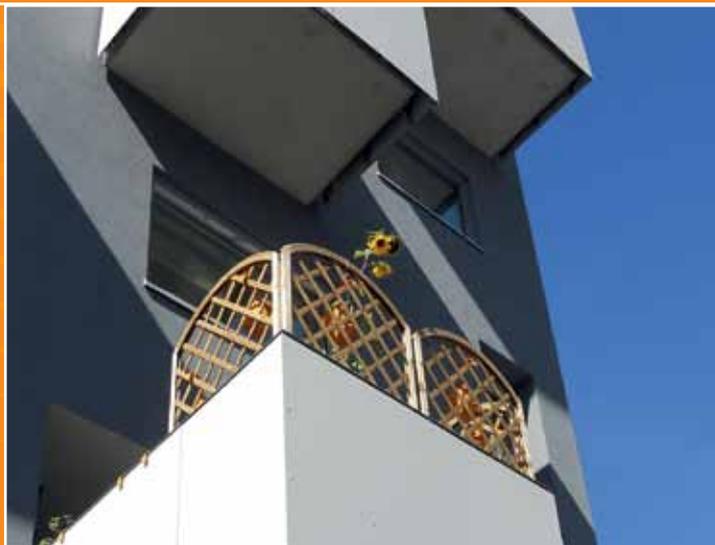


Innovativer
Wohnbau
in Salzburg



STADTWERK LEHEN



Vorworte



Landesrat
Walter Blachfellner

Salzburger Wohnbaufonds garantiert Zukunft!

287 geförderte Mietwohnungen und 93 Heimplätze für Studentinnen und Studenten wurden mit Mitteln des Landeswohnbaufonds auf dem ehemaligen Stadtwerkeareal gebaut.

Errichtet wurden die Wohnungen von den Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaften GSWB und Heimat Österreich. Lebenswertes und leistbares Wohnen sind mir bei diesem Projekt in der Stadt Salzburg ein besonderes Anliegen. So beträgt die Bruttomiete Euro 8,00 pro Quadratmeter inkl. Ust. Betriebs- und Heizkosten. In der Stadt Salzburg auf dem freien Markt wird durchschnittlich Euro 13,49 pro Quadratmeter (inkl. Ust. und Betriebs- und Heizkosten) verrechnet. Das ergibt einen Unterschied von rund Euro 384,30 bei einer 70 m² Wohnung pro Monat.

Mehr als 50 Millionen Euro investierte die Wohnbauförderung in das Projekt „Stadtwerke Lehen“. Auch die EU hat dieses Projekt als Beispiel für nachhaltige Verbesserung der Energiesysteme und der Verwendung erneuerbarer Energie mit 2,3 Millionen Euro gefördert. Diese Gesamtinvestition ist nicht nur für die Wohnungssuchenden, die derzeit in der Stadt Salzburg gemeldet sind, sondern auch für den Arbeitsmarkt sehr wichtig. Bei einer Bauzeit von zwei Jahren wurden bei diesem Bauvorhaben mehr als 1200 Arbeitsplätze geschaffen beziehungsweise gesichert.

Wohnen in der Stadt Salzburg ist nach wie vor gefragt. Mit dem Projekt Stadtwerk Lehen leisten wir einen wichtigen Beitrag für lebenswertes und leistbares Wohnen in der Stadt Salzburg. ♦

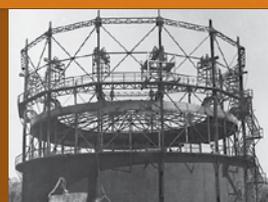
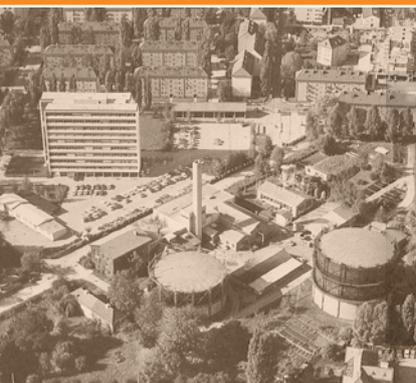


Bürgermeister
Dr. Heinz Schaden

Gerade wegen des extrem hohen Preisniveaus in der Stadt Salzburg ist mir der geförderte und daher soziale Wohnbau ein besonderes Anliegen. Durch die tatkräftige Mithilfe gemeinnütziger Bauvereinigungen ist es in der Vergangenheit gelungen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt stetig zu verbessern. Dabei geht es aber nicht nur um den reinen Neubau, sondern auch um die Qualität der Ausführung – im Sinne einer energieeffizienten und ökologischen Bauweise. Besonders aus diesem Blickwinkel der Nachhaltigkeit nimmt der Wohnbau im Stadtwerk Lehen eine hervorzuhebende Voreiterrolle ein.

Zudem wurde auf dem ehemaligen Stadtwerkeareal die einmalige Möglichkeit genutzt, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt Wohnraum zu schaffen. Umringt von kulturellen und sozialen Einrichtungen, zwei S-Bahnstationen, mehreren O-Bushaltestellen, Dienstleistern und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist die Lage auch sonst ideal.

Mit der Errichtung dieser neuen, energieeffizienten und ökologischen Wohnungen in bester urbaner Lage wurde ein Stück Stadtgeschichte geschrieben. Die BewohnerInnen können sich wirklich glücklich schätzen! ♦



Historische Bilder vom ehemaligen Stadtwerke Areal



DATENBOX

Gebäude- daten	Fertigstellung Wohnungen	November 2011
	Zahl der Häuser	9
	Zahl der Wohnungen	287
	Wohnnutzfläche	20.617 m ²
	Kindergarten	6 Gruppen
	Nutzfläche	1.168 m ²
	Studentenwohnheim	97 Zimmer
	Wohnnutzfläche	3.031 m ²
	Sockelzone	Hilfswerk, Galerie Fotohof, Radwerkstatt, Stadtgalerie, Gemeinschaftsräume, Boulderraum, Quartiersmanagement, Verein Stadtwerk Lehen
	Nutzfläche	ca. 2.100 m ²
Energie	Zahl der Geschosse	2 - 8
	Grundflächenzahl GRZ	0,45
	Energiekennzahl HWB	4 – 18 kWh/m ² a
	LEK_{trans}	16,4 – 17,9
	Außenwand U-Wert	0,13 W/m ² K
Miete	Dachgeschoß U-Wert	0,10 – 0,11 W/m ² K
	Fenster U-Wert	0,69 – 0,89 W/m ² K
		6,03 Euro/m ² netto ohne Heizung und Warmwasser



**Übergabe
der Wohnungen
an die Mieter im
November 2011**

Inhalt

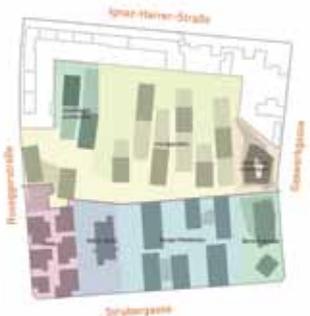
- | | | | |
|-----------|--|-----------|--|
| 4 | Projektentwicklung | 20 | Competence Park SALZBURG |
| 6 | Modernes Wohnen auf dem Stadtwerkareal | 22 | Freiraumentwicklung Stadtwerk Lehen |
| 8 | Von der Urbanität zur Architektur | 24 | Qualitätssicherung: Steuerungsgruppe
Qualitätsvereinbarung Thermografie |
| 10 | Modell „urbane Sockelzone“ und Verein
Stadtwerk Lehen | 26 | Mobilitätsmanagement |
| 12 | Kooperatives Quartiersmanagement | 27 | Baublauf – beteiligte Firmen |
| 14 | Wohnmelange für Stadtwerk Lehen | 28 | Was rundherum passiert: Neue Mitte
Lehen, Strubergasse... |
| 16 | Concerto - Ziele / Energetisches Konzept | 30 | Statements Bewohner und Sockelzone |
| 18 | Energieversorgung und therm. Großsolaranlage | | |

Projektentwicklung, Masterplan, Stadtplanung, Ziele, Wettbewerb

Ing. Ernst Michael Klock
STADT: SALZBURG Magistrat

Mit der Realisierung des „Stadtwerk Lehen“ ist der Grundgedanke der „Erneuerung“ aus dem „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße/Münchner-Bundes-Straße“ bald zur Gänze umgesetzt und nach der Verwirklichung der Projekte Fallhauserareal, „Neue Mitte Lehen“ mit der Stadtbibliothek und dem Seniorenzentrum Parklife, der dritte (und letzte) Eckpfeiler fertig gestellt.

Lehen ist einer der urbansten Stadtteile Salzburgs und entstand großteils erst in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Anfang der 1990er Jahre kam dieser Stadtteil wieder in die Schlagzeilen, weil seine zentrale Achse, die Ignaz-Harrer-Straße, mit einer ausgeprägten Geschäftswelt vom Verfall bedroht war, u.a. durch die massiven Belastungen aus dem überbordenden Verkehr dieser Bundesstraße 1.



Der ressortzuständige Stadtrat Johann Padutsch hat darauf – „in der Krise liegt die Chance“ - die Stadtentwicklungsplanung mit dem Projekt „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße/Münchner Bundesstraße“ beauftragt. Als Entwicklungspotentiale im Nahbereich der Ignaz-Harrer-Straße kristallisierten sich dabei 3 Eckpfeiler heraus: das sogenannte Fallhauserareal, das Gelände der ehemaligen Stadtwerke und das alte Fußballstadion. Etwas später kam als viertes Projekt ein neues Seniorenzentrum am ehemaligen Mercedesareal in der Siebenstädterstraße dazu.

kooperativen Planungsverfahren (Workshop-Prozess) von Architekt Max Rieder ein Masterplan mit mehreren Varianten entwickelt. Großes Augenmerk lag auf einer entsprechenden Urbanität, die durch öffentliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen sichergestellt werden sollte. Um eine Realisierung dieser Flächen auch wirtschaftlich zu ermöglichen, wurden entsprechende Bonusdichten angeboten, also im selben Ausmaß die Bebauungsdichten erhöht.

Für das mehr als 42.000 m² große Stadtwerkeareal wurde 2004 im Rahmen eines

Grundkonzept des Masterplanes war eine attraktive öffentliche Durchwegung des Ge-

Die Wohnbauzeile aus den 1950ern an der Ignaz-Harrer-Straße wurde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Die Bauarbeiten begannen 2013. Aus dem alten Lehener Stadion wurde der Neubau in Wals. In Lehen entstand stattdessen die „Neue Mitte Lehen“.



samtareales, die Sicherstellung von öffentlichen Freiflächen im Ausmaß von rund 50% des Gesamtareals, eine Wohnnutzung im nördlichen und eine gewerbliche Nutzung im südlichen Teil sowie eine „Qualitätsvereinbarung“ mit den künftigen Bauträgern.

Für das Baufeld „Wohnen“ wurde 2006/2007 ein eigener Realisierungswettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Preisträger für den Städtebau war das Architekturbüro transparadiso (Barbara Holub, Paul Rajakovics, Bernd Vlay). Zusätzlich zu den 300 Wohnungen ist in der Anlage ein sechsgruppiger Kindergarten im Westen, von Arch. Feichtinger und an der Gaswerksgasse ein Studentenwohnheim, Arch. Forsthuber und Scheithauer, untergebracht.

Die für die Entwicklung des gewerblichen Teiles gewonnene Firma Prisma hat ein Konzept für einen Competencepark vorgelegt, dazu ebenfalls einen Wettbewerb ausgelobt und die 3 Preisträger, Architekt Peter Riepl für die Generalsanierung und Erweiterung des Stadtwerkehochhauses, für Creative Industries und Bildungseinrichtungen, Architekt Boris Podrecca für das östliche Geschäfts- und Wohnhaus und Architekten Berger+Parkkinnen für den zentralen Hauptteil der Anlage mit medizinischen Labors, die privatmedizinische Universität und Dienstleistungen beauftragt.

Kernstück für das Funktionieren dieses urbanen Stadtquartiers ist aber trotzdem die „Sockelzone“ entlang des öffentlichen so genannten „urbanen Boulevards“, in der auch mit erheblichen Investitionen der Stadt Salzburg öffentliche Einrichtungen, wie die Galerie Fotohof, die Stadtgalerie, ein von der Volkshochschule betreuter Boulderraum und die offene Fahrradwerkstatt „Radhaus“ (auch als Sozialprojekt für arbeitslose Jugendliche) mit Zustellservice von diversen Geschäften und Verleih von Fahr- und Lastenrädern, angesiedelt wurden. Das Hilfswerk, eine Ein-



richtung mit breiten Betreuungsangeboten, schafft mit ihrem Familien- und Sozialzentrum die notwendige Struktur im Sozialbereich und auch das seit 2008 eingerichtete Quartiersmanagement sowie der Verein Stadtwerk Lehen haben dort ihren Standort.

Der gesamte Nordbereich ist fertiggestellt und zur Gänze bezogen, die Sanierung des Stadtwerkehochhauses wurde im Frühjahr 2013 abgeschlossen und im Herbst 2013 wird ein Großteil der Bauten im Südteil ihrer Bestimmung übergeben werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Realisierung des gesamten Projektes Stadtwerk Lehen mit einem soziokulturellen Prozess seit 2008 begleitet wird, in dem die lokale Bevölkerung und Wirtschaft einbezogen sind. In diesem „neuen“ Stadtteil wurde zudem ein über das EU-Projekt Concerto gefördertes nachhaltiges Energiekonzept umgesetzt. ♦

Das Gesamtprojekt Städtebau Lehen mit den Teilen „Neue Mitte Lehen“, Fallhauser-Areal, Stadtwerk Lehen und Seniorenzentrum Siebenstädterstraße wurde mit dem Otto-Wagner Städtebaupreis ausgezeichnet.



Für die Strubergassensiedlung wurde in einem gewissenhaften Prozess ein Sanierungskonzept erarbeitet. Das Siegerprojekt des Wettbewerbes „Stadtwerk Lehen – Wohnbauteil“ wurde 2007 vorgestellt.

Modernes Wohnen auf dem Stadtwerke Areal



Die Direktoren
Dr. Christian Wintersteller und
Dr. Bernhard Kopf von der gswb



Die Direktoren
Karl Huber und Ing. Stephan Gröger
von der Heimat Österreich



DI Mag. Michael Strebl
Geschäftsführer der
Salzburg AG Netze Tochter

Auf dem ehemaligen Stadtwerke Areal haben die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb) und die Heimat Österreich zusammen fast 300 Wohnungen, Kindergarten, Studentenheim sowie eine Tiefgarage und Geschäftslokale errichtet. Auf die gswb sind davon 203 Wohnungen sowie der Kindergarten, auf die Heimat Österreich 84 Wohnungen und das Studentenheim (97 Zimmer) entfallen. Die Erdgeschosszonen der insgesamt zehn Häuser bieten großzügige Flächen für Geschäftslokale.

Dieses größte Stadtentwicklungsprojekt der vergangenen Jahre hat den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Möglichkeit geboten, einerseits „ein Stück Stadt neu zu bauen“, andererseits aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten aber auch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Salzburg beizutragen.

Das Projekt Stadtwerk Lehen ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen, hinter dem ein Masterszenario von Max Rieder steht. Zum Siegerprojekt für den Wohnbau wurden von der Jury die Entwürfe des Wiener Architekturbüros transparadiso gekürt.

Zukunftsweisendes Energiesystem

Mit insgesamt rund 1.550 Quadratmetern Kollektorfläche und einem Pufferspeicher mit 200.000 Litern ist auf dem ehemaligen



Stadtwerke Areal die größte Solaranlage im Bundesland Salzburg entstanden. Besonders erwähnenswert ist jedoch eine rund 200 Quadratmeter große Photovoltaikanlage, die es im Wohnbau in dieser Größenordnung noch nicht gegeben hat. ♦



Dr. Arno Gasteiger a. D.
(Salzburg AG),
Dir. Karl Huber (HÖ),
Dr. Christian Wintersteller
und Dr. Bernhard Kopf
(gswb) bei der Aufstellung
des größten Solarpuffers in
Salzburg



PROJEKTPARTNER

Stadtplanung/ Koordination	Stadt Salzburg, Projektkoordinator Ing. Michael Klock www.stadt-salzburg.at
Bauträger Wohnbau	gswb Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH. Ignaz-Harrer-Straße 84, 5020 Salzburg www.gswb.at (Errichtung Wohnbauteile A – F, Kindergarten) HÖ–Heimat Österreich, Gemeinnütz. Wohnungs- und SiedlungsgmbH. Plainstraße 55, 5020 Salzburg www.heimat-oesterreich.at (Errichter Wohnbauteil G – J, Studentenheim)
Bauträger Competence Park SALZBURG	PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH www.prisma-zentrum.com
Architektur	Berger + Parkkinen Architekten: www.berger-parkkinen.com Feichtinger Architectes: www.feichtingerarchitectes.com Forsthuber/Scheithauer Architekten: www.forsthuber-martinek.at ; www.cs-architektur.at/ Boris Podrecca: http://deu.archinform.net/arch/2546.htm Max Rieder, Masterplan: www.maxrieder.at Riepl-Riepl Architekten: www.riepplrieppl.com Studiovlay, urbanismus.forschung.architektur: www.studiovlay.at transparadiso, Architekturbüro: www.transparadiso.com
Freiraum	agenceter (Freiraumplanung Competence Park): www.agenceter.com LAND IN SICHT/Thomas Proksch (Freiraumplanung Wohnbau): www.gpl.at
Energiekonzept & -Versorgung	Salzburg AG Bayerhamerstraße 16, 5020 Salzburg www.salzburg-ag.at (Betreiber Fernwärme und Großsolaranlage)
Projektbegleitung	SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen Koordination EU-Projekt Concerto II/Green Solar Cities, Leitung begleitende Forschung und Dokumentation www.sir.at STZ – Steinbeis Transferzentrum Energie-Gebäude und Solartechnik (D-Stuttgart) – Projektierung, Simulation und Monitoring Solaranlage www.steinbeis.de
Quartiers- management	wohnbund:consult, Büro für Stadt.Raum.Entwicklung, www.wohnbund.at Verein Stadtwerk Lehen, Info-Point, Inge-Morath-Platz 30, www.stadtwerklehen.at
Generalunternehmer Wohnbau	Ebster Bau GmbH: www.ebster-bau.at Hillebrand Baufirmengruppe: www.hillebrand.at Steiner Baugesellschaft GmbH: www.steiner-bau.at



Luftbild vom Stadtwerke Areal vor der Neuverbauung mit Blick zum Bahnhof und zum Gaisberg



Von der Urbanität zur Architektur

Arch. DI Dr. Paul Rajakovicz
Architekturbüro transparadiso

Das städtebauliche Leitprojekt für 287 geförderte Wohnungen setzt auf ein übergeordnetes Konzept der Urbanisierung, welches von der Entwicklungsachse entlang der Ignaz-Harrer-Straße ausgeht. Schon das Basiskonzept von Arch. Max Rieder, welches Grundlage für den Wettbewerb 2006 (1. Preis: transparadiso) war, ging von dem Nord-Süd-Grünraumkorridor zwischen Literaturhaus und Lehener Park und einer städtischen Ost-Westachse aus.



Die Grünachse soll nun durch das neue Projekt Ignaz-Harrer-Straße/Rossegger Straße endgültig Realität werden. Entlang dieses Freiraumes befindet sich auch der neue Kindergarten (Arch. Feichtinger) mit seinen Freiflächen.

Die großzügige Rampe ist dabei das vertikale Gelenk zwischen dem abgesenkten Freiraum (der für eine natürliche Belichtung der Tiefgarage sorgt) und dem urbanen „Boulevard“, der nach Inge Morath, der 2002 verstorbenen weltbekannten österreichischen Fotografin benannt ist. Die Rampe versteht sich nicht nur als großräumige städtebauliche Verbindung sondern ist auch die barrierefreie Verbindung zur Tiefgarage. Sie ist mit ihren Plattformen aber auch als Spiel-, Aufenthalts- und Aneignungsobjekt für Kinder und Jugendliche gedacht, und nimmt formal auf den „Hortus“ (Belichtungsöffnungen und Pufferspeicher im zentralen Kreuzungsbe-
reich) Bezug.

Die hohe Dichte des vorgegebenen städtebaulichen Konzepts bildete nicht nur die Grundlage des Freiraumes, sondern auch die der Bebauungstypologien. Das Projekt reagiert mit einer nuancierten Höhenstaffelung der Baukörper: Zweigeschossige Atriumhäuser alternieren mit fünf- bzw. sie-

bengeschoßigen Wohntürmen, die versetzt zum Einsatz kommen, sodass es möglichst wenig Verschattungen und unerwünschte Einsicht in die Wohnungen gibt. Der Altbaubestand im Norden ist wesentlicher qualitativer Faktor für die Nordwohnungen, die jedoch immer noch zusätzlich eine Ausrichtung nach Westen oder Osten haben. – Trotzdem sollte jedenfalls der Baumbestand noch weiter verdichtet werden, da dieses Grün wesentliche Grundlage des Gesamtkonzeptes war. –

Das Freiraumkonzept gliedert sich in differenzierte Übergänge von privaten (Balkonloggien in den Wohntürmen, Patios in den Atrien) über halböffentliche Bereiche (das Wegenetz des Grünraum-Korridors) bis hin zur öffentlichen Zone des Boulevards. Die schmalen Wege des Grünraum-Korridors schaffen geschützte Zugänge zu den Wohnungen und bilden die im Gegenzug zur Öffentlichkeit des Inge-Morath-Platzes ruhigeren Bereiche. Am Kreuzungspunkt neben dem Pufferspeicher wachsen aus einem abgesenkten Hortus Hainbuchen.

Die eingeschossigen Wohnungen in den Wohntürmen sowie die Maisonetten der Atriumhäuser sind jeweils um geräumige

Mehrere Architekturbüros arbeiteten am Stadtwerk Lehen Wohnbauteil: Bauteile B+C mit dem Kindergarten – Arch. Büro Dietmar Feichtinger (Wien, Paris) Bauteile A, D, E, F – Arch. Rajakovicz Arch. Büro transparadiso (Wien) Bauteile G, H, I – Arch. Bernd Vlay Arch. Büro Studiovlay (Wien) Studentenwohnheim – Architekten Forsthuber und Scheithauer (Salzburg)



Kernstiegenhäuser angeordnet, die sowohl von den Seiten als auch von oben belichtet werden. Die Wohnungsgrößen folgen dem gängigen sozialen Wohnungsmix. Um jedoch dem hohen Anteil an migrantischer Bevölkerung in Salzburg (und besonders im Stadtteil Lehen) Rechnung zu tragen, sind für Großfamilien in den Atriumhäusern Einheiten mit Wohnflächen bis zu 104 m² im Angebot (in Salzburg liegt die Obergrenze von Wohnungsgrößen im sozialen Wohnbau meist bei 90 m²). Speziell entwickelte Wohntypen für unterschiedliche Lebensformen (z. B. Wohnungen für Alleinerziehende oder 55+ Bewohner) runden das Programm ab.

In der urbanen Zone des Inge-Morath-Platzes wurden als Attraktoren die Galerie Fotohof, ein Boulder-Raum, der von der Volkshochschule betrieben wird, sowie ein Atelierhaus und ein Gemeinschaftsraum der gswb, der Hortus mit Pufferspeicher sowie die Rampe nach Norden errichtet. In diesem Teilbereich stammt die Architektur von transparadiso. Weiter östlich befinden sich dann das Hilfswerk, der Gemeinschaftsraum der HÖ und die Galerie der Stadt Salzburg, die das Büro Studio Vlay umgesetzt haben und schließlich das Studentenheim, welches von den Architekten Forsthuber/Scheithauer entworfen wurde.

Südlich des Inge-Morath-Platzes grenzen die noch im Bau befindlichen Projekte der PRISMA Holding AG an. Für diesen Bereich gab es 2008 einen weiteren Wettbewerb, den das Architekturbüro Berger Parkkinen für sich entscheiden konnte. Dieser Bereich inkludiert auch das ehemalige Stadtwerkehochhaus, welches von Arch. Riepl/Riepl neu für den hier entstehenden Competence Park adaptiert wird.

Insgesamt ist ein neues Quartier entstanden, welches in vielerlei Hinsicht eine umfassende Zukunftsperspektive für einen lange benachteiligten Stadtteil darstellt. Auch wenn von einigen heute die relativ hohe



Dichte der Projekte in Lehen kritisiert wird, so kann man die Vorteile der neuen Infrastrukturen (2 S-Bahnstationen), das Mikronetzwerk mit dem zentral gelegenen Pufferspeicher, der Etablierung von Lehen als Kunst- und Kulturstandort (Galerie Fotohof, Stadtgalerie, Stadtbibliothek und die eben ihren neuen Standort bezogenen Galerie Eboran usw.) nicht wegleugnen. Wir wünschen uns, dass dieser Prozess der Erneuerung auch weiterhin mit innovativer und sozial engagierter Architektur begleitet wird. ◆



Die Geländeunterschiede durch die Baugrundsanie rung wurden für eine interessante Außenraumgestaltung genutzt.



Modell „urbane Sockelzone“ und Verein Stadtwerk Lehen



Ing. Ernst Michael Klock
STADT: SALZBURG Magistrat

Dr. Raimund Gutman
Mag. Sarah Untner
wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Modell „urbane Sockelzone“

Der Masterplan und das städtebauliche Siegerprojekt haben quer durch den Wohnbauteil eine urbane Achse (Ost-West-Boulevard) vorgesehen. In dieser „urbanen Sockelzone“ sollten bewusst keine Wohnungen sondern Geschäftsflächen angeboten werden. Die beiden Wohnbauträger erhielten als Ausgleich eine höhere Dichte (Modell „Bonus-Kubatur“), mussten aber diese EG-Flächen im Ausmaß von ca. 1.600 qm im Ausbaustandard „Edelrohbau“ errichten und bewirtschaften. Die Stadt Salzburg hat dazu mit dem ehemaligen Grundeigentümer vereinbart, dass dieser im Rahmen des Grundstückverkaufes die Errichtung von 800 qm dieser Flächen in Form eines Baukostenzuschusses finanziert. Damit konnte die Leistbarkeit aller Geschäftsflächen in der „urbanen Sockelzone“ erreicht werden. Als bewusster Beitrag zu einer urbanen Nutzungsmischung und im Wissen, dass diese Räumlichkeiten nicht als Gewerbeflächen mit ortsüblichen Mieten vermietet werden können, wurde von Anfang an primär eine Nutzung durch soziale und kulturelle Einrichtungen angepeilt.

Verein Stadtwerk Lehen

Zur operativen Umsetzung dieser Ziele waren sowohl eine klare Aufgabendefinition als auch eine schlanke, kompakte Trägerstruktur notwendig. Aus diesem Grund wurde 2009 der „Verein Stadtwerk Lehen“ zur urbanen und sozial ausgewogenen Entwicklung des Quartiers gegründet. Für die operative Umsetzung der Aufgaben wurde zum einen eine Geschäftsführung bestellt und wurden

zum anderen Leistungen zugekauft bzw. Aufgaben an Externe vergeben.

Aufgaben- und Geschäftsfelder

- Umsetzung der „urbanen Sockelzone“ als zentraler Baustein für ein lebendiges, Nutzungsgemischtes Stadtquartier und Bindeglied zwischen den Nutzungen
- Generalmieter und Verwalter von ca. 1.200 qm der „urbanen Sockelzone“ und Ausschreibung bzw. Vermietung an interessierte (soziokulturelle) Nutzer nach inhaltlichen, der Quartiersentwicklung förderlichen Qualitätszielen
- Realisierung der durch das Modell „Bonus-Kubatur“ ermöglichten Vermietungsspielräume (Mietstaffelung)
- Identitätsstiftung, Standortmarketing (gemeinsames Corporate Design) und Entfaltung öffentlichen Lebens am neuen Areal (Wohnbau- u. Gewerbeteil)
- Trägerschaft und Controlling des begleitenden Quartiersmanagements
- Integration des neuen Stadtquartiers in den Stadtteil
- Organisation von Zwischennutzungen.
- Verwaltung der Zuschüsse durch die Stadt sowie der Partner

Vereinsstruktur

Als Public-Private-Partnership ist der Verein transparent und übersichtlich konzipiert. Er ist kein „Mitgliederverein“, der eine große Anzahl von Mitgliedern wirbt, sondern ein Verein, der alle institutionellen Akteure/Stakeholder am Stadtwerk Lehen „kooperativ“ einschließt.

Der ehrenamtliche Vorstand des Vereins besteht aus Vertretern der Stadt Salzburg, des

Der breite Boulevard ist eine öffentliche Durchwegung des Areals mit verschiedenen Nutzungen in der Sockelzone.





gewerblichen Bauträgers, eines künftigen Nutzers der Sockelzone und einer Stadtteilinitiative. Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger wirken auf eigenen Wunsch nur beratend im Verein mit.

Vermietungsstand mit Ende 2012

- Galerie Fotohof (460 qm), Architektur: transparadiso ZT KG
- Boulder-Town der VHS Salzburg (171 qm)
- Radhaus (233 qm): Jugendbeschäftigungsprojekt (FAB) in Kooperation mit dem Nahversorger „Spar“. Programm: Hauszustellservice, Lastenradverleih, offene Radwerkstatt
- Familien- und Sozialzentrum Salzburg Stadt des Hilfswerkes (200 qm)
- Die Fläche der Stadtgalerie wurde letztlich von der Stadt Salzburg gekauft und ist daher von der Vermietung über den Verein ausgenommen.



Modelle, Pläne und Infomaterial der Bebauung sind während der ganzen Planungs- und Bauzeit im „Info-Point“ für die Bewohner und Nachbarn zugänglich.



In der Sockelzone sind der Fotohof (Planung transparadiso) ein Boulderraum, das Radhaus, das Hilfswerk und die neue Stadt-galerie angesiedelt.

Kooperatives Quartiersmanagement

Dr. Raimund Gutman
Mag. Sarah Untner
wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung



Eine Besonderheit des Projektes Stadtwerk Lehen ist die sozialorganisatorische Begleitung durch ein kooperatives Quartiersmanagement (QM), das als Drehscheibe und Knotenpunkt für Standortmarketing und Bürgerinformation sowie für die Entwicklung von Beteiligung, Netzwerken und Kooperationskultur dient. wohnbund:consult, ein unabhängiges Büro für nachhaltige Stadtentwicklung, führt das Begleitprojekt im Auftrag des „Vereins Stadtwerk Lehen“ durch.

Zentrale Aufgabe des kooperativen QM – mit Betonung auf „kooperativ“ wegen der großen Zahl an Projektpartnern bzw. Stakeholdern ist es, die Wohn- und Stadtqualitäten im Areal und im angrenzenden Umfeld durch sozialorganisatorische und vernetzende Maßnahmen sowie Aktivitäten zu entwickeln bzw. zu erhöhen. Dabei sollen die Bedürfnisse, Ressourcen und Wünsche der alteingesessenen und „neuen“ Stadtteilbewohner gleichermaßen berücksichtigt und über konkrete Beteiligungsangebote entwickelt werden.

Die optimale Einbeziehung der Bewohner und Nutzer des Wohnviertels in alle Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist eine wesentliche Grundlage dafür, dass die Ziele des Stadtumbauprojektes entsprechend bekannt werden, auf die nötige Akzeptanz stoßen und von möglichst vielen Bewohnern auch aktiv mitgetragen werden. Der Fokus der integrierten, ressortübergreifenden Methoden liegt auf Beteiligung, Aktivierung und Empowerment.

QM leistet einen integrativen, sozialräumlichen Anstich, damit selbsttragende Strukturen im neuen Quartier entstehen und sich festigen können. Alle Aktivitäten orientieren sich an den entsprechenden Punkten der Qualitätsvereinbarung und finden in enger Kooperation mit den Projektpartnern statt. Eine wesentliche Bedeutung hat das Schnittstellen-Management Wohnbau & Competence Park (Abstimmung Öffentlichkeitsaktivitäten, inhaltlicher Austausch).

Das QM Stadtwerk Lehen ist auf maximal 5 Jahre konzipiert, wobei die drei ersten Jahre – Start-, Bau- und Besiedlungsphase – am intensivsten sind.

Nach Fertigstellung des Projektes bzw. nach Besiedelung zieht sich das QM schrittweise zurück und wird durch permanente Einrichtungen aus den entstandenen lokalen Initiativen und Netzwerken ersetzt.

„Info-Point“ als Drehscheibe

Der „Info-Point Stadtwerk Lehen“ als Drehscheibe und Knotenpunkt der Aktivitäten des QM wurde zu Baubeginn im Herbst 2009 direkt am Areal eröffnet und hat die Funktion einer Informations-, Anlauf-, Vernetzungs- und Beratungsstelle für Anrainer, Wohnungs- und Geschäftsinteressenten sowie sonstige interessierte Personen.

Mittels Ausstellung, Modellen, themenspezifischen Veranstaltungen und Gesprächen wird über das Gesamtprojekt, die Wohnungen, freie Gewerbeflächen und die Sockelzone informiert, werden Interessenten an die Bauträger vermittelt, sowie Wünsche und

Ein interessantes Portrait über einen kantigen, aber aufstrebenden Stadtteil und seine Menschen bietet das Lehener Stadtteilbuch „Von Lehen² – Rund um das Stadtwerk“ welches u.a. im Info-Point Stadtwerk Lehen erhältlich ist.



Beschwerden der Anrainer bearbeitet. Eine extra eingerichtete Telefon-Hotline steht auch außerhalb der Öffnungszeiten zur Verfügung.

Interaktive (Online)-Öffentlichkeit

Neben den klassischen Informations- bzw. Marketingmaterialien wie Plakaten, Flyern, Infomappe, T-Shirts oder Buttons liegt ein besonderes Augenmerk auf der „Online-Öffentlichkeit“. Eine Website www.stadtwerk-lehen.at, eine Facebook-Seite und ein Twitter-Account dienen als medienübergreifende Plattform für Öffentlichkeit und Beteiligung. Eine Fotodokumentation aller Aktivitäten ist auf Flickr für alle Interessierten zugänglich. Bei allen Öffentlichkeitsaktivitäten wird auf die gemeinsame CI/CD-Linie aufgesetzt und damit die Identität des neuen Quartiers gestärkt und zu einer „Marke“ geformt.

Entwicklung „urbane Sockelzone“

Die „urbane“ Entwicklung der Flächen und Räume in der Sockelzone des sogenannten „Ost-West-Boulevards“ im Süden des Wohnbauteils ist ebenfalls ein zentraler Arbeitsbereich des QM. Es setzt die inhaltlichen Ziele des Trägervereins operativ um, verwaltet die Sockelzone und fungiert als intermediäre Schnittstelle in Bezug auf Raumnutzung und als Vermittlungsstelle zwischen Bauträgern, Bewohnern und Mietern der Geschäftsräume. Das Nutzungskonzept für die beiden Gemeinschaftsräume (je ca. 100 qm) wird partizipativ erarbeitet. Das QM übernimmt damit auch die Rolle eines „Center Managements“.

Moderierte Wohnungsbelegung

In der unterzeichneten Qualitätsvereinbarung der Projektpartner sowie im Auftrag des QM durch die Stadt Salzburg wurde ausdrücklich eine „sozial differenzierte“, integrative und transparente Wohnungsbelegung im Stadtwerk Lehen gefordert. Ziel war die „soziale Nachhaltigkeit“ im Sinne eines



sozialverträglichen Bewohner-Mix, deren Basis bereits mit der Erstbesiedlung gelegt werden sollte.

Mit einem moderierten Belegungsverfahren könnte erreicht werden, dass im neuen Quartier Bewohner leben, die sich gut informiert und bewusst für den Wohnstandort entschieden haben und auch die dortigen Angebote schätzen.

Als Steuerungselement wurde daher für das Stadtwerk Lehen ca. ein Jahr vor der Wohnungsvergabe die Arbeitsgruppe „Stadtwerk Wohnen“, bestehend aus Vertretern der beiden Wohnbauträger und den Magistratsabteilungen Wohnungsamt, Bewohnerservice und Integrationsbeauftragte installiert. Gemeinsam wurde ein differenziertes Konzept zur Wohnungsbelegung im Stadtwerk Lehen erarbeitet. Durch die Verknüpfung der Belegung des neuen Quartiers mit der Absiedlung von etwa 90 Haushalten aus dem angrenzenden Sanierungsgebiet konnte das geplante Wohnungsbelegungsverfahren nicht zur Gänze umgesetzt werden. ♦

Quartiersmanagement (QM) gilt als „sozialräumliches“ Instrument zur erfolgreichen Umsetzung einer integrierten Stadt(teil)entwicklung. Seine Schwerpunkte sind auf das jeweilige Zielgebiet zugeschnitten, dessen Themen werden in den Mittelpunkt gerückt und Handlungsschritte abgeleitet.

Aktivitäten wie gemeinsame Baustellenbesichtigungen, ein Winterfest, Infoabende zu speziellen Themen, Lernhilfe für Schulkinder oder das Herbstfest 2012 helfen den Bewohnern und Nachbarn in der Einwohnphase und schaffen Kontakte.



Wohnmelange für Stadtwerk Lehen

Arch. DI Dr. Paul Rajakovics
Architekturbüro transparadiso

2006 – Stadtwerk Lehen ist eines der Projekte, die ein neues Gesicht dieses Stadtteils ermöglichen – vielfältig, jung, grün und urban. Das ehemalige Stadtwerkareal wird mit einem Universitätscampus und 300 Wohnungen zu einem städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Unterschiedlichste Bevölkerungsschichten sollen hier

gemeinsam leben: Von AkademikerInnen die am Campus arbeiten, über ÄrztInnen und KrankenpflegerInnen, zu den MusikstudentInnen aus China und natürlich der auch andernorts arbeitenden Bevölkerung (ev. mit Migrationshintergrund) bis zu den hier vielleicht den Ruhestand genießenden ehemaligen ArbeiterInnen des Bezirkes. Von Beginn an beflügelte uns die Vorstellung von Vielfalt in der Grundrissentwicklung. WG-Wohnen, Loftwohnen, Singlewohnen mit Erweiterungsmöglichkeit, Kleinstwohnungen und natürlich das Einbinden der Arbeit in die Wohnkultur (Wohnen und Arbeiten) entlang eines Boulevards (heute Inge-Morath-Platz). Diese Vielfalt war die Grundlage unserer Herangehensweise in der Entwicklung von unterschiedlichsten Typen.

Parallel dazu entwickelten wir ein städtebauliches Projekt, mit einer grundsätzlichen Ost-Westausrichtung mit differenzierten Hoch- und Tiefpunkten. Durch den Versatz der hohen Baukörper kann so trotz der relativ hohen geforderten Dichte eine optimale natürliche Belichtung bei gleichzeitig relativ geringer Einsichtigkeit für die Wohnungen erzielt werden. Schon in einer sehr frühen (Wettbewerbs)phase entwickelten wir für die höheren Baukörper das Er-



Die Wohnungen sind vielfältig und individuell geschnitten. Im Infopoint erhalten die künftigen Bewohner zeitgerecht Informationen zum Wohnungsangebot. Es werden auf spezielle Zielgruppen zugeschnittene Wohnungen (Alleinerzieher, ältere Menschen) angeboten.



schließungsprinzip mit Kernstiegenhäusern und den Lichtführungen von verschiedenen Seiten als grundlegendes Ordnungsprinzip. Die niedrigen Baukörper organisierten wir als Maisonettentypen mit individuell zugeordneten Atrien.

Zu diesem Zeitpunkt war allerdings schon klar, dass das Projekt mit Mitteln der Wohnbauförderung und den damit üblichen Anforderungen errichtet werden soll. Gemeinsam mit den Auftraggebern konnten aber dann doch spezielle Qualitäten, wie besagte Atriumwohnungen als Fünfstückerwohnungen mit teilweise über 100 m² errichtet werden. Möglicherweise sind dies in Salzburg die einzigen geförderten Wohnungen in dieser Größenordnung, da die Wohnbauförderung nur ca. 90 m² fördert. In weiterer Folge wurden in Zusammenarbeit mit dem Soziologen Bereiche für 55+ (Rosseggerstrasse), Familienwohnen (zentraler Bereich) und Eltern/Kind Wohnen definiert (östlich). In diesem Sinn wurden Einheiten mit speziellem Anforderungsprofil wie spezielle Rollstuhlfahrerwohnungen entwickelt. Grundsätzlich sind alle Wohnungen barrierefrei und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Alle größeren Wohnungen haben mindestens zweiseitig orientierte Belichtung, wobei im Norden auch in den hohen Bauteilen Maisonettewohnungen zum Einsatz kommen, so dass von Westen oder Osten entsprechend mehr Tageslicht/Sonne in die Wohnung kommt. Damit ist auch mehr räumliche Qualität verbunden. Die kleineren einseitig orientierten Wohnungen sind jeweils entweder West- oder Ost-orientiert.

Die privaten Freiräume, im Geschosßbau als auskragende Balkonloggia ausgeführt, fungieren im Grundriss als interne Zonierung zwischen Wohnen, Essen und Schlafen. Dabei gibt es eine Vielfalt von Varianten, so daß nur ein geringer Anteil von Wohnungen identisch ist. Vielmehr wurde auf die kontextuellen Rahmenbedingungen der jeweiligen Wohnung eingegangen. Dies spiegelt sich



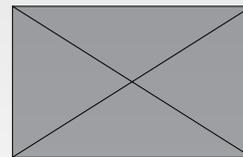
auch in der Fassade wieder, wo zwischen Ausblick (vertikales Fenster) und den vor Einblicken geschützteren horizontalen Fensteröffnungen mit einer nach außen geschobenen Glasebene differenziert wird.

Mittlerweile sind die Wohnungen seit ein- bis zwei Jahren bezogen und wir hoffen, dass die BewohnerInnen jeweils die für sie individuell passende Wohnung gefunden haben, und sich diese entsprechend gut aneignen konnten. ♦

Die Stiegenhäuser sind alle natürlich belichtet und gliedern die Häuser in überschaubare Einheiten. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon, der einen geschützten Freiraum bietet.



Concerto – Ziele Energetisches Konzept



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

Das Stadtwerk Lehen ist Teil des Salzburger EU Projektes „Green Solar Cities“ im Concerto Programm.

CONCERTO ist Teil des 6. Forschungsrahmenprogramms der Generaldirektion für Energie und Transport der Europäischen Kommission. CONCERTO unterstützt Gemeinden bei der Entwicklung und Demonstrierung konkreter Strategien und Aktionen, die sowohl nachhaltig als auch hoch energieeffizient sind. Der Fokus liegt auf der Optimierung und nachhaltigen Verbesserung der Energie-Systeme durch Einsatz von modernen, innovativen Techniken, Effizienzsteigerungen und dem Einsatz erneuerbarer Energie. Concerto dient der Umsetzung von demonstrativen nachhaltigen Energielösungen für Kommunen oder definierte Stadtteile.

In Salzburg ist dies der Stadtteil Lehen. Im Rahmen von Green Solar Cities werden folgende Projekte gefördert:

- Stadtwerk Lehen Wohnbauteil mit Kindergarten und Studentenheim
- Die Großsolaranlage im Stadtwerk Lehen mit 2000 m² Kollektor, dem 200.000 Liter Pufferspeicher mit integrierter Wärmepumpe und dem Mikronetz
- Die Sanierung des Hochhauses am Stadtwerk Lehen
- Das Niedrigstenergiewohnhaus Esshaverstraße
- Die thermische Solaranlage in der Neue Mitte Lehen (140 m²)

- Der Mietwohnungsneubau und das Seniorenheim in der Siebenstätterstraße (Parklife)
- Die thermische Sanierung des Eckhauses Rudolf Biebelstraße/Kuenburggasse
- Die Sanierung der Wohnbauten in der Rosseggerstraße und L.v.Keutschachstraße
- Die Errichtung von 50 kWp-Photovoltaik-Anlagen im Stadtwerk und im Areal des Landeskrankenhauses

Die EU schießt hier 1.740.000 € zum Bau der innovativen Projekte / Projektteile zu. Weitere 400.000 € werden für begleitende Forschung und die Dokumentation der Ergebnisse bereitgestellt, damit die Mehrkosten aus den innovativen Aktivitäten und Baumaßnahmen nicht zu Lasten der Bewohner gehen.

Gesamt fließen ca. 2,3 Mill € an EU Zuschuss für die Projekte in Lehen nach Salzburg.

Unser Partnerprojekt ist der Stadtteil Valby in Kopenhagen. Auch dort werden zahlreiche Projekte errichtet und saniert und es gibt zwischen den Beteiligten einen regen Erfahrungsaustausch: 2007 zum Projektstart gab es eine Solarkonferenz im Rathaus von Kopenhagen, bei der Beispiele der Salzburger Wohnbauförderung und innovative Wohnprojekte aus Salzburg präsentiert wurden.

2008 fand eine Studienreise von 40 dänischen Architekten und Bauträgern nach Salzburg und den internationalen Kongress



In jeder Wohnung befindet sich eine Übergabestation. Hier wird die benötigte Wärme gezählt und das häusliche Warmwasser dezentral erzeugt. Vorteile: Geringe Verluste und hygienisch einwandfrei.



In Exkursionen und Arbeitsgruppen werden spezielle Themen bearbeitet und die Erfahrungen verbreitet.

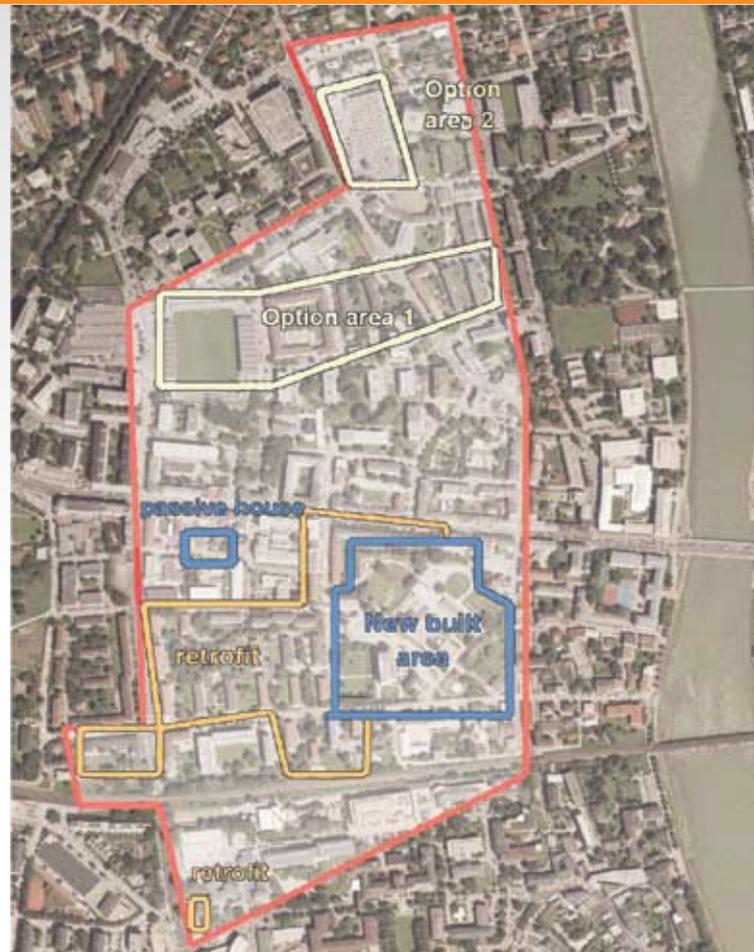


Der 200.000 Liter Pufferspeicher ist der größte im Land Salzburg.

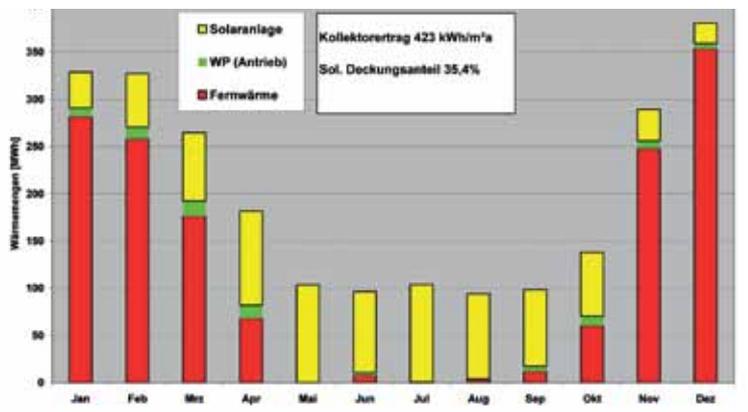
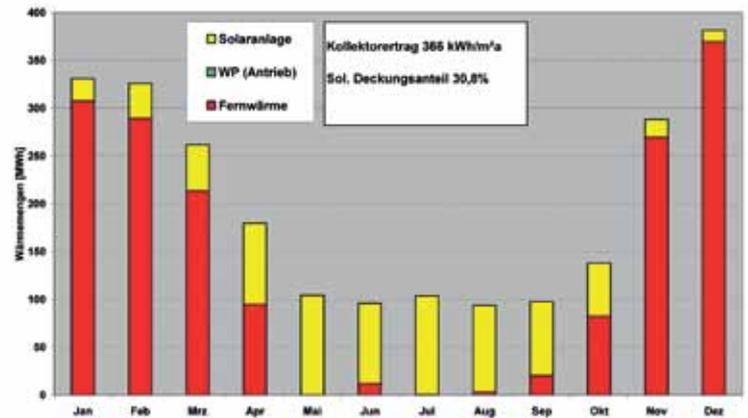
„Stadt im Umbau“ in Salzburg statt. Bei den Partnertreffen in den darauf folgenden Jahren wurde gezielt auf einen Erfahrungsaustausch mit Experten gesetzt und im Oktober 2012 fuhren 17 Salzburger Politiker, Bauträger und Planer nach Kopenhagen zu einer 2tägigen Exkursion. Die TU Delft und die technische Universität Lund, sowie das Steinbeis Institut lieferten zusätzlichen wissenschaftlichen Input zu den Forschungsthemen. ♦



Das Steinbeis Institut wurde mit der Planung und Simulation der Solaranlage beauftragt. Dabei wurde die Anlage wirtschaftlich und ökologisch optimiert. Die integrierte Solarwärmepumpe steigert den Ertrag der Sonnenkollektoren um 15% (grüne Balken). Erste Auswertungen im Betrieb zeigen, dass die Simulationsergebnisse sogar noch übertroffen werden.



Das Concerto Gebiet in Salzburg Lehen mit den verschiedenen Bauprojekten.



Energieversorgung und thermische Großsolaranlage

Mag. Norbert Dorfinger
Salzburg AG

Das von der Salzburg AG und gswb entwickelte integrierte Energiekonzept für das neue STADTWERK LEHEN nutzt und kombiniert verschiedene innovative Technologien im Bereich Energiegewinnung und -speicherung. So entstand auf den Dächern des STADTWERK LEHEN mit einer Kollektorfläche von ca. 2.050 Quadratmeter die größte zusammenhängende thermische Solaranlage Salzburgs. Zentraler Bestandteil des Energiekonzeptes ist ein Stahltank als Pufferspeicher, der 200.000 Liter Warmwasser speichert und die BewohnerInnen mit Wärme aus der Kraft der Sonne versorgt.

Das Hauptziel des Energieversorgungskonzeptes für das Stadtwerkeareal war, ein in sich optimiertes Gesamtsystem zu entwickeln, das in punkto CO₂-Einsparungen einerseits, und Kosteneffizienz andererseits, Vorbildcharakter besitzt.

Kombination aus Solarwärme und umweltfreundlicher Fernwärme

Da sich im Nahbereich des Stadtwerkeareals eine Anbindung zum Fernwärmeverbundnetz Hallein/Salzburg befindet, das über einen sehr hohen Anteil industrieller Abwärme verfügt, stand mit der Fernwärme die energieeffiziente Säule der Wärmerversorgung fest. Daher wurde bereits am Beginn der Planungen nach einem Konzept gesucht, das es erlaubt, diese Fernwärme um die – im Rahmen der Salzburger Wohnbauförderung stark forcierte – thermische Solarenergie in einem sinnvollen Maß zu ergänzen. Durch die Zielvorgabe, einen solaren Deckungsanteil von über 30 Prozent zu erreichen, erfolgte die Simulation der Solaranlage mit mindestens 2.000 m² und die des Pufferspeichers mit 200.000 Litern Fassungsvermögen.

Pufferspeicher als Wärmespeicher

Gespeichert wird das über die Sonnenkollektoren erzeugte Warmwasser in einem zirka 15 Meter hohen Pufferspeicher. Die Kollektoren liefern an heißen Tagen Wärme mit einer Temperatur von maximal 95°C. Zur Erhaltung der Temperaturschichtung im Speicher kann die Solaranlage in zwei Höhen einspeisen. Reicht an kalten Tagen die Solarwärme nicht aus, so wird mit einer Wärmepumpe und umweltfreundlicher Fernwärme nachgeheizt.

Wärmepumpe zur Steigerung der solaren Ausbeute

Die hohen Zielvorgaben erforderten ergänzend die Integration einer Wärmepumpe zur Steigerung der solaren Energieausbeute als auch die konsequente Implementierung eines Niedertemperaturmikronetzes (65°C/35°C) mit einer Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip.

Die integrierte Wärmepumpe erhöht den Ertrag der Solaranlage um 10 bis 15 Prozent. Sie arbeitet umso effektiver, je niedriger die Rücklauftemperatur aus dem Mikronetz ist. Nach Sichtung der Ergebnisse und

Unter dem Boulevard neben dem Pufferspeicher liegt die Heizzentrale. Hier wird die Wärme aus den Kollektoren am Wohnbauteil und dem Gewerbeteil im Puffer gespeichert und von hier gehen die Mikronetze aus, die die Wärme in die Häuser des Stadtwerk Lehen inklusive Hochhaus und in die sanierten Wohnbauten entlang der Rosegger- und Kuenburggasse bringen.

Die Solarwärmepumpe steigert den Ertrag der Sonnenkollektoren um 10 – 15%.



einer Wirtschaftlichkeitsabwägung wurde entschieden, eine elektrische Wärmepumpe einzubauen.

Salzburg AG als Energiemanager

Im Zuge des Energiekonzeptes sollte berücksichtigt werden, die Energieversorgung für mehrere Bauträger über eine einzige Energiezentrale und einer hauptverantwortlichen Betriebsführung sicherzustellen und für spätere Erweiterungen flexibel genug zu sein.

Anfänglich noch sehr unsichere Rahmenbedingungen erschwerten die Planung und Simulation der thermischen Solaranlage und des Pufferspeichers. Ausgehend von Annahmen über den späteren Energiebedarf - denn es galt den Gewerbeteil und die Sanierungsobjekte in der Strubergasse zu berücksichtigen - wurden Simulationsrechnungen durchgeführt.

Der erste Teil der Anlage wurde Ende 2011 mit 1.550 m² Bruttokollektorfläche in Betrieb genommen und erfährt seit dem ein intensives Monitoring. Der Rest der Anlage auf den in Bau befindlichen Gewerbebauten (max. 500 m²) wird 2013 in Betrieb gehen.

Intelligentes Energie-Monitoring für mehr Energieeffizienz

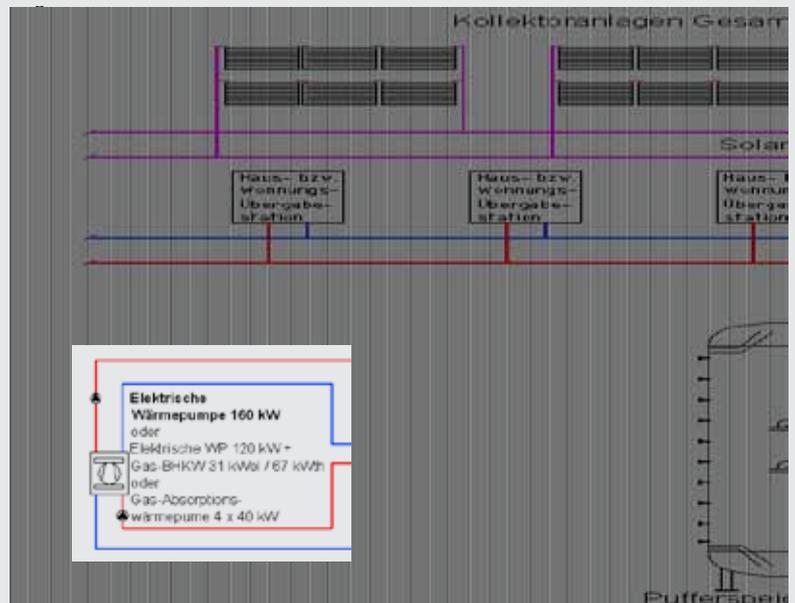
Auf dem Stadtwerkeareal wurde erstmals spartenübergreifendes Smart Metering eingeführt. Das bedeutet, alle Bewohner können über ein Webportal ihren Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch zeitnah abfragen. Damit können Aussagen getätigt werden, ob diese Sensibilisierung zu einer Reduktion des Energieverbrauches führt.

Zudem wird am Pufferspeicher mittels LED Lampen die aktuelle Energieaufbringung visualisiert und somit in einfacher Form interessierten Passanten dargestellt.

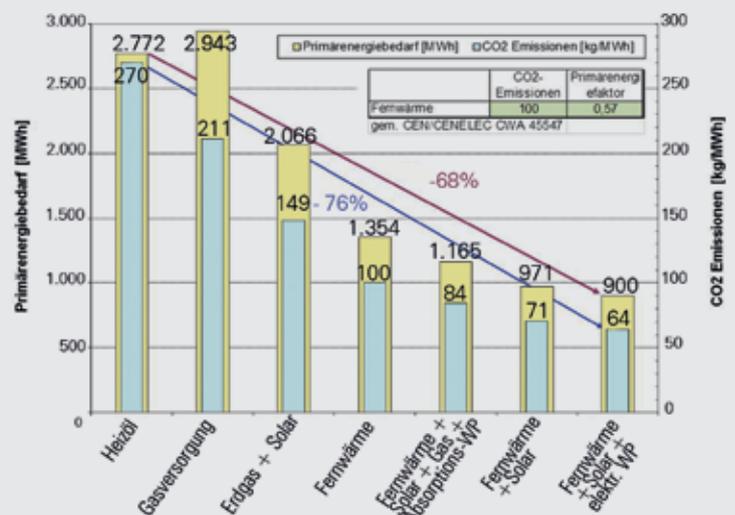
Die ausgeführte Systemkonfiguration führt zu sehr niedrigen CO₂-Emissionen (spezifische Emissionen der Wärmeversorgung: 64kg/MWh, -76% gegenüber Heizöl) und somit zu einer hohen Primärenergieeinsparung (minus 68% gegenüber der Referenz Heizöl) ◆



Hydraulik-Schema einer Solar-Puffer-Anlage



Vergleich Emissionen und Primärenergieeinsparung



Durch das optimierte System kann hier bis zu 76% CO₂ eingespart werden gegenüber einer herkömmlichen mit Öl beheizten Wohnanlage.



Competence Park SALZBURG



Mag. Richard Götzl
PRISMA
Zentrum für Standort- und
Regionalentwicklung GmbH

Raum für Wissen, Wirtschaft und Kreativität

Der Competence Park SALZBURG im südlichen Bereich des ehemaligen Stadtwerke-Areals hat seinen inhaltlichen Fokus auf die Themen Life Sciences, Kreativwirtschaft und Bildung gelegt. Hier entsteht nach dem Konzept der PRISMA Unternehmensgruppe ein Campus für Unternehmen, Institutionen, Bildungseinrichtungen und Dienstleister.

In diesem Gesamtkonzept werden das ehemalige Stadtwerke-Hochhaus, vier neue Gebäude in der Mitte des Areals, die historische Frey Villa und ein neuer Wohnbau zu einem belebten Campus zusammenfließen.

Energieeffiziente Konzepte

Mehrere klima- und ressourcenschonende Maßnahmen werden am Competence Park SALZBURG umgesetzt. Im Rahmen des Gesamtprojektes werden ehrgeizige Ziele im Zusammenhang mit Energieeinsparungen verfolgt. Die entstehenden Büro-, Labor- und Forschungsflächen sowie der Wohnraum sind in die größte zusammenhängende thermische Solaranlage Salzburgs integriert. Die Häuser in der Mitte sind Niedrigenergiehäuser, die Dächer der Häuser werden zur Wärmegewinnung mittels Solarpanelen genutzt. Die so gewonnene Energie wird direkt in den Pufferspeicher am Areal eingespeist und trägt so zur Wärmeversorgung des gesamten Areals bei.

Zusätzlich wurde für die Nutzer und Besucher ein Mobilitätsmanagement-Konzept entwickelt.

Modellhafte Sanierung eines Bürohochhauses

Neben den bereits genannten thematischen Schwerpunkten lag also bei der Entwicklung des Competence Park SALZBURG ein



besonderes Augenmerk auf nachhaltigen, ganzheitlichen und energieeffizienten Gebäudekonzepten.

Ein wesentlicher Teil dieses Ganzen ist die modellhafte Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Salzburger Stadtwerke, des sogenannten Stadtwerke-Hochhauses.

Durch seine herausragende Architektur, bauliche Ausdehnung und gute Sichtbarkeit nimmt es in Salzburg eine Landmark-Funktion ein. Diesen Wiedererkennungswert zu bewahren war eine Planungsvorgabe. Folglich war die bestehende Fassade zu erhalten. Die funktionale Modernisierung und die thermische Sanierung waren weitere wesentliche Ziele.

Bei der Sanierung stand man einigen Herausforderungen gegenüber:

Änderungen in der Nutzung waren zu berücksichtigen – einerseits vom Einzelnutzer, den Salzburger Stadtwerken, hin zu mehreren Mietern und andererseits vom Verwal-

Das Stadtwerkehochhaus aus den 1970ern war das Wahrzeichen der Salzburger Stadtwerke. Nach der modellhaften Sanierung bietet nun als erster Mieter die Salzburger Volkshochschule seit Februar 2013 Kurse für alle Salzburger an.



tungsgebäude hin zur öffentlichen Nutzung bzw. zu einem Bildungsbetrieb durch die Volkshochschule Salzburg, die sich seit Kurzem in den ersten fünf Geschoßen befindet. Außerdem war die Anpassung an aktuelle Normen erforderlich, das tragende System musste verstärkt werden und wirtschaftliche Rahmenbedingungen waren einzuhalten.

Nach Prüfung verschiedener Varianten wurden die folgenden Bausteine fixiert und umgesetzt:

Hinter den bestehenden Fassadenplatten im Bereich der Brüstungen (Ost- & Westfassade) wurden thermisch hochdämmende Elemente aufgebaut.

Der modernen Fenstertechnologie wurde Rechnung getragen, auch an den Sonnenschutz wurden hohe Anforderungen gestellt.

Dem ganzheitlichen Entwicklungsansatz entsprechend wird das Hochhaus nach der Sanierung in das von Solarkollektoren gespeiste Mikronetz zur Wärmeversorgung eingebunden. ♦



Das Modell zeigt das sanierte Hochhaus, die neue Bebauung mit Büro- Labor- und Seminar-räumen, sowie Wohnungen und einem Nahversorger an der Gaswerk-gasse.



Das Ergebnis der genannten Maßnahmen ist eine Reduktion des Heizwärmebedarfes des Hochhauses um ca. 75 %. Die CO₂-Einsparung in Folge der Sanierung als Alternative zum Totalabbruch liegt bei 1.472 Tonnen, das entspricht 150 Erdumrundungen mit einem Kleinwagen.



Der erste Teil der Neubauten wird im Herbst 2013 baulich fertiggestellt sein.

Freiraumentwicklung Stadtwerk Lehen

Dipl.-Ing. Thomas Proksch
LAND IN SICHT
Büro für Landschaftsplanung

Der Ausbildung eines entwicklungsfähigen Freiraumgerüsts kam bei der Projektentwicklung für das Stadtwerk Lehen von Anfang an ein zentraler Stellenwert zu. Bereits in den Studien des Architekten Max Rieder, die dem darauf folgenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt wurden, wurde das neue Stadtquartier über prominente Freiraumkorridore an die umgebenden Stadtbereiche angebunden und die Insellage des ehemaligen Gaswerkareals aufgehoben.



Wie ein Adernetz gliedert ein System linearer, sich örtlich platzartig aufweitender Freiräume das dichte, urbane Bebauungsmuster, macht das Quartier räumlich durchlässig, verbindet und bindet an, gewährleistet Belichtung gleichwie Durchlüftung und wird zu einem wesentlichen Imagerträger.

Der zentrale Boulevard lebt durch die angelegten Nutzungen in der Erdgeschoßzone, Gemeinschaftsräume, Galerien und sozialen Einrichtungen, wird dadurch zu einem kommunikativen Stadtraum.

Die Ausbildung eines robusten Freiraumgerüsts ist die zentrale Aufgabe des Freiraumplaners. Einen Denkfehler stellt allerdings die Annahme dar, dass der Freiraum wie die diesen fassenden Gebäuden zu planen, zu bauen und „schlüsselfertig“ zu übergeben ist. Der Freiraum ist nicht primär zu „planen“, sondern zu „entwickeln“. Das Freiraumgerüst stellt eine Summe von Möglichkeitsräumen dar, deren Nutzung und soziale Besetzung zu initialisieren ist, aber in der Regel (!) einem kontinuierlichen, oft auch langwierigen und häufig nicht konfliktfreien Entwicklungsprozess unterliegt. Im Freiraum artikuliert sich die Unterschiedlichkeit von Lebensstilen und sozialen Milieus. Hier prallen divergierende Sichtweisen und Erwartungen an die Stadt aufeinander, werden Kompromisse gefunden, aber auch Vorurteile verhärtet.

Zentrale Aufgabe der Freiraumplanung ist es, das Freiraumgerüst so auszubilden, dass nicht nur eine einzige Bühne städtischen Lebens angeboten wird, sondern die räumliche Differenzierung von öffentlichen Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsräumen auch die erforderlichen Klein- und Neben Bühnen bietet.

Notwendige Attraktoren im Freiraumbereich sollen diese schrittweise Inbesitznahme des öffentlichen und halböffentlichen Raums unterstützen. Attraktive Sitzmöbel, Spielgeräte, Schattenplätze usw. können wichtige Katalysatoren einer lebendigen Freiraumnutzung sein. Dass diesbezüglich den freiraumplanerischen Intentionen die eingeschränkten Spielräume im Rahmen des geförderten, sozialen Wohnbaus gegenüberstehen und die Ausgestaltung des Freiraums den Hochbauprojekten zeitlich nachgereicht ist, das zur Verfügung stehende Ausführungsbudget gegen Bauende – nicht nur in Salzburg – zu meist deutlich eingeschränkt wird, setzt hier dem Möglichen praktische Grenzen.

Beurteilt und medial wahrgenommen wird aber dennoch das „Erstbild“ des Freiraums, der Zustand bei Eröffnung der Wohnhausanlage, die Gefälligkeit einer Situation und nicht deren Potentiale. Die Folge ist häufig, dass Freiräume – sofern leistbar – vorrangig „dekoriert“ werden, mit Designelementen vermeintlich aufgewertet und mit Grünak-



zenten geschmückt werden, dabei aber oft – bewusst wie auch unbewusst – Freiräume verbaut bzw. „verstellt“ werden. Im Stadtwerk Lehen wird schrittweise hier der Freiraum entwickelt, wird auf artikuliert Nutzungsansprüche und Gestaltungswünsche reagiert und der Prozess kompetent fachlich begleitet. Freiraumentwicklung statt Freiraumplanung, Prozesssteuerung anstelle voreiliger Freiraumdekoration.

So wird die Bespielung des zentralen städtischen Boulevards – nicht zuletzt auch durch den Umstand, dass er durch die Gebäude des Competence PARK im Süden sukzessive die hier noch fehlende räumliche Fassung erhält – durch kommende, mit der örtlichen Wohnbevölkerung abgestimmte, Interventionen und Nachbesserungsschritte sukzessive aufgewertet. Gleiches gilt auch für die übrigen Grün- und Freibereiche des Stadtwerkareals, wo ebenfalls unterstützt durch einzelne bottom-up entwickelte Maßnahmen und geschickte Prozessbegleitung sich lebendig genutzte Nutzungsnischen bald ausbilden sollten.

Schon im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde zum Thema Freiraum nebenstehende Prämisse formuliert, die den jetzt beschrittenen Weg vorzeichnet.



In diesem Sinn darf man/frau noch zurecht unzufrieden sein, sind im Freiraumbereich des Stadtwerk Lehen Defizite evident, allerdings auch hohe Potentiale und ein Weg, der schlussendlich lebendige städtische Freiräume zum Ergebnis haben sollte mit hohem Mehrwert sowohl für die wohnansässige Bevölkerung, als auch für Lehen und die Stadt Salzburg. ♦

”

Durch einen weitgehenden Verzicht auf eine gartenkünstlerische Inszenierung und die Konzentration auf klare Raumdefinitionen sollen die Möglichkeiten der schrittweisen Freiraumaneignung durch die künftigen BewohnerInnen gestärkt werden. Die offene Grundstruktur des Freiflächengerüsts erlaubt eine schrittweise, flexible Einlagerung unterschiedlichster Infrastrukturen und Nutzungsbereiche (Spielgeräte, Sitz- und Aufenthaltsbereiche usw.) und ist in diesem Sinn „nutzungsoffen“ im eigentlichen Sinn.

“

(Aus Erläuterungsbericht Wettbewerbsprojekt transparadiso / LAND IN SICHT)



**Übersichtslageplan
Freiraumplanung Stadtwerk Lehen/
Competence Park SALZBURG**
(LAND IN SICHT / agenceter, 2009)

Qualitätssicherung: Steuerungs- gruppe – Qualitätsvereinbarung Thermografie

Ing. Ernst Michael Klock
STADT: SALZBURG Magistrat

Ing. Inge Straßl
Salzburger Inst. für
Raumordnung und Wohnen

Auf Grund der vielen Akteure aber auch der hohen Komplexität beim ggst. Bauvorhaben wurde zur Sicherstellung eines möglichst reibungslosen und terminlich koordinierten Ablaufes von der Planung / Bewilligung bis zur Fertigstellung der Objekte eine so genannte „**Steuerungsgruppe**“ eingerichtet.

Teilnehmer waren alle Akteure, wie Bauherren, Bauausführende, Planer, Vertreter der diversen behördlichen Einrichtungen wie Baubehörde, Stadtplanung, Wohnungsamt, stadteigene Immobiliengesellschaft, Bürgerservicestelle, diverse temporär betroffene Fachämter, das Amt der Salzburger Landesregierung/Wohnbauförderung, das Salzburger Institut für Raumordnung, das extra hier eingerichtete Quartiersmanagement usw.. Geleitet wurde diese Steuerungsgruppe von einem Mitarbeiter aus dem Büro des zuständigen Planungsstadtrates Johann Padutsch.

Die erste Sitzung dieser Steuerungsgruppe fand am 25. September 2007 statt, die letzte Sitzung im September 2012. Insgesamt gab es 45 Sitzungen in 6 Jahren mit durchschnittlich jeweils fast 19 Teilnehmern und betrug die durchschnittliche Sitzungsdauer jeweils ca. 2 Stunden.

Aus rückblickender Sicht hat sich diese Steuerungsgruppe gut bewährt, weil in diesem Gremium zuerst alle erforderlichen Behördenverfahren, wie die einzelnen Bebauungspläne, die Bauplatzerklärungen und an-

schließend die Baubewilligungen koordiniert wurden. Während jeder Umsetzungsphase gibt es eine Vielzahl von Abläufen zu koordinieren und hat die Steuerungsgruppe bis zur Besiedelung der fast 300 Wohnungen diese Aufgabe wahrgenommen.

Auftretende Probleme wurden in der großen Gruppe thematisiert und anschließend zur Lösungsfindung an kleinere Arbeitsgruppen delegiert. Damit war sichergestellt, dass alle Akteure denselben Informationsstand haben und es zu keinen „Doppelbearbeitungen“ kam. Diese ressourcenschonende Arbeitsweise hat sich sehr bewährt und wird seitdem auch bei anderen großen Bauprojekten in der Stadt Salzburg angewandt.

Qualitätsvereinbarung – Qualitätssicherungsbericht

Bei großen Projekten mit vielen Beteiligten mit verschiedenen Schwerpunkten und Zielsetzungen ist es wichtig, klare Ziele und Vorgaben zu formulieren, was bei dem Projekt umgesetzt werden soll.

Eine erste Qualitätsvereinbarung wurde im Dezember 2005 erstellt, in der die wesentlichen Zielvorstellungen und wichtige Eckpunkte des Projektes formuliert und von allen Partnern unterzeichnet wurden. Nach Abschluss des Architektenwettbewerbes wurde diese Qualitätsvereinbarung fortgeschrieben, genauer detailliert und um einen Zeitplan ergänzt.

Die Steuerungsgruppensitzungen brachten einen gleichen Informationsstand aller Beteiligten und erleichterten die Kooperation und Abstimmung. Die Beteiligten im Projekt vereinbarten schon in der frühen Planungsphase die wesentlichen Qualitätsziele.



Hier wurden folgende Punkte formuliert:

◆ **Projektziele und Grundsätze**

Qualitätsziele:

1. Städtebauliche Gesamtbetrachtung
2. Urbane Qualitäten, Nutzungsmix und soziale Infrastruktur
3. Neubau: Bauqualität und Energieeffizienz
4. Sanierungsschwerpunkt im Areal
5. Gesamtenergiekonzept mit Solar-schwerpunkt und Fernwärme
6. Soziales und Wohnungsqualitäten
7. Kooperatives Quartiersmanagement
8. Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit

◆ **Kooperation und Zuständigkeiten**

◆ **Organisation und Projektmanagement**

◆ **Fortschreibung**

◆ **Zeitplan**

◆ **Vereinbarung Unterschriften**

Diese wurde im Februar 2008 von der Stadt Salzburg, den Bauträgern gswb, Heimat Österreich und Prisma, der Salzburg AG und dem SIR unterzeichnet.

Die Zielformulierungen waren bei den Koordinationstreffen der Steuerungsgruppe immer eine Basis für Entscheidungen. Im Sommer 2009 kurz vor Baubeginn wurde dies nochmals evaluiert um zu prüfen, wieweit wichtige Zielsetzungen in der Planungsphase ins Hintertreffen geraten sind.

Die Stadt Salzburg hat eine **Checkliste für zukunftsweisenden Wohnbau** erstellt, die Nachhaltigkeit im Wohnbau anwendbar und greifbar machen soll, da viele Dimensionen (sozial, technisch, ökonomisch) hier einfach und klar abgebildet werden können. Anhand dieser Checkliste wurde eine Bewertung des Stadtwerk Lehen durchgeführt.

Erfahrungen

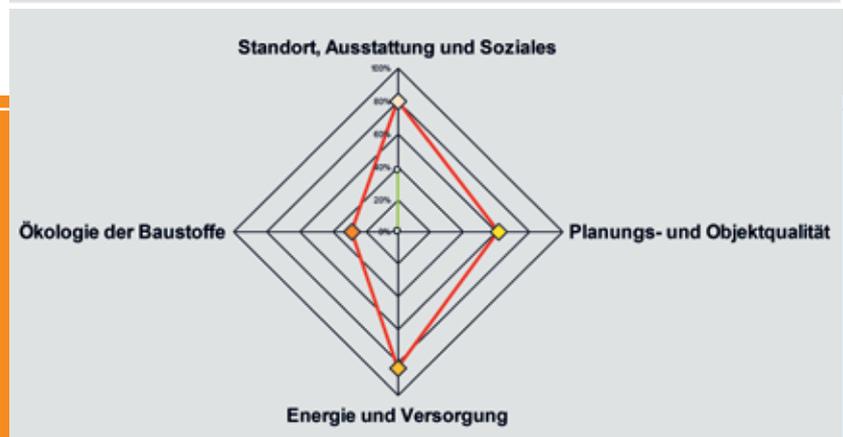
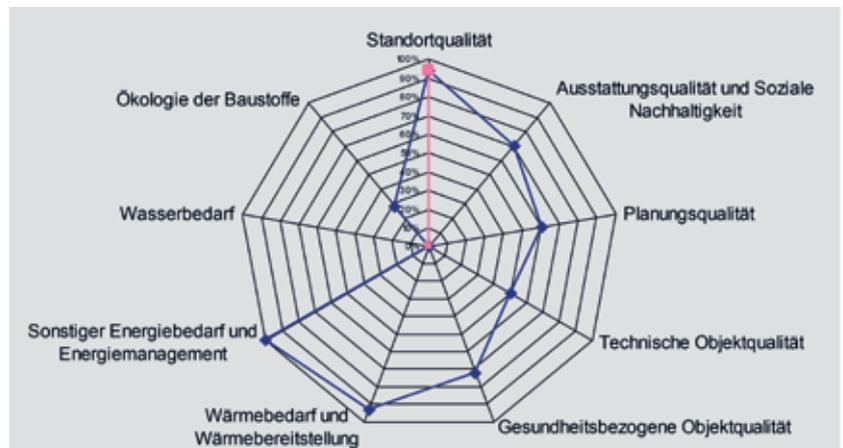
Die Erstellung einer Qualitätsvereinbarung zu Beginn eines größeren Projektes hat sich bewährt, da gewisse Ziele und Themen so für alle klar formuliert werden und die Verbind-



lichkeit erhöht wird. Technische Richtwerte oder klar definierbare Ziele lassen sich dabei leichter umsetzen als „weiche“ Ziele (Soziales, Freiraum).

Die Steuerungsgruppe hat sich sehr bewährt, da durch die regelmäßigen Treffen alle Beteiligten den gleichen Informationsstand haben und in der gemeinsamen Diskussion Entscheidungen besser vorbereitet werden können. ◆

3 Beispielgrafiken aus der Checkliste für zukunftsweisenden Wohnbau



Mobilitätsmanagement

Mag. Alexandra Weiß
Salzburg AG

Bei der Umgestaltung des ehemaligen Stadtwerkeareales Lehen wurde im Besonderen auf die Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz Wert gelegt.

Mit der Errichtung einer Obuslinie im Dezember 2011 und der Elektrifizierung der Strubergasse wurde eine Verbindung zur „Neue Mitte Lehen“ geschaffen. Die Obuslinie 8 ist eine attraktive Nord-Süd-Achse und fährt von der Bessarabierstraße bzw. Messe über das Zentrum in die Alpenstraße.

Mit dem Ausbau der S-Bahn und der Errichtung der Haltestellen Salzburg Mülln/Altstadt und Aighhof ist eine bedeutende intermodale Schnittstelle zwischen Bahn und Obus entstanden. Das Stadtwerk Lehen liegt direkt an bedeutenden Verkehrsachsen und ist wie kein anderer Stadtteil optimal mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen. Das Areal ist an allen vier Seiten mit einer Obuslinie mit direkter Verbindung zum Bahnhof, ins Zentrum oder in Richtung Flughafen erschlossen.

Alte Gewohnheiten ändern

Für Bewohner, Bedienstete und Besucher des neuen Quartiers ist die optimale Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr eine perfekte Gelegenheit, die Mobilitätsgewohnheiten zu überdenken und auf den öffentlichen Verkehr umzusteigen. Dabei wurde auf eine frühzeitige Darstellung der hohen Lagegunst im Umweltverbund Wert gelegt und so möglichst viele Wege auf den öffentlichen Verkehr, den Rad- und den Fußverkehr zu lenken.

Ein speziell entwickeltes Welcome Package der Salzburg AG sollte die Bewohner anregen, ihre bisherigen Mobilitätsgewohnheiten zu überdenken. Gleich beim Bezug der Wohnungen gab es umfangreiche Informationen zu Fahrplänen und Tarifen und sogar eine Gratis-Wochenkarte, um die umweltfreundlichen Verkehrsmittel testen zu können. Die Bewohner des neuen Studentenheimes freuten sich über einen Gutschein für das Semesterticket.

Dies soll zu merkbaren CO₂-Einsparungen führen, weil der Anteil der Autofahrten im Vergleich zu anderen Wohnquartieren signifikant geringer sein sollte.

In den Foyers der Universität, der VHS und des Competence Parks sind Monitore mit den aktuellen Abfahrtszeiten von Obus und S-Bahn geplant. Zukunftsweisend ist die Kooperation der Volkshochschule mit dem Verkehrsverbund, durch die Kursteilnehmer aus der Stadt gratis mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen können. ♦



Plan der öffentlichen Verkehrsmittel und Haltestellen.

Unschlagbar praktisch in der Stadt
ist aber nach wie vor das Fahrrad.



Bauablauf – beteiligte Firmen

Bauliche Ausführung

Eines der größten zusammenhängenden Bauvorhaben der letzten Jahre wurde in Zusammenarbeit mit den drei heimischen Baufirmen Ebster Bau GmbH, Bau und Service Hillebrand GmbH, Ing. W. Steiner Bau GmbH vom November 2009 bis November 2011 in einer Bauzeit von zwei Jahren, exakt nach Zeitplan, errichtet.

Das gesamte Bauvolumen hatte einen Umfang von ca. 180.000 m³ umbautem Raum, in welchem Tiefgaragenstellplätze, Fotohof, Stadtgalerie und vieles mehr errichtet wurde. Im Gesamten wurden 14 einzelne Bauwerke mit zum Teil sieben oberirdischen Geschossen ausgeführt.

Ein wesentlicher Schwerpunkt war die Gründung des Projektes auf Seeton (typisch für diese Gegend Salzburgs). In Zusammenarbeit mit den Ingenieurbüros der Geotechniker und der Statik mußten dafür besonders innovative Lösungen ausgearbeitet werden. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Areal und wird mit reihenhausähnlichen Bebauungen zwischen den Hochbauten verbunden. Die Gesamtkosten für die Bauwerkserstellung wurden im Umfang von ca. brutto € 48.000.000,00 von gswb und Heimat Österreich beauftragt. Durch die ausführliche und gute Vorbereitung sind diese Baukosten eingehalten worden. ♦

- Pfosten-Riegel-Fassade:** Brandauer GmbH, Schattau 64, 5442 Rußbach am Paß Gschütt
- Elektro:** Bacon Gebäudetechnik GmbH & Co. KG, Werner-von-Siemens-Platz 1, 5021 Salzburg
- HKLS:** Wilhelm Brugger, Winkler Energietechnik GmbH, Installation v. Sanitäranlagen Döbringstraße 22, 5300 Hallwang; Winkler Energietechnik GmbH, Heizung, Lüftung, Sanitär, Bachstraße 57, 5023 Salzburg
- Fenster:** Actual Fenster AG, Innsbrucker Bundesstraße 136, 5020 Salzburg
Fensterbau Salzburg Ges.mbH, Salzburger Straße 109, 5303 Thalgau
- Estrich:** Esbo-Estrich u. Bodenverlegungsgesellschaft mbH, Pfongau 145, 5202 Neumarkt
- Außenanlagen:** Schmölzl Bau GmbH & Co. KG, Lagerhausstrasse 47, 5071 Wals
- Innenputz und Vollwärmeschutz:** Haslinger Fertigputze GmbH, Umfahrungsstraße 2, 5450 Werfen



Die Bau-ARGE Ebster-Hillebrand-Steiner errichtete den Nordteil des Stadtwerk Lehen exakt im Zeitplan und unter Einhaltung der Kostengrenzen.



ZAHLEN und FAKTEN

Baufirmen	Ebster Bau GmbH Bau und Service Hillebrand GmbH Ing. W. Steiner Bau GmbH
Bauträger	gswb und Heimat Österreich
Bauzeit	Nov. 2009 - Nov 2011
Bauvolumen	180.000 m ³ umbauter Raum
Gesamtkosten Bauwerkserstellung	€ 48.000.000,-
Im gesamten wurden verbaut	6.000 t Stahl 40.000 m ³ Beton
Volumen der Wärmedämmung an den Fassaden	4.000 m ³ Dämmstoff
Durchschnittliche Dämmstärke	ca. 26 cm
Dämmstoff für die gesamten Dächer	2.500 m ³ / Stärke ca. 33 cm
Fenster	3-Scheiben-Isolierverglasung
Gesamtfläche der Fenster	3.800 m ²
Zeitaufwand Rohbauten	200.000 Stunden
Beteiligte Unternehmen	41



Was rundherum passiert: Neue Mitte Lehen, Strubergasse...

Ing. Ernst Michael Klock
STADT: SALZBURG Magistrat



Das von Herrn Stadtrat Johann Padutsch bereits 1998 initiierte Projekt Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße/Münchner-Bundes-Straße zeigt nun nach knapp 15 Jahren sehr deutliche Ergebnisse.

Als erster wichtiger Schritt wurde der **Neubau auf dem Fallhauserareal** vom Architekturbüro HALLE 1 entwickelt und im Jahr 2007 realisiert. Dieser Bau stellt als modernes architektonisches Zeichen mit vielfältigen Nutzungen einen belebenden Impuls für den ganzen Straßenzug dar.

Für das zweite Projekt, die **Nachnutzung des alten Fußballstadions in Lehen**, wurde 2003 ein Wettbewerb ausgeschrieben und ging als Preisträger ebenfalls das Architekturbüro HALLE 1 als Sieger hervor. Die Fertigstellung der **„Neue Mitte Lehen“** erfolgte Ende 2008 und beherbergt die neue Stadtbibliothek, Dienstleistungseinrichtungen, ca. 50 Wohnungen und großzügige öffentliche Räume und Grünanlagen. Dieses Projekt war für die Erneuerung und den Imagegewinn dieses Stadtteils von großer Bedeutung.

Der intensivste Wunsch seitens der in die Jahre gekommenen Bevölkerung, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren, wurde im unmittelbaren Nahbereich zur „Neue Mitte Lehen“ durch die Umnutzung des Mercedes-Geländes an der Siebenstädterstraße entwickelt. Dazu wurde über EUROPAN ein Wettbewerb durchgeführt, das Preisträgerprojekt der Planer Tuzimsky Herold Architekt mit Wolfram Mehlem aus Linz beinhaltet ein **Seniorenzentrum mit Tagesstätte und betreutem Wohnen, so-**

wie Mietwohnungen und wurde 2012 fertig gestellt (Projekt Parklife).

Ein weiteres Projekt ist die **Neubebauung der Häuserzeile Ignaz-Harrerstraße Nr. 17 B bis 27 bzw. Roseggerstraße Nr. 6 – 12**. Die hier bestehenden Wohnungen entsprechen weder in den Grundrissen noch hinsichtlich des Lärmschutzes zur Ignaz-Harrerstraße dem heutigen Standard. Deshalb wird im Frühjahr 2013 diese Wohnzeile vor der Zierkirschenallee in der Ignaz-Harrer-Straße und in der Roseggerstraße abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau, unter Beibehaltung der gleichen Anzahl von Wohnungen, ersetzt. Diese Bebauung erhält weiters eine Tiefgarage und so kann damit auch der südlich gelegene Freiraum mit jenem des Stadtwerkareals verbunden und entsprechend attraktiviert werden.

Für die so genannte **„Strubergassensiedlung“** gibt es ein von der Politik beschlossenes Entwicklungskonzept, welches für einige Objekte den Abbruch und Neubau, für andere Objekte eine entsprechende thermische Sanierung samt Verbesserung der Wohnqualität, z.B. durch Balkone, vorsieht. Für einen Teil der Objekte (z.B. an der Leohnhard-von-Keutschach-Straße) wurde die Sanierung großteils bereits abgeschlossen, für einige weitere Objekte in der Roseggerstraße wird die Sanierung 2013 weiter gehen. Die letzten 3 Objekte in der Strubergasse vor der Kreuzung mit der Rudolf-Biebl-Straße und die Objekte entlang der Rudolf-Biebl-Straße werden zur Gänze abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Der Wettbewerb dazu wurde bereits durchgeführt und es ging das Architekturbüro LC4 (Architekten

**Lehen hat sich verändert:
Die Neue Mitte Lehen**
(Planung Arch. Büro HALLE 1
Arch. Sailer, Lang) **mit der
Stadtbibliothek hat ein neues
Zentrum geschaffen.**
Die ersten Häuser der Struber-
gassensiedlung wurden saniert
und stellen den Beginn für eine
umfassende Erneuerung dar.



Lankmayer / Cerny) als Preisträger hervor. Für die Neubauten in der Strubergasse ist der Baubeginn noch im Jahr 2013 vorgesehen. Ziel dieser Erneuerungen in der „Strubergassensiedlung“ ist zeitgemäßes Wohnen mit erschwinglichen Mieten sicher zu stellen.

Wichtig aus Sicht der Stadtplanung ist jedenfalls, dass der gemeinsame Freiraum des gesamten Siedlungsgebietes eine entsprechend attraktive Gestaltung bekommt, weil damit auch die Wohnzufriedenheit enorm steigt. Dabei müssen aber auch unter anderem die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerschaft entsprechend ausreichend berücksichtigt werden (Radabstellanlagen, PKW-Stellplätze usw.).

Nicht unerwähnt darf hier auch der **Neubau des neuen Interspars in Lehen** von der Planergemeinschaft Architekturbüro HALLE 1 (Salzburg) und ATP (Innsbruck) gegenüber der Stadtbibliothek, bleiben. Durch die gemeinsame Vorplatzgestaltung ist auch hier ein sehr urbaner Bereich entstanden, an dem mittlerweile einmal wöchentlich eine kleiner Markt stattfindet. In Zusammenarbeit mit der Anrainerschaft vor Ort konnten beim neuen Einkaufszentrum hinsichtlich Emissionsbelastung wesentliche Verbesserungen erreicht und damit die Akzeptanz dieses Einkaufszentrums im Wohngebiet wesentlich verbessert werden.

Darüber hinaus wurde dieser Bereich auch noch mit einer neuen Buslinie, die auch das Stadtwerkareal in der Strubergasse anfährt, erschlossen.

Auch im Südteil des Stadtwerkareals ist die Realisierung der Einzelprojekte voll im Gang und entstehen dort Bauten mit den unterschiedlichsten Nutzungen.

Im **sanierten Hochhaus** zieht in den ersten fünf Geschoßen die **Salzburger Volkshochschule** ein und sind weitere Nutzungen aus dem Bereich Bildung und Kreativwirtschaft vorgesehen. Die beiden Neubauten östlich des Hochhauses werden zukünftig Einrichtungen der Privaten Medizinischen Universität (PMU) beherbergen. Der daran anschließende Neubau wird im nördlichen Baukör-



per ein medizinisches Diagnosezentrum beherbergen, der straßenseitige Baukörper nicht nur als Bildungs- und Verwaltungsgebäude, sondern auch für medizinische Dienstleister, Praxen, Gemeinschaftsordinationen zur Verfügung stehen.

Die alte Frey-Villa wird eine Gastronomienutzung erhalten und nördlich davon bis zum Studentenheim ist ein Nahversorger und darüber ca. 50 Mietwohnungen geplant. Um die Erreichbarkeit des gesamten Stadtwerkareals zu verbessern, wurde von der Salzburg AG in der Strubergasse eine Buslinie mit einer Haltestelle im Kreuzungsbereich Rosseggerstraße/Strubergasse eingerichtet.

Nicht umsonst wurde dem Gesamtprojekt und zwar die Projekte **„Neue Mitte Lehen“**, **Fallnhauser-Areal**, **Stadtwerk Lehen** und **Seniorenzentrum Siebenstädterstraße** von einer international besetzten Jury im Jahr 2007 der **„Otto-Wagner Städtebaupreis“**, der nur alle 3 Jahre ausgeschrieben wird, verliehen. Auch diese Auszeichnung zeigt einmal mehr, dass eine visionäre innovative Stadtentwicklungsplanung der richtige Weg ist. ♦

„**Lehen ist ein Stadtteil im Aufbruch mit einem neuen Selbstbewusstsein für eine „lebenswerte“ Zukunft und das mit internationaler Anerkennung.**“



Das neue Fallnhauserprojekt an der Ignaz-Harrer-Straße war das erste größere Bauprojekt in dieser Erneuerungsphase (Planung Arch.Büro HALLE 1).

Das Projekt Parklife auf den alten Mercedesgründen schafft Wohnraum für alte Menschen und junge Familien (Planung Arch.Büro touzimsky, herold & mehlem).

Statements Bewohner und Sockelzone

Mag. Sarah Untner
wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

„ Gerald Mairhofer

Das Stadtwerk Lehen erlebe ich durchaus ambivalent. Einerseits sieht man sich mit medialen Anfeindungen und Stigmatisierungen der Siedlung und ihrer BewohnerInnen konfrontiert, wobei scheinbar stets vergessen wird, dass ein derartiges Projekt Zeit braucht um zu reifen. Andererseits schlummert in der Vielzahl der hier wohnenden Personen enormes Potential, das mit den entsprechenden Möglichkeiten und der nötigen Unterstützung Garant für ein bereicherndes, heterogenes Miteinander sein kann.

„ anonym

Besonders gut gefällt mir die Lage des Stadtwerks – die Nähe zur Innenstadt und generell sind alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell zu bekommen (Lebensmittel, Apotheke, Blumen, Neue Mitte Lehen (!)...). Ich bin auch schon gespannt auf die zusätzlichen Möglichkeiten, die sich nach der Fertigstellung des Competence-Parks ergeben – das Siedlungsleben wird dadurch bestimmt noch mehr belebt.

„ Maria Wagner, Leiterin Kindergarten Stadtwerk Lehen

Kinder aus dem „Stadtwerk Lehen“ sowie der Umgebung, finden im neuen 6-gruppigen Kindergarten – der sich mitten am Gelände befindet und daher den gleichen Namen trägt – viel Platz zum Spielen, Lernen und Toben. Für den Aufenthalt im Freien stehen den Kindergartenkindern zusätzlich eine große Dachterrasse und ein Garten mit zahlreichen Spielgeräten zur Verfügung.

„ Barbara Schober

In unserer Wohnung im Stadtwerk Lehen fühlen mein fünfjähriger Sohn, meine Hündin und ich uns ganz wunderbar und gut aufgehoben! Sie ist hell und ruhig und wir lieben den schönen Holzboden und unseren großen Balkon. Wir haben sie uns warm und bunt und fröhlich eingerichtet und sind wirklich gern daheim. Unsere Nachbarn und MitbewohnerInnen sind liebenswert und freundlich, und dass es im Haus auch andere Kinder und Tiere gibt, tut uns gut. Wir mögen den Platz und freuen uns zu sehen, wie er wächst und sich gut entwickelt. Die Nachbarschaftsumgebung! Im Umfeld vom Inge-Morath-Platz gibt es eine engmaschige Infrastruktur - wir können uns also rasch und einfach mit allem versorgen, was wir tagtäglich brauchen. Auch in Hinblick auf die Nähe zum Salzachradweg, zur S-Bahn und zum Bahnhof ist unser neues Zuhause einfach herrlich praktisch gelegen. Kurz: Alles ist gut! 😊

Bilder aus der
Fotoausstellung
von Lisa Kutzelnic



„ **Ingrid Tröger-Gordon**
Abteilungsleiterin der Abteilung Kultur, Bildung und Wissen des Magistrats Salzburg
Mit der Übersiedlung der Stadtgalerie, des Fotohofes und der Galerie Eboran wurde für Lehen ein weiterer kultureller Impuls gesetzt, der nachhaltig zur urbanen Gesamtentwicklung dieses Stadtteils beiträgt. Verstärkt wird dies durch die Ansiedlung der Volkshochschule und weiterer Bildungseinrichtungen, die im Zusammenspiel mit Literaturhaus, Stadtbibliothek und PMU eine neue Gewichtung im Bildungs- und Kulturangebot der Stadt Salzburg ermöglichen. Es ist für uns und insbesondere die Stadtgalerie erfreulich, im Verbund mit den genannten Einrichtungen, Teil und Triebfeder für diese Entwicklung sein zu können.

„ **Tilly Gamper**
Ich wohne in einer 1 A Wohnung in einer modernen Stadtsiedlung in ruhiger Umgebung und eingebettet in eine gute Infrastruktur. Ich bekomme Besuch aus aller Welt und alle sind sehr begeistert. Wenn das Areal dann auch noch wie geplant begrünt und besser ausgestattet wird, dann ist alles perfekt!

„ **Margit Böhm**
Die Wohnung ist wunderschön und es wird so vieles hier an gemeinsamen Aktivitäten geboten...ich habe mein Paradies hier gefunden.

„ **Lisa Kutzelnig**
Unsere Wohnung im Stadtwerk Lehen ist sehr freundlich und hell. Gemeinsam mit meinem Sohn Manu genieße ich jeden Tag die Aussicht über Salzburg. Durch mein Fotoprojekt „aufwachsen-kindsein“ (www.kutzelniglisa.com) sind so manche Freundschaften entstanden. Gerne nutzen wir die kulturellen Angebote und finden das Leben im Stadtwerk Lehen alles andere als langweilig.

„ **Brigitte Költringer, Hilfswerk**
Als Sozialarbeiterin im Hilfswerk Nachbarschafts Treff freut es mich, von Beginn an dabei zu sein, wie hier ein vielfältiges und pulsierendes Leben in dieser modernen, urbanen Stadtsiedlung entsteht. Gemeinsam mit den Bewohnern und den Partnern im ganzen Stadtteil werden wir für die Einbeziehung der Interessen aller Beteiligten und dem Entstehen eines sozialen Miteinanders eintreten. Ein spannendes Projekt!

„ **Toska Ekaterina**
Ich bin sehr glücklich in meiner neuen Wohnung im Stadtwerk Lehen. Ich fühle ich bin zuhause angekommen. Es ist eine zentrale, ruhige Wohngegend mit keinen Autos im Quartier, guter Infrastruktur und wunderbaren öffentlichen Verkehrsmitteln. Ich wünsche mir jedoch noch einen Nahversorger, eine Trafik und ein Kaffeehaus.

„ **Schernthaner Herlinde**
Ich wohne seit 50 Jahren in Lehen und fühle mich einfach wohl hier in diesem Stadtteil. In meiner neuen Wohnung im Stadtwerk Lehen bin ich daheim und sehr zufrieden. Es wird auch sehr viel an Gemeinschaftsaktivitäten und Mitbestimmungsmöglichkeiten geboten.





STADT : SALZBURG Magistrat
Stadtplanung
und Verkehr



wohnbund:consult
Büro für Stadt - Raum - Entwicklung



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 Straßl, GRAFIK: SIR, Andrea Singer

FOTOS: SIR; Fotohof / Andrew Phelps; Arch. Büro HALLE 1 und Mag. art Gebhard Sengmüller;

Arch. Büro transparadiso, wohnbund:consult; Lisa Kutzelnig; Salzburg AG; Heimat Österreich;

gswb; ARGE Ebster - Hillebrand - Steiner

Salzburg, April 2013