

Gemischte Gefühle

Für Südtiroler Umsiedler wurden in den 40er Jahren 4.522 Wohnungen in Tirol gebaut. Die Mehrzahl der Siedlungen errichtete die Neue Heimat Tirol, NHT. Das 2005 begonnene Restrukturierungsprogramm ist inzwischen weit fortgeschritten – bis 2035 soll es abgeschlossen sein.

HANNES SCHLOSSER

Bis heute sind die auf 17 Tiroler Gemeinden verteilten Siedlungen das Herzstück im Wohnungsbestand der NHT. Vor allem in den kleineren Gemeinden war der typische Bautyp bei den Südtiroler Siedlungen einstöckig, prägnant war auch der äußerst großzügiger Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen. Baudichten unter 0,4 und ein Wärmebedarf von 170 bis 220 kWh/m²/Jahr sind zwei Kennzahlen, die in der Regel Abriss und Neubau naheliegender machten, als eine Sanierung. NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwentner gesteht den alten Siedlungen neben einer oft idyllischen Atmosphäre bemerkenswerte Grundrisse zu – auf 60 Quadratmeter passable Wohnungen für vier Personen zu bauen, ist eine Leistung. Aber anstatt diese Siedlungen zu sanieren, baut Gschwentner an deren Stelle lieber neue Passivhäuser, „denn diesen Siedlungen fehlen 70 Jahre Weiterentwicklung im Wohnbau und in der Technik.“

Dazu gehört auch, dass in alten Siedlungen das Leben für ältere Menschen beschwerlich bis unmöglich wird. „Was wir heute bauen, ist fast immer barrierefrei, bzw. ermöglicht betreutes Wohnen.“ Es ist daher davon auszugehen, dass viele Menschen in einer neuen Wohnung länger



Wohnbau Innsbruck Pradl – Zwei neue Solitärebauten im Innenhof des Altbestandes.

selbstständig leben können, ehe sie eine Alteneinrichtung in Anspruch nehmen.

Das gesamte, bis 2035 geplante Restrukturierungsprogramm sieht vor, dass von den ursprünglich 3.807 Südtiroler NHT-Wohnungen 1.714 abgebrochen werden bzw. bereits wurden. Diese 1.714 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 105.000 Quadratmeter, sollen im Endausbau durch rund 3.000 Wohnungen mit rund 193.000 Quadratmeter ersetzt werden. Annähernd zur Halbzeit des Programms wurden in die Neubauten rund 140 Millionen Euro netto investiert und 45 Millionen in Sanierungen.

Eine Sonderstellung nimmt Kematen ein, zwölf Kilometer westlich von Innsbruck. Die dortige Siedlung mit 127 Wohnungen steht unter Denkmalschutz, wobei in der Entscheidung der Behörde u. a. darauf verwiesen wird, dass es sich um eines der wenigen gut erhaltenen Beispiele für diese Sonderform des Wohn-

baus handle, die stark von der nationalsozialistischen Blut-und-Boden-Ideologie geprägt sei und die Züge eines idealtypischen „Angerdorfes“ trage. Kematens Bürgermeister hat mit dem Denkmalschutz keine Freude, Gschwentner spricht von „gemischten Gefühlen“.

Auf der einen Seite stehe Sentimentalität, weil „das ist unsere Geschichte als Neue Heimat“, auf der anderen Seite erwartet er schwierige Gespräche mit den Mietern. Denn die derzeitigen Mieten von vier bis fünf Euro werden um rund drei Euro steigen, womit diese Neubauniveau erreichen werden – obwohl es auch in Zukunft nur Einzelheizungen geben wird. Immerhin soll sich der Wärmebedarf dank der thermischen Sanierung und neuer Fenster auf 70 kWh reduzieren.

Im Innsbrucker Stadtteil Pradl haben die Nazis am damaligen östlichen Stadtrand ein zusammenhängendes Neubauviertel errichtet, das auch architektoni-

Fotos: Hannes Schlosser

sche Kontroversen widerspiegelt. Auf der einen Seite die städtische Architektur von Peter Koller (mit besten Kontakten zum NS-Chefarchitekten Albert Speer) mit einer Blockrand- und Innenhofverbauung, vier- bis fünfgeschossigen Häuserzeilen und Erkern, die für das typisch „Innsbruckerische“ standen. Demgegenüber der von Gauleiter Franz Hofer geförderte Helmut Erdle, mit an Südtiroler Bauernhäuser erinnernde niedrige Gebäude und ländlicher Ästhetik mit Holzbalkonen und Lauben.

Nachverdichtung im Innenhof

Die „städtischen“ Ensembles in Pradl wie der Linden- und Eichhof wurden bereits hochwertig saniert, die „bäuerlichen“ Siedlungen wurden bzw. werden zum Großteil abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Für die Neugestaltung des weitläufigen Innenhofs, in dem sich auch das Büro der NHT befindet, hatte die NHT einen geladenen Wettbewerb ausgeschrieben. Ziel war es, die Garagen, Lagerräume und Werkstätten durch ein Wohngebäude zu ersetzen. Die Jury (Bauträger, Architektenkammer, Stadtplanung, Stadtplanung und Mieter) entschied

sich für ein Projekt des Innsbrucker Architekten Manfred Gsottbauer. Der Clou des Projekts ist es, den Hofraum nicht mit einem, sondern zwei kleineren Solitärbauten zu bestücken. Die beiden Ende 2018 bezogenen Gebäude verfügen über 32 Wohnungen, eine Kinderkrippe und eine betreute Wohngemeinschaft für acht bis zehn Jugendliche. Unterirdisch befinden sich 150 Autoabstellplätze.

Obwohl von einer Nachverdichtung zu sprechen ist, hat sich durch den Abriss der ebenerdigen Garagen etc. die Grünfläche verdoppelt. In ihrer äußeren Gestaltung sind die annähernd würfelförmigen Gebäude „unpräzise zeitgemäß“ (Gsottbauer) und korrespondieren gleichzeitig mit den Fassaden des knapp 80 Jahre alten Bestands. Das weitläufige Geflecht aneinandergrenzender Innenhöfe ist mit Wegen besser erschlossen und damit durchlässiger geworden. Dadurch wird eine spezielle Qualität vieler Südtiroler Siedlungen unterstrichen, Räume zu bieten, die halböffentlich/halbprivat sind. Eine Besonderheit hebt Architekt Gsottbauer hervor: Die Sorge von Bewohnern des Altbestandes, durch den Neubau in ihren Wohnungen Belichtung zu verlieren,

war völlig unbegründet. Im Gegenteil, der helle Putz der beiden neuen Häuser führt durch Reflexion des Sonnenlichts zu einer besseren Belichtung der gegenüberliegenden nordseitigen Wohnungen.

Neues Stadtviertel

Weniger als einen Kilometer nordöstlich entsteht ein neues Stadtviertel zwischen der Reichenauer Straße und dem Naherholungsgebiet der Sill. Die Südtiroler Siedlung „Pradler Saggen“, die überwiegend aus langgestreckten, zweistöckigen Baukörpern besteht, wird in mehreren Stufen komplett abgerissen und neu gebaut. Hier war die Innsbrucker Architektin Silvia Boday als Wettbewerbssiegerin hervorgegangen. Ihr Projekt setzt mit einem zehnstöckigen Wohnturm an der wichtigen Verkehrsachse Reichenauer Straße ein markantes Zeichen. Die weitere Bebauung erfolgt mit langgestreckten dreistöckigen Häusern, auf den Dächern sollen Gärten entstehen. Bodays Entwürfe sehen durch die Gestaltung von Wegen und Straßen eine Neuinterpretation der Durchlässigkeit der alten Siedlung für Fußgänger und Radfahrer vor. Nachdem Pkw unter der Erde verschwinden

ERSTE

Wohn(t)räume.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger, die Wohnraum für alle schaffen wollen.
erstebank.at/grossvolumigerwohnbau

werden, wird es trotz einer erheblichen Erhöhung der Verbauungsdichte zu keiner Reduktion des Grünflächenangebots kommen.

Die beiden ersten Baustufen mit 90 Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2019 an die Mieter übergeben. Bis Ende 2026 werden im Pradler Saggen insgesamt 500 neue Wohnungen entstehen.

Zentrumsnahe Erneuerung

In Wörgl, einer Kleinstadt 60 Kilometer östlich von Innsbruck mit 14.000 Einwohnern, ist die komplette Erneuerung einer großen, mitten im Zentrum gelegenen Südtiroler Siedlung im Gange. Dabei haben sich Wörgls Stadtpolitik und die NHT zu einem bewusst langsamen Ablauf entschieden. Baubeginn für den ersten Abschnitt war 2016, dieser soll Ende 2019 bezugsfertig sein. Der Abschluss des Gesamtprojekts ist für 2028 vorgesehen. Auf dem 32.000 Quadratmeter großen Areal mit Straßenzügen voll klingender Musikernamen, sind statt der bisherigen 236 Wohnungen 350 vorgesehen, mehr als die Hälfte in Form von Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das gesamte Areal soll (fast) autofrei werden. Wettbewerbssieger Hanno Vogl-Fernheim greift die Struktur der alten Siedlung auf, indem er „offen statt abgegrenzt“ geplant hat. Überdachte Balkone, Barrierefreiheit, Passivhausbauweise mit Fernwärmeanschluss sind für alle Wohnungen vorgesehen. Auf den Dächern soll „Urban Gardening“ Platz finden. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich aus heutiger Sicht auf 60 Millionen Euro.

Änderung im Mietrechtsgesetz

Beim einem 2011 begonnenen vorgezogenen Bauabschnitt der Erneuerung der Wörgler Südtiroler Siedlung stieß die NHT an die Grenzen des Mietrechtsgesetz. Drei langgestreckte Häuser mit je zwölf Wohnungen sollten damals abgerissen und erneuert werden. Ausgestattet mit einem unbefristeten Mietvertrag lehnte eine alte Mieterin alle Angebote auf eine zeitgemäße Ersatzwohnung ab und blieb im ansonsten leerstehenden 12-Parteienhaus bis zu ihrem Tod im Vorjahr. Während die beiden anderen Gebäude in der Steinbacherstraße längst ersetzt sind, wurde jenes der standhaften Mieterin erst jüngst abgerissen.

Im Zuge der Restrukturierung ihrer Südtiroler Siedlungen hat die NHT all ihren Mietern, deren Bleibe abgerissen werden soll, eine pauschale Entschädigung von 15.000 Euro, eine Übersiedlungshilfe und in der neuen Wohnung erneut einen



Die ehemalige Südtiroler Siedlung „Pradler Saggen“ erhielt einen markanten Wohnturm.

unbefristeten Mietvertrag zugesagt. Die überwiegende Mehrzahl willigte bisher in das Angebot ein. Einige wenige, wie die alte Dame in Wörgl, widerstanden (widerstehen) allen Angeboten, wenige andere sehen ihre Chance darin, um eine deutlich höhere Ablöse zu pokern, sich Sonderausstattung in der neuen Wohnung zu erstreiten etc. Hannes Gschwentners Schlussfolgerung: „Einen unbefristeten Mietvertrag über die technische Lebensdauer eines Gebäudes hinaus zu geben, das ist eigentlich ein Wahnsinn.“ Der NHT-Geschäftsführer regt daher eine

Änderung des Mietrechtsgesetzes in diesem Sinne an. Am Grundsatz, den eigenen Mietern Sicherheit durch unbefristete Mietverträge zu geben, will er nichts ändern – eben ausgenommen, ein Gebäude erreicht nachweislich das Ende seiner technischen Lebensdauer. Der Mietvertrag in einer neuen Wohnung darf dann gerne wieder unbefristet sein, betont Gschwentner. Ob Sanierung, Zubau oder Neustrukturierung von alter Bausubstanz – eine Herausforderung auf mehreren Ebenen, die häufig weit über technische Fakten hinausgeht.

Die Südtiroler Spaltung in Optanten und Dableiber

Die deutsch- und ladinischsprachige Bevölkerung des 1918 von Österreich abgetrennten Südtirol sollte entweder ins Deutsche Reich auswandern oder sich einem italienischen Assimilationsdiktat unterwerfen. Auf diese Variante einer „ethnischen Säuberung“ einigten sich im Juni 1939 Adolf Hitler und Benito Mussolini.

Über 80 Prozent der rund 250.000 Betroffenen (rund 80 Prozent der damaligen Südtiroler Wohnbevölkerung) „optierten“ für das Deutsche Reich. Tatsächlich ausgewandert sind bis 1943 nur rund 75.000 Menschen. Mit dem 2. Weltkrieg stellte sich die Aufgabe, für die Auswanderer Wohnraum zu beschaffen. Besonders betroffen war Nordtirol, in dem sich rund 38.000

Südtiroler niederließen. Tatsächlich wurden im Gau Tirol-Vorarlberg bis Kriegsende rund 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Gebaut wurde vor allem an Orten, die einen Bedarf an Arbeitskräften in Rüstungsbetrieben hatten.

Nach 1945 kehrte knapp ein Drittel der ausgewanderten Südtiroler – zum Teil illegal – in ihre Heimat zurück. Die Spaltung in „Optanten“ und „Dableiber“ ist bis heute in Südtirol ein gesellschaftlich belastetes Thema. Zugespitzt im wechselseitigen Vorwurf, die Heimat verraten zu haben – die einen, weil sie das Land verlassen haben (bzw. dazu bereit waren), die anderen, weil sie bereit waren, die deutsche Kultur aufzugeben, bis hin zur Italianisierung ihrer Namen.