

## BESSER WOHNEN MIT DER IIG

### Übersiedeln in neue Wohnräume

### Übersiedeln für neue Wohnräume



## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>Michael und Renate Psychär: Neuer Lebensabschnitt</b> .....	<b>6</b>
<b>Nicole Plöpst: Viel Platz für Kinder</b> .....	<b>8</b>
Die Zukunft des Eichhofs – Bürgerbeteiligungsprozess .....	10
<b>Michaela Kappelmüller und Mario Thaler: Sehr gute Einigung</b> .....	<b>14</b>
Wohnbauprojekt Amraser Straße 115 a und b .....	16
Wohnbauprojekt Premstraße 24-26 (Premblock II) .....	17
<b>Patricia und Tamara Bacher: Wohnungssplitting genutzt</b> .....	<b>18</b>
<b>Sylvia Eller: Wohnung als Lottosechser</b> .....	<b>20</b>
<b>Thomas Maier: Günstiger Mietpreis</b> .....	<b>20</b>
Wohnbauprojekt Roseggerstraße 27 .....	24
Wohnbauprojekt Sebastian-Scheel-Straße 2-16 b und Erzherzog-Eugen-Straße 4-8-52 (Sillblock) .....	25
<b>Herbert Bartunek: Veränderte Bedürfnisse</b> .....	<b>26</b>
<b>Helga Aigner: Perfektes Umfeld</b> .....	<b>28</b>
<b>Dr. Wolf-Dieter Peter Rainer: Wünsche erfüllt</b> .....	<b>30</b>
<b>Hubert Preyer: Sommer auf Balkonien</b> .....	<b>32</b>
Wohnbauprojekt Defreggerstraße 50 (Langblock) .....	34

## Vorwort



### Zusammenarbeiten für die Stadtentwicklung

Die eigenen vier Wände bedeuten meist Heimat, Wohlfühlen und Sicherheit. Die Innsbrucker Immobilien Gesellschaft sorgt mit rund 6.000 Wohnungen in Innsbruck dafür, dass Wohnraum in der Landeshauptstadt möglichst für alle leistbar ist.

Vieles wird neu errichtet, Bestandsgebäude werden fortlaufend auf moderne und zeitgerechte Standards gebracht. In diesem Zusammenhang ist oftmals ein Zusammenarbeiten beider Seiten – MieterInnen und IIG – notwendig. Ein Vorzeigebeispiel ist hierfür der Eichhof: Behutsame Nachverdichtung ist hier nur möglich, da die BestandsmieterInnen sich kooperativ zeigen. So ist es bereits gelungen, durch professionelle Umsiedelungen neue Wohlfühl-Oasen zu finden und Win-Win-Situationen zu schaffen. An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei allen Beteiligten bedanken. Ich bin überzeugt, dass es auch künftig gelingen wird, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit den BürgerInnen zu planen und zu arbeiten.

**Georg Willi**  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Innsbruck



### Sehr geehrte Damen und Herren,

Wenn Gebäude an ihr „Lebensende“ kommen, erfüllen sie viele heutige Anforderungen von zeitgemäßem Wohnraum nicht mehr. Die daraus erwachsenden Nachteile sind z. B. ein hoher Instandhaltungsbedarf, mangelnde Barrierefreiheit, kein Lift, kein Balkon, ein altes Heizsystem, teilweise keine Dämmung und damit höhere Heizkosten, keine Tiefgarage, fehlende Nebenräume (wie z. B. Fahrrad- oder Kinderwagenräume), Lärmprobleme, Schimmelprobleme usw. In der Verantwortung der Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) liegt es auch, an die nächste Generation zu denken. Diese in der Regel nicht bzw. nur teilweise behebbaren Mängel waren – auch im Sinne eines generationenübergreifenden Handelns – schlussendlich ausschlaggebend dafür, dass ein Teil des Eichhofs abgebrochen und dafür zeitgemäßer, leistbarer sozialer Wohnbau neu errichtet wird.

Die Absiedlung schafft für die BewohnerInnen die Möglichkeit, sich eine frei werdende „Stadtwohnung“ entsprechend ihren Bedürfnissen auszusuchen, z. B. mit Lift, Zentralheizung, barrierefrei, mit Tiefgaragenstellplatz, ohne Lärmbeeinträchtigungen durch Nachbarn. Eine Wohnung, die diesen Anforderungen der abzusiedelnden MieterInnen entspricht, ist Grundvoraussetzung für eine Einigung. Die IIG hat bereits über 500 MieterInnen im Einvernehmen abgesiedelt. Dies war nur dadurch möglich, dass sich die Wohnsituation jeder einzelnen Mieterin/ jedes einzelnen Mieters durch diesen Schritt verbessert hat. Der IIG ist bewusst, dass dies nicht leicht für die betroffenen MieterInnen ist. Umso wichtiger ist es, behutsam mit der Sorge und der Unsicherheit der abzusiedelnden BewohnerInnen umzugehen. Die einvernehmliche Absiedlung von über 500 BewohnerInnen bezeugt, dass die IIG diese Aufgabe ernst nimmt und behutsam mit den Sorgen dieser MieterInnen umgeht.

**Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG**  
Ing. Dr. Franz Danler  
Geschäftsführer



# „Neuer Lebensabschnitt“

Früher: Langstraße (Eichhof)  
Heute: Seeburggasse

Ihre Wohnung ist komplett neu eingerichtet. Haben Sie keine Möbel aus der alten Wohnung mitgenommen?

**Michael Psychär:** Nein, die Wohnung in der Langstraße war etwas größer und die Einbaumöbel passten hier nicht herein. Unsere Devise lautete: Mit der neuen Wohnung beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Ein paar kleinere Kästen sind nun im Keller und die Eckbank samt Tisch passt wunderbar auf unsere Terrasse.

Wie sah die Wohnung aus, als sie sie zum ersten Mal sahen?

**Psychär:** Es war die totale Baustelle, alles musste saniert werden. Aber als die Wände eingezogen waren, die Böden drinnen, da bekam sie ein Gesicht. Wir konnten sehr viel mitbestimmen, was die Ausführung anbelangt, wir bekamen schöne Parkettböden, einen Bogen statt einer Tür in der Küche, hochwertige Fenster, wir konnten die Farben der Wände festlegen. Und dann habe ich auch einiges selbst gemacht. Bei der Terrasse zum Beispiel haben wir mit der IIG vereinbart, dass sie die alte wegrißt und ich eine neue mache. Die Wohnung ist jetzt so, wie wir es uns vorgestellt haben.

Wie war die Gesprächsbasis mit der IIG?

**Psychär:** Wir haben unsere Wohnung immer tiptop in Schuss gehalten, sehr viel investiert, renoviert – das wurde berücksichtigt. Wir hatten eine wirklich gute Gesprächsbasis. Natürlich, man muss Kompromisse eingehen, nur fordern, das geht nicht. Viele tun so, als wäre es ihre Eigentumswohnung. Dabei vergessen sie, dass es Mietwohnungen sind. Man kann – wie man steht – mit der IIG reden.



**MICHAEL UND:  
RENATE PSYCHÄR**

# „Viel Platz für Kinder“

Früher: Langstraße (Eichhof)  
Heute: An-der-Lan-Straße

Als es ums Absiedeln von der Langstraße ging, war Ihre Wunschgegend das O-Dorf. Warum?

**Nicole Plöpst:** Ich weiß von meinem Ex-Mann, dass die Wohnungen im O-Dorf sehr großzügig geschnitten sind. Ich habe drei Kinder, Platz ist wirklich wichtig. Zudem gibt es hier viele Grünflächen, einen großen Park am Inn und den Baggersee.

War das die erste Wohnung, die Sie sich angeschaut haben?

**Plöpst:** Ja. Ich habe sie sofort genommen. Die Wohnung misst 130 Quadratmeter, die Räume sind groß, hell. Davor hatten wir 68 Quadratmeter. Zudem ist die Wohnung sehr gut isoliert, man hört nichts durch. Das war mir total wichtig. In der alten Wohnung hatte ich immer wieder Schwierigkeiten mit den Nachbarn, weil ihnen die Kinder zu laut waren. Die Altbauten sind auch wirklich nicht gut isoliert, man hört alles. Hier gibt es keine Probleme.

Wie verlief der Umzug?

**Plöpst:** Fein war, dass wir schon im Juli 2016 erste Sachen herbringen konnten, obwohl der Mietvertrag erst ab 1. August lief. Das hat den Umzug enorm erleichtert. Und wir haben einen neuen Boden bekommen, durchgängig durch alle Räume, barrierefrei. Das hätte ich mir nicht erwartet.

Nach den Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Eichhof gäbe es die Möglichkeit, wieder dorthin zurückzukehren. Möchten Sie das?

**Plöpst:** Nein. Als bekannt wurde, dass das Gebäude abgerissen wird, war für mich sofort klar, dass ich etwas Neues will. In der Wohnung hier im O-Dorf fühlen wir uns wohl.



**NICOLE PLÖPST**





## Bürgerbeteiligungsprozess: Die Zukunft des Eichhofs

Der Eichhof liegt im Innsbrucker Stadtteil Pradl. Er ist eine der sogenannten Südtiroler Siedlungen, die in der NS-Zeit im Zeitraum zwischen 1939 und 1943 errichtet wurden, um den Südtiroler Umsiedlern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Siedlungen entstanden am damaligen Stadtrand von Innsbruck und zeichneten sich durch eine niedrige Bestandsdichte und großflächige begrünte Strukturen aus.

Das Areal wurde 1941 seiner Bestimmung übergeben. Der Eichhof umfasst heute 388 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 61,5 Quadratmetern und steht im Eigentum der IIG. Bei Durchführung des Bürgerbeteiligungsprozesses im Jahr 2014 lebten rund 750 Personen im Eichhof.

## Bürgerbeteiligungsprozess

Der Bedarf an Wohnraum in Innsbruck ist groß. Um Ressourcen zu schonen, soll auch in bestehenden Vierteln zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Eichhof bietet dafür gute Voraussetzungen. Ende 2014 beauftragte die IIG das Büro nonconform mit der Durchführung eines Mieterbeteiligungsprozesses, welcher mit einer Informationsveranstaltung am 13. Oktober 2014 im Festsaal der Sigmairtschule startete. Im Rahmen dieser Auftaktveranstaltung erklärten IIG-Geschäftsführer Dr. Franz Danler und Vertreter von nonconform das Vorhaben und beantworteten erste Fragen der Bestandsmieter.

In der Zeit vom 26. bis zum 29. November 2014 wurde der Mieterbeteiligungsprozess durchgeführt. Dabei kam die von nonconform entwickelte Methode der vor ort Ideenwerkstatt® zum Einsatz.

## vor ort ideenwerkstatt®

Die vor ort ideenwerkstatt® lief unter dem Slogan „Die Zukunft unseres Eichhofs. Wie gestalten wir unseren Eichhof für die nächste Generation?“. Um möglichst viele Mieter anzusprechen, gab es eine Aussendung, wurde eine Website installiert und ein Online-Gewinnspiel durchgeführt. Nonconform-Mitarbeiter positionierten gut sichtbar Ideenplakate in den Stiegenhäusern, hängten Plakate und Banner auf. Zudem wies ein Ideenband bei der eigens eingerichteten „Hoangartstube“ und im Innenhof des Eichhofs die Bewohner auf den Prozess hin. Die Hoangartstube fungierte als offenes Ideenbüro, in dem die Vorschläge der Mieter diskutiert und an einem Modell des Eichhofs veranschaulicht wurden. Das nonconform-Team protokollierte die Überlegungen und moderierte den Prozess. Dazu kamen am Abend Workshops und Gesprächsrunden in der Sigmairtschule.



Im Ideenbüro wurde ebenso angeregt diskutiert wie in den Workshops und Gesprächsrunden.

Für die Bewohner bot sich so eine Vielzahl an Möglichkeiten, ihre Vorschläge einzubringen, Ideen und Wünsche zu besprechen. Die verschiedenen Varianten einer möglichen Verdichtung wurden durchgespielt – mit all ihren Vor- und Nachteilen.

## Die beste Lösung

Insgesamt waren über die verschiedenen Kanäle rund 400 Ideen eingelangt. Mit Grafiken, Plänen und Fotomontagen gab das Team von nonconform im Festsaal der Sigmairtschule einen Überblick über die gesammelten Vorschläge. Im Zuge der Ideenwerkstatt kam es zur Gründung eines „MieterInnenbeirats“, der in die weiteren Schritte einbezogen werden sollte. Zudem wollte die IIG die Mieter zeitnah über Ergebnisse informieren und in die Entscheidungen einbinden.



*Die Bestandsmieter erhielten Einblicke in sämtliche Überlegungen.*

Als Ergebnis der vor ort ideenwerkstatt® kristallisierte sich eine Kombination aus Erhalt von Bestandsobjekten und Ersatzneubauten heraus. Die IG informierte die Mieter mit Informationsschreiben über dieses Ergebnis und bereitete einen Architekturwettbewerb vor, welcher in der zweiten Jahreshälfte 2016 durchgeführt wurde. Das Siegerprojekt sieht Neubauten im Bereich der Kranewitterstraße und der Lindenstraße sowie im inneren Bereich des Eichhofs vor. Die Gebäude entlang der Gump- und der Langstraße bleiben erhalten. Das Projekt folgt der Gebäudestruktur des Bestands, wodurch der Grünbestand erhalten bleibt.

In einem ersten Schritt wird an der Kranewitterstraße ein Neubau mit 29 Wohnungen errichtet. Dadurch kann ohne Abbruch von Bestandswohnungen hochwertiger und leistbarer neuer Wohnraum im Eichhof geschaffen werden. Die weitere Umsetzung des Siegerprojekts kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Bestandsmieter, von Süden Richtung Norden in Teilschritten erfolgen.

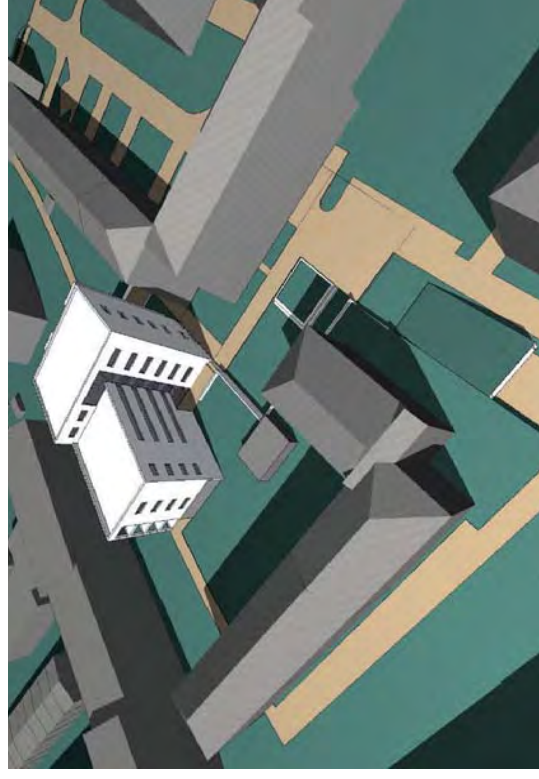
Mit Umsetzung des Projekts entsprechend dem Wettbewerbsergebnis stehen im Eichhof ca. 390 neue Wohnungen sowie ca. 140 Wohnungen in Bestandsgebäuden zur Verfügung. Durch den Erhalt der Gebäude entlang der Gump- und der Langstraße können den Abstellern auch sanierte Bestandswohnungen im Eichhof angeboten werden.

Der Innenhof als wichtiger sozialer Raum soll eine sensible Neugestaltung erhalten, die der gemeinschaftlichen Nutzung und der Kommunikation gerecht wird. Hier hat der Beteiligungsprozess viele Anregungen gebracht. So soll die Neugestaltung eine nutzerorientierte Zonierung beinhalten, die den unterschiedlichen Ansprüchen von Kindern, Jugendlichen, Senioren usw. entspricht.



## Umsiedlung

Mit der Neugestaltung des Eichhofs gehen Umsiedlungsmaßnahmen einher. Für die Bestandsmieter ergeben sich mehrere Möglichkeiten: Ein Umzug in das neue Gebäude ermöglicht es dem Mieter, im Eichhof zu bleiben, ebenso der Umzug in ein bereits bestehendes Gebäude. Bei der zweiten Variante kann der Mieter in den Neubau übersiedeln, sobald dieser bezugsfertig ist. Er kann sich auch entscheiden, in eines jener Gebäude des Eichhofs zu ziehen, die erhalten bleiben. Die vierte Variante – Umzug in eine andere Wohnsiedlung – ist als Zwischen- oder Dauerlösung möglich. Auf Wunsch kann der Mieter wieder in den Eichhof zurückkehren.





# „Sehr gute Einigung“

Bisher: Langstraße (Eichhof)  
Heute: Amraser Straße

Die ursprünglichen Pläne, das Haus, in dem Sie wohnen, abzubrechen, wurden fallengelassen. Trotzdem ziehen Sie um, warum?

**Michaela Kappelmüller:** Als es hieß, der Block werde abgerissen, waren wir nicht froh, aber wir haben mit der IIG eine sehr gute Einigung erzielt und bereits die Zusage für die wirklich sehr schöne Wohnung in der Amraser Straße erhalten, als der Beschluss fiel, das Gebäude an der Langstraße bleibe stehen. Wir übersiedeln gerne.

Wie sind Sie auf die Wohnung in der Amraser Straße gekommen?

**Kappelmüller:** Wir haben uns im Internet die Bauprojekte der IIG angeschaut. In der Amraser Straße ist sehr viel Grün, der Charakter noch dörflich und wir wollten eine Wohnung mit Garten.

Was hat Sie beim Bauprojekt überzeugt?

**Kappelmüller:** Da es ein Neubau ist, besteht keine Gefahr, dass wir in ein paar Jahren wieder umziehen müssen, weil das Haus abgerissen wird. Terrasse und Garten sind sehr groß, westseitig ausgerichtet, die Umgebung angenehm – und das Gebäude ist mit 27 Parteien auch nicht groß.

**Mario Thaler:** Da wir früh dran waren, konnten wir bei vielem mitreden. Von den Böden bis zur Verteilung der Steckdosen ist alles auf unsere Bedürfnisse abgestimmt. Die Materialien sind sehr hochwertig. Es gibt Parkettböden, Fußbodenheizung.







## Wohnbauprojekt Amraser Straße 115 a und b

Bis 2012 befand sich im Bereich Amraser Straße 115 die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 samt Umkehrschleife. Mit der Verlegung der Haltestelle als Kopfbahnhof in die Philippine-Welser-Straße wurde die Fläche für Wohnbebauung frei. Aus dem geladenen Architekturwettbewerb ging die Einreichung von DI Florian Lutz und DI Daniela Amann (Innsbruck) als Sieger hervor.

Alle Wohnungen der fünfgeschosigen Anlage weisen eine großzügige Öffnung Richtung Südwesten zur parkartigen Friedhofsanlage auf. Die ausgewogenen und klaren Grundrisse der Einheiten, die breiten und gut nutzbaren Balkone beziehungsweise Terrassen sorgen für hohen zeitgemäßen Wohnkomfort. Den Parterrewohnungen sind Gärten vorgelegt. Gegen Osten verfügt das Ensemble über ausreichend zusätzliche Grünfläche sowie gesonderte Einheiten für Fahrräder, Kinderwagen etc.

Im Zuge der Planungen verhandelte die IIG mit der Eigentümergemeinschaft Philippine-Welser-Straße 115, deren Tiefgaragenzufahrt so umzubauen, dass über diese auch die Tiefgarage des Neubaus zu erreichen ist. Die bestehende Rampe wurde entfernt und durch eine Überdachte ersetzt. Keine neue Tiefgaragenzufahrt bedeutet für die Bewohner der Amraser Straße 115 a und b Verkehrsberuhigung und zusätzlichen Grünraum.

27 Wohnungen
Passivhausstandard, Pelletheizung
Wohnnutzfläche: ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Baukosten: 4,7 Mio. €
Mietpreis: ca. 7,50 €/m <sup>2</sup> pro Monat inkl. BK /HK /WW / Steuer und Tiefgaragen-Abstellplatz



## Wohnbauprojekt Premstraße 24-26 (Premblock III)

Drei alte Wohnblöcke in der Premstraße befanden sich im Besitz der IIG. Sie wurden in den Jahren 1928 bis 1939 errichtet. Die Bausubstanz war schlecht, zudem fehlten die zentralen Qualitäten, die es für zeitgemäßes familiengerechtes Wohnen braucht. Der Abbruch und der Neubau der Gebäude erfolgten in drei Schritten.

Das Bestandsgebäude Premstraße 24 und 26 sowie Schullernstraße (Bauabschnitt 3; Premblock III) hatte Wohnungsgrößen von 35 bis 39 Quadratmeter. Eine Sanierung erwies sich als nicht sinnvoll. Der Bauabschnitt 1 (48 Wohnungen) wurde 2009 übergeben, Bauabschnitt 2 (46 Wohnungen) 2012. Im Premblock III entstanden 72 Wohnungen.

Für den zweiten und den dritten Bauabschnitt wurde 2009 ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, an dem sich zehn Büros beteiligten. Das Architekturbüro Julia Fügenschuh (Zirf) ging als Sieger hervor und wurde mit der Planung des Bauabschnitts 3 betraut.

Alle Wohnungen sind nach Süden beziehungsweise Westen orientiert, sie verfügen über Balkone, Loggien oder Terrassen. Im Norden der Anlage befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielfeld. Die Wohnungen sind barrierefrei. Mit diesem Abschnitt war die Neustrukturierung der Premstraße abgeschlossen.

72 Wohnungen
Passivhausstandard, zentraler Gasheizkessel, Sonnenkollektoren
Wohnnutzfläche: 4.429 m <sup>2</sup>
Baukosten: 9,2 Mio. €
Mietpreis: ca. 7,70 €/m <sup>2</sup> pro Monat inkl. BK /HK /WW / Steuern und Tiefgaragen-Abstellplatz

# „Wohnungs- splitting genutzt“

Früher: Langstraße (Eichhof)  
Heute: Patricia Bacher – Cranachstraße, Tamara Bacher – Premstraße (Premblock III)

Sie beide lebten bis letztes Jahr gemeinsam in einer Wohnung. Fiel es Ihnen schwer zu gehen?

**Patricia Bacher:** Ich hatte die Wohnung in der Langstraße 21 Jahre lang. Als es hieß, der Block werde abgerissen, war ich anfangs geschockt. Aber dann gab es die Möglichkeit, dass meine Tochter eine eigene Wohnung bekommt. Das Wohnungssplitting hat es mir leichter gemacht. Wir haben beide profitiert.

Was waren Ihre Wünsche bezüglich einer neuen Wohnung?

**Patricia Bacher:** Ich wollte unbedingt in eine Parterwohnung in einem Altbau mit Innenhof. Ich bin das von der Langstraße her gewohnt. Zudem wollte ich möglichst in der Nähe meiner Mutter und meiner Tochter bleiben. Die Wohnung hier passte perfekt. Die Loggia ist geschlossen und bietet Platz für meine Kaninchen. Das Wohnzimmer ist sehr gemütlich und ich habe jetzt eine Badewanne. In der alten Wohnung hatte ich nur eine Dusche.

**Tamara Bacher:** Ich studiere an der Fachhochschule Kufstein Immobilienwirtschaft und arbeite im Immobilienbereich, das Thema Wohnen interessiert mich also sehr. Mir war wichtig, in ein modernes Gebäude mit hohem Wohnkomfort und natürlicher Belichtung zu ziehen. Zudem gibt es hier einen begehbaren Schrank. Das Haus in der Premstraße hat Passivhausqualität. Insgesamt habe ich mir drei Wohnungen angeschaut. Alle drei waren wirklich toll, aber die in der Premstraße war mein Favorit.





# „Wie ein Lottosechser“

Früher: Premstraße (Premblock)  
Heute: Burgenlandstraße

**Frau Eller, fühlen Sie sich wohl in dieser Wohnung?**

**Sylvia Eller:** Ja, sehr sogar. Ich bin zwei Straßen weiter, in der Kaufmannstraße, aufgewachsen, wohnte vierzig Jahre eine Straße weiter und jetzt seit zehn Jahren mit meiner jüngsten Tochter in der Burgenlandstraße. Ich fühle mich wohl in diesem Viertel. Die Wohnung war wie ein Lottosechser. Sie ist sehr gut geschnitten: Man möchte nicht meinen, dass sie nur 63,5 Quadratmeter hat – bei drei Zimmern.

**Wie wohnten sie ursprünglich in der Premstraße?**

**Eller:** Wir waren zu viert und hatten eine 50-Quadratmeter-Wohnung. Geheizt haben wir mit Holz und Kohle. Weil kein Platz für ein Bad war, haben wir die Veranda dafür verbaut. Wir haben gern dort gelebt, aber die Häuser waren alt, die Bausubstanz extrem schlecht. Mir war wichtig, im Viertel zu bleiben. Meine Mutter lebt immer noch in der Kaufmannstraße. Sie ist pflegebedürftig. Ich wollte eine Wohnung in ihrer Nähe. Wohnungen, die weiter weg waren, habe ich daher abgelehnt. Aber ich muss sagen, unser Hausverwalter hat sich sehr bemüht und immer gesagt, wir finden etwas. Frau Eller! Und diese Wohnung war dann perfekt.

**Die Burgenlandstraße ist stark befahren. Hatten Sie keine Sorge wegen des Lärms, als Sie hier einzogen?**

**Eller:** Nein, den Verkehr ist kaum zu hören. Die Aufenthaltsräume liegen alle Richtung Süden, zum Innenhof hin, der Balkon ist groß. Absolute Ruhe gibt es in keiner Stadt.



# „Günstiger Mietpreis“

Früher: Premstraße (Premblock)  
Heute: Rudolf-Greinz-Straße

Als sie vor zehn Jahren hierherzogen, übernahmen Sie die Wohnung unsaniert. Was hat Sie dazu bewegt?

**Thomas Maier:** Das geschah auf eigenen Wunsch, da der Mietpreis dafür günstiger war – ich habe dann nach und nach selbst einiges gemacht. Ich hätte auch die Möglichkeit gehabt, in die Premstraße zurückzuziehen, sobald der Neubau steht, aber die Wohnung dort wäre kleiner und teurer gewesen, also bin ich hiergeblieben.

Sind Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden?

**Maier:** Ja. Bis letztes Jahr wohnte noch eine meiner drei Ziehsöhne bei mir, jetzt lebe ich alleine. Die Räume reichen für meine Bedürfnisse. Allerdings bin ich mittlerweile zu 60 Prozent Invalide und würde gerne in eine Parterrewohnung ziehen, weil das Treppensteigen in den ersten Stock immer schwieriger wird.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, stört sie das?

**Maier:** Ich verstehe zwar nicht, wieso das Gebäude unter Denkmalschutz steht, deswegen kann keine Wärmedämmung gemacht werden. Dafür kann die IG aber nichts. Sie hat sehr rasch reagiert, als ich neue Fenster haben wollte, die alten waren einfach undicht. Jetzt habe ich wirklich superdichte Fenster.







## Wohnbauprojekt Roseggerstraße 27

Das Wohngebäude in der Roseggerstraße 25-27 im Stadtteil Pradl wurde wenige Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs errichtet. Das Bestandsgebäude umfasste zwölf Wohnungen, die durchschnittlich 55 Quadratmeter groß waren. Sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht war eine Generalsanierung des Gebäudes nicht sinnvoll.

Die IIG informierte die Mieter im Rahmen einer Mieterversammlung über die Sachlage. Den von der IIG in Abstimmung mit den Planungsstellen der Stadt Innsbruck und der Kammer der Zivilingenieurinnen durchgeführte Architekturwettbewerb gewann das Architekturbüro Teamk2 aus Innsbruck (Dipl.-Ing. Dietmar Ewerz, Dipl.-Ing. Martin Gamper).

Die Jury überzeugte die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des eingereichten Entwurfs. Der Schwerpunkt der Baumaße liegt an der Straßenecke, wirkt aber nicht massiv. Besonders sensibel war die Wechselwirkung zwischen Erdgeschoß und öffentlichem Raum: Durch Zurückversetzen des Eingangsbereichs entstand ein kleiner, geschützter Vorplatz.

25 Wohnungen
Passivhausstandard, grundwasserbetriebene Wärmepumpe, Sonnenkollektoren
Wohnnutzfläche: 1.600 m <sup>2</sup>
Baukosten: ca. 4 Mio. €
Mietpreis: ca. 7,50 €/m <sup>2</sup> pro Monat inkl. BK / HK / WW / Steuern ohne Tiefgaragen-Abstellplatz



## Wohnbauprojekt Sebastian-Scheel-Straße 2-16 b und Erzhzog-Eugen-Straße 48-52 (Sillblock)

Der Wohnblock in der Sebastian-Scheel-Straße Ecke Erzhzog-Eugen-Straße wurde 1939/40 errichtet. Die 138 Wohnungen hatten eine Größe von 35 bis 52 Quadratmetern und entsprachen nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Die Bestandsmieter wurden über die Situation informiert. Die Mieter übersiedelten fast ausschließlich in IIG-eigene Wohnungen. Die Übersiedlung war 2012 abgeschlossen.

Den Architekturwettbewerb gewann der Entwurf des Architektenteams Schenker Salvi Weber (Wien). Die Jury überzeugte die schlichte Neuinterpretation der Blockrandverbauung mit insgesamt sechs Vollgeschossen und zurückgesetzten Dachgeschossen sowie die klare Erschließungsstruktur.

Die Wohnungen finden sich ab dem ersten Obergeschoß, sind im Außenbereich teilweise, im Innenhofbereich durchgängig mit Balkonen versehen, großzügig bemessen und hell. Die Dachgeschosßwohnungen verfügen über Terrassen. Das leicht abgesenkte Erdgeschoß dient als Infrastrukturgeschoß für Kinderwagen, Fahrräder, Technik usw. Alle Mieterabstellräume sind in Eingangsgeschoß untergebracht. Die Tiefgarage mit 117 Abstellplätzen ist so konzipiert, dass die vier Lindenbäume erhalten werden konnten.

Bei der Gestaltung des Innenhofs wurden die Mieter einbezogen. Kinderspielbereiche und Sitzgelegenheiten sind den Wünschen der Bewohner angepasst. Der Verein Sicheres Tirol war bereits in die Planung einbezogen.

122 Wohnungen
Passivhausstandard, Sonnenkollektoren
Wohnnutzfläche: 8.012 m <sup>2</sup>
Baukosten: 1,77 Mio. €
Mietpreis: ca. 7,90 €/m <sup>2</sup> pro Monat inkl. BK / HK / WW / Steuern und Tiefgaragen-Abstellplatz

# „Veränderte Bedürfnisse“



Wohnt: Erzherzog-Eugen-Straße (Schlachthofblock)  
Möchte umstiedeln

Herr Bartunek, schon ihre Großeltern wohnten in dieser Wohnung. Warum wollen Sie weg?

**Herbert Bartunek:** Meine Frau hat Probleme mit den Knien und ich selbst bin auch nicht mehr der jüngste. Noch schaffe ich alles gut, aber wer weiß, wie das in ein paar Jahren ist. Wir wohnen im vierten Stock ohne Lift. Wir heizen zum Teil mit Strom, zum Teil mit Holz, das muss ich rauffragen. Zudem ist die Zukunft des Blocks ungewiss. Einmal hört man das, einmal das.

An der Wohnung liegt es nicht?

**Bartunek:** Die Wohnung selbst ist okay. Wir haben viel selbst gemacht, immer wieder hergerichtet, die Türen, die Böden usw. Ich habe auch das Bad eingebaut, meine Eltern hatten noch Waschbecken mit fließend Wasser, zur Zeit meiner Großeltern, also in den 1920er Jahren, gab es nur einen Brunnen im Hof. Allerdings: Das Haus ist alt, nicht isoliert, das bedeutet Einschränkungen in der Wohnqualität.

Was wären Ihre Wünsche bezüglich einer neuen Wohnung?

**Bartunek:** Prinzipiell möchten wir wieder in den letzten Stock – aber eben mit Lift. Balkon oder Terrasse wären schön. Wenn man jung ist und den ganzen Tag außer Haus, stört einen das vielleicht nicht, aber wenn man in Pension ist, verbringt man viel Zeit zu Hause und da wäre ein Balkon zum draußen Sitzen fein. Neubau wäre mir recht, hell sollte es sein und ruhig.



# „Perfektes Umfeld“

Früher: Schlachthofgasse (Schlachthofblock)  
Heute: Sebastian-Scheel-Straße (Haus an der Sill)

Warum wollten Sie in eine andere Wohnung?

**Helga Aigner:** Mein Mann war schwer krank und ich habe ihm bis zu seinem Tod gepflegt. Mein Wunsch war immer schon, hierher ins Haus an der Sill zu ziehen. Für zwei wäre die Wohnung zu klein gewesen, aber für mich alleine ist sie perfekt. Ich möchte mich einfach nicht mehr mit zu vielen Sachen belasten, auch nicht mit einer zu großen Wohnung. Gott sei Dank ist etwas frei geworden.

Was gefällt Ihnen denn so gut hier?

**Aigner:** Ich habe immer geschwämmt von diesem Haus: der Ausblick auf die Sill, die hohen Bäume. Die Wohnung ist sehr hell, hat einen schönen Balkon. Zudem gibt es hier einen Lift, das ist in meinem Alter schon wichtig. Meine Beine tragen mich noch gut, aber wenn ich einkaufen gehe, dann spüre ich das Treppensteigen sehr. Zudem ist das Gebäude in meinem Viertel, in der Nähe meiner Freunde und Bekannten. Ohne die möchte ich nicht sein. Das Umfeld bleibt das gleiche: die Bank, das Geschäft, die Apotheke usw. Das ist mir schon wichtig.

Sie haben mit Ihrem Mann 35 Jahre im „Schlachthofblock“ gewohnt. Fiel es Ihnen schwer zu gehen?

**Aigner:** Nein, ich hätte ja nicht ausziehen müssen. Die IIG hat mich in allem sehr unterstützt und hat meine Wünsche ernst genommen. Es hat alles sehr gut geklappt. Der liebe Gott hat es schnell passieren lassen.



# „Wünsche erfüllt“



Früher: Sebastian-Scheel-Straße (ehem. Sillblock)  
Heute: Gutenbergsstraße

Herr Rainer, wenn man Ihre Wohnung betritt, ist das Erste, was einem ins Auge springt, Bücher.  
Wie viele Bücher haben Sie?

**Wolf-Dieter Peter Rainer:** Unzählige! – Wie Sie sehen. Tatsächlich sind mir meine Bücher sehr wichtig und ich brauchte eine Wohnung, die Platz für viele Regale bot. Hier gibt es einen langen Gang und ein großes, helles Wohnzimmer – genügend Platz also für meine Bücher.

Wie viele Wohnungen haben Sie angeschaut?

**Rainer:** Fünf insgesamt, drei wären in die engere Wahl gekommen. Aber bei dieser hier hat alles gepasst: Lage, Größe – die Sache war geritzt. Ich habe durch die neue Wohnung enorm gewonnen.

Inwiefern?

**Rainer:** Die Wohnung liegt in dem Stadtteil, in dem ich aufgewachsen bin und in dem ich bisher gelebt habe. Obwohl sehr ruhig gelegen, ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel besser, je älter man wird, desto stiller muss es sein und es fällt einem auch schwerer umzuziehen. Ich habe mit der IIG verhandelt und sie hat darauf Rücksicht genommen.

Mussten Sie lange auf die Wohnung warten?

**Rainer:** Sie musste zuvor komplett saniert werden. Der Vorteil war, dass ich bei gewissen Dingen mitreden konnte. So war es mir zum Beispiel wichtig, eine barrierefreie Dusche zu bekommen. Im Sommer 2012 habe ich den Vertrag unterzeichnet, im Oktober bin ich eingezogen.



# „Großzügige Lösung“

Früher: Schlachthofgasse (Schlachthofblock)  
Heute: Schützenstraße

Herr Preyer, wie war es in Ihrer früheren Wohnung?

**Hubert Preyer:** Wir wohnten 55 Jahre im dritten Stock in der Schlachthofgasse. Das Gebäude war nicht isoliert. Im Winter haben wir gefroren, im Sommer war es extrem heiß. Das Bad war winzig, die Räume dunkel. Meine Frau hat ein Hüftleiden. Sie konnte die Treppen nur noch mit Hilfe bewältigen.

Ist es Ihnen nach 55 Jahren nicht schwergefallen, woanders hinzuziehen?

**Preyer:** Überhaupt nicht. Ich habe mich hier vom ersten Moment an total wohlfühlt. Schon bei der ersten Besichtigung habe ich gesagt: Die nehme ich. Das war nicht wie eine Wohnung betreten, sondern wie ins Freie gehen: Die Räume sind hell, geräumig, wir haben ein großes Bad, schöne große Fenster.

Was gefällt Ihnen an der Wohnung am besten?

**Preyer:** Für meine Frau ist ein Lift total wichtig. Sie steigt in den Lift ein, kein Treppensteigen mehr. In der alten Wohnung wäre sie nicht mehr aus dem Haus gekommen. Besonders genießen wir den Balkon. Er ist großzügig, geht übers Eck. Wir sehen die Nordkette, den Patscherkofel, den Glungezer – eine unverbaubare Aussicht – kein Vergleich zur alten Wohnung. Wir sitzen im Sommer mittags und abends draußen, das ist wie Urlaub. Wir mögen unser Balkonien.



**HUBERT PREYER**

bestehenden Baumpflanzungen erhalten werden. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am Eingang zum Hof. Dadurch bleibt dieser zur Gänze KFZ-frei. Die Neugestaltung des Innenhofs verringerte die befestigten Elemente (Wege etc.) um 45 Prozent und erhöhte den Anteil an allgemeiner Grünfläche um 25 Prozent.

18 Wohnungen
Passivhausstandard
Wohnnutzfläche: ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Baukosten: 3,6 Mio. €
Investitionen für Mieter des süd. Langblocks: Fahrrad- und Müllraum sowie anteilig Freiraumgestaltung ca. 250.000 €
Miete: ca. 750 €/m <sup>2</sup> pro Monat inkl. BK / HK / WW / Steuer
Tiefgaragen-Abstellplatz: ca. 85,00 € pro Monat brutto



## Wohnbauprojekt Defreggerstraße 50 (Langblock)

Im südlichen Innenhof des Langblocks in Pradl zeigte sich eine Bebauung mit etwa 20 Wohnungen als verträglich und vertretbar. Die Bestandsmieter konnten ihre Wünsche und Anregungen deponieren. Zudem wurde eine Mieterbefragung durchgeführt. Die bestehenden Gebäude erhielten Aufzüge.

Eine Arbeitsgruppe, an der auch Bewohner des Langblocks beteiligt waren, formulierte Anregungen. Der Neubau sollte über einen großzügigen Kinderwagen- und Fahrradraum verfügen, das Dach begrünt, Balkone eingeplant und im Erdgeschoß Hausgärten vorgesehen werden.

Um die Aufenthaltsqualität des Innenhofs zu erhalten, wünschten sich die Bestandsmieter Obst- und Nutzsträucher, Bänke und Sitzgelegenheiten, dazu einen attraktiven Spielbereich für die Kinder. Wert legten sie zudem darauf, dass Keller und Abstellräume gut beleuchtet sind, es einen adäquaten Ersatz für die entfallenden Müllräume im Hof gibt und zusätzliche Tiefgaragenplätze für Bestandsmieter entstehen.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses flossen in die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs ein. Der Entwurf des Büros Architekturhalle (Telfs) ging als Sieger hervor.

Der Wohnbau fungiert als Stockgebäude und ist im Norden des Innenhofs angesiedelt. So konnte ein großer Teil der



**IIG – Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck**, Roßaugasse 4, 6020 Innsbruck, Tel. +43 512 4004 215, [www.iig.at](http://www.iig.at)

Für den Inhalt verantwortlich: Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA, alle Rechte vorbehalten.

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen, für den Inhalt und die Richtigkeit der Angaben kann aber keine Gewähr übernommen werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Redaktion: Mag.<sup>a</sup> Susanne Gurschler, Innsbruck. Grafik: TRIO GmbH, Neu Rum. Fotos: Christian Forcher (Georg Willi), Die Fotografen (Franz Danler), Andreas Friedle (Interviews) und IIG (Wohnbauprojekte).

Stand: August 2018