INNS' BRUCK

Neue Wohnräume:
Besser Wohnen mit der IIG

Schlachthofblock

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 Schlachthofblocks 6

Selma Karasalihović, Johanna Plattner, Silvia Plattner 10

Ulrike Noaman 12

Gerhard & Petra Tilg 14

Aida, Manuela & Hermann Trojer 16

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 **SCHLACHTHOFBLOCKS**

Der Schlachthofblock liegt im Zwickel zwischen Sill und Bahnviadukt im östlichen Teil von Dreiheiligen. Er entstand in mehreren Stufen. Vor dem Ersten Weltkrieg errichtete die Stadt Innsbruck dort Wohngebäude für die Bediensteten des Städtischen Schlachthofs. 1922 bis 1925 wurden diese zu einem Geviert mit großem Innenhof erweitert. Insgesamt standen damals 213 Wohnungen zur Verfügung.

Der Schlachthofblock war Vorbild für weitere städtische Wohnprojekte, wie etwa den Pembaurblock in Pradl oder den Sennblock im Saggen. Er gehört zu den frühen sozialen Wohnbauten in Tirol.

Der Schlachthofblock war Vorbild für weitere städtische Wohnprojekte. Er gehört zu den frühen sozialen Wohnbauten in Tirol.

Abriss oder Sanierung

Im Laufe der Jahrzehnte verschlechterten sich Bausubstanz und Wohnqualität. Über mehrere Jahre lief eine Diskussion darüber, ob der Schlachthofblock abgerissen und neu errichtet oder ob er erhalten werden sollte.

Auf der einen Seite galt es, die bauhistorische Relevanz des Schlachthofblocks für den sozialen Wohnbau in Innsbruck zu berücksichtigen. Dazu kam die Bedeutung des Blocks für das ganze Viertel und die dort lebenden Menschen. Auf der anderen Seite standen starke substanzielle Mängel und eine immer schlechtere Wohnsituation. Die Lösung besteht aus einer Kombination aus Erhalt und teilweiser Neuerrichtung.

Über mehrere Jahre lief eine Diskussion darüber, ob der Schlachthofblock abgerissen und neu errichtet oder ob er erhalten werden sollte.

Die Lösung

Im November 2020 legte die IIG ein Konzept für die Revitalisierung des Schlachthofs vor.

Der Bestand in der Erzherzog-Eugen-Straße, der Matthias-Schmidt-Straße und im südlichen Teil der Schlachthofgasse bleibt bestehen. Die Gebäude in der Ing.-Etzel-Straße und im nördlichen Teil der Schlachthofgasse werden abgerissen und neu errichtet. Die Wohnungen im Bestand erhalten eine Generalsanierung. Balkone in den Innenhof und Aufzüge in jedem Wohntrakt gewährleisten zeitgemäßes Wohnen.

Die drei verbleibenden Eckgebäude werden für studentisches Wohnen adaptiert. Zusätzlich erfährt der verbleibende Teil des Blocks eine frei finanzierte Aufstockung und damit eine Verdichtung. Ziel war es mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Neben einer großen Grünfläche entstehen im Innenhof ein Kindergarten und eine Tiefgarage. Die Einheiten Ing.-Etzel-Straße 24, 26, 28 und Schlachthofgasse 2, 4 und 6 weichen Neubauten.

Die baulichen Schritte

Zuerst erfolgt die Renovierung der bereits leerstehenden Eckzonen im Bestand für studentische Wohnnutzungen. Die großflächige Sanierung wird im Anschluss an den Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Neubau beginnt voraussichtlich 2023.

Umsiedlung

Im Zuge der vorgesehenen Sanierungs- und Baumaßnahmen wird allen BestandsmieterInnen eine Übersiedelung angeboten. 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.

SELMA **KARASALIHOVIĆ**
JOHANNA **PLATTNER**
SILVIA **PLATTNER**

Früher	Erzherzog-Eugen-Straße
Heute	Durigstraße bzw. Gabelsbergerstraße

> „Wir haben uns im Schlachthof immer gegenseitig unterstützt. Das wird auch so bleiben.

Sie haben sich im Schlachthofblock kennengelernt und sind trotz des Umzugs in unterschiedliche Wohnanlagen Freunde geblieben. War es schwer, den Ort zu verlassen?

Johanna Plattner: Ich habe 50 Jahre im Schlachthofblock gelebt, war zehn Jahre Hausmeisterin dort. Aber ich im vierten Stock, nur Ofenheizung, kein Lift – es war klar, dass ich nicht bleiben kann.
Silvia Plattner: Mama hat schon sehr gelitten!
Selma Karasalihović: Anfangs wollten wir schauen, ob wir nicht Wohnungen im selben Haus bekommen. Aber das ging nicht. Ich habe drei Kinder und brauchte dringend eine größere Wohnung mit Balkon.

Haben Sie mehrere Wohnungen angeschaut?

Johanna Plattner: Nein, die Wohnung in der Gabelsbergerstraße war zwar noch unsaniert, als ich sie besichtigt habe, aber die Raumaufteilung hat mir sofort gefallen. Die Anlage ist mit acht Parteien nicht sehr groß. Alle sind sehr nett. Meine direkte Nachbarin hat früher auch im Schlachthof gewohnt. Sie ist schon vor vielen Jahren umgezogen, hat sich aber sofort an mich erinnert.
Selma Karasalihović: Uns hat die IIG zwei Wohnungen vorgeschlagen, eine mit drei und diese hier mit vier Zimmern. Meine Kinder waren sofort begeistert, weil endlich jedes ein eigenes Zimmer hat. Alle Räume sind groß. Küche und Wohnzimmer getrennt. Das war mir wichtig. Ich bin ein Küchenmensch.
Silvia Plattner: Küchenmensch bleibt ein Küchenmensch!
Selma Karasalihović: Die Kinder mussten auch nicht die Schule wechseln. Früher sind sie zwar zu Fuß in die Schule gegangen, aber die Busverbindungen sind sehr gut. Also alles kein Problem.

Treffen Sie sich noch regelmäßig?

Selma Karasalihović: Ja, Johanna und ich wohnen ja nicht weit voneinander, Silvia kommt oft vorbei. Wir haben uns im Schlachthof immer gegenseitig unterstützt.
Johanna und Silvia Plattner: Das wird auch so bleiben. Wir mögen uns sehr.

ULRIKE **NOAMAN**

> Ganz besonders schätze ich die Ruhe.
> Ich kann hier bei offenem Fenster schlafen.
> Das ist ein wunderbarer Luxus.

Sie sind im Februar 80 geworden. Nicht leicht, in diesem Alter noch zu übersiedeln, oder?

Ulrike Noaman: Einfach ist es nicht! Aber ich hatte tolle Helfer. Mein Exmann, mein Sohn, Freunde, sie alle haben mir geholfen, sodass es sehr flott ging. Ich habe aber auch ordentlich aussortiert und mir einige neue Möbel geleistet. Auf die Eckbank wollte ich allerdings nicht verzichten. Mein Exmann hat sie hergerichtet, sodass sie nun wunderbar ins Wohnzimmer passt. Trotzdem herrschte anfangs etwas Chaos, weil die Küche nicht rechtzeitig geliefert wurde. Das war ein Versäumnis der Möbelfirma.

Und wie geht es Ihnen in der neuen Wohnung?

Noaman: Die Wohnung ist, ich kann es nicht anders sagen, perfekt. Nur das Nordzimmer, das ich als Wohnzimmer nutze, ist etwas dunkler. Ansonsten: große Fenster, helle Räume und ein großzügiger Balkon in den Innenhof.

Wie schauten Ihre Wohnverhältnisse davor aus?

Noaman: Ich habe 50 Jahre im Schlachthofblock gewohnt, im Hochparterre. Die Lebendigkeit, die bunte Mischung an Leuten mochte ich sehr. Ich wäre gern geblieben, aber in meinem Alter schätzt man einen Lift und ich wollte auch endlich einen Balkon haben, garteln können. Das habe ich immer sehr vermisst.

Was schätzen Sie besonders an dieser Wohnung?

Noaman: Da gibt es vieles. Ganz besonders schätze ich aber die Ruhe. Ich kann hier bei offenem Fenster schlafen. Das ist ein wunderbarer Luxus. Im Schlachthofblock lag mein Schlafzimmer zur stark befahrenen Erzherzog-Eugen-Straße hin. Hier kann ich mit dem Einkaufswagen bis in die Wohnung fahren. Das erleichtert meinen Alltag massiv. Die Aussicht in den Innenhof erinnert mich sehr an den Schlachthofblock. Im Grunde bin ich ja immer noch in der gleichen Gegend. Zum Inn ist es nicht weit, ich kann meine gewohnten Spaziergänge machen, habe weiterhin meine Geschäfte. Ich fühle mich sehr wohl.

GERHARD & PETRA **TILG**

„Wir haben Toilette und Badezimmer zusammenlegen lassen, WC und Dusche sind behindertengerecht.

Die IIG hat die Räume in der neuen Wohnung nach Ihren Wünschen hergerichtet. Was wollten Sie anders haben?

Petra Tilg: Ich bin auf den Rollstuhl angewiesen, benötige barrierefreie Räume. Wir haben Toilette und Badezimmer zusammenlegen lassen, WC und Dusche sind behindertengerecht. Ich kann mich dort nun ohne Hilfe bewegen. Im Schlachthof wohnten wir im Hochparterre. Die sechs Stufen waren für mich nur mit Unterstützung zu bewältigen. Und dann haben wir hier einen Garten, rund 30 Quadratmeter. Er ist ein Traum!
Gerhard Tilg: Ich baue gerade eine ebenerdige Terrasse, damit meine Frau mit dem Rollstuhl auch hier keinerlei Probleme hat. Für mich gibt es ein Hochbeet mit Gemüse und Kräutern.

Der Garten ist wirklich großzügig. Wie schaut es mit der Wohnungsgröße aus?

Gerhard Tilg: Sie ist etwas kleiner als die vorherige. Aber so eine Übersiedlung hat den Vorteil, dass man einmal genau schaut, was man braucht. Wir haben unsere Antiquitäten radikal reduziert und wollen hier nur mehr ausgewählte Stücke. Sie kommen so viel besser zur Geltung und meine Frau kann sich frei bewegen. Und die Lösung für das Elektromobil meiner Frau ist auch perfekt.

Wie war das früher?

Petra Tilg: Im Schlachthof mussten wir das teure Gerät im Freien stehen lassen. Es war Wind und Wetter ausgesetzt. Hier fahre ich bis vor die Wohnungstür, kann es im Gang stehen lassen und es ist vor Vandalen geschützt.
Gerhard Tilg: Meiner Frau gibt es Unabhängigkeit. Sie kann jederzeit raus. Die Infrastruktur ist perfekt. So ein Gefährt ist ja teuer. Da will man schon, dass es lange hält und sicher verwahrt ist. Was wir auch sehr schätzen, ist die Ruhe hier. Es gibt kaum Verkehr, der Garten verfügt über einen guten Sichtschutz. Die Wohnung ist perfekt für uns.

AIDA, MANUELA & HERMANN **TROJER**

Früher	Erzherzog-Eugen-Straße
Heute	Gutenbergstraße (Sohn Fabian lebt in einer WG)

> „Anfangs war ich skeptisch wegen der Passivhausqualität. Aber das Raumklima ist hervorragend. Wir sparen enorm an Energiekosten.

**Sie sind im Dezember 2020 in die Gutenbergstraße gezogen.
Fiel es Ihnen schwer, den Schlachthofblock zu verlassen?**

Aida Trojer: Wir haben uns in der Wohnung dort sehr wohlgefühlt. Ich war daher anfangs ein bisschen skeptisch. Aber unsere Tochter hat das meiste organisiert, wir hatten eine gute Firma, die uns beim Übersiedeln geholfen hat. Es ist alles wirklich gut gelaufen – trotz des Lockdowns.
Hermann Trojer: Manuela und mir hat die Wohnung hier sofort gefallen. Sie ist fast so groß wie die alte. Wir hätten bis Februar Zeit gehabt, uns zu entscheiden, bis zum Sommer, um zu übersiedeln. Unsere Entscheidung fiel dann aber sehr schnell.

Was hat Sie am meisten angesprochen an der neuen Wohnung?

Hermann Trojer: Wir wohnen hier im obersten Stock, der neu gebaut wurde. Die Wohnung hat einen großen Balkon mit einem wunderbaren Blick auf den Patscherkofel und in den Innenhof. Es gibt einen Aufzug und die Wohnküche ist perfekt – ein großer offener Raum für die ganze Familie. Etwas skeptisch war ich wegen der Passivhausqualität.

Warum?

Hermann Trojer: Ich konnte nicht glauben, dass wir kaum heizen müssen, dass sich die Innenraumtemperatur reguliert und der Luftaustausch ohne Fensteröffnen funktioniert. Aber das Raumklima ist wirklich hervorragend. Die Fenster sind dreifachverglast. Einmal im Halbjahr den Filter des Belüftungssystems wechseln, das ist alles. Wir sparen enorm an Energiekosten.

Frau Trojer, Sie waren anfangs etwas skeptisch. Wie schaut es jetzt aus?

Aida Trojer: Ich fühle mich daheim, habe meine Familie um mich, das ist das Wichtigste. Den Balkon, die großen Fenster, die Helligkeit genieße ich sehr. Und es ist total ruhig, auch im Schlafzimmer.

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