

# **Auswahlverfahren**

**zur Findung von Gemeinschaftswohnformen  
für das städtische Wohnbauprojekt am  
Baufeld 2, Campagne Reichenau, Innsbruck**

**15.04.2026**

## Inhalt

A	Präambel.....	4
B	Allgemeiner Teil / Verfahren .....	5
B.1.	Art und Gegenstand des Verfahrens .....	5
B.2.	Das Campagne Reichenau-Areal.....	5
B.3.	Rahmenbedingungen und Begrifflichkeiten .....	8
B.3.1	Gruppen.....	9
B.3.2	Gemeinschaftswohnformen.....	9
B.3.3	Eigentum und Bauträger .....	10
B.3.4	Tiroler Wohnbauförderung .....	10
B.3.5	Möglichkeiten der Mitsprache.....	12
B.3.6	Gemeinschafts- und Gewerbeflächen .....	12
B.3.7	Kosten.....	13
(1)	Mietpreise .....	13
(2)	Eigenmittel .....	14
(3)	Kostenbeitrag Planungs- und Koordinationsleistungen .....	15
B.3.8	Mietvertragsdauer .....	17
B.4.	Die am Verfahren beteiligten Akteur:innen .....	18
B.4.1	Ausloberin .....	18
B.4.2	Verfahrensorganisation, Verfahrensbetreuung und Vorprüfung.....	18
B.4.3	Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) .....	18
B.4.4	Teilnehmer:innen .....	18
B.5.	Aufgabenstellung .....	20
B.6.	Ablauf und Termine des Verfahrens.....	21
B.6.1	Ablauf bis Zuschlag.....	21
B.6.2	Ablauf nach Zuschlag.....	22
B.7.	Bauliche Projektentwicklung des Baufelds 2, Campagne Reichenau .....	22
B.8.	Anmeldung zum Verfahren .....	24
B.9.	Abgabe der Beiträge und Präsentationsunterlagen .....	24
B.10.	Vorprüfung .....	24
B.11.	Beurteilung.....	24
B.12.	Beurteilungsgremium .....	24
B.13.	Beurteilungskriterien .....	26
B.14.	Ausschlussgründe.....	26

B.15.	Schriftliche Anfragen.....	26
B.16.	Rechte und Pflichten.....	26
B.17.	Rechtsgrundlagen.....	26
C	Abzugebende Unterlagen.....	28
C.1.	Motivationsschreiben.....	28
C.2.	Gruppenkonzept.....	28
C.3.	Erdgeschosszonenkonzept.....	30
C.4.	Teilnahmeantrag (Formular).....	31
C.5.	Präsentation.....	31
C.6.	Verzeichnis aller eingereichten Ausarbeitungen.....	31
D	Anhänge.....	32

## A Präambel

Wohnen ist weit mehr als ein Dach über dem Kopf zu haben – es bestimmt Lebensqualität, Gesundheit und soziale Teilhabe und ist damit eine wesentliche Grundlage menschlicher Existenz. Mit dieser Ausschreibung lädt die Stadt Innsbruck engagierte Gruppen, Initiativen und Trägerorganisationen ein, Konzepte für gemeinschaftliche Wohnformen einzureichen, die ein lebendiges, solidarisches und gemeinschaftsorientiertes Quartier stärken und weiterentwickeln.

Im Mittelpunkt steht die Idee, Wohnen als sozialen Raum zu verstehen: als Ort des Austauschs, der gegenseitigen Unterstützung und der Mitverantwortung füreinander und für das unmittelbare Umfeld. Gemeinschaftliche Wohnformen können hier einen wichtigen Beitrag leisten – indem sie das Miteinander stärken, Ressourcen teilen, neue Formen des Zusammenlebens erproben und dem Quartier Impulse geben, die über das eigene Haus hinauswirken.

Gesucht werden Konzepte, die selbstbestimmtes Wohnen in der Gruppe mit einem klaren Mehrwert für die Nachbarschaft verbinden: soziale Mischung, gelebte Solidarität, geteilte Räume und Fähigkeiten, offene Gemeinschaftsbereiche sowie Angebote, die das Quartier bereichern. Gemeinschaftliches Wohnen soll dabei nicht als Nischenmodell verstanden werden, sondern als zukunftsweisender Baustein einer vielfältigen Stadt – offen für unterschiedliche Lebensentwürfe, Altersgruppen und Formen des Zusammenlebens: Familien, Singles, Paare, Alleinerziehende, ältere Menschen, Mehrgenerationen-Konstellationen und Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Herkünften.

Mit diesem Open Call möchte die Stadt Innsbruck Gruppen ansprechen, die Lust haben, Verantwortung zu übernehmen, gemeinsam Visionen zu entwickeln und diese in tragfähige Konzepte zu übersetzen. Gesucht werden Menschen, die nicht nur Wohnraum beziehen, sondern aktiv an der Entstehung eines gemeinsamen Hauses und dem Quartier mitwirken wollen – mit Ideen, Engagement und Bereitschaft zum gemeinsamen Zusammenleben.

Die Campagne Reichenau bietet dafür einen besonderen Rahmen: als wachsendes Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen, öffentlichen Räumen und sozialen Infrastrukturen eröffnet sie die Möglichkeit, gemeinschaftliches Wohnen von Beginn an mitzudenken und sichtbar zu machen. Die ausgewählten Gruppen werden Teil dieses Entwicklungsprozesses und gestalten ihren Wohn- und Lebensraum gemeinsam – in enger Verzahnung mit dem Quartier.

Diese Ausschreibung versteht sich als Einladung, mutige, realistische und inspirierende Konzepte einzubringen. Sie richtet sich an Gruppen, die Gemeinschaft nicht nur als Wohnform, sondern als Haltung begreifen – und die bereit sind, gemeinsam mit der Stadt ein Stück Zukunft des Wohnens in Innsbruck zu gestalten.

## B Allgemeiner Teil / Verfahren

### B.1. Art und Gegenstand des Verfahrens

Es handelt sich um ein Auswahlverfahren zur Findung von Gemeinschaftswohnformen für ein städtisches Wohnbauprojekt am Baufeld 2, Campagne Reichenau, Innsbruck. Das Verfahren baut auf den Gemeinderatsbeschlüssen vom 14.11.2024 sowie vom 9.10.2025 auf, ist nicht anonym und wird vollständig in deutscher Sprache durchgeführt.

Gegenstand des Verfahrens ist die Vergabe von Mietverträgen auf 37 Jahre für gemeinschaftliche Wohnkonzepte innerhalb des Baufeldes 2 für maximal zwei Gruppen bis zu insgesamt 100 Wohnungen. Das Verfahren dient der Auswahl von Gruppen, die dort gemeinschaftlich und selbstbestimmt wohnen möchten.

### B.2. Das Campagne Reichenau-Areal

Die Campagne Reichenau ist eines der wichtigsten Stadterweiterungsgebiete im Osten von Innsbruck. Es umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8,3 ha. Im Endausbau wird es dort ca. 1.100 Wohnungen geben sowie großzügige Grünflächen- und Sportangebote, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Büros und soziale Infrastrukturen.



Abbildung 1: Übersichtsplan Campagne Reichenau: Verortung im Stadtgebiet Innsbruck

In der ersten Bauetappe wurden am Baufeld 1 vier Gebäude mit insgesamt 307 geförderten Wohnungen durch die Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) und die Neue Heimat Tirol (NHT) errichtet, die 2022 fast gänzlich über die städtische Wohnungsvergabe besiedelt wurden. In der Erdgeschosszone sind öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen untergebracht, dazu zählen u.a. ein Nahversorger, eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein Stadtteiltreff für die Stadtteilarbeit der Innsbrucker Sozialen Dienste (ISD). Die Umsetzung der angrenzenden Freiraum- und Sportanlagen der IIG startete Ende 2025. Auch die Bauarbeiten am Areal des ehemaligen Sandwirts haben bereits begonnen. Dort wird junges und studentisches Wohnen durch

die IIG errichtet.

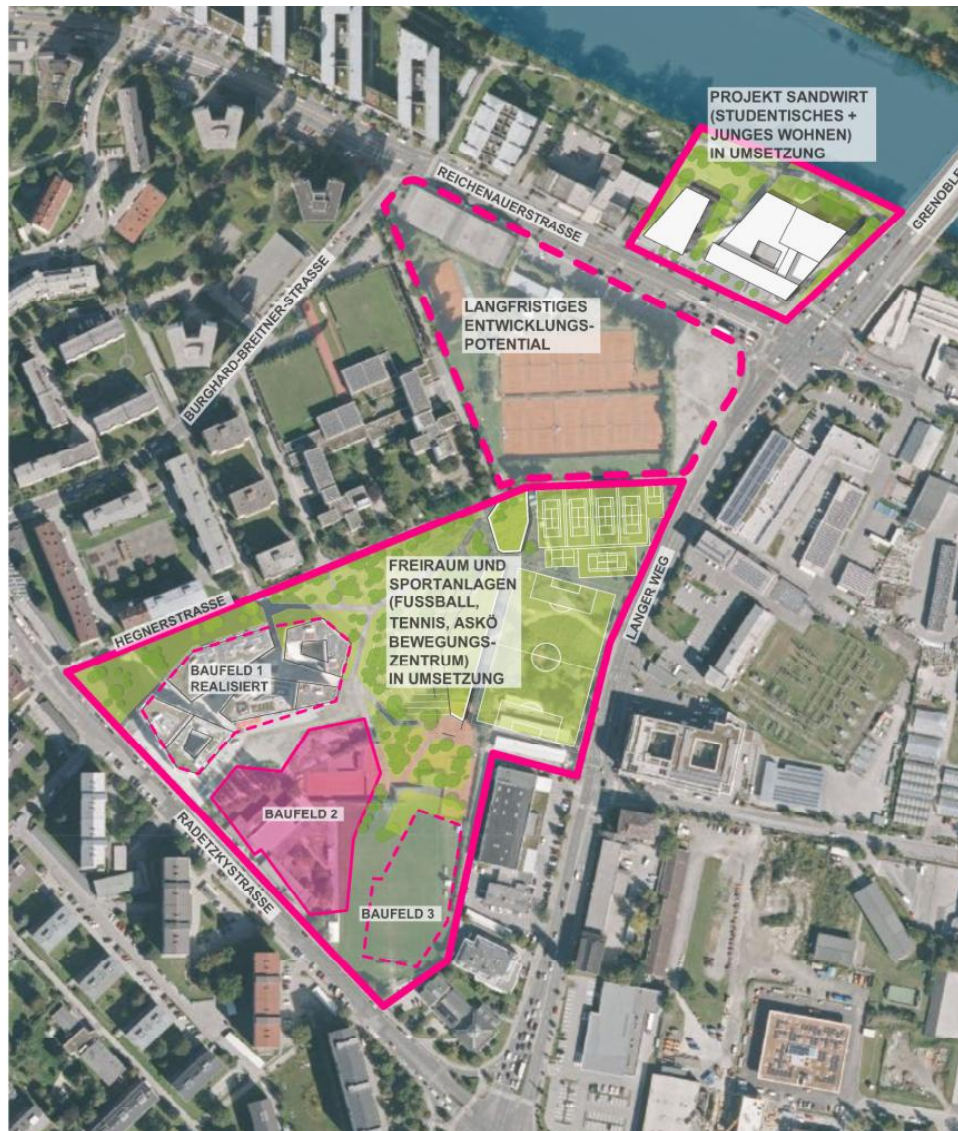


Abbildung 2: Übersicht über das Stadterweiterungsgebiet Campagne Reichenau

Dem städtebaulichen Umstrukturierungsbereich der Campagne Reichenau wurde 2016 ein Leitbild zugrunde gelegt, in dem die Zielsetzungen, Wohnbau in großem Umfang in Verbindung mit Infrastruktureinrichtungen, neu geordneten Sporteinrichtungen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen zu realisieren, präzisiert wurden. Dies ist das Ergebnis eines kooperativen Verfahrens zur Erarbeitung des stadtplanerischen Leitprojekts für das Gesamtareal (Projektteam: ARGE Rüdiger Lainer + Partner und Spath Arquitectos, Wien; ARGE Futurafrosch GmbH und Met Architektur GmbH, Zürich; Auböck und Karasz, landscape architects, Wien).

Planunterlagen Campagne Reichenau: *siehe D - Anhänge.*

Baufeld 2 – Pilotprojekt der Gemeinschaftswohnformen:

Die nächste Bauetappe des Stadterweiterungsgebietes ist Baufeld 2 mit der IIG als Bauträger. Dort entstehen in etwa 300 geförderte Wohnungen, davon stehen bis zu 100 Wohnungen für Gemeinschaftswohnformen für maximal zwei Gruppen im Rahmen des vorliegenden Auswahlverfahrens zur Verfügung. Die restlichen Wohnungen werden über die städtische Wohnungsvergabe vermittelt. Die Erdgeschosszone soll bis zu einem Drittel öffentlich bzw. gemeinschaftlich genutzt werden. Ein Architekturwettbewerb, der Mitte 2026 starten wird, entscheidet über den Gebäudeentwurf. Der Gebäudeteil der Gemeinschaftswohnformen wird gemeinsam mit der ausgewählten Gruppe bzw. ausgewählten Gruppen in der nachfolgenden Projektentwicklung konkretisiert (*Details siehe Kapitel B.7 - Bauliche Projektentwicklung des Baufelds 2, Campagne Reichenau*).

### B.3. Rahmenbedingungen und Begrifflichkeiten

<b>Baufeldgröße BF 2</b>	ca. 7.400 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen gesamt</b>	ca. 300, sowie gemeinschaftlich und gewerblich genutzte Bereiche
<b>Wohnungen Gemeinschaftswohnformen</b>	max. 2 Gruppen, je Gruppe zwischen 30 – 50 Wohnungen, gesamt max. 100 Wohnungen
<b>Vergabemodalität</b>	Gemeinschaftswohnformen: über das gegenständliche Auswahlverfahren  Restliche Wohnungen: über die städtische Wohnungsvergabe
<b>Bauträger</b>	Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG), Grundstück verbleibt im Eigentum der IIG, Errichtung im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderung (TWBF)
<b>Zielgruppe der Gemeinschaftswohnformen</b>	Alle Personen, die den Anforderungen der TWBF entsprechen und im Baufeld 2 der Campagne Reichenau gemeinschaftlich und selbstbestimmt leben möchten sowie Trägerorganisationen oder eine Mischform aus beidem.
<b>Auswahlverfahren zur Findung von Gemeinschaftswohnformen</b>	Start: 16. April 2026 Bewerbungszeitraum: ca. 5 Monate Abgabe: Freitag, 18. September 2026, 12.00 Uhr Sitzung des Beurteilungsgremiums: 15. / 16. Oktober 2026
<b>Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums</b>	Vertreter:innen mit Expertise bei der Umsetzung von Gemeinschaftswohnformen und bei der Einschätzung der Tragfähigkeit der Gruppen- und Erdgeschosskonzepte sowie Vertreter:innen aus Politik, IIG, TWBF, ISD und aus dem Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration.
<b>Bauliche Entwicklung Baufeld 2</b>	Projektfindung über Architekturwettbewerb, anschließend kooperative Weiterentwicklung des Bauteils mit Gemeinschaftswohnformen. Angestrebter Baustart: Ende 2029 Angestrebte Fertigstellung: 2032
<b>Mitspracherecht der Gemeinschaftswohnformen</b>	Eigenständige Entwicklung des Gruppenkonzepts und der Selbstorganisation der Gruppe.  Eigenständige Entwicklung des Erdgeschosskonzeptes mit Wirkung in das Quartier.  Bei Projektentwicklung: Mitspracherecht bei Raumprogramm, Grundriss, Ausstattung und Freiraum.  Ab Bezug: selbstbestimmte Nutzung, autonome Selbstverwaltung, mit Schnittstellen zur IIG.

### B.3.1 Gruppen

Unter dem Begriff „Gruppe“ bzw. „Gruppen“ wird in diesem Verfahren verallgemeinernd sowohl ein Zusammenschluss von Einzelpersonen, als auch eine bereits bestehende Organisation (wie bspw. ein Verein) oder auch eine (soziale) Trägerorganisation verstanden oder eine Mischform aus beidem (*Details siehe B.4.4*). Im Verfahren können maximal zwei Gruppen bzw. Konzepte ausgewählt werden, die jeweils 30 bis maximal 50 Wohnungen sowie Gemeinschafts- und / oder Gewerbeflächen umfassen.

### B.3.2 Gemeinschaftswohnformen

#### **Was sind „Gemeinschaftswohnformen“?**

Einfach gesagt bedeutet gemeinschaftliches Wohnen, dass man nicht nur anonym nebeneinander, sondern aktiv miteinander in einem Haus lebt. Es ist eine Form des Wohnens, bei der eine Gruppe von Menschen das Zusammenleben selbstbestimmt gestaltet und verwaltet – vom Einpersonenhaushalt über Wahlpartnerschaften wie WGs, bis hin zu Familien. Es ist ein Wohnmodell für Menschen, die Nachbarschaft aktiv gestalten wollen, Wert auf Mitbestimmung legen und gerne Räume und Ressourcen mit anderen teilen.

#### **Merkmale, die dieses Modell ausmachen, sind:**

- Eine gemeinsame Vision: Die Bewohner:innen verfolgen eine gemeinsame Vision, ein Leitbild für ihr Zusammenleben.
- Gemeinschaftlich und selbstbestimmt wohnen: Die Bewohner:innen entscheiden sich bewusst dafür, Teil einer Gemeinschaft zu sein. Sie verwalten zum Beispiel ihre Gemeinschaftsräume selbst und entscheiden eigenständig darüber, wer neu in die Gruppe aufgenommen wird.
- Zusammenhalt braucht Räume: Neben der eigenen Wohnung gibt es Gemeinschaftsflächen, die alle Bewohner:innen nutzen können, wie zum Beispiel eine gemeinsame Küche, Werkstätten oder Spielbereiche. Darüber hinaus kann es Räume geben, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, bspw. zu bestimmten Zeiten oder bei bestimmten Anlässen.
- Mitbestimmung von Anfang an: Die Gruppe kann bereits bei der Planung zu einem bestimmten Ausmaß mitreden, wie die zukünftigen Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche aussehen sollen.
- Gut für das Viertel: Es geht nicht nur um das gemeinschaftliche und selbstbestimmte Wohnen. Die Gruppe soll auch einen Mehrwert für die Nachbarschaft schaffen, zum Beispiel durch Angebote im Erdgeschoss, die allen Menschen im Stadtteil offenstehen.

### B.3.3 Eigentum und Bauträger

Die Errichtung des gesamten Bauvorhabens am Baufeld 2, Campagne Reichenau inklusive dem Gebäudeabschnitt für die Gemeinschaftswohnformen erfolgt durch die Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG) im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderung (TWBF). Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, der Gebäudeteil oder einzelne Wohnungen können nicht gekauft werden, die Gruppe soll Generalmieter werden (*Mietvertragsdauer siehe Kapitel B.3.8.*).

Bei der **Generalmiete** als befristeter Mietvertrag auf 37 Jahre – mit Option auf Verlängerung – mietet die Gruppe die gesamte Fläche von der IIG an und vergibt die Wohnungen anschließend eigenständig an ihre Mitglieder. Dadurch erhält die Gruppe das Recht auf selbstbestimmte Wohnungsvergabe, trägt aber im Gegenzug auch das finanzielle Risiko für etwaigen Leerstand.

### B.3.4 Tiroler Wohnbauförderung

Im Rahmen dieses Vorhabens kommt die Objektförderung der Tiroler Wohnbauförderung zum Einsatz: Dabei erhält die IIG als Bauträger die Fördermittel und Zuschüsse für die Errichtung des Gebäudes. Dies erfolgt je nach Fördermodell in Form von zinsgünstigen Darlehen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen oder einer Kombination aus beiden. Dadurch werden Wohnbauprojekte wie dieses gefördert, die bestimmte Vorgaben zu Baukosten, Wohnungsgröße und Miethöhe einhalten. Die Wohnbauförderung sorgt somit dafür, dass qualitätsvoller Wohnraum entsteht, der langfristig für breite Bevölkerungsgruppen leistbar bleibt.

Für die Gruppe bedeutet das, dass sie von dauerhaft günstigeren Mieten profitieren kann, zugleich aber bestimmte Einkommensgrenzen und persönliche Voraussetzungen erfüllen muss (*Details siehe aktuelle Fassung Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie, D - Anhänge*).

Entsprechende Einzelmietverträge werden unter Maßgabe der Förderbedingungen zwischen der jeweiligen Gruppe und deren Mitgliedern vergeben.

#### **Wer darf dort einziehen?**

Nicht jede Person ist berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Voraussetzung ist, dass alle Bewohner:innen als sogenannte „begünstigte Personen“ im Sinne der Tiroler Wohnbauförderung gelten (*Details siehe Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung – aktuelle Fassung siehe D - Anhänge*). Das bedeutet im Wesentlichen:

- Einkommensgrenzen: Das Haushaltseinkommen darf eine bestimmte Höchstgrenze nicht überschreiten. Die aktuellen Höchstgrenzen finden sich in der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie.

- **Persönliche Voraussetzungen:** Die Personen müssen volljährig sein und die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder dieser gem. Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie § 17a gleichgestellt sein, z.B. EU-Bürger:innen.
- **Hauptwohnsitzbegründung:** Die künftige Wohnung ist nur für den Eigenbedarf bestimmt. Ab Einzug muss dort ein Hauptwohnsitz begründet werden, Eigentums- und Nutzungsrechte anderer Wohnungen oder Wohnhäuser müssen innerhalb von sechs Monaten aufgegeben werden (*siehe § 18 (3) TWBF*).

Hinweis: Die Vormerk- und Vergaberichtlinien der Stadt Innsbruck müssen für das gegenständliche Auswahlverfahren nicht eingehalten werden.

Neben dem Fördermodell Mietwohnungen ist auch eine Heimförderung möglich. Bei diesem Modell gilt es neben anderen Fördersätzen auch andere personenbezogene Aspekte zu berücksichtigen (*siehe dazu B.3.7*).

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen ist die Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie einzuhalten (*aktuelle Fassung siehe D - Anhänge*). Mit Mietvertragsabschluss muss die Förderwürdigkeit der Mitglieder nachgewiesen werden. Prinzipiell sollen alle Gruppenmitglieder begünstigte Personen im Sinne der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie sein. Sollte es im Einzelfall gut begründete Abweichungen geben, bspw. zum Zwecke einer Art „Querfinanzierung“ innerhalb der Gruppe zwischen Personen mit höherem und solchen mit niedrigerem Einkommen, so ist auf dies gesondert im Gruppenkonzept hinzuweisen und entsprechend zu begründen.

**Tipp:** Es empfiehlt sich für die Gruppe, frühzeitig eine Liste der potenziellen Mitglieder mit deren ungefähren Einkommensverhältnissen zu erstellen, um sicherzugehen, dass die Gruppe die Kriterien der Tiroler Wohnbauförderung erfüllt.

Eine solche Liste kann auch den Einreichunterlagen beigelegt werden und unterstützt die Glaubwürdigkeit des Konzeptes. Diese Liste dient lediglich der Vorprüfung und wird nicht an das Beurteilungsgremium weitergegeben.

### **Förderungswürdigkeit des Konzepts**

Um die Förderwürdigkeit für das gesamte Bauvorhaben am Baufeld 2, Campagne Reichenau erreichen zu können, sind gegebenenfalls Adaptierungen der eingereichten Konzepte notwendig. Diese Adaptierungen sowie die Eruiierung des geeigneten Fördermodells werden in der weiterführenden Projektentwicklung gemeinsam mit der jeweiligen Gruppe erarbeitet. Die endgültige Beurteilung der Förderwürdigkeit erfolgt nach Vorliegen der Baubewilligung.

## **Wichtig!**

**Fragen zu den personenbezogenen Voraussetzungen sind ausschließlich an das auslobende Büro zu richten und nicht direkt an die Tiroler Wohnbauförderung.**

### B.3.5 Möglichkeiten der Mitsprache

Die Gruppe muss im Zuge des gegenständlichen Auswahlverfahrens Konzepte für das Wohnen, die Gruppe selbst und die Nutzung der Erdgeschosszone eigenständig entwickeln. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens und nach Abschluss des Architekturwettbewerbs für Baufeld 2 hat die ausgewählte Gruppe im Zuge der weiterführenden Projektentwicklung bis zur Einreichung des Bauansuchens ein Mitspracherecht beim Raumprogramm, den Wohnungsgrundrissen sowie der Ausstattung und dem Freiraum (*Details siehe B.7- Bauliche Projektentwicklung des Baufelds 2*). Ab Bezug übernimmt die Gruppe die Verantwortung für die selbstbestimmte Nutzung, die Vergabe der Wohnungen sowie die Selbstverwaltung (bspw. der Gemeinschaftsfläche) in Abstimmung mit der IIG.

Ein „**Raumprogramm**“ ist eine Aufstellung (meist in Listenform) der benötigten Räume und deren gewünschte Größe (z.B. Werkstatt 40m<sup>2</sup>, Gemeinschaftsküche 20m<sup>2</sup>)“.

### B.3.6 Gemeinschafts- und Gewerbeflächen

**Gemeinschaftsflächen** stehen allen Gruppenmitgliedern gleichermaßen zur Nutzung zur Verfügung. Eine Mitnutzung durch außenstehende Personen wie bspw. für öffentliche Nutzungen ist in untergeordnetem Ausmaß ebenfalls möglich. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten sind während der weiterführenden Projektentwicklung mit der IIG und TWBF zu vereinbaren.

Gemeinschaftsflächen können in allen Geschossen angeordnet werden. Werden Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss vorgesehen, so ist ausdrücklich erwünscht, dass sich diese nicht nur an die Gruppe richten, sondern einen Mehrwert für das gesamte Quartier bieten (z.B. als Veranstaltungsräume, Werkstätten etc.). Welche konkreten Nutzungen das sein können, obliegt den Konzepten der Teilnehmenden.

Die Errichtungskosten von Gemeinschaftsflächen sind im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderung in einem Ausmaß von bis zu ca. 10% der Wohnnutzfläche förderbar. Der Mietzins für die Gemeinschaftsflächen wird zusammen mit den Betriebskosten anteilig auf die Wohnungen aufgeteilt. Je größer die Gemeinschaftsflächen sind, desto höher ist der Mietzins.

Im „**Erdgeschosszonenkonzept**“ werden die Ideen der Gruppe für die Nutzung ihres Erdgeschosses und dessen Wirkung in die Nachbarschaft abgefragt.

Als ungefährender Richtwert kann ein Spielraum von etwa 30m<sup>2</sup> bis 200m<sup>2</sup> angenommen werden.

**Gewerbeflächen** sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Ihre Errichtung kann nicht über die Tiroler Wohnbauförderung gefördert werden, dafür sind sie hinsichtlich ihrer Nutzung vielschichtiger als Gemeinschaftsflächen. **Gewerbeflächen können** grundsätzlich auch **in Obergeschossen** angeordnet sein, wie z.B. ein Büro oder eine Praxis. Diese Flächen im Obergeschoß sollen jedoch nur von Mitgliedern der Gruppe selbst angemietet werden können. Gewerbeflächen im Erdgeschoss stehen für externe Nutzungen und Partner:innen offen, um das Viertel zu beleben. Eine Vermietung an Dritte ist hier im Sinne einer kostendeckenden Bewirtschaftung und zur Finanzierung des sozialen Mehrwerts für das Quartier möglich und konzeptionell vorgesehen.

Für das Erdgeschosszonenkonzept sind sowohl nur Gemeinschaftsflächen, eine Mischung aus Gemeinschafts- und Gewerbeflächen oder nur Gewerbeflächen denkbar (*siehe auch C.3*). Die Gruppe mietet im Rahmen des Generalmietvertrags auch die Gemeinschaftsflächen. Sollen auch Gewerbeflächen angemietet werden, trägt sie das Risiko, wenn diese Flächen leer stehen, genauso wie bei den Wohnungen.

### **Ausstattung der Gemeinschaftsflächen und Gewerbeflächen**

Zu beachten ist, dass die Kosten für die Möblierung und Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Räume sowie der Gewerbeflächen nicht über die Tiroler Wohnbauförderung abgewickelt werden können und von der Gruppe selbst finanziert werden müssen.

## **B.3.7 Kosten**

### **(1) Mietpreise**

Die tatsächliche Preiskalkulation für das Projekt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Aus heutiger Sicht lässt sich daher nicht seriös abschätzen, wie sich der Mietpreis zum Zeitpunkt des Bezugs (voraussichtlich 2032) gestalten wird. Zur Orientierung werden hier die Kosten nach heutiger Preisbasis angegeben, wobei Anpassungen wahrscheinlich sind. Nach heutiger Preisbasis belaufen sich die monatlichen Mieten brutto, exkl. Kosten für Strom in etwa wie folgt:

- Wohnungen: Miete (ohne Gemeinschaftsflächen) Stand 2026 ca. € 14 brutto warm pro m<sup>2</sup> (Mietpreisentwicklung lt. Regeln der Tiroler Wohnbauförderung).
- Gemeinschaftsräume (förderbar bis zu einer Fläche von ca. 10% der

Wohnnutzfläche), Miete Stand 2026: € 15-16 brutto warm pro m<sup>2</sup> (Mietpreisentwicklung lt. Regeln der Tiroler Wohnbauförderung).

- Tiefgaragenplatz: ca. € 150 brutto (Mietpreisentwicklung lt. Indexierungsregelung = Preisanpassung an die allgemeine Inflation (Teuerung) im Mietvertrag).  
Grundsätzlich sind baurechtlich vorgeschriebene Stellplätze von der Gruppe anzumieten. Es ist jedoch im Interesse der IIG, die Stellplatzanzahl möglichst gering zu halten. Dazu soll im Rahmen der weiterführenden Projektentwicklung der Stellplatzbedarf detailliert untersucht werden.
- Gewerbeflächen: ein angemessener Mietzins soll im Rahmen des Erdgeschosskonzeptes nachvollziehbar angeführt werden (*siehe Kapitel C.3.*).

Im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderung können beim Fördermodell der Mietwohnungen personenbezogene Beihilfen („Mietzinsbeihilfe“) angesucht werden, die Einzelpersonen beim Mietzins finanziell unterstützen. Die Kriterien sind in der aktuellen Fassung der Richtlinien angeführt (*Details siehe aktuelle Fassung Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie, D - Anhänge*). Neben dem Fördermodell Mietwohnungen ist auch eine Heimförderung möglich, wobei die Mietpreise hier aufgrund anderer Fördersätze deutlich höher sind und für Wohnungen im Heimmodell keine personenbezogenen Beihilfen angesucht werden können.

Seitens der Gruppe sind Überlegungen zur Finanzierung anzustellen (*siehe Kapitel C abzugebende Unterlagen / Gruppenkonzept*). So lässt sich beispielsweise durch Einmalzahlungen (Baukostenzuschuss) von Gruppenmitgliedern die laufende Miete reduzieren.

## (2) Eigenmittel

### **Externe Beratung (Rechts- und Steuerberatung)**

Mit dem Start der tatsächlichen Projektentwicklung, nach Abschluss des gegenständlichen Auswahlverfahrens und nach Abschluss des Architekturwettbewerbs für BF 2, benötigt jede Gruppe eine professionelle Begleitung in rechtlichen und steuerlichen Fragen.

- **Warum ist das wichtig?** Die Gruppe muss eine passende Rechtsform gem. TWBF (z.B. Verein oder Genossenschaft) gründen um Verträge (z.B. den Generalmietvertrag) rechtssicher abschließen zu können.
- **Kostenpflicht:** Diese Ausgaben für Rechts- und Steuerberatung sind von der Gruppe selbst zu tragen.

Die Ausstattung von Gemeinschaftsflächen ist durch die Gruppen bzw. bei Gewerbeflächen durch die Gewerbemieter:innen selbst zu finanzieren (*siehe dazu auch C.3 – Erdgeschosszonenkonzept*).

## Baukostenzuschuss

Ein Baukostenzuschuss ist nicht verpflichtend. Dieser kann von der Gruppe freiwillig erbracht werden, um beispielsweise die späteren Mietkosten zu reduzieren.

### (3) Kostenbeitrag Planungs- und Koordinationsleistungen

Nach Auswahl durch das Gremium erhält die Gruppe Zeit, um sich für die Projektentwicklungsphase zu organisieren (*siehe dazu Punkt B.6.2 Ablauf nach Zuschlag*). Erst nach diesem Konsolidierungszeitraum und mit Abschluss der Kooperationsvereinbarung bzw. dem Start der verbindlichen Projektentwicklung werden bei einem späteren Ausscheiden der Gruppe Risikokosten gemäß der Vereinbarung mit der IIG fällig. (*siehe auch B.7*).

Eckpunkte dieser Vereinbarung werden derzeit ausgearbeitet und den Bewerber:innen im weiteren Verlauf des Verfahrens übermittelt.

Da gemeinschaftliches Wohnen individueller geplant wird als herkömmlicher Wohnbau (z.B. durch die gemeinsame Gestaltung von Grundrissen und Gemeinschaftsräumen), entsteht ein planerischer und koordinativer Mehraufwand.

- **Umfang:** Im Vergleich zu einem herkömmlichen geförderten Wohnbauprojekt ist bei der Planung und Koordination von gemeinschaftlichem Wohnen mit einem Mehraufwand zu rechnen.

Für eine kompakt strukturierte, partizipative Projektentwicklung (bis zur Einreichung des Bauansuchens) könnte eine Kostenbeteiligung der Gruppe bei ca. 50 Wohnungen, je nach Grad der Mitbestimmung, für die partizipative Planung und Prozessbegleitung von ca. € 70.000 netto betragen. Dieser Honoraraufschlag ist von der Gruppe zu leisten, die genauen Kosten können von der IIG erst ermittelt werden, wenn Parameter wie insbesondere die Größe der Gemeinschaftswohnform bekannt und der partizipative Prozess festgelegt sind (*Details zum Prozedere siehe dazu auch B.7 – Bauliche Projektentwicklung*).

- **Leistungen:** Dieser Beitrag deckt die detaillierte Ausarbeitung bzw. Übersetzung des eingereichten Gruppenkonzeptes inkl. der Wohnungen sowie des Erdgeschosskonzeptes in Raumprogramm, Grundrisse, Ausstattung ab, sowie die intensive Abstimmung und Kommunikation während der Projektentwicklung bis zur Einreichung des Bauansuchens.
- **Finanzierung:** Dieser Beitrag ist vor Beginn der Projektentwicklung zu leisten.

Planen Sie in Ihrem Gruppenbudget von Anfang an einen **Puffer für die Gründungsphase** (Rechtsform, Verträge) **und die Planungsbegleitung** ein. Während die Baukosten über die Miete abgedeckt werden, erfordert die Selbstorganisation der Gruppe finanzielle Eigeninitiative für Beratung und die spätere Innenausstattung der Gemeinschaftsräume.

### **Absicherung des Ausfallrisikos (Risikokosten)**

Die IIG und die Stadt müssen sicherstellen, dass das Gebäude auch dann sinnvoll genutzt werden kann, wenn eine Gruppe wider Erwarten aus dem Projekt ausscheidet. Darauf wird in der gesamten Projektentwicklung geachtet werden. Sollte eine Gruppe aussteigen, so sind Teile der bereits entstandenen Kosten zu erstatten. Details dazu sollen in einer Kooperationsvereinbarung zwischen Gruppe und IIG geregelt werden.

- **Wann fallen diese Kosten an?** Diese Kosten fallen frühestens nach Abschluss der Kooperationsvereinbarung an und müssen nur dann von der Gruppe beglichen werden, wenn sie aus dem Projekt ausfällt.
- **Wie hoch sind die Kosten?** Die Höhe der Kosten hängt von dem Zeitpunkt des etwaigen Ausscheidens der Gruppe aus dem Projekt ab und werden in der Kooperationsvereinbarung zwischen IIG und Gruppe zu Beginn der Projektentwicklung benannt. Grundsätzlich werden die Kosten höher, je später das Ausscheiden erfolgt. Unterschieden werden kann dazu in folgende Phasen:
  - Phase ab Abschluss der Kooperationsvereinbarung zwischen IIG und Gruppe bis zur Einreichung des Bauansuchens.
  - Phase ab Ausführungsplanung bis Baubeginn.
  - Bauphase bis Fertigstellung bzw. bis Abschluss des Mietvertrages.
  - Ausstieg aus dem Mietvertrag: hier können bspw. Kosten eines etwaigen Umbaus anfallen.

### **Welche Kosten kommen auf mich zu?**

Abgesehen von den Mietkosten fällt für die individuelle Mitgestaltung der Wohn- und Gemeinschafts- bzw. Gewerbeflächen ein zusätzlicher **Beitrag zu Planungs- und Koordinationsleistungen** an. Bei einer Gruppe mit 50 Wohnungen liegen diese Kosten für partizipative Planung und Workshops beispielhaft bei rund € 70.000 netto.

Zusätzlich trägt die Gruppe die **Kosten für Rechts- und Steuerberatung** sowie für die **Innenausstattung der Gemeinschafts- bzw. Gewerbeflächen**. Ein Baukostenzuschuss ist nicht erforderlich. Dieser kann freiwillig geleistet werden und damit die Miete reduzieren.

**Risikokosten** entstehen nur, wenn die Gruppe nach dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung aus dem Projekt aussteigt.

### B.3.8 Mietvertragsdauer

Der Generalmietvertrag wird auf eine Dauer von 37 Jahren befristet abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung. Die Befristung orientiert sich an der Kreditlaufzeit der Tiroler Wohnbauförderung und schafft damit einen klaren wirtschaftlichen und fördertechnischen Rahmen für die Projektumsetzung.

Im Zeitraum von 5 bis 10 Jahren vor Ablauf der Befristung werden Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung des Mietvertrages aufgenommen. Die Dauer einer solchen Verlängerung sowie die Handhabung von Szenarien, in denen sich die Zusammensetzung oder die Absichten der Gruppe verändern (z.B. bei einem nur teilweisen Verlängerungswunsch der Mitglieder), sind im Rahmen dieser Verhandlungsphase gemeinsam abzustimmen. Grundsätzlich steht die IIG einer Verlängerung positiv gegenüber, sofern die langfristige Aufrechterhaltung der Qualitäten des jurierten Konzepts gewährleistet ist.

## B.4. Die am Verfahren beteiligten Akteur:innen

### B.4.1 Ausloberin

Landeshauptstadt Innsbruck, Maria-Theresien-Str. 18, 6020 Innsbruck, vertreten durch die Magistratsabteilung III; Stadtplanung, Mobilität und Integration

### B.4.2 Verfahrensorganisation, Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

wohnbund:consult eG  
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

[campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at)

Ernst Gruber, Architekt MArch  
Daniela S. Fiedler, Dipl.-Medienwirtin (FH)

Lenaugasse 19, 1080 Wien

Tel: +43-1-5220119 203

[www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

Die Verfahrensorganisation fungiert als Kontaktstelle für schriftliche Anfragen der Interessent:innen / Teilnehmenden. Dies betrifft auch Fragen bezüglich der Tiroler Wohnbauförderung. Die Interessent:innen / Teilnehmenden müssen sich per E-Mail an [campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at) registrieren und erhalten hierfür eine Bestätigung. Über die hinterlegte E-Mail-Adresse werden den Interessent:innen / Teilnehmenden die Beantwortungen der Fragen, Informationen zu Ergänzungen oder Änderungen betreffend des Verfahrens kommuniziert.

### B.4.3 Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG)

Die IIG ist Bauträger und förderwürdiger Errichter für das gesamte Bauvorhaben am Baufeld 2, Campagne Reichenau. Die IIG steht zu 100% im Eigentum der Stadt Innsbruck. Die IIG lukriert die Förderung und Zuschüsse für objektgeförderte Mietwohnungen, die IIG kalkuliert die Miete unter den Prinzipien der Kostendeckung. Die übergeordnete Betriebs-Verwaltung (Betriebskosten, Mietvorschreibung) soll bei der IIG verbleiben. Die Agenden der sonstigen Hausverwaltung obliegt der Gruppe; diese gewährt im Anlassfall der IIG umfassenden Einblick in ihr Handeln und ihre Bücher.

### B.4.4 Teilnehmer:innen

Teilnahmeberechtigt sind Gruppen, die gemeinschaftlich und selbstbestimmt Wohnen möchten, bestehende (soziale) Trägerorganisationen oder eine Kooperation zwischen einer Gruppe und einem Träger. Unabhängig von der Zusammensetzung ist es von Bedeutung, dass sie einen Beitrag für das Quartier leisten wollen.

Gruppen können daher sein:

- ein Zusammenschluss von Einzelpersonen;
- eine bereits bestehende Organisation oder auch eine (soziale) Trägerorganisation;
- eine Mischung aus beiden (Gruppe bewirbt sich zusammen mit einer Trägerorganisation).

Die Gruppe muss bei Abgabe der Einreichungen noch nicht vollständig sein. Ist die Zusammensetzung der Gruppe wesentlich für das Konzept, so sollte diese ein Minimum von einem Drittel der geplanten Mitglieder aufweisen.

Die Gruppe kann innerhalb der Vorgaben der Tiroler Wohnbauförderung ihre Rechtsform selbst auswählen, wichtig ist der Nachweis gemeinnütziger Zwecke bzw. die Steuerbegünstigung (*siehe dazu TWFG § 17 Abs. (2)*). Die teilnehmende Gruppe soll jene Rechtsform wählen, die ihren Bedürfnissen am besten entspricht und die den Förderrichtlinien entspricht. Typische Rechtsformen sind zum Beispiel Verein, Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist nicht möglich.

Gemäß Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 §17 Abs. 2 lit. e können Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, mit Sitz in Österreich, die nach Satzung Stiftung oder sonstigem Statut und ihrer Geschäftstätigkeit ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder sozialen Zwecken dienen, als Mieter:in einer geförderten Einheit auftreten.

Die Gruppe muss sich mit Abgabe des Konzeptes noch nicht in der geplanten Rechtsform formiert haben, wohl aber die gewählte Rechtsform und die Art ihrer Umsetzung beschreiben. Eine Gründung bzw. Konstituierung nach Zuschlag ist notwendig, um in weiterer Folge als Ansprechpartnerin zwischen der IIG und den einzelnen Gruppenmitgliedern agieren zu können.

Pro Gruppe sind mindestens 30 Wohnungen nötig und max. 50 möglich. Eine Einreichung kann sich also nicht für den gesamten Teil mit 100 Wohnungen bewerben.

## B.5. Aufgabenstellung

Das zentrale Ziel der Stadt Innsbruck ist die Realisierung eines zukunftsweisenden Pilotprojekts, das gemeinschaftliche Wohnformen als festen Baustein einer vielfältigen Stadt etabliert und ein lebendiges, solidarisches Quartier in der Campagne Reichenau stärkt. Die Aufgabe besteht darin, Konzepte zu entwickeln, die selbstbestimmtes Wohnen in der Gruppe mit einem klaren Mehrwert für die Nachbarschaft verbinden: Während für die Bewohner:innen ein sozialer Raum des Austauschs und der gegenseitigen Unterstützung geschaffen wird, soll das Projekt durch offene Gemeinschaftsbereiche und gezielte Angebote im Erdgeschoss aktiv in den Stadtteil hinauswirken. Gesucht werden Akteur:innen, die bereit sind, Verantwortung für das Miteinander zu übernehmen, Ressourcen zu teilen und durch eine soziale Durchmischung sowie quartiersöffentliche Nutzungen einen langfristigen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit und Lebensqualität für das gesamte Umfeld zu leisten.

**Soziale Durchmischung** bedeutet (Wohn-)Raum für vielfältige Stadt-Bewohner:innen hinsichtlich Alter, Geschlecht, formalem Bildungsniveau, Einkommen, Herkunft, Lebensstile, Erfahrungen, Kompetenzen, etc.

Von den Teilnehmer:innen ist ein Motivationsschreiben und **Gruppenkonzept** vorzulegen, das die Vision, Zusammensetzung, die Art der Selbstorganisation der Gruppe sowie deren Beweggründe und Ziele erläutert. Darüber hinaus sind die geplanten Nutzungen und Wohnformen zu beschreiben und der Beitrag der Gruppe zu Diversität, Nutzungsvielfalt und sozialer Durchmischung im Quartier darzulegen (*siehe dazu C – Abzugebende Unterlagen*). Zusätzlich ist ein **Konzept für die Erdgeschosszone** einzureichen, das die vorgesehenen gewerblichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss, deren Größenordnung und Finanzierung sowie den zu erwartenden Mehrwert für den Stadtteil skizziert.

## B.6. Ablauf und Termine des Verfahrens

### B.6.1 Ablauf bis Zuschlag

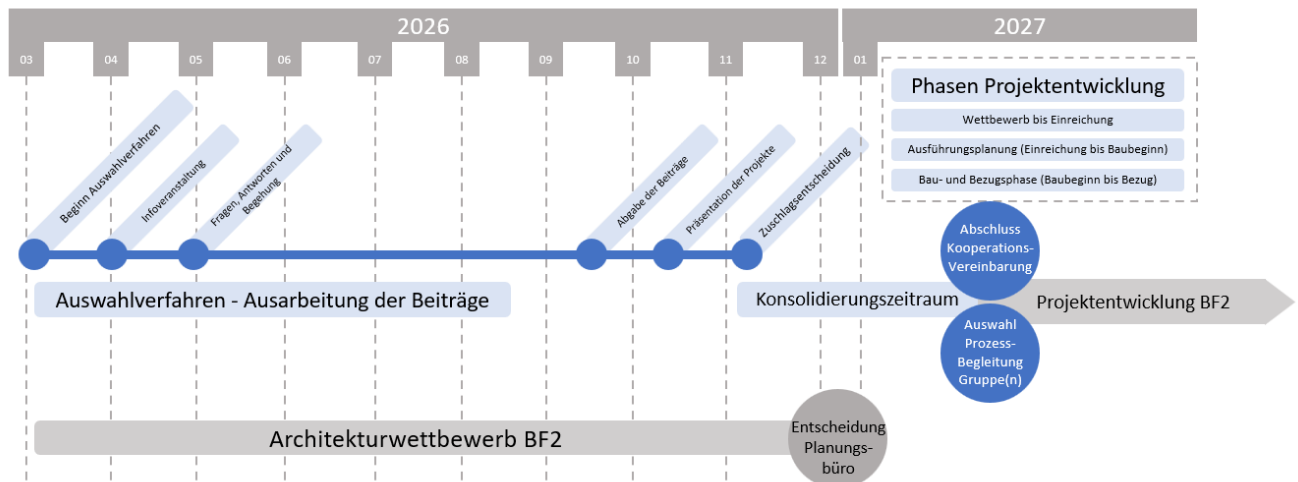


Abbildung 3 Übersicht über die Termine im Verfahrensablauf

- **Konstituierende Sitzung des Beurteilungsgremiums 19.2.2026**
- **Infoveranstaltung: 15.4.2026, 16:30-19.00**
- **16.4.2026:**  
**Beginn des Auswahlverfahrens mit Download der Ausschreibungsunterlagen**

Alle Informationen zum Verfahren finden Sie unter diesem Link:

<https://www.innsbruck.gv.at/leben/wohnen/gemeinschaftliche-wohnformen>

Ein Download der Auslobungsunterlagen ist auch ohne Anmeldung dort möglich.

#### **Möglichkeit der Registrierung für Interessent:innen:**

Formlos per E-Mail an [campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at)

Über diese E-Mail-Adresse erhalten Sie Informationen zum Verfahren.

- **Fragen, Antworten und Begehung: Donnerstag, 18.6.2026, 16-20.00**  
Der Treffpunkt wird den Interessent:innen noch bekannt gegeben. Hierbei soll es auch die Möglichkeit geben, Gruppen und Interessierte miteinander zu vernetzen.

*Die Infoveranstaltung sowie die Veranstaltung „Fragen, Antworten und Begehung“ werden protokolliert und an alle registrierten Interessent:innen ausgeschickt.*

- **Schriftliche Anfragen bis 25.6.2026.** Die Fragen werden bis zu dem angegebenen Zeitpunkt gesammelt und anonymisiert laufend schriftlich beantwortet. Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen wird allen Teilnehmenden übermittelt, die sich bis zu diesem Tag für die Teilnahme

angemeldet haben.

- **Letzte schriftliche Beantwortung der Fragen bis 9.7.2026**
- **Abgabe der Bewerbungsunterlagen bis Freitag, 18.9.2026, 12.00 Uhr**
- **Abgabe der Präsentationsunterlagen** im Format \*.ppt, \*.pptx (Powerpoint) oder als PDF: **bis 1.10.2026, 12.00 Uhr**
- **Sitzung des Beurteilungsgremiums inkl. Präsentation der Projekte** durch die Teilnehmer:innen anhand ihrer Präsentationsunterlage: **15. / 16.10.2026**

## B.6.2 Ablauf nach Zuschlag

### **Konsolidierungszeitraum und Kooperationsvereinbarung**

- Die Verhandlungen zwischen der ausgewählten Gruppe und der IIG unter Beiziehung der Stadt Innsbruck sollen innerhalb eines Monats nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses beginnen. In dieser Konsolidierungsphase kann z.B. die Gründung einer eigenen Rechtsform, die Auswahl von Berater:innen oder eine erste Gruppenerweiterung erfolgen. Innerhalb dieses Konsolidierungszeitraumes soll es zu einem Abschluss und einer Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Gruppe und der IIG kommen. Voraussetzung für die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung ist, dass seitens der Gruppe eine entsprechende Rechtsform begründet wurde. Eine exemplarische Kooperationsvereinbarung wird den Auslobungsunterlagen gesondert nachgereicht.
- Sollte keine Einigung zustande kommen, kann mit einem:einer Nachrücker:in verhandelt werden.
- Danach erfolgt die Zuschlagsentscheidung sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen Gruppe(n) und IIG bzw. der Stadt.

## **B.7. Bauliche Projektentwicklung des Baufelds 2, Campagne Reichenau**

Parallel zum gegenständlichen Auswahlverfahren der Gemeinschaftswohnformen wird ein Architekturwettbewerb für das gesamte Bauvorhaben inkl. Gemeinschaftswohnformen am Baufeld 2, Campagne Reichenau abgewickelt.

Bei einem „**Architekturwettbewerb**“ wählt eine Jury aus verschiedenen Einreichungen den besten Gebäudeentwurf für das jeweilige Bauvorhaben aus.

Die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs und das Ergebnis des gegenständlichen Auswahlverfahrens der Gemeinschaftswohnformen werden in etwa zur gleichen Zeit vorliegen, damit mit der weiterführenden Projektentwicklung von Baufeld 2 zeitnah gestartet werden kann. Angestrebter

Baustart von Baufeld 2 ist Ende 2029.

Ziel des Architekturwettbewerbs ist die Erlangung eines Vorentwurfskonzeptes für die Errichtung des Wohnbauprojektes am Baufeld 2, Campagne Reichenau und des zugehörigen Freiraumes. In Bezug auf das Bauvolumen der Gemeinschaftswohnformen (ca. 1/3, bis zu maximal 100 Wohnungen) soll im Wettbewerb zunächst die Lage und Anordnung innerhalb des Baufeldes sowie ein grundsätzlicher Gebäudeentwurf abgefragt werden. Das restliche Bauvolumen (ca. 2/3, entspricht ca. 200 Wohnungen) soll von den Wettbewerbsteilnehmenden in der gewohnten Detailschärfe ausgearbeitet werden. Die Konkretisierung des Bauvolumens, das für die Gemeinschaftswohnformen zur Verfügung steht, erfolgt anschließend während der tatsächlichen Projektentwicklung (bis zur Einreichung des Bauansuchens).

Ein **Vorentwurfskonzept** ist das Ergebnis des Architekturwettbewerbs und beschreibt die grundlegende Anordnung sowie den ersten groben Entwurf der Gebäude und Außenanlagen auf Baufeld 2. Es ist das Fundament, auf dem die Gruppe später gemeinsam mit einem geeigneten Büro die spezifischen Details ihrer Wohnungen und Gemeinschaftsflächen planen kann.

Dies soll über ein qualifiziertes und geeignetes Büro koordiniert und abgewickelt werden, das sowohl aus dem Bereich Architektur / Planung kommen kann, als auch aus dem Bereich der Kommunikation / Vermittlung / Prozessbegleitung.

Zu diesem Zweck sind verschiedene Szenarien vorstellbar, beispielsweise:

- Das Siegerbüro des Architekturwettbewerbs **verfügt bereits selbst über die notwendigen Qualifikationen** zur Planung und Koordinierung des Bauteils der Gemeinschaftswohnformen sowie der Prozessbegleitung der Gruppe und kann damit auch diesen Planungsanteil übernehmen. Diese Entscheidung findet in enger Abstimmung mit der Stadt Innsbruck, der IIG und der Gruppe statt.
- Das Siegerbüro des Architekturwettbewerbs bringt die **notwendigen Qualifikationen** zur Planung und Koordinierung des Bauteils der Gemeinschaftswohnformen sowie der Prozessbegleitung der Gruppe **nicht bzw. nur teilweise** mit. In diesem Fall verpflichtet sich das Siegerbüro des Architekturwettbewerbs, ein geeignetes Subunternehmen hinzuzuziehen. Die Wahl dieses Subunternehmens und der konkrete Leistungsumfang erfolgt im Verhandlungsweg zwischen IIG, Stadt Innsbruck, Siegerbüro des Architekturwettbewerbs und der Gruppe.

## **B.8. Anmeldung zum Verfahren**

Die Anmeldung zum Verfahren erfolgt für Interessent:innen: formlos per E-Mail an [campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at). Über diese E-Mail-Adresse erhalten Sie Informationen zum Verfahren.

## **B.9. Abgabe der Beiträge und Präsentationsunterlagen**

Die Abgabe der Unterlagen erfolgt per E-Mail an [campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at) über die am Verfahren registrierte E-Mail-Adresse oder eingeschrieben per Post (als Daten auf einem Datenträger).

Die Einreichungen sind bis spätestens 18. September 2026, 12.00 Uhr einzusenden, ein Verzeichnis aller eingereichten Ausarbeitungen ist beizufügen.

Die Präsentationsunterlagen sind bis spätestens 1. Oktober 2026, 12.00 Uhr einzusenden.

Für alle Einsendungen gilt das Datum des Einlangens per E-Mail bzw. das Datum des Poststempels.

## **B.10. Vorprüfung**

Die Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch wohnbund:consult, nach objektiv erfassbaren und nachvollziehbaren Kriterien und umfasst insbesondere die Prüfung der

- Einhaltung der formalen Bedingungen;
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen;
- Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben.

## **B.11. Beurteilung**

Die Beurteilung der Einreichungen erfolgt durch das Beurteilungsgremium im direkten Vergleich anstelle gewichteter Kriterien (*siehe B.13. - Beurteilungskriterien*). Zusätzlich dazu bekommen die Gruppen die Gelegenheit ihr eingereichtes Konzept vor dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Die Art der Präsentation ist den Gruppen grundsätzlich freigestellt. Inhalt der Präsentation sollen jedenfalls das Konzept der Gruppe, sowie die Beweggründe und Zusammensetzung der Gruppe sein. Als Rahmen kann derzeit von einer ca. 15-minütigen Präsentation und einem daran anschließenden ca. 15-minütigen Dialog mit dem Beurteilungsgremium ausgegangen werden.

## **B.12. Beurteilungsgremium**

Für die Entscheidung wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses interdisziplinäre Gremium von Expert:innen legt die Beurteilungskriterien für das Auswahlverfahren fest und trifft die Auswahl unter den eingereichten Konzepten. Basis für diese Entscheidungen sind die Kriterien (*siehe B.13. - Beurteilungskriterien*) und Anforderungen des Auswahlverfahrens.

Dieses unabhängige Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

### Fachjury

Institution	Benannte Personen	Ersatzmitglied
Bau- und Erster Bürgermeister Stadt Tübingen	Dipl.Ing., Architekt Cord Soehlke	<i>wird noch bekanntgegeben</i>
einszueins Architektur	Arch. Dipl.-Ing. Katharina Bayer	Arch. Dipl.-Ing. Markus Zilker
Initiative für gem. Bauen und Wohnen	Mag. arch. Constance Weiser	Guido Wörle
im Grätzel	Mirjam Mieschendahl	Lena Schartmüller, Dipl.-Ing.in; BSc Bakk.a techn.
Stadt Innsbruck Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration	Priv.-Doz. DI Dr. Wolfgang Andexlinger	Johanna Rainer MSc

### Sachjury

Institution	Benannte Personen	Ersatzmitglied
Tiroler Wohnbauförderung (TWBF)	Dipl.-Ing. Roland Kapferer	Mag. Otto Flatscher
Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG)	Ing. Dr. Franz Danler, GF IIG	DI Martin Franzmair; Thomas Eliskases (beratend)
Innsbrucker Soziale Dienste (ISD)	Mag. Paul Klumpner	Mag.a Andrea Umhauer
SPÖ	GR Dipl.-Ing. Mario Dallasera	GRin Daniela Hackl, BA BA MA
JA JETZT INNSBRUCK	GRin Mag.a (FH) Karoline Obitzhofer	GRin Bmstr.in DI (FH) Julia Carina Payr, M. Eng.
GRÜNE	SR Janine Bex, BSc	GR Alexander Auer, BA BSc MA

### B.13. Beurteilungskriterien

- Qualität des Gruppenkonzepts und Motivation der Gruppe.
- Qualität des Erdgeschosszonenkonzepts unter besonderer Berücksichtigung des Mehrwerts für die Nachbarschaft.
- Prozessqualität, Realisierbarkeit
- Tragfähigkeit der Gruppe; Erfahrungen, Bestehen.

*Details zu den abzugebenden Unterlagen siehe Kapitel C.*

**Tipp:** Die Vollständigkeit der Gruppe ist nicht erforderlich, eine größere Mitgliederzahl zum Zeitpunkt der Einreichung erhöht die Plausibilität des Konzeptes. Ist die Zusammensetzung der Gruppe wesentlich für das Konzept, so sollte diese ein Minimum von einem Drittel der geplanten Mitglieder aufweisen. Änderungen der Gruppenzusammensetzung sind grundsätzlich im späteren Verlauf möglich. Es kann Sinn machen, wenn zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht alle Wohnungen vergeben sind, um eine gewisse „Jongliermasse“ zu haben.

### B.14. Ausschlussgründe

Gründe, die zum Ausschluss und zum Ausscheiden von Gruppen aus dem Verfahren führen, sind:

- Mehrfachbewerbung von Gruppen;
- Nicht fristgerechte oder unvollständige Abgabe von Bewerbungsunterlagen;
- Falsche Angaben.

### B.15. Schriftliche Anfragen

Schriftliche Anfragen zur Verfahrensausschreibung bzw. zum Verfahren selbst müssen bis spätestens zu dem lt. B.6 angegebenen Zeitpunkt bei der Verfahrensbegleitung per E-Mail [campagne@wohnbund.at](mailto:campagne@wohnbund.at) einlangen. Die Fragen werden bis dahin gesammelt und anonymisiert laufend schriftlich beantwortet. Die schriftliche Beantwortung der eingelangten Fragen wird allen Teilnehmenden übermittelt, die sich bis zu diesem Tag für die Teilnahme angemeldet haben.

### B.16. Rechte und Pflichten

Zwischen der IIG und der ausgewählten Gruppe werden, in Abstimmung mit der Stadt Innsbruck, Verhandlungen über den Ablauf der Projektentwicklung mit Ziel des Abschlusses eines Generalmietvertrags aufgenommen. In diesen Vereinbarungen werden Rechte und Pflichten, Angaben zu Kosten, Terminen und Qualitäten und Bestimmungen wie jene des künftigen Mietvertrags festgehalten.

### B.17. Rechtsgrundlagen

Dieses Auswahlverfahren unterliegt nicht den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes. Als Rechtsgrundlagen des Verfahrens gelten die

schriftliche Fragenbeantwortung, die Protokolle der Informationsveranstaltungen und des Kolloquiums sowie die Ausschreibung in der vorliegenden Fassung samt Beilagen. Mit der Einreichung nehmen die Teilnehmer:innen sämtliche in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen an.

Transparenz ist uns wichtig. Wenn Ihnen in diesen Unterlagen Fehler oder Unklarheiten auffallen, geben Sie uns bitte Bescheid, damit wir alle Bewerber:innen fair informieren können.

Alle Interessent:innen / Teilnehmer:innen sind verpflichtet, die Ausschreibungsunterlagen und alle weiteren im Zuge des Verfahrens übermittelten Informationen auf Fehler oder Mängel (Unvollständigkeiten, Unklarheiten, Widersprüchlichkeiten, Rechtswidrigkeiten und dergleichen) zu prüfen und alle weiteren Umstände und Voraussetzungen zur Abgabe einer angemessenen Einreichung zu klären und die Ausloberin auf von ihnen erkannte oder offensichtliche Fehler oder Mängel (Unvollständigkeiten, Unklarheiten, Widersprüchlichkeiten, Rechtswidrigkeiten und dergleichen) in Ausschreibungsunterlagen / übermittelten Informationen schriftlich und begründet hinzuweisen (Hinweispflicht). Alle Interessent:innen / Teilnehmer:innen haben dieser Hinweispflicht in Hinblick auf die gegenständlichen Ausschreibungsunterlagen und alle im Datenraum verfügbaren Unterlagen und Informationen bis zum Einlangen und in Hinblick auf alle weiteren Unterlagen und Informationen – sofern im Einzelfall keine längere Frist bestimmt wird – binnen zwei Wochen ab Erhalt nachzukommen; widrigenfalls verliert die Interessent:in / Teilnehmer:in alle Rechte und Ansprüche (auch Schadenersatzansprüche), die ihr bzw. ihm auf Grund der betreffenden Fehler oder Mängel (Unvollständigkeiten, Unklarheiten, Rechtswidrigkeiten und dergleichen) zustünden.

Beim Versuch der Beeinflussung der Verfahrensbetreuung oder des Beurteilungsgremiums und bei fehlender Teilnahmeberechtigung sowie bei sonstigen Verstößen gegen die Ausschreibungsvorgaben (verspätete Abgabe, Formalfehler, Nicht-Erfüllen der Anforderungen) wird die betroffene Einreichung ausgeschieden.

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht der ausgearbeiteten Unterlagen in das Eigentum der Ausloberin über, das geistige Eigentum bleibt den Teilnehmer:innen gewahrt. Die Ausloberin behält sich das Recht vor, die Konzepte in einer ihr geeignet erscheinenden Form unter Nennung der Verfasser:innen zu veröffentlichen.

Das Auswahlverfahren ist kein förmliches Vergabeverfahren und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuschlag oder Vertragsabschluss. Der Rechtsweg ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

## C Abzugebende Unterlagen

Für die Erarbeitung der Unterlagen können auch externe Beratende hinzugezogen werden. Nach Entscheidung des Beurteilungsgremiums können die Gruppe(n) ihr eingereichtes Konzept im Zuge der weiteren Projektentwicklung weiter konkretisieren. Dazu können sie sich der Unterstützung eines qualifizierten Büros bedienen (*siehe Kapitel B.7 zur weiteren baulichen Projektentwicklung*). Demzufolge ist mit Abgabe der Unterlagen auch noch kein detailliertes Raumprogramm abzugeben.

Von den Teilnehmer:innen sollen folgende Unterlagen zur Bewertung erarbeitet und digital im Format PDF eingereicht werden:

### C.1. Motivationsschreiben

Umfang: maximal 3 Seiten A4

Das Motivationsschreiben soll darlegen, welche Vorteile die Gruppe im gemeinschaftlichen Wohnen sieht, warum die Gruppe in die Campagne Reichenau ziehen will und welcher Bezug zu Innsbruck besteht:

- Warum möchte die Gruppe in der Campagne Reichenau gemeinschaftlich wohnen und welchen Vorteil sieht die Gruppe in diesem Standort? Erläutern Sie Ihren Bezug zu Innsbruck. Dies kann persönlicher Natur sein (z.B. aktueller oder bevorstehender Lebensmittelpunkt der Mitglieder), konzeptionell (Bezug zur Stadtteilentwicklung) oder standortspezifisch auf das Quartier Campagne Reichenau ausgerichtet sein.
- Warum möchte die Gruppe gemeinschaftlich zusammenleben? Welche Vorteile sieht die Gruppe in dieser Wohnform?
- Wie möchte die Gruppe das Leben im Stadtteil Reichenau bereichern und welche Vorteile bietet Ihr Projekt für die Menschen in der Nachbarschaft?

### C.2. Gruppenkonzept

Umfang: max. 15 Seiten A4, keine Pläne oder Renderings.

Zusätzlich zu Text sind grafische Darstellungen wie Diagramme und Skizzen, Moodboards oder Referenzbilder ausdrücklich erwünscht, um die Vision und die inhaltlichen Schwerpunkte der Gruppe zu veranschaulichen.

Von den Teilnehmer:innen wird ein Gruppenkonzept abgefragt. Dies ist das Herzstück der Bewerbung und sollte detailliert auf folgende Eckpunkte eingehen:

#### 1. Vision und Gemeinschaft (Die zentrale Idee)

- **Identität:** Beschreiben Sie die Entstehung (Genese) der Gruppe und das gemeinsame Ziel, das alle Mitglieder verbindet.

#### 2. Die Gruppe (Menschen und Vielfalt)

- **Zusammensetzung:** Erläutern Sie die angestrebte Mischung der Bewohner:innen (z.B. hinsichtlich Alter, Herkunft, Geschlecht oder Einkommen). Wie ist die (angestrebte) Gruppenzusammensetzung? Welche Rolle spielen Diversität und Vielfalt innerhalb der Gruppe? Wie trägt das Konzept zur

Diversität (sozial, kulturell, herkunfts- und / oder altersbezogen, geschlechtsbezogen) im Stadtteil bei, und wie soll dieser Beitrag erfolgreich umgesetzt werden? Welche besonderen Kompetenzen (z.B. handwerklich, organisatorisch, sozial) bringen die Mitglieder in die Gruppe ein?

- **Diversität:** Legen Sie dar, wie Ihre Gruppe zur sozialen Durchmischung im gesamten Stadtteil beitragen könnte.
- **Status der Gruppe und Gruppenerweiterung:** Geben Sie die aktuelle und angestrebte Gruppengröße an (zwischen 30 und 50 Wohneinheiten). Geben Sie an, wie der Erweiterungsprozess der Gruppe organisiert wird. Nach welchen Kriterien und zu welchem Zeitpunkt soll die Gruppe erweitert werden? Falls die Gruppenzusammensetzung für Ihr Konzept wesentlich ist, sollte bereits mindestens ein Drittel der Mitglieder feststehen.

### 3. Organisation und Stabilität (Das Innenleben)

- **Entscheidungsfindung:** Beschreiben Sie Ihre Absichten und geplanten Prinzipien für die gemeinsame Entscheidungsfindung und den Umgang mit Konflikten. Wie kann die Gruppenstabilität gefördert werden? Welche Kompetenzen gibt es dazu innerhalb der Gruppe? Welches Organisationsprinzip wird innerhalb der Gruppe angewandt?
- **Mitgliedschaft:** Nach welchen Kriterien werden neue Mitglieder aufgenommen und wie wird die Nachbesetzung bei Auszügen geregelt?
- **Rechtsform:** Welche Rechtsform (z.B. Verein, Genossenschaft etc.) ist für die Verwaltung und den Generalmietvertrag geplant?
- **Wohnungsvergabe:** Nach welchen Kriterien erfolgt die Vergabe von Wohnungen – bei Erstvergabe bzw. bei Wiedervermietung?

### 4. Wirkung nach außen (Beitrag zum Quartier)

- **Mehrwert für die Nachbarschaft:** Welche Angebote richten sich an Menschen außerhalb der Gruppe? Wie liefert die Gruppe einen Beitrag zur Nutzungsvielfalt und zur Nutzer:innenvielfalt im neuen Quartier– im Gebäude und im öffentlichen Raum? Welche Gemeinschaftsangebote richten sich nach Innen, welche nach Außen? Wie fördert das Konzept die soziale Nachhaltigkeit des Gebäudes, des direkten Umfelds und des gesamten Stadtteils? Welche Rolle spielen dabei die Nutzungen? Dies sind zentrale Punkte, da die Stadt Akteur:innen sucht, die das Gemeinschaftsleben im Quartier fördern.
- **Nutzungskonzept:** Beschreiben Sie, wie Sie Wohnen mit anderen Bereichen wie Arbeiten, Freizeit oder sozialen Angeboten kombinieren.

## 5. Räumliche Anforderungen

- **Wohnformen:** Beschreiben Sie Ihre Idee für die konkreten Wohnformen. Gehen Sie dabei auf gewünschte Größen oder Besonderheiten ein, die für Ihr Konzept wesentlich sind, z.B. durch neue Wohnformen, durch Vielfalt der Wohnformen und neue Wohnkonzepte, durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Freizeit, durch Angebote von Arbeitsräumen, durch Organisationskreativität der gemeinschaftlichen bzw. neuer Lebensformen etc.
- **Gemeinschaftsaktivitäten und -flächen:** Welche Aktivitäten möchten Sie im Haus gemeinschaftlich organisieren? Welche Dinge möchten Sie teilen? Beschreiben Sie das Konzept für gemeinschaftliche Aktivitäten und Nutzungen sowie zur Nutzung, Betreuung und Organisation der geplanten Gemeinschaftsflächen. Als Richtwert für die Größe können Sie ca. 10 % der Wohnnutzfläche heranziehen (eventuelle Gewerbeflächen sollen im Erdgeschosszonenkonzept behandelt werden). Beschreiben Sie ihre Charakteristika, wie zum Beispiel räumliche Besonderheiten oder Lage im Gebäude, sowie – falls möglich – deren ungefähre Größe als Verhältnis der Gesamtfläche der Wohnungen zu den Gemeinschaftsflächen (für eine ungefähre Berechnung kann die geplante Wohnungsanzahl mit einem Größtenfaktor für eine durchschnittliche Wohnung von 65m<sup>2</sup> multipliziert werden).
- **Gewerbeflächen in Obergeschossen:** Diese sind grundsätzlich zulässig, sollen jedoch nur von Mitgliedern der Gruppe selbst angemietet werden können. Auf etwaige Fragen wie die Zugänglichkeit durch hausfremde Personen ist ggf. im Konzept einzugehen.

## 6. Finanzierung

- Erläutern Sie Überlegungen zur Finanzierung, beispielsweise ob durch Einmalzahlungen von Gruppenmitgliedern (Baukostenzuschuss) die Miete reduziert werden soll.
- Erläutern Sie, wie laufende Kosten (Mietzins, Betriebskosten etc.) gedeckt werden und etwaige Kosten bei Mietausfall oder Leerstand von Wohnungen (bspw. im Zuge von Nachbelegungen) durch die Gruppe gedeckt werden können.
- Erklären Sie, wie die Gruppe Möblierung / Ausstattung der Gemeinschaftsräume finanzieren will. Diese Kosten sind nicht durch die Wohnbauförderung gedeckt.

### C.3. Erdgeschosszonenkonzept

Umfang: max. vier Seiten A4, ggf. Absichtserklärung(en) von Kooperationspartner:innen, soziale Trägerorganisationen, Gewerbenutzer:innen können beigelegt werden.

Das Erdgeschosszonenkonzept soll sich auf die geplanten Nutzungen und deren Wirkung ins Quartier konzentrieren. Welche Nutzungen sind geplant?

Welche davon sind gewerbliche Flächen, welche Gemeinschaftsflächen?  
Wie groß sind diese in etwa in m<sup>2</sup> (gerundet auf Zehnerstellen)?

- Was bringen die Nutzungen dem räumlichen Umfeld, dem Stadtteil und den umgebenden Stadtteilen? Wie ergänzen sie die bestehenden Nutzungen?
- Grobkonzept zur Finanzierung von Gewerbeflächen / Gemeinschaftsflächen (*siehe dazu auch B.3.7 – Kosten*). Für Gewerbeflächen soll ein angemessener Mietzins schlüssig und nachvollziehbar angeführt werden.

#### **C.4. Teilnahmeantrag (Formular)**

Der Teilnahmeantrag umfasst folgende Aspekte:

- Name der Gruppe.
- (Avisierte) Rechtsform im Rahmen der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien.
- Ansprechperson mit Kontaktmöglichkeit (Name, E-Mail und Telefon).
- Angestrebte sowie derzeitige Gruppengröße (Anzahl und Alter der Mitglieder, bspw. als Mitgliederliste). Die Mitgliederliste dient nur der Vorprüfung, personenbezogene Daten werden nicht an das Beurteilungsgremium weitergegeben.
- Gewünschte Wohnungsanzahl - die Angabe kann auch als Spanne von mindestens bis höchstens erfolgen.
- Bestätigung, dass die Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung eingehalten werden.

#### **C.5. Präsentation**

- Die Art der Präsentation ist den Gruppen grundsätzlich freigestellt. Inhalt der Präsentation sollen jedenfalls das Konzept der Gruppe, sowie die Beweggründe und Zusammensetzung der Gruppe sein. Als Rahmen kann derzeit von einer ca. 15-minütigen Präsentation und einem daran anschließenden ca. 15-minütigen Dialog mit dem Beurteilungsgremium ausgegangen werden. **Abgabe der Präsentationsunterlagen** im Format \*.ppt, \*.pptx (Powerpoint) oder als PDF (*Termine siehe B.6*).

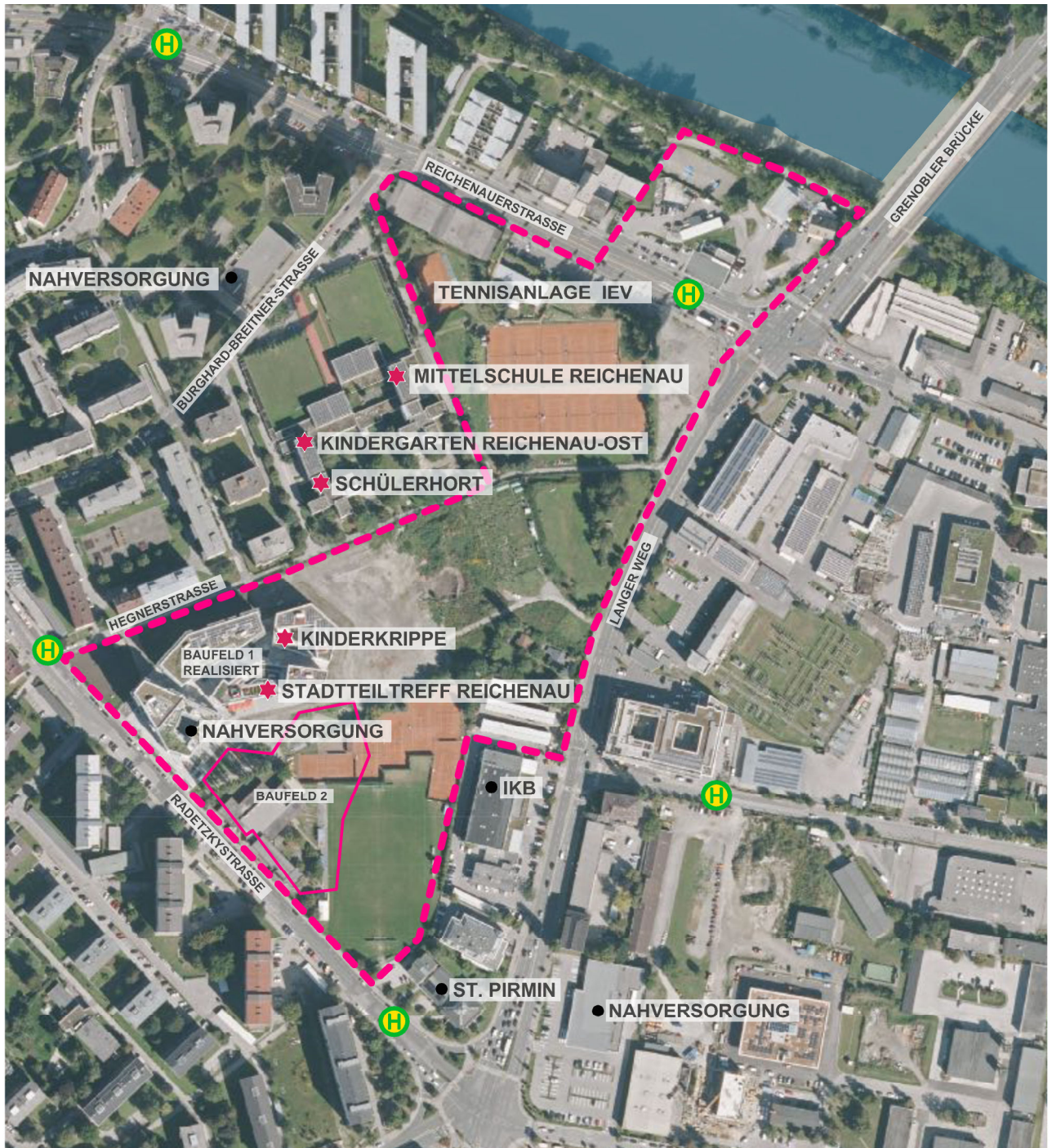
#### **C.6. Verzeichnis aller eingereichten Ausarbeitungen**

Ein Verzeichnis aller eingereichten Ausarbeitungen ist beizufügen.

## D Anhänge

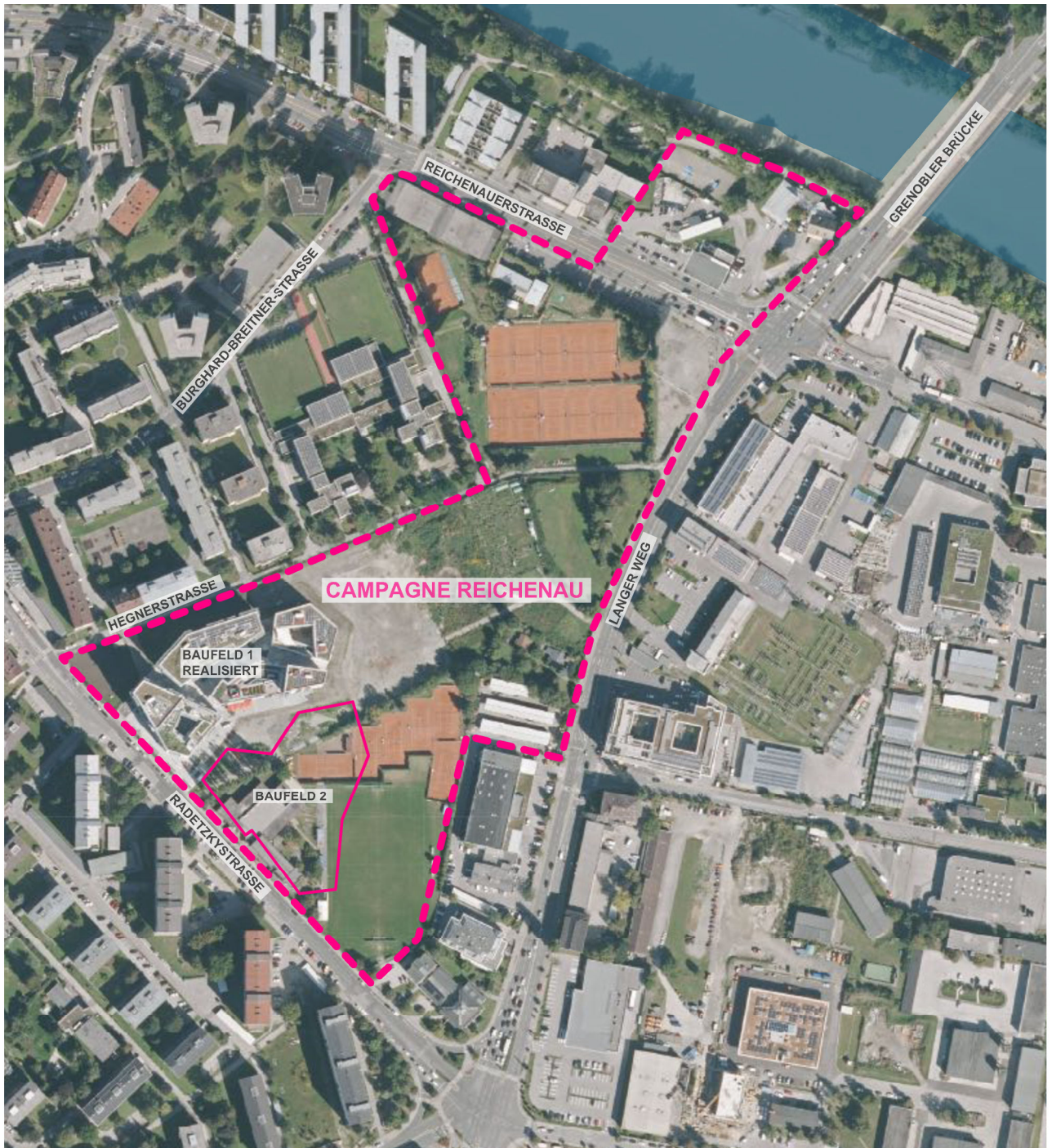
Zur Bearbeitung der einzureichenden Unterlagen stehen folgende Anlagen zur Verfügung:

- 2026\_03\_Campagne Reichenau\_Infrastrukturen
- 2026\_03\_Campagne Reichenau\_Orthofoto
- 2026\_03\_Campagne Reichenau\_Übersichtsplan
- 2026\_03\_Campagne Reichenau\_weitere Bauetappen
- Richtlinien Tiroler Wohnbauförderung: aktuelle Fassung abzurufen unter [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads\\_2019/wbf-richtlinie\\_01-01-2026.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-01-2026.pdf)
- Teilnahmeantrag (Formular)



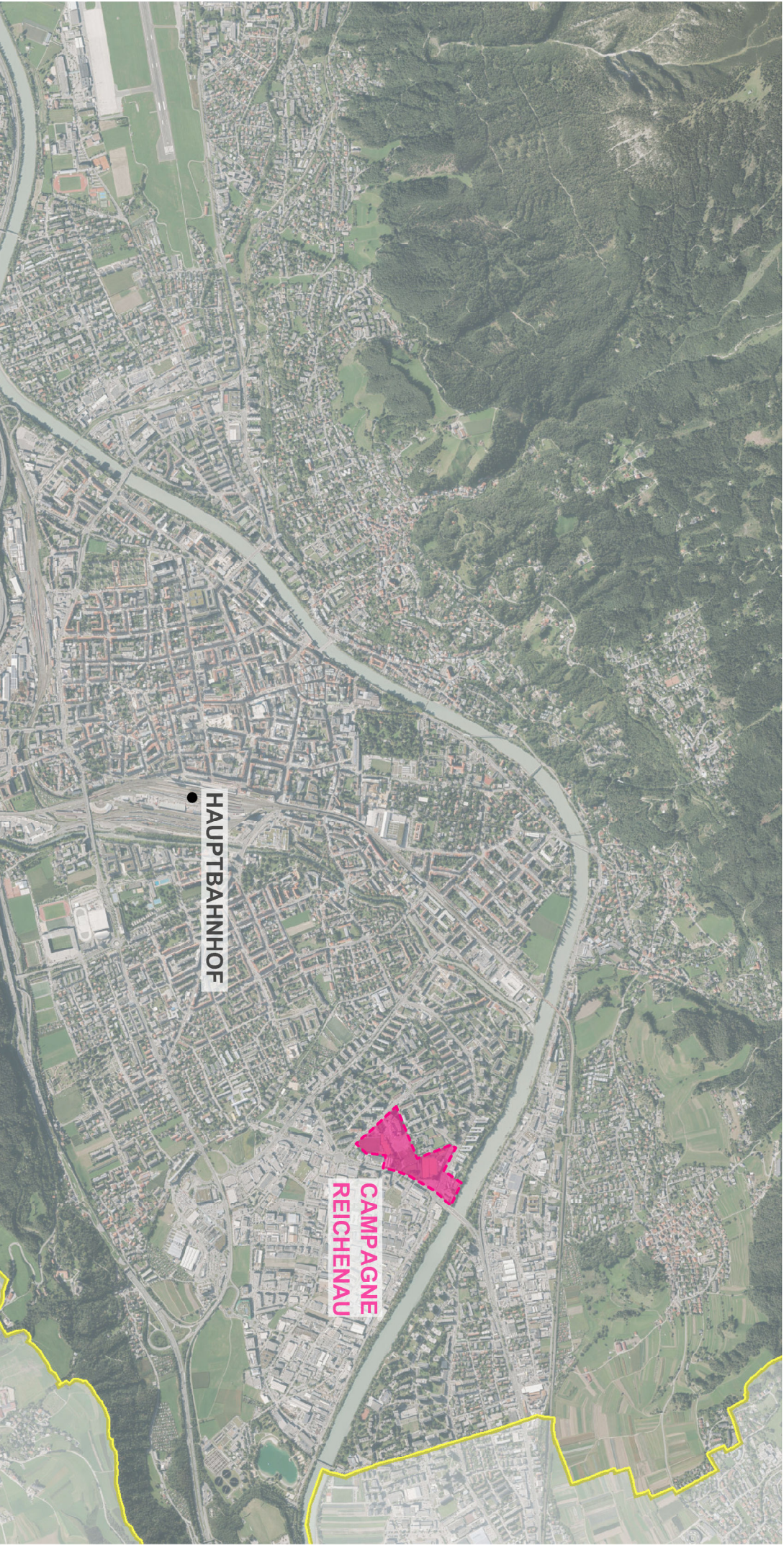
0 100m

**Campagne Reichenau - Infrastrukturen**  
 Landeshauptstadt Innsbruck, Stadtplanung, Mobilität und Integration  
 Plangrundlage: Stadt Innsbruck, Land Tirol, BEV (Stand 03/2026)



0 100m

**Campagne Reichenau - Orthofoto**  
Landeshauptstadt Innsbruck, Stadtplanung, Mobilität und Integration  
Plangrundlage: Stadt Innsbruck, Land Tirol, BEV (Stand 03/2026)



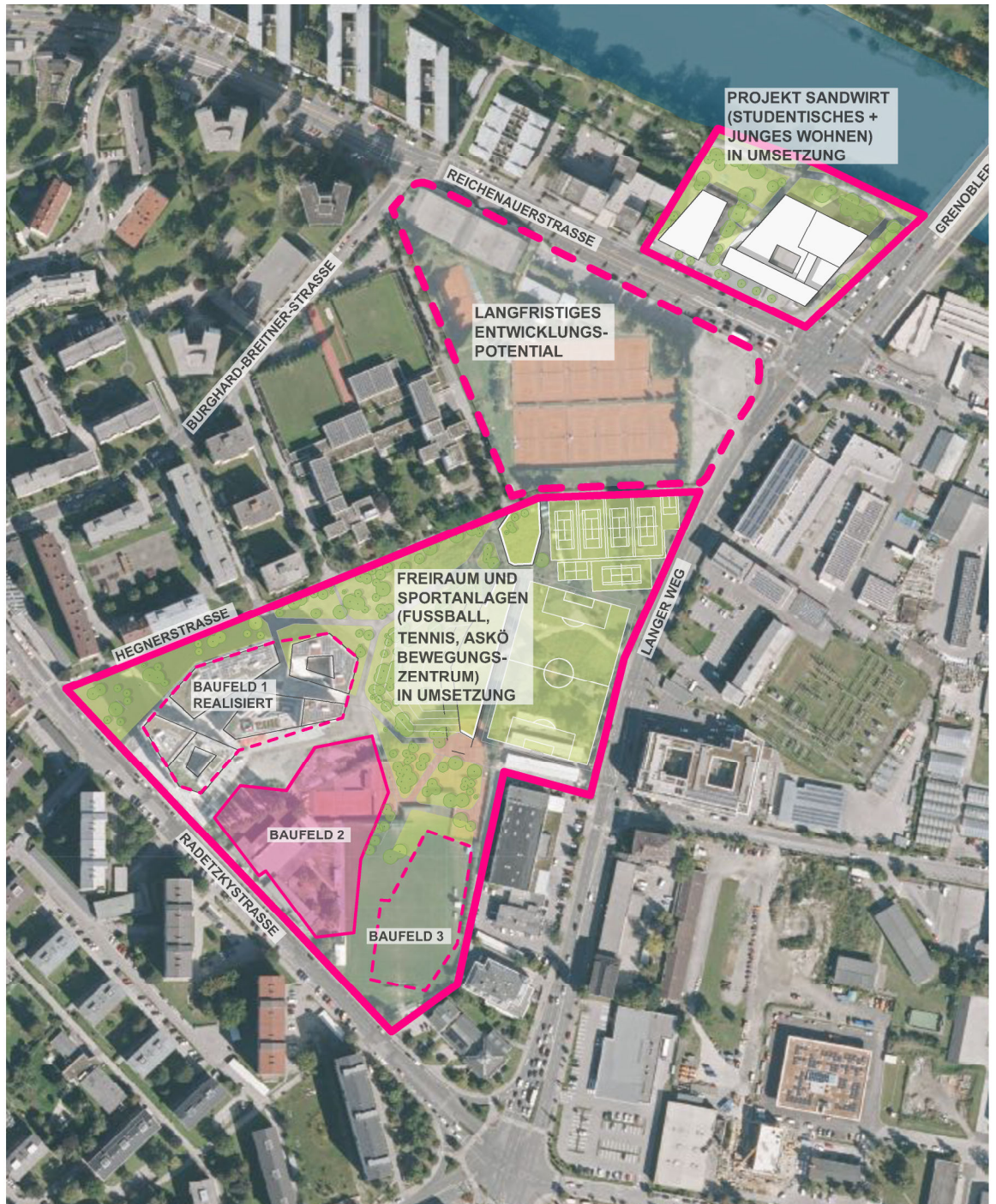
**CAMPAGNE  
REICHENAU**

**HAUPTBAHNHOF**



0 100m

**Campagne Reichenau - Übersichtsplan, Verortung im Stadtgebiet**  
Landeshauptstadt Innsbruck, Stadtplanung, Mobilität und Integration  
Plangrundlage: Stadt Innsbruck, Land Tirol, BEV (Stand 03/2026)



**Campagne Reichenau - weitere Bauetappen**  
 Landeshauptstadt Innsbruck, Stadtplanung, Mobilität und Integration  
 Plangrundlage: Stadt Innsbruck, Land Tirol, BEV (Stand 03/2026)