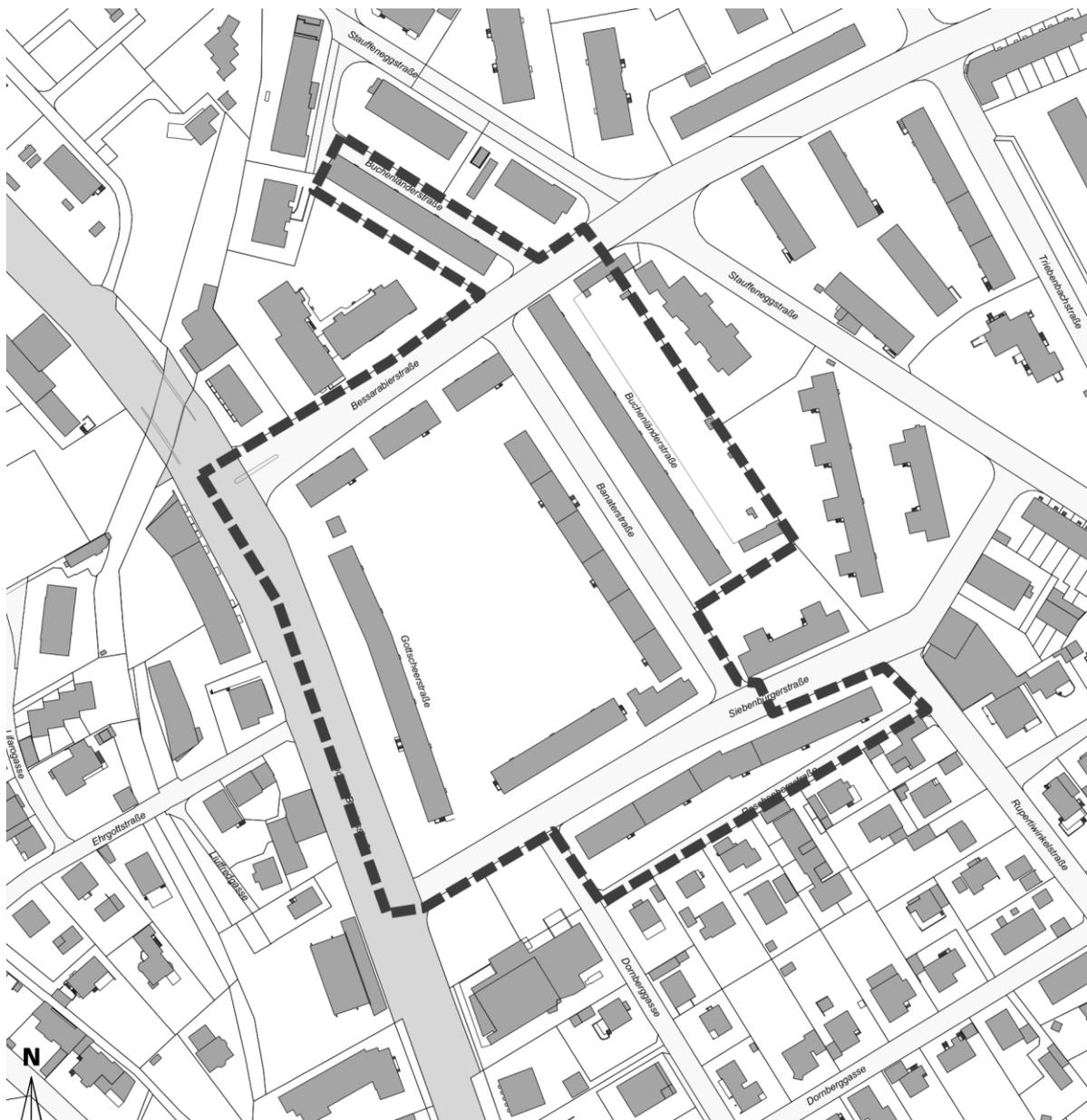


Städtebauliche Rahmenbedingungen Südtiroler Siedlung

Grundlage für die 2. Stufe des Wettbewerbes



Ausarbeitung von städtebaulichen Rahmenbedingungen
als Vorgabe für den Architekturwettbewerb „Südtiroler
Siedlung“ unter Bezugnahme auf ein kooperatives
Workshopverfahren und auf Grundlage der Erkenntnisse
aus dem städtebaulichen Verfahren

Ressort:

Bürgermeister-Stellvertreterin
Dr. Barbara Unterkofler

Federführung und Beauftragung

BUWOG Group GmbH
MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr

Expertenteam

Sozialraum: raumsinn
Verkehr: Rosinak & Partner ZT GmbH
Stadtgeschichte: Dr. Roman Höllbacher
Freiraumplanung: D\|D landschaftsplanung

Kooperation & Beratung

Salzburg: KanS:
SIR Salzburger Institut für Raumplanung

1. EINLEITUNG

Die vorliegenden „Städtebaulichen Rahmenbedingungen“ wurden auf Basis von Empfehlungen und Expertisen eines vorgeschalteten kooperativen Workshopverfahrens und auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Verfahren „Südtiroler Siedlung“ (1. Stufe), auf dessen Grundlage die Vorgabe zu den städtebaulichen Kennzahlen der baulichen Ausnutzbarkeit und der maximalen Gebäudehöhe abgeleitet wurden, erarbeitet.

2. BESTANDSBAUTEN

Das Planungsgebiet umfasst die während des Nationalsozialismus zwischen 1939 und 1942 als „Große Volkswohnsiedlung“ errichtete und heute unter der Bezeichnung „Südtiroler Siedlung“ bekannten Bestandsbauten mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 12.585 m² und 220 Wohnungen. Im Vergleich zu anderen unter dem Nationalsozialismus errichteten Siedlungen war die Konzeption der Gebäude, die Gestaltung der Fassaden, die Ausstattung der Wohnungen und Wohnungsgrößen der „Großen Volkswohnsiedlung“ sehr bescheiden. So waren z.B. anstatt von Bädern in den Wohnungen nur Gemeinschaftsduschen für mehrere Wohnungen in den Kellern vorgesehen. Die Wohnungen hatten ein WC und waren zwischen 31, 41 und 51 m² groß. Der großzügige Freiraum im Innenhof ist von den Wohnungen nicht direkt erreichbar und wurde von den Bewohner:innen bis heute kaum angeeignet. Das Hofkonzept war nicht der Idee einer Gartenstadt geschuldet, sondern entsprach den damaligen Erfordernissen des „Luftschutzes“ nach geringen Bebauungsdichten und ausreichend Freiraum, damit auch beim Zusammensturz der Häuser genügend Raum für den Verkehr bleibt.

Verschiedene Anläufe Ende der 50er und Ende der 90er Jahre, die Siedlung mit Aufstockungen, Dachgeschoßausbauten udgl. zu verdichten und die Wohnqualität zu erhöhen, führten zu keinem Erfolg. Der Einbau von Bädern und die Zusammenlegung von Wohnungen wurden auf Eigeninitiative durchgeführt.

Die Anlage steht nicht unter Denkmalschutz und wurde auf Grundlage des stadthistorischen Forschungsprojektes von 1993 als „nicht erhaltenswert“ eingestuft, worauf in weiterer Folge auch keine Erhaltungsgebote in den Bebauungsplänen ausgewiesen worden sind. Das aktuell für dieses Verfahren erstellte architekturhistorische Gutachten weist auf den „erstaunlichen Freiraum“ der Wohnanlage hin, der einen Ausgleich zu den fehlenden öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen im Stadtteil bilden könnte.

3. VORGABEN ZU DEN BESTANDSBAUTEN

Als Ergebnis der Diskussionen zu den Bestandsbauten wurden im Workshop mehrere Empfehlungen an die Eigentümer formuliert, von denen die Folgenden von besonderer städtebaulicher Relevanz und somit im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:

Erhaltung eines qualitätvollen Grünraums, in dem großkronige Bäume wachsen können.

Erhaltung einzelner Teile der Bestandsbauten, um so das städtebauliche Gefüge der Anlage im Sinne eines Orts- und Straßenbildes zu tradieren. Dazu zählen gestalterische Aspekte der in Massivbauweise errichteten Baukörper, wie die Lochfassaden und ihre charakteristischen Dachformen, die nach den drei Baufeldern „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ zu unterscheiden sind:

- Baufeld „Nord“: Auf Grund der aus städtebaulicher Sicht bereits ausgereizten Dichte im nördlichen Bereich (Buchenländerstr. Nord) ist das Bestandsgebäude zu erhalten.
- Baufeld „Süd“: Auf Grund der angrenzenden Einfamilienhaus-Struktur im südlichen Bereich der Siebenbürgerstraße/Raschenbergstraße ist in diesem Bereich mit besonderer Sensibilität vorzugehen und unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten höchsten eine maßvolle Nachverdichtung vorstellbar.
- Baufeld „Mitte“: Unter Berücksichtigung der Erhaltung des Grünraums (siehe Kapitel „Freiflächen und Grünräume“) ist eine mögliche Aufzoning fachlich zu begründen.

4. ERSATZWOHNUNGEN FÜR ANSÄSSIGE MIETER

Es sind Lösungen für eine etappenweise Umsetzung der Bauaufgabe aufzuzeigen, um für die in der Siedlung verbleibenden Bewohner geeignete Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen zu können. Eine wesentliche Zielvorgabe der Stadt ist, dass durch diese Etappierung in Verbindung mit einem qualifizierten Bau- und Besiedlungsmanagement sichergestellt wird, dass nur ein einmaliger Wohnungswechsel erforderlich ist. Vor der Absiedlung aus Bestandsbauten müssen für die Bewohner*innen, die in der Siedlung bleiben wollen, adäquate Ersatzwohnungen in generalsanierten Bestandsbauten oder Neubauten im Planungsgebiet zur Verfügung stehen. Zwischenlösungen mit erforderlichen mehrfachen Wohnungswechseln werden als ungeeignet beurteilt und sind auszuschließen.

5. ERDGESCHOßNUTZUNGEN - QUARTIERSZENTRUM

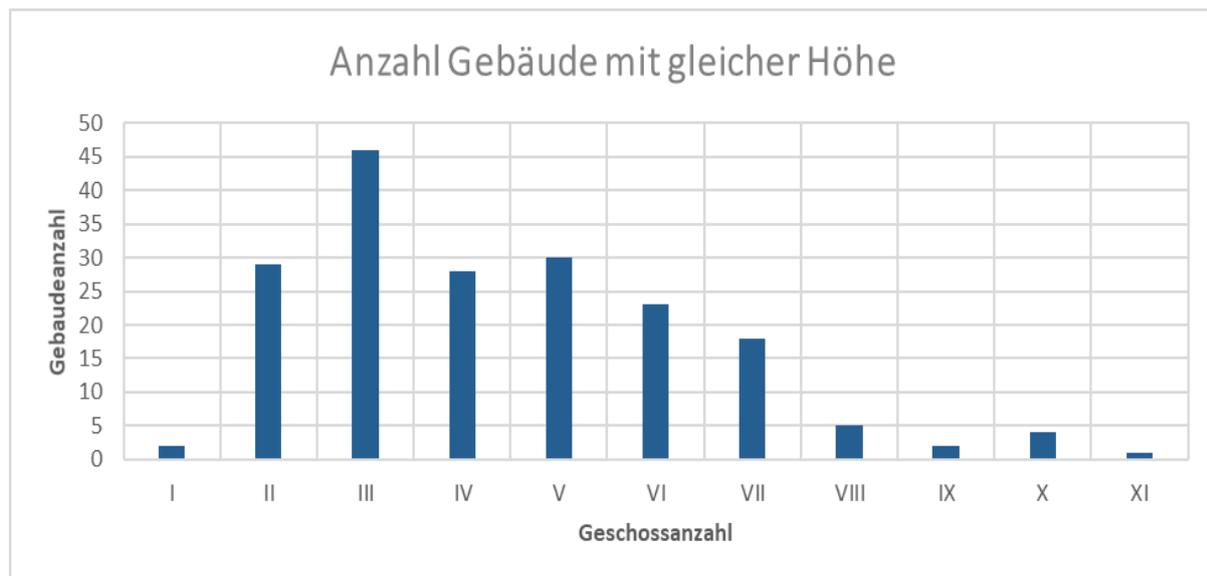
Im Rahmen der sozialräumlichen Untersuchungen wurde eine Bandbreite für den Bedarf an Flächen in der **Erdgeschoßzone** nach Nutzungskategorien ermittelt, von denen ein Richtwert von **2.000 m²** in einem **Quartierszentrum** umzusetzen ist.

Das Quartierszentrum soll vorzugsweise an der Siebenbürgerstraße, im Nahbereich der Bushaltestelle und gegenüber dem bestehenden Nahversorger untergebracht werden. In diesem Bereich soll auch ein „**Mobility Point**“ mit Angeboten an Leihfahrzeugen (Kfz u. Rad) situiert werden. Die Erreichbarkeit von der Bessarabierstraße ist für Fußgänger und Radfahrer mit einer öffentlich nutzbaren Wegverbindung sicherzustellen.

6. GEBÄUDEHÖHE

Ein wesentliches Merkmal der Bebauungsstruktur im Stadtteil ist die bauliche Heterogenität. So finden sich angrenzend an das Planungsgebiet im Bestand 7-geschossige Bauten an der Münchner Bundesstraße (Kreuzungsbereich Bessarabierstraße) und 6-geschossige Bauten an der Bessarabierstraße genauso wie 2-geschossige Einfamilienhausbauten an der Raschenbergstraße im Süden.

Diagramm: Auswertung der Gebäudehöhen aus städtebaulichem Wettbewerb



Quelle: MA 5/03

Die Ergebnisse aus dem städtebaulichen Verfahren setzten diese Heterogenität fort. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen den aus stadträumlicher Sicht prägenden Höhenentwicklungen und einzelnen Hochpunkten, die einen städtebaulichen Akzent setzen.

Wenngleich der höchste Anteil an allen Gebäude dreigeschossige Bauhöhen aufweisen, so wurde bei 84 % der Gebäude eine Bauhöhe von 6 Geschossen nicht überschritten.

Als **Leithöhe** (im Sinne von Mindest- u. Höchsthöhen) wird daher eine **3 bis 6 geschossige Bauhöhen** vorgeschlagen. In städtebaulich besonders begründeten Einzelfällen sollen auch 7 geschossige Bauten möglich sein. Bauhöhen über 7 Geschossen überschreiten das ortsübliche Maß der Wohnbauten in Lieferung und sind somit zum Schutz des bestehenden Stadt- und Orstbildes auszuschließen.

7. BAULICHE AUSNUTZBARKEIT

Die Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Verfahren hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung der BUWOG Grundstücke variieren zwischen Bruttogeschossflächen [BGF] von 29.000 m² und 36.500 m². **Bezogen auf die 28.278 m² Grundstückfläche** entspricht dies einer GFZ Schwankung zwischen 1,02 und 1,29. Als Ergebnis des städtebaulichen Verfahrens wird eine **maximale Bruttogeschossfläche von 31.106 m²** empfohlen. Auf die 28.278 m² Grundstückfläche bezogen **entspricht dies einer GFZ von 1,1**.

Diese Werte werden in den nördlich angrenzenden Baufeldern entlang der Bessarabierstrasse erreicht bzw. überschritten und entsprechen auch der baulichen Entwicklung entlang der Münchner Bundesstraße.

Nicht in die Berechnung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen sind Bonusflächen wie z. B. Gemeinschaftsräume, dichtewirksame Lärmschutzmaßnahmen, Auskragungen und Durchgänge, überdachte aber nicht beheizbare Freiräume sowie Fahrradabstellräume im Erdgeschoss.

8. LEISTBARES WOHNEN

Der förderbare Wohnanteil muss gemäß Weisung zur aktiven Bodenpolitik auf jeden Bauplatz gerechnet mindestens **75 % der zusätzlich erreichbaren Bruttogeschosßfläche** gegenüber der nach Rechtsstand möglichen Bruttogeschosßfläche, abzüglich der neuen Bruttogeschosßflächen für Arbeitsplätze umfassen. Bei einer Erhöhung der Bruttogeschosßfläche von **derzeit ca. 12.585 m² im Bestand** auf künftig 31.106 m² ergibt sich nach Abzug des Bebauungspotentials aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine zusätzliche Fläche von **ca. 8.888 m² für den leistbaren Wohnbau**.

Die erforderlichen **Ersatzwohnungen** für die Bestandsmieterinnen und -mieter, die im Quartier verbleiben möchten, sind **nicht Teil dieser förderbaren Wohnungen**, da die neuen Mieten zwischen der Eigentümerin BUWOG und den Mietern auf Grundlage und Konditionen der bestehenden Mietverhältnisse gesondert vereinbart werden.

Das künftige Wohnungsangebot ist nach dem frei finanzierten Wohnanteil der BUWOG und einem geförderten Wohnanteil zu unterscheiden. Die Wohnungsgrößen für die förderbaren Wohnungen sind nach den Vorgaben der MA 3/03 – Wohnservice nach Wohnungsanzahl differenziert anzubieten:

	10 WE	20 WE	30 WE
1-Raum-Wohnungen	1	1	1
Kompakte Kleinwohnungen bis 40 m ²	2	2	2
2-Raum-Wohnungen bis 45 m ²	1	1	1
2-Raum-Wohnungen bis 55 m ²	1	1	1
3-Raum-Wohnungen bis 65 m ²	1	1	1
3-Raum-Wohnungen bis 75 m ²	2	2	1
4-Raum-Wohnungen	2	2	2
5-Raum-Wohnungen	0	0	1
Gesamt	10	10	10

Tabelle: Bedarfsberechnung und Empfehlung an Wohneinheiten laut aktuellen Anträgen Stadt Salzburg, MA 3/03 (2021)

9. FREI FINANZIERTES WOHNEN

Für den frei finanzierten Wohnanteil der BUWOG ist der Wohnungsschlüssel nach den vom Büro „raumsinn“ ausgearbeiteten Flächenanteilen zu differenzieren:

Wohnungsgrößen (Zimmer)	Wohnungsgröße (m ²)	Zielgruppe	Anteil der freifinanzierten Wohnnutzfläche
1-Zimmerwohnungen	25 m ²	Temporäres Wohnen, Studenten, Arbeitspendler, Erstwohnungen	5 %
Kompakte Kleinwohnungen (1.5 Zimmer)	35-40 m ²	Alleinstehende	12%
2- 2.5 Zimmer-Wohnung (Wohnung mit Schlafzimmer, Koch-Wohn-Essbereich, abtrennbarer Schlafnische)	45-50 m ²	Wohnungen für Alleinerziehende, Alleinstehende, junge Paare, Betreubares Wohnen	30%
3- 3.5 Zimmer- Wohnung (Wohnung mit 2 Zimmer, Koch-Wohn-Essbereich, abtrennbarer Schlafnische oder erweiterter Wohnbereich)	55-65 m ²	Wohnungen für Alleinerziehende mit zwei Kinder, Paare, Familie mit einem Kind	27%
3- 4 Zimmer	70-85 m ²	Familien	11 %
4- 5 Zimmer Wohnungen	85 -95 m ²	Familien	9 %
Seniorenwohnungen als WG (Kleine selbstständige Einheiten mit Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsbereich)	90-100 m ²	Senioren	3 %
Studentisches Wohnen als WG Siehe SeniorenWG	90-100 m ²	Studenten	3 %
Gesamt			100 %

Nach Abzug der gewerblich genutzten Flächen und der Flächen für den förderbaren Wohnbau bleiben ca. **20.218 m² für den frei finanzierten Wohnbau**, der sich aus 17.229 m² Flächen laut Rechtsstand und 2.989 m² neu geschaffenen Flächen zusammensetzt.

10. RUHENDER VERKEHR AM BAUPLATZ

Tiefgaragenstellplätze:

Für PKW-Dauerstellplätze soll eine Tiefgarage errichtet werden, deren Stellplätze den Wohnungen nicht fix zugeordnet, sondern flexibel nach Bedarf und auch an Bewohner außerhalb des Quartiers vermietet werden. Ein Teil der Garage soll auch für Kurzparker und Besucher zur Verfügung stehen. Somit würden an der Oberfläche nur noch Stellplätze für Liefertätigkeiten und besonderen Bedarfe benötigt. In der Tiefgarage soll ein Stellplatzschlüssel von **1 Kfz-Stellplatz je Wohnung** nach diesen Zielvorgaben angeboten werden:

Nutzer	Anteil / Anzahl
Bewohnerstellplätze für das Quartier	0,8 Stellplätze / Wohnung
Ersatz für Oberflächenstellplätze im öffentlichen Raum	40 Stellplätze
Mobility Point	8 Stellplätze
Besucher	15 Stellplätze

Fahrradabstellanlagen:

Gemäß Anlage II zum Bautechnikgesetz sind **2 Fahrradstellplätze je Wohnung** vorzusehen. Deren qualitative Ausführung ist nach folge Empfehlung zu unterscheiden und gemäß der Fahrradabstellplätze-Verordnung (LGBl. 79/2021) auszuführen:

Dauer der Belegung / Frequenz	Besondere Anforderung	Anteil
Kurzzeitparken bis 2 Stunden	Komfortable, auch für Transporträder geeignete Stellplatzgrößen, Nahbereich zu Eingängen, Ebenerdig erreichbar	10 %
Langzeitparken tägliche Nutzung	Wetterschutz, leicht erreichbar, 10 % für Transport- und Fahrradanhänger geeignet	30 %
Dauerparken über mehrere Tage und Wochen	Geschlossene Räume mit Zugangsbeschränkung, 10 % für Transport- und Fahrradanhänger geeignet	60 %

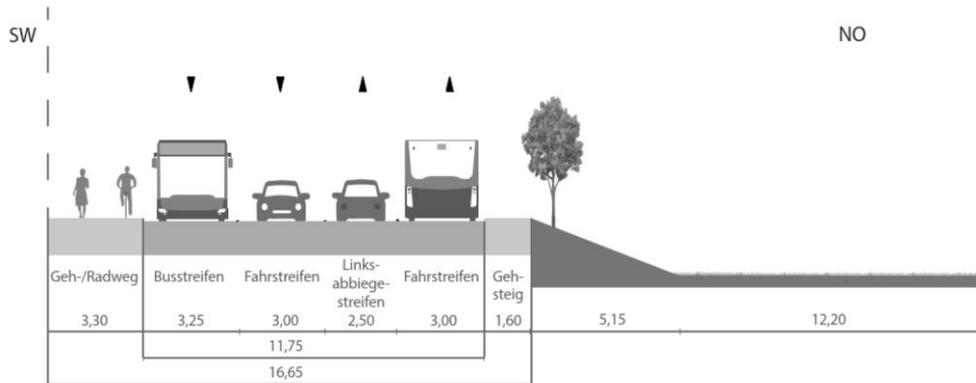
Mobility Point:

Für den Betrieb eines Mobility Points soll eine Freifläche von ca. 100 m² und als Teil der EG-Nutzung zur Verfügung stehen, auf der E-PKW`s, E-Bikes, E-Lastenräder und E-Scooter als Leihfahrzeuge angeboten werden.

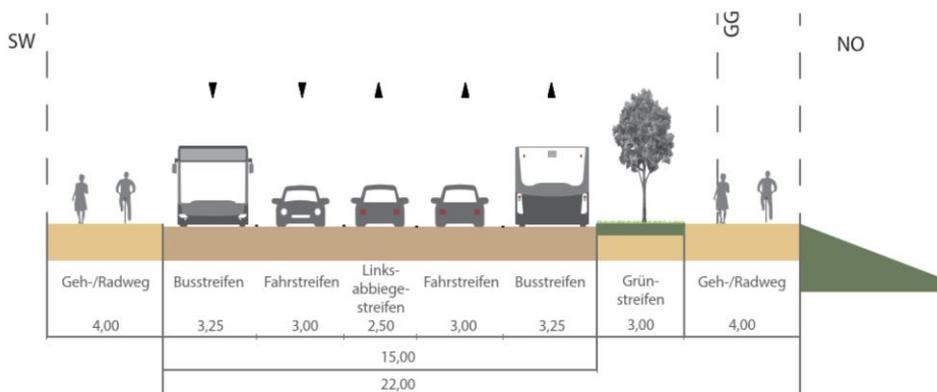
12. REGELQUERSCHNITT MÜNCHNER BUNDESSTRAßE:

- 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

Bestand:



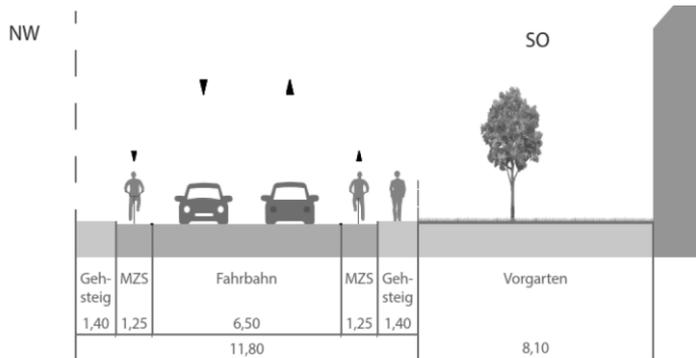
Planung:



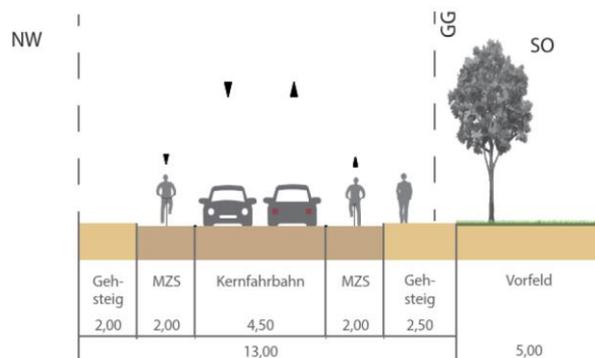
13. REGELQUERSCHNITT BESSARABIERSTRASSE:

- 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

Bestand:

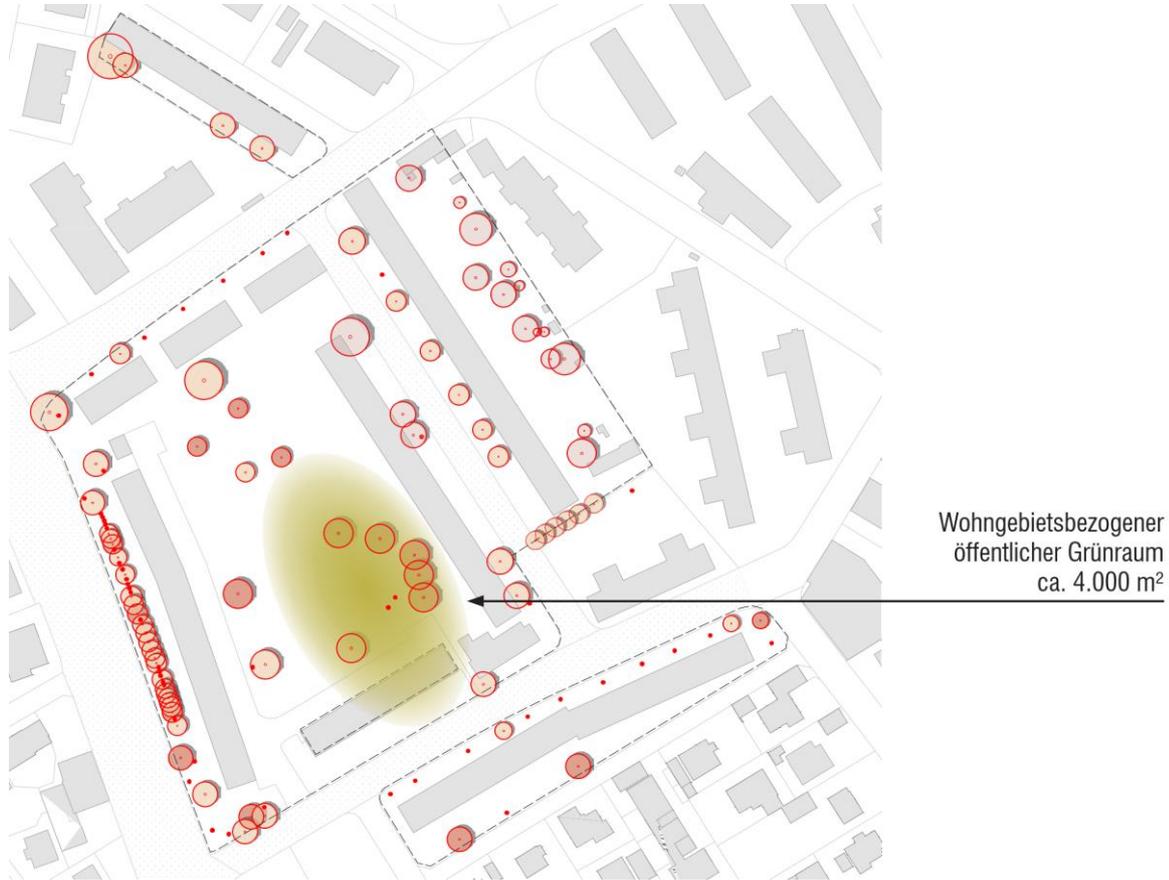


Planung:



14. 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 halböffentlichen (z.B. Spielband entlang des Fuß- und Radweges, Vorgärten, Gemeinschaftsflächen usw.) und privaten 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 angeboten werden.

Innerhalb und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Baumpflanzungen die **Beschattung** von **mindestens 20 % der Verkehrsflächen** anzustreben.

15. GRÜNFLÄCHENZAHL

Zur objektivierten Optimierung und Sicherung der quantitativen Versorgung mit urbaner grüner Infrastruktur und den damit verbundenen Ökosystemleistungen wie Kühlung durch Evapotranspiration 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 (siehe Beilage) die Performance des Planungsstandes sichtbar und kann für den jeweiligen Bauplatz angepasst und optimiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten werden damit nicht eingeschränkt. Wie der Zielwert erreicht wird und welche Begrünungsmaßnahmen dafür ausgewählt werden, obliegt dem Planer/der Planerin.

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 BGF handelt und gegenständlicher Bauplatz in einem hitzebelasteten Stadtbereich liegt.

16. 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 Fernwäremversorgung, 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 Allgemeinerichtungen mit PV-Strom aus eigener Anlage
- Klimaaktivzertifizierung
- usw.

17. ZUR VERFÜGUNG STEHENDE GRUNDLAGEN DER EXPERTEN

- Der Volkswohnungsbau im Stadtteil Lieferung; Dr. Roman Höllbacher
- Sozialräumliche Grundlagenermittlung, raumsinn
- Ziele & Rahmenbedingungen Verkehr; Rosinak&Partner
- Freiraum – Rahmenbedingungen und Leitlinien einer klimaresilienten Quartiersentwicklung; D\|D landschaftsplanung
- Klimaaktiv-Zielgebiet Bessarabierstraße, SIR
- Baufelder BUWOG - Lageplan M 1:500
- GrünFZ: Erläuterung zur Berechnung der Salzburger Grünflächenzahl
- GrünFZ: Berechnungsblatt