Historie / Bestand

Das Planungsgebiet umfasst die während des Nationalsozialismus zwischen 1939 und 1942 errichtete Siedlung. Heute unter der Bezeichnung **„Südtiroler Siedlung“** bekannt. Insgesamt 220 Wohnungen und eine Bruttogeschoßfläche von ca. 12.585 m^2 weisen die Bestandsbauten auf. Die Anlage steht nicht unter Denkmalschutz oder Erhaltungsgebot.

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen wurden im Zuge eines Workshopverfahrens und auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Verfahren „Südtiroler Siedlung“ (1. Stufe) erarbeitet.

2. Vorgaben zu den Bestandsbauten

Von besonderer städtebaulicher Relevanz sind:

- Erhaltung eines qualitätsvollen Grünraums, in dem großkronige Bäume wachsen können
- Erhaltung einzelner Teile der Bestandsbauten:
  - **Baufeld „Nord“** (Buchenländerstr. Nord) das Bestandsgebäude ist zu erhalten
  - **Baufeld „Süd“** (südlicher Bereich Siebenbürgerstr./Raschenbergstr.) – nur maßvolle Nachverdichtung mit besonderer Sensibilität auf Grund der angrenzenden Einfamilienhaus-Struktur zulässig
  - **Baufeld „Mitte“** unter Berücksichtigung der Erhaltung des Grünraums muss die Erhöhung oder Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten fachlich begründet werden.

Wir leben die Stadt

STADT : SALZBURG

Neubau

Ersatzwohnungen für ansässige Mieter:innen

Ein qualifiziertes Bau- und Besiedlungsmanagement muss sicherstellen, dass für verbleibende Bewohner:innen geeignete Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Vor Absiedelung aus Bestandsbauten müssen für Siedlungsbewohner:innen, die im Quartier verbleiben möchten, adäquate Ersatzwohnungen in generalsanierten Bestandsbauten oder Neubauten im Planungsgebiet zur Verfügung stehen. Mehrfache Wohnungswechsel werden als ungeeignet beurteilt und sind auszuschließen.

Erdgeschoßnutzungen — Quartierszentrum

Ein Quartierszentrum von rund 2.000 m^2 soll im Erdgeschoßbereich, vorzugsweise an der Siebenbürgerstraße, im Nahbereich der Bushaltestelle, untergebracht werden. In diesem Bereich soll auch ein „Mobility Point“ mit Angeboten an Leihfahrzeugen (Kfz und Rad) situiert werden. Die Erreichbarkeit von der Bessarabierstraße muss für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen mit einer öffentlichen nutzbaren Wegverbindung sichergestellt werden.

Gebäudehöhe

Die Bebauungsstruktur im Stadtteil ist vielfältig. So finden sich angrenzend an das Planungsgebiet **7-geschossige** Bauten genauso wie **2-geschossige** Einfamilienhäuser. Als Leithöhen (Mindest- und Höchsthöhen) werden **3 bis 6-geschossige Bauhöhen** vorgeschlagen. In städtebaulich besonders begründeten Einzelfällen sollen auch 7-geschossige Bauten als Hochpunkt möglich sein. Bauhöhen über 7 Geschosse sind zum Schutz des bestehenden Stadt- und Ortsbildes jedenfalls auszuschließen.

Bebauungsdichte

Als Ergebnis des städtebaulichen Verfahrens wird eine maximale Bruttogeschoßfläche von 31.106 m^2 empfohlen. Auf die 28.278 m^2 Grundstücksfläche bezogen, entspricht dies einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1.** Dieser Wert wird in den nördlich angrenzenden, bebauten Baufeldern entlang der Bessarabierstr. überschritten und entspricht der baulichen Entwicklung entlang der Münchner Bundesstraße. Die GFZ gibt an, wie viele Quadratmeter verteilt auf mehreren Ebenen auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. Ausgenommen sind Bonusflächen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Durchgänge, Fahrradabstellräume im Erdgeschoss.

Leistbares Wohnen

Bei einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche aus dem derzeitigen Rechtsbestand auf künftig 31.106 m^2 ergibt sich eine zusätzliche Fläche von 8.888 m^2 für den förderbaren, leistbaren Wohnbau. Die erforderlichen **Ersatzwohnungen** für Siedlungsmieter:innen, die im Quartier verbleiben möchten, sind nicht Teil dieser förderbaren Wohnungen, da deren neue Mieten auf Grundlage der bestehenden Mietverhältnisse gesondert zwischen Mieter:innen und Eigentümern vereinbart werden.

Frei finanziertes Wohnen

Die Anzahl und Größe der frei finanzierten Wohnungen: Die **Wohnungsgrößen** variieren zwischen **25 m^2 und 100 m^2** und sind unterschiedlichen Lebenssituationen angepasst: Erstwohnungen, kompakte Kleinwohnungen, Wohnungen für Alleinerzieher:innen sind ebenso vorgesehen- wie 4 bis 5-Zimmerwohnungen für kinderreiche Familien oder Studierende- und Senior:innen WGs. Für die Errichtung der frei finanzierten Wohnungen sind 20.218 m^2 vorgesehen.

Tel. 0662 8072
www.stadt-salzburg.at
#wirlebendiestadt

Mobilität

Ruhender Verkehr

Tiefgaragenplätze: Für **PKW Dauerstellplätze** soll eine **Tiefgarage** errichtet werden, deren Stellplätze den Wohnungen nicht fix zugeordnet, sondern im Sinne einer Quartiersgarage nach Bedarf auch an Bewohner:innen außerhalb des Quartiers vermietet werden können. Ein Teil der Tiefgarage soll auch für **Kurzparker:innen und Besucher:innen** zur Verfügung stehen. Es soll ein Stellplatzschlüssel von 1 STPL/Wohnung angeboten werden. An der Oberfläche stehen Parkplätze nur mehr für Liefertätigkeiten und besondere Bedarfe zur Verfügung.

Fahrradabstellanlagen: **Zwei Fahrradabstellplätze** je Wohnung sind vorzusehen. Mobility Point: Für den Betrieb eines Mobility Points soll eine Freifläche von ca. 100 m^2 und als Teil der EG-Nutzung zur Verfügung stehen. Hier sollen E-PKW´s, E-Bikes, E-Lastenräder und E-Scooter als Leihfahrzeuge angeboten werden.

Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

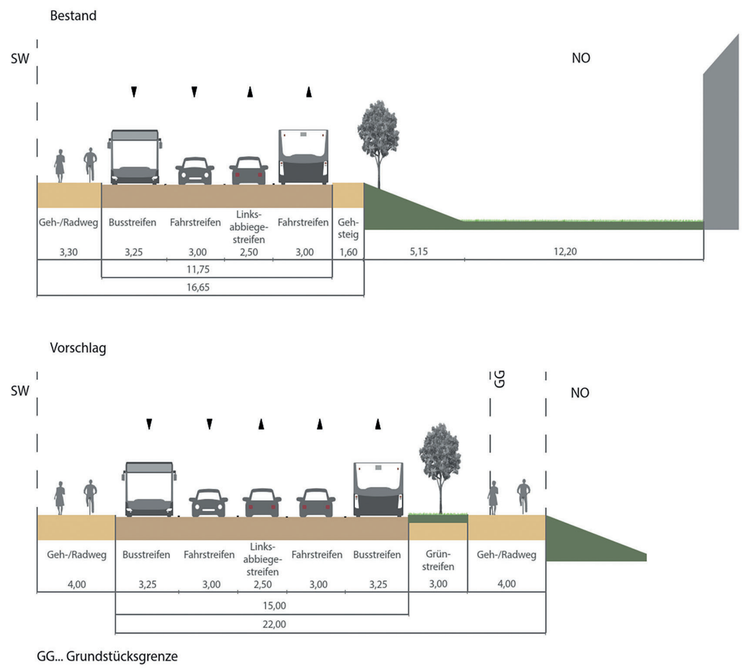
Die Erschließung der beiden Baufelder im Norden und Süden des Planungsgebiets bleibt unverändert. Für das mittlere Baufeld bieten sich Möglichkeiten zur Neugestaltung der Wegführung, Zufahrten und Randzonen an. Die Banaterstraße soll aufgelassen und durch eine **neue diagonale** öffentliche Wegverbindung ersetzt werden. Dazu ist für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen als kurze **Wegverbindung** eine Durchquerung des mittleren Baufeldes zwischen dem Knoten Bessarabier- und Stauffeneggstraße zum neuen Quartierszentrum und der Bushaltestelle Siebenbürgerstraße herzustellen.

Um das neue Quartier optimal an die nördlich angesiedelten fußläufig erreichbaren Funktionen anzubinden, soll die **Querung des Knoten Bessarabier- und Stauffeneggstraße** für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen **verbessert** werden. Zwischen Dornberggasse und Rupertiwinkelstraße soll die Siebenbürgerstraße als **Begegnungszone** umgestaltet werden, in der sich alle Verkehrsteilnehmer:innen gleichberechtigt bewegen können. Die Ausformulierung dieser Begegnungszone ist Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens und anschließender Detailplanungen.

Zu den Randzonen des Planungsgebietes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen zukunftstauglich, mit einer **verbesserten Aufenthaltsqualität** zur Förderung eines Mobilitätsverhaltens im Sinne der verkehrspolitischen Zielsetzung und **vermehrte Baumpflanzungen** im Sinne einer Klimaanpassung, umgebaut werden. Dazu wurden umsetzbare Maßnahmen entwickelt, die sich auf die Querschnittsgestaltung und damit auch Querschnittsbreiten der Gemeindestraßen und deren Übergänge zu den Baufeldern auswirken.

Regelquerschnitt Münchner Bundesstraße

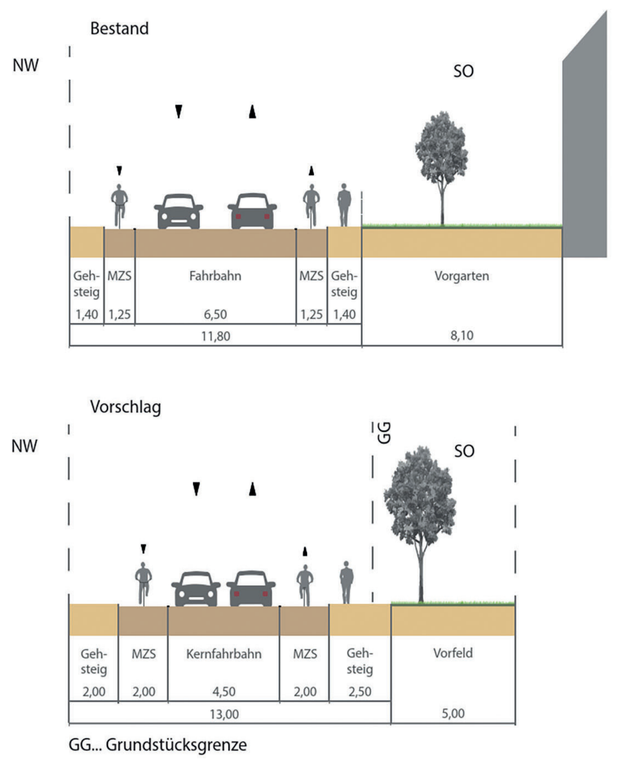
- Durchgehende Busspur
- Ostseitig (entlang der Grundgrenze zur BUWOG): Errichtung eines neuen gemischten Geh- und Radweges und westseitig: Verbreiterung des Gehsteigs und Ausführung als gemischter Geh- und Radweg
- 3 Meter breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Übergang zum Baufeld zur BUWOG, in dem auch die Bushaltestelle untergebracht wird



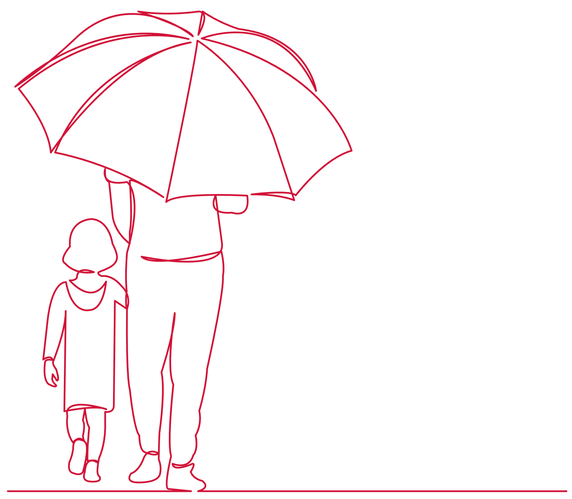
GG... Grundstücksgrenze

Regelquerschnitt Bessarabierstraße

- Verbreiterung der Gehsteige auf 2 m bis 2,5 m
- Verbreiterung der Mehrzweckstreifen auf 2 m für sicheres Radfahren oder alternativ als richtungsgebundener gemischter Geh- und Radweg.
- Erhaltung eines 5 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Übergang zum Baufeld zur BUWOG



GG... Grundstücksgrenze

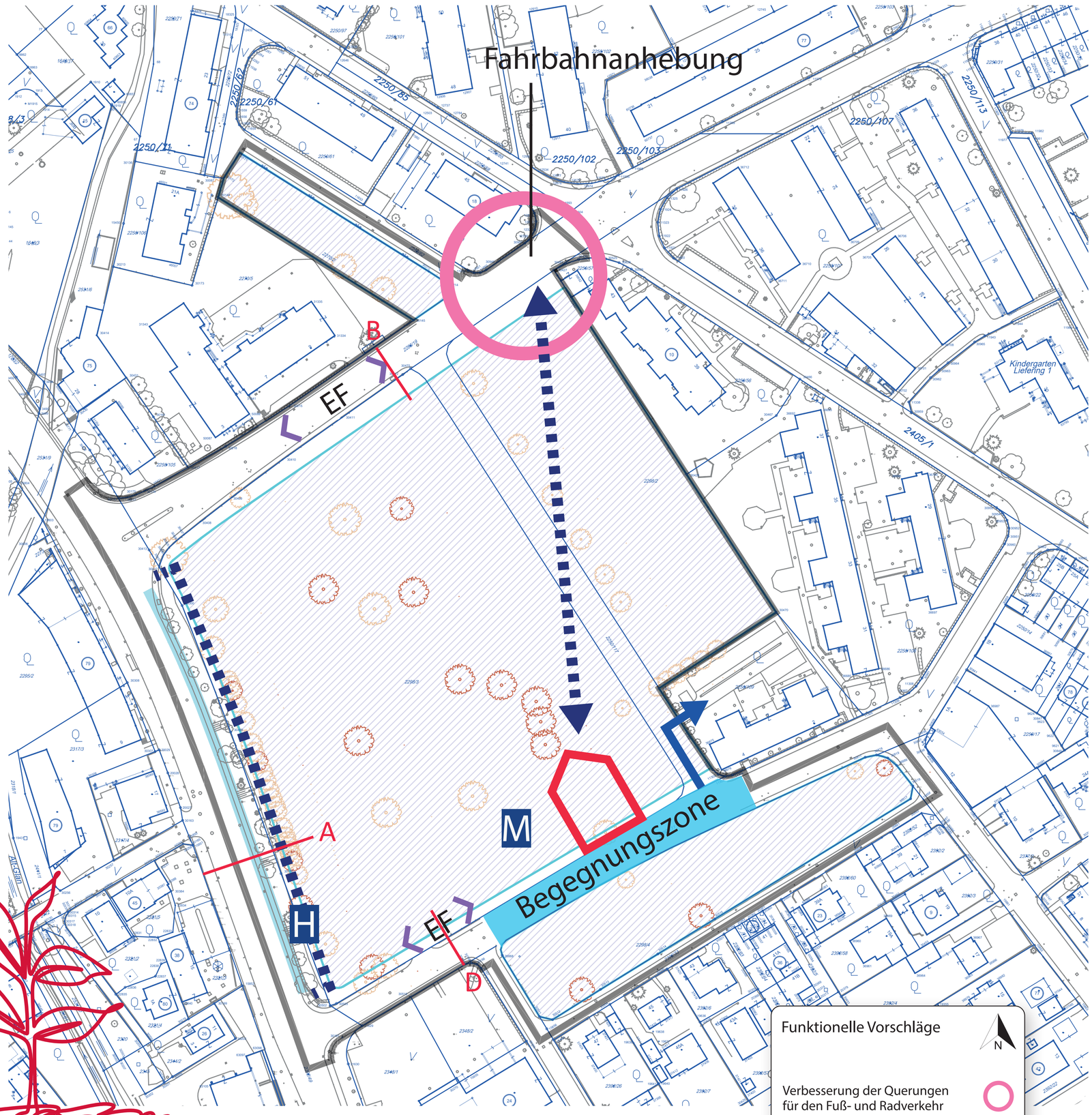


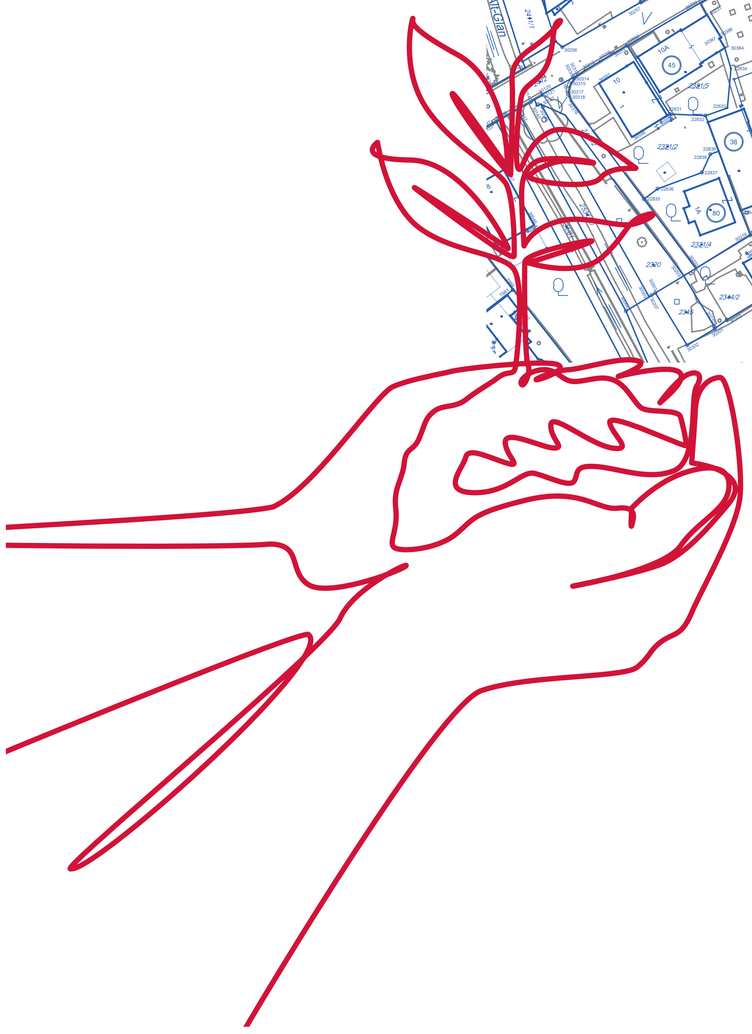
Tel. 0662 8072
www.stadt-salzburg.at
#wirlebendiestadt

Wir leben die Stadt

STADT : SALZBURG

Mobilität





Tel. 0662 8072
www.stadt-salzburg.at
#wirlebendiestadt

Wir leben die Stadt

STADT : SALZBURG

Freiraum

Freiflächen und Grünräume

Die Grünflächenversorgung des Stadtteils soll mit einer mindestens **4.000 m²** großen zusammenhängenden öffentlich zugänglichen **Grünfläche,** die nicht unterbaut werden darf, verbessert werden.

Zusätzlich zu der öffentlichen Grünfläche sind in den Baufeldern mindestens **40 % bis 60 % als Freifläche** mit halböffentlichem (z.B. Spielband entlang des Fuß- und Radweges, Vorgärten, Gemeinschaftsflächen usw.) und privatem Grün (z.B. priv. Gärten, Urban Gardening usw.) zu gestalten. Die neu zu schaffende Wegverbindung zwischen dem Knoten Bessarabier- und Stauffeneggstraße zum neuen Quartierszentrum und der Bushaltestelle an der Siebenbürgerstraße soll als **Spielband** mit ca. 8 m Breite ausgeführt werden. Innerhalb der Baufelder sollen im Umfang von mindestens **500 m² Gemeinschaftsgärten (Urban Gardening)** für die Bewohner:innen angeboten werden. Innerhalb und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Baumpflanzungen die **Beschattung** von mindestens 20 % der Verkehrsflächen anzustreben.

Grünflächenzahl

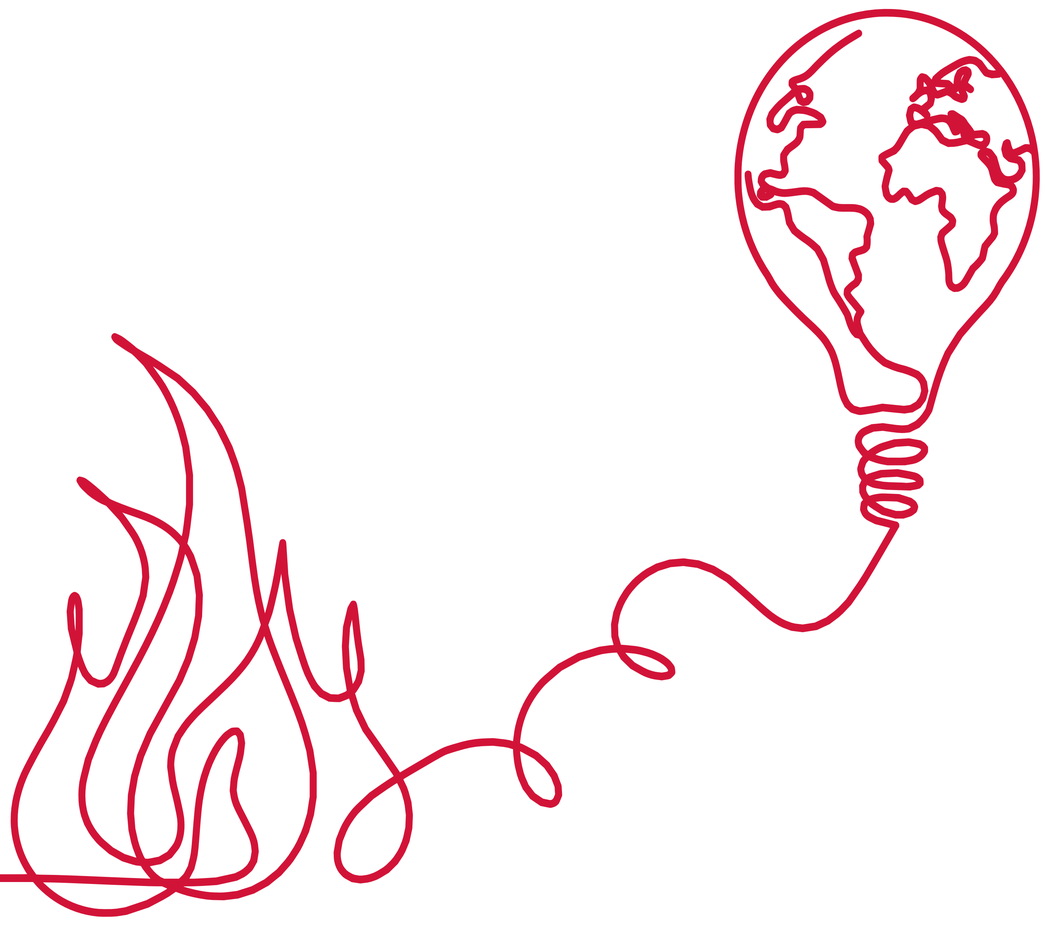
Zur Optimierung und Sicherung der Versorgung mit urbaner grüner Infrastruktur und den damit verbundenen Ökosystemleistungen, wie Kühlung durch Verdunstung und Beschattung, Erhöhung der Biodiversität und Steigerung des Wohlbefindens wird die sogenannte **„Grünflächenzahl – GrünFZ“** als Bewertungskriterium herangezogen. Durch unterschiedliche Gewichtung – mittels Multiplikationsfaktoren – von **Begrünungsmaßnahmen** (z. B. Rasen, Sträucher, Bäume, Dach- oder Fassadenbegrünungen) und der Materialwahl von Oberflächen wird mithilfe eines automatischen Berechnungsblatts der Planungsstand sichtbar und kann für den jeweiligen Bauplatz angepasst und optimiert werden. Bei gegenständlichem Bauvorhaben soll für die GrünFZ der **Zielwert von mindestens 35** erreicht werden, da es sich um ein großes Bauvorhaben mit über 2.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) handelt und gegenständlicher Bauplatz in einem hitzebelasteten Stadtbereich liegt.

Klimaneutralität

Das Unternehmen BUWOG Group GmbH ist seit 2011 Partner des „klimaaktiv pakt2020“ und seit 2021 Partner des „klimaaktiv pakt2030“ (VONOVIA SE Nachhaltigkeitsbericht 2020). Sie bekennt sich damit zu den „klimaaktiv Standards“. Im Rahmen der vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie aktuell beauftragten Studie „Salzburg:KanS“ wurde die Chancen auf Erreichung der klimaaktiv Zielvorgaben bereits im Vorfeld der Projektentwicklung evaluiert und Empfehlungen ausgesprochen.

Die Ausschreibung der BUWOG zum Architekturwettbewerb wird alle Kennzahlen aus dem klimaaktiv pakt und der EU-Taxonomie enthalten. Die umfasst z. B.:

- Bewertung im Bereich der Energieversorgung von mindestens A++ (CO2) Anmerkung: Abhängig von der Fernwärmeversorgung, von der BUWOG nicht direkt beeinflussbar
- Verwendeter Anteil von recyclingfähigem Material (70 % angestrebt)
- Unterschreitung Primärenergiebedarfsanteil von nicht erneuerbarer Energie von 22kWh/m²a und eine Bewertung von mindestens A++ (PEB)
- Energie- und Wärmerückgewinnung von Haustechnikanlagen
- Versorgungskonzept von Allgemeineinrichtungen mit PV-Strom aus eigener Anlage
- Klimaaktivzertifizierung
- usw.

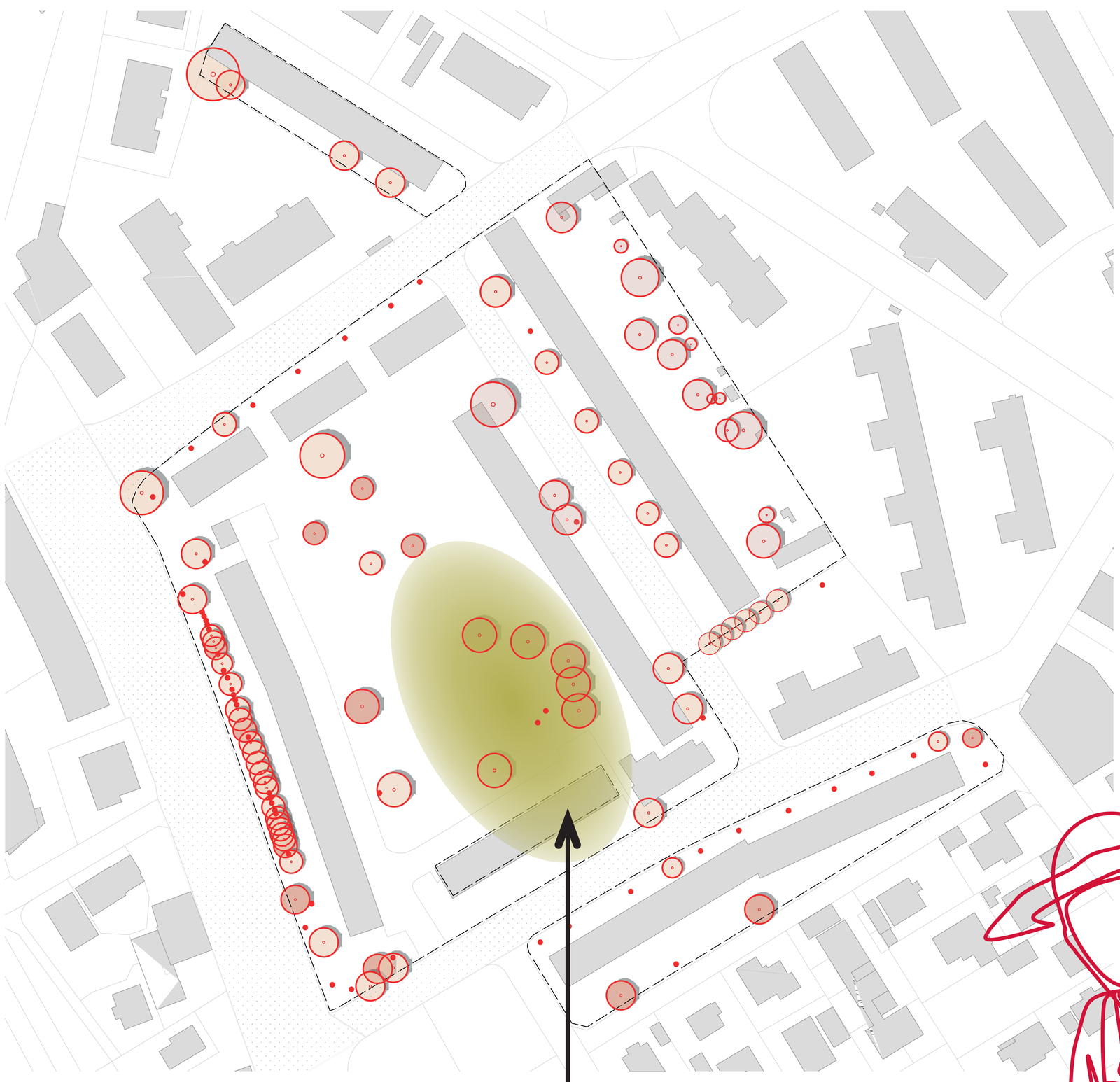


Tel. 0662 8072
www.stadt-salzburg.at
#wirlebendiestadt

Wir leben die Stadt

STADT : SALZBURG

Freiraum



Tel. 0662 8072
www.stadt-salzburg.at
#wirlebendiestadt