

Quartierssanierung Strubergasse

Salzburg, Lehen

Inge Strauß
Eva Katharina Lüftenegger
Patrick Lüftenegger

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Energie und Wohnbauforschung

Salzburg, 03. Juni 2013

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	1
Abstract	2
1 Einleitung.....	3
2 Vorbereitung des Sanierungsprozesses	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Zustand der Gebäude	5
2.3 Thermische Bewertung	6
2.4 Ziele der Sanierung	8
2.5 Empfohlene Vorgehensweise	9
2.6 Fördervariante für die Sanierung	9
3 Rahmenplan für die Modernisierung.....	11
3.1 Stadtteilentwicklungskonzept	11
3.2 Wirtschaftliches Konzept Gebäudeentwicklung.....	13
3.3 Energiekonzept.....	14
3.4 Finanzierungskonzept.....	18
3.5 Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation	20
3.6 Diskussion der Studie	24
4 Politische und mediale Entwicklung	25
4.1 Presseauszüge	25
4.2 Reaktion der Stadt Salzburg	30
5 Ist-Stand Sommer 2013.....	33
5.1 Sanierung	33
5.2 Neubau	34
5.3 Freiraum	35
6 Resümee Sanierungsprozess.....	37
6.1 Fazit Quartierssanierungen.....	38
6.2 Ausblick Quartierssanierungen	38

Kurzfassung

Die Stadt Salzburg ist Eigentümerin zahlreicher Wohngebäude im Stadtteil Lehen zwischen der Ignaz-Harrer-Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden. Im Frühling 2009 fiel der Beschluss den Baubestand der stadteigenen Wohnungen mit einem entsprechendem Sanierungskonzept innerhalb der nächsten 5 Jahre thermisch zu sanieren.

Ausgangssituation 2009: 16 Objekte, 382 Wohnungen, ca. 29 700 m² Bruttogeschoßfläche

Anhand eines Konzeptes sollte geprüft werden, wieweit die Sanierungen der Wohnungen im Areal der Strubergasse in die Förderkriterien der Programme Concerto und Haus der Zukunft fallen können und ob sich für die Stadt Salzburg Vorteile aus der Beteiligung in einem dieser Programme ergeben können.

Vorbereitung des Sanierungsprozesses: Die folgende Arbeit beginnt mit der Beschreibung der Ausgangssituation vor Projekteinreichung 2009. Ziele und Motivation der Stadt Salzburg und des SIR werden erläutert und der Gebäudebestand analysiert. Aus diesen Erkenntnissen wurden Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise entwickelt und eine Arbeitsgruppe gegründet.

Rahmenplan für die Modernisierung: Detaillierte Grundlagen für die Modernisierung wurden in Form eines Rahmenplans vom Nürnberger Architekten Schulze Darup entwickelt. Diese Studie enthält Konzepte betreffend Stadtentwicklung, Wirtschaftlichkeit, Energie und Finanzierung, Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation.

Politische und Mediale Entwicklung: Aus bisher ungeklärten Gründen gerät das Projekt plötzlich in den Fokus von Medien und Politik, und wird zum Stadtgespräch. Jegliche Sachlichkeit geht verloren. An Partizipation der Bewohner ist nichtmehr zu denken. Die gut gemeinten Sanierungsabsichten werden nur noch mit Rauswurf, Enteignung, Zwangsumsiedlung und Zerstörung in Verbindung gebracht.

Ist-Stand Sommer 2013: Ein Großteil der Sanierungen ist abgeschlossen. Die Entwürfe für die Neubauten stehen fest. An der Freiraumplanung und Gestaltung wird intensiv gearbeitet.

Resümee: Den Abschluss der Arbeit bilden die Zusammenfassung des Sanierungsprozesses und die daraus abgeleiteten Erkenntnisse für die Sanierung von Wohnquartieren.

Die wichtigen und hart erkämpften Erfahrungen aus dem Sanierungsprozess Strubergassensiedlung wurden bereits gemeinsam mit beteiligten Akteuren, weiteren Bauträgern, Vertretern der Stadtplanung und der Salzburg AG und mit Soziologen reflektiert. Die daraus entstandene Arbeitsgruppe „Plattform Siedlung“ beschäftigt sich seither mit der Vorbereitung künftiger Quartierssanierungen in der Stadt Salzburg.

Abstract

The city of Salzburg is owner of numerous residential building in the city district Lehen, situated between Ignaz-Harrer-Straße and the railway in the south. In Spring 2009 the City decided to retrofit the own buildings within the next five years with an appropriate rehabilitation concept.

Initial situation 2009: 16 objects, 382 flats, 29 700 m² gross floor area

It should be checked by means of a concept if the redevelopment of the flats in the Strubergassen area is compatible with the concerto program and Haus der Zukunft. Also the advantages for the City should be checked.

Preparation of the redeveloping process: The following work starts with the description of the initial situation before submission 2009. Targets and motivation of the city and the SIR are expounded and the existing building stock is analysed. Based on these perceptions recommendations for further approaches were made and a task force was established.

Framework for the modernisation: Detailed basics for the modernisation were developed in a framework paper by Schulze Darup an architect from Nürnberg. This survey includes concepts concerning urban development, economy, energy and financing and public relations and participation.

Political and medial development: So far the reasons are not clear for the sudden political and medial focus, anyhow the project gets talk of town. Participation of inhabitants was impossible. The well-intentioned rehabilitation purposes were just associated with expulsion, forced displacement, confiscation and destruction.

Actual state of affairs summer 2013: The majority of the rehabilitations are finished. Conceptions for the new buildings are certain. Intense work is set into the development of the outside spaces.

Conclusion: The finalisations of this paper are the conclusion of the whole rehabilitation process and the derived perceptions for the rehabilitation of residential quarters.

The important and out grinded experiences of the rehabilitation process Strubergassensiedlung were already discussed with all participating players, other real estate developers, representatives of the urban planning department and the Salzburg AG and with sociologists. The resulting task force "Plattform Siedlung" is working on the preparation of coming rehabilitation projects of residential areas in the city of Salzburg.

Einleitung

Die Sanierung der Strubergassensiedlung hat in Salzburg mittlerweile schon ein Stück Geschichte geschrieben. Seit mehreren Jahren hält dieses Großprojekt alle daran Beteiligten (Politik, Stadtverwaltung, Mieter, Anrainer und Bauträger) auf Trab und die Entwicklung dieses Projektes hier umfassend darstellen zu können, muss etwas weiter ausgeholt werden.

Bereits vor 2009 herrschten seitens SIR - mit dem EU Projekt concerto im Hintergrund - Bestrebungen, die Sanierung der Strubergasse in die Modernisierung des Stadtteils Lehen mit auf zu nehmen. Eine umfassende Sanierung war damals aus stadtpolitischer Sicht noch nicht geplant. Die Bestrebungen gingen in Richtung einer thermischen Sanierung, welche außenseitiges Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Bestandsfenster durch PVC Fenster und die Dämmung der Keller-, sowie der obersten Geschosdecke vorsah. Eine Gruppe reger Mitarbeiter aus den Abteilungen SIR, SIG und der Stadt Salzburg war von dieser thermischen Sanierung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nicht überzeugt. So wurde 2009 von SIR eine Arbeitsgruppe einberufen, welche basierend auf Angaben der Stadt Salzburg über weitere Vorgehensweisen tagte.

1 Vorbereitung des Sanierungsprozesses

Zum Einstieg in das Projekt wurde 2009 vom SIR eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen (SIG, KGL, Stadtplanung, Salzburg AG). In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurde beschlossen Vorschläge und Grundlagen für einen ganzheitlichen Ansatz der Sanierung der Strubergassensiedlung zu erarbeiten und als Entscheidungsgrundlage für die Politik aufzubereiten.

Als wesentliche Ansätze wurden dabei folgende Themen angesehen:

- Thermische Sanierung
- Energieversorgung
- Gesamtsanierung einzelner Stiegenhäuser oder Objekte
- Sanfte Nachverdichtung
- Freiflächen
- soziale Durchmischung und Quartiersmanagement

Um all diese Aspekte zu berücksichtigen und doch möglichst schnell zu abstimmungsfähigen Konzepten zu kommen schlägt Frau Straßl vor, eine Studie in Auftrag zu geben, die die ganzheitliche Sanierung der Strubergassensiedlung mit ihren Möglichkeiten und Potentialen untersucht. Eine solche Studie würde sich in der Größenordnung von ca. 15.000€bewegen – eine Drittelfinanzierung ist denkbar: 1/3 SIG, 1/3 Stadtplanung, 1/3 SIR.

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Salzburg ist Eigentümerin zahlreicher Wohngebäude im Stadtteil Lehen zwischen der Ignaz-Harrer-Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden. Im Frühling 2009 fiel der Beschluss den Baubestand der stadteigenen Wohnungen mit einem entsprechendem Sanierungskonzept innerhalb der nächsten 5 Jahre thermisch zu sanieren.

Ausgangssituation 2009: 16 Objekte, 382 Wohnungen, ca. 29.700 m² Bruttogeschosßfläche

Im Stadtteil Lehen wurden viele Projekte vorbereitet und umgesetzt, die langfristig eine Aufwertung dieses zentralen Stadtteils bringen sollen.

Anhand eines Konzeptes sollte geprüft werden, wieweit die Sanierungen der Wohnungen im Areal der Strubergasse in die Förderkriterien der Programme Concerto und HdZ fallen können und ob sich für die Stadt Salzburg Vorteile aus der Beteiligung in einem dieser Programme ergeben können.

1.2 Zustand der Gebäude

Die Wohnhäuser im Areal wurden kurz nach dem Krieg errichtet. Die Gebäude entsprechen hinsichtlich der thermischen Gebäudequalität und der Grundrissgestaltung nicht den zeitgemäßen Anforderungen. In einigen Häusern wurden Fenster ausgetauscht, in einem Objekt eine Dämmung der Fassade ausgeführt, die Dächer teilweise saniert. Die Gebäude haben noch keine Zentralheizung, in einzelnen Wohnungen wurden bei Neuvermietung Einzelgasthermen eingebaut. In einigen Objekten gibt es massive Probleme mit Schimmel.



Abb. 1: Bestandsaufnahme 2009, Innenaufnahmen Strubergasse

Die Außenräume der Siedlung sind großzügig und weisen einen schönen alten Baumbestand auf. Es gibt allerdings keine Organisation der PKW Parkflächen und der Mülltonnen. Im hinteren Teil der Siedlung befindet sich ein großzügiger Spielplatz mit schöner Bepflanzung.



Abb. 2: Außenaufnahmen 2010, Freiflächen innerhalb der Siedlung

Für den ca. 12m tiefen Grünraum südlich der Wohnbauten an der Ignaz-Harrer-Straße soll in einem Prozess mit den Bewohnern geprüft werden, ob und wie eine Öffnung zu den allgemeinen Freiräumen des Stadtwerk Lehen möglich ist.

1.3 Thermische Bewertung

Im Winter 2006 und 2007 wurden von SIR thermografische Außenaufnahmen von einigen Bauten gemacht.

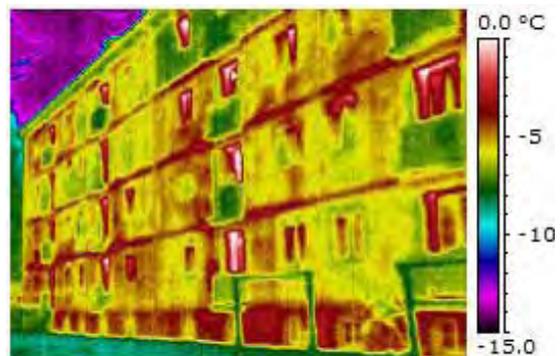


Abb. 3: Thermografieaufnahmen Winter 2006/7

Die großen Farbunterschiede zeigen deutlich, wie unterschiedlich die Oberflächentemperatur ist. Die Decken zeichnen sich deutlich ab, auch ist erkennbar welche Räume stärker oder weniger stark beheizt sind. Auch in den Sockelzonen geht viel Wärme verloren – Die Problempunkte der Fußbodenecken im Erdgeschoß sind schimmelgefährdet.

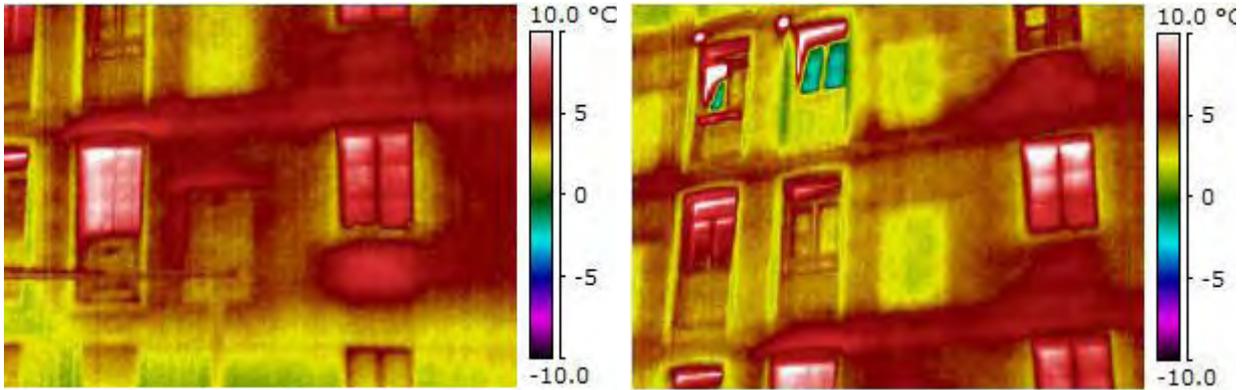


Abb. 5: Wärmequellen (Heizkörper) unter den Fenstern sind deutlich erkennbar. Daneben sind ebenfalls Flächen mit unterschiedlichem Wärmedurchgang (z.B. Einbauschränke, Kühlschränke..) erkennbar.

Die hellen Stellen oberhalb der Fenster sind nur teils auf gekippte Fenster zurückzuführen, bei den meisten zeigen sie deutliche Undichtigkeiten und damit hohen Wärmeverlust.

Da in manchen Wohnungen konkrete Probleme mit Schimmel bestehen, wurden in einigen Wohnungen auf Wunsch der Hausverwaltung auch Innenthermografien gemacht.

Beispiel einer Innenthermografie im Gebäude Strubergasse 35. Bei einer Raumtemperatur von ca. 21 Grad, hat die Fensterecke nur mehr eine Oberflächentemperatur von ca. 12 Grad. Die große Differenz der Oberflächentemperatur an der Wand lässt an den kritischen Stellen (Außenecken, Fensteranschlüsse) leicht Schimmel entstehen.

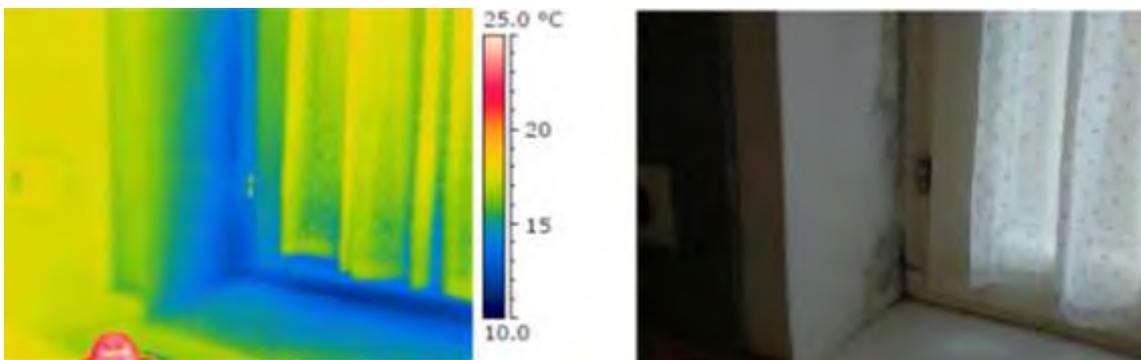


Abb. 6: Schimmelbildung wegen undichten Fensterrahmen

Mindeststandards Wohnbauförderung

Von der Wohnbauförderung gibt es vorgegebene Mindeststandards für thermische Sanierungen. Bei besserer Qualität erhöht sich auch der Förderungssatz. Bei einer umfassenden Sanierung (mind. 3 Maßnahmen werden gleichzeitig getätigt) kommt das Energiepunktesystem wie im Neubau zum Tragen.

Bei Einzelsanierungsmaßnahmen wird für die Fassade ein U-Wert von max. 0,35, die oberste Decke von 0,2 und die Kellerdecke von 0,4 W/m²K. Für die Fenster gibt es gestaffelte Förderungssätze Von 1,5 – 1,1, von 1,1 bis 0,8 und unter 0,8.

1.4 Ziele der Sanierung

- Wertsteigerung des Gebäudebestandes
- Sicherung der dauernden Vermietbarkeit
- Steigerung der Gebäude- und Wohnqualität und Anpassung an einen zeitgemäßen Wohnstandard
- Verringerung der Energiekosten
- Optimierter Einsatz der Geldmittel zur Qualitätsverbesserung der Gebäude
- Imagewirkung als Identifikation für die Bewohner und für den Stadtteil

Etwa 70% der Bewohner in der Strubergassensiedlung sind älter als 60 Jahre. Viele Wohnungen in diesen Häusern sind Kleinstwohnungen mit 45-48m², die heute kaum mehr nachgefragt werden, bzw. bei Neuvermietungen fast ausschließlich für Personen oder Familien mit sehr geringem Einkommen und/oder Migrantenfamilien in Frage kommen. Bei einem (durch die Altersstruktur) absehbaren größeren Mieterwechsel in den nächsten 10 Jahren ist sehr wichtig auf eine gute soziale Durchmischung für diese Siedlung zu achten, zumal in unmittelbarer Nähe neue Wohnungen mit gutem Standard errichtet werden. Für das soziale Gefüge und die Lebensqualität in der Siedlung Strubergasse ist sehr darauf zu achten, dass sich hier nicht das Image einer „2. Klassen“ Siedlung ergibt.

Im Stadtwerk Lehen wurden zudem viele barrierefreie Wohnungen errichtet, in der Siebenstätter Straße betreute Wohnungen und ein Pflegeheim gebaut. Für viele der älteren Bewohner der Strubergassensiedlung war es durchaus eine Option innerhalb des gleichen Stadtteils in eine seniorentaugliche und komfortablere Wohnung zu wechseln.

Bei gezielter Information und Beratung der Bewohner war von Anfang an geplant durch Umsiedlung in Neubauprojekte einzelne Stieghäuser in der Strubergasse für die Sanierungsmaßnahmen freizumachen. Moderne Grundrisse sollen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen und so zu einer sozialen Durchmischung beitragen.

Bessere Wohnqualität, größere Wohnungen und zeitgemäße Ausstattung soll auch die Fluktuation bei den Wohnungen verringern, da sie nicht mehr als reine Übergangs- oder Startwohnungen genutzt werden. Jeder Mieterwechsel verursacht dem Eigentümer Kosten und Aufwand.

Die Strubergassensiedlung liegt im Bereich des Fernwärmenetzes der Salzburg AG. Im angrenzenden Stadtwerk Lehen ist ein solarunterstütztes hocheffizientes Mikronetz zur Wärmeversorgung entstanden. Da die Häuser keine Zentralheizungen besitzen (ein Teil hat noch Einzelofenheizungen und ein anderer wurde mit Einzelgasthermen ausgestattet) wurde bereits zu Beginn angeregt, die Möglichkeit des Anschlusses an die Fernwärme oder das Mikronetzes aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen zu prüfen.

1.5 Empfohlene Vorgehensweise

- Erhebung des Baubestandes und erste Berechnung eines Bestands-Energieausweises als Basis für die weitere Planung- und Konzeptionsarbeiten
- Berechnung und Darstellung der von der Stadt derzeit projektierten Sanierungsmaßnahmen
- Überprüfung von Varianten zur Optimierung des Sanierungsergebnisses für die gesamte Siedlung
- Vergleichende Berechnung der notwendigen Finanzierung unter Einbeziehung verschiedener Fördervarianten und Darstellung der längerfristigen Erhaltungs- und Betriebskosten

Als Steuerungselement wird eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt (DI Lackner), der KGL (Steckenbauer), Baumeister Schnöll und des SIR vorgeschlagen. Als weitere Experten könnten Herr Meisl (als Spezialist für Haustechnik und Heizungsumstellung) und ein Bauphysiker beigezogen werden. Sollte sich eine sinnvolle optimierte Variante für die Sanierung herausstellen, so soll diese der Stadtpolitik von Vertretern der Arbeitsgruppe vorgestellt werden.

1.6 Fördervariante für die Sanierung

Die Wohnbauförderung des Landes stellt für Sanierungsmaßnahmen zinsgünstige Darlehen (1%) mit wählbarer Laufzeit (5, 10 oder 20 Jahren) zur Verfügung.

Im EU Projekt „Green Solar Cities“ ist das Thema Sanierung ein wesentlicher Bestandteil und im Zuge des Gesamtprojektes können thermische Sanierungen, die ein ganzheitliches Konzept haben und den Voraussetzungen für Concerto entsprechen (30% besser als Bauordnung) eine Direktförderung von der EU bekommen. Diese Förderungen betragen im Demonstrationbereich 35% der anerkekbaren Mehrkosten (44 €/je m² BGF) und sind ein

nicht rückzahlbarer Direktzuschuss. Es kommt zu keiner Kürzung dieser Förderung wenn zur Finanzierung der Maßnahmen Darlehen aus der Wohnbauförderung verwendet werden.

Bei der Installation einer thermischen Solaranlage oder PV am Dach (durch die Stadt oder die Salzburg AG) wäre zusätzlich eine Förderung für diese Maßnahmen möglich.

Für demonstrative, innovative Sanierungen im energieeffizienten Bereich besteht auch die Möglichkeit Gelder aus dem Leitprojekt „Stadtumbau Lehen“ im Programm Haus der Zukunft anzusprechen. Für vorbereitende Erhebungen und innovative Maßnahmen können auch Mittel aus dem Modellwohnbau aus der Wohnbauforschung des Landes angesprochen werden.

2 Rahmenplan für die Modernisierung

Die von SIR beauftragte Studie von Schulze Darup (2010) hat zum Ziel, Potentiale und Möglichkeiten herauszuarbeiten, um den Wohnpark so zu sanieren, dass er den Anforderungen der nächsten vierzig Jahre im Sinne der Nachhaltigkeit gerecht werden kann.

Im Wesentlichen sollte die Studie folgende, in der Arbeitsgruppe festgelegte, Themengebiete ausführlich behandeln:

- Freiräume und PKW Stellplätze
- Wohnungstypologien
- Sanieren / Neubau / Nachverdichtung
- Sanierungsstandards
- Energieverbrauch / Nutzung erneuerbarer Energie (PV)
- Kosten

Die Ausarbeitung erfolgte bis zum März 2010 durch Architekt Burkhard Schulze Darup und wird im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Alle Inhalte, Zitate und Abbildungen sind aus der Studie.

2.1 Stadtteilentwicklungskonzept

„Das Planungsgebiet liegt im urbanen Stadtkern und ist zu strukturieren und zu verbessern, wobei Rahmenbedingungen für die Bebauung festgelegt werden müssen. Die Bebauungsstruktur soll weitgehend eine mittlere Körnung aufweisen. Wohnanteile laut Bebauungsplänen sind tendenziell zu erhalten, im urbanen Kern sollte aufgrund gewünschter Höhenentwicklung auch eine höhere bauliche Nutzung geprüft werden! 3-5 Geschosse wurden festgelegt, die Identität soll gestärkt und aufgewertet werden, attraktive Freiraumgestaltung, sowie Hierarchisierung des Wege- und Verkehrsnetzes zur besseren Orientierung forciert werden.“ (Auszug aus der Stellungnahme von DI Stephan Kunze, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 2010 bzgl. Anforderungen auf Grund des REK 2007)

Wohnumfeld

Am 3.2.2010 fand ein Workshop zum Freiflächenkonzept der Nürnberger Hirschmann & Lehner zusammen mit allen Projektbeteiligten statt. Herausgearbeitet wurden Lösungen für Mietergärten, Wegeführung, PKW Freiheit für Innebereiche, Wohnstraßengestaltung etc.

Prinzipiell verfügt das Wohngebiet über eine hervorragende Anbindung durch Bus und Bahn, zwei S-Bahnhaltestellen *Salzburg Aighof* und *Salzburg Mülln* wurden 2009 eröffnet. Zahlreiche O-Bus Haltestellen schaffen ein übersichtliches und reizvolles Angebot für die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Die Schaffung neuer Radwege und speziell überdachter Radabstellplätze direkt vor Hauseingängen wird im weiteren Rahmenplan angedacht. Auch das bestehende Fußwegenetz soll weiter ausgebaut werden und sich in der Freiflächengestaltung zwischen den Häusern einbetten.



Abb. 7: Freiflächenplanung – Planungsskizze Hirschmann & Lehner als Grundlage für den ersten Planungszyklus und den Zwischenbericht (Schulze Darup 2010, S. 6)

Stellplatzproblematik

Im Altbestand existieren 280 Parkplätze für 482 Wohnungen. Bei einem vorgeschriebenem Schlüssel von 1,2 Stellplätzen pro WE und hinzukommenden 40-60 Plätzen für gewerbliche Zwecke, müssten insgesamt um die 600 Parkplätze in der Strubergassensiedlung errichtet werden.

Möglichkeit der Faktorsenkung auf 0,7 (begründbar auch weil hoher Anteil der Mieter im Pensionsalter ist; nachfolgende Mieter müssten Kompromisse eingehen): ca 400 Stellplätze.

Der Neubau in der Rudolf-Biebl-Straße soll mit Errichtung der TG1 erfolgen, bei eingeschossiger Ausführung würde diese Maßnahme 195 Plätze bedeuten (150).

Weiters werden Maßnahmen zur Reduzierung des PKW Anteils in der Siedlung angedacht: Bonusse für autofreie Mieter (Jahreskarten ÖPNV oder Reduzierung Mitgliedsbeitrag Car-Sharing). Im Gegenzug dazu könnten Gebühren für PKW Haltung eingehoben werden und künftige Mieter sich vertraglich gegen die Haltung eines eigenen PKWs aussprechen.

2.2 Wirtschaftliches Konzept Gebäudeentwicklung

Die Stadt Salzburg als Eigentümer zahlreicher Wohngebäude im Stadtteil Lehen hat im Frühling 2009 beschlossen, durch ein Sanierungskonzept den stadteigenen Baubestand innerhalb der folgenden 5 Jahre thermisch zu sanieren.

Wohnungsmix und Grundrisstypen

Die Grundriss-Typologie im Gebiet wird beherrscht durch die Grundrisstypen:

1 Zi. + Wohnküche, 2 Zi. + Wohnküche und 3 Zi. Wohnungen

Kleine Wohnungen dominieren, familiengerechte Grundrisse sind nur begrenzt vorhanden. Eine ausgewogene Mischung von Wohnungen soll im Rahmen der Sanierung erzielt werden. Außerdem wird eine Nachverdichtung um 35% von 26.700m² auf 36.000m² angestrebt.

Maßnahmen für behindertengerechtes und barrierearmes Wohnen

Neubauten sollen vollständig barrierefrei ausgeführt werden. In einzelnen Erdgeschossen besteht die Möglichkeit die Wohnung über die Terrasse zugänglich zu machen. Neue Aufzüge mit Halbgesschossaufenthalten sind insbesondere für teilmobile ältere Menschen angedacht. Gewerbeflächen werden vollständig barrierefrei ausgeführt.

Modernisierungskonzept

Variante 1: Standardmodernisierung durch thermische Sanierung, Schaffung von Gemeinschaftsbereichen, vorgestellten Balkonen und Freiflächengestaltung.

Variante 2: Faktor-10-Standard mit erhöhtem Modernisierungsstandard durch Verbesserung der Gebäudehülle unter Verwendung von Passivhauskomponenten, umfassenden Maß-

nahmen im Gemeinschaftsbereich und Aufwertung der Wohnungen, Erstellung von Balkons und Freiflächengestaltung.

Variante 3: Neubau im Passivhausstandard der drei Abrissgebäude an der Leonhard-von-Keutschach-Straße als durchgängiger Baukörper zuzüglich Anbauten im PH Standard in zweigeschossiger Höhe für Büros/Gewerbeflächen.

Variante 4: Nachverdichtung der Gebäude durch Aufstockung im Passivhausstandard

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Die Modernisierungen sollen mit höchster Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden. Die Gebäudehülle als maßgebender Kostenfaktor soll in einem Zug saniert werden. Innerhalb der Wohnungen wird wenig verändert – erst bei Mieterwechsel oder ausdrücklichem Wunsch werden Erneuerungen und Reparaturen durchgeführt. Mieter sollen generell während der Modernisierung unter zumutbaren Umständen in den Wohnungen bleiben können.

Neubauten und Dachaufstockungen werden in den charakteristischen Neubaustandards mit Passivhausqualität ausgeführt. Weiters sollen den Mietern während des Prozesses Ansprechpartner für technische und soziale Aspekte zur Seite stehen, die Wünsche und Anregungen sowie zeitliche Komponenten entgegennehmen und koordinieren. Schall- und Staubintensive Arbeiten sollen auf ein zeitliches Minimum reduziert und den Mietern rechtzeitig angekündigt werden. Zeitplan der Gesamtmaßnahme soll sich auf 5-10 Jahre belaufen.

2.3 Energiekonzept

Es wird vorgeschlagen, den Wohnpark Strubergasse in den Sektoren Heizung, Warmwasser und Strom zu einer Plusenergiesiedlung zu entwickeln. Im Zuge der Studie wurde diesbezüglich eine ausführliche Bestandsaufnahme des damaligen Zustands gemacht und von Schulze Darup verschiedene Standards für Modernisierungsmaßnahmen angedacht, die von der Standardsanierung über erhöhten Standard unter Einsatz von Passivhaus-komponenten bis hin zum Passivhausstandard für Neubau und Aufstockungen gehen.

Der mittlere Heizwärmebedarf lag damals laut Energieausweise durch RAAB ENGINEERING in Wien bei $120 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}_{\text{BGF}}$. Mittels PHPP wurden für die verbesserten U-Werte der vorgeschlagenen Standards die zu erwartenden HWBs gerechnet und folgende Werte erzielt:

	Bestand	Variante 1 Standard	Variante 2 Faktor 10 San.	Var. 3 Pas- sivhaus
Bauteil	U-Wert	U-Wert	U-Wert	U-Wert
	W/(m ² K)	W/(m ² K)	W/(m ² K)	W/(m ² K)
Außenwand	1,2-1,6	0,16	0,14	0,12
Kellerdecke	1,0-1,4	0,25	0,16	0,14
Decke über OG	1,0-1,6	0,14	0,12	0,1
Dachschräge	1,0-1,6	0,14	0,12	0,1
Treppenhauswand zum Keller	1,4-1,8	0,18	0,16	0,12
Treppenhauswand z. Dachboden	1,4-2,0	0,16	0,14	0,12
Außentür (U-Wert)	2,5-3,0	1,25	1,25	0,8
Innentür zu unbeh. (U-Wert)	2,5-3,0	1,25	1,25	0,8
Außenwand zu Erdreich	1,0-1,4	0,16	0,14	0,12
Fenster (U-Wert)	U _w =2,8	U _w =0,9	U _w =0,85	U _w =0,8
Lüftung	frei	Abluft	WRG	WRG
Wärmebrückenzuschlag	ΔU _{WB} =0,1	ΔU _{WB} =0,05	ΔU _{WB} =0,03	ΔU _{WB} =0,00
Luftdichtheit (n50)	3 – 6 h ⁻¹	1,0 h ⁻¹	0,6 h ⁻¹	0,6 h ⁻¹

Abb. 8: Ausgangsstandards der Maßnahmenpakete (Schulze Darup 2010, S. 37)

Gegenüberstellung der Maßnahmenpakete für die Standards:

- Variante 1: bereits intendierter Standard (51,4 kWh/m²a)
- Variante 2: Faktor 10 – erhöhter Standard durch Einsatz von Passivhauskomponenten (20,4 kWh/m²a)
- Variante 3 Passivhaus (14,4 kWh/m²a)



zung und Warmwasserbereitung und der Umbau auf eine zentrale Versorgung. Bei den Gasetagenheizungen rückt eine Übergabestation an die Stelle der Gastherme.

Die Empfehlung richtet sich klar in Richtung sukzessivem Anschluss an bestehendes Fernwärmenetz unter Berücksichtigung zukünftig zu erwartender Kosten.

Verkehr

Senkung des motorisierten Individualverkehrs muss jedenfalls Ziel jeglicher Neuplanungen im Stadtgebiet sein. Ambitionierte Ziele über die Gründung von Elektrofahrzeugflotten müssen je Gebiet geprüft werden und bedürfen einer Entwicklungszeit von mehreren Jahren.

Stromeffizienz und Photovoltaik

Der Gebäudeeigentümer hat im Mietwohnbereich nur geringen Einfluss auf den Stromverbrauch der Wohnungsnutzer, dennoch ist der Faktor "Haushaltsstrom" von entscheidender Bedeutung für eine energetisch-ökologische Bewertung. Einsparungen in diesem Bereich von rund 50% und mehr sind durch geringen Investitionsaufwand und ohne Komfortverlust möglich. So sollten beispielsweise sukzessive alle Haushaltsgeräte auf Beststandards gebracht und die Vermeidung von Stand-By Stromfressern forciert werden.

Das Ausstatten der Wohnungen mit einem Satz hochwertiger Energiesparleuchten kann einfach über den Vermieter selbst abgewickelt werden. Überdies bedarf es Hilfe und Motivation für die Mieter in Form von Infoabenden oder Workshops und Printmaterialien mit stichhaltigen Informationen.

Ertrag durch Photovoltaik

Grundsätzlich sollte die Strubergassensiedlung zu einer Plusenergiesiedlung entwickelt werden und dafür ist die Erzeugung von Strom, beziehungsweise auch die Einspeisung ins öffentliche Netz unerlässlich. Verschiedenste Varianten werden durchgerechnet und Potentiale für die Implementierung eines PV Netzes erhoben (Unausgebaute Walmdächer, ausgebaute Dächer, Pultdächer), wobei die Variante 3 mit neuen Pultdächern pro m² Solarzelle einen Ertrag von 35,7 kWh/m²a erzielen könnte.

Primärenergiebilanz und Plusenergiekonzept

Mikronetz, Strom PE-Faktor 2,6		NUTZENERGIE			ENDENERGIE			PRIMÄRENERGIE			
Nr	Faktor	Nutzfläche	Heizung	Warmw.	Strom	Heizung	Warmw.	Strom	Heizung	Warmw.	Strom
		m ²	kWh/a	kWh/a	kWh/a	1,15	1,17	1,00	0,42	0,42	2,6
						kWh/a	kWh/a	kWh/a	kWh/a	kWh/a	kWh/a
23	Rudolf Bieblstrasse 24,26	2.644,8	39.672,0	47.606,4	44.080,0	45.622,8	55.699,5	44.080,0	19.161,6	23.393,8	114.608,0
24	Rudolf Bieblstrasse 28,30	2.644,8	39.672,0	47.606,4	44.080,0	45.622,8	55.699,5	44.080,0	19.161,6	23.393,8	114.608,0
25	Rudolf Bieblstrasse 32,34	2.644,8	39.672,0	47.606,4	44.080,0	45.622,8	55.699,5	44.080,0	19.161,6	23.393,8	114.608,0
26	Strubergasse 27	769,0	39.526,6	13.842,0	12.816,7	45.455,6	16.195,1	12.816,7	19.091,3	6.802,0	33.323,3
27	Strubergasse 29,31	2.109,1	100.978,6	37.963,9	35.151,8	116.125,4	44.417,8	35.151,8	48.772,7	18.655,5	91.394,6
28	Strubergasse 32-36	1.396,5	27.297,9	25.137,0	23.275,0	31.392,6	29.410,3	23.275,0	13.184,9	12.352,3	60.515,0
29	Strubergasse 35	752,0	38.652,8	13.536,0	12.533,3	44.450,7	15.837,1	12.533,3	18.669,3	6.651,6	32.586,7
30	Strubergasse 37,39	2.152,6	39.201,6	38.754,0	35.883,3	45.081,8	45.342,2	35.883,3	18.934,4	19.043,7	93.296,7
31	Strubergasse 38-42	1.394,1	27.251,5	25.094,3	23.235,4	31.339,2	29.360,3	23.235,4	13.162,5	12.331,3	60.412,1
32	Strubergasse 41,43	2.108,0	41.901,6	37.944,0	35.133,3	48.186,8	44.394,5	35.133,3	20.238,5	18.645,7	91.346,7
33	Strubergasse 44,46	1.777,7	34.749,1	31.998,4	29.628,1	39.961,5	37.438,1	29.628,1	16.783,8	15.724,0	77.033,1
34	Strubergasse 48-52	1.392,9	27.228,3	25.072,9	23.215,6	31.312,5	29.335,3	23.215,6	13.151,3	12.320,8	60.360,6
35	Strubergasse 54,56*	1.816,3	35.503,5	32.693,1	30.271,4	40.829,0	38.250,9	30.271,4	17.148,2	16.065,4	78.705,5
36	Strubergasse 64,66	1.816,3	35.503,5	32.693,1	30.271,4	40.829,0	38.250,9	30.271,4	17.148,2	16.065,4	78.705,5
37	Strubergasse 58-62*	1.448,8	28.319,3	26.077,5	24.145,8	32.567,1	30.510,7	24.145,8	13.678,2	12.814,5	62.779,2
38	Leonhard von Keutschachstr. 19-25	2.204,0	43.082,4	39.672,0	36.733,3	49.544,8	46.416,2	36.733,3	20.808,8	19.494,8	95.506,7
39	Leonhard von Keutschachstr. 27-35	3.489,7	63.771,9	62.814,6	58.161,7	73.337,7	73.493,1	58.161,7	30.801,8	30.867,1	151.220,3
40	Leonhard von Keutschachstr. 37-39	1.005,8	19.661,0	18.104,6	16.763,5	22.610,1	21.182,4	16.763,5	9.496,3	8.896,6	43.585,2
41	Roseggerstrasse 3,5	1.102,0	50.309,2	19.836,0	18.366,7	57.855,6	23.208,1	18.366,7	24.299,3	9.747,4	47.753,3
42	Roseggerstrasse 7-11	1.400,1	63.916,5	25.201,1	23.334,4	73.504,0	29.485,3	23.334,4	30.871,7	12.383,8	60.669,4
	SUMME	36.069	835.871	649.254	601.161	961.252,0	759.626,7	601.160,7	403.726	319.043	1.563.018
	GESAMTSUMME Heizung, WW, Strom			2.086.286			2.322.039			2.285.787	
	PV-Ertrag Variante 1 - tradierte Dachform, ausgebautes Dach						869.832		2,6 PE-Faktor	2.261.564	
	PV-Ertrag Variante 2 - Satteldach, unausgebaut und voll nutzbar						1.290.318		2,6 PE-Faktor	3.354.827	
	PV-Ertrag Variante 3 - Pultdach Süd - Ost - West 20 ° Dachneigung						1.288.625		2,6 PE-Faktor	3.350.426	

Abb. 10: Bilanzierung des Endenergiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom nach Nutzenergie, Endenergie und dem daraus resultierenden Primärenergiebedarf von 2.286 MWh/a. Der primärenergetische Photovoltaik Ertrag liegt bei 3.354 MWh/a bei der Variante 2 und 3.350 MWh/a bei der Variante 3 jeweils deutlich im Plusenergiebereich. (Schulze Darup 2010, S. 54)

"Die Bilanzierung belegt generell, dass mit heute marktverfügbarer Technik zu vertretbaren Kosten der Wohnpark Strubergasse auf einen bilanziellen Plusenergiestandard gebracht werden kann. Zur Verwirklichung dieses Visionären Ansatzes müssen allerdings erweiterte Untersuchungen erfolgen, um die Annahmen und Techniken profunde zu belegen und detailliert zu projektieren." (Schulze Darup 2010, S. 56)

2.4 Finanzierungskonzept

Bei Bauten aus der Nachkriegszeit muss grundsätzlich überprüft werden, inwiefern Abriss und Neubau eine wirtschaftlich günstige Lösung darstellt.

Die Studie enthält sehr detaillierte Abschätzungen zu Investitionskosten, die jedoch hier nicht näher erläutert werden sollen. Auszugsweise eine Tabelle zu energiebedingten Investitionskosten und Mehrinvestitionen unter Betrachtung der einzelnen Bauteile, sowie der Gebäudetechnik.

	Var 1 – Standard		Var. 2 – Faktor 10 Mehrinvestitionen		Var. 3 – Passivhaus Mehrinvest. Vs. Var. 2	
	brutto €	€/ m²	brutto €	€/m²	brutto €	€/m²
Außenwand	121.564,99	79,45	7.496,51	4,90	8.899,45	5,82
Außenwand Erdreich	1.954,08	1,28	118,16	0,08	117,70	0,08
Decke über OG	32.718,86	21,38	2.808,96	1,84	2.928,96	1,91
Kellerdecke	24.038,44	15,71	4.650,55	3,04	2.834,72	1,85
Wand zu unbeheizt	6.544,56	4,28	691,16	0,45	809,95	0,53
Türen zu unbeheizt	7.128,00	4,66	0,00	0,00	3.300,00	2,16
Fenster	98.206,34	64,19	6.798,90	4,44	15.108,67	9,87
Außentüren	5.856,40	3,83	0,00	0,00	2.768,48	1,81
Wärmebrücken	4.102,83	2,68	0,00	0,00	3.025,02	1,98
Luftdichtheit	5.049,00	3,30	400,00	0,26	200,00	0,13
Lüftung	48.960,00	32,00	53.550,00	35,00	0,00	0,00
Heizung	159.970,00	104,56	-23.178,00	-15,15	-9.383,00	-6,13
Summe brutto – Mehrinvestitionen	516.093	337	53.336	35	30.610	20
Kosten pro m² Wohnfläche		337		372		392

Abb. 11: Zusammenstellung der energiebedingten Kosten sowie der Mehrinvestitionskosten für die Standards der Variante 2 und Variante 3 am Beispiel des Gebäudes Strubergasse 64-66.

Gesamtkosten für die Modernisierung Wohnpark Strubergasse

Aufbauend auf Kostenwerte in vorangegangenen Kapiteln kann die finanziell zu erwartenden Belastung der diversen Modernisierungsvarianten abgeschätzt werden.

Gesamtkosten Modernisierung					Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5
Nr	Objekt	Nutzfläche m²	Nachverdichtung Neubau* m²	Aufstock. m²	Standard 1042 €/m²	Faktor 10 1080 €/m²	PH-San. 1102 €/m²	Aufstock. 1400 €/m²	Neubau 1600 €/m²
23	Rudolf Bieblstrasse 24,26		2.645						4.231.680
24	Rudolf Bieblstrasse 28,30		2.645						4.231.680
25	Rudolf Bieblstrasse 32,34		2.645						4.231.680
26	Strubergasse 27	769		DG ausgeb.	801.298				
27	Strubergasse 29,31	1.905		204	1.985.010			285.750	
28	Strubergasse 32-36	1.176		221		1.270.080		308.700	
29	Strubergasse 35	752		DG ausgeb.	783.584				
30	Strubergasse 37,39	1.279	634	240		1.381.320		336.000	1.014.400
31	Strubergasse 38-42	1.174		220		1.267.920		308.175	
32	Strubergasse 41,43	1.904		204		2.056.320		285.600	
33	Strubergasse 44,46	1.497		281		1.616.760		392.963	
34	Strubergasse 48-52	1.173		220		1.266.840		307.913	
35	Strubergasse 54,56*	1.530		287		1.651.860		401.494	
36	Strubergasse 64,66	1.530		287		1.651.860		401.494	
37	Strubergasse 58-62*	1.220		229		1.317.600		320.250	
38	Leoneh.v.Keutschachstr. 19-25	1.856		348		2.004.480		487.200	
39	Leoneh.v.Keutschachstr. 27-35	2.116	823	551		2.285.280		770.980	1.316.800
40	Leoneh.v.Keutschachstr. 37-39	847		159		914.760		222.338	
41	Roseggerstrasse 3,5	928		174	966.976			243.600	
42	Roseggerstrasse 7-11	1.179		221	1.228.518			309.488	
	GESAMTSUMME	22.834,0	9.391,4	3.844,2	5.765.386	18.685.080		5.381.943	15.026.240
							44.858.649		

Abb. 12: Kostenzusammenstellung: Unterscheidung nach den Gebäuden, die modernisiert werden nach Variante 1 (Standardsanierung), Variante 2 (Faktor 10), Variante 3 (Passivhaus), Variante 4 (Aufstockung der Bestandsgebäude)

Die Studie gibt eine detaillierte Übersicht zu förderbaren Kosten aus dem Gesamtprojekt, eine Aufstellung zu erwartenden resultierender Belastungen für die Mieter, sowie eine erste Abschätzung zur Einsparung bei Nebenkosten.

2.5 Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation

Werden für ein Wohnquartier Planungsüberlegungen angestellt, so ist dies ein tiefer Eingriff in den Lebensraum der Bewohner. Externe Fachleute stellen Wohn- und Freiflächenräume in Frage, die den dort lebenden Menschen über Jahrzehnte Geborgenheit gegeben haben und im besten Fall zur Heimat geworden sind. Dennoch ist dieser Prozess unerlässlich, um Gebiete weiter zu entwickeln, deren Baulichkeiten und Strukturen erkennbar in absehbarer Zeit an Grenzen gelangen werden.

Es ist aber unabdingbar, zu einem sehr frühen Zeitpunkt die Bewohner über das Vorhaben zu informieren und in den Planungsprozess einzubeziehen. Dazu werden zunächst Überlegungen zur Partizipation aus dem angrenzenden Gebiet dargestellt.

Von wohnbund:consult wurde 2009 ein „Community Action Plan“ als Baustein der Startphase Quartiersmanagement & Partizipation für das angrenzende Stadtwerk Lehen erstellt. Zwei wesentliche Themen in diesem Konzept sind

- Standortmarketing/Öffentlichkeitsarbeit/Corporate Design und
- Partizipation allgemein.

Mieterbeteiligung im Modernisierungsablauf

Information, Sozialkompetenz und Einbeziehung der Bewohner sind wesentliche Integrationsaspekte bei der Modernisierung eines Wohngebietes. Folgende Einrichtungen und Aktivitäten könnten in diesem Sinn eingesetzt werden:

- Informationsveranstaltungen zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung
- Planungsworkshop mit interessierten Mietern mit Diskussion der vorliegenden Planung und Auflisten von Ideen und Wünschen der Bewohner
- Einarbeiten von Mieteranregungen in die Planung
- Geschäftsstellen für direkte Kontakte zu den Mietern vor Ort
- Information durch ein Mitteilungsblatt
- Sozialbetreuung, Mietschuldnerberatung

- Hausobleute und Mieterversammlungen, aktuelle Infos über Aushänge, etc.

Einbeziehen der Bewohnerschaft bei der Modernisierung

Frühzeitige Information und Einbeziehen der Mieter bei der Modernisierungsvorbereitung und Durchführung sind Voraussetzung für den Erfolg von Modernisierungsmaßnahmen. Für das Wohngebiet könnte folgendes Vorgehen zur Diskussion gestellt werden:

- Frühzeitige Information der Mieterschaft
- Begleitende Informationen der Mieter im Mitteilungsblatt
- Präsentation über den Umfang der Maßnahme, deren Finanzierung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Mieterschaft
- Informationsveranstaltung vor Beginn der Maßnahmen für die Mieter des gesamten Gebietes
- Konstituieren eines Mieterbeirats für die Modernisierungszeit
- Begleitende Informationsveranstaltungen zu besonderen Aspekten der Sanierung im Rahmen von allgemeinen Veranstaltungen in Kulturzentren im Stadtteil; die Themen umfassen die ökologischen Aspekte wie Energieeffizienz, Strom sparen, erhöhter Wohnkomfort bis zu den mit der Modernisierung verbundenen sozialen Themen
- Modernisierungsankündigung mit hohem Vorlauf, um Mietern die Chance zum Umzug oder zur Umorientierung im Gebiet bzw. zum angrenzenden Neubaugebiet zu geben
- Mieterversammlung für die einzelnen Gebäudekomplexe
- Angebot zur Umsetzung von individuellen Wünschen bei der Modernisierung, ggf. erhöhte Standards mit Umlage auf die Miete (Badsanierung, Eingehen auf Wünsche)
- Modernisierungs-Sprechstunden in der Geschäftsstelle
- Eröffnung eines eigenen Modernisierungsbüros für die Mieterinnen und Mieter
- Beratung von Mietern, die zwischenzeitlich in unbelastete Wohnungen ziehen möchten oder in besser angepasste Wohnungen umziehen könnten
- Sonderbetreuung von Mietern mit Migrationshintergrund
- Ideenwettbewerb mit den Mietern zu Fragen des Miteinander bei der Modernisierung
- Stadtteil- bzw. Quartiersfeste zu exponierten Anlässen während der Modernisierungszeit, um das Miteinander und die Identifikation mit ihrem Stadtteil zu erhöhen.

Konzept für die Dokumentation und Auswertung des Planungsprozesses

Mit dem Rahmenplan sollte bereits ein Konzept für die Dokumentation des Planungsprozesses sowie für die Auswertung und das Monitoring erstellt werden. Die Vorgehensweise sollte zielorientiert sein und den wissenschaftlichen Aufwand auf das mindeste Maß beschränken.

Eine Festlegung der innovativen Aspekte der Planung sowie möglicher begleitender Forschungsvorhaben mit mehreren Partnern aus Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft kann die Umsetzung der Planung äußerst positiv beeinflussen und vor allem die Modellhaftigkeit des Vorhabens unterstreichen.

Innovationen:

- Partizipation und Einbeziehung der Mieter in den Planungsprozess
- Freiflächen- und Umfeldplanung mit hohen Anforderungen
- Hohe Energieeffizienz der Gebäudehülle
- Versorgungskonzept mit hohem regenerativen Anteil
- Plusenergiesiedlung
- Optimierung der Stromeffizienz im Mietwohnungsbau
- Einbindung von Mobilität in das Effizienzkonzept
- Nachhaltige Vernetzung zahlreicher Innovationsansätze
- Kombination gezielter Förderansätze durch Portfoliogestaltung der Maßnahmenpakete
- Extrapolation der Ergebnisse auf weitere Wohnquartiere und regionale Klimaschutzkonzepte

Projektbegleitung

Eine wissenschaftliche Begleitung des Projekts sollte von Anfang an zusammen mit mehreren Partnern durchgeführt werden, die z. T. Eigeninteresse an der Entwicklung haben und Mittel z. T. deshalb mit einbringen.

Projektbeirat

Zur Sicherstellung der intendierten Ziele gegenüber den Einflüssen und Unwägbarkeiten der Abwicklungsphase sollte ein Projektbeirat eingesetzt werden aus Wissenschaft, Verwaltung, Politik, Mietervertretung und Eigentümern. Aufgabe des Projektbeirats ist es, die Zielsetzung zu sichern und Hemmnissen entgegen zu wirken.

Monitoring

Die Planungs- und Abwicklungsphase sollte hinsichtlich seiner Zielstellungen und Maßnahmen gezielt betreut werden durch ein integral eingebundenes Monitoring-Team, das mit möglichst geringem Aufwand ein hohes Maß an wissenschaftlicher Erkenntnis gewinnen und dokumentieren soll. Zudem kann diese interdisziplinär besetzte Gruppe dem Beirat und vor allen den Planern zuarbeiten und für wissenschaftliche und technische Fragen zur Verfügung stehen.

Ausschlaggebend für einen störungsfreien Betrieb und das Erreichen der geplanten Kennwerte ist eine regelmäßige Überwachung der Versorgungstechnik und Verbrauchswerte. Dazu sollten folgende Leistungen regelmäßig ausgeführt werden:

- Wartung der Lüftungs-, Heizungs- und sonstigen Gebäudetechnik
- Monatliche Auslesung der Verbrauchszähler und kontinuierlicher Abgleich dieser Ist-Werte mit den Sollwerten, bei Abweichung der Ist-Werte Veranlassung einer Überprüfung
- Interviews mit den Mietern innerhalb der ersten Heizperiode zur Feststellung der Zufriedenheit und ggf. Nacharbeiten mangelhafter Betriebszustände im Rahmen der Gewährleistung (ggf. Ausweitung auf eine umfassende Sozial- und Komfortenerhebung)
- Stichprobenartige Probennahmen von Raumluftqualität
- CO₂-Verlaufsmessungen und ggf. bauphysikalische Messungen
- Dokumentation der ersten beiden Betriebsjahre.

Präsentation – Außendarstellung

Es ist äußerst hilfreich, von vorneherein ein Konzept für die Außendarstellung zu erstellen und zu verfolgen und das Projekt gezielt der Öffentlichkeit und den Medien zu präsentieren. Es geht nicht nur darum, ein zukunftsfähiges Konzept zu erarbeiten und umzusetzen, sondern dieses auch der Öffentlichkeit und Fachwelt zu präsentieren, um Interessierte an den Erkenntnisprozessen und Erfahrungen teilhaben zu lassen.

Bei Ausführungsbeginn und nach Abschluss wesentlicher Bauabschnitte sollten Fachkongresse stattfinden, um die Ergebnisse zu präsentieren und zu diskutieren.

2.6 Diskussion der Studie

Die von Burkhard Schulze Darup verfasste Studie zeigt in mehreren Schritten und Varianten sehr umfangreiche, doch gleichsam auch nachhaltige Konzepte zur Modernisierung des Strubergassenareals im Stadtteil Lehen auf. Wesentlichen Bestandteil in dieser Konzeption sollte aber auch der letzte Part "Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation" darstellen.

Für eine solche Siedlungsstruktur sollte unbedingt ein übergreifendes Freiflächenkonzept und darüber hinaus auch aus Gründen der Platzeffizienz eine gesamtheitliche Parkflächenlösung, beziehungsweise ein Garagenkonzept erstellt werden.

Die wichtigsten Informationen darüber erhält man sicherlich von aktuellen, sowie eventuell zukünftigen Mietern, die im Zuge von Befragungen ihre Mobilitätsgewohnheiten preisgeben.

3 Politische und mediale Entwicklung

Aus bislang nicht eindeutig geklärten Gründen lösten Gerüchte um die in Auftrag gegebene Studie im Zusammenspiel mit der heimischen Presse und Politik eine "Schlammschlacht" aus. Über Monate hinweg bauschten reißerische Schlagzeilen, sowie beginnender Bürgerprotest das Projekt dermaßen auf, das abgesehen von einer raschen Schlichtung der Situation an integrative Bürgerprozesse nicht mehr zu denken war.

Im Folgenden soll anhand von Auszügen aus Originaltexten der lokalen Presse (Zeitraum: 2010-2012) diese unerwartete Entwicklung verdeutlicht werden. Ausdrücklich ist darauf zu achten, dass Formulierungen und Stellungnahmen zu politischen Parteien allesamt veröffentlichten Pressemeldungen entstammen und sich der Verfasser dieses Berichts inhaltlich davon distanziert.

3.1 Presseauszüge

Auszug Salzburger Nachrichten, 03.2010

Wilde Gerüchte um Siedlung in Lehen

Die von SIR und der Stadt Salzburg in Auftrag gegebene Studie an Schulze Darup löst Aufregung aus. "Deutscher Architekt legt Pläne vor" Panosch beruhigt: SP wird weder Abriss noch Abverkauf zustimmen.

Auszug Krone, 25.03.2010

Entsetzen über die Abrisspläne

Erste Krone Leser zeigen sich schockiert über das "Geheimpapier" des Bauressorts, verfasst von einem Nürnberger Büro, welches die Verdichtung des Areals vorsieht.

Auszug Salzburger Woche, 02.04.2010

Strubergasse und Co: Kein Ausverkauf der Heimat

Parteien Hickhack zwischen ÖVP und SPÖ: SPÖ stellt Plakate mit der Aufschrift ÖVP plant Abriss Ihrer Wohnung! auf Bürger sind in Aufruhr. Haider beklagt im Interview das Nach-Außen-Dringen der unveröffentlichten Studie über Verbesserungspotentiale in der Strubergasse, von einer sachlichen Diskussion habe man sich damit leider verabschiedet.

Auszug Krone, 08.04.2010

Wohnungen bleiben und werden saniert

Versammlung mit rund 400 Strubergassenbewohnern und Martin Panosch, der versucht, die durch die "unglückliche Studie" entstandenen Wogen zu glätten. Präsentiert Zeitplan für thermische Sanierung von 2011 bis 2014. Darüber hinaus verspricht er den Mietern lang ersehnte Balkone, Geld dafür sei da!

Auszug Salzburger Nachrichten, 2010

Schlagabtausch um die Strubersiedlung

VP, Bürgerliste und FP haben im Sozialausschuss für die Generalsanierung gestimmt. SP Panosch zeigt sich entsetzt "jetzt werden die schlimmsten Befürchtungen der Bewohner wahr" – hätten thermische Sanierung vorgesehen.

Auszug Krone, 21.01.2011

Strubergasse Siedlung wird neu

Aufregung und Politisierung um Stopp der thermischen Sanierung, Sozial Ausschuss (VP, Bürgerliste, FP) entscheiden völligen Umbau

Kontra: Martin Panosch (SP)

Auszug Salzburger Volkszeitung, 21.01.2011

Generalsanierung statt Millionengrab Strubergasse

In den nächsten drei Monaten soll ein Plan für Generalsanierung erstellt werden. Panosch aufgebracht: Das bedeute im Klartext den Abriss der Strubergassensiedlung und den Verkauf eines Viertels des stadteigenen Wohnungsbestandes an einen Bauträger.

Auszug Stadtblatt, 26.01.2011

Strubergassen-Siedlung: Sanierung vorerst gestoppt

Nachwirkungen zum "Beschluss der großen Lösung" alias Generalsanierung. VP sieht Forderung von SP als Millionengrab an und auch Bürgerliste und FP fordern ganzheitliches Sanierungskonzept zur Modernisierung der Wohnungen. Panosch setzt dies mit Abriss gleich.

Auszug Salzburger Nachrichten, 07.03.2011

Strubergasse zehn Jahre Sanierung

Holzmann, Wohnungsamt: Wenn man realistisch ist, kann man von zehn Jahren Bau- und Umbauzeit ausgehen. Masterplan soll bis Mai fertig sein.

Aufruhr unter Bewohnern, Unsicherheit bezüglich Umsiedelung, Aktivierung von Mietschützern: "Ersatzwohnungen müssen gleichwertig sein"

Auszug Krone, 14.04.2011

Strubergasse Jetzt kommt der Bürgeranwalt

Johann Wieser als Sprecher der Bürgerwehr startet Unterschriftenaktion gegen Generalsanierung – TV Sendung Bürgeranwalt

Auszug Krone, 16.05.2011

Strubergasse: Abriss schon lange geplant?

Ältere Mietverträge enthalten Klausel zu Kündigung im Falle einer Generalsanierung: "Vereinbarung, dass der Mieter auch dann gekündigt werden kann, wenn er im Falle einer Generalsanierung und gleichzeitiger Zurverfügungstellung einer gleichwertigen Ersatz-wohnung nicht auszieht."

1000 Menschen sollen umgesiedelt werden, Großbaustelle von 2012 bis 2019

Auszug Krone, 18.05.2011

Wir lassen uns nicht vertreiben

Pensionistin Erna Mayer versteht die Welt nicht mehr, mit Zwangsumsiedelung soll bereits gedroht worden sein. Bei neuen Mietverträgen wurde bereits Verzicht auf Rückkehrrecht unterzeichnet – ältere Personen haben unbefristete Mietverträge

Auszug Salzburger Volkszeitung, 18.05.2011

1200 Bewohner ziehen um

Pläne für neue Strubergassensiedlung liegen vor, bis auf die Häuserzeilen in der Roseggerstr. 3,5,7,9,11 und einzelne Gebäude in der Leonhard von Keutschach Straße wird alles abgerissen. Acht Bauphasen in acht Jahren, Holzmann reserviert jährlich 100 Wohnungen für Umsiedelung inklusive Rückkehrrechtsvertrag. Zieht Problematik der generellen Wohnungsvergabe an Warteliste mit sich (400 statt 500)

Auszug Krone, 19.05.2011

Der Politiker Kompromiss: Nicht alle Häuser vor Abriss

Panosch (SP) und Schöppl (FP) haben einen Kompromiss ausgehandelt; "Geopfert werden sollen nur noch drei Gebäude in der Siedlung sowie die Häuserzeile direkt an der Ignaz-Harrer Straße" > Bau einer Tiefgarage

Auszug Salzburger Nachrichten, 20.05.2011

Sie reißen den Leuten das Herz aus der Brust

Politische Lage: SP und FP entwickeln Alternativplan, Häuserreihe an der Ignaz-Harrer-Str. soll abgerissen werden, Rest lediglich saniert.

Bürgerliste und VP befürworten Konzept von Padutsch über Abriss von rund 80% der Gebäude.

Interview mit Holzmann und Windischbauer (Mieterschützer).

Holzmann: findet Abriss wichtig, generell sie eine sukzessiver Erneuerung der Nachkriegsbauten notwendig, Bleibenwollen beschränkt sich auf Alte, Jungen Familien soll der Anspruch auf Sozialwohnungen in der Strubergassensiedlung nicht verwehrt werden.

Windischbauer: Schildert ergreifende Geschichten Betroffener. Plädiert auf gute Bausubstanz, die lediglich saniert werden soll. Verweist auf 3000 Wohnungssuchende in Sbg. und die Bausumme von 100 Mio € im Gegensatz zu 20 Mio bei thermischer Sanierung.

Auszug Krone, 25.05.2011

Siedler suchen Hilfe bei Strache

Mieter bekommen von Schnell die Möglichkeit mit H.C. Strache im Anschluss an eine Veranstaltung in Lengfelden ihre Probleme vorzubringen. 2h Diskussion.

Auszug Krone, 17.06.2011

Stadt setzt ihre Mieter unter Druck

Mieter erfahren aus der Krone, dass SP, VP und Bürgerliste nun den Abbruch von rund einem Drittel, 210 Wohnungen fixiert haben. Empörung über die Argumentation der Attraktivierung an der Ignaz-Harrer-Straße. "Wir fühlen uns wirklich hintergangen"

Auszug Krone, 21.06.2011

Von uns will da keiner weg

100 Mieter haben sich tags zuvor beim Lehener Wirt getroffen und stehen entschieden für Protest ein. Wohnungsamt macht Druck auf Mieter mit unangekündigten Anrufen, sie sollen sich jetzt für oder gegen die Ersatzwohnung entscheiden.

Auszug Krone, 22.6.2011

Strubergasse Mieter vertröstet

Sondersitzung des Planungsausschusses ließ kurz vor Beginn den Punkt der Strubergassensiedlung fallen. Hoffnungsschimmer für die Mieterdelegation, die daran teilnehmen wollte.

Auszug Krone, 07.07.2011

Kampf um Siedlung verloren

Mit großer Mehrheit beschließen SP, VP und Bürgerliste den Abriss und Neubau von drei Wohnblöcken. Dies betrifft 210 Wohnungen, weitere 485 werden saniert. Baubeginn Som-

mer 2012. Mit vielen Mietern wurden Übereinkünfte getroffen, 40 wehren sich noch vehement.

Auszug Krone, 05.08.2011

Strubergasse: Wie geht's weiter?

Mietern wird die Wahl zwischen thermischer und Generalsanierung gelassen. Für jeden Block kann per Formular der gswb gesondert abgestimmt werden. Öffnungszeiten ärgern Bewohner.

Auszug Salzburger Volkszeitung, 12.08.2011

Strubergasse: Gut die Hälfte wird abgerissen

Abstimmung wurde mit überraschend hoher Beteiligung (68%) ausgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse: Die Bewohner der Häuser an der Rudolf Bieblstraße (Baufeld F) und zweier Wohnblocks im Bereich Strubergasse Süd (Baufeld H, Strubergasse 35 und 29/31) sprachen sich mehrheitlich für die Variante Abriss/Generalsanierung aus. Diese Entscheidung betrifft 98 Wohnungen. 280 Wohnungen beschlossenen mehrheitlich eine thermische Sanierung, die laut SPÖ schon im Sommer 2012 starten soll. Generalsanierung und Neubau frühestens ab 2013. Baufeld A, Haus Roseggerstr. 15/17 sowie drei weitere Gebäude an der Strubergasse, werden vom Gemeinderat zu Abriss/Generalsanierung hinzugezählt und so ergibt sich eine völlige Überarbeitung von rund 330 Wohneinheiten.

Auszug Salzburger Nachrichten, 12.08.2011

Strubergasse: Wenn erst einmal...

Wenn in der Strubergasse erst einmal sanierte oder neue Wohnbauten stehen, dann sollte man aus ihr eine Sackgasse machen. Zum Gedenken daran, wie sich die Salzburger Stadtpolitik von populistischen Zurufen beinahe in eine aussichtslose Lage manövrieren hat lassen.

Auszug Krone, 18.11.2011

Strubergasse: Jetzt droht ein neuer Aufstand der Siedler

Mieter werden nur "vertröstet und hingehalten". Mieter trafen sich beim Lehener Wirt und machten ihrem Ärger Luft. Seit Mai werden Ihnen Gespräche über Ersatzwohnungen angeboten, niemand kam bislang.

Auszug Krone, 19.11.2011

Strubergasse: Die schwierige Suche nach neuen Wohnungen

Ältere Menschen sind verzweifelt. Im Stadtwerkareal werden ihnen lediglich zu teure Wohnungen angeboten, für die Bauteile der HÖ werden Kauttionen von mehreren 1000€ eingefordert. Ablösen für Wohnungsbestände aus der Strubergasse werden erst errechnet.

3.2 Reaktion der Stadt Salzburg

Wesentlich zur Beruhigung und Schlichtung der Situation in der Strubergassensiedlung trug das Ressort von Stadtrat Johann Padutsch und die Bildung einer abteilungsübergreifenden Projektgruppe seitens der Stadtplanung unter Führung von Josef Reithofer bei, deren Aufgabe die Erstellung eines adaptierten Masterplans für den Sanierungsprozess war.

Als Projektpartner zur Umsetzung angedachter Maßnahmen kam die Bauträgerschaft gswb inklusive der KgL (Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH) hinzu.

Wesentliche Entschlüsse aus dem Masterplan 6.10.2011

Im Mai 2011 wurde ein Amtsbericht verfasst, der wesentliche Eckdaten der Strubergassensanierung festlegt. Im Zuge einer Gemeinderatssitzung am 6.7.2011 wurde dieser überarbeitet und abgeändert. Die grundsätzlichen Entscheidungen wurden anschließend in einem ergänzenden Amtsbericht am 6.10.2011 veröffentlicht und bilden bis heute die wesentliche Vorgehensweise zum Sanierungsprozess im betroffenen Gebiet ab.

Entschlossen wurde damals bereits die Neuerrichtung der Gebäude auf den Baufeldern A und B entlang der Ignaz-Harrer-Straße. Am 2.8.2011 luden Vertreter der Stadt, unter anderem auch Bürgermeister Heinz Schaden zu einer Mieterversammlung für die Mieter der verbleibenden Blöcke der Baufelder C bis H; wobei im wesentlichen zwei Sanierungsvarianten vorgestellt wurden, zwischen denen die Mieter dann per Abstimmungskarte schriftlich entscheiden konnten.

Variante 1: Dämmung von Keller- und oberster Geschößdecke, Fenstertausch, Vollwärmeschutz der Fassade, Errichtung von Balkonen, Elektroinstallationen nach Bedarf.

Variante 2: WDVS und Balkone; generelle Generalsanierung bzw. Neuerrichtung auf zeitgemäßen Baustandard, barrierefreie Zugänge und bei Neubau barrierefreie Wohnungen, geräumige Wohnungsgrundrisse, Lift in jedem Stiegenhaus, neue Heizung und Bäder, Wasch- und Trockenräume in jedem Keller, Abstellplätze in Tiefgaragen.

Die Beteiligung an der Abstimmung erzielte 68,55%, wobei sich in Summe 44,47 % für Variante 1 und verbleibende 24,08 % für Variante 2 aussprachen. Die Ergebnisse wurden schließlich blockweise ausgewertet:

- Variante 1: Baufelder C, D, E, G, H
- Variante 2: Baufeld F

Im Bereich Strubergasse Süd (vormals einheitlich Baufeld H) konnten in den Häusern Strubergasse 29/31 und 35 keine eindeutigen Abstimmungsergebnisse erzielt werden und so wurde für das Baufeld - neu bezeichnet als I – unter städtebaulichen Überlegungen eine Neuerrichtung entschieden.

Jene Gebäude die nach Variante 1 "nur" thermisch saniert werden bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt. Jene die von der gswb neu errichtet werden fallen laut Baurecht in den Verantwortungsbereich der gswb und werden künftig von der KgL verwaltet werden.

Weiters sollen alle Gebäude des Strubergassenareals an das Fernwärmenetz der Stadt Salzburg angeschlossen werden, so wurde bei der Bebauung des Stadtwerkareals bereits ein Mikronetz und ein Pufferspeicher zur Versorgung vorgesehen. Die sanierten und neugebauten Gebäude der Strubergassensiedlung sollten ebenfalls bereits mit Leitungszuführungen für die Fernwärme erschlossen werden, um eine sukzessive Umstellung zu ermöglichen. Bestehende Einzelfeuerungsanlagen, Öl- beziehungsweise Gasheizungen sollen durch die umweltfreundlichere und für Mieter komfortablere Fernwärme ersetzt werden.

Auszug Salzburger Nachrichten, 30.11.2012

Strubergasse: Hälfte saniert

Erste Fortschritte. Die Stadt konnte noch vor dem Wintereinbruch die Hälfte der Wohnhäuser in der Strubergassensiedlung sanieren. Die restlichen sollen kommendes Frühjahr folgen. Dann steht auch der Abriss an der Ignaz-Harrer-Straße bevor.

Auszug Salzburg24, 27.11.2012

Sanierung Strubergasse: Zeitgemäßes Wohnen für 500 Menschen

Insgesamt sind bereits 128 Wohnungen fertig saniert, weitere 157 folgen. Von den Sanierungsarbeiten profitieren in Summe mehr als 500 Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung. „Jetzt sieht man: die intensiven Diskussionen im Vorfeld haben sich ausgezahlt, die Siedlung ist bautechnisch deutlich verjüngt und bietet jetzt ihren BewohnerInnen zeitgemäßen Wohnkomfort in ihrer gewohnten Umgebung“, resümiert Bürgermeister Heinz Schaden bei der Präsentation

Auszug Salzburg ORF, 28.11.2012

Strubergasse: Sanierung macht Fortschritte

Die Sanierung der Strubergassen-Siedlung in Salzburg-Lehen macht Fortschritte. Das Projekt war bei Bewohnern und Gemeinderat heftig umstritten. Jetzt zeigt sich die Stadtpolitik einig und von der ersten Bauetappe sehr angetan.

Baublaufplan

Baufelder C, D, E, H: Beginn 2012 thermische Sanierung

Baufeld A: Wettbewerbsverfahren abgeschlossen, Baubeginn 2012

Für alle weiteren sind Planungsmaßnahmen teilweise noch im Gange. Für eine reibungslose Abwicklung muss eine gestaffelte Vorgangsweise gewählt werden, die eine stückweise und problemlose Absiedelung der betroffenen Mieter sicherstellt.

Baufeld B: Baubeginn voraussichtlich 2013

Baufeld F: Baubeginn voraussichtlich 2014

Baufelder G und I: Baubeginn voraussichtlich 2015

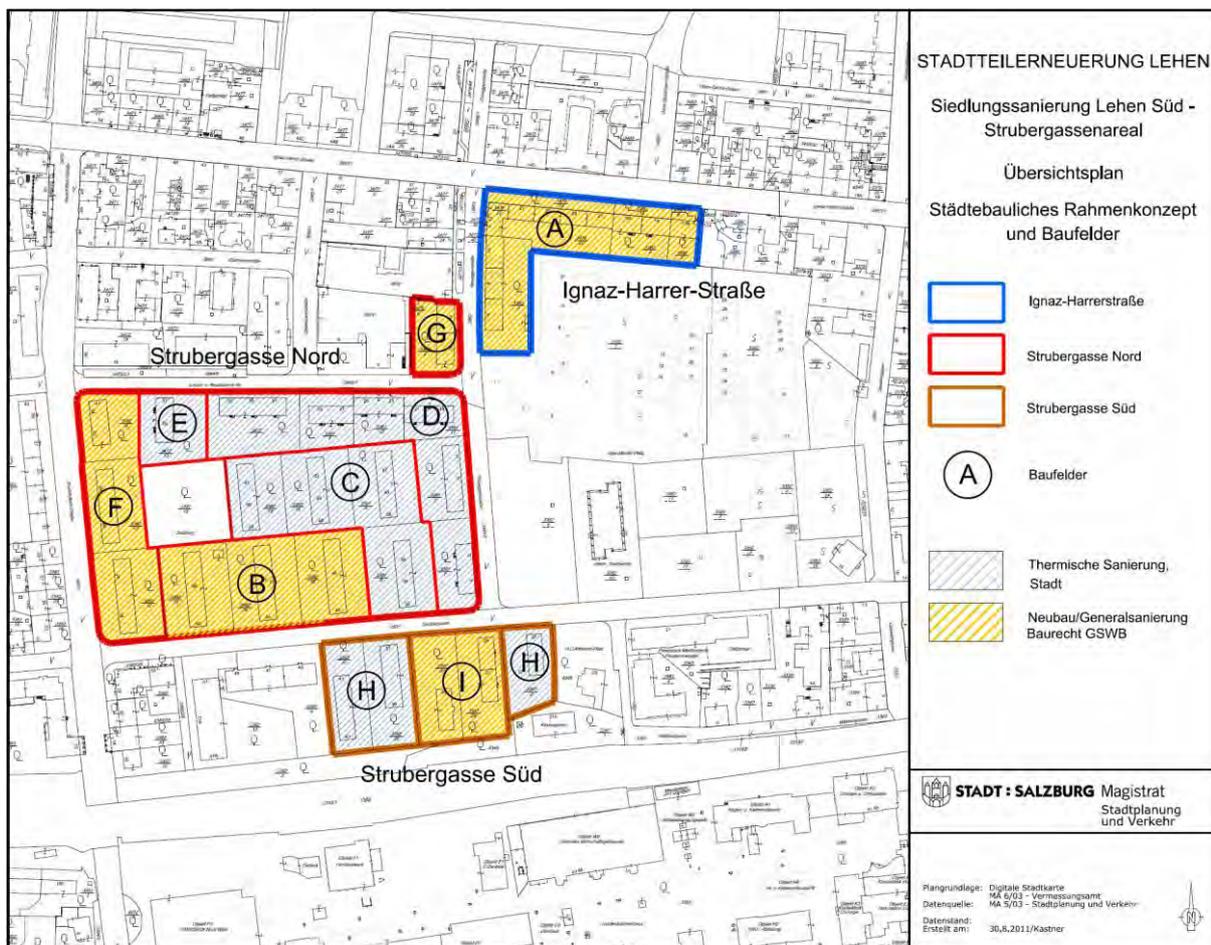


Abb. 13: Übersichtsplan zur Stadteilerneuerung Lehen

4 Ist-Stand Sommer 2013

4.1 Sanierung

Bauteile C, D, E, H:

Insgesamt werden an der Roseggerstrasse, der Leonhard v. Keutschachstrasse und an der Strubergasse 13 Häuser mit 33 Stiegen saniert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Vollwärmeschutz an den Fassaden, einschließlich der Gebäudesockel

Einbau von neuen Fensterelementen, ausgenommen der bereits im Bestand erneuerten Kellerfenster

Anbau von aufgeständerten Balkonkonstruktionen mit einer Balkonfläche für jede einzelne Wohnung, Balkontiefe im fertigen Zustand mindestens 1,5 m, Länge 3,0 m betragen

- Bodenplatten der Balkone in geschlossener Bauweise, vorzugsweise aus vorgefertigten Betonelementen, Oberflächenentwässerung über ein Rinnensystem
- Balkonbrüstungen mit annähernd geschlossenen Brüstungselementen
- Tragkonstruktion der Balkone in Stahl oder Alu
- Balkonkonstruktionen mit Überdachungen
- Dämmung der Kellerdecke und der Dachgeschossdecke, sofern diese nicht vorhanden sind
- Anschluss der Objekte der Strubersiedlung an das Fernwärmenetz der Salzburg AG, Verteilungsleitungen bis zu jeder Wohnung
- Neuverkabelung der Fernsehleitungen zu den einzelnen Wohnungen zum Anschluss an das Kabelnetz der Salzburg AG oder bestehender Gemeinschaftsanlagen
- Erneuerung der Hauseingangstüren, sofern diese noch nicht erneuert wurden
- Erneuerung der Kellerbeleuchtung im Zuge der Kellerdeckendämmung
- Umbau oder allfällige Schließung der Hofausgänge der Kellerräume (bedingt durch die Balkonanbauten)
- Im Zuge der Fassadendämmung erforderliche Adaptierung der Gegensprechanlagen
- Herstellen bzw. Ergänzen der Blitzschutzanlagen
- Erneuerung der Regenabfallrohre an den Fassaden
- Fassadensanierung

Bei den Objekten an der Leonhard v. Keutschachstrasse und der Roseggerstrasse sind die Arbeiten größtenteils abgeschlossen bzw. werden im Lauf des Dezember finalisiert. An den Gebäuden ab der Strubergasse sind die Isolierungen der Kellergeschoß- bzw. Dachgeschossdecke bereits ausgeführt und die Fundamente für die Balkon-Anbauten zum Teil errichtet. Die restlichen Arbeiten werden 2013 erledigt, mit dem Fenster-Austauschen wird be-

gonnen, sobald dies die Witterung wieder zulässt. Die Sanierungskosten für die Gesamtanlage belaufen sich auf rund 7,5 Millionen Euro. Die thermische Sanierung wird aus dem EU-Programm „Concerto“ mit einer Summe von bis zu 200.000 Euro unterstützt. Bauherr für die Arbeiten ist die städtische Immobiliengesellschaft SIG, Auftragnehmer ist die Kommunale GSWB Liegenschaftsverwaltung (KGL).



Abb. 14: Bauteil D, thermisch sanierte Gebäude mit neuen Balkonen Strubergasse Nord

Teilbereiche D und E sind fertiggestellt, beim Teilbereich C die thermische Sanierung abgeschlossen und nun die Balkone gebaut werden. Im Teilbereich H findet derzeit die thermische Fassadensanierung statt. Alle Arbeiten liegen im Terminplan, Fertigstellung ist mit Ende 2013 vorgesehen.

4.2 Neubau

Bauteil A:

Die zivilrechtlichen Vereinbarungen (Unterfangung Wohnhaus, Garagentrakt usw.) mit einem Nachbarn gehen in die Finalrunde. Im Anschluss daran kann die Baubewilligung erteilt und soll im Juli mit dem Bau begonnen werden. Bis dahin laufen jedenfalls noch die Abbrucharbeiten.



Abb. 15: Bauteil A, Ignaz-Harrer-Straße, aktuell Abbrucharbeiten und Modell Wettbewerbssieger

Bauteile B und F

Stand zu den erforderlichen Verfahrensschritten Bebauungsplan, Bauplatzerklärung, Baubewilligung:

Herr Arch. Lankmayer berichtet, dass die Bauverhandlung für den Bauteil B am 4. Juli 2013 anberaumt ist, die Ausführungs- und Detailplanung fertig gestellt und die Ausschreibung nun läuft. Aus heutiger Sicht ist damit ein Baubeginn für den Bauteil B jedenfalls Anfang 2014 möglich.



Abb. 16: Bauteil F, Rudolf Biebl Straße, Wettbewerbssieger LC4 Architekten

Bauteil I

Teilbereich I - Ergebnis Absprache Stadtplanung und weitere Vorgangsweise: In Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Gestaltungsbeirat wird für die Projekterstellung im Bauteil I der Wettbewerbssieger vom Bauteil B und F beauftragt. Die Salzburg Wohnbau wird für den Wohnungsschlüssel und ein Mobilitätskonzept Vorschläge ausarbeiten und diese anschließend mit dem Wohnungsamt und der Stadtplanung absprechen. Weiters prüft die Stadtplanung das mögliche Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe.

4.3 Freiraum

Lehen ist mit 15.000 Bewohnern Salzburgs am dichtesten besiedelter Stadtteil. Die größte öffentliche Grünfläche Lehens befindet sich am nördlichen Rand mit dem »Geschützten Landschaftsteil« Itzlinger Au bzw. Glanspitz und den direkt angrenzenden Spielplätzen. Der Norden Lehens ist allerdings von Einfamilienhäusern mit eigenen Gärten geprägt, dadurch ist der Bedarf an öffentlichem Grün geringer als in den südlichen Bereichen des Stadtteils.



Abb. 17: Veranstaltungsreihe Landschaft Lehen

Tatsächlich scheint es, dass Richtung Süden der Versorgungsgrad an (öffentlichem) Freiraum ab-, die ohnehin Großteils sehr hohe Baudichte hingegen weiter zunimmt und um die Ignaz-Harrer-Straße ihren Höhepunkt erreicht. Gerade dort ist der Nutzungsdruck auf die vorhandenen öffentlichen Freiräume besonders stark. Hier wird die Belastung durch aktuelle Neubauvorhaben weiter steigen.

Um dem entgegenzuwirken finden sich in der Ausstellung Vorschläge, einen gemeinschaftlichen Stadtteilgarten zu initiieren und Wohnanlagen durch Fassaden- und Dachbegrünungen aufzuwerten. Dadurch hätten Anwohner die Möglichkeit, sich trotz der mangelnden öffentlichen und privaten Grünflächen, gärtnerisch zu betätigen. Dass der Stadtteil mit seinen zwölf öffentlichen Parks aber auch ein großes Potenzial an Frei- und Grünräumen beherbergt, ist kaum bekannt.

Im Auftrag der INITIATIVE ARCHITEKTUR hat die angehende Landschaftsplanerin Uta Michaeler diese Flächen erhoben, beschrieben und auch bewertet. Diese grünen Freiräume wollen sollen in der Ausstellung in den Mittelpunkt gestellt und so stärker ins Bewusstsein gebracht werden. (Presstext 05.06.2013)

Auszug Salzburger Nachrichten 27.06.2013

Die Lehener kämpfen um ihr Grün

Aufruhr, Bürger steigen auf die Barrikaden: Lehen werde zubetoniert.

Den Menschen im Salzburger Stadtteil Lehen reicht es. Nach der „Neuen Mitte Lehen“, dem Stadtwerke-Areal und anderen Großbaustellen haben sie die Nase voll. Eine Veranstaltungsreihe der Initiative Architektur mit dem Titel „Landschaft Lehen“ hat für viele Betroffene nun einen bitteren Beigeschmack. Sie machen gegen die Verbauung von Lehen mobil. Denn von Landschaft sei im Norden der Stadt nicht mehr viel übrig, sagen sie. Die letzten Grünflächen seien in Gefahr.

5 Resümee Sanierungsprozess

Die Variante 1 – thermische Sanierung scheint zwar kurzfristig eine angenehme Lösung und Mittel zur Beruhigung vor allem der älteren Mieterschaft zu sein, die sich so vehement gegen die Absiedelung wehrten. Doch bleiben durch den Beschluss der gemischten Sanierungsvarianten auch wesentliche Gewinne für die gesamte Siedlungsstruktur ungenutzt. So bleiben in den Gebäuden der Variante 1 oftmals veraltete Grundrisse bestehen und ist somit die Realisierbarkeit von barrierefreien Wohnungen so gut wie nicht möglich. Des Weiteren wird es bei diesen Bauten weder eine Lösung der Stellplatzproblematik, noch ein gesamtheitliches Konzept der Freiraumgestaltung geben. Ferner versiegt durch die Dämmung der obersten Geschossdecke der Anschlusspunkt für die Nutzung entsprechender Nachverdichtungspotentiale und der Stadt als Eigentümer stehen in 20-40 Jahren Folgekosten bevor.

Die Anschlüsse und Übergänge der verschiedenen Baufeldern aus Variante 1 und 2 sind bislang noch nicht eindeutig gelöst und Schwierigkeiten sind hierbei vor allem bei Freiraumgestaltung der Neubaufelder zu erwarten. Prinzipiell profitiert die Strubergassensiedlung von großzügigen Grünflächen und schönen Innenhöfen, doch ist bislang kein umfassendes Freiraumkonzept vorgesehen und Teilnehmer der Wettbewerbsausschreibungen widmen sich lediglich den laut Baufeld vorgesehenen Außenbereichen.

Die Absiedelung der von Neubau betroffenen Gebäude funktioniert bislang sehr gut und obwohl den Mietern in jedem Fall eine vertragliche Rückkehrmöglichkeit angeboten wird, wird diese erfahrungsgemäß nur in den wenigsten Fällen in Anspruch genommen und die Mieter fühlen sich oftmals in ihren neuen Wohnungen sehr wohl. Einem erheblichen Anteil der Strubergassenbewohner wurden Wohnungen im neu errichteten Stadtwerk Lehen angeboten. Generell bedient das Wohnungsamt der Stadt Salzburg eine breite Palette an Wohnungen im gesamten Stadtgebiet und so können auch Mieter, die nicht mehr im Stadtteil Lehen bleiben wollen, davon profitieren.

Als unterstützende Maßnahme und auch zur Beruhigung des Aufruhrs der vorangegangenen Jahre hat die Eröffnung des Bürgerbüros der gswb in der Rudolf-Biebl-Straße beigetragen, welches mittlerweile (Mitte 2013) alle 14 Tage den Mietern für Informationen zu den Sanierungsmaßnahmen offen steht. Sozialraumorientierte und Gemeinwesen bezogene Aktivitäten sind nach aktuellem Stand nicht vorgesehen aber angedacht.

Generell soll im Stadtteil Lehen und besonders in jenen Gebieten, in denen nun durch bauliche Maßnahmen Veränderungen initiiert werden, auch auf eine neue soziale Struktur und einen ausgewogenen Mietermix geachtet werden. Da der Stadtteil ohnehin in den letzten Jahren stark in sozialen Verruf geraten war, müssen Potentiale der Neubebauung und innovativer Projekte genutzt werden.

5.1 Fazit Quartierssanierungen

Bei der Betrachtung von Siedlungen als Ganzes sind viele Potentiale erkennbar. Es handelt sich nicht um die Summe einzelner Gebäude. Freiräume, Mobilitäts- und Energiekonzepte Neue Chancen und Schwierigkeiten entstehen bei der Sanierung eines bestehenden Siedlungssystems. Es ist nicht allein die Aufgabe von Architekten, Ingenieuren und Haustechnikern einzelne Gebäude bis ans Maximum zu optimieren.

Die Arbeit am „lebenden Organismus“ erfordert auch soziologische Begleitung. Bürger im richtigen Moment an der Projektentwicklung zu beteiligen ist eine große Herausforderung, aber Richtungsentscheidend für den weiteren Projektverlauf. Am Beispiel Strubergasse wird die Tragweite verdeutlicht: Einige aufgeschreckte, halb informierte Bürger steigen auf die Barrikaden und durch den Beitrag der lokalen Medien wird ein gut gemeintes Projekt, das Aufwertung und Verbesserung zum Ziel hat, zur politischen Schlammschlacht. An innovative, kreative Lösungen ist nicht mehr zu denken.

Die technische Entwicklung ist weit genug, um gut funktionierende Konzepte bei einzelnen Gebäuden umzusetzen. Die Dimension Siedlung erfordert nicht zwangsläufig neue technische Lösungen, aber eine sinnvolle Kombination vorhandener Möglichkeiten. Die Konzeption ist sehr planungsintensiv und erfordert das Zusammenspiel von Technikern, Planern, Soziologen, Bürgern und auch der Politik, zur Festlegung gesetzlicher Rahmenbedingungen.

Verantwortungen und Zuständigkeiten müssen gut koordiniert und definiert werden. Die Stadtplanung ist hier besonders gefordert Grundlagen zu schaffen.

5.2 Ausblick Quartierssanierungen

Im Juni 2013 fand der Workshop „Wer gestaltet die Sanierung in unserer Stadt? Gesamtkonzepte Gestern, Heute, Morgen“ statt. Gemeinsam mit Vertretern der Bauträger, der Stadtplanung, dem Energieversorger, Soziologen und dem Verfasser der Studie „Umbau Wohnpark Strubergasse“ (Architekt Schulze Darup, 2010) wurde der Sanierungsprozess reflektiert, um daraus Erkenntnisse für zukünftige Projekte abzuleiten.

Ziele des Workshops:

- Notwendigkeit bzw. Vor- und Nachteile von Gesamtkonzepten evaluieren
- Grundlagen für künftige Wohnviertelsanierungen in der Stadt diskutieren
- Win-Win-Situation für Stadt, Energieversorger und Bauträger erarbeiten

Die drei Themenblöcke GESTERN – HEUTE – MORGEN wurden jeweils mit einem Impulsvortrag eingeleitet und im Anschluss diskutiert. Die Inhalte werden folgend kurz dargestellt.

GESTERN – Reflexion Strubergasse und Best Practice Beispiele aus Deutschland

Dr. Schulze Darup, Architekt Nürnberg

- Rückblickend: Ergebnisse der 2010 vom SIR beauftragten Studie „Rahmenplan für die Modernisierung Wohnpark Strubergasse in Salzburg“
- Energetische Sanierung einer Großwohnsiedlung in Nürnberg
- Energiekonzept Kleinwohnungskolonie in Hamburg Dulsberg

HEUTE – Sanierungsoffensive und Ziele der Stadt Salzburg

Ing. Franz Huemer MSc, Energiekoordinator Salzburg

- Energieziele von EU-Vorgaben bis hin zur lokalen Umsetzung in Salzburg
Download Masterplan2025 unter:
http://www.aee-salzburg.at/download/public/Salzburg_Masterplan_2025.pdf
- Laufende Projekte:
 - Smart District Gnigl – CO²-neutrale Stadtteilentwicklung
 - Moreco – Mobilitätskostenrechner
 - Gebäudestrukturanalyse – Potenzielle Quartierssanierungsgebiete in Salzburg
- Projekte in Planung:
 - D-A-CH Kooperation – Quartierssanierung, Energieraumplanung, etc.
 - Smart Integrated Retrofit – Tool zur Prioritätenreihung v. Sanierungsprojekten
 - Energieraumplanung – Prüfung Energieträgerfestlegung

MORGEN – Gesamtkonzepte bei Wohnviertelsanierungen! Sinnvolle Strategie?

DI Helmut Strasser, Energieabteilung SIR

- Energieziele erfordern hohen Investitionsbedarf bzw. hohen Förderbedarf
Beispiel Salzburg bis 2020: Sanierungsrate 2%/a = 252 000 m² BGF = 300 Mio. Euro
- Mehrdimensionale Betrachtung – energetische Verbesserung bei gleichzeitiger Aufwertung (Freiflächen, Infrastruktur, ÖV, ...)
- Chancen durch Synergien nutzen
(Bedarf – Erzeugung – Speicherung; Sanierung – Freiflächen – Infrastruktur, etc.)
- Neue Planungsdimension „Siedlung“

Wesentliche Erkenntnisse:

- Unterschiedliche Wahrnehmungen: Aus Sicht der Stadt und den Planenden ist die Sanierung der Strubergasse ein großer Erfolg (abgesehen von der politischen Debatte), Bauträger hingegen scheuen die Umsetzung weiterer Sanierungsprojekte dieser Art (Imagerisiko wegen: Abriss, Zwangsumsiedelung, Nachverdichtung,...).
- Es herrschen unterschiedliche Meinungen beim Vergleich zwischen Passiv- und Niedrigenergiehaus hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Komfort. Die aktuelle „Rhomberg Studie“ unterstützt klar das NEH, „Passivhäuser“ bzw. Wissenschaft und Forschung dementieren.
- Fördersystem bei Sanierungen ist schlechter als für Neubauten. Notwendige Prozessbegleitungen (zB durch Soziologen) und erhöhte Planungsaufwände werden nicht berücksichtigt, sowie Gewerbliche Nutzungen bzw. Sockelzonen.
- Anpassungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind vorzunehmen
- Integration der Stadtplanung und des Energieversorgers in die Planungsdimension Siedlung sind absolut notwendig (Versorgungskonzept, Nachverdichtung, Mobilität,...)
- Die Miteinbeziehung der Bewohner ist selbstverständlich. Umfang, Art und Zeitpunkt sind hierbei erfolgsentscheidend. Viele Hemmnisse müssen überwunden werden.
- Wunsch einer Arbeitsgruppe bzw. Plattform zum Thema Siedlungen

Zukünftige Aktivitäten:

weitere Workshops und Expertenrunden zu den Themen: Fördersystem Sanierung, Gesetzeslage, Finanzierung, Stadtplanung, Partizipation,... (nächster Termin im Herbst 2013)

- Präsentation und Diskussion der Gebäudestrukturanalyse für Salzburg Stadt zur Identifizierung potenzieller Sanierungsgebiete. Persönliche Gespräche zwischen den Bauträgern und Abteilungsvorstand der Raumplanungs- und Baubehörde DI Dr. Andreas Schmidbaur (Sommer/Herbst 2013).

- Forschungsunterstützung finanziert über das D-A-CH Kooperationsprojekt. Lukrieren von zusätzlichen Fördergeldern zur Umsetzung.
- Einführung der Arbeitsgruppe „Plattform Siedlung“

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Bestandsaufnahme 2009, Innenaufnahmen Strubergasse, Inge Straßl SIR

Abb. 2: Außenaufnahmen 2010, Freiflächen innerhalb der Siedlung, Inge Straßl SIR

Abb. 5: Wärmequellen (Heizkörper) unter den Fenstern sind deutlich erkennbar. Daneben sind ebenfalls Flächen mit unterschiedlichem Wärmedurchgang (z.B. Einbauschränke, Kühlschränke..) erkennbar.

Abb. 6: Schimmelbildung wegen undichten Fensterrahmen,

Abb. 7: Freiflächenplanung – Planungsskizze Hirschmann & Lehner als Grundlage für den ersten Planungszyklus und den Zwischenbericht (Schulze Darup 2010, S. 6)

Abb. 8: Ausgangsstandards der Maßnahmenpakete (Schulze Darup 2010, S. 37)

Abb. 9: Konzept für die energetischen Standards im Gebiet (Schulze Darup 2010, S. 41)

Abb. 10: Bilanzierung des Endenergiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom nach Nutzenergie, Endenergie und dem daraus resultierenden Primärenergiebedarf von 2.286 MWh/a. Der primärenergetische Photovoltaik Ertrag liegt bei 3.354 MWh/a bei der Variante 2 und 3.350 MWh/a bei der Variante 3 jeweils deutlich im Plusenergiebereich. (Schulze Darup 2010, S. 54)

Abb. 11: Zusammenstellung der energiebedingten Kosten sowie der Mehrinvestitionskosten für die Standards der Variante 2 und Variante 3 am Beispiel des Gebäudes Strubergasse 64-66. (Schulze Darup 2010)

Abb. 12: Kostenzusammenstellung: Unterscheidung nach den Gebäuden, die modernisiert werden nach Variante 1 (Standardsanierung), Variante 2 (Faktor 10), Variante 3 (Passivhaus), Variante 4 (Aufstockung der Bestandsgebäude) (Schulze Darup 2010)

Abb. 13: Übersichtsplan zur Stadtteilerneuerung Lehen (Stadtplanung Salzburg)

Abb. 14: Bauteil D, thermisch sanierte Gebäude mit neuen Balkonen Strubergasse Nord, Inge Straßl

Abb. 15: Bauteil A, Ignaz-Harrer-Straße, aktuell Abbrucharbeiten und Modell Wettbewerbssieger, salzburg24

Abb. 16: Bauteil F, Rudolf Biebl Straße, Wettbewerbssieger, LC4 Architekten

Abb. 17: Veranstaltungsreihe Landschaft Lehen, Initiative Architektur