

QUARTIER- ENTWICK- LUNG

Privatwirtschaftliche Quartierentwicklung eines denkmalgeschützten Ensembles. Nach der Revitalisierung des Jüdischen Viertels von Hohenems wurde die Marktstraße von Hohenems einer schrittweisen Entwicklung zugeführt.



Nach der Revitalisierung des Jüdischen Viertels von Hohenems wurde die Marktstraße von Hohenems einer schrittweisen Entwicklung zugeführt.

Um die stadtplanerischen Grundstrukturen der wiederbelebten Quartiere des ehemaligen Jüdischen Viertels und der ehemaligen Christengasse - der heutigen Marktstraße - zu verstehen, ist ein kurzer Rückblick in die Geschichte von Hohenems hilfreich.

Die Ursprünge der Besiedelung und somit der Entwicklung des Raumes Hohenems in Vorarlberg sind nicht bekannt, jedoch gehörte die Burg Alt-Ems bereits am Ende des 12. Jahrhunderts zu den mächtigsten und größten Burganlagen im süddeutschen Raum und ist eng mit dem Rittergeschlecht Ems verbunden. 1333 wurde Hohenems das Stadtrecht zuerkannt, das jedoch nicht realisiert wurde, da die dafür erforderliche Stadtmauer nicht errichtet wurde¹.

Im Jahr 1560 wurden die Ritter von Ems von Kaiser Ferdinand I. in die Reichs- und Grafenwürde erhoben. Um diesen Aufstieg auch äußerlich zu zeigen, wurde am Fuße des Schlossberges ein Renaissance-Palast mit weiten Parkanlagen nach italienischem Vorbild gebaut. 1 Dies ist gleichzeitig der Ursprung der heute noch kennzeichnenden stadtplanerischen Strukturen, denn wenige Jahre später wurde durch eine gezielte Ansiedlungspolitik, beginnend im Jahr 1605, die „Domprobsteigasse“ (benannt nach dem Domprobst Markus Sittikus –

Bruder des damaligen Grafen und späteren Fürsterzbischof von Salzburg) von Handwerkern besiedelt. Graf Kaspar erließ ein grundlegendes Edikt, wonach Handwerker, die sich hier niederließen, einen Freibrief erhalten, sowie einen „schmalen Grundstückstreifen“ und das Holz für die Errichtung des Hauses gestellt bekamen.

Der 1617 von Graf Kaspar ausgestellte Schutzbrief erlaubte die Ansiedlung von jüdischen Familien und den Aufbau einer jüdischen Gemeinde. Den Juden wurde ein Gebiet zwischen dem Emsbach und der nun in Christengasse umbenannten Domprobsteigasse zugewiesen. Als 1759 der letzte Emser Reichsgraf verstarb, gingen das Haus und die Ländereien (welche in der Blütezeit auch die Gemeindegebiete der Nachbarorte Dornbirn und Lustenau als auch die Reichsgrafschaften von Vaduz und Schellenberg umfasste) an die Habsburger.²

DIE ENTWICKLUNG DER MARKTSTRASSE BAUT AUF DIE GESCHICHTE DER STADT AUF

Um die für die Stadt Hohenems funktionierende und auch von verschiedenen Interessengruppen getragene Entwicklung zu ermöglichen, galt es aus dieser historischen Stärke auch Schwächen zu eruieren: Hohenems liegt südlich der größten und wirtschaftsstarken Stadt Dornbirn, eingebettet mitten im Vorarlberger Rheintal und ist zugleich Grenzgemeinde zur Schweiz mit ca. 16.000 Einwohnern. Aus der aufgezeigten historischen Bedeutung kann die Stadt auch kulturell einiges



3

Marktstraße um 1970
© Stadtarchiv Hohenems



4

Marktstraße 2012
© CR Lacha&Partner GmbH



2

Marktstraße um 1900
© Stadtarchiv Hohenems

ableiten. So wurden im Palast zwei der drei bedeutendsten Handschriften des Nibelungenlieds aufgefunden. Im Jahr 1976 wurde in Hohenems das mittlerweile weltweit bedeutendste Schubertfestival begründet, dessen Sitz und Veranstaltungsort noch immer Hohenems ist. Das Jüdische Museum, das 1991 eröffnet wurde, gilt als eines der innovativsten in Europa. Zu den Besonderheiten der Stadt zählen eine Christen- und Judengasse, die sich an den Enden kreuzen und die frühere Ko-Existenz zweier Bürgermeister – einem christlichen und einem jüdischen. Hohenems ist die Heimatgemeinde des Oberkantors Salomon Sulzer, eines Familienzweiges des bedeutenden New Yorker Architekten Ely Jacques Kahn oder des Schriftstellers Michael Köhlmeier, sowie die Geburtsstadt von Ida Brettauer, der Mutter von Stefan Zweig.

Im 19. Jahrhundert entwickelte sich eine starke Textilwirtschaft, die am Ende des 20. Jahrhunderts wieder nahezu aufgelöst war, was nach dem Ende der Reichsgrafschaft einen weiteren herben Rückschlag für die Stadt bedeutete. Mit der zunehmenden Motorisierung im 20. Jahrhundert entwickelte und intensivierte sich in der Hohenemser Innenstadt der Durchzugsverkehr, der inklusive Schwerlastverkehr über mehrere Jahrzehnte zu einer Belastung wurde. Dies und die peripheren Großmärkte, die in Hohenems wie auch in vielen anderen Gemeinden und Städten entstanden sind, haben das bereits dürrtliche Innenstadtangebot weiter ausgedünnt. Somit stand Hohenems letzten Endes ganz im Schatten der sich dynamisch entwickelnden größten Stadt Vorarlbergs und wurde immer mehr als „Vorort“ von Dornbirn wahrgenommen. Darüber hinaus galt die Stadt über viele Jahre als „streitbare Stadt“, und fiel, wenn überhaupt, medial überwiegend negativ auf. Im Zuge dessen wurden jahrelang kaum politisch weitreichende Entscheidungen getroffen. Dieser Stillstand ist im Nachhinein betrachtet kein Nachteil, da dadurch auch Fehlentscheidungen vermieden wurden.

AUSGANGSSITUATION

Am Beginn der Überlegungen für die Entwicklung der Marktstraße stand folgende Ausgangssituation:

- * Die Marktstraße ist neben dem Jüdischen Viertel und dem Schlossplatz eines der drei historischen Innenstadtkviertel, die unterschiedliche Strukturen und Qualitäten aufweisen.
- * Das Jüdische Viertel und seit 2010 auch die Marktstraße stehen unter Denkmalschutz.
- * Die Verlegung der Landesstraße von der Marktstraße über die sogenannte Stadtpange wurde 2010 umgesetzt. Damit erfolgte eine massive Verkehrsentlastung.
- * Die Marktstraße umfasst ca. 40 aneinandergebaute Häuser mit historischer Bausubstanz in erster Baulinie und

teilweise ausgebaute untergeordnete Gebäude in zweiter Baulinie, welche sich vor Beginn der ersten Überlegungen durchgehend in einem desolaten Zustand befanden.

- * Im gesamten Quartier der Marktstraße lebten vor Beginn der Überlegungen nur mehr rund 200 Bewohner, und es gab lediglich noch eine Handvoll Geschäfte. Eine Besucherfrequenz war praktisch nicht vorhanden. 2 3 4

QUALITÄTEN UND DIFFERENZIERUNGSMERKMALE

Daraus leitete sich für uns als nächstes die Fragestellung der Qualitäten und Differenzierungsmerkmale für eine Entwicklung der Marktstraße ab. Trotz des Zustandes der Straße ist die reichhaltige Geschichte immer noch ablesbar und ein fast vollständig erhaltenes denkmalgeschütztes Ensemble vorhanden. Über die Jahrzehnte sind jedoch teilweise die verbauten oder privatisierten Innenhöfe, aber auch die früheren Durchgangssituationen in die rückwärtigen Gärten und Gebäude in Vergessenheit geraten. Diese stellten bei entsprechender Aufwertung einen besonderen Charme für das Quartier dar. Durch das in der Stadt vorhandene reichhaltige Kulturangebot (Jüdisches Museum, Schubertiade, Emsiana, Homunculus, Arpeggione, u.a.) mit einer verhältnismäßig großen Anzahl von Anlassbesuchern gibt es neben dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial der eigenen Bevölkerung ein nicht unbeträchtliches Maß an kaufkräftigen, jedoch anspruchsvollen Kunden für die Marktstraße. Auf diese beiden Potenziale haben sich die wenigen verbliebenen Geschäfte in der Marktstraße und dem Jüdischen Viertel konzentriert: Sie sind eigentümergeführt, spezialisiert und qualitativ hochwertig. Dazu gehören beispielsweise ein Spezialist für mechanische Uhren und eine Buchhandlung mit sehr fachkundigen Ladenbesitzerinnen.

WAS SOLL AUS DER MARKTSTRASSE WERDEN?

Aus der geschichtlichen Entwicklung, dem Umfeld, der Ausgangssituation sowie zuletzt den evaluierten Qualitäten und Differenzierungsmerkmalen hat sich ein klares Bild für die Entwicklung der Marktstraße herauskristallisiert:

Die Marktstraße sollte ein denkmalschutzgerecht hochwertig saniertes und maßvoll nachverdichtetes, belebtes Ökoquartier mit regionalem Fokus werden.

Konkret bedeutet dies:

- * Denkmalschutzgerechte hochwertige Sanierungen und teilweise hofseitiger Rückbau
- * Nachverdichtung in der zweiten und dritten Bautiefe mit einem Qualitätsfokus (keine Nutzflächenmaximierung)
- * Schaffung von öffentlich nutzbaren Innenhofsituationen mit Aufenthaltsqualität



5

Visionscafe

© Lacha & Partner GmbH



7

Führung am Tag
der Architektur

© Darko Todorovic



6

Pflanzaktion im Innenhof der Marktstraße 28

© Lacha & Partner GmbH

- * Schaffung von fuß- und fahrradläufigen öffentlich nutzbaren Querverbindungen
- * Schrittweise Abwicklung, welche von verschiedenen Architekten begleitet wird, um auch unterschiedliche Handschriften der einzelnen Häuser sichtbar werden zu lassen

Hinsichtlich der Nutzung sollte ein Nutzungsmix aus Einkaufen, Leben, Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Das Schlüsselement dazu ist die Handelsnutzung der straßenseitigen Erdgeschoße. Die durchwegs kleinen Häuser in der Marktstraße ermöglichen keine großflächigen Geschäftsflächen mit den heutigen Anforderungen hinsichtlich Raumhöhe, Fensterfronten und Technik. Die Häuser eröffnen jedoch im Erdgeschoß Nutzungsmodelle, die sich klar von Shops internationaler Ketten differenzieren. Zielsetzung war es von Beginn an, hochwertige, eigentümergeführte und aufeinander abgestimmte Ladenlokale mit regionalen und ökologischen Geschäftsmodellen anzusiedeln. Auf internationale Ketten und Filialen sollte bewusst verzichtet werden, um so ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber Innenstädten in den Nachbargemeinden zu schaffen.

VORAUSSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG

Um ein derartig komplexes Entwicklungsprojekt im Herzen der Stadt umzusetzen, ist es zunächst Grundvoraussetzung, einen relevanten Anteil der rund 40 Objekte und dazugehö-

rigen bzw. angrenzenden Liegenschaften in einen gemeinsamen Einflussbereich zu bekommen. Über einen Zeitraum von mehreren Jahren konnte rund ein Drittel der Objekte erworben, beziehungsweise über Optionen sichergestellt werden. So wurde gewährleistet, dass eine kritische Anzahl an Geschäftslokalen entstehen kann.

Weiters bedurfte es einer breiten Unterstützung der Bevölkerung, dieses Quartier auch so annehmen und nutzen zu wollen. Der große Leidensdruck durch die fehlende Infrastruktur einerseits, sowie die frühzeitige Einbindung verschiedenster Interessensgruppen in Form von Einzelgesprächen und Präsentationen so wie regelmäßige Führungen durch die Marktstraße andererseits führten zu einer zunehmenden Begeisterung in der Bevölkerung, dass „ihrer Gass“ neues Leben eingehaucht wird. Der vom Projekt unabhängig gestartete Visionsprozess der Stadt zeigte rasch, dass der Wunsch der Bevölkerung sich mit unseren Aktivitäten in der Marktstraße überwiegend deckte. Das daraus entstandene Visionscafé, welches von Ehrenamtlichen betrieben wird, hat seinen Standort seit Beginn seiner Tätigkeit in der Marktstraße und wechselt regelmäßig von einem zum nächsten zu sanierenden Haus. ⁵ Die Lokalitäten werden von uns als Projektentwickler kostenlos zur Verfügung gestellt. Verschiedene weitere Aktivitäten wie gemeinsame Pflanz- und Begrünnungsaktionen, Schulprojekte, Tage der Architektur, Tag des Denkmals haben die Akzeptanz zusätzlich verstärkt. ⁶ ⁷



8

Zeitung zur Entwicklung der Innenstadt



9

Inseratenserie

Neben der Einbindung der Bevölkerung galt es insbesondere, mögliche Ladenbetreiber für die Marktstraße zu begeistern. Eine auf den ersten Blick schwierige Aufgabe – wer möchte seine Geschäftsidee in einer nicht frequentierten und heruntergekommenen Straße umsetzen? Wir setzten auf eine klare, ehrliche Kommunikation, wofür die Marktstraße steht – welche Geschäftsideen willkommen sind und welche nicht. Die Kommunikation und Werbung wurde auf den umgangssprachlichen und in der Bevölkerung verankerten Namen der Marktstraße – „d'Gass“ – aufgebaut. Interessenten wurden in der Gründungs- und Startphase teilweise über mehrere Monate begleitet und werbetechnisch als Teil der „d'Gass“ unterstützt. Teile dieser Werbung sind eine halbjährlich erscheinende Zeitung zur Entwicklung der Innenstadt, eine Postkartenserie, ein Übersichtplan der Geschäfte, Inseratreihen in gezielt ausgesuchten Medien und Veranstaltungen.

8

9

Eine der ersten Geschäftsründerinnen wählte als „Begeisterungsmodell“ Crowd-Funding, um die ersten Kunden in die Marktstraße zu locken. Wichtiger Bestandteil des Modells war es, für die Gründerin in der Anfangsphase die Fixkosten auf ein Minimum zu reduzieren. Dafür wurde gemeinsam mit der Stadt ein Fördermodell für den Mietzins ausgearbeitet, welches als Sicherungsinstrument verwendet wurde, um die meist schwierig einzuschätzende Startphase gut überbrücken zu können, sodass es zu keinen Geschäftsschließungen insbesondere während der Entwicklungsphase

kommen konnte. Zusätzlich wurden die Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren ausgestattet, wodurch auch seitens der Geschäftsmieter ein ernsthaftes Bekenntnis zur Geschäftsidee abgegeben wurde. Für uns als wichtig eingestufte und somit gewünschte Geschäfte wie beispielsweise ein Bioladen, ein Schreib- und Spielwarenladen oder eine Floristik wurden aktiv in der Kommunikation angesprochen und in der Bevölkerung gestreut – und dies mit Erfolg.

Da es zu Beginn der Aktivitäten schwierig gewesen wäre, insbesondere Geschäftstreibende zu finden, die in der Marktstraße Ihr Geschäft betreiben und gleichzeitig die Immobilie auch erwerben wollen, haben wir uns für eine Risikotrennung zwischen Immobilieninvestition und Geschäftsinvestition entschieden. Dazu mussten wir Investoren gewinnen und haben hier auf einen breiten Mix aus Investoren, überwiegend jedoch von Privatpersonen gesetzt.

ENTWICKLUNGEN IN ZAHLEN

Durch die schrittweise Umsetzung (ein Haus nach dem anderen) konnte seit Beginn der Aktivitäten im Jahr 2014 jedes Quartal eine Geschäftseröffnung gefeiert werden, sodass bis Ende der verschiedenen Bauetappen Ende 2018 wieder mehr als 30 Ladenlokale im Jüdischen Viertel und der Marktstraße sesshaft sind. Darunter befinden sich unter anderem ein Bioladen/-café, der seine Produkte überwiegend unverpackt anbietet, eine Goldschmiedin, die mit ihrer eigenen Schmuck-



10

Marktstraße – Blickrichtung Palast mit neu renovierter Häuserzeile
© Lacha & Partner GmbH



11

Goldschmiedewerkstatt Anna Waibel
© Lacha & Partner GmbH

kollektion bereits über die Landesgrenzen hinaus auf sich aufmerksam gemacht hat, oder auch eine Modistin, die das Hutmacherhandwerk in Vorarlberg wieder modern machen wird. Nahezu alle Geschäfte sind Neugründungen und keines ist Teil einer Kette. Sie sind für sich einzigartig. 10 11

Weiters wurden und werden mehr als 50 Wohn- und 8 Büroeinheiten geschaffen, teilweise in den denkmalgeschützten Objekten, teilweise in den Neubauten. Eine Kleinkinderbetreuung wurde im Juni 2016 in Betrieb genommen. Zum derzeitigen Zeitpunkt (Anfang 2017) ist kein einziger Leerstand zu verzeichnen. Sämtliche fertiggestellten Wohnungen, Ladenlokale und Büros sind vermietet. Mit dem Abschluss der Baumaßnahmen werden 6.000m² Nutzfläche saniert und teilweise neu errichtet sein. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 18 Millionen Euro.

EXKURS: ÖKOQUARTIER

Durch den Denkmalschutz der Marktstraße war es ganz natürlich, einen Fokus auf ressourcenschonendes Bauen zu setzen. Es wurde versucht, die vorhandene Bausubstanz weitgehend im jeweiligen Gebäude zu sanieren und/oder wieder zu verwenden bzw. wenn dies nicht möglich war, in einem anderen Bauobjekt wieder einzubauen. Teilweise wurden auch alte Dielenböden, Türen und andere Bauteile speziell für diese Sanierungen gesammelt. Neue Bauteile sollten nachhaltig und möglichst regional hergestellt sein.

Die Energieversorgung der Objekte sollte regional erfolgen. Dazu wurden mittlerweile 23 Gebäude mit umgerechnet 240 Haushalten in der Marktstraße und im Jüdischen Viertel mit umweltfreundlicher Nahwärme aus Holzhackschnitzeln aus der Region versorgt. Schrittweise hat nun auch die Umstellung der Gebäude auf regionalen Ökostrom begonnen. Dazu bedarf es auch des Einverständnisses der Mieter und Bewohner. Ein beträchtlicher Anteil der Geschäftstreibenden der Marktstraße betrachtet Ressourcenschonung und Regionalität als wichtigen Bestandteil ihres Geschäftsmodells. Sie haben für sich Ziele wie Verpackungsminimierung, Mehrfachnutzungen, kurze Transportwege durch regionale Produkte definiert und handeln und leben danach. Aus diesen drei Bereichen - ressourcenschonendes Bauen, regionale und ökologische Energieversorgung und Ressourcenschonung als Geschäftsmodell hat es sich ergeben, dass die „d’Gass“ sich in ein grünes Kleid gehüllt hat. So werden Prioritäten wie beispielsweise die Schaffung von Fahrradabstellplätzen statt Autoabstellplätzen gesetzt. Es wird auf Müllvermeidung in den Geschäften und bei den Bewohnern Wert gelegt. Diese Maßnahmen münden jedoch nicht in einer Zertifizierung, sondern jeder Bewohner, Geschäftstreibende, Kunde und Besucher setzt in seinem Ermessen Maßnahmen unter dem Titel „Ich bin Ökoquartier“.

¹ <https://www.hohenems.at/de/kultur/geschichte/> (abgefragt am 2.02.2017).

² Zusammenfassung, Dr. Norbert Peter aus Emser Almanach (Schriftreihe ab 2000, Hg. Kulturkreis Hohenems).