

# Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten

Im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au wurde vor wenigen Wochen das generationenübergreifende Wohnprojekt „Haus im Leben“ besiedelt. 53 geförderte Mietwohnungen mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen, zudem gibt es eine Wohnbegleitung und infrastrukturelle Einrichtungen für den ganzen Stadtteil.

HANNES SCHLOSSER



Fotos: Schlosser

**T**oni Stabentheiner musste wie ein Lehrgeselle in die Fremde ziehen, um dann etwas in der Heimat machen zu können, sagte BWSG-Vorstandsvorsitzender Wilhelm Haberzettl in seiner launigen Ansprache anlässlich der Eröffnung des „Haus im Leben“-Projekts im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au. Anton Stabentheiner ist der Erfinder des generationenübergreifenden „Haus im Leben“-Konzepts (siehe auch Interview S. 18 bzw. [www.hausimleben.at](http://www.hausimleben.at)). Tatsächlich konnte er die erste Verwirklichung seiner Idee, mit der BWSG als Bauträger, in der Seestadt Aspern erleben. Dort war in einem Objekt generationenübergreifendes Wohnen gefordert. Stabentheiner und die BWSG reichten ein gemeinsam entwickeltes Projekt ein und gingen als Wettbewerbssieger hervor. Seit dem Juni 2015 sind die 34 Wohnungen nun besiedelt.

Die Besonderheit an seinem Grundkonzept „Haus im Leben“ ist die Mischung von Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen sowie von Menschen mit Unterstützungsbedarf und solchen, die bereit sind, sich mit ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten ins Gemeinschaftsleben einzubringen. Teil des Konzepts sind großzügige Gemeinschaftsflächen und die Anstellung einer Wohnbegleitung durch die Hausgemeinschaft, die

sich stundenweise in der Anlage aufhält. Stabentheiner nennt diese (bis dato immer weibliche) Person auch die „soziale Hausmeisterin“.

Ein „Haus im Leben“ zielt aber nicht nur auf eine gute soziale Durchmischung in seinem Inneren ab, sondern will mit seinen Einrichtungen auch in den jeweiligen Orts- oder Stadtteil hineinwirken. Dazu gehört in jedem Fall ein öffentliches Caféhaus, in Innsbruck sind es darüber hinaus eine Kinderkrippe, eine Hebammen- und Zahnarztpraxis sowie eine Heilmassagen- und Physiotherapiepraxis.

## Sozialer „Bestbieter“ gewann

Verteilt auf zwei viergeschossige Baukörper, die im Erdgeschoss ostseitig verbunden sind, bietet das Innsbrucker Projekt 53 Wohneinheiten mit Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen und Wohnflächen zwischen 30 und 101 Quadratmeter. Die Gesamtnutzfläche umfasst 4.600 Quadratmeter, das Investitionsvolumen betrug knapp elf Millionen Euro. Das Objekt enthält ausschließlich geförderte Mietwohnungen mit unbefristeten Mietverträgen.

Voraussetzung für die Realisierung waren die günstigen Grundkosten. Grundeigentümer waren und sind der Konvent der Ursulinen. Auf das verkehrsmäßig bestens

1 / Revolutionär und generationenübergreifend: Wohnprojekt „Haus im Leben“ in Innsbruck.

2 / Hildegard Schwarz hat Geduld – sie wartete auf den Besten, aber nicht in puncto Preis, sondern bezüglich sozialem Engagement. Ihre Entscheidung fiel zugunsten der BWSG und Architekt Manfred Gsottbauer.

angebundene Grundstück entlang des Fürstenwegs, der Zufahrtsstraße zum Innsbrucker Flughafen, hatten in den vergangenen Jahren schon manche kommerzielle und gemeinnützige Bauträger ein Auge geworfen. Die Ursulinen mit ihrer Oberin Hildegard Schwarz, lehnten aber alle Angebote ab und warteten auf den Bestbieter – im sozialen und nicht im ökonomischen Sinn. Für das „Haus im Leben“ stellten die Ursulinen das Grundstück im Baurecht zur Verfügung, der entsprechende Vertrag mit der BWSG wurde 2013 unterschrieben.

### Großzügige Freiflächen

„Wir wollten ein neues, der Jetztzeit entsprechendes soziales Gebilde, wo jeder gerne aus- und eingeht“, betont Schwester Hildegard und freut sich darüber, dass „auf unserer grünen Wiese jetzt auf eine andere Art und Weise etwas wachsen und blühen kann.“ Der Konvent der Ursulinen hat mit dem „Haus im Leben“ im chaotisch wachsenden und infrastrukturell unterentwickelten Stadtteil Höttinger Au ein zweites soziales und architektonisches Statement gesetzt. Das erste steht seit 1979 hundert Meter stadteinwärts, das von Architekt Josef Lackner errichtete und von den Ursulinen

betriebene neue „Wirtschaftskundliche Realgymnasium für Mädchen“.

Aus einem geladenen Wettbewerb war der Innsbrucker Architekt Manfred Gsottbauer als Sieger hervorgegangen. Zur Aufgabenstellung zählte die Einbettung in eine Umgebung mit alten Einfamilienhäusern, einer Kirche, die mit dem Wohnbau durch einen neu gestalteten Platz verbunden wurde, und der Verkehrsachse des Fürstenwegs. Ungewöhnlich am Auftrag war für Gsottbauer, das gesamte Erdgeschoss für Sondernutzungen zu planen – wobei sich diese Anforderungen während des Baus auch noch ständig änderten. Spannend war

„Wir wollten ein neues, der Jetztzeit entsprechendes soziales Gebilde, wo jeder gerne aus- und eingeht.“

Schwester Hildegard

es auch, die geforderten Gemeinschafts- und Begegnungsflächen zu konzipieren, die im Eingangsbereich ihren Anfang neh-



2

men und über die große Grünanlage samt einem Dutzend Hochbeeten bis zu großen Freiflächen in jedem Stockwerk reichen.

Unter diesen Voraussetzungen war es nicht einfach, eine Kostenbalance zu finden, die den Vorgaben der Tiroler Wohnbauförderung entspricht. Dies gelang, obwohl die Ausstattung der Wohnungen mit Parkettböden und Außenbeschattung mit Fernbedienung als gediegen zu bezeichnen ist. Gespart wurde durch den Verzicht auf Passivhausstandard, erreicht werden vermutlich 20 kWh(m<sup>2</sup>a). Ausdrücklich bedauert Gsottbauer, dass ein als Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen konzipierter

**ERSTE**   
BANK  
Was zählt, sind die Menschen.

# WOHN- TRÄUME.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger, die Wohnraum für alle schaffen wollen.

[erstebank.at/grossvolumigerwohnbau](http://erstebank.at/grossvolumigerwohnbau)

## „Der oberste Wert, den wir haben, ist Freiheit“

*Bisher sind fünf Projekte des von Ihnen entwickelten „Wohnkonzepts für alle Generationen“ realisiert worden. Wie sehr gleichen sich die Realisierungen?*

**Anton Stabentheiner:** „Alle folgen dem gleichen Strickmuster, aber es ist klar, dass sich die Projekte im ländlichen von jenen in städtischen Räumen unterscheiden. An jedem Ort wurde anfangs ein Ortsteilverein initiiert, mit dem Ziel die Nachbarschaft zu vernetzen. Die Idee „Haus im Leben“ soll nicht im Haus Halt machen, sondern auch nach außen wirken. Also binden wir auch das soziale Umfeld der Bewohner, die Freunde, die Nachbarschaft und umliegende Institutionen ein.“

*Wie ist die Idee entstanden?*

**Stabentheiner:** „Ich komme aus der Altenarbeit, bin Coach, Dorf- und Strukturentwickler mit Schwerpunkt Alter und Generationen. Letztlich ist die Idee aus der Frage entstanden, wie ich selbst im Alter wohnen möchte.“

*Was sind die Kriterien für die Aufnahme?*

**Stabentheiner:** „Wir schauen, dass wir die Generationen abbilden. Ein Drittel Junge, ein Drittel mittelalterliche bis 60 plus und dann 60 plus nach oben. Es gilt auch zu schauen, dass die Bedürftigkeit und die sozusagen „Nichtbedürftigkeit“, die Leute die etwas brauchen und jene die etwas geben können, in einem guten Verhältnis zueinandersteht.“

*Welches Maß an Bedürftigkeit ist in der Anfangssituation zulässig?*

**Stabentheiner:** „Du musst orientiert sein, solltest selber aufs Klo kommen und nicht ständig in der Nacht etwas brauchen. Das sind unsere Grenzen. Orientiert einzuziehen ist wichtig, damit im Fall des Verlusts der Orientiertheit einen die Menschen schon kennen. In Fiecht haben wir einen hochdementen Mann mit Pflegestufe 7, der dort mit seiner Frau wohnt. Wenn er ins Café kommt, kann es sein, dass er oben schön angezogen ist, aber die Hosen hat er vergessen. Dann kommt jemand, ist ganz nett zu ihm und sagt, Franz, komm gemma, du hast was vergessen.“



Anton Stabentheiner ist Unternehmensberater und entwickelt als Einzelunternehmer Wohnkonzepte für alle Generationen.

*Die Besiedlung erfolgt durch Sie, wer kontrolliert Sie dabei?*

**Stabentheiner:** „Ich muss ja eine Liste abgeben, wobei eine Voraussetzung ist, dass die Leute wohnbauförderungswürdig sind. Es werden auch Leute von der Gemeinde geschickt, von den Tiroler und Innsbrucker Sozialen Diensten etc. Unsere Aufgabe ist es, darauf zu schauen, ob jemand reinpasst und Extremsituationen abzufedern.“

*Geben die jüngeren Generationen, die „Nichtbedürftigen“ Verpflichtungen zur Mitwirkung ein?*

**Stabentheiner:** „Ausschließlich die Mitfinanzierung der Wohnbegleitung. Alle Mieter zahlen an dieser Kraft mit, das wird auf den Quadratmeter Nutzfläche heruntergebrochen. Sonst gibt es keine Pflichten. Im Gegenteil, der oberste Wert, den wir haben, ist Freiheit. Das ist eine ganz wichtige Rahmenbedingung, damit Beziehungen entstehen können. Es gibt kein Muss, ich darf nein sagen. Wenn Beziehungen entstehen, ist es wichtig, dass man sich von Mensch zu Mensch begegnet. Ich fordere immer wieder als Wert ein, dass jeder sein Lebenskonzept leben darf.“

*Wie hoch sind die Mehrkosten gegenüber einer normalen Anlage?*

**Stabentheiner:** „Eigentlich ist es günstiger, wir haben sehr niedrige Mietpreise zusammengebracht. Die Gesamtkosten inklusive Heizung, Warmwasser, Zusatzräumlichkeiten und Wohnbegleitung liegen bei zehn Euro. Ich bekomme also eine 50 m<sup>2</sup>-Wohnung mit Superbalkon und großzügigen Gemeinschaftsflächen um 500 Euro. Das ist ein guter Preis.“

*Gab es öffentliche Zuschüsse über die Wohnbauförderung hinaus?*

**Stabentheiner:** „Nichts. Teil des Konzepts ist es, dass es sich selbst trägt.“

Saal aus Kostengründen nun als Bürofläche vermietet worden ist. Für das derzeit noch brachliegende Areal des Caféhauses erhofft sich der Architekt eine rasche Lösung in Form eines interessierten Pächters.

Die letztlich erreichten Bruttomieten von zehn Euro pro Quadratmeter, inklusive Heizung, Warmwasser und Beitrag zur Wohnbetreuung, sind zumindest für Innsbrucker Verhältnisse als sozial verträglich einzustufen.

### Günstig wohnen

Eine wichtige Rolle bei der Ermöglichung des Projekts spielte die Tiroler Wohnbauförderung. Der zuständige Landesrat Johannes Tratter sieht im „Haus im Leben“ ein „Vorbild, das in Tirol hoffentlich noch oft umgesetzt wird“ und ist sich auch dessen bewusst, dass sich die öffentlichen Hände von Land und Stadt Innsbruck durch derartige Projekte viel Geld ersparen. „Alle Formen von betreutem Wohnen sind deutlich billiger als Alten- und Pflegeheime“, so Tratter.

Auf die Idee, den Mehraufwand von Projekten wie dem „Haus im Leben“ aus Sozialtöpfen zu fördern, ist bisher trotzdem noch niemand gekommen. Auch nicht Soziallandesrätin Christine Baur. Allerdings könnte sich das ändern, denn Baur meint: „Ziel meiner Politik ist es, wenn Aufgaben der öffentlichen Hand privat übernommen werden, dass es dann einen finanziellen Ausgleich gibt.“ Explizit spricht sie dabei Einsparungen bei Pflege- und Assistenzgeldern etc. an. Baur hat auch kein Problem damit, dass für das Projekt Ideengeber Stabentheiner die Mieter ausgesucht hat. Im Gegenteil: „Bei den Auswahlkriterien durch die Gemeinden gibt es viel Aufholbedarf, diese gerecht zu gestalten“, meint Baur. Aus den Erfahrungen in derartigen Projekten könne man lernen, dass es neben den gängigen Kriterien, Länge des Aufenthalts in der Gemeinde, Zahl der Kinder, etc., auch soziale Einzelfallentscheidungen brauche, um ein gelingendes Miteinander zu erreichen.

### Zukunftskonzept Durchmischung

Neben der Seestadt Aspern hat Stabentheiner bisher drei weitere „Häuser im Leben“ mit anderen Bauträgern realisiert. Diese drei Standorte sind Ybbsitz in Niederösterreich sowie Vomp, Ortsteil Fiecht, und Kaltenbach in Tirol.

BWSG-Chef Haberzettl ist davon überzeugt, dass der Durchmischung der Generationen die Zukunft gehört. Die BWSG lerne bei diesen Projekten viel für ihr Alltagsgeschäft, auch wenn es schwierig ist,



die Balance zwischen Baukosten, Leistbarkeit und Finanzierbarkeit zu halten. „Die Anforderungen an Bauobjekte werden umfassender und wenn man nicht aufpasst aufwändiger.“ Der Beweis dafür, dass derartige Konzepte funktionieren, fällt bei Haberzettl pragmatisch aus: „Für uns ist der Erfolg messbar, wenn keine Fluktuation bei den Mietern stattfindet. Das ist für uns als Bauträger sehr angenehm.“

Die Vorgeschichte zum Innsbrucker „Haus im Leben“ reicht in das Jahr 2010 zurück. Damals fand sich die Privatinitiative „Vernetzt Wohnen – Innsbruck Tal-Lage“ zusammen. Unvermeidlich stieß die Initia-

tive im Zuge ihrer Recherchen und bei der Entwicklung vager Projektideen auf Anton Stabentheiner. Die daraus entstandene Zusammenarbeit war ein wichtiger Beitrag auf dem steinigen Weg zur Realisierung des Projekts. Im Juni 2017 sind einige der Proponenten in ihre neuen Wohnungen eingezogen.

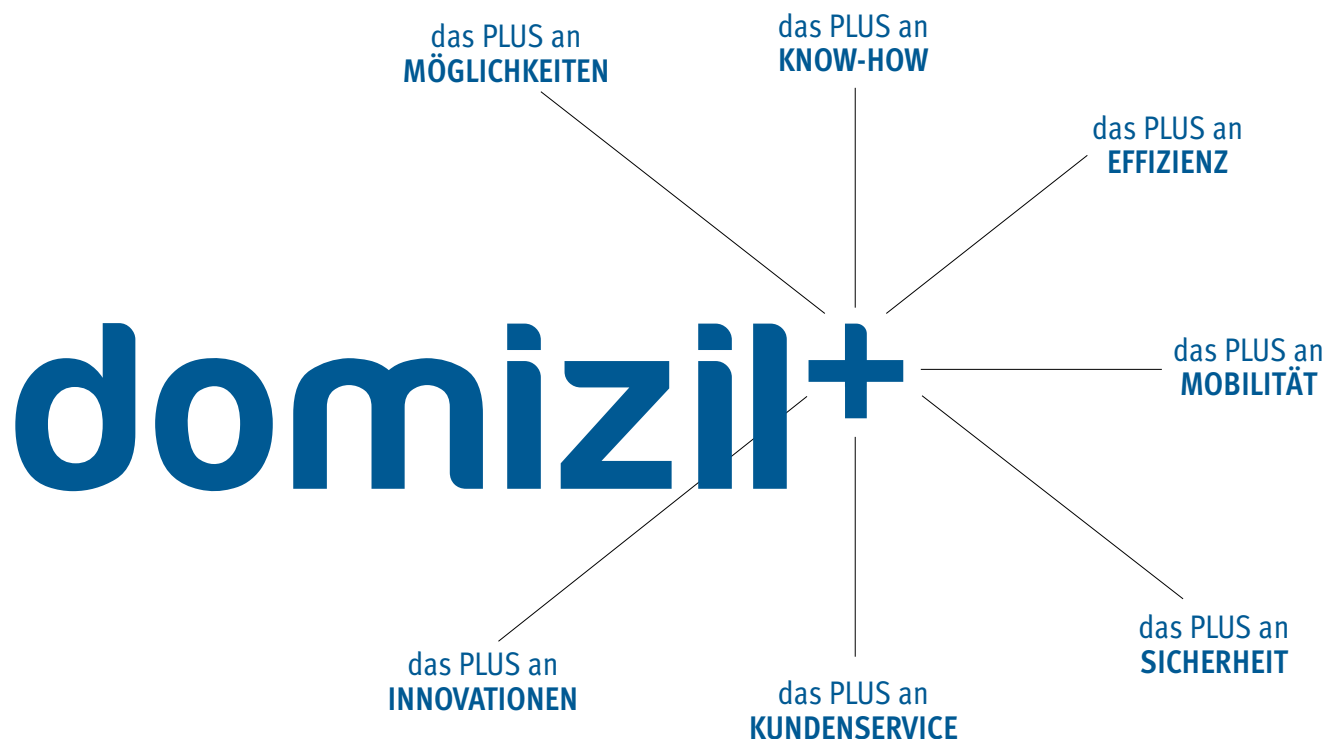
Eine von ihnen erzählt, dass es schon bei der Übersiedlung zu zahlreichen Nachbarschaftskontakten kam – schließlich waren sich viele aus den Vorgesprächen heraus nicht mehr fremd. Nach dem Einzug postete sie auf Facebook: „In der ersten Woche hab ich jeden Abend auf einem



anderen Balkon verbracht!“ Eine Nachgeschichte gibt es auch noch: Die Überlegungen auf einem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück ein Innsbrucker „Haus im Leben 2“ in etwas kleinerer Dimension zu errichten, sind weit gediehen. Als wichtigste Player sind Anton Stabentheiner, die BWSG, die Stadt Innsbruck, Architekt Gsottbauer und Schwester Hildegard bereits wieder mit im Boot.

3 / Mitten im Siedlungsgebiet wagt die BWSG ein spannendes Vorhaben. Die Nachbarschaft wird hier aktiv gepflegt.

4 / Die 53 Wohneinheiten führen Jung und Alt zusammen, eine soziale Begleitung forciert das Miteinander.



Das PLUS für Immobilienverwaltungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

**d+**

www.domizilplus.at