INNS' BRUCK

Neue Wohnräume:
Besser Wohnen mit der IIG

Eichhof

IIG - Innsbrucker Immobiliengesellschaft

Gemeinsam wohnen, besser leben!

Impressum

Medieninhaber: Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG, 6020 Innsbruck, Roßaugasse 4, T +43 (0)512-4004, www.iig.at, info@iig.at · Für den Inhalt verantwortlich: Ing. Dr. Franz Danler, LL.M., MBA · Grafik: Citygrafic Designoffice, Innsbruck · Redaktion: Mag.ª Susanne Gurschler, Innsbruck· Fotos: Christian Forcher (S. 4), Die Fotografen (S. 5), Andreas Friedle (Portraits BewohnerInnen) und Birgit Köll (S. 6 – 9) · 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 teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht. Die Auswahl an Gütezeichen und Zertifizierungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer vorbehalten.

Inhalt

Vorworte 4

Die Zukunft des Eichhofs 6

Monika Degasperi 10

Jasmina & Dijana Ignjatovic 12

Reinhold & Evi Morianz 14

Maria Plattner 16

Manuela & Rainer Bode 18

Vorworte

Die Innsbrucker Immobilien Gesellschaft sorgt mit rund 6.000 Wohnungen in Innsbruck dafür, dass Wohnraum in der Landeshauptstadt möglichst für alle leistbar ist. Sie schaffen für viele Menschen in unserer Stadt ein Zuhause – ein Ort, an dem sie sich geborgen und sicher fühlen können. Dafür wird Neues gebaut und Altes verdichtet und modernisiert – Bestandsgebäude werden laufend auf den neuesten Stand gebracht.

Gelingen kann das nur in einem Miteinander von MieterInnen und IIG. Ein gutes Beispiel für diese Vorgehensweise ist der Eichhof: Behutsame Nachverdichtung ist hier nur möglich, weil sie im Einklang und Austausch mit den BestandsmieterInnen passiert. So ist es bereits gelungen, durch professionelle Umsiedelungen, neue Wohlfühloasen zu schaffen – eine Win-Win-Situation für beide Seiten. Auf den folgenden Seiten lassen wir jene zu Wort kommen, die davon am besten erzählen können – die MieterInnen selbst. Sie erzählen, wie sie die Umsiedlung erlebt haben und wie sich ihre Wohnsituation dadurch verbessert hat.

Ich darf mich an dieser Stelle auch bei allen Beteiligten herzlich bedanken und bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam auch in Zukunft nachhaltigen und leistbaren Wohnraum für viele Menschen schaffen können.

Georg Willi
Bürgermeister der Landeshauptstadt Innsbruck

Die Anforderungen an Gebäude sind heutzutage sehr hoch und nicht mit früher vergleichbar. Dies betrifft etwa die Barrierefreiheit, sehr geringer Energieverbrauch, Balkone, Allgemeinräume wie Fahrrad- und Kinderwagenräume, usw. Wenn Gebäude an ihr „Lebensende" kommen, erfüllen sie viele dieser heutigen Anforderungen nicht mehr. Auch kommt es bei älteren Gebäuden öfter zu Problemen in der Bewohnung, wie z. B. Lärm- oder Schimmelproblem.

In der Verantwortung der Innsbruck Immobilien Gesellschaft (IIG) gilt es auch an die nächste Generation zu denken. Diese Abwägung kann zum Ergebnis führen, dass es gesamthaft gesehen vorteilhaft ist, wenn Gebäude abgebrochen und neue zeitgemäße Wohngebäude errichtet werden.

Uns ist klar, dass damit Sorgen der BewohnerInnen einhergehen. Dies wissen wir aus der Erfahrung von vielen einvernehmlich erfolgreich abgesiedelten Wohnungen. Ein Wohnungswechsel schafft für die BewohnerInnen die Möglichkeit, sich eine freiwerdende „Stadtwohnung" entsprechend ihren Bedürfnissen auszusuchen, z. B. mit Lift, Zentralheizung, barrierefrei, Tiefgaragenstellplatz, geringem Energieverbrauch.

Die einvernehmliche Absiedlung von erheblich über 500 BewohnerInnen bezeugt, dass die IIG diese Aufgabe ernst nimmt und behutsam mit den Sorgen und Bedürfnissen dieser MieterInnen umgeht. Die beiliegenden Interviews mit umgesiedelten MieterInnen sind ein guter Beweis, dass sich diese ihre Wohnsituation erheblich verbessert haben. Wir danken allen MieterInnen für dieses Interview sehr herzlich.

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

DIE ZUKUNFT DES **EICHHOFS**

Der Eichhof liegt im Innsbrucker Stadtteil Pradl und ist Teil der sogenannten Südtiroler Siedlungen. Sie wurden in der NS-Zeit errichtet, 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 großzügige begrünte Flächen aus. 1941 wurde der Eichhof seiner Bestimmung übergeben.

Notwendig gewordene Sanierungsmaßnahmen, nicht mehr zeitgemäße Wohnungen und schlechte Wohnqualität machten Überlegungen zur Zukunft des Eichhofs notwendig.

Notwendig gewordene Sanierungsmaßnahmen, nicht mehr zeitgemäße Wohnungen und schlechte Wohnqualität machten Überlegungen zur Zukunft des Eichhofs notwendig.

Bewohnerbeteiligungsprozess

Im Auftrag der IIG führte das Büro nonconform einen Bewohnerbeteiligungsprozess durch. Dieser fand vom 26. bis zum 29. November 2014 statt und lief unter dem Motto: „Die Zukunft unseres Eichhofs. Wie gestalten wir unseren Eichhof für die nächste Generation?" Gemeinsam mit den BewohnerInnen des Eichhofs wurden die Möglichkeiten einer Nachverdichtung diskutiert und verschiedene Varianten durchgespielt.

Die beste Lösung

Als beste Lösung erwies sich eine Kombination aus sanierten Bestandsobjekten und Ersatzneubauten. Die vorhandenen Grünflächen sollten bestmöglich erhalten bleiben. In einem ersten Schritt entstand ein Neubau an der Kranewitterstraße für etwa 52 Personen. Es folgte der Abbruch eines Gebäudes in der Lindenstraße 19, wo nun der zweite Neubau errichtet wird. Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahmen stehen am Eichhof ca. 390 neue Wohnungen sowie ca. 140 Wohnungen in Bestandsgebäuden zur Verfügung.

Erhalt & Sanierung Bestandsgebäude

Die Bestandsgebäude entlang der Gumppstraße und Langstraße bleiben erhalten und werden saniert.

Hofraum

Der Innenhof, als wichtiger sozialer Raum, erfährt eine sensible Neugestaltung, die der gemeinschaftlichen Nutzung und der Kommunikation gerecht wird. Hier brachte der Beteiligungsprozess viele Anregungen. So soll die Neugestaltung nutzerorientierte Zonen beinhalten, die den unterschiedlichen Ansprüchen von Kindern, Jugendlichen, SeniorInnen usw. gerecht werden. Angedacht sind gendergerechte Spielplätze, kleine Gärten, Entspannungszonen und Blumenwiesen, etc.

Umsiedlung

Mit der Neugestaltung des Eichhofs gingen und gehen Umsiedlungsmaßnahmen einher. Für die BestandsmieterInnen ergeben sich mehrere Möglichkeiten. Diese reichen vom Übersiedeln in eines der neu errichteten oder eines der sanierten Gebäude (samt Rückkehroption) bis zum Umzug in eine sanierte Wohnung in einer anderen Wohnsiedlung.

Dezember 2020: Schlüsselübergabe im Eichhof

MONIKA **DEGASPERI**

„Ich habe wirklich noch nie so schön gewohnt.

Von Ihrer neuen Wohnung aus blicken Sie auf den Eichhof und auf die Nordkette. Es hat sich nicht viel geändert, oder?

Monika Degasperi: Doch, eigentlich alles! Früher habe ich im Parterre gewohnt, es war schattig, es war immer kühl vom Keller her. Das Gebäude stammte aus der Kriegszeit, die Materialien waren schlecht und sehr hellhörig. Die IIG hat es zwar isoliert, aber kein Vergleich zu dieser Wohnung. Sie ist den Jahreszeiten entsprechend temperiert. Es gibt einen Lift, eine Tiefgarage, ich wohne im dritten Stock, die Räume sind hell, dazu ein wunderbarer Balkon. Und nordseitig blicke ich auf die Seegrube, das Hafelekar.

Das klingt, als wäre Ihnen die Entscheidung leichtgefallen.

Degasperi: Ich bin gerne umgezogen, habe den ersten möglichen Termin wahrgenommen und mein Erspartes in die Einrichtung investiert. Außer ein paar kleinen Möbel und einem Schrank ist alles neu und nach meinem Geschmack eingerichtet. Ich habe wirklich noch nie so schön gewohnt.

Konnten Sie bei der Planung mitreden?

Degasperi: Ja. Der Küchenplaner hat alles ausgemessen, danach wurden die Anschlüsse eingerichtet. Im Bad wollte ich eine Dusche anstelle der Badewanne und die Toilette getrennt. Das hat alles wunderbar geklappt. Ansonsten passte für mich die Raumaufteilung sehr gut. Nur mit dem Feuermelder musste ich mich erst anfreunden.

Warum?

Degasperi: Beim ersten Mal Ausräuchern habe ich nicht bedacht, dass der Feuermelder anschlägt. Jetzt passiert mir das nicht mehr. Wenn ich in der Küche räuchere, die Lüftung einschalte, dann gibt es keinen Alarm. (lacht)

War es für Sie wichtig, in Pradl zu bleiben?

Degasperi: Die Lage ist schon sehr gut. Ich habe das DEZ, den Sillpark in der Nähe, das Amraser Schwimmbad und das Freibad Tivoli. Was mich besonders freut, ist, dass ich weiterhin in meiner Bäckerei und bei meinem Metzger einkaufen kann. Ich mag die kleinen Geschäfte und Handwerksbetriebe in Pradl.

JASMINA & DIJANA **IGNJATOVIC**

„Die Möglichkeit des Wohnungssplittings hat unsere Entscheidung sehr erleichtert.

Sie wollten ursprünglich nicht umsiedeln. Was hat Ihre Meinung geändert?

Jasmina Ignjatovic: Das hatte praktische Gründe. Meine Kinder waren noch in Ausbildung und auf meine Unterstützung angewiesen. Mittlerweile sind beide berufstätig und so konnte ich etwas Neues wagen.
Dijana Ignatovic: Die Möglichkeit des Wohnungssplittings hat unsere Entscheidung aber sehr erleichtert. Wir wohnen jetzt in getrennten Wohnungen, aber im selben Haus. Die Wohnung meiner Mutter ist groß genug, dass mein Bruder bei ihr übernachten kann, wenn er auf Besuch ist.

War es für Sie beide wichtig, dass Sie im selben Haus wohnen?

Jasmina Ignjatovic: Ja, sehr. Wir wollten auch im Viertel bleiben. Die Hausverwaltung hat uns sehr unterstützt und die Übersiedlung hat wunderbar geklappt.

Welche Wohnung haben Sie sich zuerst angeschaut?

Dijana Ignatovic: Ich konnte zwischen zwei Wohnungen wählen und diese hat mir sofort zugesagt. Die Räume sind großzügig, hell. Im Eichhof hatten wir keinen Balkon. Hier habe ich eine wunderschöne Loggia. Nur der grüne Daumen fehlt. Den hat dafür meine Mutter.
Jasmina Ignjatovic: Ich hatte unglaubliches Glück mit meiner Wohnung. Der Balkon geht Richtung Westen, sodass ich die Sonne genießen kann, wenn ich von der Arbeit komme.

Das Haus ist in Passivbauweise errichtet. Welche Vorteile ziehen Sie daraus?

Jasmina Ignjatovic: Im Eichhof wohnten wir im vierten Stock, direkt unter dem Dach. Im Sommer war es dort brütend heiß.
Dijana Ignatovic: Hier sind die Räume Sommer wie Winter angenehm temperiert. Auch der Tiefgaragenplatz ist super. Ich komme oft spät von der Arbeit nach Hause. Früher fand ich dann meist keinen Parkplatz mehr. Das Problem hat sich erledigt.

REINHOLD & EVI **MORIANZ**

> Wenn ich in den Innenhof rausschaue, schaue ich ins Grüne, sehe zwei schöne Kastanienbäume, höre Vogelgezwitscher.

Herr Morianz, Sie leben seit Ihrem vierten Lebensjahr, also seit 74 Jahren, im Eichhof. Was bedeutet er Ihnen?

Reinhold Morianz: Wir waren bei denen, die gegen den Abbruch des Eichhofs protestiert haben, sozusagen in der ersten Reihe im Magistrat, und haben gesagt: Wir bleiben! Und waren dann die Ersten, die ausgezogen sind. (lacht)

Was hat Sie zum Umdenken bewogen?

Reinhold Morianz: Den Ausschlag gab, dass uns diese Wohnung hier sofort zusagte. Meiner Frau gefiel besonders die große Küche. Und wir konnten in unserem Eichhof, in unserem Viertel bleiben. Auch unser Sohn hat uns bestärkt, in die neue Wohnung zu ziehen.
Evi Morianz: Die Parteien im Haus sind alle sehr nett, hilfsbereit, freundlich. Sie fragen immer nach, ob sie helfen können. Das ist schön. Denn eine gute Hausgemeinschaft ist natürlich auch wichtig.

Sie sagten gerade, die Küche habe Ihnen sehr gut gefallen. Sie haben allerdings keinen Balkon. Stört Sie das?

Evi Morianz: Nein. Wir hatten nie einen Balkon. Wenn ich in den Innenhof rausschaue, schaue ich ins Grüne, sehe zwei schöne Kastanienbäume, höre Vogelgezwitscher. Wenn wir das Fenster aufmachen, sitzen wir in der Sonne. Anfangs fehlte mir der Kachelofen. Wir haben noch mit Holz geheizt und das gab eine heimelige Wärme. Andererseits haben wir hier Gasheizung und müssen uns um nichts mehr kümmern. Also, mittlerweile pfeife ich auch auf den Kachelofen.
Reinhold Morianz: Wir sind wirklich sehr zufrieden. Haben die Küche neu eingerichtet. Sie ist so groß, dass sich sogar eine Leseecke für uns beide ausgeht. Auch der Keller ist geräumig genug, um meine Langlaufskier zu lagern und zu waxeln. Ich bin sehr aktiv, gehe langlaufen und in die Berge. Evi streikt jetzt öfter bei den Unternehmungen.
Evi Morianz: Ja, irgendwann ist auch genug. Ich genieße die Wohnung! (lacht)

MARIA **PLATTNER**

„Ich fühle mich total daheim, genieße die Wohnung in vollen Zügen.

Sie nennen Ihre Wohnung eine Wohlfühloase. Warum?

Maria Plattner: Ich fühle mich total daheim, genieße die Wohnung in vollen Zügen. Sie ist so eingerichtet, wie ich es mir gewünscht habe. Mein Sohn und mein Freund hatten tolle Ideen, sodass wir insbesondere den offenen Küchen-Wohnbereich optimal nutzen konnten. Und es ist total ruhig hier.

Gibt es einen Platz, den Sie besonders mögen?

Plattner: Ja, die Loggia. Als ich die Pläne sah, war ich etwas skeptisch. Ich kenne die Loggia als geschlossenen Außenraum. Hier habe ich im Grunde einen nach innen versetzten Balkon mit Südwestausrichtung und einem schönen Blick auf die große Eiche in der Straße. Wenn es warm ist, sitze ich beim Malen draußen.

Was genießen Sie am meisten?

Plattner: In meiner alten Wohnung hatte ich eine Ölheizung. War ich nicht daheim, blieb es kalt, und es dauerte auch immer lang, bis es warm wurde. Im Winter musste ich in der Früh immer erst den Radiator einschalten, bevor ich ins Bad ging, musste Socken anziehen, weil ich sonst zu kalt hatte. Hier stehe ich in der Früh auf und in der ganzen Wohnung ist es angenehm warm. Ein echter Genuss, jeden Tag.

Wie schaut es mit den Kosten aus?

Plattner: Wenn ich alles zusammenrechne, Heizkosten vor allem, dann zahle ich hier nur etwas mehr als in der alten Wohnung. Dafür habe ich enormen Komfort.

Sie gehörten zu den Ersten im Eichhof, die absiedeln wollten. Wie sind die Gespräche gelaufen?

Plattner: Ich kann nur Positives sagen. Die Beratung war super. Ich habe alle Informationen bekommen, die ich wollte. Am 28. Oktober 2020 habe ich die Schlüssel bekommen und am 11. November bin ich eingezogen. Wobei ich nur den Wohnzimmerschrank mitgenommen habe, alle anderen Möbel sind neu. Nach über 20 Jahren wollte ich auch eine neue Küche.

MANUELA & RAINER **BODE**

> Wir wollten eine Wohnung, die von der Größe zu uns passt. Gemütlich, nicht zu eng, aber auch nicht zu groß.

Herr Bode, Sie waren Eichhofler durch und durch. Trotzdem sind Sie und Ihre Frau übersiedelt. Eine schwere Entscheidung?

Rainer Bode: Als die Neugestaltung des Eichhofs konkret wurde, war für uns klar, dass wir übersiedeln. Wir müssen ans Alter denken. Das Treppensteigen wird ja nicht leichter. Was aber für mich ebenso klar war: Ich bin in Pradl aufgewachsen und will in Pradl bleiben. Wir wollten wieder im obersten Stock wohnen und natürlich einen Lift.

Sie haben die Wohnung hier in der Amraser Straße selbst renoviert. Warum?

Rainer Bode: Ich hatte eine Baufirma, bin also vom Fach. Schon die Wohnung im Eichhof haben wir so gestaltet, wie wir es wollten. Die Wohnung hatte etwas mehr als 60 Quadratmeter und wir waren zu fünft. Das hat man nicht gemerkt, weil wir die Räume optimal genutzt und alles tipptopp instand gehalten haben.

Und wie sah die Wohnung aus?

Rainer Bode: Sie war im Rohzustand. Ich habe sofort zugeschlagen und gesagt, dass ich sie selbst herrichte.

Wie hat die IIG reagiert?

Rainer Bode: Die IIG saniert ihre Wohnungen wirklich toll. Bietet sehr faire Lösungen an. Als Profi ließ ich es mir aber nicht nehmen, meine neue Wohnung selbst umzubauen – alles natürlich von Fachleuten durchgeführt! Die IIG kennt meine Arbeit und ist sofort darauf eingestiegen. Ich habe also kräftig investiert. Was mit der IIG vereinbart war, hat gehalten.

Die Wohnung wirkt sehr geräumig. Ist sie größer als die im Eichhof?

Manuela Bode: Ein paar Quadratmeter. Wir wollten eine Wohnung, die von der Größe zu uns passt. Gemütlich, nicht zu eng, aber auch nicht zu groß. Wichtig waren uns eigene Räume. Küche, Esszimmer, Wohnzimmer getrennt, damit wir die Türen zu machen können, wenn ich koche oder wenn die Enkelkinder bei uns schlafen.

Gab es Momente, in denen Sie den Schritt bereut haben?

Rainer Bode: Nein, keine Sekunde!
Manuela Bode: Wir haben uns im Eichhof sehr wohlgefühlt und wir fühlen hier sehr wohl.

Übersiedeln in neue Wohnräume
Übersiedeln für neue Wohnräume

IIG - Innsbrucker Immobiliengesellschaft
Roßaugasse 4, 6020 Innsbruck
T +43 (0) 512 - 4004 · www.iig.at · info@iig.at