



© Simon Rainer

Entlang des Südrings im Bereich der Grassmayrkreuzung und damit an einer der meist frequentierten Verkehrsadern der Stadt einen Wohnbau zu errichten, ist eine nicht unproblematische Herausforderung. Für die Projektbetreiber, die beiden Wohnbaugesellschaften Moser Wohnbau & Immobilien GmbH und ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH, sollten auf mehreren Grundstücken inkl. der Aufstockung eines Bestandsgebäudes über 100 wohnbaugeförderte und frei finanzierbare Wohnungen entstehen, großteils 2- bis 3-Zimmerwohnungen, die sich mehrheitlich auch für studentische Nutzung eignen. Ob und wie in dieser exponierten Lage, die andererseits im Nord-Osten an einen der wenigen Wiltener Grünräume – den Pechegarten – anschließt, eine entsprechend hochwertige Wohnsituation geschaffen werden kann, sollte über einen zweistufigen, geladenen Architekturwettbewerb geklärt werden.

Raimund Rainer reagierte auf diese Ausgangssituation mit einem städtebaulichen Konzept, das die Struktur der Blockrandbebauung aufnimmt und den vorhandenen großen Block im Süden abschließt. Mehrere, unterschiedlich hohe, straßenbegleitende Baukörper umfassen dreiseitig einen Hof, im Norden wurde ein Einzelbaukörper so in den Hof gestellt, dass zum einen die Besonnung des vorhandenen Kindergartens möglichst wenig beeinträchtigt wird, zum anderen der Hof in den erweiterten Pechegarten übergehen kann.

Der südliche Blockrand – ein schmaler, unterschiedlich hoher, einhäufig organisierter Baukörper mit wenigen Fensteröffnungen – fungiert als Schallschutzmauer, die dahinter liegenden Wohnungen sind über Laubengänge erschlossen, ihre Aufenthaltsräume liegen alle Richtung Hof. Im Kreuzungsbereich erhebt sich ein markanter, turmartiger Hochpunkt einem mit Café im Erdgeschoss, die darüber liegenden Wohnungen öffnen sich großzügig nach Westen, wobei Glasschiebeelemente die Loggien entsprechend vor der Verkehrsbelastung schützen. Im Osten wird der Hof von zwei unterschiedlich hohen Bauteilen mit großteils ost-west-orientierten Wohnungen umschlossen. Der siebengeschossige Baukörper im Hof besteht aus einer durchlässigen, u. a. mit Fahrradabstellräumen ausgestatteten Erdgeschosszone über der Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage sowie sechs

## Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold

Südbahnstraße, Leopoldstraße 45, 49-51  
6020 Innsbruck, Österreich

ARCHITEKTUR  
**Raimund Rainer**

BAUHERRSCHAFT  
**ZIMA Holding AG**  
**Moser Wohnbau & Immobilien GmbH**

TRAGWERKSPLANUNG  
**IFS Ziviltechniker GmbH**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT  
**Kühbauch Baumanagement GmbH**

FERTIGSTELLUNG  
**2016**

SAMMLUNG  
**aut. architektur und tirol**

PUBLIKATIONSdatum  
**28. April 2021**



© Simon Rainer



© Architekt Raimund Rainer ZT GmbH

Wohngeschossen.

Das differenzierte Gefüge aus unterschiedlich hohen, weiß verputzten Bauteilen ist straßenseitig geprägt von locker verteilten, verschieden großen quadratischen Öffnungen, zum Hof hin dominieren großzügige Verglasungen und 3-seitig offene Lärchenholzbalkone. Der Massivbaukörper mit hochgedämmter Gebäudehülle wurde – auch aus Schall- und Staubschutzgründen – mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. (Text: Claudia Wedekind)

#### DATENBLATT

Architektur: Raimund Rainer  
Mitarbeit Architektur: Volker Nitschke  
Bauherrschaft: ZIMA Holding AG, Moser Wohnbau & Immobilien GmbH  
Tragwerksplanung: IFS Ziviltechniker GmbH  
örtliche Bauaufsicht: Kühbauch Baumanagement GmbH  
Bauphysik: Spektrum (Karl Torghele)  
Fotografie: Simon Rainer

Techn. Gebäudeausrüstung: Stiefmüller-Hohenauer und Partner GmbH  
Bodengutachten: Stegner Thomas  
Geotechnik: Teindl  
Vermessung: Necon ZT KG  
E-Planung: Fiegl und Spielberger GmbH

Funktion: Wohnbauten

Wettbewerb: 04/2012 - 08/2012  
Ausführung: 05/2015 - 10/2016

Grundstücksfläche: 336 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 5.280 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: 722 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 18.771 m<sup>3</sup>

#### NACHHALTIGKEIT

Heizwärmebedarf: 17,4 - 17,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)  
Endenergiebedarf: 57,7 - 61 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

**Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold**

Primärenergiebedarf: 11,8 (Energieausweis)

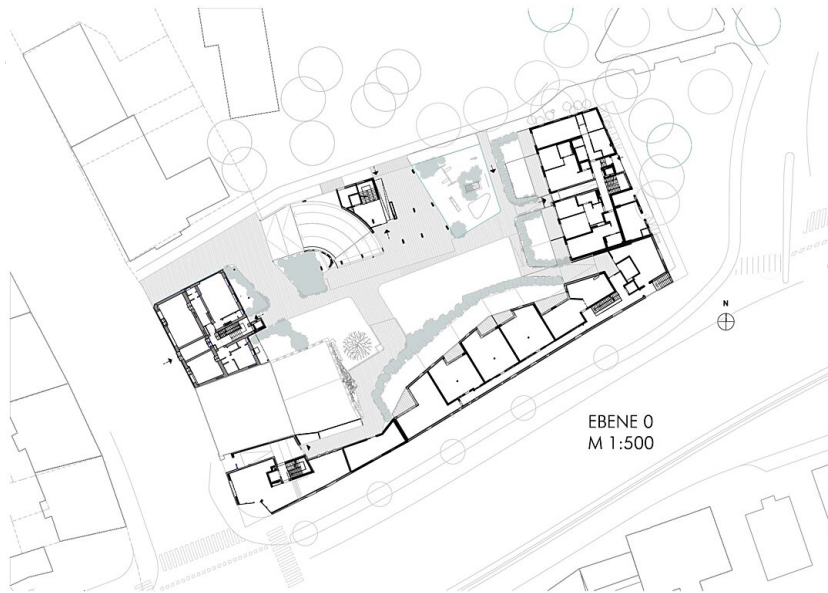
Energiesysteme: Gas-/Ölbrennwertkessel, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie

Materialwahl: Stahlbeton, Vermeidung von PVC im Innenausbau

**AUSFÜHRENDE FIRMEN:**

Baumeister: Swietelsky AG, Fröschl AG & Co KG, Ing. Hans Lang GmbH; Aufzug: Kone AG; Fenster und Schiebeläden: Josef Wick und Söhne GmbH; Holzböden: Föger Wohnen GmbH; Estrich: Haaser Werner; Spengler: Saringer GmbH; Trockenbau: Graup GmbH; Zimmerer: Holzbau Höck GmbH; Gerüst und WDVS: KPS Ötztal Putz; Fliesen: Troyer Fliesen; Tischler: Johann Huter und Söhne; Maler: Achleitner Josef GmbH; Schlosser: Platter Otto GmbH; Sonnenschutz: Remo Ennemoser; Stahltüren: Blasy GmbH

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold



Grundriss E 0



Grundriss E+1

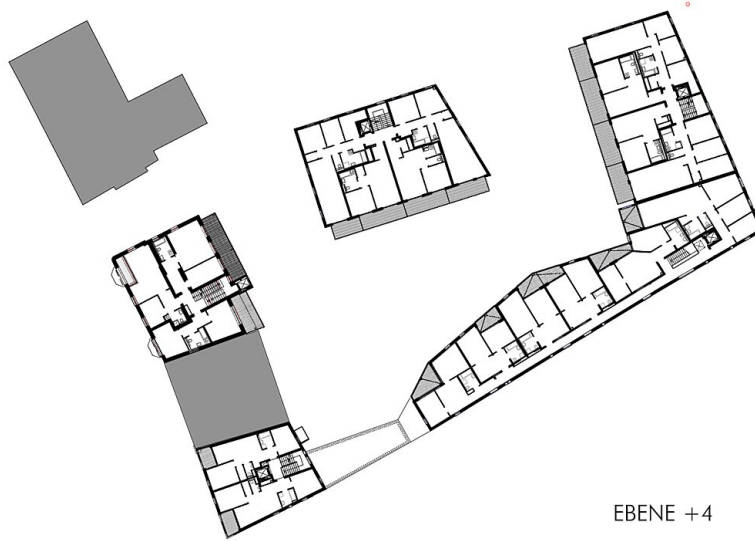


Grundriss E+2

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold



Grundriss E+3



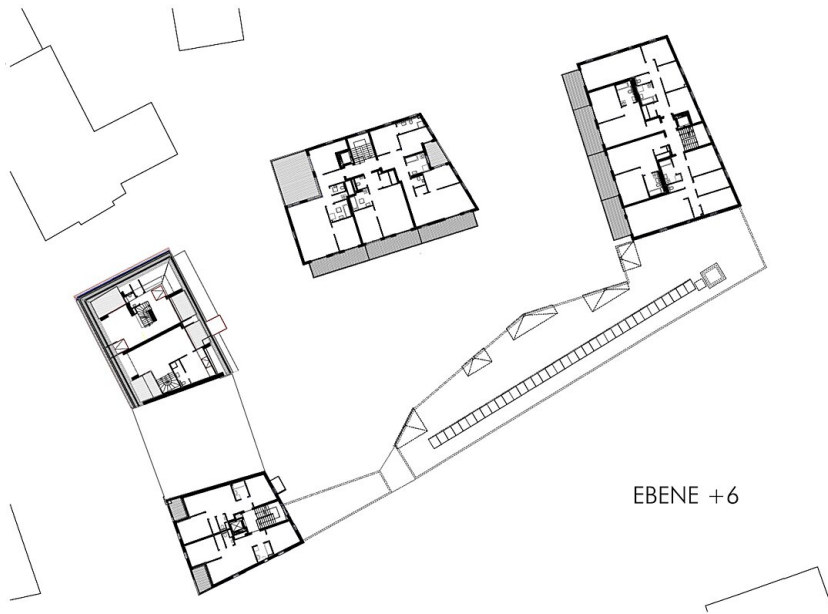
Grundriss E+4

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold



EBENE +5

Grundriss E+5



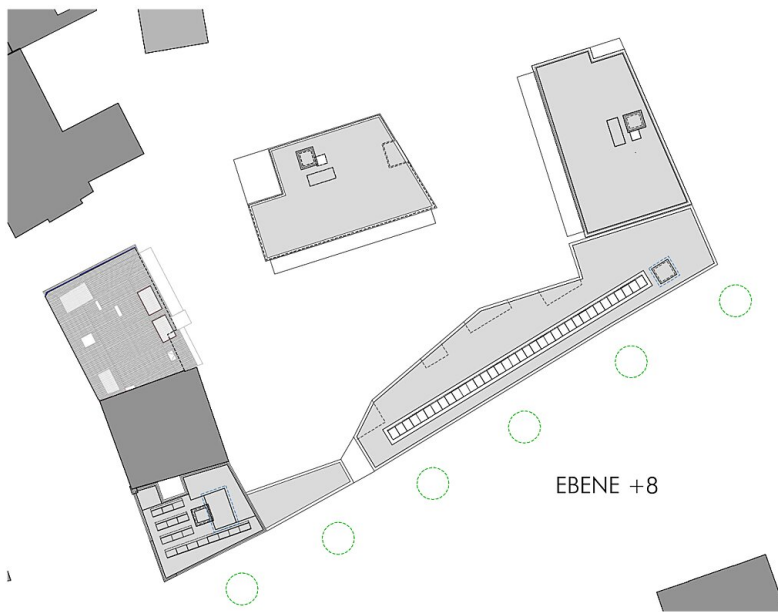
EBENE +6

Grundriss E+6

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold

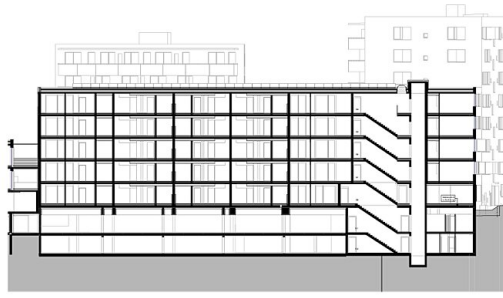


Grundriss E+7



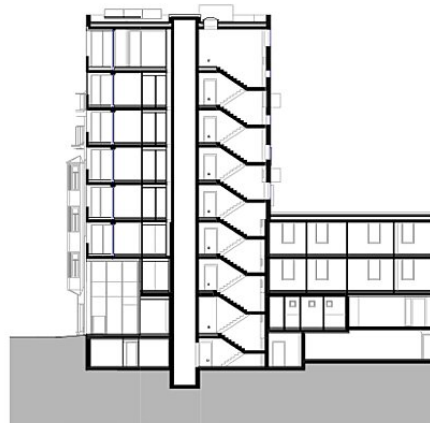
Grundriss E+8

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold



SCHNITT RIEGEL

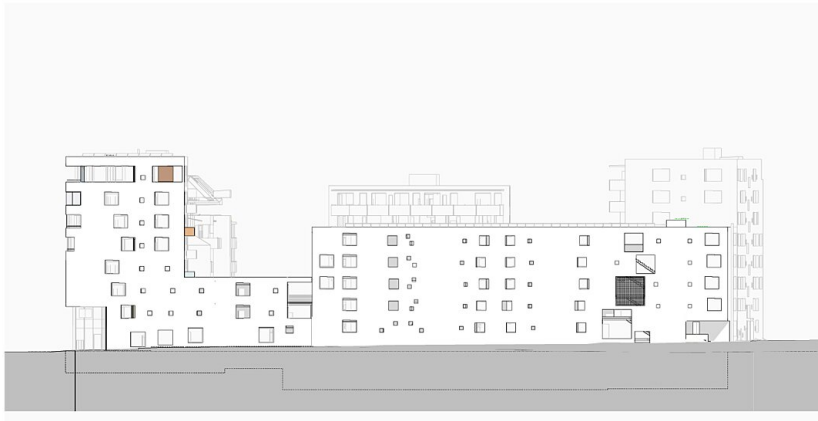
Schnitt Riegel



SCHNITT TURM

Schnitt Turm

Q1 Pechepark und Stadthaus Leopold



ANSICHT SUD

Ansicht Süd



ANSICHT OST

Ansicht Ost



ANSICHT WEST

Ansicht West