

Sozialraumanalyse

des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd



FOTO © ANDREAS HAUCH
Copyright Österreichischer Berufsphotografen • Motiv: PRISMA | Competence Park SALZBURG • Nutzungsrecht: PRISMA für Pressen, Broschüren und Website • Verwendung immer mit Urheberbezeichnung FOTO ANDREAS HAUCH

wohnbund:consult

Dr. Raimund Gutmann
Mag. Sarah Untner

Salzburg, November 2012

Gliederung

1. Methodische Vorgehensweise
2. Untersuchungsgebiet
3. Aktuelle Stadtentwicklungsprojekte
4. Beschreibung des Sozialraums
5. Soziodemografische Entwicklung
6. Nutzung/Bewertung Sozialraum
7. Konflikt Strubergassensiedlung
8. Ein urbaner Stadtteil im Umbruch

1. Methodische Vorgehensweise

Sekundäranalyse (statistische Beschreibung des Stadtteils)

- Amt für Statistik der Stadt Salzburg
- „Rahmen für die Modernisierung. Wohnpark Strubergasse in Salzburg“ (Schulze/Darup 2010)
- „Aktionsraumanalyse“ (wohnbund:consult)

Gruppendiskussion (Image, Veränderungen, Zukunftswünsche)

1. Methodische Vorgehensweise

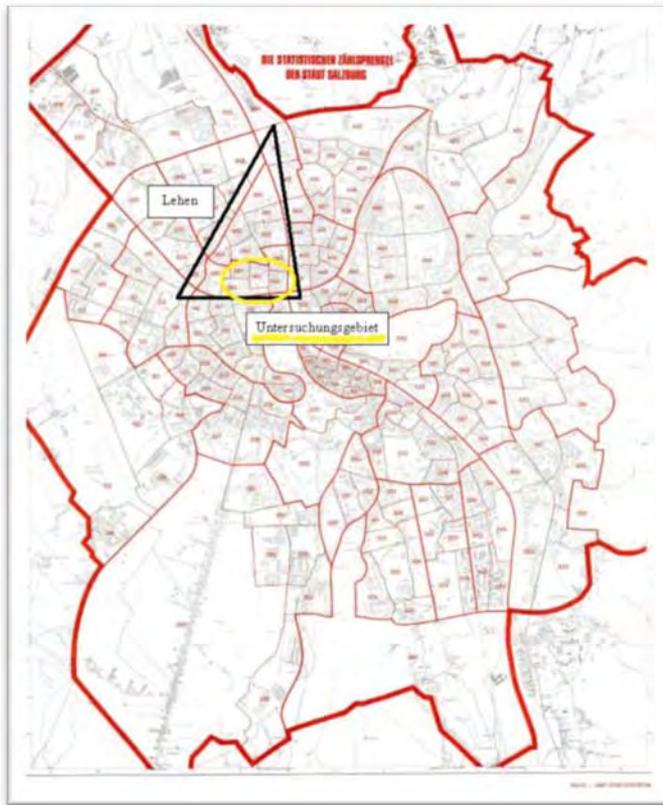
Ziele

- Erkennung von Mustern sozialer und sozio-ökonomischer Strukturen
- Erfassung von Potenzialen und Ressourcen
- Erfassung der Lebenswelten der Bewohner



2. Untersuchungsgebiet

Teilgebiet des Salzburger Stadtteils Lehen



2. Untersuchungsgebiet

Von der Au zum dichtest besiedelten Stadtteil

- bis 1875 kaum besiedelt (Überschwemmungsgebiet)
- Attraktivierung durch:
 - ✓ Regulierung der Salzach und Glan
 - ✓ Bau der Eisenbahnverbindung von Salzburg nach München
 - ✓ Verbindung durch die Erzherzog-Ludwig-Viktor-Brücke (heutige Lehener Brücke)
- Bauboom zwischen 1945 und 1980 (erste „moderne Sozial-wohnbauten“)
- Heute: auf 2% des Stadtbodens sind 10% aller Wohnungen!

3. Aktuelle Stadtentwicklungsprojekte

Impulse zur Aufwertung des Stadtteils durch Neubau- und Sanierungsprojekte

- Neue Mitte Lehen (48 Mietwohnungen, neue Stadtbibliothek, Cafe, Veranstaltungszentrum, Geschäftslokale, Seniorenzentrum)
- Seniorenzentrum Parklife (Pflegeheim, 32 betreute Wohnungen und 56 geförderte Mietwohnungen)
- Stadtwerk Lehen (287 Mietwohnungen, Kindergarten, Studentenwohnheim, Geschäfte, Bildungseinrichtungen, Galerien, Café, Büros)
- „Strubergassensiedlung“

3. Aktuelle Stadtentwicklungsprojekte



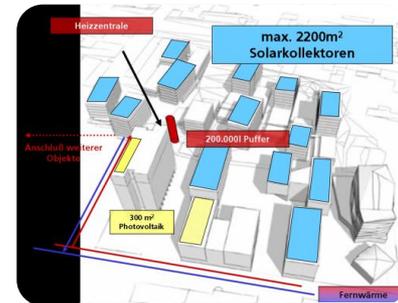
4. Beschreibung des Sozialraums

Gebäudetypen und Wohnungskategorien

- große Zahl an mehrgeschossigen Wohnbauten aus den 50er/60er Jahren
- Wohnungskategorien A und B

Energieversorgung

- Großteils veraltete Heizanlagen (Einzelofenheizungen mit Heizwärme- und Warmwasserinstallationen), vereinzelt Zentralheizungen
- Ziel: Anbindung an das Fernwärmenetz bzw. Errichtung Mikronetz (Beispiel Stadtwerk Lehen)



4. Beschreibung des Sozialraums

Infrastruktur

- Nahversorgung voll gedeckt
- Bildungsstandort mit allen Schultypen inkl. Universität
- 8 religiöse Einrichtungen
- sehr gute medizinische Versorgung (Landeskrankenhaus, Christian-Doppler-Klinik, Ärztezentrum, zahlreiche Fachärzte)
- hohe Dichte an Sozial- u. Kultureinrichtungen



4. Beschreibung des Sozialraums

Verkehr

- hohes Verkehrsaufkommen (Ignaz-Harrer-Straße als Haupteinfahrtsroute)
- Verkehr als (Negativ-)Image konstruierendes Element
- Parkplatzmangel (zu wenige Tiefgaragen)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ausgezeichnet (S-Bahn, mehrere O-Buslinien)
- gute Anbindung an Radwegenetz der Stadt



5. Soziodemografische Entwicklung

- 14.586 Hauptwohnsitze (Stand 1.1.2011)
- 12% aller Salzburger leben in Lehen
- Großteil im erwerbsfähigen Alter
- ✓ Sonderstellung Strubergassensiedlung: über 70% sind älter als 60 Jahre
- hoher Anteil an Menschen mit Migrations-hintergrund



5. Soziodemografische Entwicklung

- 24 % ohne österreichische Staatsbürgerschaft
- $\frac{3}{4}$ der Lehener haben Pflichtschule bzw. Lehre als höchste abgeschlossene Ausbildung
- geringer Akademikeranteil
- knapp die Hälfte ist erwerbstätig, ein Viertel in Pension
- hoher Anteil an Beziehern der Bedarfsorientierten Mindestsicherung

6. Nutzung / Bewertung Sozialraum

„Kumulative Gruppendiskussion“ mit Stadtteilexperten aus Lehen

- Vertreter Netzwerk Lehen,
- Kinder- und Jugendzentrum,
- städtisches Wohnungsamt, Lokalpolitik und von
- Lehener Bürgerinitiativen)



6. Nutzung / Bewertung Sozialraum

Wahrnehmung von Stadträumen

- 35 Stadträume und Plätze in Lehen genannt (Parkanlagen, Lokale, Straßen/Kreuzungen, Vereinshäuser, Schulen, Wohn- u. Arbeitsräume, Dienstleister)
- 22 Stadträume als Treffpunkte identifiziert (positiv und kritisch assoziiert)
- 3 Beispiele
- ✓ im Stadtteil Lehen: Ignaz-Harrer-Straße, Lehener Straße, Lehener Park
- ✓ im Untersuchungsgebiet: Competence Park, Strubergassensiedlung, Wohngebäude westlich der Rudolf-Biebl-Straße

6. Nutzung / Bewertung Sozialraum

Image: Selbstbild – Fremdbild

- Stigmatisierung durch Adresse
- Identifizierung mit Geschichte des Stadtteils (ehem. Stadion etc.)
- erlebte Fremdbestimmung durch kommunale Entscheidungsträger
- Ignaz-Harrer-Straße imageprägend
- hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund
- Konzentration bestimmter Schichten
- Neubauprojekte

7. Konflikt Strubergassensiedlung

- verfehlte Informations- bzw. Kommunikationspolitik der Stadtpolitik
- Meinungsverschiedenheiten der politischen Parteien auf dem Rücken der Mieter ausgetragen



7. Konflikt Strubergassensiedlung

Medienanalyse

- die Befürworter
- die Neutralen
- die Gegner

Seite 18 Donnerstag, 25. März 2010

SALZBURG

Salzburg: Geheimpapier über Strubergassensiedlung ● Wohnhäuser sollen weg

Entsetzen über die Abrisspläne

Es ist eine ruhige Insel mitten im belebten Lehen: Viel Grün wächst in der Siedlung an der Strubergasse, es gibt Spielplätze für die Kinder. Doch jetzt droht einigen Häusern der Abriss: Ein Geheimpapier des Bauressorts sieht hier eine „Verdichtung“ vor.

„Nein“, entfährt es spontan Herrn Auer, als er erstmals von den Abrissplänen hört. Josefine Certner rechnet: „Wer kann sich dann die hohen Mieten leisten?“

Von einem Nürnberger (!) Büro sind die Pläne, die für Ärger und Entsetzen bei den Bewohnern sorgen. Am 19. April werden sie präsentiert – die ‚Krone‘ hat schon alle Details (siehe Grafik). Und die verheißen nichts Gutes: Statt 482 Wohnungen soll die Siedlung dann 553 haben – „Verdichtung“ nennen das die Planer. Dafür wollen sie einige Wohnblocks abreißen und neu bauen. Höher natürlich, die übrigen möchten sie um zwei Etagen aufstocken. Zum Teil sollen die Mieter während der Arbeiten in den Wohnungen bleiben. Das kommt billiger . . .

Wie hoch die Mieten dann wären, verrät keiner. Dass sie deutlich steigen, ist fix. Auch das Parken würde teuer: Die Planer wollen eine Tiefgarage mit 300 Plätzen unter der Siedlung. 60 € im Monat kostet der Stellplatz, der „normale“ Parkplatz in der Siedlung bis zu 40 €.

Widerstand gegen die Abrisspläne kommt auch aus dem Schloss Mirabell: „Auf keinen Fall“, sagt Stadtschef Heinz Schaden. Er will nur eine Sanierung der Gebäude: „Bei einem Neubau zahlen nur die Mieter drauf!“

Drei Generationen – und alle sind einig: „Ein Abriss wäre völlig unnötig“, erklärt Peter Schindler. „Wir sind hier aufgewachsen“, erzählen Jennifer Geist (mit ihrer Angelina) und Tanja Hübl (mit Noel): „Da fühlen sich auch unsere Kinder wohl!“




Foto: Andreas Trübner

7. Konflikt Strubergassensiedlung

Seite 16 **SALZBURG** Donnerstag, 7. Juli 2011



Bitter enttäuscht: Mieterschützer Walter Windschbauer (links) mit betroffenen Bewohnern der Strubergasse im Gemeinderat

Gemeinderat beschließt Abriss in Strubergasse • Jetzt Bürgerbegehren geplant

„Kampf um Siedlung verloren“

Jetzt kam das Aus für die Mieter von 210 Wohnungen. Die Hälfte wird nach den Plänen der Stadt in Ersatzquartiere umsiedeln. Der „harte Kern“ will aber nicht gehen.

Nun Uhr, Gemeinderat in der Neuen Saales der Sitzung. Sie wirken müde, hoffnungslos. „Das wird schwierig“, seuzt eine ältere Dame. „Eine Stunde später die Gewissheit.“

Mit großer Mehrheit beschlossen SPÖ, ÖVP und Bürgerliste den Abriss und Neubau dreier in den fünfziger Jahren gebauten Wohnblöcke: 210 der 485 Wohnungen sind betroffen. Der Rest wird saniert. Baubeginn soll Sommer 2012 sein: „Die fahren über uns drüber, aber aufgeben werden wir nicht“, knurrt Mieter Johann Wieser.

Enttäuschung auch bei Mieterschützer Walter Windschbauer, der seit Monaten den Bewohnern zur Seite steht. „Es schmerzt, aber wir werden den Menschen helfen, die freiwillig gehen und auch denen, die nicht freiwillig gehen.“

Wie die „Krone“ berichtete, stellt die Stadt den Bewohnern geeignete Ersatzwohnungen auf dem Stadtwerke-Areal zur Verfügung und hilft beim Umzug. Ein Rückkehrrecht in den Neubaublock wird ebenfalls garantiert. „Eine Sanierung der veralteten Wohnblöcke ist nicht mehr zeitgemäß, viele Mängel würden bestehen bleiben“, betonte Planungsstadtrat Johann Padutsch stets.

Mit vielen Mietern wurde eine einvernehmliche Lösung getroffen. „40 Bewohner im Bunfeld A, sprich Ignaz Harrer-Straße und Roseggerstraße, wollen aber nicht gehen“, weiß Windschbauer. „Nun sind wohl oder übel die Gerichte am Zug.“ Die Stadt muss die Parteien regelgerecht raus klagen.

Mieter Johann Wieser will Unterschriften sammeln: „2000 sind für ein Bürgerbegehren nötig, das ist zu schaffen.“ Einzelne Politiker wollen die Mieter dem Vernehmen nach unterstützen.



Betroffene Wohnungen

Stadtblatt Nr. 20, 18. Juli 2011



„Der Schritt ist notwendig, um eine zeitgemäße Siedlung zu erhalten“, sagt Planungsstadtrat Johann Padutsch (Bürgerliste) bei der Präsentation der Pläne. Anfang des Jahres haben Bürgerliste, ÖVP und FPÖ gegen die Stimmen der SPÖ eine Sanierung der Strubergasse-Häuser abgelehnt und für den Neubau gestimmt. Foto: Susanne Drauchner

1.200 Bewohner ziehen um

Mit Absiedlung der Strubergasse spitzt sich Lage am Wohnungsmarkt zu

1.200 Menschen müssen in den nächsten acht Jahren aus der Strubergassensiedlung abgesiedelt und in neuen Wohnungen untergebracht werden. Pro Jahr rechnet Wohnungsamtsleiter Peter Holzmann mit hundert zusätzlich benötigten Wohnungen – diese fehlen folglich den aktuell Wohnungssuchenden.

SALZBURG (dss). Die Pläne für die neue Strubergassensiedlung liegen vor. Demnach wird der Großteil der Häuser abgerissen und neu gebaut, nur die Häuserzeilen in der Roseggerstraße 3, 5, 7, 9, und 11 sowie einzelne Gebäude in der Leonhard-von-Keutschach-Straße bleiben erhalten und werden general saniert. Segnet der Gemeinderat den neuen Amtsbericht ab, kann bereits im Sommer nächsten Jahres mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Neue Siedlung in acht Bauphasen In den kommenden acht Jahren sollen die 610 Wohnungen, die in den 50er-Jahren errichtet wurden, neu errichtet werden. Derzeit fehlen in den Wohnanlagen großteils die Lufte, die Wohngrundrisse ent-

sprechen nicht mehr den heutigen Erfordernissen, die Haustechnik ist veraltet und Pkw-Abstellplätze fehlen großteils. „Das soll sich alles ändern“, sagt Planungsstadtrat Johann Padutsch (Bürgerliste).

So bekommt jede Wohneinheit einen Tiefgaragenabstellplatz, die Wohnungen bleiben von der Anzahl her gleich, gestalten sich aber moderner und mit neuen Grundrissen.

Während der Bauzeit erhalten die Mieter Ersatzwohnungen, mit Rückkehrrecht in die neuen vier Wände in der Strubergasse, zum gleichen Mietzins. „Wer möchte, kann aber auch in der Ersatzwohnung bleiben“, sagt Wohnungsamtsleiter Peter Holzmann. Pro Jahr reserviert er nun rund hundert Wohnungen für die Bewohner der Strubergassensiedlung. „Die haben bei der Vergabe Vorrang“, sagt er. Damit sinkt aber der Pool an städtischen Wohnungen für aktuell Wohnungssuchende. Vergibt die Stadt derzeit 500 Wohnungen pro Jahr, werden es in den nächsten sieben Jahren nur 400 pro Jahr sein. „Natürlich rechnen wir dadurch mit einer angespannten Situation“, sagt Holzmann.

Mieter zeigen Zustimmung

Die Gespräche mit den betroffenen Mietern laufen bereits. „Entgegen einiger Medienberichte freuen sich viele auf ihre neue Wohnung“, sagt der Mieter, deren Wohnungen im ersten Abschnitt abgerissen werden, haben bereits eine Vereinbarung unterschrieben und sich eine Ersatzwohnung ausgesucht.

Mit langfristig „Aufständischen“ rechnet Padutsch nicht: „Früher oder später wird jeder zur Erkenntnis kommen.“ Das wissem man aus früheren Absiedelungen.

8. Ein urbaner Stadtteil im Umbruch

Stärken / Chancen

- zentrale Lage
- Internationalität
- Bevölkerungswachstum
- Urbanität
- neue Stadtentwicklungsprojekte
- beste ÖPNV-Anbindung
- großes Kinder-/Jugendzentrum
- positiv wahrgenommene Stadträume
- gute Infrastruktur:
- wachsendes Kulturangebot
- Aufbruch-Image „Stadtumbau Lehen“

Schwächen / Risiken

- leerstehende Geschäftsflächen (v. a. Ignaz-Harrer-Straße)
- starke IV-Verkehrsbelastung
- Parkplatznot (fehlende Tiefgaragen)
- Überalterung
- Integrationskonflikte (fehlende Gegenmaßnahmen)
- öffentliche Grünflächen - geringe Nutzung
- anhaltend schlechtes Image
- Konzentration unterer sozialer bzw. einkommensschwacher Schichten
- fehlende Partizipation bei der Sanierung der Strubergassensiedlung