

Innovativer  
Wohnbau  
in Salzburg



# Quartierserneuerung STRUBERGASSE



SMART  
CITY  
Salzburg

SIR  
SALZBURGER INSTITUT FÜR  
RAUMORDNUNG & WOHNEN

# Salzburgs größtes Projekt einer Siedlungserneuerung



Landesrat Hans Mayr

Die Salzburger Wohnbauförderung ist getragen von den Säulen Errichtungsförderung und Sanierungsförderung. Oft sind die Grenzen dabei fließend, wie auch das aktuelle Beispiel „Siedlungssanierung Strubergasse“ zeigt, wo je nach Wirtschaftlichkeit Objekte saniert oder neu gebaut wurden. Wenn schließlich noch „weiche Kriterien“ wie ein Freiraumkonzept dazu

kommen, dann ist es auch sinnvoll, dieses Projekt mit Mitteln der Wohnbauforschung zu dokumentieren. Dies ist ein Beispiel für gezielt und nachhaltig eingesetzte Mittel und es wäre wünschenswert wenn dieses Projekt möglichst viele Nachahmer findet. Der Einsatz von Wohnbauforschungsmitteln für das Gesamtanierungskonzept hat sich bezahlt gemacht! ♦



Dr. Heinz Schaden  
Bürgermeister  
der Stadt Salzburg

Was lange währt, wird endlich gut! Passender könnte man den Prozess rund um die Siedlungssanierung des Strubergassenareals nicht beschreiben. Doch wie es in diesem Sprichwort so schön heißt, ist nach einem langen und intensiven Entscheidungsfindungsprozess am Ende ein sehr gutes Ergebnis herausgekommen. Einer kompletten Wohnanlage aus den 50er

Jahren mit insgesamt 636 Wohn- und Geschäftseinheiten wurde so in den vergangenen Jahren neues Leben eingehaucht. Mit der Neugestaltung der Freiräume wurde dieser gewaltige Kraftakt zur vollen Zufriedenheit aller Beteiligten abgeschlossen. Ein Projekt solcher Dimension kann nur dann positiv umgesetzt werden, wenn alle Akteure an einem Strang ziehen! ♦



2012 fiel der Startschuss für das größte Siedlungserneuerungsprojekt, das jemals in Stadt und Land Salzburg umgesetzt worden ist. Nach zahlreichen Bürgerinformationsveranstaltungen hat der Gemeinderat der Stadt Salzburg beschlossen, vierzehn Wohnhäuser der Strubersiedlung zu sanieren und zwölf Wohnhäuser abzureißen und durch moderne, zeitgemäße Wohnbauten zu ersetzen.

Die Generalsanierung brachte den Bewohnern eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität: Es wurden Balkone errichtet und im Zuge der thermischen Sanierung die Fenster erneuert. Darüber hinaus wurde

den Bewohnern der Anschluss an das Fernwärmenetz der Salzburg AG angeboten und damit auf eine komfortable Zentralheizung umzusteigen.

Entlang der Ignaz-Harrer-Straße und in der Roseggerstraße, in der Strubergasse sowie in der Rudolf-Biebl-Straße prägen nun moderne Wohnbauten mit interessanter Architektur das Straßenbild. Den Bewohnern bieten sich Wohnungen mit zeitgemäßem Komfort und familienfreundlichen Grundrissen. Im Zusammenspiel mit den generalsanierten Altbauten präsentiert sich die Strubergassensiedlung heute als modernes Quartier. ◆



Dir. Dr. Bernhard Kopf und Dir. Dr. Christian Wintersteller  
Geschäftsführung der gswb – Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Die Modernisierung der „Strubergassensiedlung“ hat gezeigt, dass ein guter, begleitender Prozess allfällige Konfliktt Themen gut lösen kann. So ist die Freimachung der Häuser, die Suche nach Ersatzwohnun-

gen und der Umzug in einer guten, gemeinsamen Arbeit gelungen. Die Qualität dessen, was nun neu entstanden ist, kann sich sehen lassen! ◆



Dipl.Ing. (BA) Christian Struber MBA  
Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau GmbH





Stadtrat  
Johann Padutsch

## Revitalisierung Strubergassensiedlung – Salzburg

Die, in der gesamten Strubergassensiedlung umgesetzte Sanierung von ca. 286 Wohnungen und der Abbruch samt Neubebauung von weiteren 350 Wohnungen mit der Umsetzung eines neuen, qualitätsvollen Freiraumes zeigt einen möglichen Weg für künftige Verbesserungen der Wohnqualität auch in anderen bestehenden Wohnsiedlungen auf. Voraussetzung ist aber ein klarer, politischer Auftrag durch Beschluss im Gemeinderat und ein integrativer Prozess bei der Projektentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung bzw. der Bewohnerservicestellen.

Ziel muss sein, dass sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Gesellschaft ein Mehrwert entsteht und die Wohnqualität mit ihrer Infrastruktur und ihrem Mobilitätsangebot als auch die Freiraumqualität entscheidend verbessert wird.

Das Beispiel Strubergassensiedlung zeigt auch, dass das Absiedeln von Mietern zwar arbeitsintensiv und langwierig ist, bei einer vernünftigen, professionellen Herangehensweise, wie hier in der Strubergassensiedlung vom Wohnungsamt durchgeführt, aber kein unüberwindbares Problem darstellt.

In der Stadt Salzburg gibt es mehrere Wohnsiedlungen, die für die Zukunft entsprechend qualitativ adaptiert werden müssten. Die Umsetzung in der Strubergassensiedlung hat aufgezeigt, dass es und wie es möglich ist und macht Mut größere Projekte anzugehen. Nun sollten auch möglichst rasch die anderen städtischen Wohnsiedlungen für die nächste Bewohnergeneration eine Umgestaltung bzw. umfassende Sanierung mit hoher Qualität erhalten. ◆



Mag. Dagmar Steiner  
Wohnungsamt der Stadt  
Salzburg MA 03

## Anforderungen an Neubauprojekte aus Sicht des Wohnungsamtes

Bei Neubauprojekten ist es sinnvoll, das Wohnungsamt früh genug miteinzubeziehen. Beratungen über die benötigten Wohnungsgrößen, Grundrisse, Barrierefreiheit und soziale Durchmischung sollten bereits in die Planungsphase verpflichtend aufgenommen werden.

Aufgrund der Anmeldungen der Wohnungssuchenden im Wohnungsamt ergibt sich ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnungsgrößen. Weiters ist der Bedarf altersgerechter, barrierefreier Wohnungen ersichtlich. In diesen Fällen ist es notwendig, in der Planungsphase bereits die Bedürfnisse, z. B. Dusche statt Badewanne, zu berücksichtigen.

So haben die Erfahrungswerte des Wohnungsamtes der letzten Jahre gezeigt, dass verstärkt kompakte Kleinwohnungen, sowie große Woh-

nungen benötigt werden.

Kompakte Kleinwohnungen sind kleine Zweizimmerwohnungen, in denen der Schlafraum vom Wohnraum abgetrennt ist. Auch sind Familien mit 6 oder mehr Mitgliedern keine Seltenheit mehr. Aus diesem Grund ist die Nachfrage nach großen Wohnungen ansteigend. Sinnvoll wäre es, teilbare Wohnungen zu errichten, da sich der Bedarf wieder ändert, wenn die Kinder ausziehen.

Es ergibt sich eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten, wenn das Wohnungsamt bereits vorab in der Planungsphase einbezogen wird und seine Expertisen einbringen kann. Bestes Beispiel dafür ist der Neubau Bauteil I in der Strubergasse, wo die Planung dem tatsächlichen Bedarf angepasst wurde. ◆



# Inhalt

- 6** Stadteilerneuerung Lehen  
Ziele / was passiert rundherum
- 8** Zeitplan des Prozesses
- 10** Ausgangslage 2008
- 12** Rahmenplan für die Modernisierung
- 15** Der Entscheidungsprozess
- 16** Wie alles entstand ...
- 18** Sanierung der Bestandsbauten
- 20** Sanfte Quartierssanierung  
durch erfolgreiches Absiedelungsmanagement
- 22** Neubau „Bauteil A“ an der Ignaz-Harrer-Straße
- 24** Neubau „Bauteil B“ an der Strubergasse
- 26** Neubauetappe „Baufeld F“ Rudolf-Biebl-Straße
- 28** Lebensraum im Umbau
- 30** Wohnbebauung Strubergasse „Baufeld I“
- 32** Freiraumplanung
- 34** Freiraumgestaltung
- 36** Ganz schön mobil!
- 38** Prozess Steuerungsgruppe
- 40** Städtebauliche Herausforderungen
- 42** Resumee

# Stadtteilerneuerung Lehen

## Ziele / was passiert rundherum

Ing. E. Michael Klock  
Stadt Salzburg  
Büro Stadtrat Johann Padutsch

Lehen ist einer der urbansten Stadtteile Salzburgs und entstand zum großen Teil in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg in den 50er- bis 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die damals noch attraktive und gut sortierte Einkaufsstraße, die Ignaz-Harrer-Straße, verlor u.a. auch durch den enorm zunehmenden Autoverkehr in den 1990ern immer mehr an Bedeutung und es kam zur Ausdünnung der Geschäftswelt. Der damalige ressortzuständige Stadtrat Johann Padutsch erkannte darin aber auch eine mögliche Chance und gab der Stadtplanung den Auftrag zur Erarbeitung des Projektes „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße / Münchner Bundesstraße“. Dieses Projekt erfasste mögliche Entwicklungspotenziale entlang dieser Straßenzüge und es wurden dazu entsprechend passende Nutzungen ange-dacht.

**Entlang der Ignaz-Harrer-Straße kristallisierten sich bald 3 Projekte heraus und zwar auf dem sogenannten Fallnhauserareal (1), am Gelände der ehemaligen Stadtwerke (2) und am alten Fussballstadion (3).**

Mittlerweile sind diese drei Projekte fast vollständig umgesetzt. Am Fallnhauser-

areal entstanden attraktive Wohnungen und im Erdgeschoß Gastronomie, am Stadtwerk fast 500 Wohnungen, ein Studentenheim, ein Kindergarten, eine breite Palette an gewerblicher, schulischer und kultureller Nutzungen, wie z. B. das Blutlabor Dr. Mustafa – Dr. Richter, die privatmedizinische Universität PMU, ein Nahversorger, die Volkshochschule, die Stadtgalerie, der Fotohof u.v.a. und beim ehemaligen Fussballstadion die Stadtbibliothek mit Geschäften, Büros sowie Wohnen.

Diese 3 Eckpfeiler waren aber auch Impulse für weitere Projekte im Bereich Lehen, die zum Teil schon fertig gebaut und teilweise in Realisierung bzw. noch in Planung sind.

Aktuell in Bauvorbereitung ist das gesamte Areal der alten **Rauchmühle (4)** an der Guggenmoosstraße bis Gailenbachweg mit ca. 140 Mietwohnungen, 80 Eigentumswohnungen sowie rund 4.500 m<sup>2</sup> für offene Proberäume, frei verfügbare Werkstätten und Büros als neuer Hotspot der Wissensstadt Salzburg. Noch in Planung ist die Erweiterung des Landesentrums für Hör- und Sehbildung in der Lehnerstraße.





In Bau ist weiters die Wohnanlage „**Stadtpark Lehen**“ (5) der gswb entlang der Ignaz-Harrer-Straße im Bereich zwischen Lehnerstraße und dem Glanbach mit ca. 100 Wohneinheiten, die neue Turnhalle beim Christian-Doppler-Gymnasium und die letzten Bauten zur Erneuerung der Strubergassensiedlung südlich der Strubergasse mit 43 Wohnungen. Direkt vor dem Hochhaus in der Roseggerstraße entstehen derzeit noch 3 Gebäude mit weiteren Forschungs-, Technologie- und Dienstleistungseinrichtungen und einem Gastronomiebetrieb, sowie 36 freifinanzierte Mietwohnungen und eine Kinderbetreuung im Erdgeschoß. Bereits fertiggebaut ist beispielsweise das Seniorenzentrum **Parklife** (6) am ehemaligen Mercedesareal in der Siebenstädterstraße, der neue Interspar Lehen in der Schumacherstraße sowie die S-Bahnstationen am Schnittpunkt zu den Stadtteilen Mülln und Aighof.

**Aber auch der Frei- und Grünraum kommt nicht zu kurz.**

So wurde z. B. der gesamte Freiraum im „Sanierungsteil“ der Strubergassensiedlung derzeit neu gestaltet, mit



einem verkehrsfreiem Innenbereich, entsprechend ausreichenden Fahrradhäuschen und überdachten Radabstellplätzen, unterflurigen Müllinseln, Gemeinschaftsgärten und attraktiven Grünbereichen mit Wegeverbindungen und Sitzgelegenheiten. Im Stadtwerk sind ebenfalls bereits Gemeinschaftsgärten angelegt und hier hat sich schon eine sehr aktive „**Gärtnergemeinschaft**“ (7) etabliert. Im Bereich der Rauchmühle wurde ca. 500 m Bachlandschaft von Glan und Mühlbach „renaturiert“ und damit ein ca. 4.000 m<sup>2</sup> großes Naherholungsgebiet geschaffen und auch öffentlich zugänglich gemacht. Diese naturnahe Gestaltung soll mittelfristig noch bis zur Wohnanlage der gswb entlang der

Ignaz-Harrer-Straße fortgesetzt werden. Im Zuge des Kraftwerkbaues der Salzburg AG an der Salzach ist der gesamte Glanspitz neu gestaltet worden. Hier entstand ebenfalls ein großzügiges und äußerst qualitätsvolles Naherholungsgebiet, das auch von der Lehener Bevölkerung entsprechend genutzt wird.

Alleine diese Aufzählung zeigt, dass im gesamten Stadtteil eine Erneuerung stattgefunden hat und noch stattfindet und hier alle erforderlichen Nutzungen von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und Freizeit in einem guten Mix zu finden sind. Das ist nachhaltige Stadtentwicklung mit hoher Qualität zum Wohl der hier lebenden und arbeitenden Bevölkerung. ◆





(1)



(2)



(3)

## Zeitplan des Prozesses

- Juni 2008** Concerto Vertrag für EU-Förderung für Baumaßnahmen in Lehen
- Sommer 2008** Erstes Gespräch mit dem Bürgermeister
- Frühling 2009** Aufnahme des Bauzustandes der Gebäude der Strubergassensiedlung (1)
- September 2009** Gründung der Arbeitsgruppe „Sanierung Strubergassensiedlung“  
(Leitung: SIR, Stadtplanung, Wohnungsamt, KgL, SIG, Salzburg AG)
- Oktober 2009** Baubeginn Stadtwerk Lehen Wohnbauteil
- Dezember 2009** Beauftragung der Rahmenplanstudie bei Arch. Schulze-Darup aus Nürnberg
- Februar 2010** Workshop zur Rahmenstudie – Abstimmung Parameter, Definition von Zielen
- April 2010** Präsentation der Studie vor den Verantwortlichen der Stadtverwaltung und Politik
- Jänner 2011** Beschluss im Gemeinderat zur Sanierung von 14 Häusern und dem Abbruch und Neuerrichtung von 11 Wohnhäusern (2)
- Februar 2011** Beginn der Information und etappenweisen Umsiedlung der BewohnerInnen  
(Start Bauteil A an der Ignaz-Harrer-Straße) (3)
- November 2011** Übergabe und Besiedelung der Wohnungen im Stadtwerk Lehen
- Dezember 2011** Gründung der Steuerungsgruppe zur Koordination der verschiedenen Projektetappen und Baumaßnahmen – Leitung Büro Stadtrat Padutsch (4)
- Frühling 2012 – Sommer 2013** Sanierung der Wohnhäuser in der Strubergassensiedlung (Fassadendämmung und neue Fenster, oberste Geschoßdecke, Balkone, Einleitung der Fernwärme in die Gebäude) (5)
- Sommer 2012** Architektenwettbewerb Bauteil A (6)
- Herbst 2012** Architektenwettbewerb Bauteil B + F an der Strubergasse und Rudolf-Biebl-Straße (7)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)

- April 2013** Beginn Abbruch von Bauteil A (8)
- Juni 2013** Baubeginn Bauteil A
- Februar 2014** Beschluss des Freiraumkonzeptes und des Budgets durch den Gemeinderat der Stadt
- Frühling 2014** Beginn Abbruch von 3 Gebäuden Bauteil B
- Juni 2014** Spatenstich Bauteil B (9)  
Baubeginn Bauteil B (10)
- Frühling 2015** Erstellen des Freiraumkonzeptes und Information der BewohnerInnen
- September 2015** Übergabe von 111 neuen geförderten Mietwohnungen im Bauteil A an der Ignaz-Harrer-Straße (11)
- Dezember 2015** Übergabe von 108 neuen geförderten Mietwohnungen im Bauteil B an der Strubergasse
- Herbst 2015** Beginn Abbruch von 3 Gebäuden Bauteil F entlang der Rudolf-Biebl-Straße
- Jänner 2016** Baubeginn Bauteil F
- Dezember 2016** Übergabe von 65 neuen geförderten Mietwohnungen im Bauteil F an der Rudolf-Biebl-Straße
- März 2017** Baubeginn der Freiraumneugestaltung (12)
- Juni 2017** Fertigstellung Freiraum mit Radwegen, Gemeinschaftsgarten...
- Sommer 2017** Baubeginn Neubau Bauteil I – südlich der Strubergasse
- September 2017** Siedlungsfest für die Bewohner
- Oktober 2017** Übergabe von 23 Mietwohnungen im Bauteil G an der Rosegger Straße
- Herbst 2018** Übergabe von 43 Mietwohnungen im Bauteil I südlich der Strubergasse



(10)



(11)



(12)

## Ausgangslage 2008

Ing. Inge Strauß  
SIR – Salzburger Institut für  
Raumordnung & Wohnen

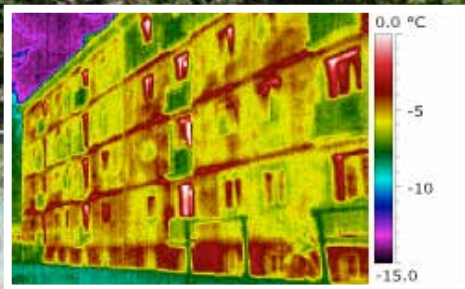
Die Stadt Salzburg ist Eigentümerin von 26 Wohngebäuden im Stadtteil Lehen zwischen der Ignaz-Harrer-Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden. Die Wohnhäuser im Areal wurden zwischen 1950 und 1965 errichtet.

**Die Gebäude waren sanierungsbedürftig und entsprachen weder von der thermischen Gebäudequalität noch von der Grundrissgestaltung den zeitgemäßen Anforderungen.**

Die früher üblichen kleinen Wohnküchen-Kabine-Wohnungen sind heute kaum mehr zu vermieten. Die Gebäude hatten noch keine Zentralheizung, die Wohnungen wurden zu ca. 50 % noch mit Einzelheizungen mit Kohle oder Holz beheizt, bei Neuvermietungen wurden Einzelgasthermen eingebaut. In einigen Objekten gab es massive Probleme mit Schimmel.

Der Schallschutz war innerhalb des Hauses ein Problem, aber auch von außen, da die Wohn- und Schlafräume teils zu den stark befahrenen Straßen (Rudolf-Biebl-Straße und Ignaz-Harrer-Straße) situiert waren. Barrierefreiheit ist im Bestand nicht zu erreichen, da selbst beim Nachrüsten eines Liftes immer noch ein Halbstock zu den Wohnungen zu überwinden ist.





### Thermisch-Energetische Bewertung der Gebäudehülle

Die Zwischendecken, Wärmequellen (Heizkörper) unter den Fenstern, sowie stärker oder weniger stark beheizte Räume, heben sich farblich deutlich ab. Der Wärmeverlust nach außen ist beträchtlich.

### Freiraum und Wohnumfeld

Zwischen den Gebäuden befanden sich relativ großzügige Freiräume und eine lockere Durchwegung, aber kaum PKW-Parkflächen. Die Bereiche entlang der Wege wurden als Parkplätze genutzt. Zugeordnete Stellplätze gab es nicht, viele Bewohner parkten auf den öffentlichen Straßen. Es gab keine Fahrradstellplätze oder baulich gestaltete Müllsammelplätze. Die Grünräume wurden durch einen schönen alten Baumbestand und eine große Anzahl an Wäschestangen geprägt, die weitere Gestaltung oder Zuordnung von Freiräumen befanden sich in einem wenig zufriedenstellenden Zustand. Im westlichen Teil der Siedlung befindet sich ein großzügiger öffentlicher Spielplatz mit schöner Bepflanzung.

Im Stadtteil Lehen wurden zwischen 2008 und 2015 viele Projekte umgesetzt, die langfristig eine Aufwertung dieses zentralen Stadtteils bringen: Direkt angrenzend wurde das neue „Stadtwerk Lehen“ errichtet (im Nordteil mit 287 geförderten Mietwohnungen, einem Kindergarten, der neuen Stadtgalerie und einem Studentenheim, im Süden mit Büros, Labors und Seminarräumen). Hier wurde die größte thermische Solaranlage Salzburgs mit 2.048 m<sup>2</sup> thermischem Kollektor und einem 200.000 Liter Pufferspeicher errichtet.

Diese Bautätigkeiten eröffneten die Möglichkeit die Entwicklung des ganzen Stadtteiles im Großen zu denken. Die neuen geförderten Wohnungen im Stadtwerk Lehen ergaben die Möglichkeit BewohnerInnen, die im Zuge der Umbauten abgesiedelt werden mussten, eine neue Wohnung im gewohnten Umfeld und gleichen Stadtteil zu vermitteln. Auch eine übergeordnete Freiraumplanung, Schaffung von Durchwegun-

gen, Fahrradwegen, ein Management der PKW-Stellplätze und eine optimale Energieversorgung (durch Anschluss an das Mikronetz im Stadtwerk Lehen) waren so sinnvoll möglich.

### Ziele der Quartiersanierung der Strubergassensiedlung waren

- Steigerung der Lebens- und Wohnqualität und Anpassung an einen zeitgemäßen Wohnstandard
- Qualitätsverbesserung und Wertsteigerung des Gebäudebestandes
- Verbesserung der Freiraumqualität im Stadtteil
- Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit
- Verringerung der Energiekosten und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Imagewirkung als Identifikation für die Bewohner und für den Stadtteil



# Rahmenplan für die Modernisierung Wohnpark Strubergasse in Salzburg

Dr. Burkhard Schulze Darup  
Schulze Darup & Partner, Nürnberg

Die Gebäude der Strubergassensiedlung wurden in den frühen Nachkriegsjahren errichtet. Das Quartier sollte in Form eines umfassenden Rahmenplans auf Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden. Die Erstellung wurde 2009 von der Stadt Salzburg und dem SIR beauftragt.

**Im Rahmenplan, der im April 2010 vor den Beteiligten und Mitgliedern der Stadtregierung präsentiert wurde, werden folgende Themen angeschnitten und Optimierungsvorschläge aufgezeigt:**

## Wohnumfeld

Eine Aufwertung der Freiflächen im Zuge der Modernisierungsarbeiten ist wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Aufwertung des Gebiets. Eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Funktionen und Angebote für das Gebiet unterscheidet öffentliche Nutzungen, halböffentliche Bereiche mit Aufenthaltsplätzen und Kinderspielplätzen sowie die mehr privaten Nutzungen (neu zu errichtende Mietergärten und Balkons). Die Anbindung an übergeordnete Grünzug- und Wegenetze ist zu schaffen und die Parkplatzsituation neu zu ordnen.

Die Aufwertung der Entwicklungsachse Rudolf-Biebl-Straße erfolgt durch eine Neubebauung mit stimmigen neuen Bezügen zum Straßenraum unter Einbezie-

hung von Gewerbeflächen für Dienstleistungen und Aufwertung der Wohnungen durch Ausrichtung zum hofseitig angrenzenden Park.

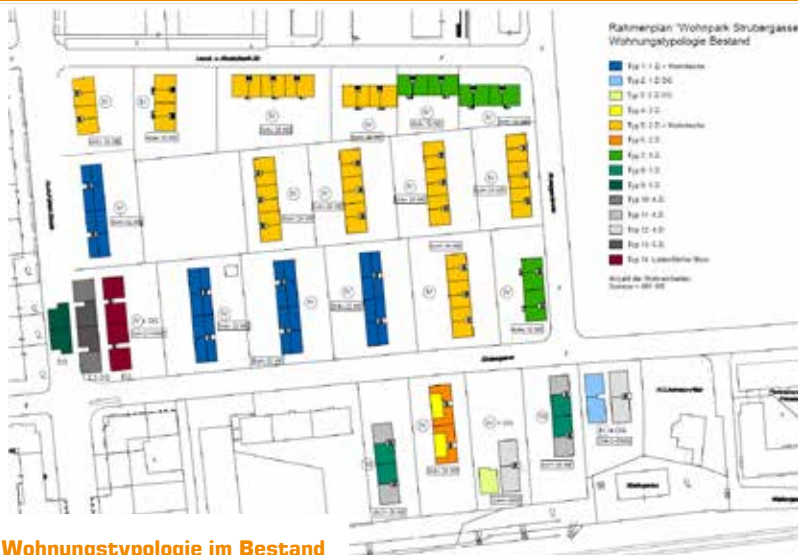
## Verkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Durch Schaffung von Fahrradabstellplätzen direkt vor den Hauseingangstüren in Verbindung mit einer möglichst direkten Anbindung an die Radwege zur Innenstadt weist die Fahrradnutzung eine hohe Attraktivität auf. Damit ist eine optimale Voraussetzung geschaffen für autoarmes Wohnen. Da im Gebiet inklusive der umgebenden Straßen nur 280 Stellplätze für 480 Wohnungen gegeben sind, muss bei dem zukünftigen Wechsel von älteren MieterInnen zu neuen Mietergruppen durch ein Mobilitätskonzept und aktive Maßnahmen darauf geachtet werden, dass bei den Bewohnern die PKW-Quote niedrig gehalten wird. (z. B. Zuschuss zu einer Jahreskarte, Carsharing-Modelle ...). Dennoch muss eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück neu erstellt werden, um die Beparkung des Grünbereichs zu beenden, durch Tiefgaragen im Bereich der Neubauten und Parkplätze z. B. entlang der Strubergasse zwischen den bestehenden Gebäuden.





Möglichkeiten der Grundrissadaptierung



Wohnungstypologie im Bestand

### Gebäudeentwicklung – wohnungswirtschaftliches Konzept

Im Rahmen der Modernisierung soll eine ausgewogene Mischung von Wohnungen erzielt werden. Im Bestand verfügt die Siedlung über 482 Wohneinheiten mit Schwerpunkt auf 2- und 3-Zimmerwohnungen. Auf Grund der günstigen Lage und der ungenutzten Flächen im Dachgeschossbereich bietet es sich an, eine Nachverdichtung durchzuführen. Dabei sollen auf Grund des hohen Bedarfs vor allem Wohnungen für vier und mehr Personen neu geschaffen werden. Das Konzept sieht die Möglichkeit für eine Nachverdichtung um ca. 70 Wohneinheiten. Nicht zu vergessen ist die Schaffung von zusätzlichen wohnnahen Flächen für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen (Bebauung in der Rudolf-Biebl-Straße).

Für die Zeile entlang der Rudolf-Biebl-Straße wird eine Neubebauung vorgeschlagen. Die sonstigen Wohnungsgrundrisse müssen im Zuge der Sanierung aktuellen Anforderungen angepasst werden, für die ungünstig geschnittenen Einzimmerwohnungen stellt sich die Frage, ob ein Abriss und Ersatzneubau die mittelfristig ökonomisch günstigere Lösung darstellt.



### Energiekonzept

Für die energetische Sanierung werden durchgreifende Maßnahmen vorgeschlagen. Jedes Bauteil, das bearbeitet wird, soll einen möglichst hohen energetischen Standard aufweisen, der die Investition für den Abschreibungszeitraum von vierzig bis fünfzig Jahren energetisch aktuell hält.

Es werden Gesamtmaßnahmenpakete vorgeschlagen, die bewusst in leicht unterschiedliche Standards unterteilt werden.

- Var. 1: Optimierte Gebäudehülle gemäß bereits intendiertem Standard
- Var. 2: Faktor 10: erhöhter Standard mit hoher Wirtschaftlichkeit unter Einsatz von Passivhauskomponenten und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Var. 3: Passivhaus Standard – Neubau und Aufstockung.

Bei Extrapolation von drei berechneten Gebäudetypen auf das gesamte Gebiet, ergibt sich folgende Bilanz: Der Heizwärmebedarf reduziert sich gegenüber dem Bestand von 4.027 MWh/a auf einen Wert von 836 MWh/a (23,2 %) trotz Wohnflächenerhöhung um 35 % (von 26.743 auf 36.070 m<sup>2</sup>). Der spezifische Heizwärmebedarf reduziert sich um 85 % auf im Mittel 23,2 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Neben der energetischen Optimierung hinsichtlich des Heizwärmebedarfs wird das System für die Heizung und Warmwasserbereitung optimiert. Es ist höchst sinnvoll, das Gebiet an das Nahwärmenetz des angrenzenden Neubaugebietes anzuschließen, um einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung einzubinden. Bei der Neuordnung des Quartiers soll auch die Gewinnung

TABELLE: GEGENÜBERSTELLUNG DER DÄMMDICKEN UND RESULTIERENDEN U-WERTE FÜR DIE STANDARDS AUF GRUNDLAGE DER BERECHNUNGEN

BAUTEIL	Bestand U-Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Variante 1 STANDARD		Variante 2 FAKTOR 10		Variante 3 PASSIVHAUS	
		Dämm- dicke cm	U-Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Dämm- dicke cm	U-Wert W/(m <sup>2</sup> K)	Dämm- dicke cm	U-Wert W/(m <sup>2</sup> K)
		Außenwand	1,015	16	0,180	20	0,138
Kellerdecke	1,111	12	0,231	20	0,151	25	0,124
Decke über OG	0,812	20	0,143	25	0,119	30	0,101
Dachschräge	1,127	27	0,154	30	0,131	35	0,113
TH-Wand zum Keller	1,722	16	0,194	20	0,146	25	0,119
TH-Wand z. Dachboden	1,722	16	0,194	20	0,146	25	0,119
Außentür	2,800		1,250		1,250		0,800
Innentür zu unbeheizt	2,800		1,250		1,250		0,800
Fenster			0,9		0,85		0,8
Außenwand zu Erdreich	1,596	16	0,192	20	0,158	25	0,129
Lüftung	frei		ventilatorgest. Abluft		Zu-/Abluft m. WRG		Zu-/Abluft m. WRG
Wärmebrückenzuschlag	0,1		ΔUWB=0,05W/(m <sup>2</sup> K)		ΔUWB=0,03W/(m <sup>2</sup> K)		ΔUWB=0,0 W/(m <sup>2</sup> K)
Luftdichtheit	3-6 h <sup>-1</sup>		1,0 h <sup>-1</sup>		0,6 h <sup>-1</sup>		0,6 h <sup>-1</sup>



von regenerativem Strom innerhalb der Siedlungsstruktur mittels Photovoltaik geprüft werden. Den höchsten Ertrag bringen die Dachflächen, sodass ein Konzept für verschiedene Dachformen erstellt wurde. Der Ertrag einer großflächigen PV-Nutzung ist höher als der Bedarf, so könnte bilanziell Elektrizität für den Verkehr gewonnen werden.

### Kosten und Finanzierung

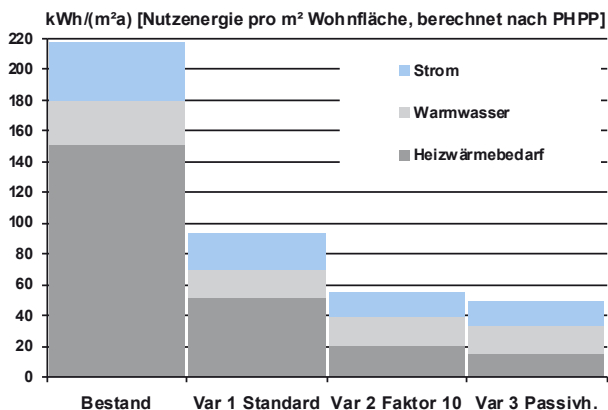
Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen muss grundsätzlich eine Betrachtung über den absehbaren Gesamtlebenszyklus der Gebäude durchgeführt werden. „Cash Cows“ der Wohnungswirtschaft sind immer Gebäude, die seinerzeit zukunftsfähig erstellt wurden und auch nach Ablauf der Kreditverpflichtungen weiter hochwertig vermietet werden können. Die gleiche Anforderung muss an Sanierungsmaßnahmen gestellt werden: Durchführung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzepts mit langfristiger angelegter Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Die Variante 2 mit hochwertiger energetischer Faktor-10-Sanierung unter Einsatz von Passivhauskomponenten schneidet bei der Kostenanalyse in der umfassenden Betrachtung am günstigsten ab. Die Investitionskosten liegen etwas höher als bei Variante 1, die Gesamtwirtschaftlichkeit ist jedoch günstiger.

Ziel des Finanzierungskonzeptes muss es sein, ein Höchstmaß an Qualität für das Gebiet und die Objekte mit gleichzeitig möglichst geringer Belastung für die MieterInnen und den städtischen Haushalt zu verbinden (Aufteilung der Kosten in mehrere Kategorien und Etagenpositionen und eine Balance zwischen Sanierung und Neubau). Die Mietbelastung ergibt sich aus den Regularien der Stadt Salzburg und liegt zwischen 3,50 € und 4,69 €/m<sup>2</sup> im Monat ohne Nebenkosten. Bei der energetisch effizienten Modernisierung ist dabei zu beachten, dass eine Einsparung von 0,70 bis 1,00 €/m<sup>2</sup> im Monat durch die Senkung der Heizkosten möglich ist.

### Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation

Werden für ein Wohnquartier Planungsüberlegungen angestellt, so ist dies ein tiefer Eingriff in den Lebensraum der BewohnerInnen. Externe Fachleute stellen Wohn- und Freiflächenräume in Frage, die den dort lebenden Menschen über Jahrzehnte Geborgenheit gegeben haben und im besten Fall zur Heimat geworden sind. Dennoch ist dieser Prozess unerlässlich, um Gebiete weiter zu entwickeln, deren Baulichkeiten und Strukturen in absehbarer Zeit an Grenzen gelangen werden. Es ist unabdingbar, zu einem sehr frühen Zeitpunkt nach Vorliegen eines schlüssig ausgearbeiteten Konzeptes die BewohnerInnen über das Vorhaben zu informieren und in den Planungsprozess einzubeziehen. Ziel muss es sein, Verständnis für die Maßnahmen bei den BewohnerInnen zu erzeugen und eine gute Qualität der Planung und eine hohe Identität der Bewohner für die zukünftige Gestaltung des Gebietes zu ermöglichen, damit sie sich auch weiterhin in ihrem Quartier zu Hause fühlen. ◆



**DIAGRAMM:**  
Nutzenergiebedarf für die drei Standards im Vergleich zum Bestand





## Wie alles entstand ...

Mag. Josef Reithofer  
Stadtplanung MA 05  
Stadt Salzburg  
und  
Ing. Inge Straßl  
SIR – Salzburger Institut für  
Raumordnung & Wohnen

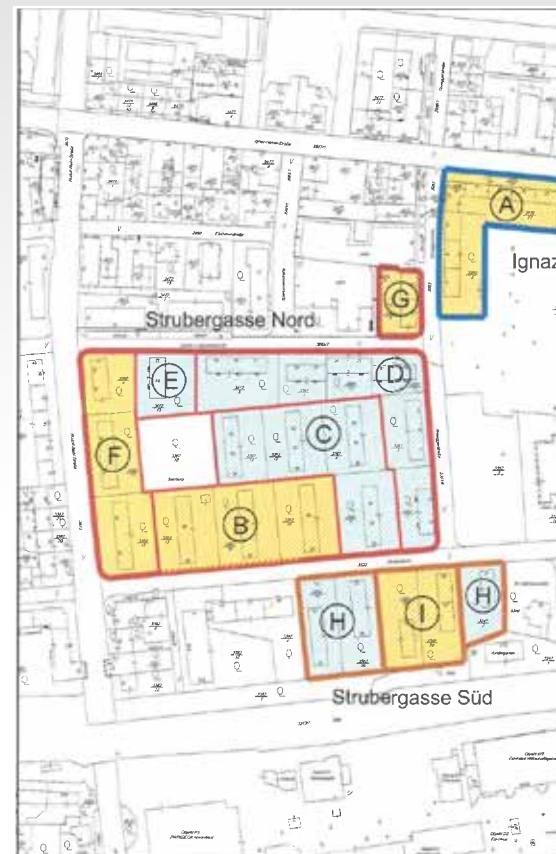
Das Stadtentwicklungsprojekt „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße“ war ein erster, wesentlicher Impulsgeber für die Sanierung der städtischen Wohngebäude in Lehen. Denn es geht nicht nur darum, die einstmals sehr geschätzte Geschäftsstraße neu zu beleben, sondern auch den in die Jahre gekommenen Gebäudebestand in Lehen insgesamt zu modernisieren.

### **Zweifelsohne nahm das Vorhaben der Sanierungsoffensive mit dem Projekt „Green Solar City“, getragen vom EU-Förderprogramm CONCERTO, Fahrt auf.**

In das Projektscenario wurden einerseits Neubauten im Stadtteil Lehen aufgenommen, mit dem Ziel, diese in einer energetisch hochwertigen Bauweise zu realisieren. Andererseits wurden auch Bestandsareale im gleichen Stadtteil identifiziert, um diese ebenfalls unter dem Aspekt einer energieeffizienten Bauqualität zu sanieren.

Der dritte Impuls kam letztendlich von politischer Seite, indem 2009 eine Sanierungsoffensive für die städtischen Wohngebäude ausgerufen wurde und für diesen Zweck ein Rahmenbudget von 9 Mio. € zur Verfügung gestellt wurde. Im Mittelpunkt standen rein thermische Sanierungsmaßnahmen, wobei klar war, dass auch die Strubergassensiedlung als eine der größten stadteigenen Wohnanlagen in das Sanierungsprogramm aufzunehmen war.

Noch stand aber eine entscheidende Frage im Raum. Beschränkt man sich auf eine einfache thermische Sanierung der Gebäude oder unternimmt man doch den Versuch, den Wohnungsbestand in der Strubergassensiedlung



umfassend zu sanieren, wobei in den Überlegungen erstmals auch ein Abriss und Neubau angedacht wurden.

An dieser Stelle soll das Wohnungsleitbild mit Punkt 2 – Generalsanierung in Erinnerung gerufen werden: „Generalsanierungen sowie Neubau bestehender Wohnanlagen sind sinnvoll und notwendig, über Fassadenbehübschungen muss dabei hinausgegangen werden.“

SIR, SIG, das Wohnungsamt und die Stadtplanung verständigten sich rasch, dass diese Thematik nur mit einer Fachexpertise beantwortet werden kann. Es kam zur Beauftragung einer Studie „Rahmenplan für die Modernisierung Wohnpark Strubergasse“ an Dr. Burkhard Schulze-Darup. Im April 2010 wurde die Expertise vorgestellt, die die möglichen Handlungsoptionen darstellte. Diese Studie brachte es auf den Punkt: Rein thermische Sanierungsmaßnahmen sind zwar sinnvoll, greifen aber in dieser Siedlung viel zu kurz. Man schafft damit keinen qualitativen Mehrwert des Gebäudebestandes für die nächsten Jahrzehnte.

Eine besondere Brisanz bekam das Sanierungsvorhaben Strubergassensiedlung



Ausgehend vom Wohnungsamt unter Leitung von Peter Holzmann, das sich für eine umfassende und grundlegende Sanierungsstrategie aussprach, wurden dann die entscheidenden Weichenstellungen vorgenommen. Von politischer Seite wurde das Vorhaben vom Planungsressort vorangetrieben und für eine „große Lösung“ plädiert.

Mit einem Beschluss der Magistratsdirektion wurde eine abteilungsübergreifende Projektgruppe unter Leitung der Stadtplanung eingerichtet. Ziel war

es, einen Masterplan für die Siedlungsanierung auszuarbeiten und dem Gemeinderat noch vor Sommer 2011 zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine Befragung der BewohnerInnen bestärkte die Ergebnisse der Arbeitsgruppe.

Der Grundsatzamtsbericht mit dem Masterplan wurde unter Berücksichtigung eines Abänderungsantrages am 6.7.2011 im Gemeinderat mehrheitlich beschlossen. Jetzt war der Weg für eines der bedeutendsten Sanierungsprojekte der Stadt Salzburg geebnet. ◆

lung, nachdem noch vor Abschluss der Sanierungsstudie von Schulze-Darup erste Ergebnisse publik gemacht wurden und es 2010 zu einem politischen Schlagabtausch von SPÖ und ÖVP kam (Foto Plakatständer). Spätestens jetzt stand das Vorhaben im Rampenlicht und es brauchte eine mutige, fachlich einwandfreie Lösung.

#### FAZIT:

**In einer über 10-jährigen Planungs- und Bauphase ist es gelungen, in einer gemeinsamen Kraftanstrengung eine in die Jahre gekommene Wohnanlage optimal zu modernisieren. Die Kombination Neubau und Generalsanierung mit einem integrativen Freiraum- und Mobilitätskonzept hat Vorbildcharakter und ist ein Vorzeigeprojekt der Smart City!**



# Sanierung der Bestandsbauten

Die Strubergassensiedlung wurde in den 1950er-Jahren errichtet, der letzte Bauabschnitt 1962 fertig gestellt. Ziel war, in den Nachkriegsjahren die Bevölkerung rasch mit leistbarem Wohnraum zu versorgen.

Johann Steckenbauer  
KgL – Kommunale gswb  
Liegenschaftsverwaltung  
GmbH Salzburg

Der Wohnungstyp „Zimmer-Küche-Kabinett“ für eine vierköpfige Familie entstammt den damals gängigen Vorstellungen. Barrierefreiheit, die einen Verbleib in der Wohnung bis ins hohe Alter sicherstellt, und Energiefragen spielten damals ebenso keine Rolle wie PKW-Besitz, der die Ausnahme und nicht die Regel war. Das Fehlen von Liftten, das Vorhandensein ungeeigneter Wohnungsgrundrisse, die veraltete Haustechnik und der erhebliche Mangel an KFZ-Abstellplätzen waren die Hauptgründe, warum gut ein halbes Jahrhundert später die Strubergassensiedlung nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen entsprochen hat.

Die generelle Zielsetzung für die Generalsanierung mit teilweiser Neuerichtung war es, eine zukunftsfähige und langlebige Wohnanlage mit hoher soziokultureller, funktionaler, ökologischer und ökonomischer Qualität zu gestalten.

Zweifellos brachte diese Siedlungserneuerung einen tiefen Eingriff in den

Lebensraum und die Lebenssituation der bestehenden BewohnerInnen mit sich. Es wurden Gebäude, Wohnräume und Freiflächen in Frage gestellt, die den dort lebenden Menschen über Jahrzehnte hinweg zur Heimat geworden sind. Auch wenn am Ende Wohnhäuser entstehen die tatsächlich einen Verbleib der künftigen BewohnerInnen bis ins hohe Alter ermöglichen, war ein sorgfältiger Umgang mit den alten MieterInnen und das Eingehen auf deren persönliche Situation sowie das Bemühen, passende Ersatz- oder Übergangslösungen zu finden, für eine erfolgreiche Realisierung dieses Erneuerungsprojektes erforderlich. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen und persönlichen Gesprächen wurde mit jedem einzelnen Mieter eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Das Projektgebiet mit mehr als 600 Wohnungen umfasst drei Quartiere; Ignaz-Harrer-Straße, Strubergasse Nord und Strubergasse Süd. Der Gemeinderat der Stadt Salzburg beschloss im Rahmen des Projektes „Siedlungserneuerung Strubergassensiedlung“, 14 Wohnhäuser zu sanieren und 12 Wohnhäuser abzureißen und neu zu errichten.

Im Frühjahr 2012 wurde das Sanierungsprojekt gemäß den Richtlinien des Bundesvergabegesetzes europaweit ausgeschrieben. Insgesamt reichten acht Unternehmen Angebote ein. Den Zuschlag erhielt das renommierte Salzburger Bauunternehmen Neff & Neff. Die Firma hat viel Erfahrung im Bereich Gebäudesanierung und für die gswb bereits zahlreiche Sanierungsprojekte erfolgreich abgewickelt.

In jenen Häusern, für die der Gemeinderat der Stadt Salzburg eine umfassende Sanierung beschlossen hatte,



SANIERUNG STRUBERGASSE	SITUATION VOR DER RENOVIERUNG	NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNG 2013
Häuser	14	14
Wohnungen	286	286
Wohnnutzfläche	15.633 m <sup>2</sup>	15.633 m <sup>2</sup>
Heizenergiebedarf HWB: kWh/m <sup>2</sup> BGFa	93 - 150	27 - 35
LEK <sub>T</sub>		22 - 24
U-Wert Außenwände	1,5	0,23
U-Wert Dach/ oberste Decke	1,5	0,15
U-Wert Kellerdecke	1,1	0,35
U-Wert Fenster	2,8	0,9 / 1,3* teils früher getauschte Fenster
Energiebedarf Heizung	ca. 2.180.400 kWh	ca. 609.030 kWh
Energieversorgung:	Großteils Einzelheizungen und Gas-Etagenheizungen, Mix aus Öl, Gas, Kohle, Holz	Nach und nach werden die Wohnungen an das Mikronetz vom Stadtwerk angeschlossen
CO <sub>2</sub> (kg/a)	Referenz Erdgas: 887.600 kg	130.000 kg
CO <sub>2</sub> Einsparung		757.600 kg

der alten Fenster gegen neu, wärmedämmende Fenster mit Isolierverglasung. Nach abgeschlossenem Einbau der neuen Fenster und Balkontüren, erfolgte die Montage der Befestigungsanker für die Balkone in der Hauswand und die Aufbringung des Vollwärmeschutzes inklusive des Fassadenputzes. Mit Hilfe großer Kränen wurden als krönender Abschluss der Generalsanierung die Balkone aufgestellt. Parallel zu den Arbeiten an den Außenfassaden erfolgt im Inneren der Wohnhäuser die Dämmung der Keller- und Dachgeschosßdecken. Gleichzeitig wurden in den Kellern die Rohrleitungen für die Fernwärme verlegt. ♦



Die Sanierung der insgesamt 14 Wohnhäuser in der Strubergassensiedlung wurde im Herbst 2013 termingerecht abgeschlossen.

wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- **Thermische Sanierung:** Fassadendämmung, neue Fenster, Dämmung der Keller- und Dachgeschosßdecke.
- **Balkone:** Jede Wohnung wurde im Zuge der Sanierung mit einem Balkon ausgestattet.
- **Fernwärmeanschluss** an das Netz der Salzburg AG. Im benachbarten Stadtwerk Lehen wurde 2011 die größte thermische Solaranlage Salzburgs mit 2.048 m<sup>2</sup> Kollektor und einem 200 m<sup>3</sup> Pufferspeicher errichtet. Dieses Mikronetz wurde in die Strubergassensiedlung erweitert, sodass die Überschusswärme aus der Solaranlage (speziell im Sommer) genutzt werden kann.

gungsleitungen bis zu jeder Wohnung gelegt. Jede Mieterin und jeder Mieter hatte die Möglichkeit, seine alte Heizung weiter zu betreiben, oder auf eigene Kosten eine Etagenheizung einbauen zu lassen und künftig komfortabel und umweltschonend mit Fernwärme der Salzburg AG zu heizen. Dieses Angebot haben die meisten BewohnerInnen in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden auch Verrohrungen für Kabel-TV verlegt.

Nach Abschluss der Rohrverlegungen an der Fassade erfolgte der Austausch

Da die alten Wohnungen noch nicht an ein modernes Zentralheizungssystem angeschlossen waren, wurden Versor-

Salzburg Eingang am 03. Nov. 2009 ZEUS Nr. 56537.09.17816.03 Typ: Sanierungsplanung Einreichzweck: WBF Freigabe WBF am 10. Nov. 2009 1

### Energieausweis für Wohngebäude

gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7, Abs. 8, Abs. 9, Abs. 10, Abs. 11, Abs. 12, Abs. 13, Abs. 14, Abs. 15, Abs. 16, Abs. 17, Abs. 18, Abs. 19, Abs. 20, Abs. 21, Abs. 22, Abs. 23, Abs. 24, Abs. 25, Abs. 26, Abs. 27, Abs. 28, Abs. 29, Abs. 30, Abs. 31, Abs. 32, Abs. 33, Abs. 34, Abs. 35, Abs. 36, Abs. 37, Abs. 38, Abs. 39, Abs. 40, Abs. 41, Abs. 42, Abs. 43, Abs. 44, Abs. 45, Abs. 46, Abs. 47, Abs. 48, Abs. 49, Abs. 50, Abs. 51, Abs. 52, Abs. 53, Abs. 54, Abs. 55, Abs. 56, Abs. 57, Abs. 58, Abs. 59, Abs. 60, Abs. 61, Abs. 62, Abs. 63, Abs. 64, Abs. 65, Abs. 66, Abs. 67, Abs. 68, Abs. 69, Abs. 70, Abs. 71, Abs. 72, Abs. 73, Abs. 74, Abs. 75, Abs. 76, Abs. 77, Abs. 78, Abs. 79, Abs. 80, Abs. 81, Abs. 82, Abs. 83, Abs. 84, Abs. 85, Abs. 86, Abs. 87, Abs. 88, Abs. 89, Abs. 90, Abs. 91, Abs. 92, Abs. 93, Abs. 94, Abs. 95, Abs. 96, Abs. 97, Abs. 98, Abs. 99, Abs. 100

GEBÄUDE	Leonhard-v-Keutschachstr 31-35 Sanierung		
Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	1960
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Salzburg
Straße	Leonhard-v-Keutschachstr 31-35	KG-Nummer	56537
PLZ/Ort	5020, Salzburg	Einlagezahl	30506
EigentümerIn	Stadtgemeinde Salzburg	Grundstücksnummer	1/3 aus 3472/3

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

[2] 75 % Verbesserung zu TH09-01-24 Leonhard-v-Keutschachstr 31-35 Bestand

**ENERGIEAUSWEIS:**  
 vor der Sanierung: 93 – 150 kWh/m<sup>2</sup>a  
 nach der Sanierung: 27 – 35 kWh/m<sup>2</sup>a

# Sanfte Quartierssanierung durch erfolgreiches Absiedelungsmanagement

Die Renovierung (Modernisierung, Steigerung der Energieeffizienz udg.) überalterter städtischer Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen erfordert zweierlei:

Die Akzeptanz und das Verständnis der bisherigen Bewohner, sowie ein effizientes Absiedelungsmanagement. In einem Zeitraum von fünf Jahren (2011 bis 2016) konnten in der „Strubergassen-Siedlung“, von der Mag. Abteilung 3/03 in Kooperation mit den zuständigen gemeinnützigen Bauvereinigungen, gswb/KgL und Bausparerheim, BewohnerInnen von 337 Haushalten erfolgreich umgesiedelt werden.

Katharina Stöffler, Bakk.Komm  
Wohnungsamt  
der Stadt Salzburg MA 03

Grundlage dafür war ein klar strukturierter Zeitplan, der die Umsiedlung der BewohnerInnen, gestaffelt nach den verschiedenen Bauabschnitten, vorgesehen hat. In zahllosen Einzelgesprächen mit den MieterInnen wurden die aktuellen Wohnverhältnisse erhoben und die individuellen Wünsche und Vorstellungen in Bezug auf ein dauerndes oder vorübergehendes Ausweichquartier abgestimmt. Danach hat das Wohnungsamt gemeinsam mit der gswb die in Frage kommenden Wohnungen mit den betroffenen BewohnerInnen bzw. Familien besichtigt. So konnten für

nahezu alle BewohnerInnen zufriedenstellende Wohnungslösungen inklusive einer Übersiedlungshilfe gefunden werden. Großteils wurde ein professioneller, für die MieterInnen kostenloser Übersiedlungsdienst in Anspruch genommen. Ansonsten wurde eine Übersiedlungspauschale ausbezahlt. Wie die zuständige Mitarbeiterin des Wohnungsamtes, Frau Katharina Stöffler Bakk.Komm. berichtet, konnten die meisten Fragen beantwortet und die Missverständnisse bzw. Ängste durch persönliche Gespräche beseitigt werden. So ist es gelungen, den abzusie-





dass die von der Umsiedlung betroffenen MieterInnen gut in ihren Ausweichquartieren angekommen und mit diesen zufrieden sind, haben den Abbruch der alten und dadurch die Errichtung von 350 neuen Wohnungen ermöglicht. Die BürgerInnen der Stadtgemeinde Salzburg, die mittlerweile eine neue Wohnung am Strubergasensareal bezogen haben, freuen sich über die gelungenen Grundrisse und sind voller Lob über die neue Wohnung und die umgebende Infrastruktur.

Die Erfahrung hat sohin gezeigt, dass offene Kommunikation und umfassende Aufklärung (mittels Sitzungen, Informationsschreiben, persönliche Kontaktaufnahme und Ansprechpersonen vor Ort) der Schlüssel zum Erfolg sind. Nur dadurch kann die anfangs starke Verunsicherung der Betroffenen beseitigt werden. Eine Umsiedlung benötigt auch einen klaren, mit Zeitreserven versehenen Umsetzungsplan, um bei Schwierigkeiten nicht unter Druck zu geraten. Wesentlich ist auch, die Absiedelungsentscheidung unverzüglich den betroffenen BürgerInnen mitzuteilen und die Begleitung und Unterstützung des gesamten Prozesses durch die verantwortlichen MitarbeiterInnen und die Politik. ◆

delnden BewohnerInnen neue bzw. sanierte Wohnungen meist im gewohnten Umfeld anzubieten. Eine Evaluierung nach Abschluss des Projektes hat ergeben, dass auf die vielschichtigen Probleme flexibel eine Antwort zu finden ist. Herausfordernd sind dabei die seltenen aber dann vielfach zu hohen Ablöseforderungen, Drohungen mit Zeitverzögerung oder eine komplette Kommunikationsverweigerung. Dagegen hilft nur gezielte Aufklärungsarbeit durch alle Beteiligten um die entsprechenden BewohnerInnen über Mietpreisentwicklungen

im städtischen sowie im geförderten Mietwohnbau zu informieren und dabei realistische Vorstellungen zu vermitteln. Alle handelnden Personen die durch ihr hohes Maß an Empathie, Geduld und umsetzungsorientiertem Verständnis dazu beigetragen haben,



**Katharina Stöffler (Wohnungsamt) und Johannes Innerhofer (gswb) bemühten sich in persönlichen Gesprächen für alle BewohnerInnen gute Lösungen zu finden. Rechts Hannes Straßl (Salzburg Wohnbau)**



## Start Neubau 2012 „Bauteil A“ an der Ignaz-Harrer-Straße

Dir. Dr. Bernhard Kopf  
gswb –  
Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Die Errichtung der neuen Wohnhäuser erfolgt in mehreren Etappen. Der Startschuss für den ersten Abschnitt, das so genannte Baufeld A, fiel im Frühjahr 2012 mit dem Abbruch des Polizeiblocks entlang der Ignaz-Harrer-Straße und Rosseggerstraße. Hier entstand ein Baukörper, der nach Fertigstellung insgesamt 111 moderne Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Mietwohnungen beherbergt. In Verbindung mit der 2011 übergebenen Wohnanlage auf dem ehemaligen Stadtwerkeareal wird der Neubau des Wohnhauses an der Ignaz-Harrer-Straße – Rossegger-

straße wesentlich zur Aufwertung des Straßenraumes an der Ignaz-Harrer-Straße beitragen. Ein Durchgang für FußgängerInnen und RadfahrerInnen verbindet die Ignaz-Harrer-Straße mit dem Stadtwerk Areal. Für die Planung zeichnet das Architekturbüro „ARGE Krischanitz ZT GmbH – triendl und fessler architekten“ als Sieger des Architektenwettbewerbes verantwortlich. Die Fertigstellung der Wohnanlage erfolgte im Sommer 2015, im September 2015 wurden die Wohnungen übergeben. Der moderne Neubau bietet seinen Bewohnern komfortable und lichtdurchfl-





BAUTEIL A ZUR IGNAZ-HARRER-STR.		BESTAND / ABBRUCH	SANIERT / NEUBAU
Gebäudedaten	Zahl der Häuser	4	1
	Zahl der Wohnungen gesamt	118	111
	Zahl der Geschoße	Hochparterre + 3 1/2	EG + 4
	Sonstige Nutzungen im Haus (z.B. Geschäft, Gemeinschaftsraum ...)	Polzeiwachstube	Gemeinschaftsraum

tete Wohnungen. Zur stark befahrenen Ignaz-Harrer-Straße hin bzw. im Gebäudetrakt an der Rosseggerstraße werden die Wohneinheiten lärmtechnisch durch einen gläsernen Arkadengang abgeschottet. Nach Süden hin öffnen sich die Wohnungen mit großen Fensterflächen und großen Loggien.

Loggien und Terrassen im Erdgeschoß und großen Glasflächen sowie Sonnenkollektoren am Dach nutzen die aktive und passive Sonnenenergie. Feuchtegesteuerte Wohnraumlüftungen erhöhen die Qualität des Raumklimas. Die Wohnungen werden mit Fernwärme

in Kombination mit Solarkollektoren versorgt. Mit der Errichtung einer Tiefgarage werden endgültig auch die jahrzehntelang bestehenden Parkprobleme beseitigt. Jeder Wohnung wird ein Tiefgaragenplatz zugeteilt. Damit sind alle Wohnungen auch vom Autoabstellplatz

barrierefrei erreichbar. Der Freiraum im Süden wurde offen zum Stadtwerkareal geplant, ein Gemeinschaftsgarten wurde hier errichtet und bietet auch Bewohnern der oberen Stockwerke die Möglichkeit, ihr eigenes Gemüse oder Blumen anzubauen. ♦



## Neubau „Baufeld B“ an der Strubergasse

Ungünstige und kaum modernisierbare Grundrisse des Typs „Einzimmerwohnung mit Wohnküche“, eine schlechte Bausubstanz und fehlende Parkplätze ließen den Gemeinderat die Entscheidung treffen, die Häuser Strubergasse 44, 46, 54, 56, 64 und 66 zu schleifen und durch den Neubau von drei Wohnhäusern mit insgesamt 108 Wohnungen sowie einer Tiefgarage zu ersetzen. Weiters werden eine Stelle der Elternberatung und ein Gemeinschaftsraum eingerichtet.

Dir. Dr. Bernhard Kopf  
gswb –  
Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Der Abriss der drei Gebäude ging im Frühjahr 2014 vonstatten. Der Spatenstich erfolgte Mitte Juni 2014. Mit der Planung wurde das Salzburger Architekturbüro LC4 von Mag. W. Lankmayer beauftragt.

Die neuen Häuser bringen eine besonders hohe Lebensqualität für die künftigen BewohnerInnen: Familiengerechte, gut einrichtbare Grundrisse, Terrassen bzw. Balkone sowie eigene Vorgärten für die Erdgeschoßwohnungen stehen für besonders hohen Wohnkomfort in zentraler urbaner Lage. Sonnenkollektoren am Dach nützen die „aktive und

passive Sonnenenergie“. Feuchtegesteuerte Wohnraumlüftungen erhöhen die Qualität des Raumklimas. Heimrauchmelder sind Standard in jedem Zimmer.

Arch. Mag. Willibald Lankmayer

Das Bauvolumen auf dem Baufeld B entlang der Strubergasse wird in drei verschiedenen, sich ähnelnden Baukörpern auf dem Grundstück situiert. Das flexible Prinzip der Aneinanderreihung und Staffelung von verschiedenen Wohnungen lässt diese Varianten der Baukörperfigurationen rund um





einen zentralen Erschließungs- und Begegnungsbereich zu. Die Wohnungen sind mit offenen, variablen Grundrissen, welche ost-, west- und südorientiert sind, konzipiert, die eine möglichst gute Belichtung gewährleisten. Zusätzliches Licht erhalten die Wohnungen über die Oberlichtbänder vom, im Dachbereich verglasten, zentralen Erschließungsbereich.

Die Wohnungen in den fünfgeschoßigen Baukörpern sind barrierefrei geplant und mit vorgelagerten und transluzenten Schiebepaneelen, lärm- sowie sichtgeschützten Balkonen und Terrassenbereichen konzipiert. ◆

BAUTEIL B ZUR STRUBERGASSE		ABBRUCH	NEUBAU
Gebäudedaten	Zahl der Häuser	3	3
	Zahl der Wohnungen gesamt	96	108
	Zahl der Geschoße	Hochparterre + 3	EG + 4
	Sonstige Nutzungen im Haus (z.B. Geschäft, Gemeinschaftsraum ...)	keine	Gemeinschaftsraum, Elternberatung



## Die weiteren Neubauetappen „Baufeld F“ Rudolf-Biebl-Straße

Das „Baufeld F“ entlang der Rudolf-Biebl-Straße wurde als nächste Neubauetappe umgesetzt. Geplant ist, einen attraktiven Bereich zwischen S-Bahn-Haltestelle im Süden und Neuer Mitte Lehen im Norden zu schaffen. Breitere Gehwege und eine Allee vermitteln ein besonders großzügiges städtisches Ambiente. Die Bebauung erfolgt in einer geschlossenen Zeile mit erdgeschoßigem Durchgang zum dahinterliegenden Spielplatz. In der Erdgeschoßzone wurde an der Südseite eine Geschäftsfläche errichtet.

Dir. Dr. Bernhard Kopf  
gswb –  
Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

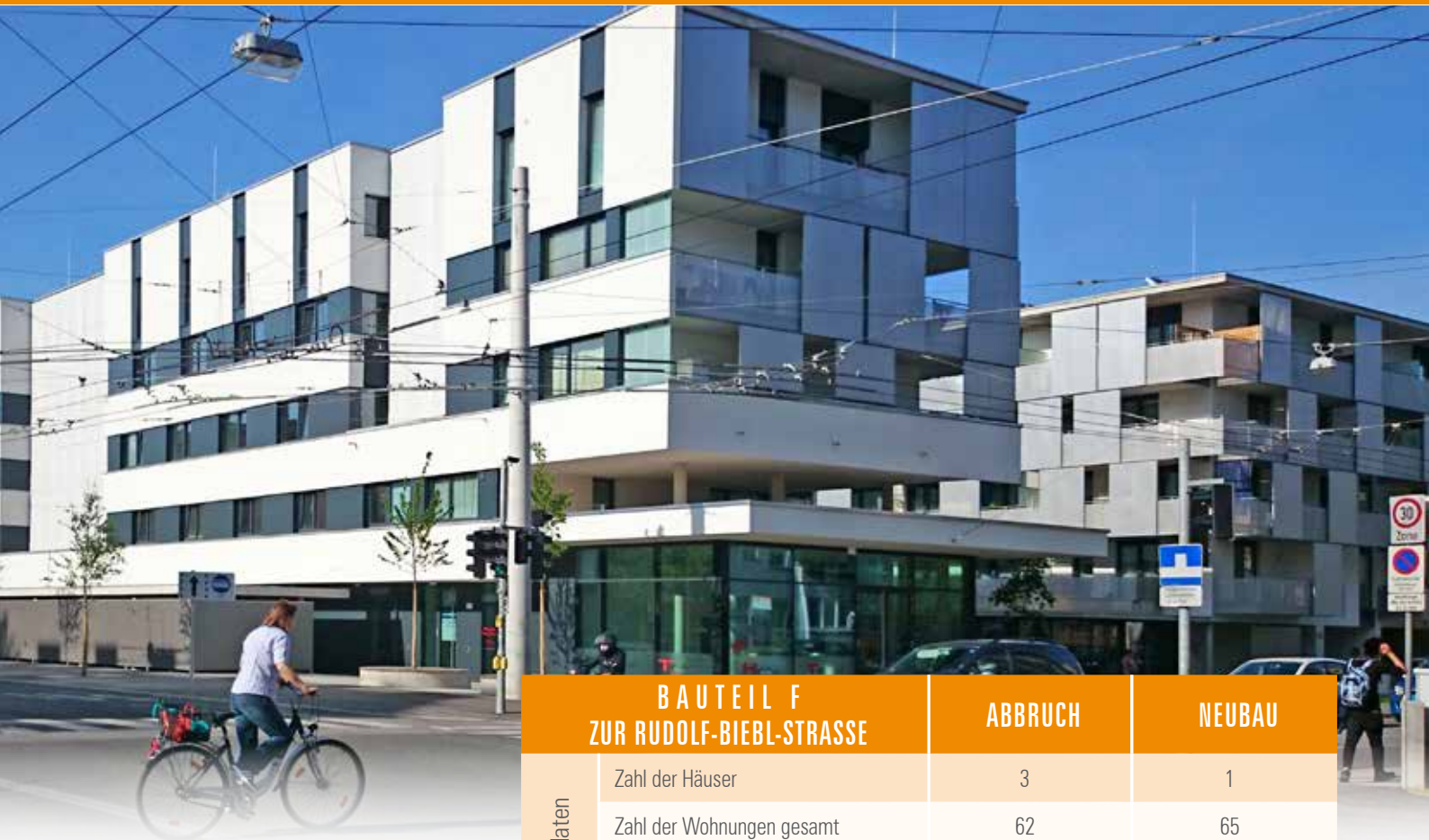
Arch. Mag. Willibald Lankmayer

Die Planung erfolgt durch das Salzburger Architekturbüro LC4 von Mag. W. Lankmayer, das den Architektenwettbewerb gewonnen hatte. Der Abbruch der Häuser entlang der Rudolf-Biebl-Straße erfolgte in Etappen im Winter/Frühling 2015, im Dezember 2016 konnten die BewohnerInnen in die neuen Wohnungen einziehen, auch hier wurde die Besiedlung gut geplant und von Frau Dr. Fuchshofer begleitet, um so gleich zu Beginn die Voraussetzungen für eine gute Nachbarschaft zu schaffen.

Unser Bebauungsvorschlag sieht an der Rudolf-Biebl-Straße eine straßenraumbildende Baustruktur vor, welche einerseits die Geschlossenheit des öf-

fentlichen Straßenraums aufwertet und andererseits die differenzierten Hofräume entlang der Strubergasse vor Straßenlärm schützt. Den Übergang von Straßen und Bebauung definieren in weiten Teilen systematische Baumpflanzungen und spezielle Grünbereiche, welche die Orthogonalität der Bebauungsstruktur weiterführen und zu einer räumlichen Einheit verschmelzen lassen. Die Gestaltung des Wegenetzes stellt einen wichtigen Faktor im Freiraumkonzept dar. Es choreographiert die menschliche Bewegung und bestimmt das sinnbetonte Erleben des urbanen Raumes und seine atmosphärische Wirkung. Nicht zuletzt unterstützt es die Inbesitznahme des Ortes. Unser Entwurf wurde in seinem





BAUTEIL F ZUR RUDOLF-BIEBL-STRASSE		ABBRUCH	NEUBAU
Gebäudedaten	Zahl der Häuser	3	1
	Zahl der Wohnungen gesamt	62	65
	Zahl der Geschoße	EG + 3	EG + 4
	Sonstige Nutzungen im Haus (z.B. Geschäft, Gemeinschaftsraum ...)	5 kleine Geschäfte + Änderungsschneiderei	1 größere Geschäftsfläche

funktionellen und bauplastischen Zuschnitt aus vorangenannten städtebaulichen Kriterien entwickelt: optimale Situierung auf dem Grundstück, das heißt Ausdifferenzierung der Seitenabstände bezüglich der Höhenentwicklung und Nachbarschaftsgrenzen, Lage und Art der Erschließung, Orientierung der Wohnungen in Abhängigkeit zur Himmelsrichtung und Lärmproblematik, sowie der Gestaltung der Freiräume.

Einen wesentlichen Bestandteil bei den städtebaulichen Überlegungen stellen die vorhandenen Freiräume dar. Die städtebauliche Grundstruktur der Strubergassensiedlung wird übernommen, aber in eine neue Gebäudetypologie

übersetzt – ein Dialog zwischen Bestand und neuen Gebäuden.

Die offene Zeilenstruktur des Quartiers wird aufgegriffen, neu interpretiert und weiterentwickelt.

Der fünfgeschoßige Bauteil auf dem Baufeld F entlang der Rudolf-Biebl-Straße beinhaltet im Erdgeschoß die großen Wohnungen, die teilweise durchorientiert sind, und mit vorgelagerten Terrassen und Privatgärten zum Park hin ausgestattet sind.

Vor den beiden Stiegenhäusern sind entlang der Rudolf-Biebl-Straße Boxen mit Nebenräumen für Fahrräder, Kinderwa-

gen und Müllentsorgung vorgesehen, die eine gewisse Distanz und zusätzlich Schallschutz bieten.

Die Wohnungen in den Obergeschoßen sind teilweise durchgesteckt, während die dazwischen liegenden Wohnungen einen zum Park vorspringenden Wohnbereich erhalten, um so auch für diese Südbelichtung zu erreichen. Der leicht versetzte Baukörper im nördlichen Bereich bildet den Abschluss zur Leonhard-von-Keutschach-Straße. Die Baukörper sind einfache, in massiver Bauweise hergestellte Volumen mit hochgedämmten Paneel-Glaselementen. ◆



# Lebensraum im Umbau

## Strubergassenviertel neu

Wer die Stadt Salzburg und ihre ungeschriebenen sozialen Naturgesetze kennt, weiß, was viele ihrer Bewohner nicht unbedingt wollen: Veränderungen ihres unmittelbaren Lebensumfeldes.

Dr. Rosemarie Fuchshofer  
selbständige  
Sozialwissenschaftlerin

Die Sanierung und Revitalisierung des Strubergassenviertels in Verbindung mit der Neubebauung des Stadtwerke Arealen stellt aus diesem Blickwinkel eine besondere Herausforderung dar: in wenigen innerstädtischen Quartieren erfolgten in den letzten Jahren so umwälzende Veränderungen eines gewachsenen städtischen Wohnquartiers. Neubebauung, Sanierung, Umstrukturierung, äußere Erscheinung, neue Nutzergruppen, neue Urbanität, erweiterte Funktionen bergen die Notwendigkeit der Anpassung an veränderte Verhältnisse in sich. Die Veränderungen, wenn auch gut durchdacht und von Experten unterschiedlicher Fachbereiche und Disziplinen sorgfältig geplant, wurden von vielen Augen kritisch beobachtet, von vielen Stimmen kommentiert. Nicht immer nur wohlwollend.

Neben der Sanierung, der Qualitätsverbesserung und der Ertüchtigung des Altbestandes wurde ein Teil der Wohnhäuser abgebrochen und neu errichtet. Dieser richtigen und notwendigen Maßnahme mussten nicht nur liebgeordnete – oder zumindest gewohnte – Strukturen und Baukörper weichen, sondern auch eine Reihe von stilbildenden rosablühenden Kirschbäumen, ein Identifikationsmerkmal, an der die Bewohnerschaft offenbar besonders gegangen hat. Die notwendige Absiedelung aus den alten Polizeiblocks an der Ignaz-Harrer-Straße und den Häusern an der Rudolf-Biebl-Straße erfolgte mit dem notwendigen Augenmaß und viel kommunikativer Kompetenz in Kooperation von Mitarbeitern des Wohnungsamtes und der KGL. Hier wurde ein Grundstein für die positive Neubesiedelung gelegt – es wurde bedarfsorientiert vorgegangen und wenig Porzellan zerschlagen.

Die Vergabe der neuen Wohnungen im Bauteil A und F erfolgte zu 100 % an Personen, die beim Wohnungsamt vorgemerkt waren. Dies stellte eine Chance dar, eine größere Zahl von Personen mit akutem Wohnbedarf mit hochwertigen Neubauwohnungen zu versorgen. Eine ausschließliche Orientierung an der Dringlichkeit des Wohnungsnotstandes der Betroffenen birgt aber auch die Gefahr einer sozialen Segmentierung und der Bildung einer Problemzone. Die für die sozialen Agenden zuständige Vizebürgermeisterin der Stadt gab daher eine sozialwissenschaftliche Begleitung der Neubesiedelung, beginnend bei der Vergabe, der Bezugs- und der Einwohnphase in Auftrag.

Die Entstehung einer, im Fall des Gelingens, funktionierenden Nachbarschaft aus sozial-kompatiblen Individuen stellt



stets ein Fallbeispiel der Gruppendynamik in Anwendung dar. Wichtigste Grundüberlegung war, aus den Reihen der Anspruchsberechtigten BewohnerInnen für die neuen Wohnobjekte jene herauszufiltern, die die Vorzüge des städtischen Quartiers Lehen schätzen und die urbane Umgebung und ihre Potentiale optimal für sich zu nutzen verstehen. Auf Basis der jahrelangen Erfahrung und den Kenntnissen der zuständigen MitarbeiterInnen des Wohnungsamtes wurde nach vereinbarten Kriterien eine Reihe von BewerberInnen ausgewählt, besprochen, begutachtet und die Auswahl weiter eingegrenzt. Über die Standardkriterien hinaus fanden demografische Faktoren (Altersdurchmischung, Kinderzahl, Familienkonstellationen) ebenso Berücksichtigung wie das Beachten sozialer und ethnischer Kompatibilität und der Deckungsgrad der Versorgung der neu gebildeten Nachbarschaft mit Kindergartenplätzen und Begleitinfrastruktur. Problemkonstellationen sollten von vornherein so klein wie möglich gehalten werden.

Die WohnungswerberInnen wurden zu Vergabesitzungen in die Räume der gswb eingeladen und konnten gruppenweise (nach ihnen zustehender Wohnungsgröße) Wohnungsgrundrisse auf Plänen begutachten. MitarbeiterInnen des Wohnungsamtes, der gswb und ich standen beratend und klärend zur Seite. In mehr als 90 % der Fälle deckten sich Auswahl und Verfügbarkeit. Einige wenige Male, wenn sich mehrere Anspruchsberechtigte für ein und dieselbe Wohnung interessierten, wurde diskutiert wenn nötig gelöst. Die gefallenen Entscheidungen wurden von den Beteiligten akzeptiert. Abschließend wurden die Unterlagen ausgehändigt und die weiteren Formalitäten geklärt. Einige

Wochen vor Bezug wurden in der Neuen Mitte Lehen Veranstaltungen durchgeführt, bei denen die neuen MieterInnen Informationen der Hausverwaltung, Haustechnik, Details über die einzelnen Objekte, Zufahrtspläne, temporäre Parkmöglichkeiten und den Ablauf der Bezugsphase bekamen. Im Vorfeld wurde der Kontakt zu den zuständigen MitarbeiterInnen und AnsprechpartnerInnen hergestellt, eine Gesprächsbasis und eine gewisse Vertrauensgrundlage geschaffen. Dieses Procedere im Vorfeld ist zeit-, arbeits- und personalintensiv. Es ermöglicht aber ein größtmögliches Maß an Identifikation der neuen Mieter mit der Wohnanlage und ihrem neuen Lebensumfeld.

Die langjährige Erfahrung mit Besiedlungsprozessen lehrt, dass Schlüsselübergaben in neuen Wohnanlagen (nachvollziehbar und verständlich), akute und gleichzeitig auftretende Okkupations-Mechanismen auslösen. Die Tiroler sagen: „Da G`schwinda, da G`sünda!“ Diese Mechanismen gilt es in einem Besiedlungsmanagement zu kanalisieren und zeitlich zu entflechten. Vor allem, wenn Stellflächen und Rangiermöglichkeiten für die für einen Umzug benötigten Transportmittel rar bis kaum vorhanden sind. Entlang der Ignaz-Harrer-Straße und der Rudolf-Biebl-Straße, beides Hauptschlagadern des innerstädtischen Verkehrs, galt es, Stau und Chaos zu vermeiden. Unkontrolliertes Zufahren und Parken von Klein-LKW und Möbelzustellwägen auf den Busspuren und im öffentlichen Verkehrsraum mussten unterbunden werden. Die Interessen der Alt-Anrainer waren zu berücksichtigen, Parken in fremden Hauseinfahrten, Flurschäden in den Gängen, auf den Wegen und Grünanlagen sollten unterbleiben.

Durch eine Entflechtung der Zeitabläufe wurde zudem die Gefahr von Konflikten in den Reihen der neuen Nachbarn vermindert. Umziehen bedeutet neben der Freude auf die neue Wohnung ein gerütteltes Maß an Neuorientierung und Stress. Wenn mehr als 100 neue Wohnungen gleichzeitig bezogen werden, mündet das eben oft in Revierstreitigkeiten und verbalen Rempelen. Genau diese sollten durch die Interventionen im Rahmen des Besiedlungsmanagements vermieden werden. Regeln helfen. Und wenn Regeln einsichtig, gut und verständlich kommuniziert werden, ist die Wahrscheinlichkeit umso höher, dass sich die Betroffenen daran halten.

Als enormer Erfolgsfaktor wird die hohe Informations- und Interaktionsdichte zwischen den beteiligten Instanzen erachtet. Aus den unterschiedlichen Teams des Wohnungsamtes, Kundenservice, Hausverwaltung und Anlagenbetreuung der gswb, Bauleitung und zuständigen Behörden der Stadt Salzburg wurden *temporäre Verbündete* in Sachen Neubesetzung. Vielleicht war es die lautstarke, oftmals ungerechtfertigte öffentliche Kritik, der das angrenzende Stadtwerkeareal ausgesetzt war, die die Beteiligten motiviert hat, im Strubergassenviertel ein funktionales Beispiel für Neubesiedlung, Einleben und Einfügen in ein bestehendes Wohnquartier zu geben.

Nicht immer kann und wird (sich) die zuständige Politik und Verwaltung in der Stadt Salzburg einen doch so erheblichen zeitlichen, personellen und finanziellen Aufwand für die Vergabe und Besiedlung von Wohnquartieren leisten (können). Da stecken viele Stunden vieler Beteiligter drin. Das hat sich aber, wie es jetzt aussieht, ausgezahlt. ♦

Dr. Rosmarie Fuchsler  
fuchsler@salzburg.at

### Zeitlich befristete Parkberechtigung

- Ihre Tiefgaragenparkplätze steht Ihnen ab Schlüsselübergabe uneingeschränkt zur Verfügung.
- Klammern und Hausnummern können bequem über die Tiefgarage angeliefert werden.
- Für Lieferfahrzeuge steht Ihnen stundenweise ein zugewiesener Cloakingsparkplatz zur Verfügung.
- Bitte nur die Ihnen zugewiesene Ladezone nutzen.
- Die Ladezonen werden überwacht.
- Weitere Fahrzeuge (z.B. von Helfern) müssen auf den umliegenden (genehmigten) öffentlichen Parkflächen abgestellt werden!
- Bitte Parken Sie nicht auf dem Grund benachbarter Anrainer!



**Bitte behindern Sie den Straßenverkehr vor allem entlang der Ignaz Harrer Straße nicht – Verkehrschaos!**



## Wohnbebauung Strubergasse „Baufeld I“

Die städtebauliche Struktur entlang der Strubergasse ist gekennzeichnet durch eine offene Bebauung freistehender Einzelbaukörper.

Die Besonderheit des Baufeldes I ist die Lage zwischen der Bahntrasse der ÖBB und der Strubergasse. Das relativ schmale Baufeld spannt sich zwischen zwei lärmintensiven Verkehrsadern auf.

Arch. Lankmayer  
Architekturbüro LC4  
LC4 – w.lankmayer architektur ZT  
GesmbH

Ziel unseres Entwurfes ist die Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur, jedoch mit einer Weiterentwicklung seiner Gebäudetypologie hinsichtlich ihrer stadträumlichen Qualität. Dies bedeutet, eine ausgewogene Positionierung und Proportionierung des neu zu planenden Bauvolumens im Hinblick auf einen gewissen Mehrwert an morphologischer Räumlichkeit. Durch eine gezielte Ausdifferenzierung des Bauvolumens gegenüber der Nachbarschaftsabstände, der verbleibenden Freiräume, der Erschließung und Orientierung der einzelnen Wohnungen, haben wir versucht die von uns ge-

steckten Anforderungen an das Wohnen zu erreichen. Die Kubatur und die Gebäudehöhen des Projektes mussten daher in Analogie zur angrenzenden Bebauung in eine ausgewogene Beziehung gebracht werden.

Das Bebauungsmuster mit den nord-süd ausgerichteten Zeilen der Strubergassensiedlung wird wieder aufgenommen.

Durch den Grundstückszuschnitt mit dem zurückgesetzten Grünlandbereich wurde das Volumen in zwei versetzte Hauptbaukörper geteilt und in ihrer Pro-





Visualisierung Baufeld I – Ansicht Süd-Ost

portionierung und Ausrichtung mit der vorhandenen Bebauungsstruktur abgestimmt.

Hinzu kommt ein straßenparalleler aufgeständerter Balken mit breitem Durchgang, welcher den Übergang und die Verbindung zur Strubergasse bildet. Durch diese Baukörperstellung entsteht eine ruhige Zone zwischen der Bebauung, welche von den Bewohnern als Treffpunkt, zum Verweilen oder auch für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann. ◆

BAUTEIL I SÜDLICH DER STRUBERGASSE		ABBRUCH	NEUBAU
Gebäudedaten	Zahl der Häuser	2	2
	Zahl der Wohnungen gesamt	37	43
	Zahl der Geschoße	Hochparterre +3/ Hochparterre +6	EG +4/ EG +6
	Sonstige Nutzungen im Haus (z.B. Geschäft, Gemeinschaftsraum ...)	keine	keine



Visualisierung Baufeld I – Ansicht Nord-West

# Strubergassensiedlung Freiraumplanung

Seitens der gswb – Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH, wurde Ende Mai 2012 ein geladener, einstufiger Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Eine Vorgabe dabei war die Einbindung von LandschaftsarchitektInnen in das Planungsteam.

Ziel des Wettbewerbes war die Erlangung von Vorentwürfen für den Neubau einer Wohnanlage, für den geförderten Mietwohnbau auf den Baufeldern B und F.

Der Freiraum der gesamten Strubersiedlung (Baufelder B, F, C, D, E einschließlich dem bestehenden öffentlichen Spielplatz) war als „Freiraum-Gesamtkonzept“ neu zu überplanen.

Peter Aicher  
Landschaftsarchitekt  
Bad Reichenhall

## Strubergassensiedlung Offen – Grün – Verkehrsberuhigt

*Ein Blick von den neuen Balkonen  
auf offene, vielfältige Grünbereiche!  
Vogelgezwitscher statt Autolärm*

Ziel der Freiraumplanung ist es, einen eindeutigen räumlichen Zusammenhang zwischen den Bereichen des sanierten Altbaus (Baufelder C, D, E) und den geplanten Neubauten herzustellen. Die Spange zwischen Strubergasse, Leonhard-von-Keutschach-Straße, Rudolf-Biebl-Straße und Rosseggerstraße soll als ein Wohnquartier ablesbar werden. Die **Bestandssituation** zeigt folgendes Erscheinungsbild:

Sichtbarrieren durch hohe Hecken zwischen Gebäude-Zugangsbereichen und öffentlichem Raum schotteten die Gebäude vom Stadtbild ab. Eine Vielzahl blickdichter Schnitthecken, vergrößerter Koniferen sowie Batterien an Teppichklopfstangen fungieren als raumprägende Elemente im Freien.

Dazwischen gibt es versiegelte Flächen für PKW-Zufahrten und Stellplätze, Lärm- und Emissionsbelastung durch Parkplatzsuchende im Inneren des Wohnquartiers.

PKW-Stellplätze und Müllcontainer prägen die Zugangsbereiche der Gebäude. Abgeleitet vom Bestand galt es als Zielsetzung für die Neuplanung, den Fokus im Wesentlichen auf folgende Kriterien zu richten:



Ausgangslage



Ausgangslage



Ausgangslage



ran angeschlossen sind kleine Platzflächen, die als Einladung zum nachbarschaftlichen Austausch dienen. In das Freiraumkonzept eingebunden wird ein Angebot an Hobbygemüsegärtner und Blumen-

ten Eindruck nach Außen. Die Zugänge werden neu gepflastert und mit Sitzquaden – stilisierten Hausbänken – sowie überdachten Fahrradabstellplätzen ergänzt. Somit ist immer ein Fahrrad für den schnellen Weg in die Stadt griffbereit.

Zentrale Abfallsammelstellen werden an der Leonhard-von-Keutschachstraße und an der Rosseggerstraße unterflur verlegt.

Die halböffentlichen Grünräume im Inneren des Wohnquartiers sind geprägt durch Rasen und Wildblumenwiesen. Der zum Teil zu dichte Baumbestand wird zurückgenommen und durch eine gezielte, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Baumarten ergänzt.

Ein Ringweg umschließt das gesamte Planungsgebiet. Kurze Stichwege schließen daran an und verknüpfen die Wohngebäude mit dem Freiraum. Die Wegeschleife durch's halböffentliche Grün, entlang von Gemeinschaftsgärten und vorbei an Bauminseln, eignet sich hervorragend sowohl als Wohnweg für die reinen FlaniererInnen, wie auch als Fitnessparcour für die Bewegungshungrigen. ♦

Das unmittelbarste Angebot an privaten Freiräumen beginnt bereits mit der Neuanlage von Balkonen an den bestehenden Wohngebäuden. Der Kern des Wohnquartiers wird verkehrsberuhigt. Alleine im Sanierungsteil werden im Freiraum ca. 300 Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten. Ein großer Teil davon in sogenannten Fahrrad-Boxen: Kompakte Unterstände für Fahrräder, mit einer Grundfläche von 6x6m, beleuchtet, mit Kletterpflanzen und Dachbegrünung zusätzlich ausgestattet. Die Neubauten erfüllen in der Erdgeschoßzone den Wunsch nach dem eigenen Garten. Ein Netz aus Wohnwegen und halböffentlichen Grünflächen verbinden das gesamte Wohnquartier. Da-

liebhaber. Zwei Gemeinschaftsgärten bieten die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung im direkten Wohnumfeld. Die bepflanzbaren Netto-Anbauflächen betragen ca. 450 m<sup>2</sup>. Die Gemeinschaftsgärten werden eingezäunt, mit einem Erschließungsweg sowie einem einladenden Vorplatz mit Sitzgelegenheiten und einem Hochbeet kombiniert. Analog zu den Fahrrad-Boxen gibt es – zur Unterbringung von Gartenutensilien – zwei Gärtner-Boxen mit einer Grundfläche von 3x3m, mit Wasseranschluss und Dachbegrünung. Der Vorgarten gilt als Visitenkarte der jeweiligen Adresse. Blütensträucher und ausdauernde Staudenbepflanzungen vermitteln einen freundlichen ers-



# Freiraumgestaltung

## Gemeinschaftsgarten 2016 „Bauteil A“ und Stadtwerk Lehen

Bereits 2015 wurde in enger Absprache mit der gswb und Dr. Rosemarie Fuchshofer InteressentInnen für die Nutzung der Hochbeete akquiriert.



**17.03.2016 | 1. Besprechung im Hilfswerk Besprechungsraum:** Anwesend waren 16 BewohnerInnen, Vertreter der gswb, Johannes Innerhofer, der Stadtplanung, Josef Reithofer, des Hilfswerk, Klemens Manzl, Birgit Radwanovsky und Bettina Gruber. Bei dem Termin wurden Rahmenbedingungen und Erstinfos ausgegeben und ein allgemeines Stimmungsbild, Wünsche und Bedenken seitens der BewohnerInnen eingeholt.

**08.04.2016 | 2. Besprechung im Gemeinschaftsraum Ost:** Anwesend waren 10 BewohnerInnen, VertreterInnen der gswb,

Johannes Innerhofer, der Stadtplanung, Josef Reithofer, des Hilfswerk, Klemens Manzl, Birgit Radwanovsky und Bettina Gruber. Im Rahmen der Besprechung wurde geklärt, welche Personen fix am Gemeinschaftsgarten beteiligt sein möchten. Es meldeten sich 8 Parteien. Vereinbart wurde das Aufstellen von 9 Hochbeeten, davon werden 8 von BewohnerInnen und eines vom Hilfswerk Nachbarschafts. Treff, im Rahmen von Aktivitäten mit STADTWERK Kindern, betreut. Weitere Vereinbarungen bzgl. Ablauf des Aufbaus und der genauen Standorte der Hochbeete wurden fixiert.



Auflösung?





Infolge wurden nicht nur die Hochbeete bepflanzt, durch die Ideen und die Motivation der Gärtner wurde der gesamte Garten liebevoll gestaltet. Z.B.: Bohnen und Sonnenblumen am Gartenzaun, Blumenkästen und eine Pflanzenrabatte mit Parzellen für alle Gärtner zur Verschönerung des Tiefgaragenschachts.

**04.08.2016 | Einweihung des Gemeinschaftsgartens.**

**21.10.2016 | 4. Besprechung im Gemeinschaftsraum Ost.** Es wurde Allfälliges diskutiert und besprochen, welche weiteren Arbeiten für die Einwinterung des Gartens wann und von wem übernommen werden. Prof. Anton Thiel, Projektverantwortlicher des Projektes STADTWERK-grün gab hilfreiche Infos und bot seine fachliche Unterstützung hinsichtlich Aktivierung des Gartens im Frühling 2017 an. Weiters wurde eine mögliche Blumen-, Sträucherspende zur Zaungestaltung des Gartens angedacht.

**29.30.04.2016 | Die Anlieferung und der Aufbau der Hochbeete** erfolgten am Wochenende 29./30. April. Angeliefert wurde von der Firma Attensam, die auch einen Arbeiter zur Hilfe bereitstellten. Ebenso unterstützte Christine Brandstädter / Verein Blattform beim Aufbau. Die Tätigkeiten wurden gemeinschaftlich von der Gärtnergruppe übernommen.

auch eine Bindung von, nicht an den Hochbeeten beteiligten Stadtwerk Bewohnern, in dem Fall Kindern, angestrebt. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bis dato kein einziger Vandalenakt im Gemeinschaftsgarten vorkam.

**Frühling 2017 | 2 Besprechungen am 06.03. und 22.03.2017 im Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftsraum Ost.** Absprache mit Hr. Innerhofer, gswb bzgl. Aufschüttung der sumpfigen Bereiche zwischen den Hochbeeten. Prof. Thiel sagte die Lieferung von 20 Beerensträucher zu. Ab April werden monatliche Besprechungen abgehalten um Allfälliges zu diskutieren.

**04.05.2016 | Verlosung der Beete und Schlüsselvergabe.** Weiters wurde die Erde angeliefert und gemeinschaftlich und mithilfe von STADTWERK Kindern in die Beete gehoben. Dadurch wurde

**20.05.2016 | 3. Besprechung im Gemeinschaftsraum Ost:** Hier wurde der aktuelle Stand des Gartens und weitere Pläne diskutiert. Nach dem Termin der Gemeinschaftsgärtner gab Monika Gumpfmair vom Verein blattform einige wertvolle Hinweise und tolle Anregungen zum Anbauen in Hochbeeten.

Im Frühling 2017 wurden auch in der Strubergassensiedlung zwei Gemeinschaftsgärten errichtet und mit einer Gruppe motivierter BewohnerInnen das Projekt gestartet. ♦



# Ganz schön mobil!

Dies ist der Leitspruch für ein ambitioniertes Mobilitätskonzept, das in der Strubergassensiedlung im Zuge der Generalsanierung realisiert wurde.

Mag. Josef Reithofer  
Stadtplanung MA 05  
Stadt Salzburg

## Ausgangslage

Bereits die Bestandsaufnahme in der alten Siedlung zeigte, dass ein hoher Handlungsdruck zur Verbesserung der Mobilitätssituation bestand: Wildes Parken in der gesamten Siedlung, davon viele Fremdarker, Schleichwegverkehr innerhalb der Wohnanlage, Lärmbelastung der zu- und weg-fahrenden Fahrzeuge, zu wenige Fahrradabstellanlagen. Mit wirksamen Maßnahmen wurde auf die Situation in einem dicht besiedelten Stadtteil reagiert, um den motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten und stattdessen den Umweltverbund zu stärken, sprich das zu Fuß Gehen, das Radfahren und die Benützung des öffentlichen Verkehrs.

## Stellplatzmanagement

Mit der Fertigstellung der Neubauten und dem Abschluss der Sanierung wird im Kernareal der Strubergassensiedlung (Baufelder B, C, D, E und F, siehe

Übersichtsplan auf Seite 16) ein neues Stellplatzmanagement eingeführt.

- Es werden insgesamt 93 oberirdische Kfz-Stellplätze an den Randzonen des Quartiers errichtet, um einen autofreien Wohninnenbereich zu ermöglichen (davon 56 im Bereich der Baufelder C, D und E).
- Die ursprünglich im Neubaugebiet vorgesehenen Besucherparkplätze (37) werden dem Stellplatzkontingent für Mieter im gesamten Areal zugewiesen, davon ist ein Stellplatz für Carsharing reserviert.
- Es wird ein Parkraumbewirtschaftungsmodell eingeführt. Die Parkplätze werden den Wohnungen nach Bedarf zugeordnet und können gegen Entgelt von den Mietern genutzt werden.
- Freie Stellplätze in der Tiefgarage werden bevorzugt den Bewohnern im Quartier angeboten.





Für insgesamt 397 Wohnungen (173 Wohnungen im Neubau und 224 Wohnungen im Sanierungsabschnitt) werden 260 Parkplätze im Areal zur Verfügung stehen (173 Tiefgaragenplätze und 93 Stellplätze oberirdisch). Somit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,67. Als Puffer dient ein erweitertes Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum.

#### **Fahrradinfrastruktur**

Für den Sanierungsabschnitt sind standardisierte Fahrradabstellanlagen im Rastermaß 6 mal 6 Meter vorgesehen, die kostengünstig vorgefertigt werden können. Die Unterstände sind überdacht, absperrbar und durch eine transparente Gestaltung einsehbar. Die extensive Dachbegrünung ist ebenfalls ein Qualitätsmerkmal dieser Anlagen. Nicht überall lassen sich Fahrradhäuser unterbringen. Dann kommen überdachte Radabstellanlagen zur Anwendung,

wobei eine vereinfachte Konstruktion mit Radbügeln und flexibler Dachkonstruktion realisiert wird.

Bisher standen im Areal 134 Fahrradstellplätze zur Verfügung, die öffentlich zugänglich und nicht überdacht waren. Im Neubau sind 550 überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen (260 oberirdisch und überdacht und 290 in der Tiefgarage). Im Sanierungsteil werden 198 Stellplätze mit Überdachung und 100 in offener Ausführung im direkten Hauszugangsbereich geschaffen. Für die 397 Wohnungen werden dann immerhin 848 Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Die Realisierung der Fahrradanlagen ist eine wesentliche Maßnahme zur Förderung des Radverkehrs und Vermeidung von Pkw-Fahrten im dicht besiedelten Stadtteil Lehen.

#### **E-Carsharing**

Das e-Carsharing-Angebot EMIL bereichert in besonderer Weise das Angebot nachhaltiger Mobilitätslösungen für die Stadt. Die Fahrzeugflotte zum Mieten besteht ausschließlich aus Elektrofahrzeugen. In Lehen wird den BewohnerInnen der Strubergassensiedlung erstmals ein Leihauto in Verbindung mit einem tariflichen Anreiz für NeukundInnen angeboten. Der Standort des Fahrzeuges befindet sich in der Nähe der Strubergasse 64 (Ecke Rudolf-Biebl-Straße).

#### **Anbindung an Bus und Bahn**

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nahezu ideal. In fußläufiger Distanz befinden sich die zwei S-Bahn-Haltestellen

Mülln-Altstadt und Aighhof. In unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage stehen mehrere Obushaltestellen zur Auswahl und vervollständigen das hervorragende ÖV-Angebot.

#### **Mobilitätsberatung**

Ein besonderes Highlight ist die persönliche Mobilitätsberatung für die BewohnerInnen der Strubergassensiedlung. Jeder Haushalt bekommt eine eigens produzierte Infomappe zugestellt und kann dann eine Beratung mit Schnupperangeboten in Anspruch nehmen. Eine persönliche Beratung kann die Vorzüge des zu Fuß Gehens, Radfahrens und ÖV-Fahrens hervorheben und so eine Veränderung der Verkehrsmittelwahl zusätzlich beeinflussen. Letztendlich ist es das Ziel, das Auto in der Garage zu belassen oder sogar auf den Autobesitz zu verzichten und die alternativen Mobilitätsangebote zu nutzen. Ein besonderes Handlungsfenster tut sich auf, wenn BewohnerInnen neu zuziehen. Dies ermöglicht alte Verhaltensroutinen am ehesten zu verändern.

#### **Fazit**

Die Strubergassensiedlung ist in mehrfacher Hinsicht Modellprojekt für neue Mobilitätslösungen. Den BewohnerInnen steht ein umfassendes Angebot zur Verfügung. Damit sie auch davon Gebrauch machen, müssen neue Wege in der Kommunikation beschriftet werden. Der persönlichen Mobilitätsberatung kommt dabei eine Schlüsselfunktion zu. ♦



# Prozess Steuerungsgruppe

Ing. E. Michael Klock  
Stadt Salzburg  
Büro Stadtrat Johann Padutsch

Ähnlich wie schon bei der Umsetzung des Gesamtprojektes Stadtwerk, wurde auch für die Sanierung und Erneuerung der gesamten Strubergassensiedlung mit insgesamt 636 Wohnungen eine begleitende Steuerungsgruppe, die sogenannte „Kerngruppe“ installiert.

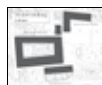
**Diese Gruppe sollte sicherstellen, dass ein möglichst reibungsloser und terminlich gut koordinierter Ablauf bei der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte bzw. der Sanierungen ermöglicht wird.**

Voraussetzung dafür war ein zügiges und möglichst einvernehmliches Absiedeln von MieterInnen aus den Abbruchobjekten, das in mehreren Etappen erfolgen musste. Darüber hinaus wurde auch die Besiedelung der Neubauobjekte entsprechend sozialplanerisch vorbereitet und durch Externe begleitet.

Zu diesem Zweck und im Hinblick auf die politisch vorgegebene, etappenweise Sanierung / Neubebauung wurde ein Terminplan aufgestellt in dem die einzelnen Realisierungsphasen für die einzelnen Bereiche dann auch zeitlich festgelegt wurden.

TeilnehmerInnen der Kerngruppe waren alle Akteure, wie Bauherrn, Bauausführende, Planer, Vertreter diverser Behörden wie Stadtplanung, Baubehörde, Wohnungsamt, diverse auch nur temporär betroffene Fachämter wie Garten-, Abfallwirtschafts-, Straßen- und Brückenamt, die Wohnbauförderungsabteilung beim Amt der Salzburger Landesregierung, die Bürgerservicestelle, das SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, das Quartiersmanagement Stadtwerk und in der Folge das Salzburger Hilfswerk u.v.a.

Geleitet wurde diese Kerngruppe von einem Mitarbeiter aus dem Büro des zuständigen Planungsstadtrates Johann Padutsch. Die erste Sitzung fand am 16. Jänner 2012 statt und bis April 2017 gab es insgesamt 24 Sitzungen



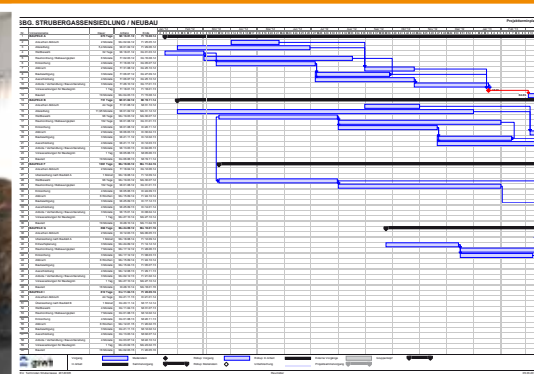
11. Sitzung der Kerngruppe am 15. Oktober 2013  
09.00 bis 11.00 Uhr  
Schloss Mirabell, 2. Stock, Sitzungszimmer 222

#### Tagesordnung

Nachstehende Tagesordnungspunkte sollen einer Behandlung zugeführt werden:

- 1) **Teilbereich C, D, E und H (L.v. Keutschach-/Roseggerstr./Strubergasse):**
  - Stand Sanierungsfortschritt (Kgl., gswb)
  - Stand zur Verlängerung der Aktion „Vorfinanzierung Anschluss zentrale Heizung“ der SIG bis Ende 2014 (Kgl, SIG)
- 2) **Teilbereich A (Iga.-Harrerstr./Roseggerstraße):**
  - Stand Behördenverfahren (5/00, gswb)
  - Stand Baufortschritt (gswb)
  - Stand zur Freiraumplanung (gswb)
  - Stand Terminplan (gswb, 5/03)
- 3) **Teilbereich B und F (Neubau Strubergasse Nr. 44,46,54,56,64,66):**
  - Stand Behördenverfahren (5/03, 5/00, gswb, Planer)
  - Stand zur Absiedelung der Bewohner (Wohnungsamt)
  - Stand Terminplan (5/03, gswb)
  - Freiraumplanung für Gesamtgebiet: weitere Vorgangsweise für die Umsetzung (5/03, SIG, gswb, Kgl)
- 4) **Teilbereich G und I:**
  - Teilbereich G – Info Verfahrensstand (gswb, 5/00, 5/03,)
  - Teilbereich I – Planungsstand und weitere Vorgangsweise / Behördenverfahren (Salzburg Wohnbau, 5/03, Planer)
- 6) **Abfälliges:**
  - Nächster Sitzungstermin:  
Vorschlag: 3., 10. oder 17. Dezember 2013?

Michael Klock  
Büro Stadtrat Padutsch





mit durchschnittlich jeweils 11 TeilnehmerInnen und einer durchschnittlichen Sitzungsdauer von ca. 1,5 Stunden.

Ähnlich wie beim Stadtwerk hat sich rückblickend diese Gruppe für die Steuerung des Gesamtprojektes sehr bewährt und konnten so gut wie alle erforderlichen Behördenverfahren, wie die einzelnen Bebauungspläne, Bauplatzerklärungen aber auch Baubewilligungen entsprechend koordiniert und rechtzeitig abgeschlossen werden.

Das betrifft aber auch die Realisierung der einzelnen Bauetappen selbst, die von der gswb und der Salzburg Wohnbau abgewickelt wurden.

Besonders erwähnenswert ist hier jedenfalls die professionelle Arbeit des Wohnungsamtes, mussten doch die MieterInnen von fast 350 Wohnungen

abgesiedelt bzw. anderweitig wohnversorgt und konnte dies letztendlich mit allen einvernehmlich abgewickelt werden.

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch und die mündlichen Statusberichte hatten alle Akteure denselben Informationsstand, entstanden keine „Doppelbearbeitungen“ und ist diese Art der Projektsteuerung damit auch sehr ressourcenschonend.

Derzeit läuft gerade die letzte Phase am Areal selbst und zwar wird die neue Frei- und Grünraumplanung rund um die sanierten Objekte umgesetzt. Dabei wird nicht nur eine wesentlich verbesserte Mobilität angeboten (Fahrradhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, verkehrsfreier Innenbereich), nein auch Gemeinschaftsgärten und

eine zeitgemäße Infrastruktur mit Wäschespinnen, unterflurigen Abfallbehältern und großzügigen, neu gestalteten Grünbereichen mit entsprechenden Sitzmöglichkeiten kommen hier zur Umsetzung. Alleine dafür wird die Stadt Salzburg rd. € 1,0 Mio. investieren und erfolgt damit der letzte „Baustein“ in diesem Straßengeviert Rudolf-Biebl- / Leonhard-von-Keutschach- / Roseggerstraße und Strubergasse mit insgesamt 224 sanierten und 173 neu gebauten Wohnungen.

Das alles wurde nur möglich, weil alle Akteure das von der Politik vorgegebene Ziel gemeinsam, zeitlich gut koordiniert und vor allem engagiert umgesetzt haben, für das ich mich bei allen Beteiligten an dieser Stelle auch ganz herzlich bedanken möchte. ◆



# Städtebauliche Herausforderungen bei der Quartierssanierung!

Die Revitalisierung eines Quartiers ist immer eine städtebauliche Aufgabe, die über einzelne Grundstücke und Einzelprojekte hinausgeht. Die Gesamtverantwortung und Projektleitung sollte daher bei der Stadt liegen, die die Grundeigentümer oder Bauträger koordiniert und die einzelnen Bauprojekte mit den öffentlichen Räumen und übergeordneten Themen abstimmt.

Mag. Josef Reithofer  
Stadtplanung MA 05  
Stadt Salzburg  
und  
Ing. Inge Straßl  
SIR – Salzburger Institut für  
Raumordnung & Wohnen

## Entscheidung Sanierung contra Abbruch und Neubau

Bei der Sanierung von alten Wohnbauten steht man oft vor der Entscheidung: Bauliche Sanierung oder Abbruch und Neubau. Rein wirtschaftlich betrachtet ist, sobald in die Grundrissstruktur eines Hauses eingegriffen werden muss, oft eine Sanierung gleich teuer wie ein Neubau. Die Kosten für eine zeitgemäße Wärmedämmung, neue Fenster, den Einbau einer neuen Heizung, Sanierung des Daches und ev. Maßnahmen an der Sanitär- oder Elektroinstallation erreichen oft schon das Niveau eines Neubaus. Ist nach Abschluss all dieser Maßnahmen noch eine unbefriedigende Situation in Sachen Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit oder Grundrisseinteilung gegeben, so ist oft die Entscheidung für den Abbruch und Neubau sinnvoll, sofern das Gebäude keine städtebauliche oder baukulturellen erhaltenswerten Charakter auf-

weist. Über das wirtschaftliche hinaus gilt es aber natürlich zu bedenken, dass hier in gebaute Lebensräume eingegriffen wird und für die BewohnerInnen oft auch andere Werte und Qualitäten wichtig sind. Deshalb ist die gute Kommunikation mit den BewohnerInnen wichtig, so lässt sich oft auch eine Win-Win Situation schaffen, denn die BewohnerInnen kennen auch die Probleme und Schwachpunkte genau. Wichtig ist in jedem Fall eine frühzeitige, gute Information und persönliche Gespräche.

## Erdgeschoßzone – Mischnutzungen im urbanen Raum

Bei den Bestandsbauten befanden sich teilweise in der Sockelzone kleine Geschäfte (Trafik, Änderungsschneiderei, ...) oder öffentliche Stellen (Polizeiwachzimmer). Es ist für den urbanen Charakter und für die Erhaltung der Grundversorgung wünschenswert, solche Nutzungen auch in den sanierten bzw. neu errichteten Häusern unterzubringen. Auch bezüglich Mobilität ist es wichtig ein entsprechendes Angebot fußläufig erreichbar anzubieten. Doch es erweist sich als schwierig, kleine Geschäftsflächen zu vermieten und zu betreiben. Das Konsumverhalten der Bewohner ist aktuell sehr darauf konzentriert die nötigen Einkäufe mit dem PKW in den Einkaufszentren am Stadtrand zu erledigen, sodass es mit großen Risiken behaftet ist, Erdgeschoßzonen zu bewirtschaften. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sehen es auch nicht als ihre ureigenste Aufgabe, Geschäftsflächen zu errichten und zu betreiben. Ein mögliches Modell wurde im Stadtwerk Lehen für die Erdgeschoßflächen entlang des Boulevards ausgeführt: Hier können sich Geschäfte, Künstler oder



Vereine etwas günstiger einmieten, da der Grundeigentümer im Zuge der Projektentwicklung einen Beitrag für die Errichtung dieser Sockelzone geleistet hat, im Ausgleich zu einer Bonuskubatur an Wohnfläche. Ein eigens gegründeter Verein kümmert sich um die Vermarktung und Vermietung der Flächen. Doch auch hier ist es nicht einfach, dauerhafte Mieter und einen guten Mix an Angeboten zu erreichen. In den neu errichteten Häusern entlang der Ignaz Harrer Straße und der Rudolf Biebl Straße wurden nur mehr in sehr geringem Ausmaß Geschäftsflächen vorgesehen. Die Gestaltung der Erdgeschoßfläche zu einer stark befahrenen Straße ist gestalterisch problematisch. Klar erkennbare Eingangssituationen zu den Straßenflächen sind städtebaulich wünschenswert. Für Wohnräume ist die Erdgeschoßzone zur Straße nicht geeignet. So werden Gänge und Fahrradräume angeordnet, was aber als Visitenkarte und „Gesicht“ zur Straße wenig ansprechend ist. Gestalterische Herausforderungen ergeben sich auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung an stark befahrenen Straßen mit hohem Lärmaufkommen. Klarerweise sind die BewohnerInnen vom Lärm zu schützen, aber es darf nicht Grund sein, die Architekturqualität in der Fassadengestaltung zu vernachlässigen. Positive Wirkungen könnten etwa begrünte und gegliederte Fassaden entfalten.

#### Organisation der PKW-Stellplätze

In den Wohnsiedlungen vor 1970 sind oft keine ausreichenden PKW Abstellflächen vorgesehen, da früher der Besitz eines eigenen PKW eher die Ausnahme darstellte. Auch in der Strubergassensiedlung gab es ca. 50 PKW-Abstellplätze für ca. 650 Wohnungen. Die immer

mehr werdenden PKW wurden an allen möglichen Plätzen im Freiraum und entlang der öffentlichen Straße abgestellt. Dies wurde später teilweise durch die Einführung von Bewohnerparkzonen entlang der Leonhard-von-Keutschach-Straße und der Roseggerstraße legitimiert. Trotzdem beinhaltet diese Situation ein ständiges Konfliktpotential, einerseits da es eine Konkurrenz um die zu wenigen Stellplätze gibt und andererseits da immer wieder Autos an Stellen parken, die sich nicht dazu eignen. Ein Weg in Zukunft muss sein, die Wohnung wirtschaftlich vom Parkplatz zu trennen. Hier wäre vor allem in der Systematik der Wohnbauförderung eine Anpassung notwendig. So soll nicht jemand, der kein Auto besitzt einen Tiefgaragenplatz verpflichtend mieten oder kaufen müssen.

#### Neuorganisation der Freiflächen

Die Anforderungen an die Frei- und Grünflächen hat sich grundsätzlich geändert. Schilder wie „Fahrradfahren verboten“ oder „Teppichklopfen nur von 9-12 und 14-16 Uhr“ zeigen dies deutlich. Auch die ungeheure Anzahl an Wäschestangen ist heute nicht mehr nötig. Im Zuge einer Quartierssanierung ist speziell die Qualität der verbindenden (und trennenden) Freiräume mitzuplanen und mitzudenken, wobei dies nicht allein Sache der jeweiligen Grundeigentümer sein soll. Wünschenswert ist ein übergeordnetes Freiraumkonzept der Stadt, dass auch die öffentlichen Räume und Übergänge zu angrenzenden Grundflächen sowie Rad- und Fußwegverbindungen einbezieht. Die Chance besteht auch darin, Flächen mit spezifischen Nutzungen auszuweisen (z.B. ein Jugendballspielplatz an passender Stelle, ein größerer

Kleinkindspielplatz statt 4x immer die gleichen Schaukeln und Sandkisten, Gemeinschaftsgärten ...).

#### Definition und Begrenzung zwischen privaten und öffentlichen Räumen

Die direkte Zuordnung von nutzbaren Freiflächen zu den Erdgeschoßwohnungen bringt für die BewohnerInnen eine hohe Qualität und eine vielfältigere und individuellere Gestaltung der Freiräume. Kritisch sind immer die Trennung bzw. Übergänge von privaten Freiräumen und den allgemein zugänglichen Wegen und Grünflächen in einer Siedlung. Eine komplette Abtrennung durch Zäune und hohe Hecken beeinträchtigt das Siedlungsbild und ist gestalterisch problematisch. Andererseits besteht natürlich das Bedürfnis auf Schutz und Rückzug und somit einer klaren Abgrenzung der privaten Räume. Statt massiver Zäune und hoher Hecken kann auch eine leichte Geländemodellierung oder ein breiterer Bepflanzungstreifen diese notwendige Zonierung sicherstellen. Die Ausgestaltung dieser Zonen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, an denen eine erfolgreiche Freiraumplanung gemessen werden kann.

Die integrative Quartierssanierung schafft Win-Win-Situationen (Energiestandards, Parkplatzsituation, Infrastruktur, soziales Gefüge etc.) und ist daher ein effektives Instrument einer städtischen Sanierungsstrategie. Dies erfordert eine entsprechende Prozessgestaltung, die Standardplanungsabläufe greifen hier oft zu kurz. Eine Definition der Rollen der üblichen Akteure ergibt Missing-links. Hier liegt eine (neue?) Aufgabe der Stadtplanung und erfordert eine Kooperationsbereitschaft seitens aller Beteiligten. ◆



Beispiel Freiraumgestaltung „Seestadt Aspern“



## Resumee

Ing. E. Michael Klock  
Stadt Salzburg  
Büro Stadtrat Johann Padutsch

Die in der gesamten Strubergassensiedlung umgesetzte Sanierung von 286 Wohnungen und der Abbruch samt Neubebauung von weiteren 350 Wohnungen mit der Umsetzung eines neuen, qualitätvollen Freiraumes, zeigt einen möglichen Weg für künftige Verbesserungen der Wohnqualität auch in anderen bestehenden Wohnsiedlungen auf. Voraussetzung ist aber ein klarer, politischer Auftrag durch Beschluss im Gemeinderat und ein integrativer Prozess bei der Projektentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung bzw. der Bewohnerservicestellen.

Ziel muss sein, dass sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Gesellschaft ein Mehrwert entsteht und die Wohnqualität mit ihrer Infrastruktur und ihrem Mobilitätsangebot als auch die Freiraumqualität entscheidend verbessert wird.

Das Beispiel Strubergassensiedlung zeigt auch, dass das Absiedeln von MieterInnen zwar arbeitsintensiv und langwierig ist, bei einer vernünftigen, professionellen Herangehensweise, wie hier in der Strubergassensiedlung vom Wohnungsamt durchgeführt, aber selbst das kein wirkliches Problem darstellt.

In der Stadt Salzburg gibt es mehrere Wohnsiedlungen die für die Zukunft entsprechend qualitativ adaptiert werden müssten. Die Umsetzung in der Strubergassensiedlung hat aufgezeigt, dass es und wie es möglich ist und macht Mut größere Projekte anzugehen. Nun sollten auch möglichst rasch die anderen städtischen Wohnsiedlungen für die nächste Bewohnergeneration eine Umgestaltung bzw. umfassende Sanierung mit hoher Qualität erhalten. ◆



Die ersten 7 Häuser wurden im November 2012, die restlichen im Mai 2013 fertig saniert. Gesamt wurden 286 Wohnungen in den Bestandsbauten thermisch saniert.

NEUBAUTEN:

Start Abbruch 2013, Fertigstellung 1. Bauetappe September 2015, Fertigstellung des letzten Neubauabschnitt südlich der Strubergasse Ende 2018.

		BESTAND		ZEITPLAN
SANIERUNG	14 Häuser	286 Wohnungen		2012 – 2013
		BESTAND/ABBRUCH	NEU	ZEITPLAN
ABBRUCH UND NEUBAU	12 Häuser	337 Wohnungen	350 Wohnungen	2013 – 2018





**STADT : SALZBURG**



**LAND  
SALZBURG**



**gswb**

**SALZBURG  
WOHNBAU**  
WIR BAUEN VOR

#### IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

Schillerstraße 25 / Stiege Nord, 5020 Salzburg

Tel. +43 (0)662 62 34 55, [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at), [www.sir.at](http://www.sir.at)

REDAKTION: SIR, Ing. Inge Straßl, GRAFIK: Ingrid Imser

FOTOS: Straßl, Reithofer, Lankmayer, Hilfswerk

Salzburg, Juli 2017