sanitärzellen nach den Schächten der Obergeschoße fortgesetzt. Auf dieser Ebene sind im Vergleich zu den restlichen Stockwerken mehr Trennungen zu setzen, jedoch fassen die Wohnungen durchschnittlich mehr private Wohnfläche.

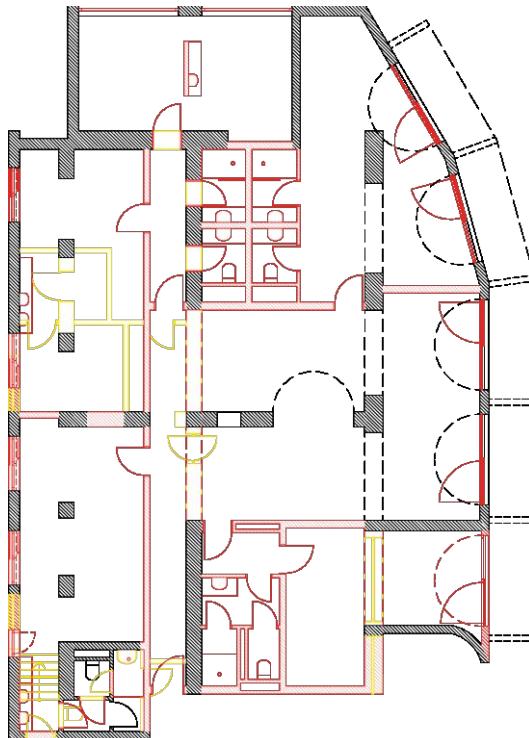
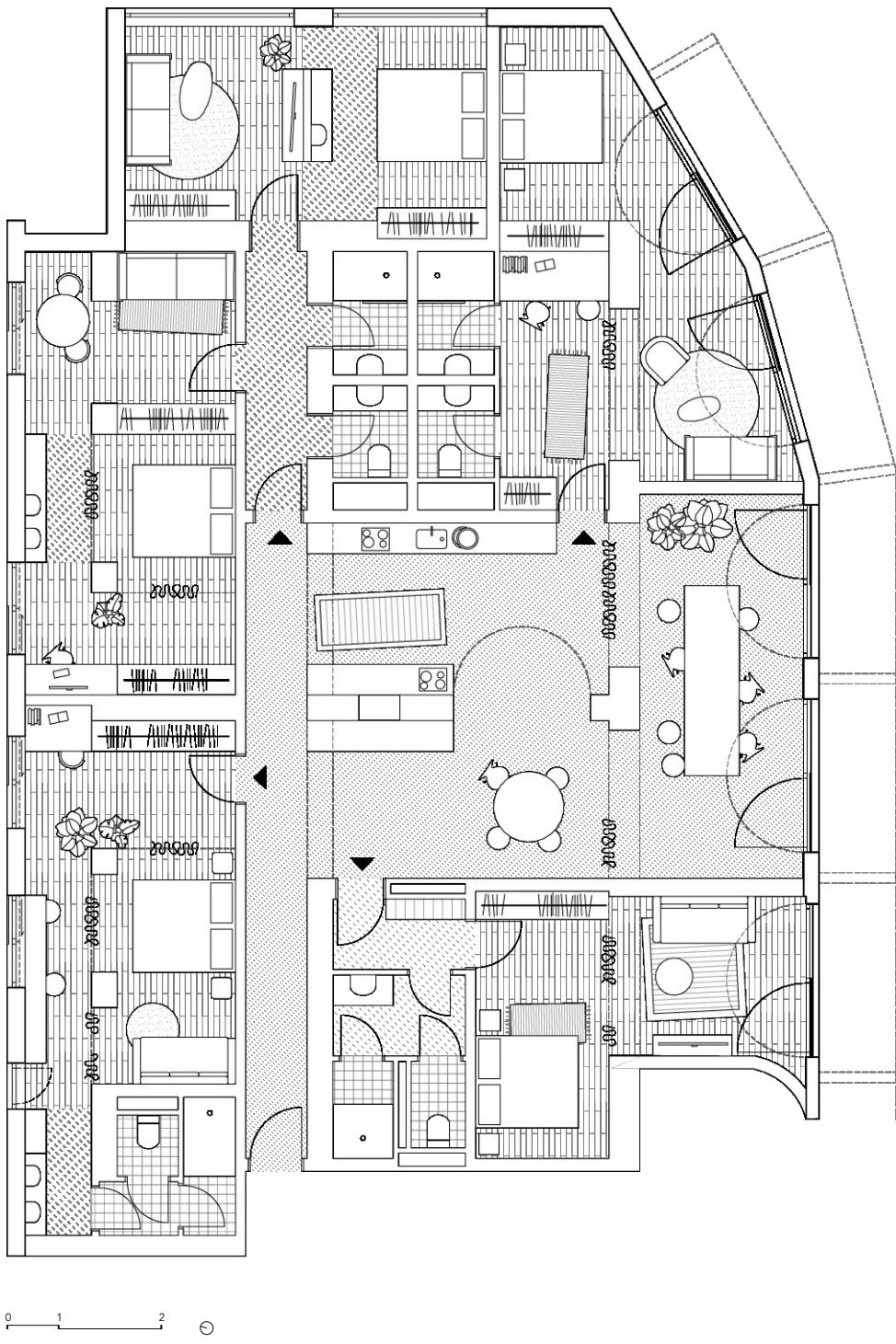


Abb.: Grundriss Eingriffe

Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf





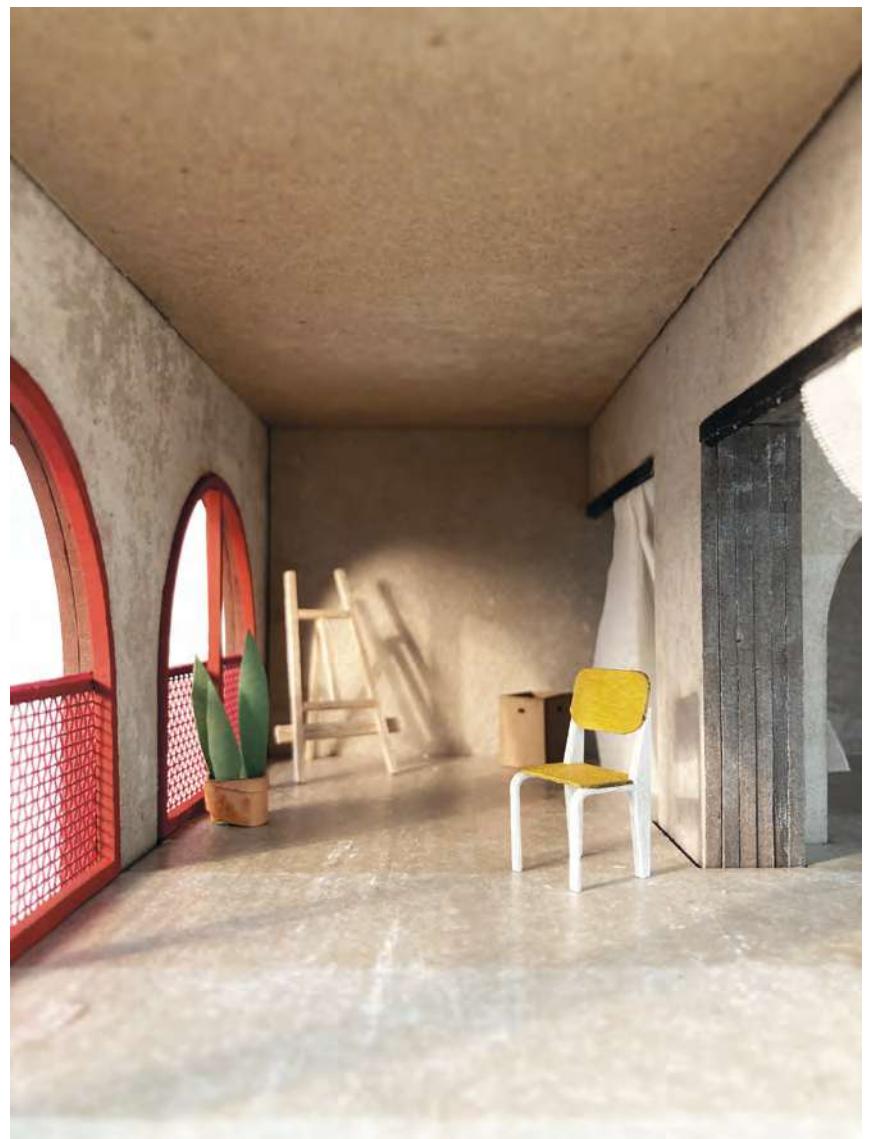


Abb.: Modellfoto, Kollektivraum, Schichtungen, Erdgeschoß





Abb.: Modellfoto, Kollektivraum, Schichtungen, Erdgeschoß

## Durchgesteckte Wohneinheit für eine Kleinfamilie

*Durchschnittlicher Privatraum: 65m<sup>2</sup>*

*Kollektiver Wohnbereich: 60-80m<sup>2</sup>*

Diese Wohnung ist sowohl im zweiten als auch im dritten Obergeschoß geplant und ebenfalls im vierten Stockwerk ähnlich ausformuliert. Über transparente Schiebetüren in Holzfassung werden die Pufferzone der Wohneinheit wie auch der semi-private Wohnraum betreten. In diesem Bereich befindet sich eine kleine Teeküche, gelegentlich sogar ein kleiner Tisch. Das Element des Vorhangs wird auch bei dieser Wohnform wieder eingesetzt. Je nach Bedürfnis ermöglicht der Vorhang es, den Raum visuell zu schließen oder zu öffnen. Der bestehende Sanitärkern wird flexibler gestaltet und mit platzsparenden Schiebetüren umgesetzt. Ein langes Waschbecken gestaltet den Durchgangsraum zu einem zusätzlich genutzten Gesichtsreinigungsraum. Der dahinterliegende, ehemalige Mittelgang dient als Schrank- und Abstellraum, welcher an den privaten Schlaf- oder Aufenthaltsraum angedockt wird. In dieser Wohnung werden lediglich notwendige Trennwände und Schiebetüren adaptiert.

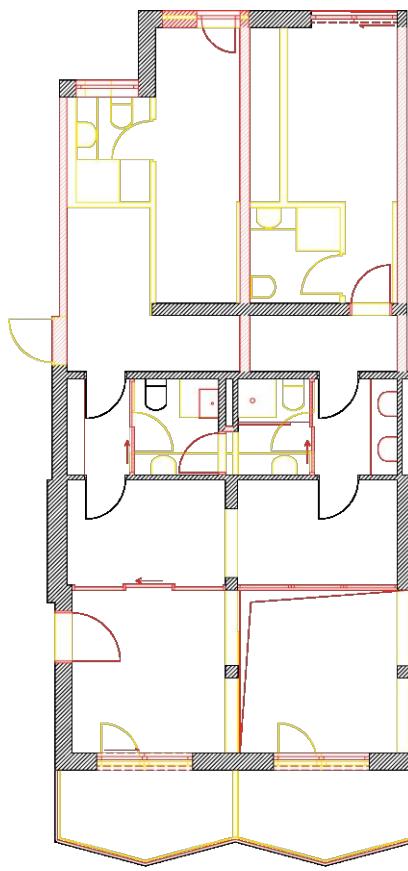
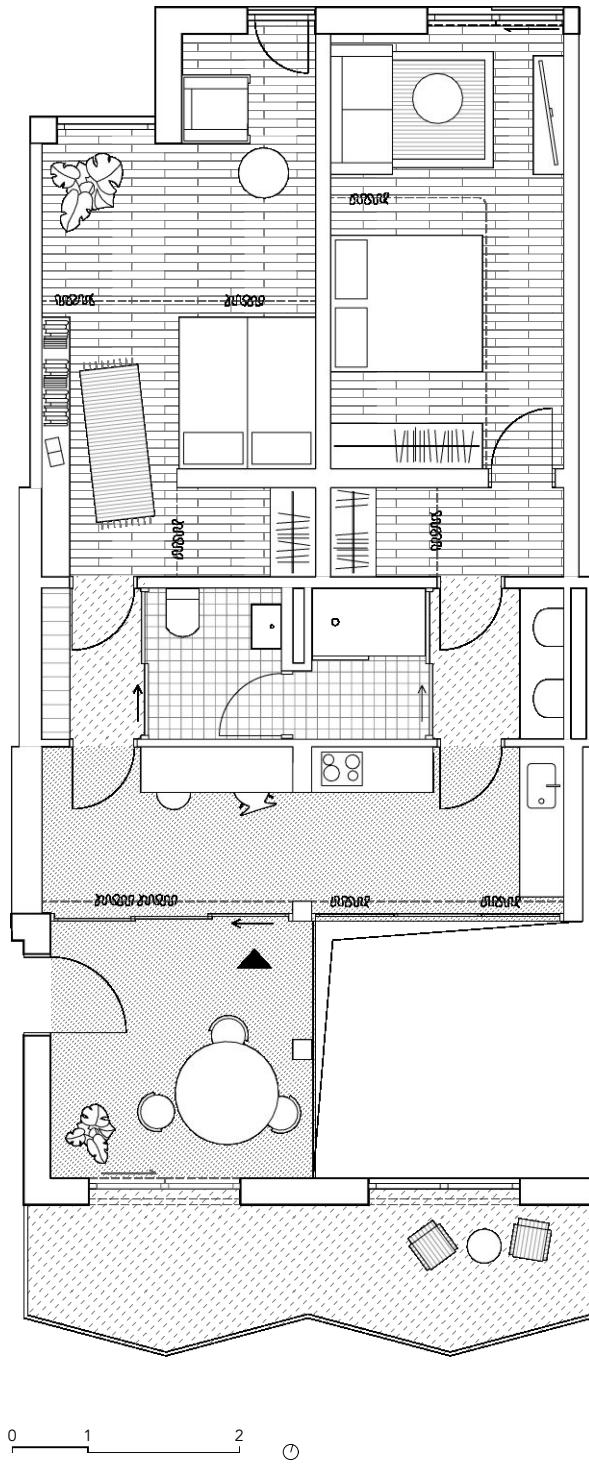


Abb.: Grundriss Eingriffe

Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf



## Durchgesteckte Wohneinheit für eine Kleinfamilie plus

Durchschnittlicher Privatraum: 85m<sup>2</sup>

Kollektiver Wohnbereich: 60-80m<sup>2</sup>

Die Trennung zwischen privaten und kollektiven Raum funktioniert bei dieser Wohnform ident zur vorherigen. Sie dient als Beispiel der *Zellerweiterung*. Hierbei wird der durchgesteckten Wohneinheit ein Zimmer angeschlossen. Dies ermöglicht eine Ausdehnung der Wohnung bei einem familiären Zuwachs. Die Nutzung und der Aufbau des Wohnraumes bleiben unverändert, genauso sowie die Zugänge zur Erschließung und Freibereich. Ebenfalls ist hier die Abnahme der Balkonbrüstung geplant, um das neue lichtdurchlässigeren Geländer hinzuzufügen. Ident zur vorherigen Wohnform werden die Bestandsöffnungen der Innenwände nicht ignoriert, sondern im Entwurf integriert.

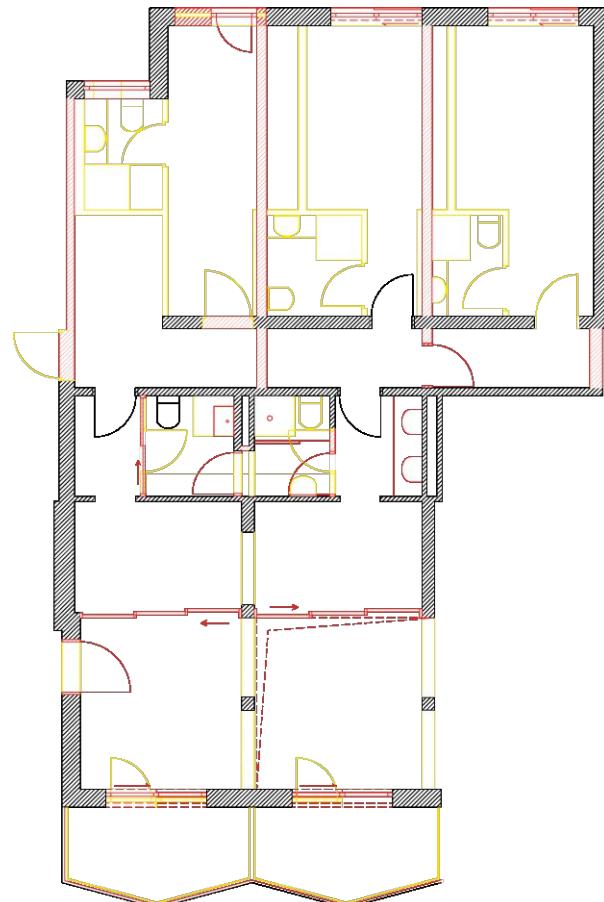
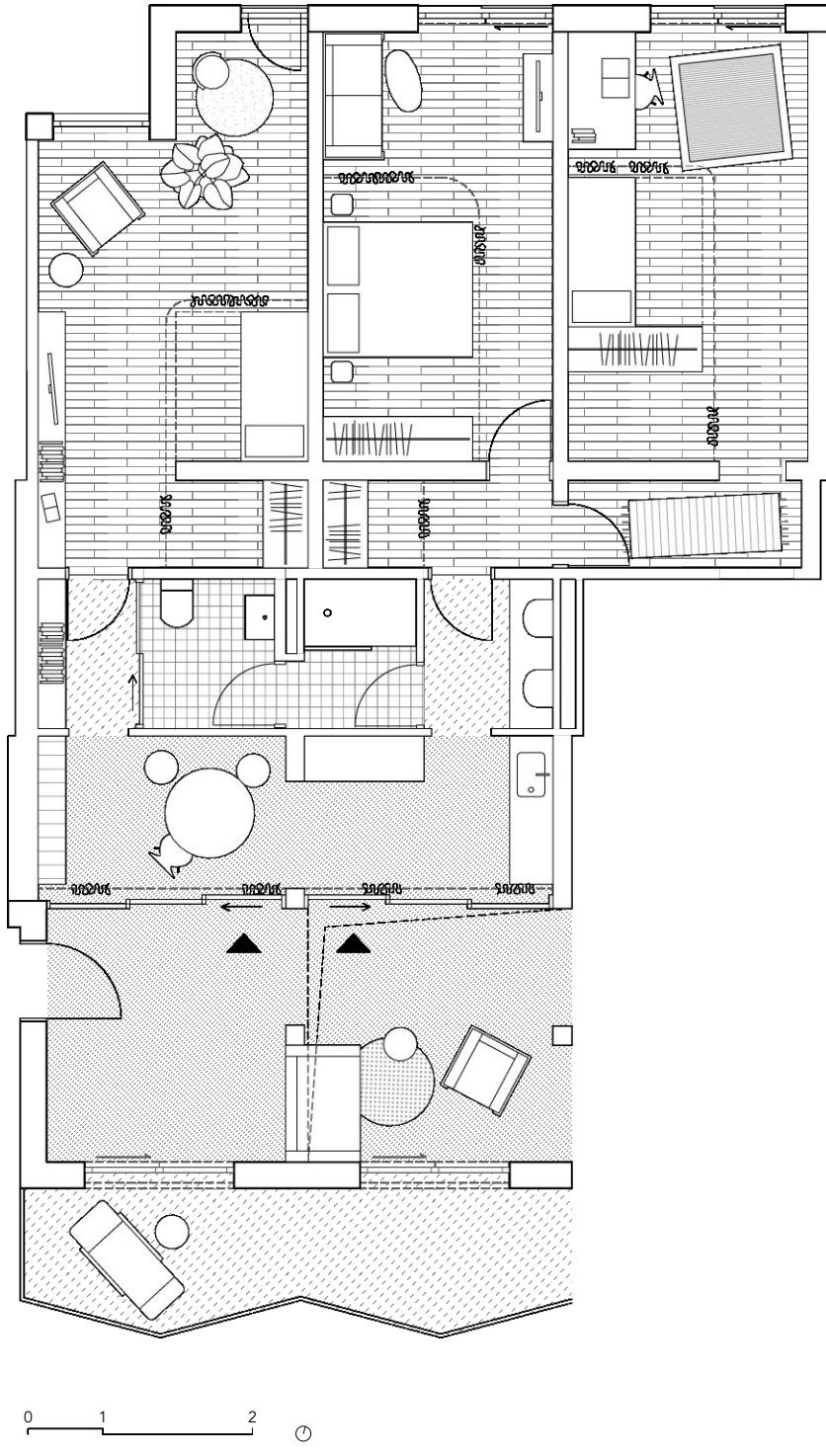


Abb.: Grundriss Eingriffe

Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf





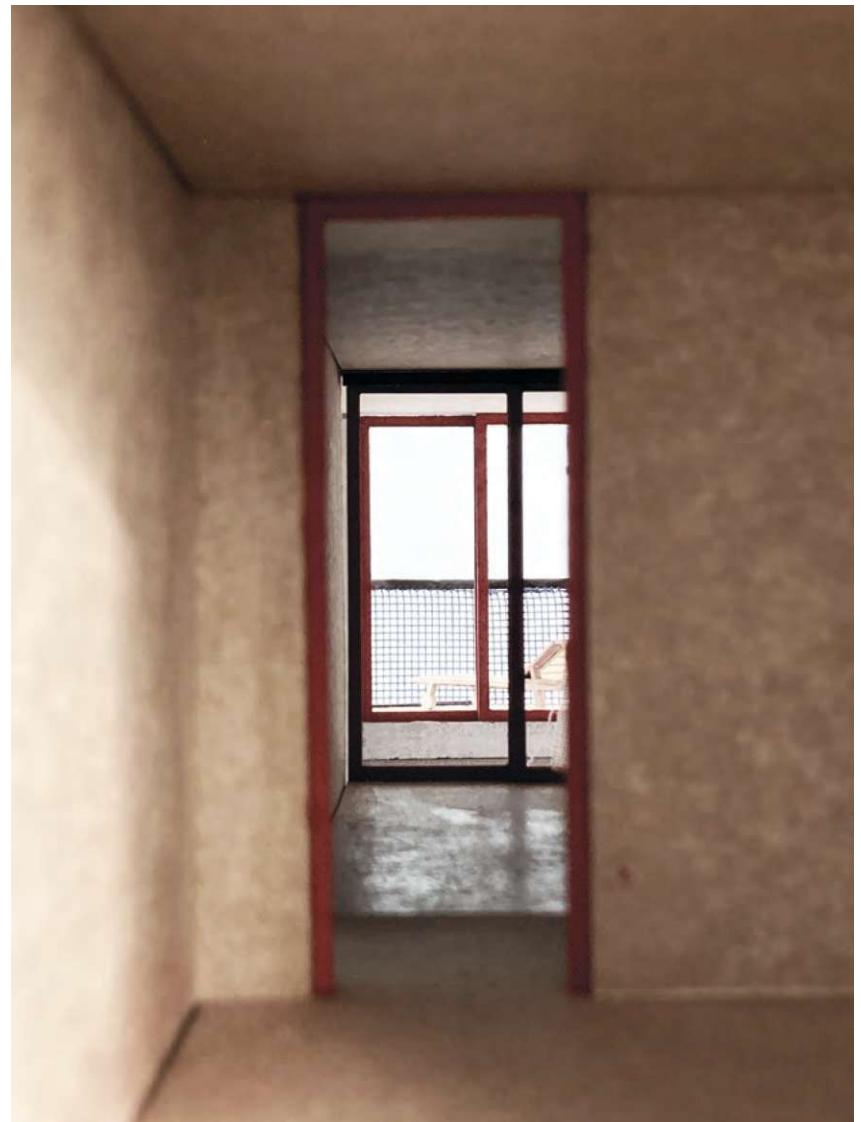


Abb.: Modellfoto, Durchblick entlang der Wohnung, drittes Obergeschoß





Abb.: Modellfoto, zweigeschossige Kollektivschicht, zweites Obergeschoß

## Durchgesteckte Pärchen-Wohnung

Durchschnittlicher Privatraum:  $45m^2$

Kollektiver Wohnbereich:  $60-80m^2$

In diesem Beispiel wird eine Pärchen-Einheit in den östlichen Obergeschoßen gezeigt. Der Zugang verläuft wieder über die transparenten Schiebetüren und den Puffervorbereich der Wohnung. Die bestehenden Trennwände formen die private Wohneinheit sowie die Zugänge der internen, räumlichen Unterteilungen. Nur Schiebetüren und neue Fenster sind für die Ausformulierung dieser Wohnung erforderlich. Ähnlich der bisher gezeigten Wohnungsformen ist der Mittelgang des damaligen Hotels zu erkennen und wird hier als Duschkabine umfunktioniert. Das Waschbeckenelement sitzt vor dem Fenster und in Szene gesetzt, um dem Gang eine Nutzung des Aufenthalts zuzuschreiben.

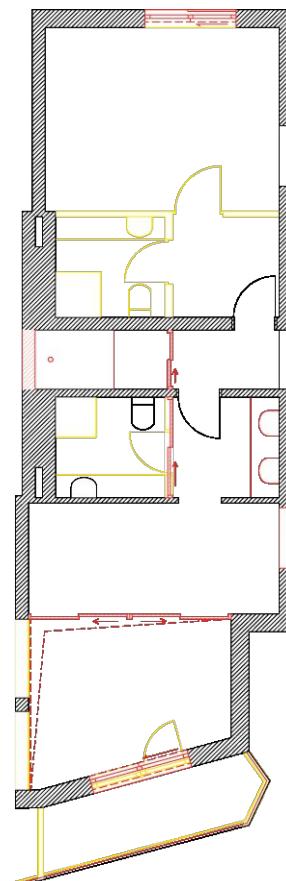
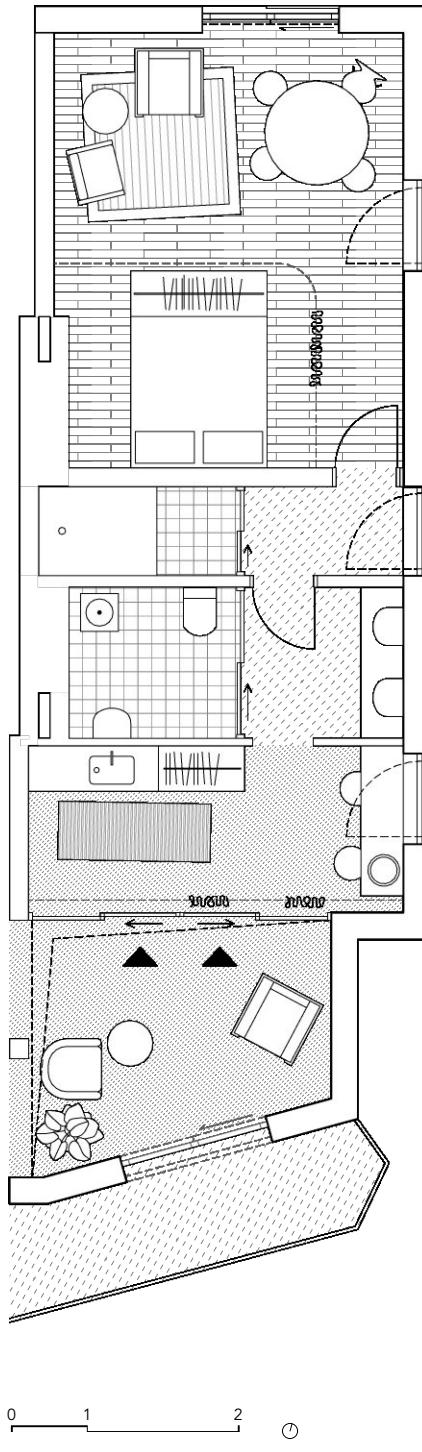


Abb.: Grundriss Eingriffe

Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf



## Großfamilienwohnung

Durchschnittlicher Privatraum: 105m<sup>2</sup>

Kollektiver Wohnbereich: 20m<sup>2</sup>

Im westlichen Trakt der Wohnbaukörper entwickelte sich die größte Form des privaten Wohnraumes. Aufgrund des neuen vorgesetzten Gerüsts wird die Wohnung über den Laubengang erschlossen. Der zusammengefasste Wohn- und Essbereich wird zum semi-privaten Balkon ausgerichtet. Erneut kommt das offene Waschbecken zur Geltung, um den Erschließungsbereich eine weitere Funktion des Aufenthalts zu verleihen. Den Bestandsbädern werden platzsparende Schiebetüren hinzugefügt. Hinter der dicken, tragenden Wand reihen sich die privaten Zimmer Richtung Norden auf. Je nach Geschoß wird diese Wohnung minimal umfunktioniert. Somit erhält sie nach Bedarf ein zweites Schlafzimmer nach Süden oder eine abgetrennte Arbeitsfläche nach Norden. In dieser Wohnform wird das Vorhangs-Element nur für die einzelnen Zimmer als zusätzliche Raumtrennung vorgeschlagen.

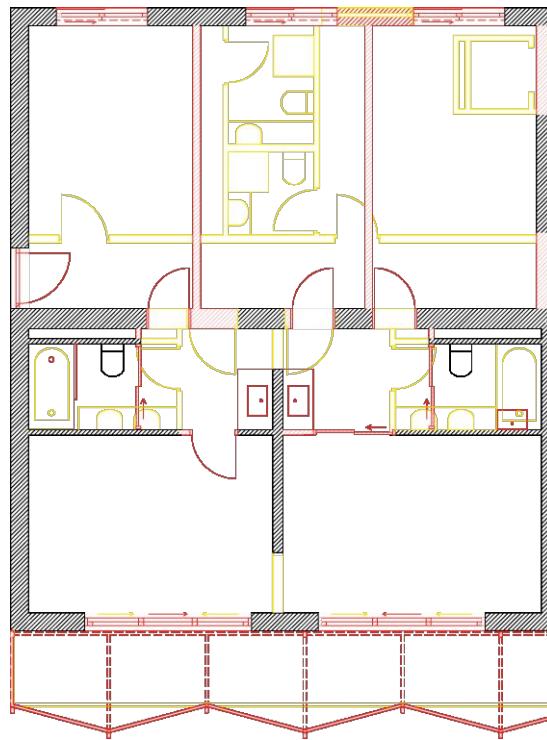
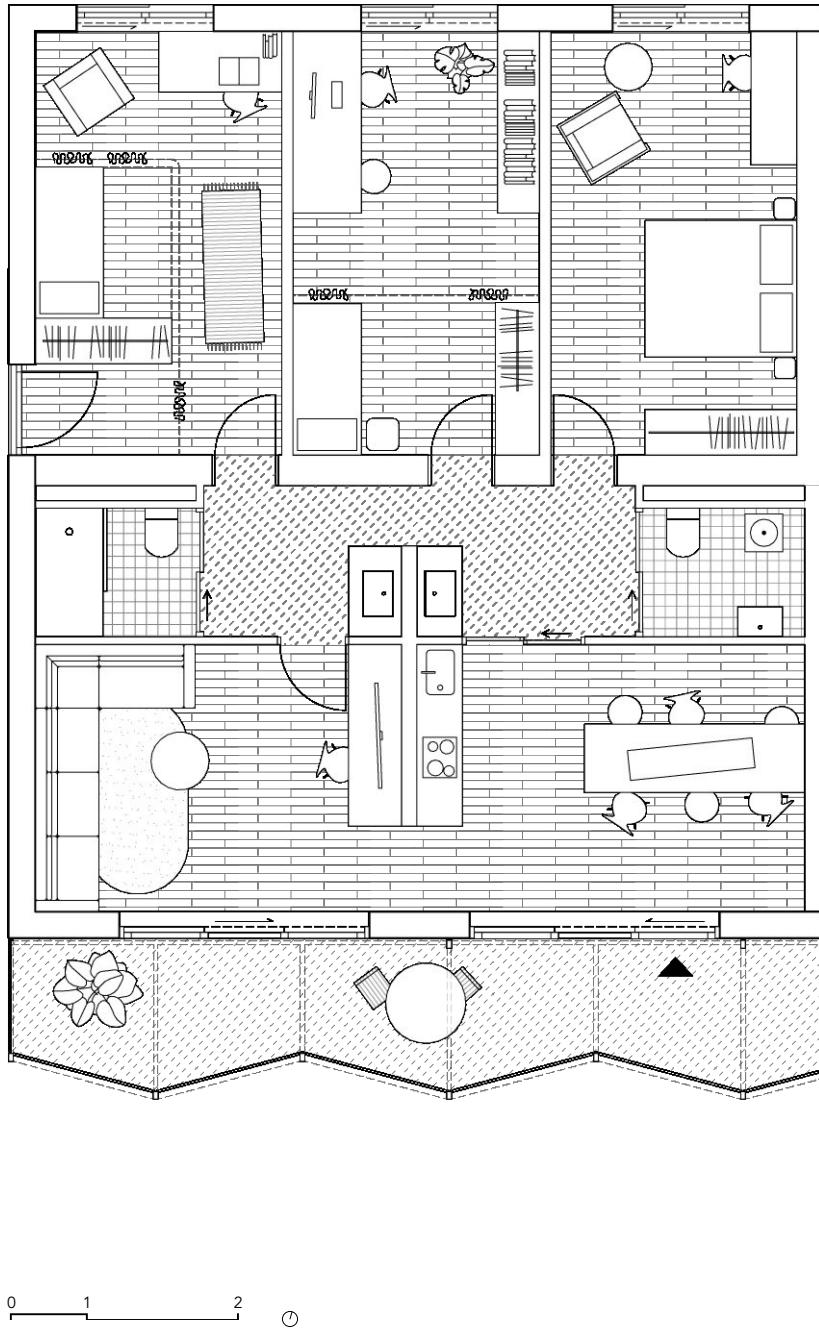


Abb.: Grundriss Eingriffe

Nächste Seite:

Abb.: Grundriss Entwurf



## Materialität und detaillierte Eingriffe

### Äußerliche Erscheinung des Gebäudes

Obwohl nur wenige Eingriffe an dem Gebäude vorgenommen werden, erhält das Haus Schneeweiß eine völlig neue Erscheinung. Bereits in der Bestandsanalyse wurde der Sockel des ehemaligen Hotels ermittelt. Mit der Erneuerung des Putzes und einer farblichen Hinzugabe wird der Sockelbereich stärker hervorgehoben und auf der Nordseite kräftiger abgetrennt. Nicht nur das Erdgeschoß, sondern auch die Fassade des Kellers als auch der gesamte Badetrakt werden im selben Ton gefärbt. Die Ausfachung der Öffnungen des Badehauses lassen die differenzierte Funktion des Baukörpers von außen erkennen und vermitteln weniger Einsicht in das Geschehen.

Der bestehende Dachabschluss des *Schwimmbadbaukörpers* wird als architektonisches Element für die neuen Attiken sowie den Sockelabschluss herangezogen. Der über einen Meter hohe Attikaabschluss verdeckt die Schachthochzüge, die Photovoltaikanlagen und wird aufgrund der Höhe ebenso als Brüstung der Terrasse genutzt. Die neuen Schiebefenster werden im roten Farnton eingesetzt. Durch die Abnahme der Balkonbrüstung gelangt nun mehr Licht in die Innenräume und dies ermöglicht eine farbliche Unterteilung zwischen den Sockelgeschossen und den Wohnbaukörpern. Zudem mussten die Parapete für eine ausreichende Innenraumbelichtung abgenommen werden.

Neben der bläulichen Farbe des Stahls am Balkon- und Absturzgerüst erhalten die textilen Markisen den identen Ton. Zu guter Letzt wird die Aufschrift „*SCHNEEWEISS*“ wiederverwendet und auf den höchsten Baukörper gesetzt.

Nächste Seite:

Abb.: Ansicht Südfassade,  
Entwurf

Seite 242:

Abb.: Modellfoto, Nordfassade

Seite 243:

Abb.: Ansicht Westfassade,  
Entwurf

Seite 244:

Abb.: Modellfoto, Südfassade  
und Schnitt der Wohnge-  
schoße

Seite 245:

Abb.: Ansicht Ostfassade,  
Entwurf

Seite 246:

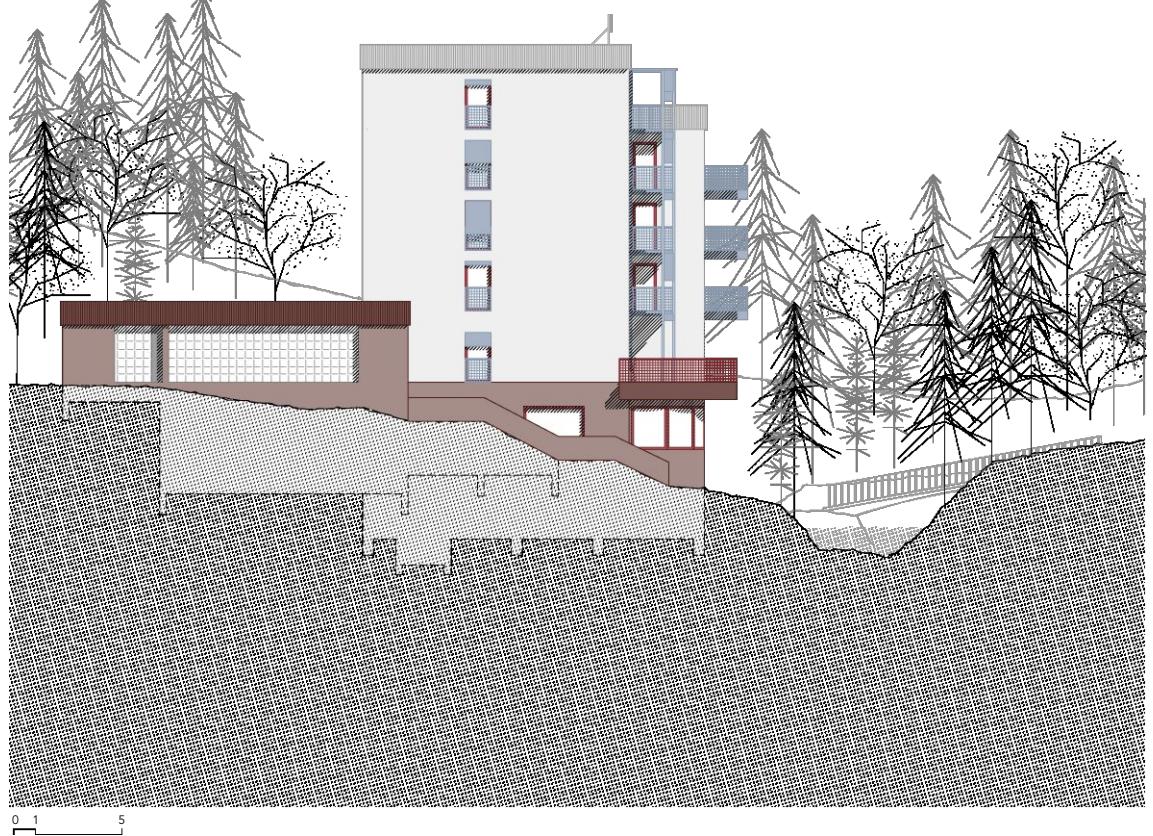
Abb.: Längsschnitt, Entwurf

Seite 247:

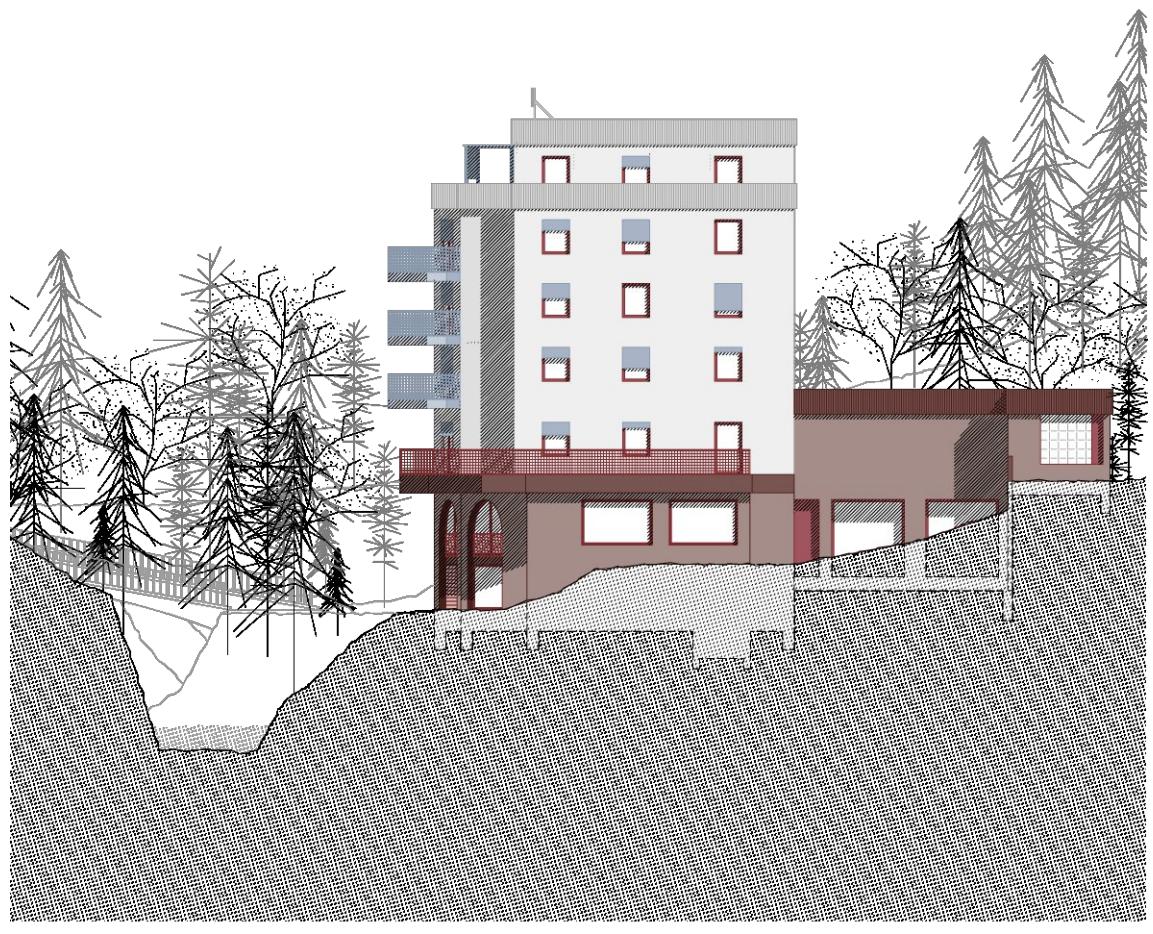
Abb.: Nordansicht, Entwurf

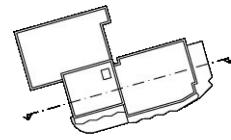














## Materialität und Bauphysik

Entlang der *repräsentativen Südfront* werden die meisten Eingriffe vorgenommen. Zum einen wird ein Balkongerüst am westlichen Baukörper drangesetzt und zum anderen werden den bestehenden Balkonen die Brüstungen abgetragen, mit einem lichtdurchlässigeren Geländer ersetzt und die Decken thermisch verbessert. Zudem wird der Dachabschluss aufgrund der Neuausformulierung der Dachhaut von der *bestehenden Badeattika formal fortgesetzt*. Die zwei differenzierten Fassaden werden in Folge im Detail verschieden behandelt.

### Südfassade des westlichen Baukörpers

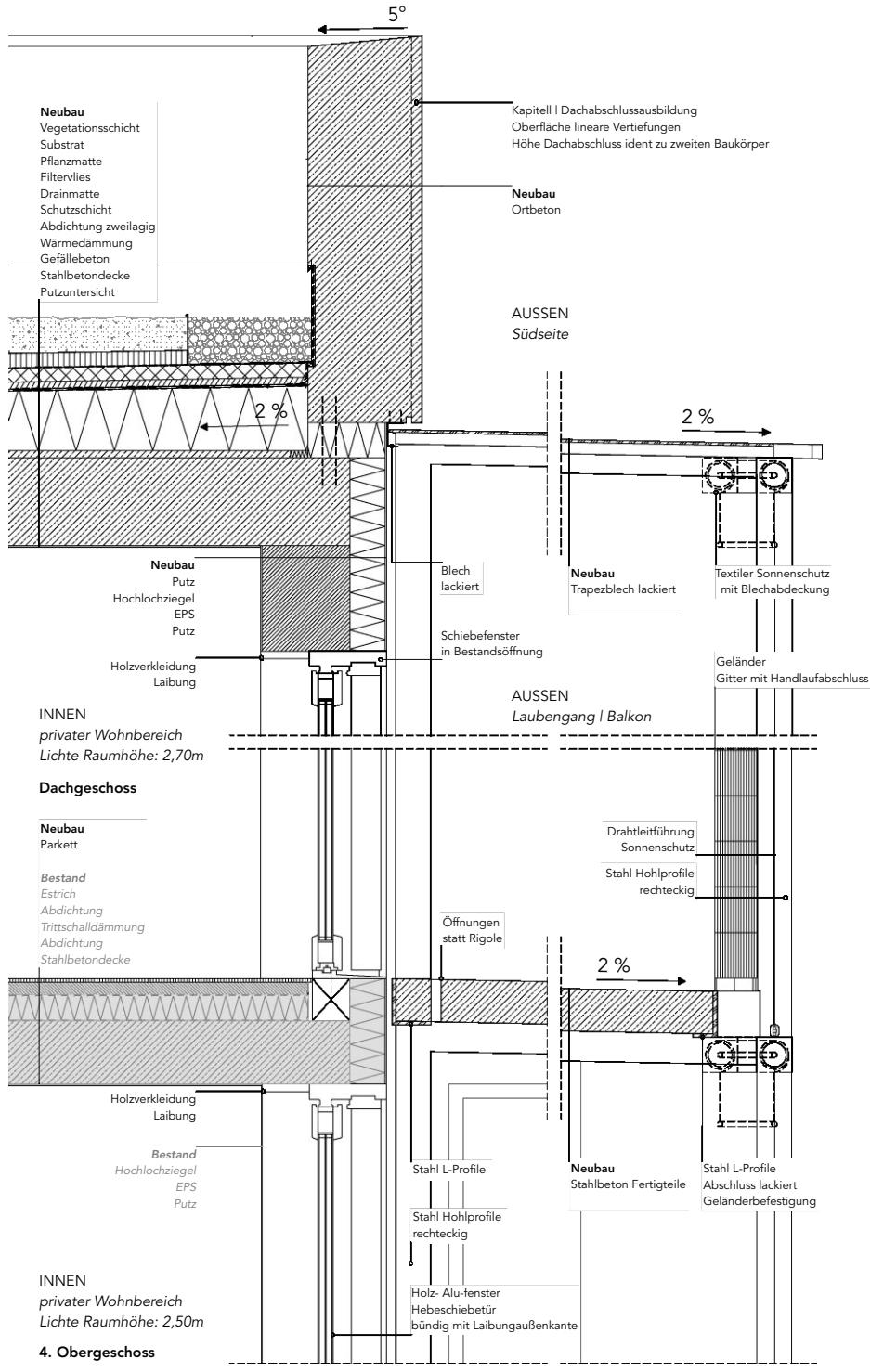
Der Dachabschluss des Baukörpers sitzt über dem neuen, vorgesetzten Balkon und besitzt vertikale-lineare Vertiefungen durch die Schalung des Betons. Sie sollen die Struktur der Attika des Badetraktes an der Oberfläche der neuen *Hauskrone* übernehmen.

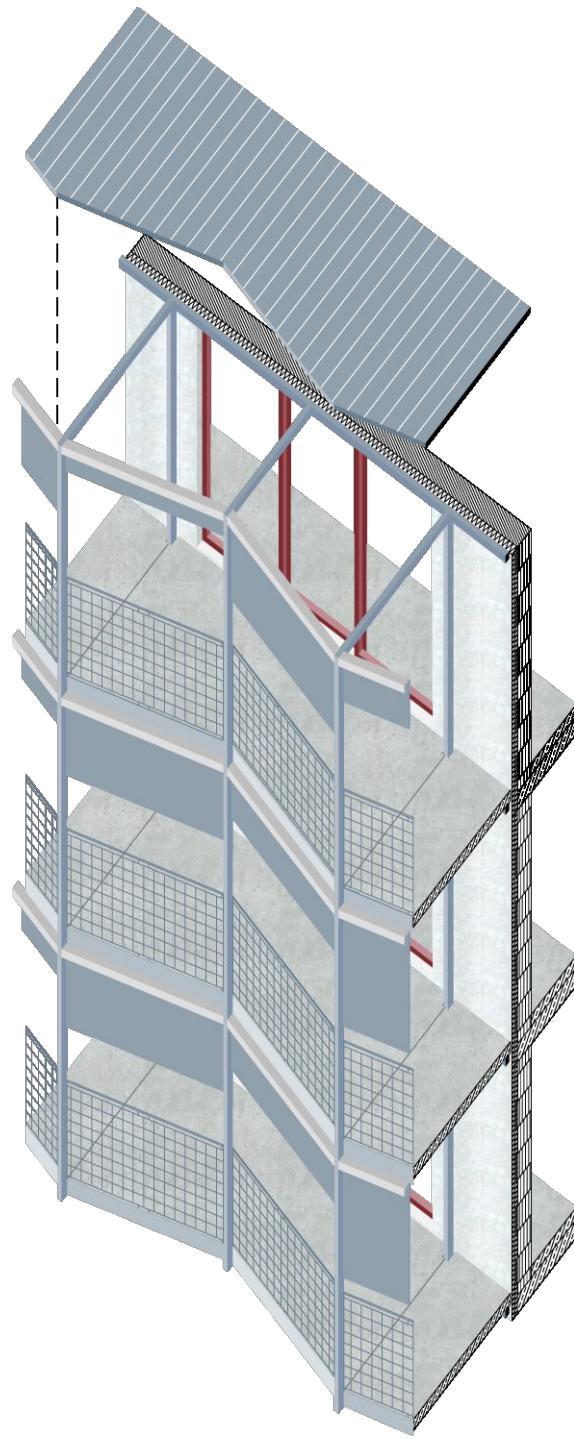
Das Dach wird als Warmdach aus Stahlbeton geplant und erhält eine extensive Begrünung, die zusätzlich wärmedämmend fungieren wie auch kleine Bepflanzungen ermöglichen soll. Die Außenwände des aufgesetzten Geschoßes im Westtrakt werden, wie im Bestand, mit Hochlochziegel und einer Wärmedämmung erweitert. Die Schiebefenster zum Außenbereich werden bündig zur Außenkanne montiert und die Laibung mit Holz verkleidet. Den bestehenden Zwischendecken aus Stahlbeton soll lediglich der Fußbodenbelag entnommen und durch einen neuen Parkett- bzw. Linolbelag ausgetauscht werden. Der davorstehende Balkon ist thermisch von der Außenwand entkoppelt und wird nur punktuell an die Fassade befestigt. Das Gerüst wird filigran mit Stahlhohlprofilen ausformuliert und mit dünnsten Fertigbetonelementen ausgefacht. Diese einzelnen Elemente liegen auf Kantenprofilen vorne geneigt auf und verhindern Wasserablagerungen auf den Außenzwischendecken. Zudem sind die Fertigteile mit kleinen Entwässerungsöffnungen statt Rigolen versehen.

Lediglich am Dach wird, anstatt des Betonfertigteils, ein Wellblech zur Abdeckung und Verschattung angewendet. Schließlich sitzen an der Außenkante die textilen Verschattungselemente, welche unter der Deckenkante angebracht sind. Sie werden zwischen den einzelnen Stützen aus Hohlprofile ausgebaut.

Auf der Verblechung der Decken steht das Geländer und wird, ähnlich wie die Markisen, seitlich mit den Stahlholprofilen fixiert. Im Großen und Ganzen definiert der Freibereich im Süden des Westtraktes einerseits einen Aufenthaltsbereich im Freien, andererseits die Verbindungsfläche *zwischen den zwei Wohnbaukörpern und infolgedessen einen wertvollen Kommunikationsort des kollektiven Wohnens*.







Vorherige Seite:  
Abb.: Detailschnitt Südfront, westlicher Gebäudetrakt  
Maßstab: 1:20

Abb.: Axonometrie Ausschnitt, westlicher Gebäudetrakt

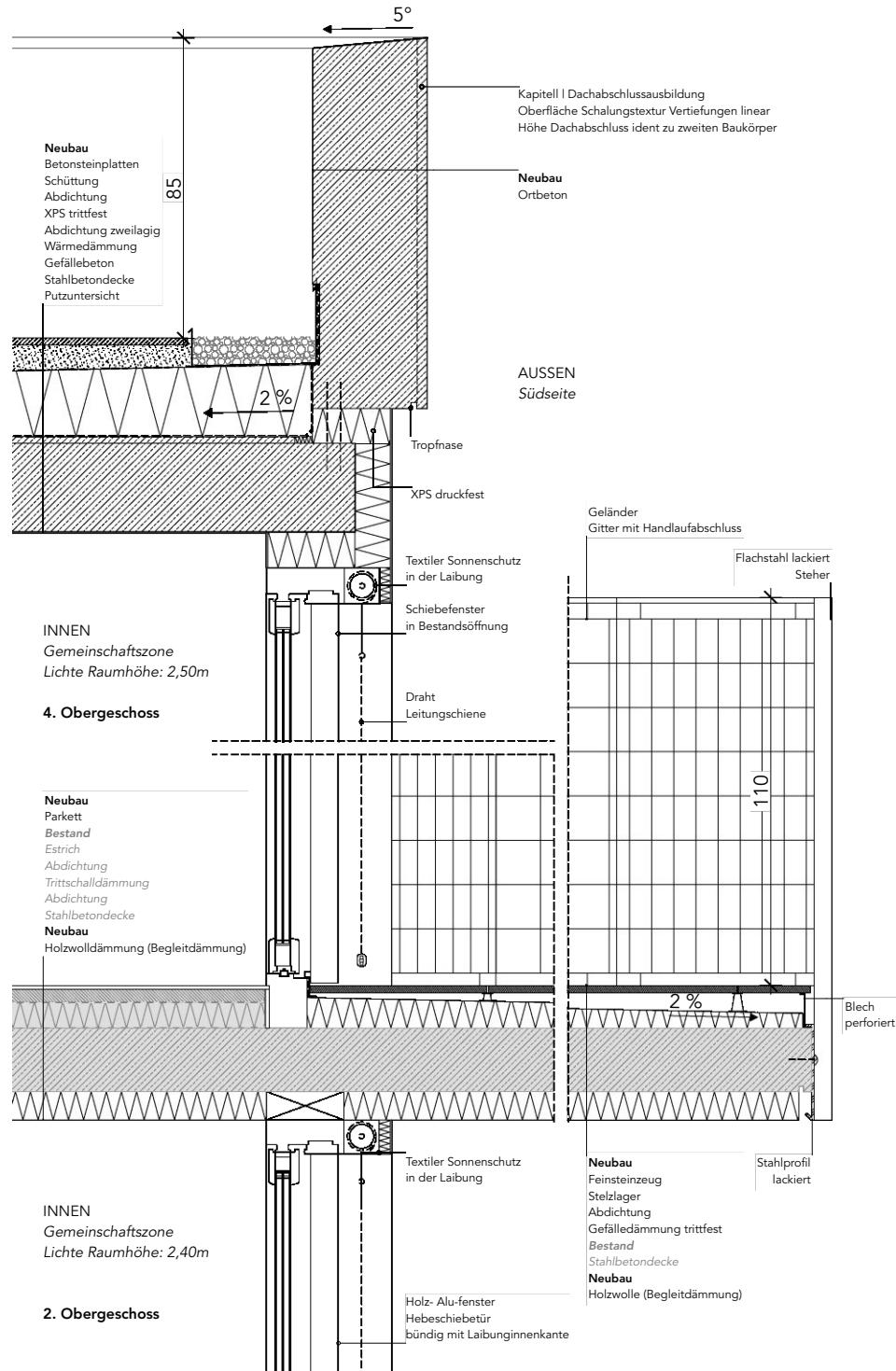
## Südfassade des Baukörpers im Osten

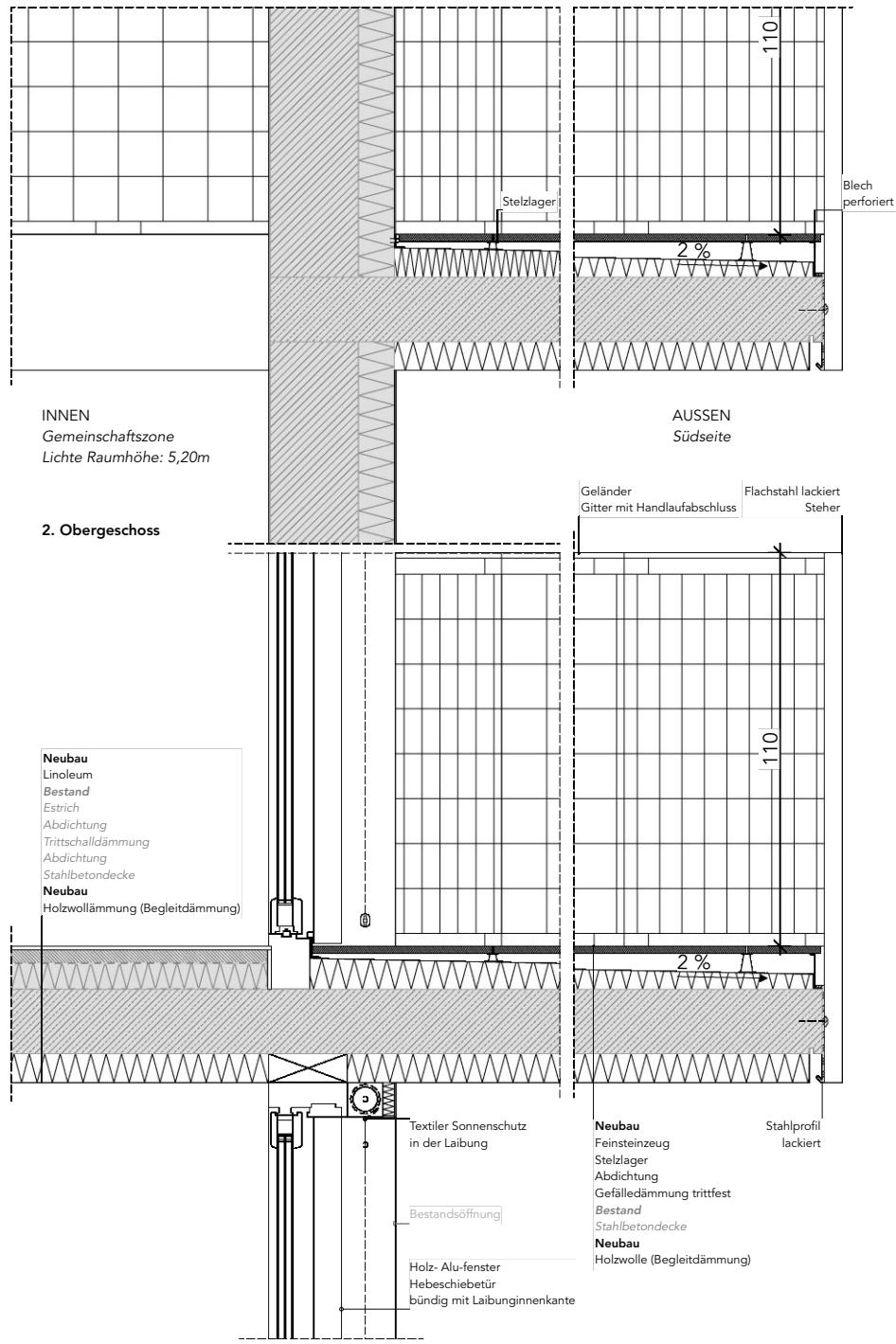
An dieser Fassade wird keine neue Außenfläche hinzugefügt, sondern mit der Bestehenden gearbeitet. Im Zuge der letzten Transformation 1986 entstanden nicht nur die Balkone, auch der Innenbereich wurde um eine Schicht erweitert. Dazumals ließ man die Betondecken über die Außenwand laufen. Dementsprechend ist die Bestandsdecke *nicht thermisch entkoppelt und könnte dadurch Bauschäden hervorrufen*. Aus diesem Grund wird unter der Bestandsdecke eine *Begleitdämmung in Form einer Holzwollverkleidung* mit einer Stärke von acht Zentimeter angebracht. Um die Begleitdämmung wirksamer zu machen, liegt auf der Balkondecke trittfeste Gefälledämmung.

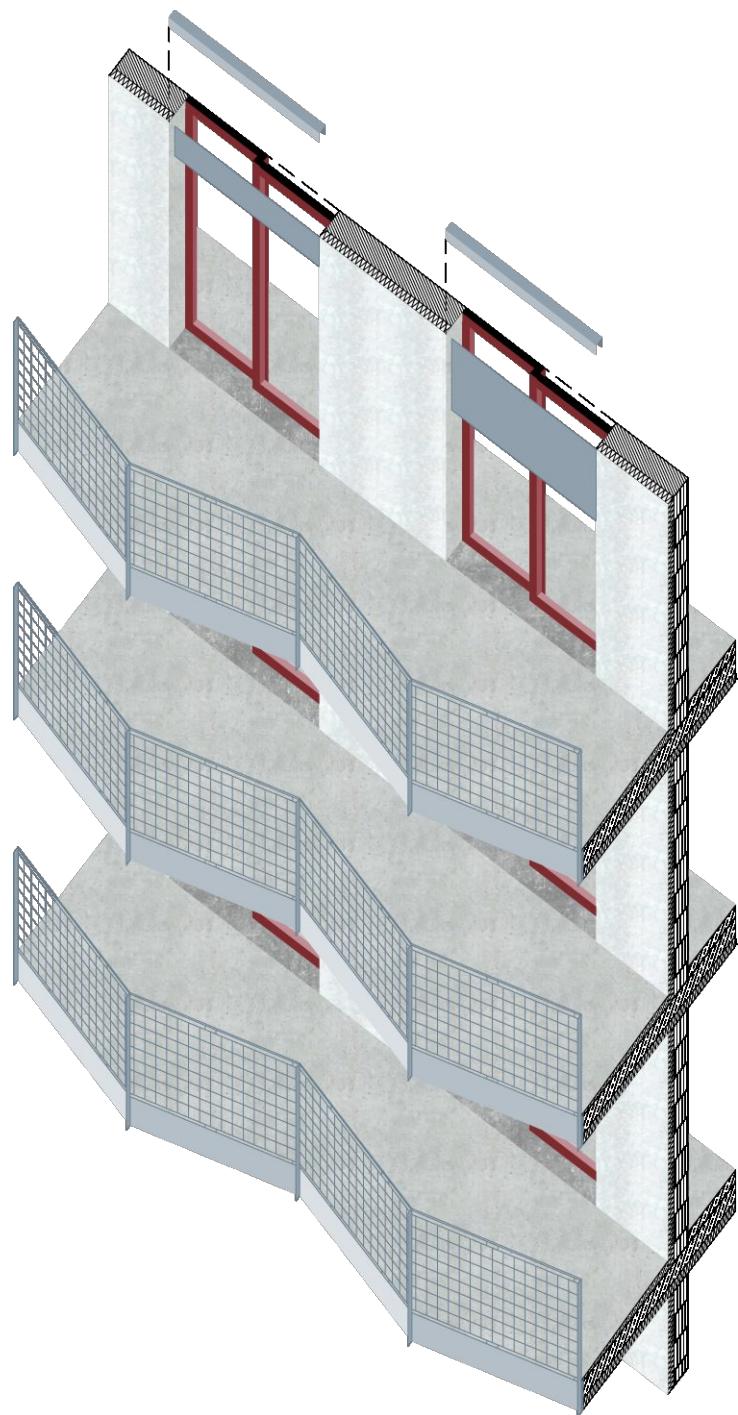
Mit einem Abdeckungsblech werden diese Eingriffe verdeckt sowie geschützt und gleichzeitig für die Montage des Geländers verwendet. In der Laibung sitzend, befindet sich der textile Sonnenschutz vor dem neuen Schiebefenster. Diese Verglasung wird bündig zur Außenwandinnenkante angebracht. Ident zum Westtrakt wird der Fußbodenbelag der Zwischendecken mit einem neuen Parkettboden oder Linolbelag ersetzt.

Die Dachaufbau und die Attikaabschlussausbildung funktionieren ähnlich zum höheren Gebäudeteil. Dieses begehbar Dach bekommt allerdings mit Betonsteinplatten versehen. *Aufgrund der Höhe und Tiefe des Kapitells ist keine weitere Absturzsicherung notwendig*. Ident zu den anderen Dachabschlüssen mit einer linearen Vertiefung ausformuliert.

Nächste Seite:  
Abb.: Detailschnitt Südfassade,  
östlicher Gebäudetrakt  
Maßstab: 1:20







Vorherige Seite:  
Abb.: Detailschnitt Südfront, östlicher Gebäudetrakt  
Maßstab: 1:20

Abb.: Axonometrie Ausschnitt, östlicher Gebäudetrakt

## Wohnatmosphären

Je nach Stockwerk verleihen die neuen Adaptionen dem Bestand unterschiedliche Wohnräumlichkeiten für den bzw. die Bewohner:in privat als auch im Sinne des Kollektivitätsgedanken.

Räumlichkeiten werden aufgebrochen und der Wohnraum als „*Mehrraum*“ erweitert. Die Einbindung der Gemeinschaftsräume über und zwischen den Geschoßen stand im Vordergrund, um den „*Mehrraum*“ für alle Ebenen und Bewohner:innen zu ermöglichen.

In Form eines Innenraummodells wurden die räumlichen Qualitäten erneut erforscht und mit Photographien atmosphärisch festgehalten. Die folgenden Bilder geben die räumlichen Ideen der in Japan erkundeten Raumqualitäten wieder und binden gleichzeitig die Bestandsqualitäten in den Entwurf mit ein.

*FreiZwischenHüllSchwellenRaum - VertikalErweiterungsExtrudierFläche - VerteilZusammenführDurchmischBegegnungsOrt*

Nächste Seite:  
Abb.: Modellfoto, Nordfassade und Schnitt

Seite 258:  
Abb.: Modellfoto, Schnitt, Wohngeschoß

Seite 259:  
Abb.: Querschnitt Wohnen, Entwurf





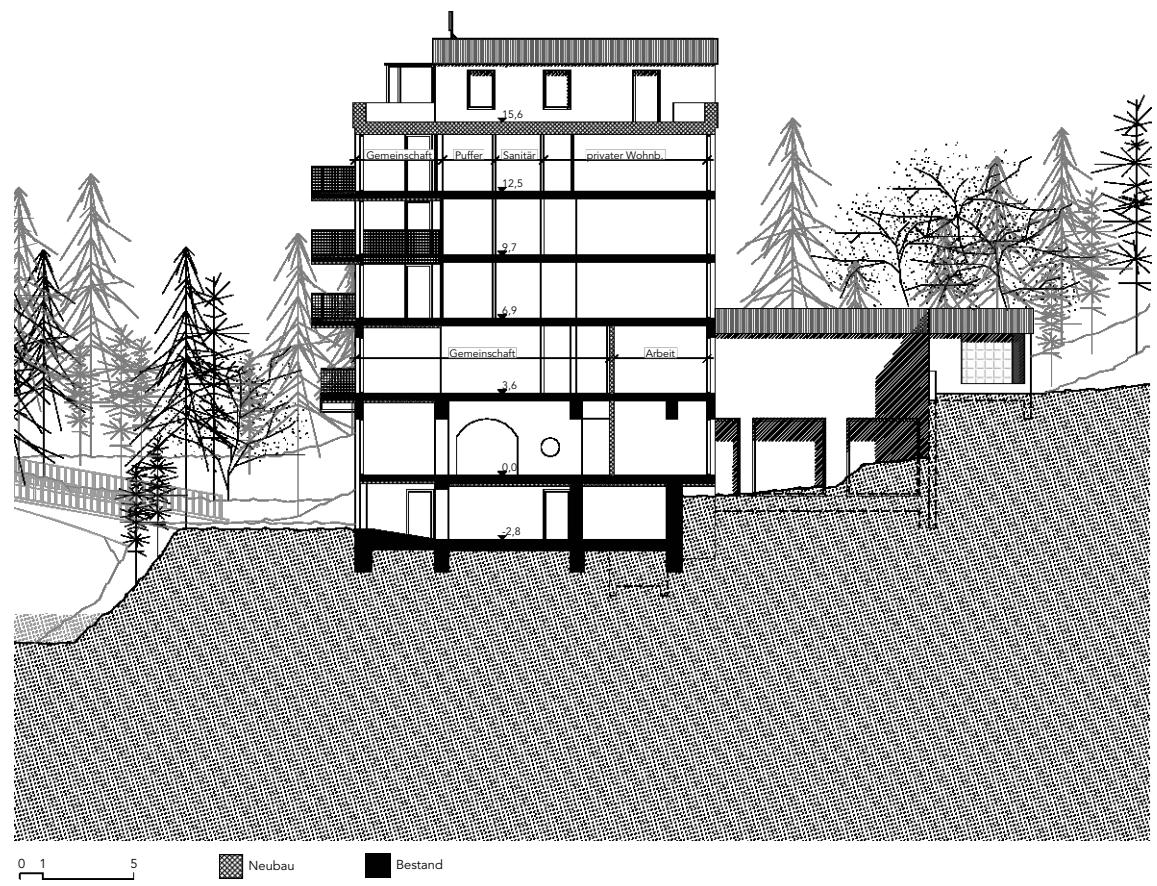






Abb.: Modellfoto,  
Gemeinschaftsbereich,  
zweites Obergeschoß





Abb.: Modellfoto,  
Balkon,  
drittes Obergeschoß



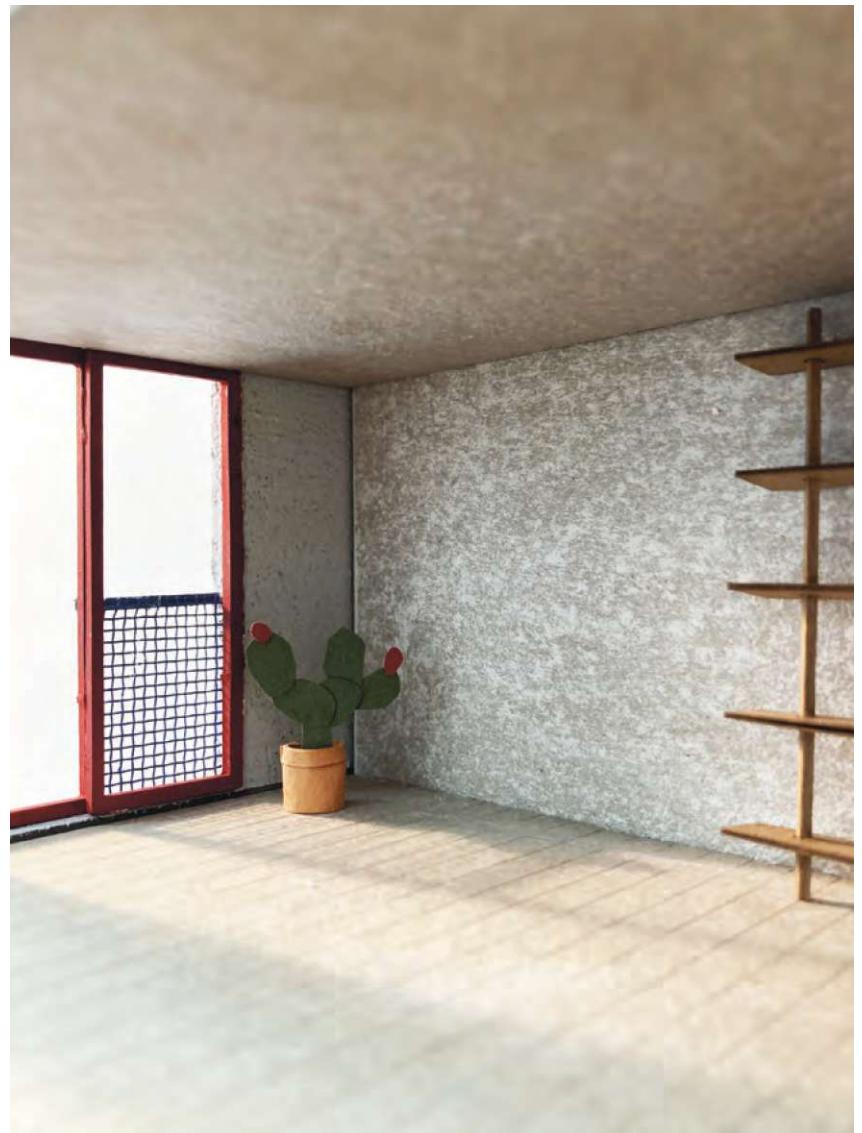


Abb.: Modellfoto,  
privater Wohnbereich  
drittes Obergeschoß





Abb.: Modellfoto,  
Pufferzone,  
zweites Obergeschoß



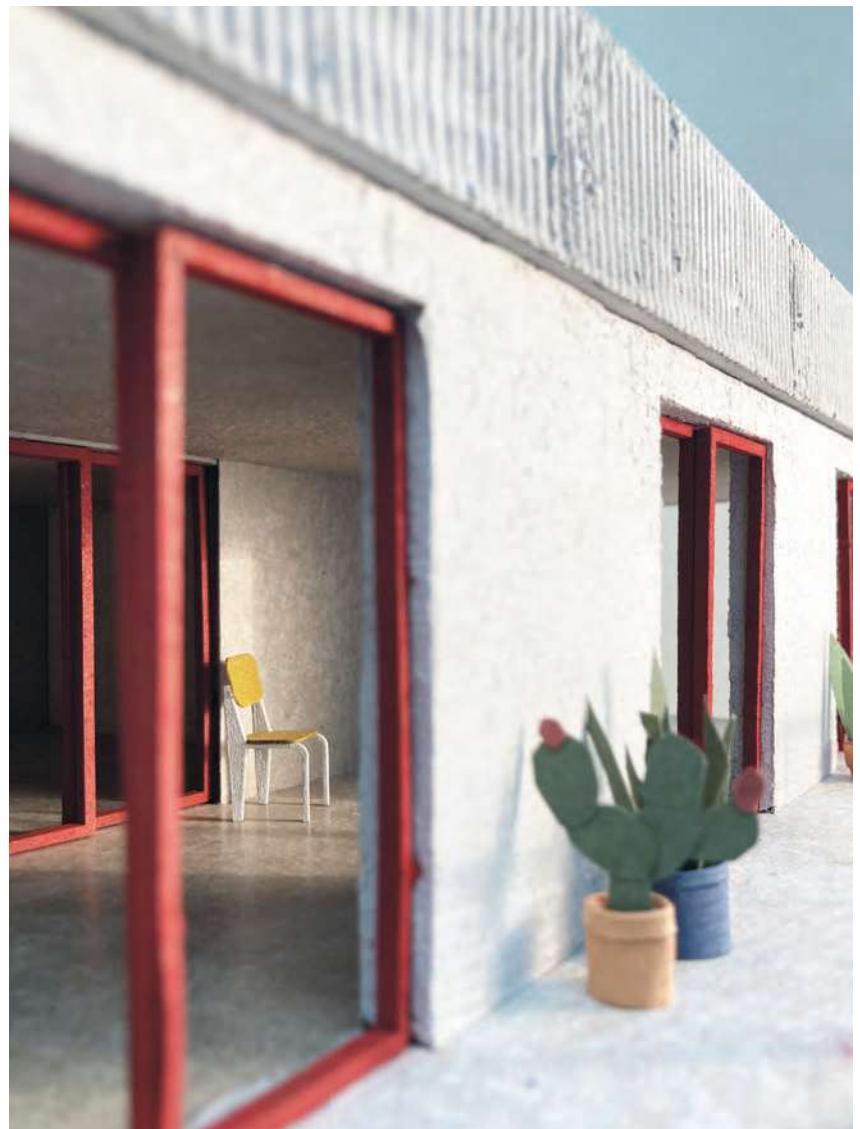


Abb.: Modellfoto,  
Kollektivzone und Balkon,  
viertes Obergeschoß



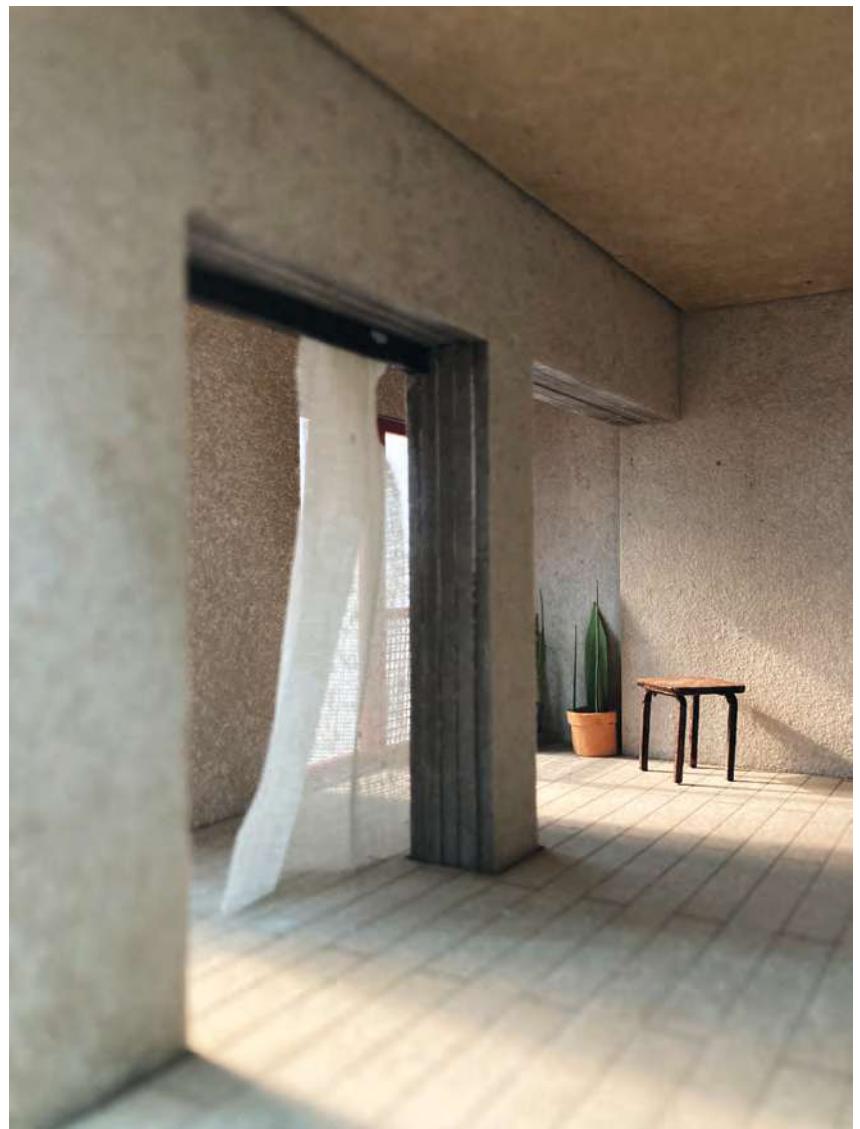


Abb.: Modellfoto,  
privater Wohnbereich,  
Erdgeschoß



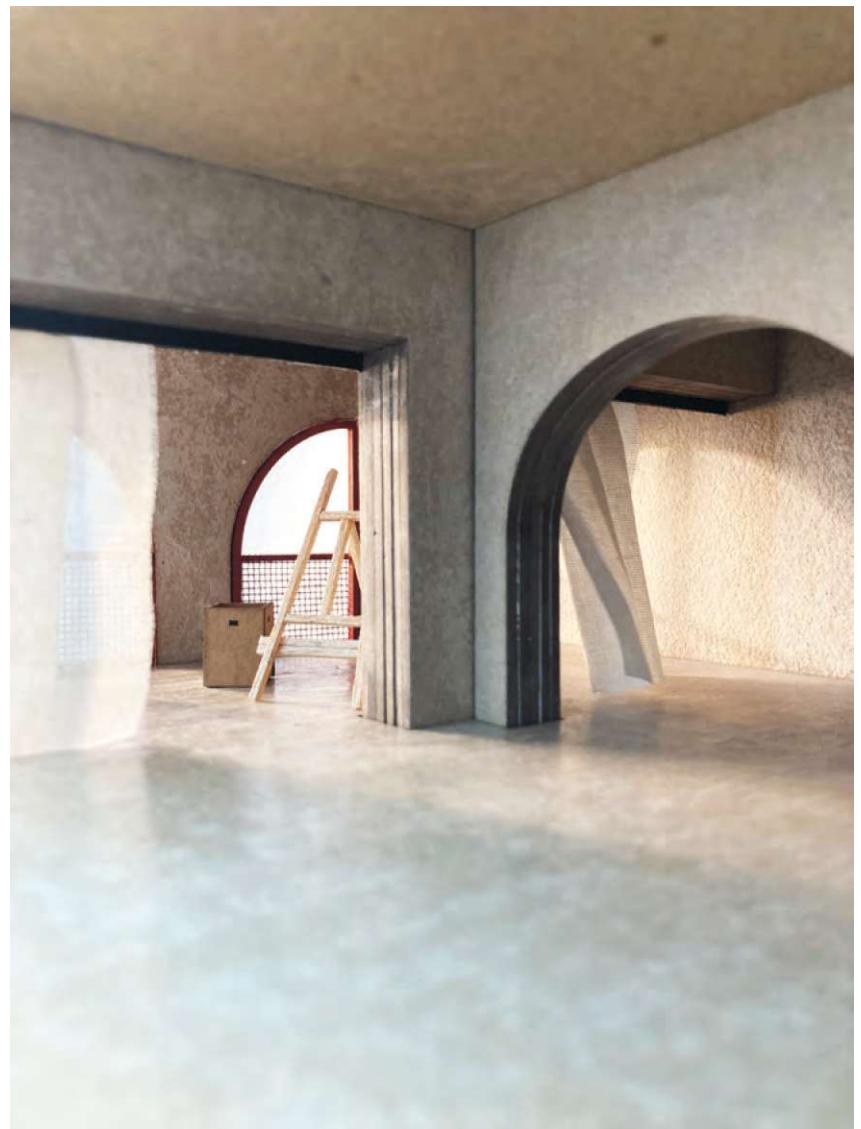


Abb.: Modellfoto,  
Kollektivbereich,  
Erdgeschoß

## Résumé

Den Bestandsbau wählte ich nicht aus ästhetischen Gründen. Ganz im Gegenteil: *Das Hotel ist ein typisches Transformationsgebilde*. Als solches entspricht es einem wiederkehrenden Typus, der in den alpinen Toursimusbereichen zu finden ist. Mit dieser Arbeit und meinem Entwurf richtete sich mein Fokus darauf, die Möglichkeiten für eine Nachnutzung dieser Bauten auszuschöpfen und die architektonische Vielfalt hervorzuheben.

Zudem war es mir ein Anliegen, die Möglichkeiten des Wohnens aufzuzeigen und dabei eine Wohnform zu generieren, die den zeitgemäßen Wohnvorstellungen entsprechen kann. Abseits des konventionellen Wohnungsbaus standen in diesem Projekt die räumlichen Qualitäten von „*Mehrräumen*“ im Vordergrund, die aus dem Bestand entwickelt wurden. Je nach Hotelbestandsbau, können vielleicht ähnlich oder ganz unterschiedliche architektonische wie auch funktionale Qualitäten hervorgerufen werden. Aus diesem Grund bin ich ebenfalls der Meinung, dass anhand des Umgangs mit dem Bestandsbau andere Varianten von kollektiven Wohnräumen entstehen können.

Die Diplomreise lehrte mich vieles neu zu hinterfragen. Ich konnte nicht nur in Japan außergewöhnliche Eindrücke sammeln, sondern reichlich Erfahrung während des Entwurfsprozesses über den Umgang mit dem Hotelbestandsbau sammeln. Für diese Arbeit habe ich versucht, alle Gewohnheiten und Normen abzuschütteln und mich voll und ganz den räumlichen Qualitäten zu widmen. Dies geschah sowohl theoretisch, konzeptuell und schließlich mithilfe eines detaillierten Entwurfs. Schlussendlich war es mein Ziel, ein zukünftig umsetzbares Projekt planerisch zu untersuchen, um die Idee des kollektiven Wohnens im Hotelbestand irgendwann realisieren zu können.



## Danksagung

Meiner inspirierenden Diplombetreuerin, Eva Mair, für die wertvollen Gespräche und ausgezeichnete Betreuung, gilt mein aufrichtiger Dank.

Vielen Dank an meine Studiokollegen, Constantin und Marek, für die schöne Diplomzeit sowie für den täglichen Austausch und die Unterstützung.

Ein großes Dankeschön an Iris Mach, die meinen Aufenthalt am *NITech* ermöglicht hat.

Special thanks to Keisuke Kitagawa-sensei for his support as well as to my laboratory colleagues Dida, Sasha and Efod for the wonderful time in Nagoya. In addition, thanks to the residents of the *House for seven people* for having me in their gorgeous home.

Meinem Lebenspartner und besten Freund, Miloš, möchte ich für seine unendliche Ausdauer und Motivation von ganzem Herzen danken.

Liebsten Dank auch an meine Familie, Andrea, Herbert und Johanna, für die seelische Unterstützung wie auch an meine Freunde, die immer an mich geglaubt haben.

Nächste Seite:  
Abb.: Foto mit den Bewohner:innen, *House for seven people*



# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Seefeld in Tirol

Quelle: Tourismusverband Seefeld, (2024) Dorfrunden, Spaziergänge & Verbindungswege, <https://www.seefeld.com/de/dorfspazieraenge.html>

Abb. 2: Orthofoto Seefeld und Innsbruck

Quelle: GoogleEarth, (2024) Bildschirmfoto Applikation

Abb. 3: Kloster Seefeld:

Quelle: Die Seefelder Kuen, die „Gschlössler-Saga“ | Die Hausersaga, (2024) <http://www.hausersaga.at/die-gschloessler-saga/>

Abb. 4: Kaiser Maximilian I.

Quelle: Die Welt der Habsburger, (2024) Der letzte Ritter: Maximilian I. <https://www.habsburger.net/de/kapitel/der-letzte-ritter-maximilian-i>

Abb. 5: Mittenwaldbahn:

Quelle: Mein Bezirk, (01.05.2021) Die Mittenwaldbahn, eine der kühnsten Alpenbahnen, wird 100, [https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/die-mittenwaldbahn-eine-der-kuehnsten-alpenbahnen-wird-100\\_a169172](https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/die-mittenwaldbahn-eine-der-kuehnsten-alpenbahnen-wird-100_a169172)

Abb. 6: Skisprung Olympiade 1964:

Quelle: Tourismusverband Seefeld, (2024) Die nordische Geschichte der Region, <https://www.seefeld.com/de/die-nordische-geschichte-der-region.html>

Abb. 7: Logo Jungendwinterspiele 2012

Quelle: Wikipedia, (2024) Olympische Jugend-Winterspiele 2012, [https://de.wikipedia.org/wiki/Olympische\\_Jugend-Winterspiele\\_2012](https://de.wikipedia.org/wiki/Olympische_Jugend-Winterspiele_2012)

Abb. 8-11: Ausschnitte Kidai Shoran Bildrolle

Quelle: Kidai Shoran Nihonbashi Guide, (2022) <https://nihonbashi-info.tokyo/kidashoran/en.html>

Abb.12: Roji, Begegnungsraum, vor der Meiji Restauration

Quelle: Claudia Hildner, (2014) Future Living, Jenseits der Moderne, S. 18

Abb.13: Roji, Städtisches Gefüge, vor der Meiji Restauration

Quelle: La beauté est fragile, (2016) Les « rojis » japonais, <https://lucdupont.wordpress.com/2016/04/19/les-rojis-japonais/>

Abb. 14: Offener Wohnraum, die Treppe als Wohnfläche und Wohnelement

Quelle: archdaily, (10.03.2013) Slide / Komada Architects' Office, [https://www.archdaily.com/335983/slides-komada-architects-office/512a9a3eb-3fc4b95ce00013e-slide-komada-architects-office-image?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/335983/slides-komada-architects-office/512a9a3eb-3fc4b95ce00013e-slide-komada-architects-office-image?next_project=no)

Abb. 15: Sichtbeziehungen der Wohnungen und Übergang zum Außenraum

Quelle: archdaily, (10.03.2013) Slide / Komada Architects' Office, [https://www.archdaily.com/335983/slides-komada-architects-office/512a9a6b-3fc4b95ce000138-slide-komada-architects-office-image?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/335983/slides-komada-architects-office/512a9a6b-3fc4b95ce000138-slide-komada-architects-office-image?next_project=no)

Abb. 16: Freiraum, Schwellenbereich

Quelle: Go Hasegawa and Associates, (2024) Apartment in Nerima, <https://ghaa.co.jp/works/apartment-in-nerima/>

Abb. 17: Gemeinschaftsort Dach

Quelle: Gooood.cn, (2024) Sakura Apartment by Hitoshi Wakamatsu, <https://www.gooood.cn/sakura-apartment-by-hitoshi-wakamatsu.htm>

Abb. 18: Übergang Wohnung und Erschließung

Quelle: Gooood.cn, (2024) Sakura Apartment by Hitoshi Wakamatsu, <https://www.gooood.cn/sakura-apartment-by-hitoshi-wakamatsu.htm>

Abb. 19: Fassade Außen, Durchbrüche

Quelle: designboom | architecture & design magazine, (2011) ikimono architects: static quarry, <https://www.designboom.com/architecture/ikimono-architects-static-quarry/>

Abb. 20: Private Terrasse und Sichtbezüge

Quelle: designboom | architecture & design magazine, (2011) ikimono architects: static quarry, <https://www.designboom.com/architecture/ikimono-architects-static-quarry/>

Abb. 21: Sichtbezüge Hof und privater Freiraum

Quelle: designboom | architecture & design magazine, (2011) ikimono architects: static quarry, <https://www.designboom.com/architecture/ikimono-architects-static-quarry/>

Abb. 22: Wohnung und privater Freiraum

Quelle: designboom | architecture & design magazine, (2011) ikimono architects: static quarry, <https://www.designboom.com/architecture/ikimono-architects-static-quarry/>

Abb. 23: Zentraler Gemeinschaftsraum und Erschließung

Quelle: ArchDaily, (2014) LT Josai Shared House / Naruse Inokuma Architects, <https://www.archdaily.com/497357-lt-josai-naruse-inokuma-architects>

Abb. 24: Zentraler Gemeinschaftsraum und Ebenen

Quelle: ArchDaily, (2014) LT Josai Shared House / Naruse Inokuma Architects, <https://www.archdaily.com/497357-lt-josai-naruse-inokuma-architects>

Abb. 25: Fassade und Eingang

Quelle: Moroe Kazuki, (2022) LT Josai 2, Plakat

Abb. 26: Fassade und Eingang

Quelle: Moroe Kazuki, (2022) LT Josai 2, Plakat

Abb. 27: Fassade und Eingang

Quelle: Moroe Kazuki, (2022) LT Josai 2, Plakat

Abb. 28: Orthofoto, Seefeld in Tirol

Quelle: GoogleEarth, (2024) Bildschirmfoto Applikation

Abb. 29: Orthofoto, Heilbadstraße

Quelle: GoogleEarth, (2024) Bildschirmfoto Applikation

Abb. 30: Heilbad Akten

Quelle: Gemeinde Seefeld in Tirol, (2023) Akteneinsicht Heilbad

Abb. 31: Kurhotel

Quelle: volare - Vorarlberger Landesrepositorium, (2024) Kurhotel Seefeld 1200 m / Tirol, <https://pid.volare.vorarlberg.at/o:29587>

Abb. 32: Hotel Schneeweiß, Südansicht Einreichunterlagen

Quelle: Gemeinde Seefeld in Tirol, (2023) Akteneinsicht Hotel Schneeweiß

# Literaturverzeichnis

- Alt, Helmut. Baubeschreibung. „Baugesuch“. Baubeschreibung, 28. März 1969. Gemeinde Seefeld.
- Arora, Steffen, und Laurin Lorenz. „Teuer wohnen in den Tiroler Bergen: Was die Politik kann und was nicht“. DER STANDARD, 21. September 2022. <https://www.derstandard.at/story/2000139240500/teuer-wohnen-in-den-tiroler-bergen-was-die-politik-kann>.
- Ärztekammer für Tirol. Baugesuch. „Baugesuch“. Baugesuch, 15. April 1965. Gemeinde Seefeld.
- Bettina, Führer. „Tourismus 2023: Nächtigungen knapp unter Höchstwert von 2019“. Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA, 26. Januar 2024, 3.
- Bezirkshauptmannschaft Innsbruck. Bescheid an Josef Rindfleisch. „Bescheid ZL.: I - 2839/2“. Bescheid, 2. Mai 1930. Gemeinde Seefeld.
- Bogensberger, Markus. „Vorwort“. In gemeinsam wohnen gestalten, herausgegeben von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen, 7. Graz: Haus der Architektur Graz, 2019.
- Bundesanstalt Statistik Österreich. „Pressemitteilung: 12.817-115/22“. Bundesanstalt Statistik Österreich, 24. März 2022. <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220530ImmobilienDurchschnittspreise2021.pdf>.
- Bureau, Tokyo Convention & Visitors. „Eine Bildrolle aus der Edo-Zeit verbindet Sie mit Tokyos Vergangenheit“. Das offizielle Tourismusportal für Tokyo GO TOKYO. Zugegriffen 30. April 2024. <https://www.gotokyo.org/de/destinations/waterfront/kidai-shoran-nihonbashi.html>.
- Eberle, Dietmar. „Foreword“. In *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, von Susanne Schmid, 5–6. herausgegeben von Susanne Schmid, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler. Basel: Birkhäuser, 2019.
- Finanz.at. „Immobilienpreise Innsbruck-Land - Haus, Wohnung und Grundstück“. Zugegriffen 3. Mai 2024. <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/tirol/innsbruckland/>.
- Finanz.at. „Immobilienpreise Innsbruck-Stadt - Haus, Wohnung und Grundstück“. Zugegriffen 3. Mai 2024. <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/tirol/innsbruckstadt/>.
- „Geschichte von Seefeld in Tirol: Kultur & Tradition“. Zugegriffen 1. April 2024. <https://www.seefeld.com/de/die-geschichte-seefelds.html>.
- Gmür, Patrick. „Von der Politik und vom Bauen. Aus „Sonne, Luft und Licht“ wird „sozial, nachhaltig und kostengünstig““. In Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA\_Wien 2022, herausgegeben von future.lab, 282–83. Berlin: jovis, 2020.
- Jany, Andrea. „Wohnbau des Modell Steiermark“. In gemeinsam wohnen gestalten, herausgegeben von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen, 28–31. Graz: Haus der Architektur Graz, 2019.
- Katrin, Schöber. „Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung“, o. J.
- Landesregierung, Amt der Tiroler. „Flächenwidmungsplan“. Land Tirol. Zugegriffen 4. April 2024. <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/oertliche-raumordnung/flaechenwidmungsplan/>.
- „Raumordnungsplan LebensRaum Tirol - Agenda 2030“. Land Tirol. Zugegriffen 4. April 2024. <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertliche-raumordnung/raumordnungsplan-lebensraum-tirol-agenda-2030-1/>.
- „Seefeld“. Land Tirol. Zugegriffen 2. April 2024. <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/regionsprofile/tourismusverbaende/seefeld/>.
- MeinBezirk.at. „„Lokalaugenschein mit Video: Geisterhäuser werden in Seefeld zum Problem“, 1. September 2021. [https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/geisterhaeuser-werden-in-seefeld-zum-problem\\_a4836127](https://www.meinbezirk.at/telfs/c-lokales/geisterhaeuser-werden-in-seefeld-zum-problem_a4836127).
- Meissl, Ernst. Bauakt. „Bauvorhaben: Hotelerweiterung - Anbau Kurhotel auf GP. 561/3“. Bauakt, 8. September 1986. Gemeinde Seefeld.
- Mittenwaldbahn - Karwendelbahn. „Geschichte der Mittenwaldbahn ab Gründung im Jahr 1912“, 12. Juli 2019. <https://www.mittenwaldbahn.de/geschichte-der-mittenwaldbahn-ab-1912/>.
- OAG – Deutsche Gesellschaft für Natur- und Völkerkunde Ostasiens (Tokyo). „Tokyo Roji - Tsukudajimas Hintergassen zwischen Tradition und Moderne“. Zugegriffen 4. April 2024. <https://oag.jp/events/tokyo-roji-tsukudajimas-hintergassen-zwischen-tradition-und-moderne/>.
- Oberhammer, Georg und tirol.ORF.at. „Innsbruck beschließt „Wohnungsnotstand““. tirol.ORF.at, 15. Juli 2022. <https://tirol.orf.at/stories/3164935>.
- Omahna, Manfred. „Wohnbedürfnisse und Lebensentwürfe“. In gemeinsam wohnen gestalten, herausgegeben von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen, 44–47. Graz: Haus der Architektur Graz, 2019.
- Pratscher, Norbert, und Bezirkshauptmannschaft Innsbruck. Bauansuchen. „Um- und Erweiterungsbau „Kurhotel“ Seefeld“. Bauansuchen, 27. Februar 1952. Gemeinde Seefeld.
- red, tirol ORF. „RH-Bericht: Handlungsbedarf in Seefeld groß“. tirol.ORF.at, 28. November 2023. <https://tirol.orf.at/stories/3234275>.
- Redl, Bernadette. „Häuslbauen kostet heute im Schnitt 537.000 Euro“. DER STANDARD, 17. November 2022. <https://www.derstandard.at/story/2000140928686/haeuslbauen-kostet-heute-im-schnitt-537-000-euro>.
- Rindfleisch, Josef. Bauansuchen an Gemeinderat Seefeld. „An den Gemeinderat Seefeld“. Bauansuchen, 12. April 1930. Gemeinde Seefeld.
- Rumpfhuber, Andreas, und Daniela Mehlich. Wohnen in Gemeinschaft. Herausgegeben von IBA\_Wien 2022 Neues soziales Wohnen. Bd. 20. Wien, 2019. [https://www.iba-wien.at/fileadmin/user\\_upload/documents/001\\_Downloads\\_Algemein/IBA-Beitraege/20\\_WohnenInGemeinschaft\\_web.pdf](https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Algemein/IBA-Beitraege/20_WohnenInGemeinschaft_web.pdf).
- Scheer, Aaron. „Gemeinschaft und Gesellschaft“. In gemeinsam wohnen gestalten, herausgegeben von wohnlabor: Verein zur Förderung des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen, 62–65. Graz: Haus der Architektur Graz, 2019.

Schmid, Susanne. „A History of Collective Living: Models of Shared Living“. In A History of Collective Living. Birkhäuser, 2019. <https://doi.org/10.1515/9783035618686>.

Schulz, Evelyn. „Jenseits der Moderne“. In Future Living: Gemeinschaftliches Wohnen in Japan, von Claudia Hildner, 11–27. Basel: Birkhäuser, 2014.

„Seefeld“ Zugegriffen 2. April 2024. <https://www.geschichte-tirol.com/orte/nordtirol/bezirk-innsbruck-land/481-seefeld.html>.

„Seefeld im Herzen der Region: Vielfalt & Tiroler Gastfreundschaft“. Zugegriffen 1. April 2024. <https://www.seefeld.com/de/seefeld.html>.

Shojai, Amir, Suguru Mori, und Rie Nomura. „Developing terminology for side facades and side setback areas in Japanese neighborhoods: a study on utility and perception“. City, Territory and Architecture 3 (7. Juni 2016). <https://doi.org/10.1186/s40410-016-0034-0>.

STATISTIK AUSTRIA. „Immobilien-Durchschnittspreise“. Zugegriffen 3. Mai 2024. <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>.

Tönnies, Ferdinand. Gemeinschaft und Gesellschaft. 1. Auflage. Leipzig. Zugegriffen 15. März 2024. [https://www.deutschestextarchiv.de/book/view/toennies\\_gemeinschaft\\_1887?p=40](https://www.deutschestextarchiv.de/book/view/toennies_gemeinschaft_1887?p=40).