

Innovativer
Wohnbau
in Salzburg



PARKLIFE

Mietwohnungen
Betreutes Wohnen
Seniorenwohnhaus und
Tagesstätte



Pilotprojekt – PARKLIFE in Lehen



Landesrat
Walter Blachfellner

Mit der Fertigstellung des Pilotprojektes „Parklife Lehen“ wurde erstmalig eine Kombination aller Betreuungsförmigkeiten für Senioren mit geförmerten Mietwohnungen für junge Familien an einem Standort realisiert. Auf einem 15.000 Quadratmeter großen Areal im Salzburger Stadtteil Lehen werden in einem Gebäudekomplex betreutes Wohnen, eine Tagespflegestätte und ein Seniorenwohnheim angeboten. Im Trakt des Seniorenheimes wurde eine Krabbelgruppe eingerichtet, die Jung und Alt vereint. Die Kombination mit geförmerten Mietwohnungen ist bewusst gewählt worden, um ein

Zusammenleben von alten Menschen mit der Jugend zu ermöglichen.

Von diesen Investitionen profitieren aber nicht nur die Bewohner sondern auch der Arbeitsmarkt. Hunderte Arbeitsplätze wurden bei diesem Bauvorhaben geschaffen beziehungsweise abgesichert.

Parklife Lehen steht für Menschlichkeit und ist ein Musterbeispiel für leistbares und lebenswertes Wohnen.

Damit Wohnen leistbar bleibt unterstützt der Landeswohnbaufonds das Projekt Parklife Lehen mit rund 24 Mio. Euro. ◆



Dr. Heinz Schaden
Bürgermeister
der Stadt Salzburg

Es war ein dringender Wunsch der Bewohner Lehens, eine Senioreneinrichtung wie diese zu bekommen. Bis dahin war es allerdings ein langer Weg. Ein wahrer Kraftakt war notwendig, um dieses zukunfts-trächtige Projekt am alten Mercedes-Pappas-Gelände im Herzen von Lehen zu realisieren. Die Stadt Salzburg hat mit dem Ankauf des Baugrundstückes und einem Baukostenzuschuss überhaupt erst die Voraussetzung für die Realisierung dieser Vision eines generationenübergreifenden Wohnens und Lebens geschaffen.

Die gelungene Kombination aus Seniorenheim, Tageszentrum, betreutem Wohnen und geförmerten Mietwohnbau für junge Familien trägt im hohen Maß zur Attraktivierung des Stadtteils bei. Gerade die Umsetzung der altersgerechten Wohnversorgung spiegelt die Bedürfnisse der BewohnerInnen und Bewohner dieses Stadtteils wieder und ermöglicht ihnen, dass Sie im Alter „Ihr“ Lehen nicht verlassen müssen.

Als Bürgermeister der Stadt Salzburg darf ich allen Beteiligten und insbesondere den Bewohnern zu diesem gelungenen Projekt gratulieren. ◆

Das Projekt Parklife:
ein Seniorenwohnhaus,
geförmerte Mietwohnungen,
betreubare Wohnungen
für ältere Menschen,
Geschäfte und eine
Krabbelstube in drei
Baukörpern um einen
öffentlichen Grünraum.





Die Geschäftsführer „Die Salzburg“
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossen-
schaft „salzburg“ reg. Gen.m.b.H
Dir. Markus Sturm (rechts) und
Dir. Dr. Josef Tremel

Auf dem ehemaligen Mercedes-Areal in Lehen errichtete die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Die Salzburg“ ein umfassendes Angebot für wohnungssuchende Familien und ältere SalzburgerInnen. Neben einem modernen Seniorenwohnhaus mit Tagesstätte, 32 Apartments für Betreutes Wohnen und 56 geförderten Mietwohnungen entstand auf dem Gelände auch ein rund 800 Quadratmeter großer Verbrauchermarkt und ein Blumengeschäft. Für die Kleinsten wurde auch eine Krabbelstube geschaffen.



Inhalt

- 4** Projektentwicklung
- 6** Ausgangslage – Ziele
- 8** Architektonisches Erneuerungskonzept
- 10** Die Wohnungen / Qualität
- 11** Soziales Konzept
- 14** Energetisches Konzept
- 15** Concerto – EU Förderung
- 17** Freiraumgestaltung
- 18** Zeitplan – beteiligte Firmen



Projektentwicklung PARKLIFE

Architektur auf höchstem Niveau

Auf Wunsch der Stadt Salzburg wurde ein internationaler Architekturwettbewerb mit Hilfe von EUROPAN durchgeführt. EUROPAN ist europaweit der größte Wettbewerb für innovativen Urbanismus und Architektur. EUROPAN agiert als europäische Plattform für innovative Projektansätze, die sich zunehmend städtebaulichen Strategien verpflichten. Das Verfahren ist anonym, europaweit offen und als einstufiger Ideenwettbewerb mit anschließendem Umsetzungsprozess angelegt. EUROPAN wendet sich an alle jungen ArchitektInnen, Stadt- und LandschaftsplanerInnen unter 40 Jahren, wobei auch mit anderen Disziplinen kooperiert werden soll. Aus verschiedenen europäischen Wettbewerbsstandorten können sich die Teams ihr favorisiertes Wettbewerbsgebiet aussuchen. Die Mercedesgründe in Lehen waren ein Areal eines EUROPA-Wettbewerbs. Als Sieger dieses Wettbewerbes ging das Architekturbüro touzimsky herold & mehlem aus Linz hervor. Dieses Bauvorhaben war auch Teil der Auszeichnung mit dem renommierten Otto-Wagner-Städtebaupreis. Auf hervorragende Art verbindet die moderne Architektur soziale Strukturen mit innovativer Technik.

Zielsetzung war ein Niedrigstenergiebau mit Einsetzung von Solarenergie (ca. 450 m²), modernster technischer Regelung, hohem Wohnkomfort und somit auch ein Beitrag zu

zeitgemäßem, leistbarem Wohnkomfort. Das Seniorenwohnhaus wurde zudem mit kontrollierten Wohnraumlüftungen ausgestattet.

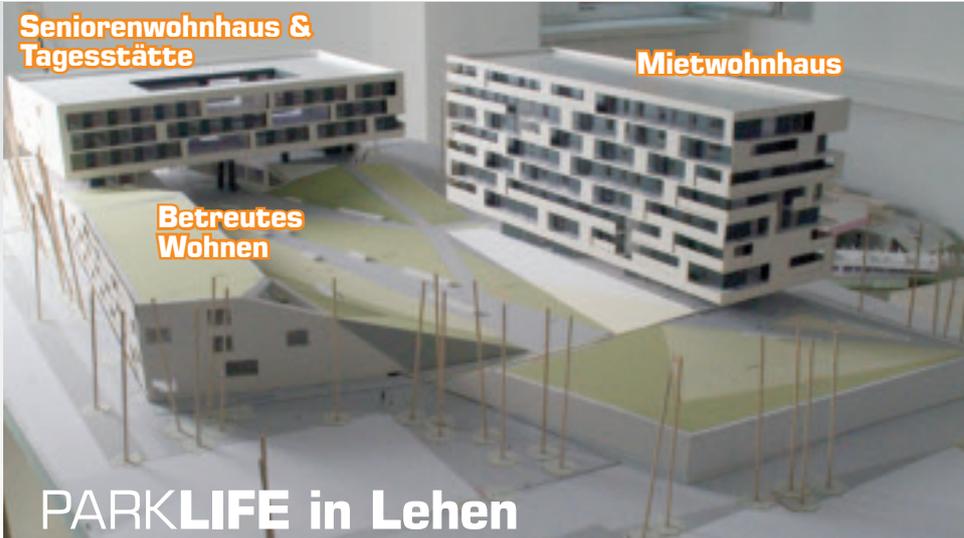
Finanziert wurde das Projekt mit Hilfe der Salzburger Wohnbauförderung, der Stadt Salzburg, dem Betreiber SeneCura und aus Eigenmitteln von „Die Salzburg“. Das EU-Förderprogramm „Concerto – Green Solar Cities“ förderte bei diesem Bauvorhaben das innovative Wärmekonzept mit. Das Projekt Parklife bietet der Salzburger Bevölkerung persönliche Pflegebetreuung auf höchstem Niveau – zudem werden rund 70 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Es wurde damit das erste Projekt in der Stadt und Land Salzburg geschaffen, das an einem Standort Pflege, Tagesbetreuung, Seniorenwohnen, junges Wohnen und Krabbelstube zu einem kompakten Angebot zusammenfasste und so auch gegenseitige Synergien für alle Bereiche ermöglicht.

Ältere Menschen, die in der Umgebung wohnen, können die Seniorentagesstätte besuchen; Personen, welche grundsätzlich noch in der Lage sind, ihren Haushalt selbst zu führen, aber dennoch bereits eine gewisse Unterstützung benötigen, finden ein sicheres Zuhause in den Apartments für Betreutes Wohnen. Pflegebedürftige SenioreInnen werden rund

Im Erdgeschoß befinden sich ein Nahversorger und ein Blumengeschäft.





PARKLIFE in Lehen

um die Uhr im Seniorenwohnhaus versorgt. Das Seniorenwohnhaus und die Apartments für Betreutes Wohnen bestehen durch moderne, großzügige Architektur, die mit barrierefreier, rollstuhlgerechter, gemütlicher Ausstattung kombiniert wurden. Im ersten Stock des Seniorenwohnhauses, dem sogenannten Luftgeschoss, entstanden rollstuhlgerechte Sonnenterassen und ein integrierter Dementengarten. Über eine moderne Patientenrufanlage können die BewohnerInnen rund um die Uhr unkompliziert Hilfe anfordern.

Angeboten werden für die Bewohner des Seniorenwohnhauses und die Besucher der Tagesstätte Fitness 77+, mit speziell für Senioren entwickelten Fitnessgeräten.

Abgerundet wird das Angebot mit 56 geförderten Mietwohnungen für Familien oder Singles samt Tiefgarage mit 92 Abstellplätzen.

Im Innenbereich der Gesamtanlage befindet sich ein von mehreren Seiten durchwanderbarer öffentlicher Park, der sowohl den Bewohnern der Anlage als auch der Bevölkerung des Stadtteils Lehen als Erholungsgebiet dient.

Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft sieht sich selbst als modernes und innovatives Dienstleistungsunternehmen. Zahlreiche Preise und Auszeichnungen

Grundstücksgröße:	ca. 15.000 m ²
Gesamt NFL:	13.180 m ²
Fertigstellung:	Nov. 2011 (Wohnungen und betreutes Wohnen) März 2012 (Seniorenwohnheim)
Baubeginn:	Frühjahr 2010 – Nov. 2011 bzw. 03/2012
Gesamtbaukosten:	22,6 Mio Euro
Grundkosten:	7,2 Mio Euro
Investitionsvolumen:	29,8 Mio Euro

bestätigen, dass das Unternehmen sowohl auf Veränderungen gesellschaftspolitischer Natur zeitgerecht reagiert, aber auch offen für Neuerungen und Weiterentwicklungen in architektonischer und technischer Hinsicht ist. So sind z.B. in letzter Zeit die energetischen Werte von Wohnhäusern verstärkt in den Mittelpunkt gerückt. Daher wurden von der Genossenschaft in den letzten Jahren ausschließlich nur mehr Niedrigenergiehäuser gebaut und nunmehr auch in verstärktem Ausmaß Passivhausobjekte. Auch hinkünftig wird diese Geschäftspolitik fortgesetzt werden, ohne dabei den Grundsatz des preiswerten Wohnens außer Acht zu lassen.



Weitere Informationen:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „SALZBURG“
5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 35, Telefon: +43 (0) 662 - 431221 – 10
office@die-salzburg.at, www.die-salzburg.at



Der Grünraum wurde mit verschiedenen Rasenflächen und Bodenbepflanzungen gestaltet, begrünte Dächer über dem Geschäft, der Tiefgarage und dem betreuten Wohnen erhöhen den Grünanteil.

Ausgangslage – Ziele

Im dicht verbauten Wohngebiet von Salzburg-Lehen, zwischen der Siebenstätterstraße und der Revierstraße, waren seit Jahrzehnten die Mercedes-Werkstätten angesiedelt. Nach Übersiedlung in den Neubau am Flughafen wurden auf der Fläche ein Seniorenzentrum, betreute Wohnungen, Mietwohnungen und ein Nahversorger geplant.



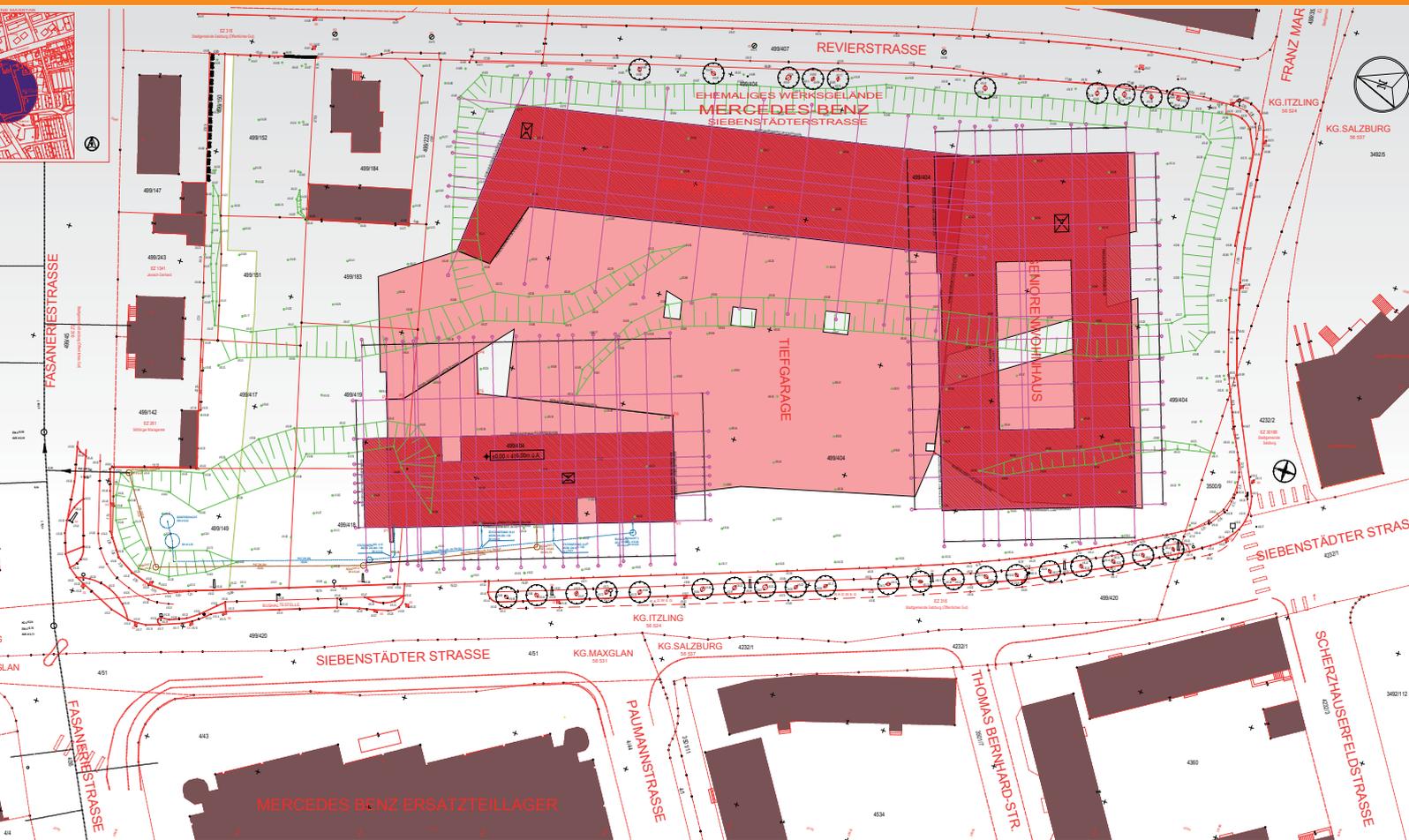
Es bestand die Möglichkeit zur Revitalisierung dieses rund 15.000 m² großen Areals, für das bereits im Jahr 2003 ein European-Wettbewerb zur Errichtung einer modernen Wohnbebauung abgehalten wurde. Die dichte Wohnbebauung dieses Stadtteils geht insbesondere auf die 1950er und 60er Jahre zurück, sodass die ansässige Bevölkerung nunmehr in jenes Alter kommt, in dem der Bedarf nach Seniorenbetreuungen immer größer wird. Salzburg-Lehen verfügte bisher über kein eigenes Seniorenwohnhaus und es wurde daher geplant, ein solches

mit 90 Betten sowie einem Tageszentrum für Senioren und 35 bis 40 betreubare Seniorenwohnungen auf dieser Liegenschaft zu errichten. Dieses Tageszentrum kann von Senioren des Stadtteils in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Es gibt einen Kaffeehausbetrieb mit Ausgabe von warmen Mahlzeiten, einen Frisör, Fußpflege sowie unterschiedliche Therapiemöglichkeiten. Darüber hinaus wurden noch 56 Wohnungen als Familienwohnungen konzipiert, welche ebenfalls barrierefrei und behindertengerecht errichtet wurden.



Aufgrund des Neubaus von Mercedes am Flughafen wurde das Areal an der Siebenstätterstraße frei für den Bau von Wohnungen und einem Seniorenwohnhaus.





Das Siegerprojekt des EUROPAN-Wettbewerbes gliederte diese Bauaufgabe um einen parkähnlichen, öffentlichen Innenhof, welcher auch erdgeschoßig durchwandert werden kann, mit getrennten Baukörpern für das Seniorenwohnhaus, das betreubare Wohnen und die Familienwohnungen.

Über die vorerwähnte Nutzung hinaus, wird besonderes Augenmerk auf die Optimierung von energetischen Komponenten gelegt. Die Objekte liegen mit einem LEK-Wert von unter 22 im Bereich von Niedrigenergiehäusern, was eine sehr aufwändige Dämmung voraussetzt.

Der Nutzung der Solaranlage wurde großer Wert beigemessen. Die Warmwasseraufbereitung für das Seniorenwohnhaus erfolgt zentral soweit als möglich mit Solarenergie,

jene der Wohnungen organisiert sich über Wärmeübergabestationen mit Wärmemengenzählern. Das Seniorenwohnhaus wurde mit einer zentralen kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, zur Verringerung des Lüftungs-Wärmebedarfes in den Wohnungen wurden mechanische Lüfter installiert, welche mittels Feuchtfühler das Raumklima in den Wohneinheiten etwas reguliert.

Es wurde auch geplant, für die in dieser Liegenschaft projektierten Wohnungen sowie zusätzlich für den dicht bebauten Stadtteil einen Nahversorger unterzubringen. Eine geplante ZLT-Energieüberwachung wurde für die Optimierung und Überwachung installiert. Im Vordergrund der Projektentwicklung standen Ökologie, Ökonomie und soziale Aspekte. ◆



Auf den Dächern sind Solaranlagen situiert, diese liefern Wärme für Warmwasser und Heizung.

Architektonisches Erneuerungskonzept

Das Projekt „Parklife“ besteht aus einer neuartigen Kombination der Wohnformen Seniorenheim, betreutes Wohnen und Familienwohnen am Areal der ehemaligen Mercedes-Werkstätten in Salzburg Lehen.

Die Herausforderung bestand darin, innerhalb der vorgefundenen städtebaulichen Struktur, eingebettet zwischen mehrgeschossigen Wohnbauten und Einfamilienhaussiedlungen, eine Gebäudeform zu entwerfen, die unterschiedlichste Funktionen aufnehmen kann und deren Prinzip es ist, eine Verbindung zwischen Außen und Innen, Öffentlichem und Privaten zu ermöglichen.

Ausgangspunkt für den Entwurf der gesamten Anlage war die Vorstellung eines riesigen, städtischen Innenhofs, der in Form einer Parklandschaft durch eine umlaufende Gebäudestruktur zur Straße hin abgegrenzt, gestaltet wird.

Die „Verwandlung“ der ursprünglichen Hofidee in einen öffentlich zugänglichen Park, dessen Ausläufer sich bis in die Freiluftzonen unterhalb des vom Stadtgrund abgehobenen Wohnhochhauses und Seniorenzentrum ausdehnen, bildete ein wesentliches Entwurfskriterium, das die Entwurfsgeschichte aller Bauteile vom Projekt „Parklife“ nachhaltig beeinflusste.

Dieser Strategie folgend, entwickelte sich eine prinzipielle vertikale Aufteilung des Projektes in drei Schichten.

Zwei auf Säulen gelagerte Baukörper, das Wohnhochhaus und das Seniorenheim, bilden den obersten Bereich, darunter entwickelt sich eine freigelegte Zwischenzone und als untere Ebene fungiert ein topographisch frei geformtes Erdgeschoss, wo die dem Seniorenheim zugeordnete Tagesstätte, ein Verbrauchermarkt, der Bauteil betreutes Wohnen, eine

Krabbelstube, verschiedene Geschäftsräumlichkeiten und die Tiefgaragenein- und -ausfahrt Platz finden.



Der im direkten Kontakt zur Stadtoberfläche positionierte Baukörper erfährt in Abhängigkeit von verschiedensten Stadtfunktionen, wie Zugängen und Anbindungen an bestehende Verkehrswege, Situierung unterschiedlichster Bewegungsräume und Aussichtsplattformen und seinem Funktionsprogramm, seine eigenwillige Definition.

Die weißen Baukörper geben der Siebenstätterstraße ein neues Bild, zur Straße gibt es großzügige Fußgängerbereiche. Zwischen den Baukörpern öffnet sich der Freibereich.



Das finale Erscheinungsbild wird maßgeblich durch eine Fülle von verschiedenst geneigten Zonen und Einschnitten bestimmt. Das bedeutet, dass jede in einem bestimmten Winkel angeordnete schräge Fläche entweder eine Überwindung des Baukörpers ermöglicht, oder einem genau definierten Weg durch das gesamte Areal ausweicht.

Aus dieser Entwurfsstrategie entsteht ein „fließender“ Übergang vom gesamten Parkbereich zu den jeweiligen, angrenzenden Fassadenoberflächen im Erdgeschoss.



Die Zwischenzone unterhalb der zwei oberen Baukörper fungiert als Vermittlungsebene und wird unter anderem als Ein- und Ausgangsmöglichkeiten benutzt. Sie ermöglicht zum Beispiel einen direkten Zugang über einen gedeckten Außenbereich vom Wohngebäude zum Kinderspielplatz oder offeriert eine interne Verbin-



dung vom „Memory-Garten“ zur restlichen Seniorenwohnanlage.

Die aufgeständerten Baukörper beziehen ihre genaue Position und Ausrichtung aus dem Verhältnis zu den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudestrukturen.

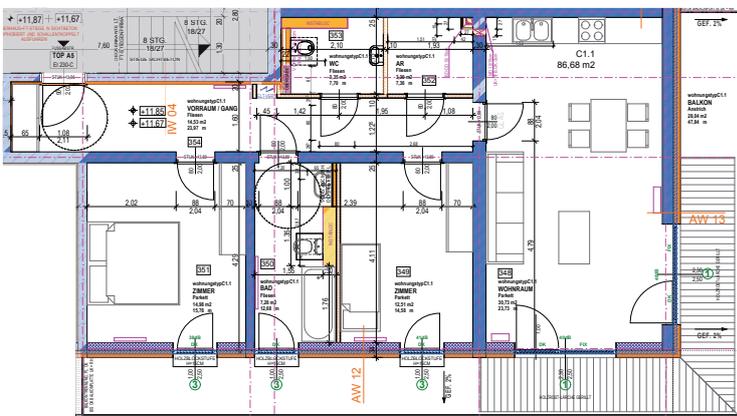
Die räumliche Kommunikation, wie die Fortsetzung von Straßenzügen oder Platzabschlüsse werden somit in der „obersten“ Ebene erzielt. Im Gegensatz dazu ermöglicht die Erdgeschoss- und Zwischengeschosszone eine für diesen Stadtteil neuartige Benutzungsvielfalt und Durchlässigkeit.

Den drei verschiedenen, vertikal gestapelten Eigenschaftszonen der gesamten Anlage, die Verknüpfungspunkte im Erdgeschoss, den Bewegungszonen im Zwischengeschoss und der Baumassenverteilung in den Obergeschossen, wird dadurch jeweils ein eigentümlicher Verbindungscharakter zum städtischen Umfeld zugesprochen. ◆

Der Innenhof lädt mit breiten Sitzbänken zum Ausruhen ein. Im Sommer wird hier mit Segeln eine Beschattung ermöglicht.



Die Wohnungen / Qualität



MIETWOHNUNGSHOCHHAUS

Zahl der oberirdischen Geschoße	9
Zahl der Wohnungen	56
davon ca. 65 m ² davon 78 - 89 m ² davon ca. 100 m ²	12 2-Zimmer 40 3-Zimmer 4 4-Zimmer
Wohnnutzfläche	4.548 m ² Wohnungen 1.070 m ² Geschäfte
Oberirdisch umbauter Raum	22.980 m ³ Wohnungen 6.246 m ³ Geschäfte
Zahl der PKW Stellplätze	

ENERGIEKENNWERTE

Heizwärmebedarf HWB BGF	20 kWh/m ² a
LEK-Wert	17,7
Spezifische Heizlast	20,4 W/m ² BGF
Förderklasse	10
Energieversorgung	204 m ² thermische Kollektoren + städtische Fernwärme

KENNZAHLEN

Wohnnutzfläche / Bruttogeschoßfläche	0,761 bezogen auf den Wohnbauteil
Kubatur / Wohnnutzfläche	3,960 bezogen auf den Wohnbauteil
Hüllfläche / Wohnnutzfläche	1,193 bezogen auf den Wohnbauteil

KOSTEN

Miete netto	5,24 € je m ² Wohnfläche ohne Betriebskosten inkl. Tiefgarage
-------------	---

Die Mietwohnungen sind alle barrierefrei und haben großzügige Balkone. Das Gebäude ist als Niedrigenergiehaus gebaut. Die eingebaute, feuchtegesteuerte Abluftanlage garantiert immer gute Luftqualität in der Wohnung.



SeneCura – Sozialzentrum Lehen

Das Herzstück eines sozialen Konzeptes für alle Generationen auf dem Parklife-Areal

Im Juni 2012 eröffnete SeneCura, der größte private Pflegeheimbetreiber Österreichs, in Kooperation mit der Wohnbaugenossenschaft „Die Salzburg“ und der Stadt Salzburg das Sozialzentrum Salzburg-Lehen auf dem Parklife-Areal. Das Haus bietet Betreuungsplätze für insgesamt 90 pflegebedürftige ältere Menschen, davon stehen 30 Plätze speziell für an Demenz erkrankte Menschen zur Verfügung. Das ganzheitlich angelegte Pflegekompetenzzentrum serviziert zudem auch 32 Apartments für Betreutes Wohnen sowie ein Tageszentrum (ab 2013) und beherbergt außerdem den Stützpunkt der Ambulanten Dienste Salzburg. Auch der Kontakt zu den jüngsten Bewohnern wird intensiv gelebt – mit einer eigenen Krabbelstube.



„Das neue Sozialzentrum Salzburg-Lehen stellt für die Stadt Salzburg und ihre älteren Bürgerinnen und Bürger eine ganz besondere Bereicherung dar. Außerdem werden rund 70 neue Arbeitsplätze geschaffen. Ich freue mich sehr, dass wir in SeneCura einen erfahrenen Partner gefunden haben, der mit viel Liebe zum Menschen und ausgezeichnetem Know-how ein starkes Fundament für ein Rundum-Service vom Betreuten Wohnen bis zur stationären Pflege und Betreuung legt“, betonte der für die Seniorenheime der Stadt Salzburg ressortzuständige Bürgermeister-Stellvertreter Dr. Martin Panosch den Wert des modernen Pflegekompetenzzentrums für die älteren Menschen in Salzburg.

Ganzheitliches Pflegekompetenzzentrum für SeniorInnen

Ausgehend von einem Sozialzentrum mit Top-Standards in Pflege und Betreuung ist auf dem Parklife-Areal in einzigartiger Weise ein Serviceangebot für alle Generationen entstanden, dem ein soziales Konzept zugrunde liegt, das ganz besonders den Austausch

und ein optimales Zusammenleben der unterschiedlichsten Generationen fördert. Das Sozialzentrum bietet in insgesamt sechs gemütlichen Wohngruppen Platz für 90 ältere Menschen. In zwei der Wohngruppen gibt es spezielle Betreuung für Menschen mit Demenz. 32 Apartments für Betreutes Wohnen und ab 2013 auch ein Tageszentrum runden das Angebot ab. Im Sozialzentrum befindet sich auch der neue Stützpunkt der Ambulanten Dienste Salzburg. Die Ambulanten Dienste bieten neben Haushalts- und Hauskrankenhilfe auch individuelle Unterstützung und Beratung. Die Stadtteilarbeit gehört ebenfalls zum breiten Leistungsspektrum: Diese leistet einen großen Beitrag zu Kommunikation, Austausch und Vernetzung in der Nachbarschaft.

Atmosphäre der Wertschätzung für alle

Die gesamte Wohnanlage besticht durch eine moderne, großzügige Architektur, die mit barrierefreier, gemütlicher Ausstattung kombiniert wird. Helle Holzkonstruktionen und große Fensterfronten sorgen für eine



Im SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen ist immer etwas los. Von lustigen Spielrunden bis zu schönen Festen und gemeinsamen Gottesdiensten – für alle wird ein passendes Freizeitprogramm geboten.



warme, angenehme Atmosphäre. „Mit dem Sozialzentrum bieten wir den Menschen alles, was sie brauchen, an einem Ort und aus einer Hand: Von Betreutem Wohnen, einem hauseigenen Fitnesscenter und Demenzbetreuung über ambulante Pflege und Haushaltshilfe bis hin zu abwechslungsreichen Freizeitangeboten. Es ist uns ein wichtiges Anliegen, den SeniorInnen beste Betreuung in einer gemütlichen und wertschätzenden Atmosphäre zu bieten. Jeder soll sich bei uns wohl und zuhause fühlen“, erklärt Prof. Rudolf Öhlinger, Geschäftsführer SeneCura. Die Vernetzung mit Nachbarn und Umgebung wird auch mit den Aller kleinsten intensiv gelebt – der regelmäßige Kontakt zu den Kindern in der nahe angelegten Krabbelstube bereitet den SeniorInnen des Sozialzentrums und des Betreuten Wohnens besonders viel Freude.

Schwerpunkt Demenzbetreuung und spezielles Fitnesscenter für Hochbetagte

SeneCura schließt mit den beiden Demenz-Wohngruppen für insgesamt 30 PatientInnen eine wichtige Versorgungslücke. „Obwohl die Zahl an demenzkranken SeniorInnen hoch ist, sind viele Einrichtungen noch nicht ausreichend auf die Betreuung von dementen BewohnerInnen vorbereitet“, erklärt Öhlinger. „Wir bieten Menschen mit Demenz hochprofessionelle Pflege und Betreuung. Auf diesem Gebiet sind wir Vorreiter – das beweisen auch europaweite Auszeichnungen.“ Auf dem Dach des Sozialzentrums bietet ein Memorygarten geschützte „Wanderstrecken“ und viele andere Anregungen für alle Sinne. Ein für Salzburg einzigartiges Angebot stellt das hauseigene Fitnesscenter dar, in dem Hochbetagte mit speziellen Geräten unter der Anleitung hochqualifizierter TrainerInnen auf sanfte Weise ihren Körper kräftigen können – auch Menschen aus der Umgebung ab 77 können dort kostenlos trainieren. ◆

Über SeneCura

Die SeneCura Gruppe betreibt 80 Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen in Österreich und der Schweiz und zählt in beiden Ländern zu den Markt- und Innovationsführern. Mit insgesamt rd. 3.500 MitarbeiterInnen bietet die Gruppe knapp 60 Pflegezentren und Betreuten Wohnanlagen in Österreich und über 20 Seniorenresidenzen (davon elf in Umsetzung) in der Schweiz. In der Tschechischen Republik sind mehrere Betreute Wohnanlagen in städtischen Ballungsräumen in Umsetzung.

SeneCura gilt als Vorreiter bei alternativen Pflegeangeboten und Wohnformen im Alter: Neben höchsten Pflegestandards in allen Häusern bietet SeneCura richtungsweisende Demenzstationen, Intensiv- und Wachkomapflege, postoperative Remobilisation, Neurorehabilitation, 24 Stunden-Betreuung und Hospizbegleitung. Ergänzt wird das Spektrum mit Generationenhäusern, Seniorenvillen und Apartments für Betreutes Wohnen.

Alle Betreuungseinrichtungen in Österreich sind öffentlich und für alle zugänglich: Die Kosten für den Pflegeheimplatz sind durch das Bundespflegegeld und die landesspezifischen Tagsätze abgedeckt und können über die Sozialhilfefonds der Länder abgerechnet werden.

Als meistausgezeichneter Pflegeheimbetreiber kann sich SeneCura über zahlreiche Preise freuen: Sozialmarie, Familien- und Frauenfreundlichstes Non-Profit-Unternehmen Österreichs, Bester Arbeitgeber Österreichs, Top Ten beim European Business Award, vierfach ausgezeichnet beim Teleios und viele mehr.

www.senecura.at



Zeigte sich begeistert vom Fitnesscenter im SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen: Landesrat Walter Steidl (im Bild mit Bewohnerin Johanna Bichler und Pia Brandstätter, Leiterin des SeneCura Sozialzentrums Salzburg-Lehen).

Krabbelgruppe



Unsere intergenerative Krabbelgruppe Sternschnuppe fördert den Kontakt der Kleinkinder mit den Bewohnern des „Betreuten Wohnens“.

Möglich wird das durch die bauliche Integration der eigenständigen Krabbelgruppe im Gebäudekomplex. So ist auch ein barrierefreier Zugang vom Pflegeheim oder des „betreuten Wohnens“ sehr gut möglich.

Unsere Kinder im Alter von 1,5 bis 3 Jahren erfreuen sich stets im Kontakt mit den älteren Generationen.

Im Speziellen haben wir begonnen mit den Bewohnern des „betreuten Wohnens“ einen gemeinsamen Vormittag zu erleben. Dabei singen oder tanzen wir, basteln lustige Dinge und erfreuen uns der gemeinsamen Erlebnisse.

Zweimal in der Woche besuchen wir mit den Kindern das Pflegeheim und gestalten dort einen Morgenkreis mit den Senior/innen.

Die Krabbelgruppe Sternschnuppe organisiert für die Kinder alle wichtigen Feste im Jahreskreis. Dazu sind auch stets die Senioren eingeladen.

Das Nikolausfest fand heuer im Speiseraum des Pflegeheims statt. Ein Senior verkleidete sich als Nikolaus und feierte mit den Kindern und anwesenden Senioren das Fest.

Dieses Projekt ist für beide Generationen förderlich, da Kinder und Senior/innen in verschiedenen Bereichen profitieren:

- Beziehungsaufbau von Jung und Alt
- Abbau von Barrieren
- Lebensfreude wird aktiviert
- Weitergabe von traditionellen Werten und Wissen
- Aktivierung sensorischer Fähigkeiten (Kneten, Spüren, Riechen)
- Gemeinsame Feste als Höhepunkte im Jahreskreis erleben.

Täglich dürfen wir die Freude der Kleinkinder beim Spiel und Spaß gemeinsam mit den Senioren beobachten. Dieser positive Aspekt ist für uns ein großer Ansporn, die Intergeneration bzw. Zusammenkunft der Generationen zu fördern. ◆



Das Seniorenwohnheim ist ein Ort der Begegnung, durch die helle freundliche Architektur und die geschützten Freibereiche fühlen sich die Bewohner sehr wohl.

Energetisches Konzept

SENIORENWOHNHAUS

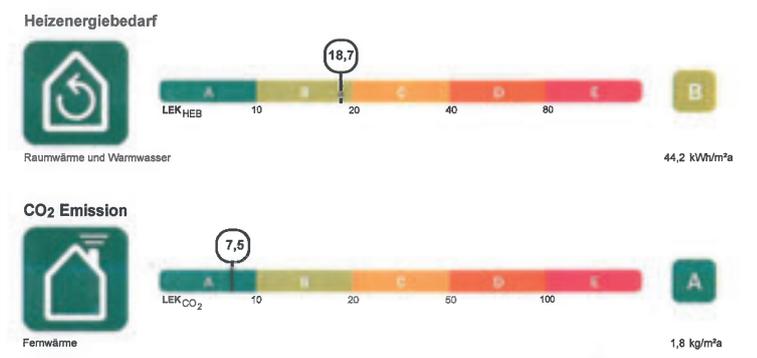
Die Energieversorgung mit umweltfreundlicher Fernwärme erfolgt über Leitungsnetze der Salzburg AG. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärmanlage welche im Kellergeschoß untergebracht ist. Ergänzend dazu sind im Technikraum im Kellergeschoß insgesamt 3 Stück Pufferspeicher mit je 8.000 Liter Inhalt untergebracht.

In diese Pufferspeicher wird die Solarenergie eingespeist. Die Solarkollektoren mit einer Gesamtfläche von 242 m² wurden am Flachdach untergebracht. Da zu wenig Platz für die Solarkollektoren des Wohnhauses (eigenes Projekt) zur Verfügung steht, wurden auch Kollektoren des angrenzenden Wohnhauses am Dach des Seniorenwohnhauses untergebracht! Die daraus gewonnene Solaranlage wird für die Warmwasseraufbereitung und zur Raumheizung eingesetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zentrale Frischwasser-Module. Zusätzlich wurde die Seniorenwohnhaus-Tagesstätte mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung ausgestattet.

MIETWOHNHAUS

Die Energieversorgung erfolgt wie beim Wohnhaus mit Fernwärme aus dem Netz der Salzburg AG. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärmanlage, welche im Kellergeschoß untergebracht ist. Ergänzend dazu sind im Technikraum im Kellergeschoß insgesamt 3 Stück Pufferspeicher mit je 7.700 Liter Inhalt untergebracht.

In diese Pufferspeicher wird wiederum die Solarenergie eingespeist. Die Solarkollektoren mit einer Gesamtfläche von 204 m² wurden am Flachdach untergebracht. Da zu wenig Platz für die Solarkollektoren des Wohnhauses am Dach zur Verfügung steht, wurden auch Kollektoren des Wohnhauses am Dach des Seniorenwohnhauses untergebracht. Die daraus gewonnene Solarenergie wird für die Warmwasseraufbereitung und zur Raumheizung eingesetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Frischwasser-Module (Wohnungsübergabestation). Darüber hinaus führt die Errichtung einer bedarfsgerechten Lüftung mit Abluftanlage dazu, dass der hygienische Luftwechsel gewährleistet wird. Dadurch können in weiterer Folge eventuelle Feuchtigkeitsschäden durch fehlende und unzureichende Lüftung vermieden bzw. vorgebeugt werden. ♦



Bauphysik: ZIVILINGENIEUR-ARGE
Bauphysik - Wärme - Schall - Akustik
Arch. Dipl.Ing. Horst Lukas
Dipl.Ing. Wolfgang Graml

Die kompakten Baukörper mit sehr guter Wärmedämmung sind als Niedrigstenergiehäuser konzipiert, Das sichert für die Bewohner hohen Wohnkomfort bei geringen Heizkosten. Gesamt 440 m² Kollektoren auf den Dächern nutzen die Sonnenenergie für Warmwasser und Heizung.





Concerto – EU Förderung



„Green Solar Cities“ unterstützt Bauprojekte in Salzburg im Stadtteil Lehen, die energieeffizient sind und erneuerbare Energien nutzen im Zuge der Erneuerung von Lehen. Das Bauvorhaben Parklife ist als Niedrigenergiehausprojekt konzipiert, teils ist eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut und mittels thermischer Kollektoren wird Warmwasser aus der Sonne gewonnen, das für die Raumheizung und das Warmwasser genutzt wird.

Die EU unterstützt das Projekt Parklife mit einem Baukostenzuschuss in der Höhe von ca. 230.000 Euro.

Darüberhinaus werden begleitende Forschungs- und Weiterbildungsaktivitäten unterstützt, um die Erfahrungen auszuwerten, mit anderen Experten Erfahrungen auszutauschen und die Techniken weiterzuentwickeln. So fanden Fachexkursionen in Salzburg Lehen und zu unserem Partnerprojekt in Kopenhagen statt, bei dem speziell Anlagen zur Stromerzeugung aus der Sonne (Photovoltaik) und Stadtteilsanierungsprojekte besichtigt wurden. Eine Arbeitsgruppe in Salzburg befasste sich mit der Weiterentwicklung der thermischen Solarenergie mit einer Solarwärmepumpe. So können die Wohnprojekte noch umweltfreundlicher und energiesparender werden, ohne die Bewohner durch hohe Zusatzkosten zu belasten. ♦



Parklife ist ein Europa-Modellprojekt für energieeffizientes, nachhaltigen Bauen mit Solarnutzung.



BETREUTES WOHNEN

Zahl der oberirdischen Geschoße	3
Zahl der Wohnungen	32 (größtenteils 2-Zimmer)
Wohnnutzfläche	1.913 m ² Wohnungen 164 m ² Krabbelstube
Oberirdisch umbauter Raum	12.948 m ³ Wohnungen
Bruttogeschosßfläche	2.859 m ³ Wohnungen

ENERGIEKENNWERTE

Heizwärmebedarf HWB BGF	38 kWh/m ² a
LEK-Wert	17,9
Spezifische Heizlast	24,3 W/m ² BGfl
Förderklasse	10
Energieversorgung	städtische Fernwärme- thermische Solarkollektoren auf dem Dach des Seniorenwohnhauses

KENNZAHLEN

Wohnnutzfläche / Bruttogeschosßfläche	0,669
Kubatur / Wohnnutzfläche	4,831
Hüllfläche / Wohnnutzfläche	2,253

KOSTEN

Miete netto	4,83 € je m ² ohne Betriebskosten, ohne Tiefgarage
-------------	--

SENIORENWOHNHAUS & TAGESSTÄTTE

Zahl der oberirdischen Geschoße	9
Zahl der Wohnungen	56
Wohnnutzfläche	5.098 m ² Wohnungen 488 m ² Tagesstätte
Oberirdisch umbauter Raum	37.556 m ³
Bruttogeschosßfläche	7.145 m ² Wohnungen

ENERGIEKENNWERTE

Heizwärmebedarf HWB BGF	22,0 kWh/m ² a
LEK-Wert	20,4
Spezifische Heizlast	21,2 W/m ² BGfl
Förderklasse	7
Energieversorgung	238 m ² thermische Kollektoren + städtische Fernwärme

KENNZAHLEN

Mittlerer U-Wert (Um)	0,31 W/m ² K
Wohnnutzfläche / Bruttogeschosßfläche	0,782
Kubatur / Wohnnutzfläche	4,878
Hüllfläche / Wohnnutzfläche	1,931

Freiraum- gestaltung

Im Entwurfsprozess der gesamten Anlage spielt die Außenraumthematik eine wesentliche Rolle. Schon in der Wettbewerbsauslobung wurde eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Diese allgemein zugängliche Fläche im Wettbewerbsgebiet, die Art und Weise entwickelte sich zu einem wichtigen Ausgangsmoment für alle weiteren Überlegungen zum zukünftigen Projekt „Parklife“.



In der frühen Wettbewerbsphase positionierten sich, als eine Art Grundvorstellung beziehungsweise als Leitmotiv verstanden, die gewünschten Funktionsprogramme um eine zentrale Parkanlage. Jedoch konzipierten wir die Grünflächen nicht als Abstandsflächen zwischen verschiedenen Gebäudeformen, sondern benutzten das Landschaftsthema als Möglichkeit, einen gemeinsamen Nenner für die durch spezielle Anforderungen unterschiedlichst ausformulierten Baukörper finden zu können. Dadurch entwickelten sich Entwurfsüberlegungen, die den Außenraum und die einzelnen Gebäudeteile gleichermaßen beeinflussten. Durchwegungsstrategien am Wettbewerbsareal, Verbindungsmöglichkeiten, die auf vorhandene Bewegungsströme reagierten, Zonen zum Verweilen oder auch Aussichtsplattformen zum bloßen Betrachten des städtischen Treibens, ergänzten somit das jeweilige gewünschte Funktionsprogramm.

Diese Zusatzfunktionen etablierten eine vertikale Schichtung in drei Ebenen am gesamten Wettbewerbsareal. Wobei die unterste Schichte, das Erdgeschoss, in formaler Hinsicht am meisten durch die Parklandschaft beeinflusst worden ist.

Die Baumbepflanzung wurde zwischen dem Straßenraum und der umlaufenden Außenfassade angeordnet. Diese Zone wurde als Erweiterung des Straßengeschehens interpretiert, daher sind die jeweiligen Oberflächen ausschließlich mit harten Belägen, unterbrochen durch die einzelnen Baumpositionen, ausgestattet. Asphaltzonen in Abwechslung mit wassergebundenen Zementschichten dominieren hier die Stadtoberfläche.

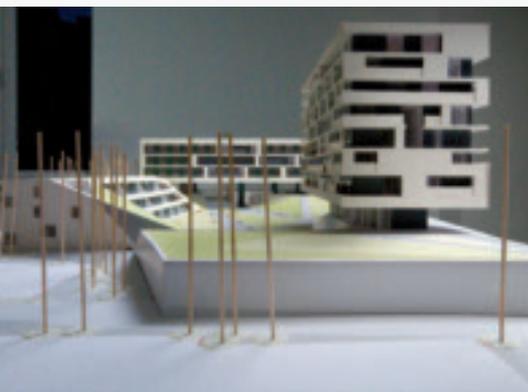
Aus der spezifischen Wegführung entwickeln sich mehrere Parkzonen, die von der einfachen Grünfläche bis zur komplexen Dachlandschaft mutieren können.

Die Hauptbepflanzung wurde in Form von verschiedenen Rasensorten angelegt, wobei die Auswahl der Bepflanzungsart in Abhängigkeit vom jeweiligen Neigungswinkel des Untergrunds vorgenommen wurde. Dadurch entsteht eine Parkebene, die an ihrer Oberseite (Kinderspielplatz, Ein- und Ausgänge der Wohnbauten, Memory-Garten, Wegführungen, Parkbänke usw.), und an ihrer Unterseite (Tiefgarage, Verbrauchermarkt, Bauteil betreutes Wohnen usw.) verschiedenste Funktionen gleichzeitig vereint. ◆



Der grüne Freibereich zwischen den Häusern ist von öffentlichen Wegen durchzogen und bietet mit den breiten Bänken eine gute Möglichkeit für eine Pause.

Zeitplan / beteiligte Firmen



August 2002: Besprechungen Magistrat / Abt. 3 – Soziales und Zusammensetzung eines Arbeitskreises für das Raumprogramm Seniorenwohnhhaus und Tagesstätte als Grundlage für den EUROPAN Wettbewerb.

September 2002: Besprechungen Amt der Salzburger Landesregierung / Abt. 3 – Soziales / Pilotprojekt Wohngruppenmodell

Oktober 2002: 1. Arbeitskreissitzung mit Vertretern von Stadt und Land

November 2002: 2. Arbeitskreissitzung mit Vertretern von Stadt und Land

Ende 2002: Ausschreibung EUROPAN-Architektenwettbewerb

November 2003: Juryentscheidung über Siegerprojekt

Februar 2004: Projektvorstellung durch Stadtpolitik, Architekten und Bauträger für die Stadtteilbevölkerung

März 2007: Übernahme des Grundstückes nach Abbruch der Mercedes-Werkstätten durch den Bauträger

2009: Baubewilligungen und Ausschreibungsphase

April 2010: Grundsteinlegung

November 2011: Übergabe Wohnungen und Verbrauchermarkt

März 2012: Übergabe Seniorenwohnhhaus und Tagesstätte / Gesamtfertigstellung



Eröffneten im Herbst 2012 feierlich das neue SeneCura Sozialzentrum in Salzburg-Lehen: Bürgermeister-Stellvertreter der Stadt Salzburg Dr. Martin Panosch, Mag. Johannes Wallner, Operativer Direktor SeneCura Österreich, Vorstandsdirektor Markus Sturm von der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „die Salzburg“ und Pia Brandstätter, Leiterin des neuen Sozialzentrums in Salzburg-Lehen.



PROJEKTANTEN FÜR ALLE BAUTEILE

Bauherrschaft und Projektleitung, ÖBA	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „salzburg“ reg. Gen.m.b.H.	Ignaz-Harrer-Straße 35 5020 Salzburg
Planung	touzimsky herold mehlem	Beethovenstraße 21 4020 Linz
Generalunternehmer Wohnhaus, Seniorenwohnheim und Tageszentrum	Alpine Bau GmbH	5071 Wals bei Salzburg
Generalunternehmer Betreutes Wohnen und Tiefgarage	Ing. Matthias Waidmann GmbH	5026 Elsbethen bei Salzburg
Geometer	Geometer Fally ZT GmbH	Hofhaymer Allee 9 5020 Salzburg
Geotechnik	Premstaller Geotechnik	Au Salzstadlstraße 35A 5400 Hallein
Statisch-konstruktive Bearbeitung	gbd ZT GmbH Diem-Schuler-Pfefferkorn-Flora-Beck	Steinebach 13 6850 Dornbirn
Bauphysikalische Bearbeitung	Zivilingenieur-ARGE Bauphysik-Wärme-Schall-Akustik Arch.DI Horst Lukas & DI Wolfgang Graml	Bayernstraße 402 5071 Salzburg-Wals
Haustechnische Anlagen	Ing. Heiling GmbH, Ingenieurbüro für Gebäudetechnik	Josef-Mayburger-Kai 114 5020 Salzburg
Elektroinstallationen	Pürcher Engineering TB Ing. Heinz Pürcher	Adalbert-Stifter-Weg 238 8970 Schladming
Kanalprojekt	ISF Ingenieurkonsulenten Schüffl + Forsthuber, Offene ZT-Erwerbsges.	Julius-Welscher-Straße 15 5020 Salzburg
Verkehrerschließung	Schimetta Consult Ziviltechniker GmbH, Filiale Salzburg	Innsbrucker Bundesstraße 73 5020 Salzburg
Baustellenkoordinator	Ing. Peter Lackinger & Co KEG Planungs- und Baustellenkoordinator	Michael-Walz-Gasse 18 5020 Salzburg
Gärtner	Berger Garten & Pflasterbau GmbH	Walser Straße 96 5071 Wals





PARK LIFE



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, www.sir.at

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

FOTOS: „Die Salzburg“, AVISU – Architekturvisualisierung Frauenschuh, SIR, Senecura

Salzburg, März 2013