

Wohnanlage Probstenhofweg

Innsbruck, 2012

Architektur | reitter_architekten ZT GesmbH und riccione architekten

Text | Helmut Reitter

Bilder | © Mojo Reitter

Pläne | © reitter_architekten ZT

Im Innsbrucker Stadtteil Hötting, unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Bauensemble des Priesterseminars der Diözese Innsbruck, stellte die Diözese ein Grundstück für einen sozialen, geförderten Wohnbau zur Verfügung. Der Bauplatz liegt entlang der Höhenstraße in einer überwiegend klein strukturierten, villenartigen Bebauung mit ausgeprägter Durchgrünung und grenzt westlich an den dörflichen Bereich von Hötting und die neue Höttinger Pfarrkirche.





Grundriss Regelgeschoß



Bisher befand sich auf diesem Bauplatz eine durch eine angrenzende Stützmauer nach Osten, Norden und Westen räumlich gefasste, verborgene Idylle, ein versunkener Baum-Garten mit einem Sportplatz, zu dem die Kinder der Umgebung immer freien Zutritt hatten. Dort zu bauen bedeutet, etwas Schönes zu zerstören. „Zerstöre mit Verstand“, schrieb Luigi Snozzi ins Skizzenbuch der Architekten. Deshalb planten die Architekten, den Baumstreifen an der Stützmauer zu einem kleinen Park auszubauen und über das ganze Grundstück zu erweitern.

In Anlehnung an die mächtigen villenartigen Mietshäuser der vorletzten Jahrhundertwende, die das Höttinger Ried aus einer bäuerlichen Agglomeration zu einer guten Wohnadresse machten, wurden kräftige, selbstbewusste, frei stehende Körper geplant, die sich in präziser Reaktion der Umgebung zuordnen. Die fünf- bzw. sechsgeschoßigen Häuser haben zur Straße scheinbar dem Zufall überlassene, willkürlich verteilte Öffnungen. Zum Garten hin ist den Fassaden analog zu alten Holzveranden eine Balkonschicht vorgestellt, die intime Freibereiche





bildet. Durch die versetzte Anordnung „umspült“ der neue, kleine Park die Häuser und schafft so größtmögliche Privatheit für die Wohnungen. Die drei Bauten strahlen Individualität und hohe Lebensqualität aus. Von der sich aufdrängenden städtebaulichen Geste, mit dem Priesterseminar einen „Hof“ zu schaffen, wurde – wegen der fehlenden inhaltlichen Kongruenz – bewusst Abstand genommen.

Die Wohnungen sind in kompakten Drei-Spännern organisiert. Sie haben immer zwei Fassaden oder Südorientierung, die vorgestellten Veranden ergeben intime, akustisch abgeschirmte private Freibereiche. Im Inneren wurde auf optimale Nutzbarkeit Wert gelegt. So kann in den meisten Fällen bei Bedarf ein „zusätzlicher Individualraum“ bei Beibehaltung einer Wohnküche abgeteilt werden. Die straßenseitigen Räume erhalten Schallschutzfenster; kombiniert mit der Komfortlüftung ist die Höhenstraße nach Abklärung mit dem Bauakustiker durch diese Maßnahmen kein Problem.

Das Projekt wurde im Jänner 2011 begonnen, der Baufortschritt war sehr zufriedenstellend, die Fertigstellung erfolgte termingerecht am 6. 6. 2012. Die Gesamtbaukosten in Höhe von Euro 7.016.000,- werden durch ein Darlehen des Landes Tirol in Höhe von Euro 2.664.000,- mitfinanziert.

Die Wohnanlage ist als Passivhaus geplant. Erreicht wurde dieser Standard mit bester Wärmedämmung der Häuser und durch Fenster mit hochwertiger Dreischeiben-Verglasung.

Statement der Bauherren

Die Landeshauptstadt Innsbruck ist um ein gefördertes Wohnbauprojekt reicher: In enger Zusammenarbeit mit der Diözese Innsbruck und der Stadtplanung Innsbruck sind am Probstenhofweg in Hötting 42 Mietwohnungen entstanden, allesamt wohnbaugefördert. In außerordentlich guter zentrumsnaher Wohnlage kann somit neuer leistbarer Wohnraum angeboten werden.

Die realisierte Planung ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbes. Die außerordentlich gute Wohnlage gibt dem Projekt eine zusätzliche Besonderheit. Die sorgsame Behandlung des Grundstückes in Bezug auf Bestand, Umgebung und Situierung der Bebauung ergab in Summe ein markantes Neubauprojekt inmitten des Stadtteiles Hötting.

Für die Realisierung wurde ein Baurechtsvertrag mit der Diözese abgeschlossen – ein deutliches Bekenntnis des Baurechtsgebers also, kostengünstige Wohnungen auch in Innsbruck anbieten zu können.

Schnitte



Grundriss Untergeschoß

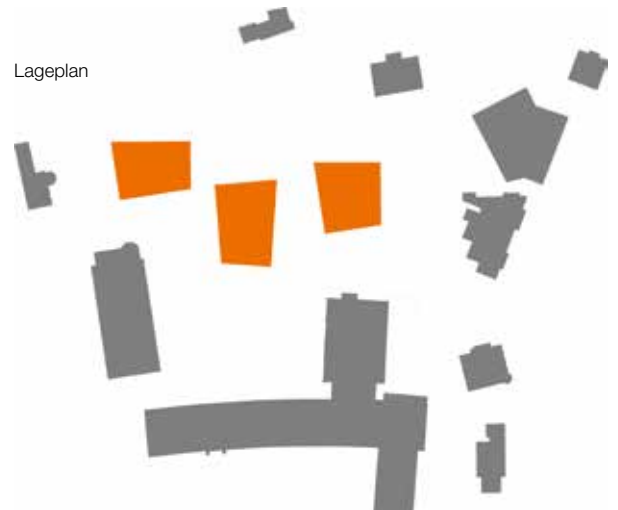




Die Wohnanlage ist als Passivhaus geplant. Erreicht wurde dieser Standard mit bester Wärmedämmung der Häuser und durch Fenster mit hochwertiger Dreischeiben-Verglasung. Verwendet wurden nur ökologisch einwandfreie Materialien. Ein modernes Energietechnikkonzept und eine Komfortlüftung auf dem neuesten Stand der Technik runden die Qualität der Gebäude ab.

Auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Stabilisierung der Kosten für die Primärenergie ist das Projekt richtungsweisend. Dafür gewährte auch die Wohnbauförderung des Landes Tirol einen hohen Passivhauszuschuss, der den Mietern zugutekommt.

Lageplan



Projektdaten:

Adresse: Probstenhofweg 5–9, 6020 Innsbruck | **Bauherr:** WE – Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau GmbH | **Architektur:** reitter_architekten (Helmut Reitter), riccione architekten (Clemens Bortolotti, Tilwin Cede) | **Mitarbeit Architektur:** Sebastian Grundmann | **Örtliche Bauaufsicht:** Herwig Antretter | **Statik:** IFS Ziviltechniker GmbH | **Generalunternehmer:** Porr Bau GmbH | **Grünraumplanung:** Atelier Gstrein | **Bauphysik:** Peter Fiby | **Wettbewerb:** 2009 | **Planung:** 2010 | **Ausführung:** 2010–2012 | **Grundstücksfläche:** 3.330 m² | **Nutzfläche:** 3.185 m² | **Bebaute Fläche:** 593 m²

Autoren:

reitter_architekten ZT GesmbH
www.reitter.cc
 riccione architekten
www.riccione.at