

PROJEKT 2 // INNSBRUCK

Gründerzeit in neuem Gewand	16
Steckbrief	19
Interview mit dem Architekten	20
Fast drei Etagen aufgestockt	21
Kann ich das auch?	23

Innsbruck

Gründerzeit in neuem Gewand

Zwei neue Geschosse auf einem Gründerzeithaus schaffen neuen Wohnraum. Als Baumaterial kam nur Holz infrage.

Am Rande der Innsbrucker Innenstadt, in der Nähe des Bahnhofs gelegen, lehnt sich ein dreistöckiges Gründerzeithaus an seinen eine Etage höheren Nachbarn. Die Gegend ist durch eine nicht ganz stringent durchgezogene Blockrandbebauung geprägt, die zentrale Lage macht den Bereich zum attraktiven Wohnstandort. Das Wohnhaus mit einem Geschäft im Erdgeschoss ist in die Jahre gekommen, schon seit längerer Zeit stand ein Umbau im Raum. Ein mutiger, moderner Entwurf, der klaren Bezug zur nahe gelegenen Architekturikone des Adambräus aufnahm, wurde von den Behörden abgeschmettert, zu wertvoll sei die Gründerzeitarchitektur. Genehmigungsfähig blieb nur, das Gebäude an die Höhe der umgebenden Bebauung anzupassen und die neuen Geschosse auf Alt zu trimmen.

„Das Raumordnungskonzept der Stadt Innsbruck gibt vor, dass es sich bei der Heiliggeiststraße um einen erhaltenswerten gründerzeitlichen Straßenzug handelt. Daher knüpfte

der Gestaltungsbeirat eine Reihe an Vorgaben an die Genehmigung des Umbaus“, erläutert der Innsbrucker Architekt Gerhard Hauser.

Viele Herausforderungen

Zwei neue Voll- und ein Dachgeschoss entstehen auf dem Altbau und nähern die Firstlinie den Umgebungshöhen an. Auch wenn das Gebäude über durchaus massive Wände verfügt, spielte die Frage der zusätzlichen Lasten bei der Bahl des Baumaterials eine gewichtige Rolle: Letztendlich war es eine perfekte Aufgabe für den Holzbau, mit dem der Architekt bereits früher schon gute Erfahrungen gemacht hatte.

Die Vorderfront des Gebäudes grenzt direkt an den Gehsteig und damit an den öffentlichen Raum – ein Umstand, der für die Umbaupläne noch eine gewichtige Rolle spielen sollte. Im Erdgeschoss ist ein kleiner Laden angesiedelt. Die beiden oberen Geschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Das Dachgeschoss war

► Zwei Etagen und ein Dachgeschoss ergänzen die gründerzeitliche Struktur



bis zur Sanierung unausgebaut. Die Planer standen bei der Konzipierung des Umbaus vor einer Reihe von Herausforderungen, hatten gleichzeitig aber auch einen entscheidenden Vorteil: Die Sanierungs- und Ausbaupläne sehen insgesamt sechs Wohneinheiten vor. Das bedeutet nach österreichischem Recht, dass es sich nicht um eine Wohnanlage handelt, die deutlich höhere Ansprüche an die Ausstattung des Gebäudes setzen würde.

So konnten die Architekten zum Beispiel auf einen Lift und einen Kinderspielpatz verzichten, ebenso musste die gesamte Anlage nicht barrierefrei geplant werden. Allein die in Wohnhäusern recht seltene Wendeltreppe, die das Gebäude erschließt, hätte die Planer vor immense Probleme gestellt. Auf dem eng bebauten



FOTOS: ARCH DPL. ING. GERHARD HAUSER

Grundstück wäre auch kaum Platz für einen Liftschacht aufzutreiben gewesen. Ähnliches gilt für die Baustelleneinrichtung: Hierfür muss ein Teil der Straße genutzt und abgesperrt werden, da ein Baukran unverzichtbar war und entsprechenden Aufstellraum benötigte.

Grundrisse in Neu und Alt

Die Fassade des Gebäudes in Innsbruck ist gen Norden gerichtet. Der Erschließungskern befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Ist man durch die Haustür in den engen Hausflur gelangt, so steht man schon fast vor der recht engen Wendeltreppe in die Obergeschosse.

Das erste und zweite Obergeschoss entsprechen in ihrem Aufbau klassischen Altbaugrundrissen mit

► Die Umbauidee des Architekten wurde abgelehnt



ANSICHT NORD

ANSICHT OST



ZEICHNUNGEN: ARCH. DIPL.-ING. BERNHARD HAUSER

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Durchgangszimmern und recht kleinen Nassräumen. Die Grundrisse der Wohnungen mit jeweils vier großzügigen Wohnräumen, insgesamt rund 100 m² pro Einheit, bleiben weitgehend unangetastet.

Lediglich zwei Türen werden verschlossen, ein kleiner, neu abgetrennter Flur ermöglicht den Zugang in eines der hinteren Zimmer direkt vom zentralen Vorraum aus. Völlig anders organisiert werden die neuen Geschosse.

Im dritten Obergeschoss sind zwei Wohnungen angesiedelt, die von einem kleinen Vorraum neben dem runden Treppenturm her erschlossen werden. Die zur Straße gelegene Wohneinheit verfügt über eine große Wohnküche, ein kleines Bad und einen Wohnraum. Die zum Hinterhof orientierte Wohnung stellt vier annähernd gleich große Zimmer (je ca. 10 m²) bereit, darüber hinaus eine offene Küchenzeile und zwei Bäder – ein klassischer Grundriss für eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnungen im vierten Obergeschoss sind prinzipiell deckungsgleich angelegt. Die vermeintlich kleinere Wohnung hält hier jedoch eine Überraschung bereit: Von der Küche aus führt eine steile Treppe ins Dachgeschoss, das eine Lounge, eine nach Süden orientierte Dachterrasse, ein Bad und vier weitere Wohnräume bereithält und somit die größte Wohneinheit des Gebäudes ist.

Umbau im laufenden Betrieb

Die Aufstockungs- und Sanierungsmaßnahmen werden insgesamt rund ein Jahr in Anspruch nehmen. Nicht ganz einfach ist die Planung rund um die bestehenden Nutzer herum. Sowohl die Wohnung im ersten Obergeschoss als auch der Laden im Erdgeschoss bleiben während des Umbaus bewohnt bzw. genutzt. Ganz ohne Einschränkungen für die Bewohner bleibt es natürlich nicht. Gerade die Abbrucharbeiten waren laut und wurden somit als belastend empfunden. Glücklicherweise kann die Leitungsführung für die neuen Geschosse weitgehend durch bestehende, nicht mehr genutzte Kamine sichergestellt werden, sodass aufwendige und staubige Spitzarbeiten im ersten Obergeschoss nicht notwendig sind. Der Architekt selbst nimmt diese Herausforderung gelassen: „Ich bin oft der Kummerkasten für alle Beteiligten. Das ist in dieser Position halt so, damit muss man umgehen lernen“, betrachtet Hauser seine Arbeit eher nüchtern.

Am Ende wird der Umbau auch für die langjährigen Bewohner positive Seiten haben: Das längst in die Jahre gekommene Stiegenhaus wird ebenso neu erstrahlen wie die Fassade. Sie wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirats bald in zartem Rosarot erstrahlen. Eine besondere

LAGEPLAN



Stilblüte treibt jedoch die Gestaltung der neuen Fassadenteile: Die neuen Geschosse passen sich historisierend an den Altbestand an. Dem aufmerksamen Betrachter wird jedoch ein Detail nicht entgehen: Die Putzfaschen der neuen Etagen sind nicht in Stuck angesetzt, sondern auf die Fassade gemalt. Warum? Dies liegt mitnichten daran, Kosten in Centbeträgen einzusparen. Nein, neue Putzfaschen würden in den öffentlichen Raum ragen, diesen Umstand musste die Stadt um jeden Preis unterbunden sehen. Dass die Verzierungen der unteren Geschosse dies seit 100 Jahren tun, schien für die Behörden kein Argument zu sein. ■

STECKBRIEF

BAUVORHABEN:

Aufstockung und Umbau
Haus Heiliggeiststraße 12
Innsbruck

BAUWEISE: xxx

BAUZEIT: seit 07/2022

BAUKOSTEN: netto 1,4 Mio. Euro

NUTZFLÄCHE NEU: 310 m²

UMBAUTER RAUM: 1165 m³

BAUHERR:

STB Projektentwicklungs GmbH
A-6063 Rum

ARCHITEKT:

Arch Dipl.-Ing. Gerhard Hauser
A-6020 Innsbruck | www.gehauser.at

STATIK:

Wibmer + Aigner ZT GmbH
A-6300 Wörgl | www.wa-ingenieure.at

HAUSTECHNIK:

Stolz Markus GmbH & Co KG
A-6020 Innsbruck
www.stolz.at

BAULEITUNG:

Arch Dipl.-Ing. Gerhard Hauser
Innsbruck

HOLZBAUER:

Holzbau Rieder
A-6273 Ried im Zillertal
www.rieder-zillertal.at

Interview mit dem Architekten

Ausschreibung war ein Glücksspiel

Auf einen abgelehnten Entwurf folgt ein reibungsloser Bauablauf – manchmal sind Projektverläufe, so wie bei dem Aufstockungsprojekt in Innsbruck, einfach unberechenbar.

mikado: Das Projekt ist das zweite Holzbauprojekt für Ihr Büro. Welche Lehren haben Sie aus dem ersten gezogen?

Gerhard Hauser: Unsere Detailplanung vor Baubeginn ist viel präziser geworden. Sämtliche Durchbrüche etc. wurden nun in der Vorfabrika-

tion berücksichtigt. Das Gebäude wurde nicht komplett leergezogen. Was bedeutet das für die Umbauarbeiten?

Die Wohnung im ersten Obergeschoss bleibt während des Umbaus bewohnt, ebenso bleiben die Läden im Erdgeschoss geöffnet. Das ist natürlich

verlegen, sodass wir der Bewohnerin diesen Umstand ersparen konnten. Der Lärm, der Dreck und auch jede Veränderung sind aber natürlich trotzdem belastend für die Bewohner, die dort seit Jahrzehnten leben.

Was war die größte Herausforderung?

Ganz klar die zeitliche Komponente. Am 7. Juli 2022 war die Bauverhandlung, kurze Zeit später haben wir schon mit den Arbeiten begonnen. Die Ausschreibung war ein bisschen ein Glücksspiel: Ich bin nicht davon ausgegangen, dass wir so schnell Angebote und Zeitfenster für die Arbeiten bekommen. Doch dann hat es doch funktioniert und natürlich haben wir die Chance ergriffen. Dank der großartigen Tiroler Handwerksunternehmen, die termintreu und in guter Abstimmung gearbeitet haben, war der Bauablauf ungewöhnlich zügig und reibungslos.

„Die Bauabwicklung lief wie geschmiert.“

tion berücksichtigt. In dieser Hinsicht haben wir beim ersten Projekt Lehrgeld bezahlt und noch viele Details auf der Baustelle angepasst. Der hohe Vorfertigungsgrad und die viel detailliertere Vorplanung sorgen jetzt natürlich zusätzlich dafür, dass der Baufortschritt zügiger erfolgt.

eine Herausforderung für alle Beteiligten, aber vor allem für die Bewohnerin. Glücklicherweise müssen wir in ihrer Wohnung kaum eingreifen. Kurz stand zur Diskussion, dass wir einen Kamin in der Küche entfernen müssten. Glücklicherweise ließen sich die Installationsleitungen anders

Der Entwurf, der nun umgesetzt wird, war nicht Ihre erste Wahl. Ihre ursprüngliche Idee lehnte sich an das Adambräu an. Warum hatte der Entwurf keine Chance auf Realisierung?

In Innsbruck hat im direkten Innenstadtbereich immer der Gestaltungsbeirat ein gewichtiges Wort mitzureden. Die Heiliggeiststraße liegt unweit der Triumphpforte in zentraler Lage und gilt als schützenswertes gründerzeitliches Ensemble. Daher hatte unser moderner Entwurf dort keine Chance, obwohl das Gebäude selbst nicht über einen ausgewiesenen schützenswerten Charakter und eine herausragende Architektur verfügt. Somit mussten wir die neuen Etagen dann an den Bestand anpassen. ■



◀ Der Architekt Gerhard Hauser verwirklicht sein zweites Aufstockungsprojekt in der Innsbrucker Innenstadt binnen weniger Jahre

Fast drei Etagen aufgestockt

Auf der Bestandsdecke des alten Dachgeschosses entstand neuer Wohnraum auf mehreren Etagen. Der Holzbau war der Baustoff der Wahl.



- ◀◀ Die Innenwände wurden in Holzrahmenbauweise erstellt
- ◀ Die Decken konnten perfekt an das runde Treppenhaus angeschlossen werden

Ein Bestandsbau birgt für Planer und Ausführende immer allerdaher Unwägbarkeiten. Nicht immer sind noch Pläne aus der Entstehungszeit vorhanden, auch spätere Eingriffe sind selten dokumentiert. Ähnlich erging es den Planern auch bei diesem Projekt – wer kann schon ahnen, dass eine Holzbalkendecke quer verlegt wurde und so die kleine Auskragung an der Rückseite des Gebäudes eigentlich in der Luft schwebt?

Doch fangen wir von vorn an: Für die Aufstockung des Wohnhauses wurden verschiedene Konstruktionsvarianten angedacht. Letztlich fiel die Wahl aufgrund der möglichst gering zu haltenden zusätzlichen Lasten auf den Holzbau, auch weil der Architekt bei vorherigen Aufstockungsprojekten bezüglich Flexibilität und

zügigem Baufortschritt gute Erfahrungen damit gemacht hatte. Der massive Bestandsbau mit seinen üppig dimensionierten Mauern bot gute Bedingungen für das Aufsetzen zweier neuer Stockwerke plus Dachgeschoss.

Dachbodenestrich abgetragen

Die neue Konstruktion setzt auf der bestehenden Holzbalkendecke des zweiten Obergeschosses und den massiven Außenwänden an. Diese Decke war bereits seit der Errichtung des Baus durch I-Träger verstärkt. Auf dieser Decke wurde lediglich die 5 cm starke Estrichschicht des einstigen Dachbodenfußbodens abgetragen und auf der verbliebenen Konstruktion wieder aufgebaut. Die neue Deckenkonstruktion sieht über dem

Bestand eine 3,2 cm starke Schalung, 6 cm Splittschüttung, 3 cm Trittschalldämmung, Folie, 8 cm Heizestrich und einen 2 cm starken Parkett-Bodenbelag vor.

Die aufgehenden Wände sind in Brettschichtholz gefertigt. Je nach Lage sind sie sehr unterschiedlich aufgebaut. Einige Wandtypen lohnen einen besonderen Blick. Insbesondere die an die historische Fassade angelehnte Fassade zur Heiliggeiststraße bot einigen Diskussionsstoff, da sie zwar einen modernen Wandaufbau hat, sich optisch jedoch an das massive Mauerwerk anpassen muss. Die Planer lösten dies mit dem mineralischen Wärmedämmverbundsystem Weber.Therm, auf das eine Putzschicht aufgebracht wurde. So ist die Wand von außen nach innen so aufgebaut: 1 cm Verputz, 18 cm WDVS

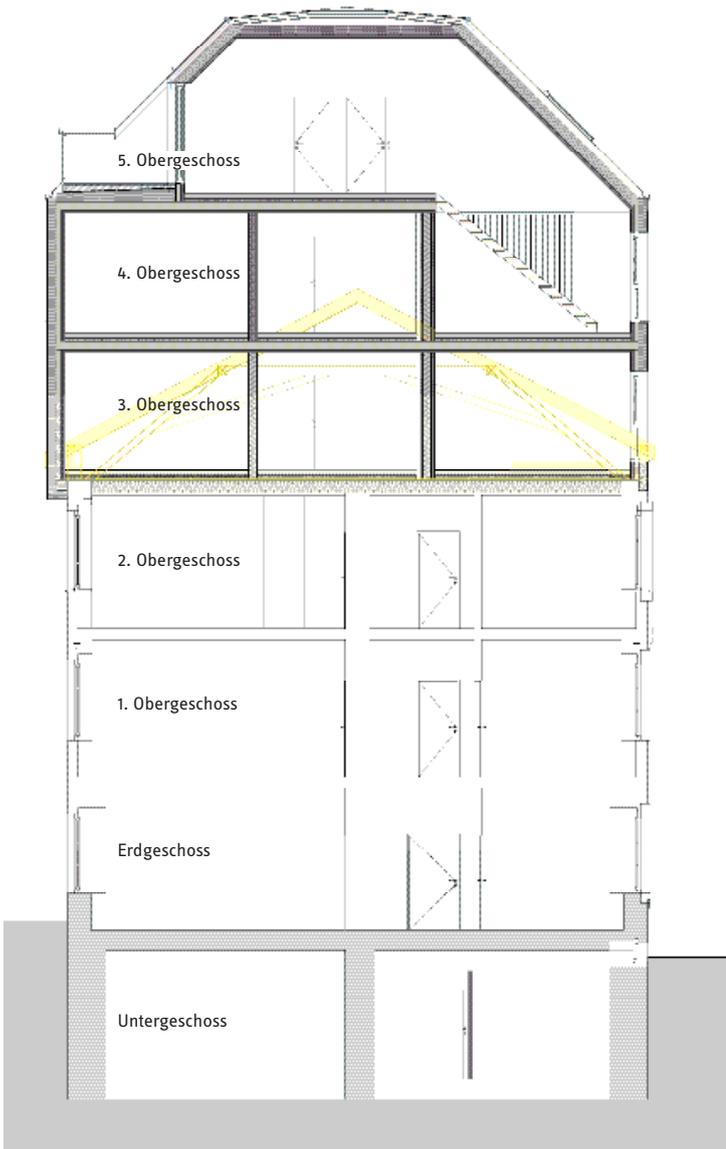


◀ Die neuen Etagen werden mit einer Stahltreppe erschlossen



▶ Die Fenster schließen im Brandfall automatisch

SCHNITT UND DETAILS



	Treppenhaus	
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	CD-Profil zw. Federschiene dazw. Dämmung	5 cm
	Betonziegel	20 cm
	Verputz	

	Wohnungstrennwand	
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	Luftschicht	5 cm
	CD-Profil zw. Federschiene dazw. Dämmung	5 cm
	OSB-Platte	1,5 cm
	Holzkonstruktion dazw. Dämmung	16 cm
	OSB-Platte	1,5 cm
	CD-Profil zw. Federschiene dazw. Dämmung	5 cm
	Luftschicht	1 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm

	Tragende Innenwand	
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	Holzkonstruktion dazw. Dämmung	16 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm

	Außenwand zu Straße	
	Verputz	1 cm
	WDVS Steinwolle	18 cm
	Brettschichtholzplatten	10 cm
	CD-Profil zw. Federschiene dazw. Dämmung	5 cm
	Gipskarton	1,25 cm
	Gipskarton	1,25 cm

Steinwolle, 10 cm Brettschichtholzplatten, 5 cm CD-Profil und Feder-schiene dazwischen Dämmung, und innen zwei Lagen Gipskarton, jeweils 1,25 cm stark.

Anders sieht es bei den Wänden aus, die Brandabschnitte zu den Nachbargrundstücken bilden. Sie mussten REI90-A2-klassifiziert sein. So griff das Planerteam auf bereits geprüfte Systeme nach ÖNORM zurück, in die zwei Lagen Rigips-Feuerschutzplatten integriert sind.

Der Dachaufbau sieht zwei verschiedene Neigungswinkel vor. Das Dach ist mit Metallblechen aus dem Hause Prefa eingedeckt. Unter der Wirrgelege befindet sich eine 2,4 cm starke Schalung, darunter liegt die Lüftungsebene, es folgt eine 2,4 cm starke Schalung. Die 45° steil aufgehenden Bauteile sind mit einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle ausgefacht, ihre Stärke entspricht der Sparrenhöhe mit 20 cm. Die Innenseite ist wie folgt aufgebaut: 1,5 cm OSB-Platte, Dampfbremse, 5 cm Feder-schiene, dazwischen Dämmung, 1,5 cm Gipskarton. Die oberste bestehende Geschossdecke verfügt über einen neuen Parkettbelag,

Heizestrich, Folie, Trittschalldämmung, Splittschüttung, Notabdichtung und Schalung. Darunter befindet sich eine 26 cm starke Tramdecke

im Bestand mit dazwischenliegenden Stahlträgern. Diese Balkenlage war unerwarteterweise quer verlegt, sodass die kleine Auskragung an der Rückseite des Gebäudes nun „hängt“.

Fast unlösbarer Brandschutz

Der Brandschutz spielt wie immer bei Aufstockungsprojekten eine besondere Rolle und erwies sich in diesem Fall als besonders knifflig. Da es keinen Brandschutzbeauftragten gab, war der Bauphysiker in diesem Fall besonders gefragt. Die Baupolizei gab den Standard EI90 A2 vor. „Für uns bedeutete das, dass Wände und Öffnungen so auszubilden sind, dass sie 90 Minuten Feuerwiderstand bieten“, erklärt der Architekt.

Das war vor allem bei der Wahl der Fenster ein Problem. Schließlich fand man ein Produkt, das diesen Vorgaben entspricht. Dieses ist jedoch so komplex aufgebaut, „dass die Bewohner mit solchen Bauteilen kaum umgehen können“, vermutet der Planer. Denn die Fenster der Wohneinheiten müssen im Brandfall automatisch schließen, was nicht nur ein enormer Kostenfaktor ist, sondern auch eine erschwerte Bedienung im Alltag mit sich bringt.

Als fast unlösbar zeigten sich die Vorschriften jedoch im Treppenhaus: Hier sollte das Fenster gleichzeitig

schließen und den Abzug der RWA darstellen – zwei Bedingungen, die sich unmöglich gleichzeitig erfüllen lassen. Man einigte sich am Ende nach vielen Diskussionen auf die Option „im Brandfall zum Rauchabzug öffnen“.

Haustechnik im Kamin

Die neuen Leitungsführungen im Gebäude waren nicht ganz einfach unterzubringen. Doch glücklicherweise befinden sich in Altbauten reichlich ungenutzte alte Kamine. Diese boten genügend Platz für die Leitungsführung, sodass die während der Bauzeit durchgehend bewohnte Wohnung im ersten Obergeschoss von den Bauarbeiten vollkommen unberührt bleiben konnte. Dennoch waren vor allem die Abbrucharbeiten im Dachgeschoss aufgrund der Lärmbelästigung für die verbliebenen Mieter eine anstrengende Phase der Sanierung.

Da bei dem Bauprojekt in Innsbruck keine kontrollierte Wohnraumlüftung in den Planungen vorgesehen war, mussten diese platzraubenden Installationen nicht berücksichtigt werden. Einzig im Dachgeschoss sorgt eine Klimaanlage dafür, dass die Wohnung in den Sommermonaten nicht überhitzt.

Christina Vogt, Gladbeck ■

KANN ICH DAS AUCH?

Mit Kompromissen zum Ziel

Manchmal braucht man einen langen Atem, um ein Projekt zu beenden. Was dem Zimmermann nicht unbekannt ist, musste in diesem Projektverlauf der Architekt schultern: endlose Diskussionen um das Antlitz des umgebauten Hauses. Es mutet schon leicht lächerlich an, wenn ein Dachüberstand, der einhundert Jahre lang in den Straßenraum ragte, dies plötzlich nicht mehr darf und Putzfa-

schen gemalt statt angesetzt werden müssen. Unsinnige Bauvorschriften und kleine Machtspiele um Petitesen kennt jeder Handwerker aus seinem Alltag. Soll der Auftrag am Ende aber erfolgreich abgewickelt und die Rechnung beglichen sein, erfordert es Geduld, Langmut und Durchhaltevermögen. Nur dann kann ein Projekt zufriedenstellend zu Ende gebracht werden.

