



# ARCHITETTURA

## ABITARE LA TERRA

Bioarchitettura,  
la prima rivista italiana ad  
occuparsi di architettura  
ecologica:  
una informazione  
aggiornata, selezionata  
e di prima mano  
al di là di ogni moda



BIO ARCHITETTURA ABITARE LA TERRA



nov-dic 2024

POSTE ITALIANE SPA  
Spedizione in abbonamento postale  
D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n.46)  
art. 1, comma 2, CNS BOLZANO  
BIMESTRALE

Non riceve alcun finanziamento pubblico

€ 12,00

BIO ARCHITETTURA  
C.P. 61 - 39100 Bolzano, Italy



Every day, sustainability day - La Certosa, "progetto sostenibile"? - L'esperienza della sostenibilità - Intelligenza Artificiale: Sviluppi e Opportunità - GreenUP: Strategia olistica di agricoltura urbana - Serra Madre: Luogo per l'immaginazione ecologica - Voglia di Futuro ad Oberhofen, Austria - Il Protocollo ITACA

# 149

Ruth Buchauer

## VOGLIA DI FUTURO

Premio europeo per il rinnovo urbano di Oberhofen,  
Austria



Nel 2018 il Comune di Oberhofen elabora un masterplan, resosi necessario perché il numero dei bambini risulta più alto rispetto ai posti disponibili nell'asilo. Questa situazione determina la riorganizzazione degli immobili di proprietà del Comune e la loro nuova destinazione d'uso.

Vengono elaborati, a tal proposito, tre progetti principali riguardanti: la rivitalizzazione della zona Rimml sotto vincolo architettonico; la ristrutturazione di un vecchio fienile da destinare ad attività culturali; la creazione della casa dell'infanzia come luogo fondante di educazione e assistenza.

### Un borgo storico

Il piccolo borgo di Oberhofen sorge nella valle dell'Inn, in Tirolo (Austria) e si trova a 622 m di altezza su una collinetta, al sicuro da alluvioni e valanghe. Il paese è circondato da campi rigogliosi. Il territorio comunale (19 km<sup>2</sup>) è coperto per il 40% da boschi, mentre il 25 % è destinato alle malghe, il restante 20% è impiegato in attività agricole. Tra queste emerge la coltivazione delle patate che ha una lunga tradizione, come dimostra la festa annuale ad esse dedicata.

Solo pochi abitanti sono contadini a tempo pieno. La maggior parte lavora i campi e vende i propri prodotti sia attraverso la piattaforma online sia nel piccolo negozio all'interno del maso di proprietà.

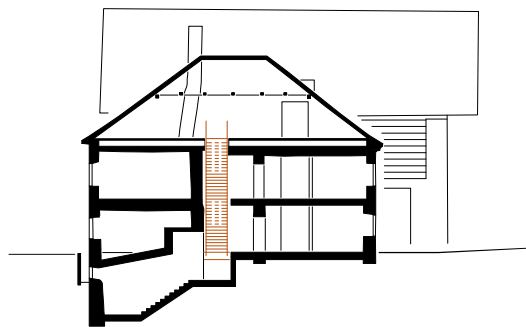
Molti lavorano nell'artigianato e nella piccola industria, altri trovano impiego presso un'azienda alimentare e altri ancora sono impiegati nell'attività edile.

### Conservare l'anima del paesello

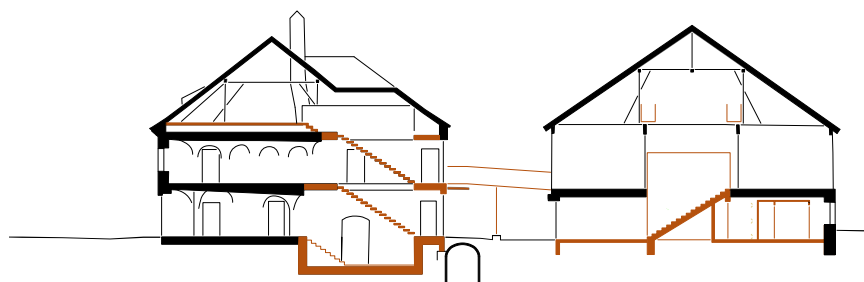
Nonostante la vicinanza con Innsbruck, da cui dista solo 30 km, e l'arrivo di nuovi abitanti, il carattere del borgo non è stato snaturato. I vecchi masi fanno

*Aree Rimml, il nuovo municipio di Oberhofen am Inn.  
A sinistra uno scorcio del fienile adibito ad attività culturali*

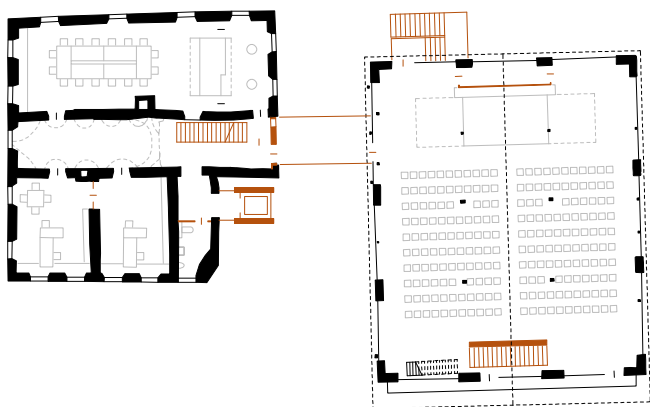




Sezione orizzontale



Sezione longitudinale del nuovo municipio e fienile



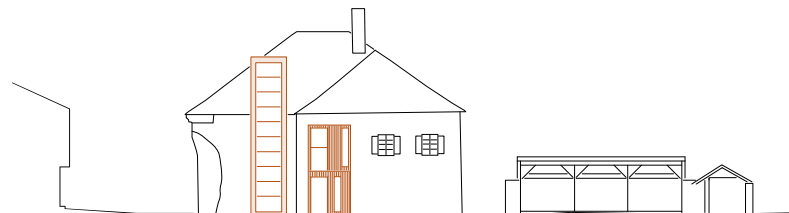
Pianta piano terra del nuovo municipio e fienile



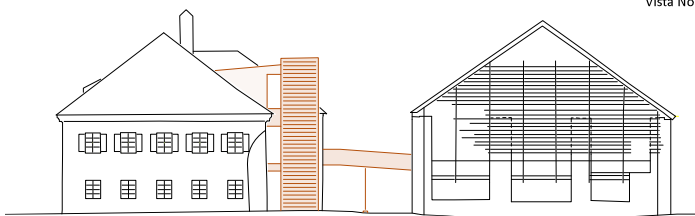
In questa pagina in alto: fienile adibito ad attività culturali, sotto l'interno del fienile, primo piano



Vista Nord



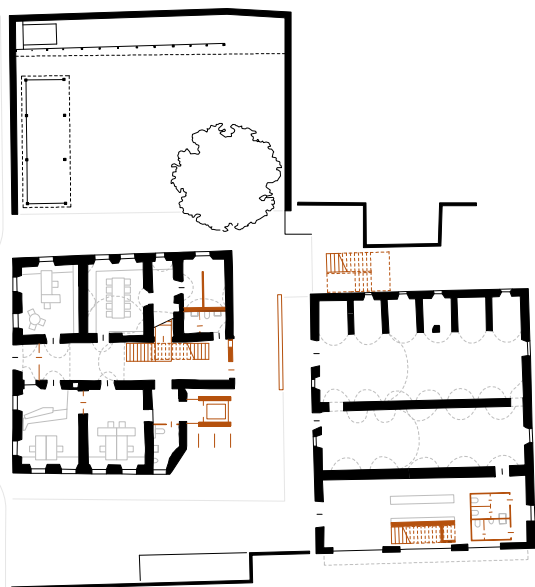
Vista Est



Vista Sud  
La passerella che unisce il nuovo municipio  
al fienile verrà costruita in futuro



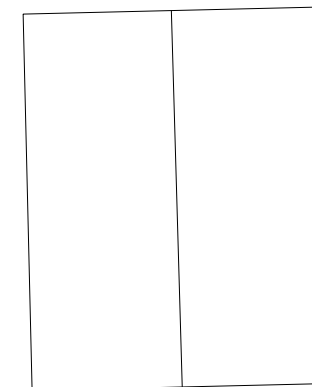
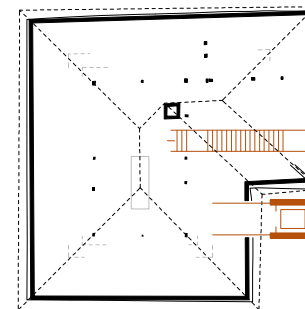
Vista Ovest



In queste pagine, viste del nuovo municipio  
e del fienile.  
A sinistra il municipio nuovo, a destra il fienile,  
sopra prato con campetto bocce e pavillon.  
In basso a sinistra il Rimml-Areal in pianta



Nuovo municipio e fienile dopo il recupero



Pianta Sottotetto

parte del centro storico, l'ex osteria Rimml è sotto vincolo architettonico, mentre i percorsi e i sinuosi attraversamenti del paese sono rimasti intatti e sono l'orgoglio della comunità. Di spicco, ampiamente premiata e sostenuta, è l'iniziativa privata, di risanamento dell'edilizia storica, incentivata dal Comune e dalla Regione.

#### La vita in paese

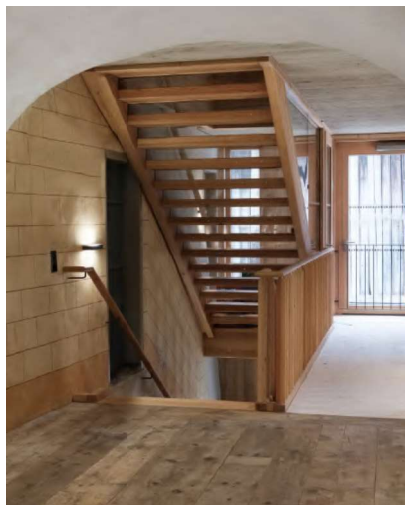
La perequazione edilizia dei terreni edificabili "Moosgrund", avvenuta nel 2015, ha consentito a molte famiglie giovani di costruirsi la casa a Oberhofen. La compatta struttura urbana è un vero vantaggio, infatti, tutti i servizi più importanti: la posta, la scuola, la banca ecc. sono raggiungibili a piedi nel raggio di 500 metri.

Oltre 25 associazioni offrono attività aperte a tutte e a tutti, di tutte le fasce d'età. I giovani di tre comuni della Salzstraße suonano insieme nella "JungMusi", la banda musicale. Giocano insieme nella squadra di calcio e ben nove squadre juniores ambiscono di poter far parte della squadra di calcio regionale.

Oltre a ciò è importante sottolineare che esiste anche una convergenza con i vicini centri abitati per l'uso comune dell'acqua (Flauring), la gestione della scuola media, della casa di riposo e delle acque reflue.

#### Mobilità sostenibile

Dal 2005 ad Oberhofen si ferma il treno. Dopo lunghe proteste dovute alla divisione del paese in due metà, a causa della linea ferroviaria, la gente oggi ne ha capito il vantaggio, non solo per la riduzione delle emissioni della CO<sub>2</sub>, ma soprattutto per la facilità di collegamento alla rete del trasporto pubblico.



Nuovo municipio, struttura storica lignea del sottotetto e in basso la scala nuova per accedere al primo piano

In questo modo molti pendolari e studenti possono utilizzare i mezzi pubblici per raggiungere luoghi limitrofi.

#### Pensando al futuro

Nel 2016 Oberhofen decide di iniziare un percorso di rinnovamento urbano. Il primo motivo era proprio la mancanza di posti al nido e all'asilo, ma era anche forte la volontà di valorizzare la tradizione locale. L'uso rispettoso delle risorse, i pochi mezzi finanziari, la conservazione del patrimonio architettonico esistente, il risparmio energetico, unitamente alla bioarchitettura erano elementi trainanti. Pure la necessità di creare dei luoghi inclusivi d'incontro per tutte le generazioni ha giocato un ruolo importante.

#### Sviluppo urbano a lungo termine

Con il sostegno economico della Regione Tirolo è stato iniziato un percorso di sviluppo urbano che tiene conto dell'esistente e delle necessità della comunità intera. Un gruppo di persone appositamente costituitosi "Centro comunale" ("Gemeindezentrum") ha censito il pubblico patrimonio edilizio esistente e ha previsto le esigenze nei futuri 20 anni per l'asilo nido, per le associazioni e per la formazione. Su questa base in un processo di sviluppo partecipativo (2018/19) tra architetti, cittadini, politici ed esperti esterni sono state prodotte diverse proposte, incentivate da oltre 150 idee depositate in un box e raccolte attraverso un modulo da compilare online.

Gli architetti, durante una serie di workshop, informavano, spiegavano e discutevano ampiamente le proposte con gli abitanti. Nello scambio d'idee con il Soprintendente Walter Hauser molte persone per la prima volta hanno capito i vantaggi della rivitalizzazione dell'edilizia storica.

Il risultato era un concept globale partecipato grazie anche a un lavoro trasparente d'informazione continua sull'andamento dei lavori.

#### Dalla catapecchia a centro vitale del Comune

L'areale Rimml, nel cuore di Oberhofen, vanta una storia centenaria e definisce l'aspetto architettonico del luogo. Originariamente l'osteria prosperava grazie alla vicinanza della Via del Sale, ma poi è stata chiusa nel 1970. Da allora la mancata manutenzione ha portato al decadimento dell'edificio, compreso il giardino interno, e del bocciodromo.

Già 20 anni fa era nelle intenzioni del Comune di rivitalizzare l'areale e di raccontare la sua importante storia. Attraverso la vendita della vecchia scuola, il Comune ha fatto cassa e così nel 2012 ha acquistato l'intero complesso sito su 1500 m<sup>2</sup>. Nel 2013 gli Schützen hanno ristrutturato in autocostruzione l'edificio adibito ad abitazione, destinandolo a Schützenheim.

Solo tre anni dopo, nel 2016, il crescente bisogno di assistenza all'infanzia ha portato i cittadini a valutare tutte le esigenze della comunità su suggerimento della Consulta Regionale. La soluzione emersa ha condotto allo spostamento della sede del Comune nella zona Rimml, creando, nella vecchia sede, lo spazio per la "Casa dei bambini".

#### Un bene architettonico guarda al futuro

Dopo la messa sotto vincolo dell'areale Rimml, nel 2019, gli architetti Norbert Buchauer / U1architektur e Harald Kröpfl, nel 2021, sono stati





incaricati del suo risanamento. Il restauro della nuova costruzione effettuato con perizia ha evidenziato come anche una costruzione storica e di pregio possa accogliere bene al suo interno nuove esigenze e nuove funzioni.

Particolare attenzione è stata rivolta agli affreschi, alle stuccature, alle volte a botte, alle facciate esterne per cui l'edificio si presenta nella sua veste storica. All'interno, la divisione precedente degli spazi è stata in gran parte confermata, ad eccezione di alcuni ambienti ideati per consentire una migliore distribuzione degli spazi e delle rispettive destinazioni d'uso. Totalmente organizzati in maniera nuova sono gli accessi all'edificio tra cui un ascensore che garantisce anche a persone disabili di poter accedere ai piani superiori.

Il riscaldamento viene alimentato da biomassa e dal teleriscaldamento del Comune. L'aspetto di edilizia sostenibile è stato comunque posto su tutta la costruzione di cui il risanamento energetico è una parte importante. Gli interventi sono stati realizzati con materiali bio, come per esempio la schiuma di vetro o di cellulosa. Per le finestre sono stati adottati i vetri termici, mentre gli antichi serramenti, tutti in legno, sono stati riprodotti fedelmente all'originale. Le acque piovane vengono convogliate e raccolte in una cisterna apposita e alcun terreno è stato cementificato. Sono state applicate le antiche tecniche della pittura stencil, generando dei risultati straordinari. La ristrutturazione ha dato vita ad un luogo dove sono leggibili le forti caratteristiche identitarie di Oberhofen.

Il cantiere è stato in funzione per un anno e mezzo, durante il quale il Comune, la Soprintendenza e gli architetti hanno collaborato in maniera ottimale. Ben 80 incontri hanno permesso un'efficienza lavorativa sorprendente e un risultato ottimo.

*Nuovo municipio, sala riunioni con banco uso cucina  
A sinistra: interni prima e dopo il restauro*

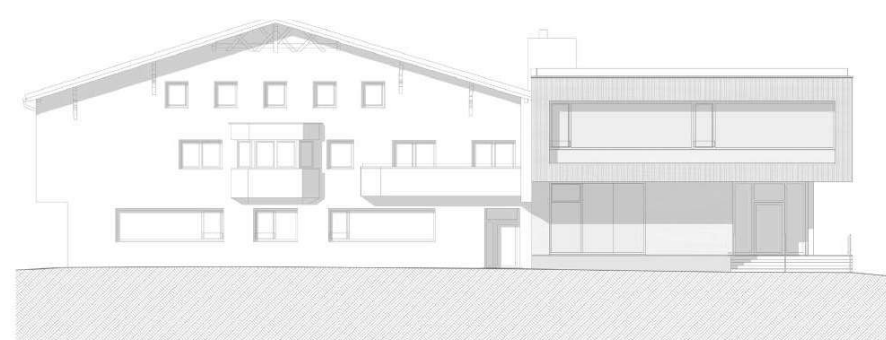


Essa troverà sede negli spazi dell'ex Comune e in quelli dei Vigili del Fuoco volontari. Il nido verrà ampliato e anziché due sezioni ne avrà tre, verrà anche ampliato l'attuale asilo per accogliere cinque sezioni, quindi una in più rispetto alle attuali quattro. Sono stati pensati anche degli spazi per la ginnastica, per le pedagogiste e per le operatrici sociali. Nel piano interrato dell'ex asilo ci saranno nuovi spazi condivisi, utilizzati dalla scuola di musica e dalla banda musicale del paese. Per cui gli spazi, che questi hanno lasciato liberi nel vecchio edificio, saranno adibiti a libreria della scuola e al doposcuola. Intorno alla piazza del paese, abbellita con molto verde, nascerà un campus destinato alla formazione, allo studio e non per ultimo ai giochi. Sono previsti ampi spazi per le biciclette, vista la forte motivazione del Comune a spingere verso una mobilità CO2 free e un luogo in cui raccogliere i rifiuti, considerati una risorsa e utili per incentivare l'educazione ecologica a tutti i livelli. Sarebbe comunque auspicabile una fruizione trans comunale degli spazi una volta così generosamente recuperati. Mettersi in rete significa anche usi comuni di spazi comuni in tempi diversi, un mix di destinazioni d'uso accattivanti per il pubblico e per il privato.

L'asilo a due piani è pensato in legno di pino con un rivestimento di listoni verticali. Il basamento dell'edificio è intonacato, mentre in copertura sono previsti: uno strato di ghiaia, i pannelli fotovoltaici e gli impianti tecnici per la ventilazione controllata. Il piano interrato viene areato in maniera naturale. L'aggetto dell'asilo verso la casa comunale, dal piano interrato al solaio del piano terra, è una costruzione massiccia in cemento, tutto il resto è realizzato in legno, dai solai ai pilastri e alle pareti esterne a telaio in legno, compresi tutti i serramenti di finestre e porte.

La fine dei lavori è prevista nell'autunno del 2025.

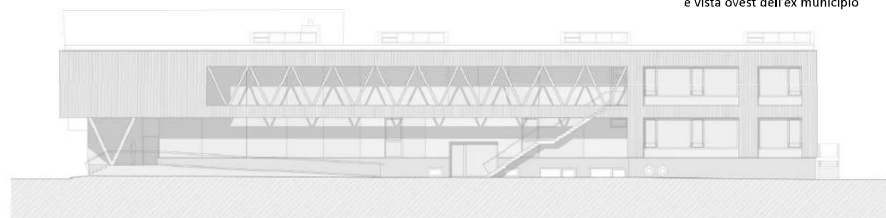
*Plastico della casa dei bambini progettata dall'arch. Torster Herrmann.  
Il fabbricato longilineo realizzato in legno è attaccato all'edificio in cui  
si trovava originariamente il municipio.*



Vista est dell'ex municipio e della casa dei bambini



Sezione orizzontale della casa dei bambini e vista ovest dell'ex municipio

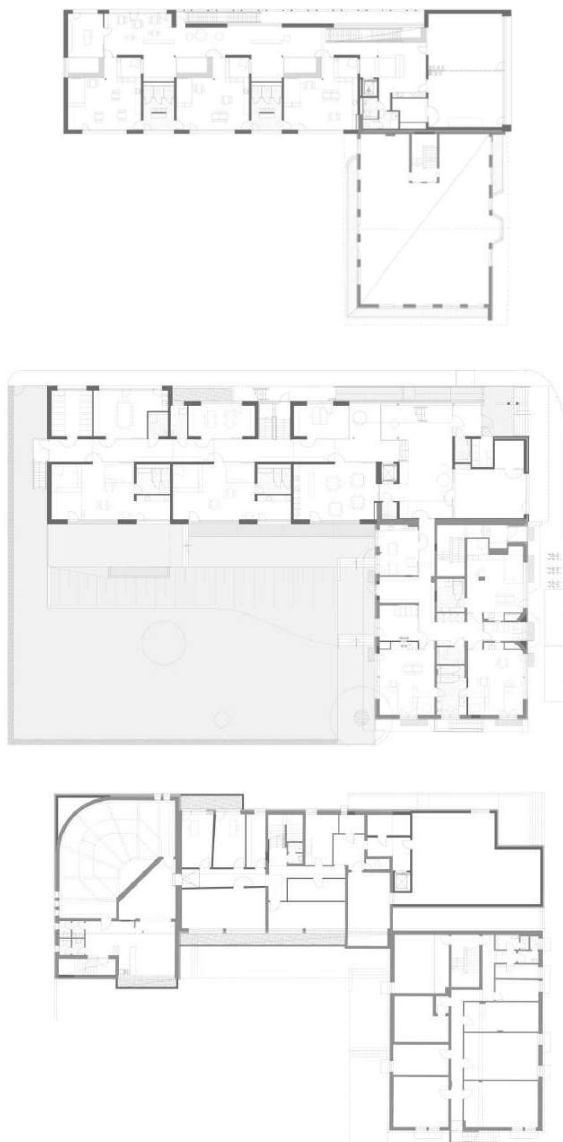


Vista nord della casa dei bambini



Sezione longitudinale della casa dei bambini





Piante dall'alto verso il basso del primo piano, pianoterra e piano interrato



#### Nuova chance

Come molti piccoli borghi e paesi anche Oberhofen si pone il duplice problema: regimentare "i nuovi arrivi", cioè gente che si trasferisce dalla città in paese, e soprattutto conservare il carattere identitario di borgo che vuol offrire un'alta qualità della vita. Importante, secondo il sindaco Jürgen Schreier, è rafforzare il senso della comunità e della condivisione dei luoghi d'incontro per tutte le generazioni, in particolare per gli anziani, e della connessione con i piccoli comuni limitrofi, grazie anche alla stazione ferroviaria baricentrica. La predisposizione della banda larga favorisce anche nuovi insediamenti di botteghe artigiane e quindi una crescita economica mirata. Oberhofen guarda a un futuro partecipativo, stimolando anche altri comuni limitrofi, e lavora per il rinnovo urbano sostenibile.

#### Riassumendo si può affermare:

dall'areale Rimml, composto da una ex osteria con fienile, da un giardino con piccolo pavillon e da un campo bocce è nata una testimonianza unica di Baukultur regionale legata alla terra, lambita dal fiume Inn nell'Oberland tirolese.

L'areale Rimml era destinato a scomparire fino a quando il Comune l'ha acquistato, destinando i volumi esistenti a nuove funzioni, grazie alle opere di Harald Kröpfl e di U1architektur che hanno rivitalizzato il progetto e hanno intrecciato il passato, una storia lunga 400 anni, con le esigenze contemporanee e anche future. La prima pietra è stata posata nel mese di agosto del 2024.

#### Il cantiere della casa dei bambini nel mese di novembre 2024

##### Nuovo municipio e fienile culturale

Harald Kröpfl Architetto. Lavora dal 2010 come libero professionista a Landeck. Realizzazioni: 2020 TFBS per Metalltechnik, Innsbruck (ARGE Ralf Eck); SOS Kinderdorf, Imst; 2022 Campagneareal, Innsbruck, Bauteil NHT (ARGE Eck Eigentler), [www.arch-kroepfl.at](http://www.arch-kroepfl.at)

U1architektur 2004 Norbert Buchauer founder dello studio d'architettura U1architektur; dal 2022 ZT GmbH con Julia Joas e Bruno Notdurfter; realizzazioni: 2011 Haus im Bergwald (casa nel bosco); 2015 ampliamento del cimitero di Pfons; 2018 ristrutturazione generale dell'edificio in via Hörmann a Innsbruck; 2019 ampliamento officina allo scalo merci della stazione di Innsbruck. [www.ueins.at](http://www.ueins.at)

##### La casa dei bambini

Torsten Herrmann si laurea in architettura all'HTWK di Lipsia, in Germania. Vive a Innsbruck, in Austria, e gestisce il proprio studio di architettura. Si occupa dello sviluppo e dell'esecuzione di progetti architettonici, dagli interni agli edifici di medie dimensioni. Oltre ai requisiti funzionali e spaziali, le sue opere offrono un valore aggiunto ecologico che va oltre la mera costruzione. [www.torstenherrmann.com](http://www.torstenherrmann.com)