

## Projektbeschreibung

# Stadtwerk Lehen – Modellbeispiel für die städtebauliche Aufwertung eines Stadtteils

In nur zehn Gehminuten von der Salzburger Altstadt entfernt, in unmittelbarer Nähe von Salzach und S-Bahn, entsteht bis 2014 auf 4,25 Hektar Grundfläche ein neues Stück Stadt.

Leitgedanke der städtebaulichen Auseinandersetzung um die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Salzburger Stadtwerke in Lehen ist die Herausforderung, die neuen Wohnungen in ein ambitioniertes Programm von gemischten, urbanen Nutzungen einzubetten. Dem Stadtteil Lehen wird mit dem neuen Quartier ein weiterer Magnet und »urbaner Katalysator« mit zusätzlichen Angeboten zur Verfügung gestellt.

Charakteristisch für das Stadtwerk Lehen ist eine Bebauung, die ein unmittelbares Nebeneinander von öffentlichen Freiräumen, vielfältige Durchwegungen, urbane Nutzungen und eine Bandbreite an Wohnqualitäten erlaubt. In Verbindung mit dem Competence Park SALZBURG entsteht ein spannendes, neues Quartier mit städtischem Flair, das kommerzielle, kulturelle und soziale Nutzungen mit einer Vielfalt von verschiedenen Freiraumqualitäten zwischen urban und grün anbietet.

### Korridor und Boulevard: Städtebauliche Verknüpfung mit Lehen

Die Binnenlage des Areals wird durch zwei unterschiedlich charakterisierte Freiraumbänder, die das umliegende Wegenetz mit dem Gebiet verknüpfen, »aufgehoben«: Der Nord-Süd-Korridor bildet ein großzügiges, teilweise abgesenktes grünes Band, das den nördlich gelegenen Teil Lehens über die Ignaz-Harrer-Straße hinweg mit dem südlich gelegenen Literaturhaus verbindet. Als reizvollen Kontrast zum Grünraumangebot bietet der Ost-West-Boulevard Einrichtungen an, die von kulturellen Nutzungen bis zur Gastronomie reichen. An der Kreuzung des Grünkorridors mit dem Ost-West-Boulevard bündelt sich das Angebot an urbanen Nutzungen. Die Ausbuchtungen des Boulevards schaffen ruhigere Räume zum Verweilen und Spielen. Das autofreie Quartier ist klar in ruhige, grüne Rückzugsräume und lebendige, urbane Zonen mit Boulevard, Campus und Plätzen gegliedert.

### Urbane Vielfalt – Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur

Urbane Vielfalt zählt zu den Planungsprinzipien des Stadtwerk Lehen: Vielfalt der Architektur und der Gestaltung, des feinkörnigen Nutzungsmixes, der kulturellen Angebote und Freiräume. Offene Orte der Kreativität, des sozialen Dialogs und wirtschaftlichen Erfolgs entstehen. Das neue Modell der »urbanen Sockelzone« mit Galerien, Nachbarschaftstreffs, Atelierhaus und einem Familien- und Sozialzentrum dient als Impuls des Pilotprojektes.

### Neues Wohnen in urbaner Umgebung

Im nördlichen Teil gibt es – errichtet von gswb und Heimat Österreich – 289 moderne, energieeffiziente und leistbare Wohnungen, ergänzt um innovative Wohnungstypen für junge Alleinerziehende und eine Wohngruppe der Generation 50-Plus. Ein modernes Wohnheim für Studierende bildet ein markantes Tor ins Quartier und trägt zu einem lebendigen Bewohnermix bei. Die großzügigen Appartements bilden eine wichtige Infrastruktur für den umgebenden Medizin- und Biotechnologie-Cluster. Das Gebäude der Heimat Österreich an der Gaswerksgasse beinhaltet im Erdgeschoß Geschäftsflächen und in den darüber liegenden sechs Geschossen ein Studentenheim mit 97 Appartements. Im nordöstlichen Bereich des Stadtwerk

Detail PMU Studentenheim  
© Rainer Iglar, Galerie Fotohof



Wohnbebauung mit Stadtgalerie und Studentenheim  
© Hermann Seidl, Galerie Fotohof

Lehen liegt der moderne Kindergarten mit Hort der Stadt Salzburg, errichtet von der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft m. b. H. (gswb).

### Competence Park SALZBURG – Life Science & Creative Industries

Am südlichen Teil des Areals errichtet die PRISMA Unternehmensgruppe den Competence Park SALZBURG, einen modernen, lebendigen Campus für Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen »Creative Industries« und »Life Science« sowie für ergänzende Bildungseinrichtungen (u. a. die Volkshochschule) und Dienstleistungsunternehmen wie Boardinghaus, Restaurant und Nahversorger. Von 2011 bis 2014 wird im Competence Park SALZBURG urbaner Raum für ca. 700 Arbeitsplätze geschaffen.

### Nachhaltige und innovative Energielösungen

Auch in puncto Nachhaltigkeit übernimmt das Stadtwerk Lehen eine Vorreiterrolle. Erreicht wird dieses Ziel durch Nutzung erneuerbarer Energien und innovative baulich-technische Maßnahmen sowie eine Verbesserung des Nutzerverhaltens. Ziele sind geringer Energieverbrauch und Kostensparnisse für die BewohnerInnen. Stadtwerk Lehen ist Teil der Programme EU-Concerto II »Green Solar Cities« (Niedrigenergiehausstandard für Gebäude, Großsolaranlage mit Pufferspeicher, effiziente Energieverteilung mit Mikronetz) und »Haus der Zukunft plus« (intelligente Energieverbrauchsmessung, Optimierung der Anlagen und Qualitätssicherung, Sanierungen mit innovativem Ansatz).

### Quartiersmanagement & Info-Point

Die Stadtentwicklungsmaßnahme Stadtwerk Lehen wird sozialorganisatorisch von einem »kooperativen Quartiersmanagement« begleitet, welches als Drehscheibe und Knotenpunkt für Standortmarketing und Bürgerinformation sowie für die Entwicklung von Beteiligung, Netzwerken und Kooperationskultur dient. Durchgeführt wird das Begleitprojekt vom Büro wohnbund:consult im Auftrag des »Vereins Stadtwerk Lehen«, einer Initiative der Stadt Salzburg.

## FACTBOX

### Programm

- 289 Wohnungen (gswb = 203 WE, Heimat Österreich = 86 WE)
- Studentenheim (97 Appartements)
- 1.600 m<sup>2</sup> »urbane Sockelzone« (Modell Bonuskubatur)
- Sanierung und Aufstockung Hochhaus
- Gewerbe und Competence Park
- Kindergarten
- Umnutzung Frey-Villa
- Tiefgarage

### Bauträger

#### Wohnbau:

gswb, Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft GmbH  
HÖ, Heimat Österreich

#### Competence Park SALZBURG:

PRISMA, Zentrum für Standort- und Stadtentwicklung GmbH

#### Masterplan/Masterszenario 2004

Arch. DI Max Rieder u. Slowfuture (Moderiertes Verfahren)

Städtebaulicher Wettbewerb Gesamtareal 2006 1. Preis  
»transparadiso« (Barbara Holub, Paul Rajakovics, Bernd Vlay)

#### Stadtplanung/Koordination

Stadt Salzburg, Ing. Michael Klock

#### Architektur

- **transparadiso** (Barbara Holub, Paul Rajakovics, Wien): 149 WE und Sockelzone im Bauteil gswb
- **Bernd Vlay** (Wien): 86 WE und Sockelzone im Bauteil HÖ
- **Feichtinger Architectes** (Wien, Paris): 54 WE und Kindergarten
- **Christoph Scheithauer** (Salzburg): Studentenheim und Gewerbeflächen im Bauteil HÖ
- **Berger+Parkkinen** (Wien): Kernzone Competence Park
- **Riepl-Riepl Architekten** (Linz): Umbau Hochhaus
- **Boris Podrecca** (Wien): Wohnbau und Handel

#### Freiraum

- **Land-in-Sicht** (Thomas Proksch, Wien): Freiraumplanung Wohnbau
- **agenceter** (Paris): Freiraumplanung Competence Park

#### Energiekonzept & -versorgung

#### Salzburg AG

#### EU-Programm Concerto II »Green Solar Cities«

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Haus der Zukunft: Leitprojekt »Stadtumbau Lehen«

- SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
- **wohnbund:consult**, Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

#### Kooperatives Quartiersmanagement

wohnbund:consult, Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

#### Generalunternehmer

- **Ebster Bau GmbH**
- **Hillebrand Baufirmengruppe**
- **Steiner Baugesellschaft GmbH**

[www.stadtwerklehen.at](http://www.stadtwerklehen.at)

## Portrait

### Hannes Götzinger

Bauleiter ARGE Stadtwerk Lehen,  
Firma Hillebrand

#### Under Construction – Alles nach Plan.

»Ich will Baumeister werden«, war Hannes Götzinger schon im zarten Alter von fünf Jahren klar. Als Sohn eines Poliers der Firma Hillebrand wurde sein Berufswunsch früh geprägt, aber »es war nie ein MUSS, ich habe es immer selber gewollt«. Nach der Pflichtschule, fünf Jahren HTL (Hochbau) und dem Bundesheer begann Hannes Götzinger, wie schon sein Vater, bei der Firma Hillebrand zu arbeiten. Die Prüfung zum Baumeister legte der knapp 30-jährige 2005 ab.

Bereits in seiner Kindheit verbrachte Hannes Götzinger viel Zeit auf Baustellen. Ein Foto erinnert ihn noch an diese Zeit: ein kleiner Junge im Maurergewand vor einem alten Firmenbus stehend. Das Foto erhielt er von seinem Seniorchef zur Baumeisterprüfung.



Seine Ferienjobs hatte er ebenfalls bei der Firma Hillebrand gemacht, direkt auf der Baustelle, aber auch im Büro. Seine Augen strahlen, wenn er sich an diese Zeiten erinnert.

Heute ist Hannes Götzinger der erste Ansprechpartner auf Salzburgs derzeit größter Baustelle Stadtwerk Lehen. Als Bauleiter der Firma Hillebrand ist er im Auftrag der ARGE Stadtwerk Lehen (Steiner-Ebster-Hillebrand) für den operativen Ablauf auf der Baustelle zuständig – »eine große Herausforderung«, wie er meint: Entscheidungen müssen getroffen und Arbeitsschritte koordiniert, Kosten, Qualität und Termine kontrolliert werden. Die Interessen der zahlreichen Projektbeteiligten müssen »unter einen Hut gebracht« werden. Da werden die Tage schon einmal länger und auch am Samstag steht Hannes Götzinger auf »seiner« Baustelle.

Mehr als 150 Menschen arbeiten für das Projekt in Lehen. Unterschiedliche Charaktere, Religionen und Herkunftsländer treffen hier aufeinander. Da sind gute Organisations- und Kommunikationsfähigkeiten Voraussetzung. »Das Persönliche zählt oft viel mehr als das Fachliche«, so Hannes Götzinger. »Man kann noch so ein guter Techniker sein, wenn man mit Menschen nicht umgehen kann, wird man nie akzeptiert und niemals ein gutes Produkt hervorbringen.« Gibt es Probleme, sucht Hannes Götzinger sofort nach Lösungen. Da kommt es schon vor, dass er persönlich mit einem Blumenstrauß zu einer Anrainerin geht, die sich vom Lärm der Baustelle gestört fühlt. »Gut, dass es den Info-Point als erste Anlaufstelle für die Menschen in der Umgebung gibt. Dort werden die Probleme gesammelt, an uns weitergegeben und wir können sofort reagieren«, ist Hannes Götzinger überzeugt.

In Lehen werde viel gebaut, dadurch bewege sich etwas, das hält er für positiv: »Mit der Bebauung des Stadtwerkareals erhält Lehen einen neuen Touch und trägt zur positiven Entwicklung des Stadtteils bei.« Wichtig ist ihm, dass durch dieses

*»Man kann noch so ein guter Techniker sein, wenn man mit Menschen nicht umgehen kann, wird man nie akzeptiert und niemals ein gutes Produkt hervorbringen.«*

Großprojekt unzählige Menschen beschäftigt werden. Zahlreiche Gewerbetreibende und Handwerker treffen auf der Baustelle zusammen: vom Dachdecker, Elektriker, Installateur und Türenbauer bis zum Nahversorger, der täglich die Jause liefert.

»Baustellen dieser Größenordnung kann man vielleicht zwei bis drei Mal im Leben machen.« Das Stadtwerk Lehen ist bereits seine zweite, danach freut er sich auf kleinere Projekte. Ob ihm die Arbeit nach den vielen Jahren auf der Baustelle noch Spaß macht? »Ja natürlich«, kommt es wie aus der Pistole geschossen. Und das merkt man auch: Er ist mit Freude bei der Sache.

Nicht nur auf seinen Baustellen, auch in seiner Freizeit liebt Hannes Götzinger die Höhenluft. Seinen gewohnten Baustellenhelm tauscht er dann gerne gegen den geeigneten Sporthelm aus. Da bezwingt er mit Ski oder dem Mountainbike die Berge der Umgebung und kann mitunter sogar auf manche seiner Bauwerke hinunterblicken.

Wohnen wird Hannes Götzinger im Stadtwerk Lehen aber nicht. Er bleibt seiner Heimatgemeinde Viehhäusern treu. »Ich bin am Land aufgewachsen und mag Berge, Wiesen und Wälder um mich.«



Interview und Text:  
Sarah Untner  
Foto: Kurt Kaindl  
Foto klein: privat

## Statements

### Rund um das Stadtwerk

»Mit der Fusion von SAFE und Stadtwerke zur Salzburg AG im Jahr 2000 entstand die Möglichkeit, das frühere Stadtwerke-Areal für ein großes städtebauliches Projekt frei zu bekommen. Dafür haben wir die Grundlagen gelegt, indem wir das Areal saniert und für zukünftige Bebauungen vorbereitet haben. Es freut mich, dass wir jetzt erste Ergebnisse sehen können. Unser Beitrag ist unübersehbar, beispielsweise gibt es auf den Dächern thermische Solaranlagen sowie ein insgesamt zukunftssträchtiges Energieversorgungskonzept.«

Arno Gasteiger, Salzburg AG

»Dieses seit vielen Jahren größte Stadtentwicklungsprojekt in Salzburg bietet der gswb die Möglichkeit, einerseits »ein Stück Stadt neu zu bauen«, andererseits aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen aber auch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Salzburg beizutragen. Es ist unser großes Bestreben, den neuen Bewohnern des Stadtwerk Lehen ein lebenswertes Zuhause zu schaffen und zudem mit neuester Solartechnologie für nachhaltig niedrige Betriebskosten zu sorgen.«

Bernhard Kopf & Christian Wintersteller, gswb

»Ein neues Viertel mit der Dichte einer Metropole und der Qualität eines italienischen Städtchens. Enge Räume stehen mit erweiterten Plätzen in Beziehung, erzeugen Spannung und ein soziales Umfeld, das die Begegnung in den Mittelpunkt stellt.«

Dietmar Feichtinger, Architekt

»Lehen ist vermutlich der meist unterschätzte Stadtteil von Salzburg. Ein Bezirk unabhängig von allen Salzburger Tourismusklyschees, ideal öffentlich angebunden, direkt neben der Altstadt. Es ist daher für uns eine der schönsten Herausforderungen, mit dem Projekt Stadtwerk Lehen einen Teil einer urbaneren und noch qualitätsvolleren Erneuerung dieses Stadtteils (mit)gestalten zu dürfen.«

Paul Rajakovics, Architekt

»Ein Stadtteil wächst ... Ziegel für Ziegel, Mauer für Mauer, Wohnung für Wohnung, ... Leben inmitten der Stadt – immer mehr Menschen verlangen die Vorteile eines urbanen Wohnumfeldes. Diese Vorteile von kurzen Wegen in bevorzugter Lage bietet das Bauvorhaben Stadtwerk Lehen. Erste Umrisse werden auf der Baustelle sichtbar und so werden in den nächsten zwei Jahren 289 Wohnungen und 97 Studentenwohnheimplätze zu einem neuen Stadtteil heranwachsen. Das Land Salzburg unterstützt dieses Bauvorhaben. Entsprechend den bereits umgesetzten Arbeiten wurden bis dato 17,5 Mio. Euro oder 40% der gesicherten Gelder von der Wohnbauförderung ausbezahlt.«

Eva Lederer-Hängöbl, Wohnbauförderungsabteilung Land Salzburg

»Als gemeinnütziger Bauträger ist es der Heimat Österreich sehr wichtig, bei einem Projekt wie dem Stadtwerke-Areal ihren Beitrag zu leisten. Hier findet sich genau das wieder, was dem Wirken unseres Unternehmens zugrunde liegt. Flexible Wohnkonzepte, Lösungen, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren und für alle Menschen gedacht und gemacht sind – von der alleinerziehenden Mutter über junge Familien bis hin zu unseren Senioren.«

Stephan Gröger, Heimat Österreich

»Die Entwicklung des ehemaligen Stadtwerke-Areals ist eine besondere Chance, aber auch eine große Herausforderung – Chance, weil in zentralster Lage ein neues Stadtquartier mit einem einzigartigen Neben- und Miteinander von Arbeits- und Lebensraum entstehen kann, Herausforderung, weil nur durch das Zusammenwirken aller Beteiligten und ein partnerschaftliches Vorgehen die gesetzten Ziele auch erreicht werden können.«

Alexander Mandl, Prisma

»Lehen brings!  
Ein junger Stadtteil bricht auf.«

Jochen Höfferer, Jugendkoordinator der Stadt Salzburg

»Das Salzburger Studentenwerk (SSTW) freut sich im Sommer 2011 sein neues Studentenheim stadt:werk Salzburg in Lehen zu eröffnen. Damit wird das Angebot des SSTW um einen wichtigen Stadtteil erweitert. Die Entwicklung in Lehen ist ein positives Beispiel für innovative Stadterneuerung. Hier entsteht mitten in der Stadt ein spannender Ort der Begegnung – genau das Richtige für unsere Studierenden!«

Georg Leitinger, Salzburger Studentenwerk

»Der Standort Stadtwerk Lehen bietet das einmalige Potential, ein urbanes innerstädtisches Quartier zu schaffen, das von Vielfalt und Verträglichkeit geprägt sein wird. Bildung, Kreativität, Wissenschaft, Forschung und Unternehmertum treffen auf einen neu entstehenden zukunftsgerichteten Lebensraum. Dieses Miteinander wird kräftige Impulse für Salzburg liefern.«

Bernhard Ölz, Prisma

»Das Studentenheim an der Gaswerksgasse ist der erste Baustein am Stadtwerk, welcher im August bezogen werden konnte. Ich denke, dass es gelungen ist, für die Studierenden ein Stück Dorf in das Stadtwerk zu implementieren, von dem aus sich das urbane Leben nun weiterentwickeln kann.«

Christoph Scheithauer, Architekt

»Das Projekt Stadtwerk Lehen bietet durch die Verbindung sozialer und kultureller Arbeit vor Ort gute Voraussetzungen, um Kommunikation, Vielfalt, Beteiligung und Eigeninitiativen der BewohnerInnen im Wohnumfeld Raum zu geben. Dies ermöglicht eine hohe Lebensqualität im urbanen Bereich.«

Andrea Sigl, Hillswerk Salzburg

»Das Stadtwerk Lehen wird eine coole Sache: international, urban, dynamisch. Wohnen, Kultur und Wissenschaft (fast) unter einem Dach. Eine neue Qualität für Salzburg.«

Karl Schupfer, Informationszentrum Stadt Salzburg

»Mit dem Bildungsschwerpunkt auf dem Stadtwerk Lehen bekommt die Stadt: Bibliothek in der Neuen Mitte starke Bildungspartner in der Nachbarschaft, wir freuen uns schon auf spannende Kooperationen.«

Helmut Windinger, Stadtbibliothek Salzburg

Inge Straßl

## Neue Energie für Lehen

**Mit der neuen Bebauung** im Bereich des Stadtwerk Lehen kommt neue Energie nach Lehen. Nicht nur, dass hier viele Familien mit Kindern ein neues Zuhause finden, auch beim Bau der Häuser hat man auf Energie geachtet: War doch das ehemalige Areal mit der Zentrale der Stadtwerke und den Gastanks das Zentrum der Energieversorgung in der Stadt Salzburg. Deshalb ist es nur logisch, dass auch bei der Neubebauung das Thema Energie eine wichtige Rolle spielt.

Die neuen Häuser sind durchwegs Niedrigenergiebauten, die aufgrund guter Planung und Wärmedämmung nur mehr wenig Energie zum Beheizen brauchen.

Bei einer städtischen dichten Verbauung sollte so viel Energie als möglich direkt von der Sonne kommen. Im Stadtwerk Lehen wurde die größte thermische Solaranlage Salzburgs errichtet mit 2.000 m<sup>2</sup> Solar-Kollektoren. Diese sind auf den Flachdächern angebracht. Die Wärme wird in dem zentralen Pufferspeicher gesammelt, der am Boulevard steht. Leuchtanzeigen am Puffer zeigen jederzeit an, wie viel Energie die Sonne liefert.

Eine zusätzliche Wärmepumpe beim Speicher erhöht den Ertrag aus der Solaranlage noch, sodass, rein auf die Wohnbauten umgelegt, ca. 1/3 der notwendigen Energie für Warmwasser und Heizung übers ganze Jahr direkt von der Sonne kommt. Die Zusatzenergie kommt von der städtischen Fernwärme, die auch einen hohen Anteil von Industrie-Abwärme und Biomasse-Energie hat.

Zusätzlich zu den Kollektoren werden auf den Dächern auch Photovoltaik-Paneele angebracht, die aus Sonneneinstrahlung Strom produzieren. Diese kann direkt für die dauernden Stromverbraucher (Tiefgarage, Notbeleuchtung, Lüftungen) genutzt werden.

Dieses zukunftsweisende und nachhaltige Konzept schont nicht nur die Umwelt, sondern auch die Geldbörsen der BewohnerInnen. Gerade in letzter Zeit wurde uns wieder einmal gezeigt, wie sehr die Energiepreise (speziell für fossile Energie) schwanken und von Krisen beeinflusst werden können. Die Mehrkosten bei der Errichtung konnten größtenteils durch zusätzliche Förderungen von der EU (Programm Concerto) und dem Land Salzburg (Salzburger Wohnbauforschung) abgedeckt werden, sodass die Mieten für die BewohnerInnen nicht höher sind als in anderen Wohnungen, ihnen aber die Einsparungen aus den Energiekosten langfristig zugute kommen.

Für die BewohnerInnen gibt es ein spezielles Angebot an Informationen zu Themen rund um Energie und Nachhaltigkeit. In einigen Wohnungen werden der Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Strom extra gezählt und auf speziellen Anzeigen die Bewohner über ihre aktuellen Daten informiert. Das kann helfen, gezielt Energie und Geld einzusparen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Es werden auch Themenabende dazu organisiert, in denen alle Interessierten Fragen stellen und gezielte Infos bekommen können. Die Bauträger gswb und HÖ arbeiten bei diesen Themen sehr eng mit der Salzburg AG und dem SIR (Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen) zusammen.

Im Stadtwerk Lehen wurde mit diesem Energiekonzept ein Beitrag zu einem nachhaltigen Stadtteil geleistet.

Inge Straßl ist Projektleiterin bei SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

© wohnbund.constitut



## PRISMA

# Competence Park SALZBURG

Neuer Arbeits- und Lebensraum am ehemaligen Stadtwerkeareal

Mit dem **Competence Park SALZBURG** entsteht auf dem Stadtwerkeareal in den nächsten drei bis vier Jahren ein moderner, lebendiger Campus für Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Life Sciences, Bildung und Kreativwirtschaft. Für diese zukunftsorientierten Branchen wird im Endausbau Raum für 500 bis 700 Arbeitsplätze geschaffen. Die PRISMA Unternehmensgruppe hat für den ehemaligen Stadtwerkeareal-Standort die renommierten Architekten Berger+Parkkinen, Boris Podrecca aus Wien sowie Riepl Riepl Architekten aus Linz gewinnen können. In einem Gesamtkonzept werden der markante Baukörper des Hochhauses, die vier neuen Gebäude, die historische Frey Villa und der neu geplante Wohnbau in drei Bauphasen zu einem belebten Campus zusammenfließen.

### Die Mitte ist den Life Sciences gewidmet

Das von Gesundheits- und Bildungseinrichtungen geprägte Umfeld bietet beste Voraussetzungen für die örtliche Zusammenführung und inhaltliche Vernetzung von unterschiedlichen Institutionen und Unternehmen: Gesundheits-, Medizin-, Sozial-, Forschungs- und Universitätsbereich sind die Hauptansprechpartner. In der Kernzone des Competence Park SALZBURG bieten die insgesamt vier entstehenden Baukörper vielfältige Raumlösungen für unterschiedlichste Nutzungen – das Spektrum reicht von Forschungslabors über Ordinationen bis hin zu modernen Büros.

### Die Kreativwirtschaft belebt das Hochhaus

Durch seine prägende Architektur, bauliche Ausdehnung und hervorragende Sichtbarkeit nimmt das Stadtwerkehochhaus in Salzburg eine Wahrzeichen-Funktion ein. Ebenfalls werden das sechs Meter hohe einladende Foyer und das geplante designforum<sup>SALZBURG</sup> sowie ein Café im Erdgeschoß die Attraktivität dieses Landmark Buildings nicht nur verstärken und akzentuieren, sondern auch seiner Bestimmung näher bringen: der Kreativwirtschaft. Innovatives Raumdesign, Raumhöhen von rund drei Metern und flexible Raumkonzepte ebnen den Boden für kreative Büro-, Agentur- und Coworkingspace-Lösungen. Schon beschlossen ist, dass die Salzburger Volkshochschule sich in den ersten vier Etagen des Hochhauses ansiedeln wird. Auf den Obergeschossen eins bis vier sowie in Teilen des Erdgeschosses werden sich damit ab Fertigstellung des Hochhauses die neuen Bildungsräumlichkeiten einer der erfolgreichsten Weiterbildungsinstitutionen des Landes befinden. Die VHS ist in guter Gesellschaft: Die Paracelsus Medizinische Privatuniversität (PMU), zahlreiche Schulen und zusätzliche Einrichtungen im Stadtteil, wie zum Beispiel das Literaturhaus, die Galerie Fotohof, die Galerie 5020 und etwas weiter entfernt die Stadtbibliothek sind die neuen Nachbarn.



© HÖLL



© HÖLL

### Ein Campus zum Wohlfühlen

Hohe Ziele werden im Bereich des Freiraumes verfolgt. Aufgrund der zentralen Lage in Lehen – dem am dichtesten verbauten Stadtteil von Salzburg – wurde versucht, den Erdgeschossbereich des Areals mit viel Grünraum zu gestalten, diesen öffentlich zugänglich zu halten und in den Stadtteil Lehen einzubinden. Die Ost-West-Achse – ein urbaner Boulevard sowie die Nord-Süd-Achse, zukünftig der Relax- und Grünbereich des Competence Park SALZBURG, bilden unter Miteinbeziehung der historischen Frey Villa aus dem 18. Jhd. einen offenen Campus zum Leben, Arbeiten, Forschen und Wohlfühlen. Sowohl die vor Ort tätigen Personen als auch die Besucher und Bewohner des Areals finden in diesen Freiräumen, die durch die grüne, campusartige Gestaltung und die Verkehrsberuhigung auf dem Areal eine besondere Qualität aufweisen, einen Bereich, der zur Erholung und Kommunikation bestens geeignet ist. Ausgehend von der künftig

in der Villa angesiedelten Gastronomie mit Gastgarten können Besucher, Tägliche und Einkäufer das Dienstleistungsangebot auf dem Areal in alle Richtungen nutzen. Die an der Strubergasse befindliche Tiefgarage mit ausreichend Kurzparkplätzen, die optimale öffentliche Erreichbarkeit sowie die zahlreichen auf dem Areal befindlichen Fahrradabstellflächen machen den Einkauf, das Verweilen und den Besuch der angrenzenden Kultureinrichtungen leicht und einfach zugänglich. Der Competence Park SALZBURG: Impulsgeber zum Vernetzen, zum Ausschöpfen von Potentialen und zum Niederlassen.