

Stadtumbau Lehen



Josef Reithofer
MA05 Stadtplanung der
Stadt Salzburg

Inge Straßl
SIR – Salzburger Institut
für Raumordnung & Wohnen



Ausgangs- lage







Neue Mitte Lehen

Bauträger: „Die Salzburg“

Planung: Halle 1: Arch. Sailer & Lang

Fertigstellung 2008

Stadtbibliothek, Geschäfte, 48

Wohnungen

140m² Solarkollektoren





Siebenstätterstraße – Parklife

Bauträger "Die Salzburg"

Planung: Arch. Tutzimsky, herold & mehlem

Seniorenwohnheim, 56 Wohnungen, 32 betreubare Wohnungen

440 m² Solarkollektoren

Fertigstellung 2012





Sozial Konzept Betreiber Senecura Fitnesscenter 70+



Stadtwerk Lehen



Stadtwerk Lehen Neubau



Stadtwerk Lehen / Strubergassensiedlung

Neubau

- ca. 300 Wohnungen
- Stadtgalerie, Geschäfte
- Büros, Seminarräume, Labors

Erneuerung Strubergasse

- 14 Häuser saniert
- 12 Häuser abgebrochen und neu errichtet

Energiesystem

- Versorgungskonzept mit mind.30% E.E.
- Berücksichtigung des bestehenden Fernwärmesystems
- Hoher thermischer Standard der Gebäude
- Synergien Neubau– Bestandsgebäude

Prozessgestaltung

- Berücksichtigung aller Akteure
- Verbindlichkeit bei der Zusammenarbeit



Projektbeteiligte

Stadt Salzburg:

- Stadtplanung – Stadtrat Johann Padutsch –
- Sanierung Strubergassensiedlung

Energieversorger:

- Salzburg AG - Betreiber Fernwärme und Großsolaranlage

Bauträger:

- gswb gemeinnütz. Salzburger Wohnbauges. mbH. - Errichtung Stadtwerk Lehen Wohnbau A – F, Kindergarten
- HÖ–Heimat Österreich, gemeinnütz. Wohnungs- und Siedlungsges.mbH. - Errichter Stadtwerk Lehen Wohnbau G – J, Studentenheim

Externe Berater:

- SIR – Salzburger Institut für Raumordnung& Wohnen – Koordination EU-Projekt, Leitung begleitende Forschung und Dokumentation
- STZ – Steinbeis Transferzentrum Energie-Gebäude und Solartechnik (D-Stuttgart) – Projektierung, Simulation und Monitoring Solaranlage

Stadtumbau Lehen

Sanierung Hochhaus
Gewerbebereich Prisma





Energiekonzept

Thermische Großsolaranlage Stadtwerk Lehen

2.000 m² thermischer Kollektor
200.000 Liter Pufferspeicher
Integrierte Solarwärmepumpe



Pufferspeicher 200 m³



15 m hoch

Durchmesser 4,5 m

Dämmstärke 200 mm

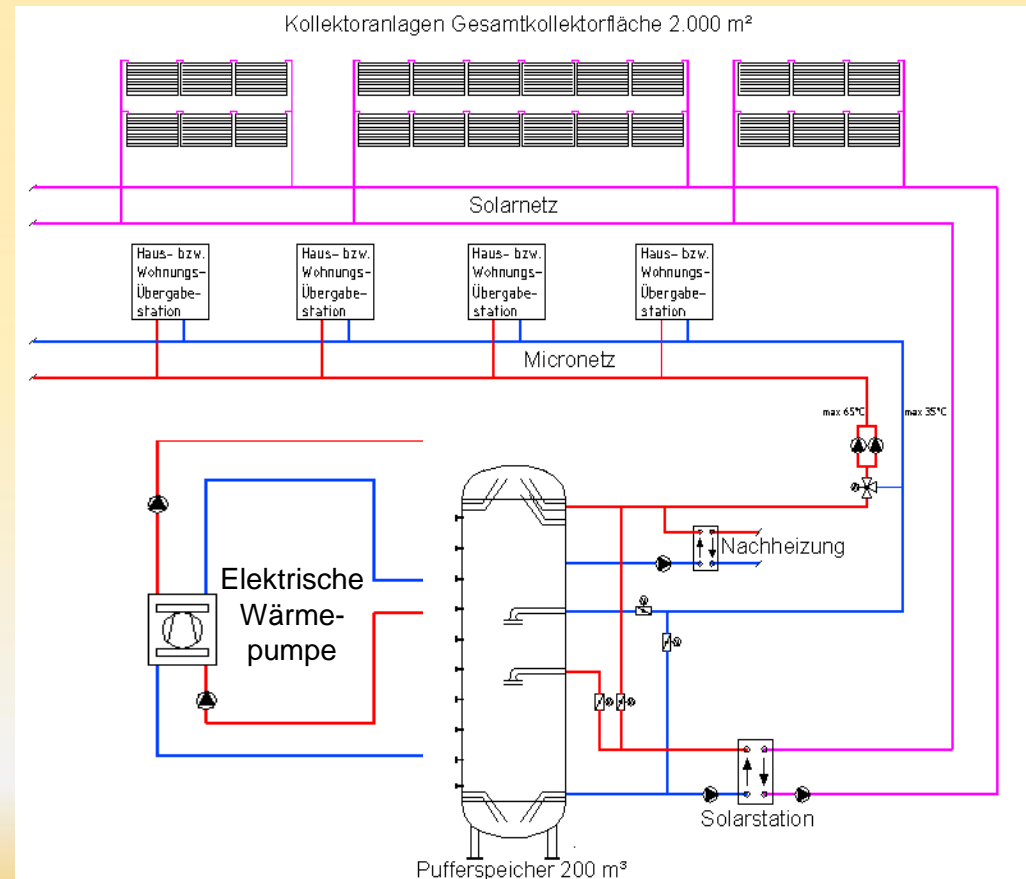
Klimamembran (Durchfeuchtung Dämmung)



Energie Konzept

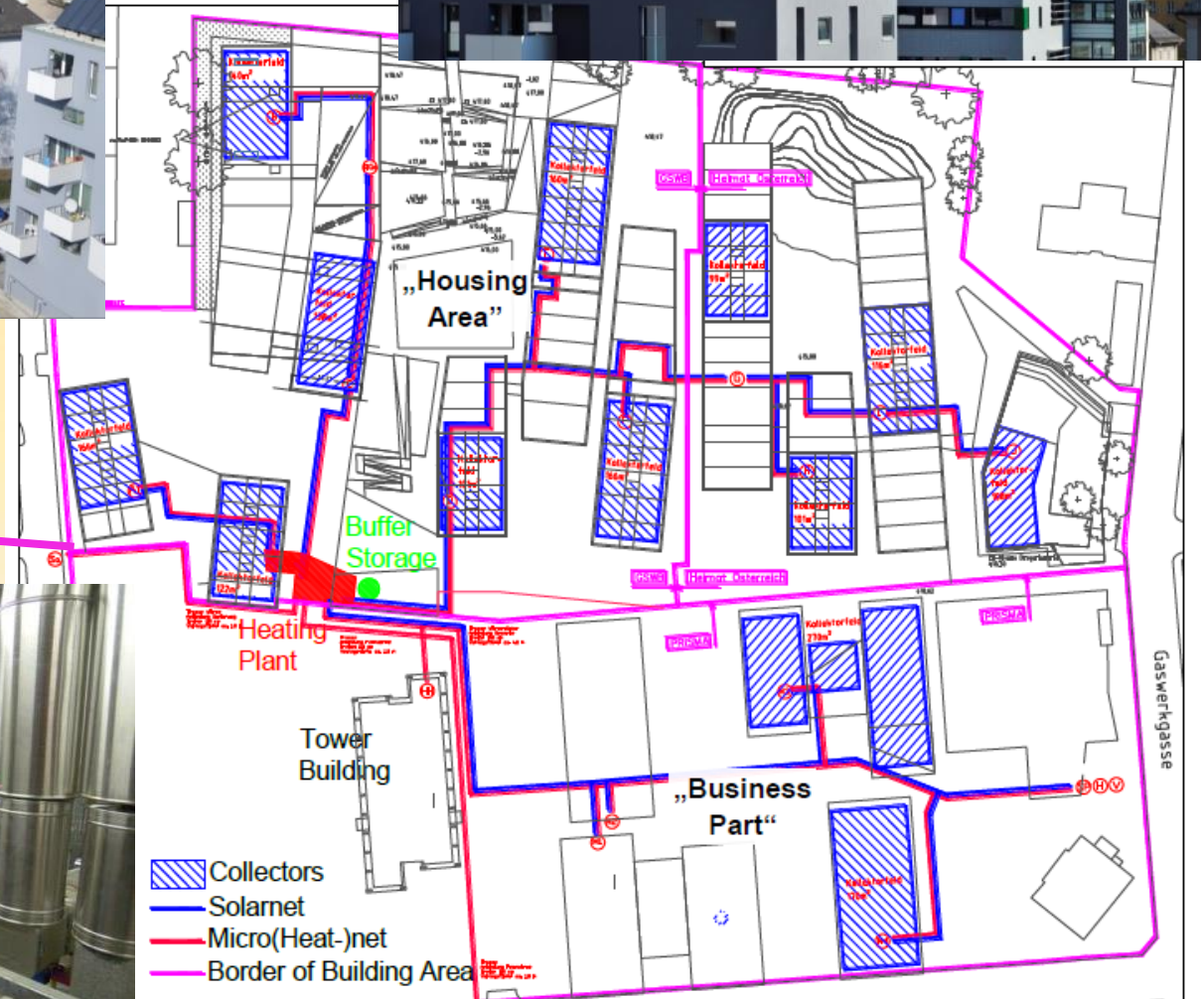
Fernwärme in Kombination mit

- Thermische Großsolaranlage
- Zentraler Pufferspeicher
- Integrierte „Solar-“Wärmepumpe 160 kW zur Effizienzsteigerung
- Wärmeverteilung mit einem Niedrigtemperaturnetz
- Ausdehnung des Mikronetzes in angrenzende Siedlung
- 20 kWp PV Anlage
- Hocheffizienzpumpen, LED-Beleuchtung öffentlicher Raum





Erweiterung Nahwärme in die Strubergassen- siedlung



Prozessgestaltung

Qualitätsvereinbarung

Thematische Arbeitsgruppen zur Vorbereitung

Steuerungsgruppe

45 Sitzungen in 6 Jahren

Entscheidungsträger von:

Bauträgern, 10 Architekten, der Stadt Salzburg, SIR,
Salzburg AG, externe Experten



Projekt „Stadt:Werk:Lehen“ Qualitätsvereinbarung - Fortschreibung

Zwischen den Partnern:
 Stadt
 GSWE
 Heima
 Salzb
 Prisma
 SIR

PRAÄMBEL

Das Stadt:Werk:Lehen auf dem ehemaligen S urbanen Nutzungsmix, seine architektonis Qualitäten, durch innovative Beiträge zu En sozialen Qualitäten und seine Alltagstaugli darstellten.

Die Fortschreibung der Qualitätsvereinbaru Zielvereinbarungen und Verantwortlichkeiten f Stadtentwicklungszielen der Stadt Salzburg, Wohnbau und den gewerblichen Teil sowie Programm. Dieses EU Programm formuliert erneuerbarer Energien. Die Erfüllung der Qui Grundlage für die Inanspruchnahme der Salzburger Wohnbauförderungsbeitrat das Pro Somit ist diese Qualitätsvereinbarung zwisch Projektes ein wichtiges Instrument zur Quali aufgrund des Concerto Vertrages und der t dargestellt werden, zu den anderen TI niedergeschrieben. Es können im weite Zielformulierungen erstellt und angehängt wen Aus der gemeinsamen Verantwortung für eine Ansprüche kommen alle beteiligten Akteure z ökologische und soziale Qualitätsziele vertrag ausdrücklich bereit, der Umsetzung dieser Qui einzuräumen.

PROJEKTZIELE & GRUNDS

Übergeordnetes Ziel ist ein Modellprojek Berücksichtigung eines ganzheitlichen Ar Stadtwerkareals soll ein qualitativ hochwertig nachhaltigen Nutzungsmix aus Wohnungen, Gastronomie. Gleichzeitig soll die Wohnqua parallel mit den Neubauaktivitäten auch miteinbezogen werden. In die Planungsaktivti gesamten Stadtteilos besonderes Augen Infrastruktur, Freiraumgestaltung, Energievers

SIR – Salzburger Inst. für Raumordnung & Wohnen

STADT:WERK:LE

Es ist ein besr ganzheitliches Sta Im EU Projekt Co und Öffentlichkeit durch die zur Vert Veranstaltungen Möglichkeiten mit Das Projekt hat e ihrem Verantwort. Alle beteiligten A Stadtentwicklungs Stadt Salzburg Steuerungsgruppe Die installierte Ste Projektentwicklung; bereit, stets zu de anwesend zu sein

Inhaltlich können f

- qualitativ f
- überregior
- attraktive f
- energieeff
- hochwertig
- Ansätze e
- nachhaltig
- kooperativ
- Positivima

QUALITÄT:

1) Städtebaulic

Schwerpunkte: \ Durch den sens Herausforderung Zusammenarbeit, sinnvolle Konzep Innovationen bez gewünscht und s eines qualitativsvol miteinander verbi neuen Quartier s Ergebnis sollen s Wohnzonen sein. Grundlage für d Salzburg. Die Bewohner/inr informiert und Themenstellungen Die Checkliste Kommunikations

SIR – Salzburger Inst

STADT:WERK:LEHEN

2) Urbane Qualitäten, f

Das Projektziel einer e kommerzielle Nutzungen insbesondere die Realisic Infrastruktur. Im Mittelp Erdgeschosses am Boulev Service und Dienstleister l und verwaltet werden soll. Die Vermeidung monofunl

3) Neubau Bauqualität

Die neuen Wohnungen, ge errichtet werden, unter Bea

Im EU Vertrag wurden folge

Wärmeversorgung	
Alle Gebäudetypen	LEK-Wert
	U-Werte
	Außenwand
	Dach
	Kellerdecke
	Fenster
	HWB
	Zusatzpunkte Wohnl
	Solaranlage
	Stromversorgung
Neubau Wohngebäude	E
Passivhaus	E
Sanierung Wohngebäude	E
Geschäfte	E
Büroräume	E
Tiefgarage	E
PV-Anlage	E

Die angeführten Standards ist, dass die generelle Disk geht und ein Modellwohnt: Somit ist der Status eines werden die Bauteile mi ansprechende und innova genommen. Eine durchd Baumaterialien werden an Kriterien berücksichtigt wer

SIR – Salzburger Inst. für Raum

STADT:WERK:LEHEN

4) Sanierungsschwerpu

Es soll konkret für die beste erfolgen und Überlegungen thermische Sanierung der Gi beheizt werden, an die zentr Freiräume und Parkplatzsü einer Beratungsaktion mit T Beteiligung am EU-Projekt C Die Sanierung des Hochbau 3 genannten Vorgaben in Versorgung mit alternativen der Installation von Solarl Demonstrationsprojekt zu sc

5) Gesamtenergiekonz Abwärme.

Technische Details im Conc
 • Große thermische Solc Pufferspeicher. Mittels li der Anlage um bis zu 50
 • Einspeisung von Übersc
 • Optimierung der Wärm Speichermassen der Tie
 • Photovoltaikanlage zur Geschäftsfächen von ce
 • Energieverteilung mittels und Ausdehnung des Ne 70% der bestehenden W
 • Ergänzend zur üblichen eine architektonisch hoc Gesamtarchitektur ange Contracting – Methoden

6) Soziale und Wohnu

Ziel ist ein kostengünstiges an Flexibilität und Anpassbe Die Aspekte von Alltagstai Projektgröße entsprechen Nachbarschaften oder W vorgesehen. Bei der Wohn wogene Bevölkerungsstru Wohnungsbelegung erfolgt moderierten Form. Der Asp im gesamten Planungsproz Bewohner in der Einwohnph Die Stadtgemeinde Salzbu Mittel und Wege zu finden. Begleitende Aktivitäten (z.E den Forschungsbudgets fins

7) Kooperatives Quarti

Die Projektpartner begrüß Quartiersmanagements vor der festgelegten Qualitäts:

SIR – Salzburger Inst. für Raum



STADT:WERK:LEHEN

VEREINBARUNG

Alle Beteiligten bestätigen diesem Projekt in ihrem Wirkungsfeld die nötige Priorität einzuräumen und organisatorisch und fachlich alles zu tun, um diese Ziele und den Zeitplan einhalten zu können, damit dieses Projekt zu einem Vorzeigeprojekt für Salzburg werden kann. Die Projektpartner stimmen dieser Qualitätsvereinbarung zu.

[Signature]
 Stadtrat Johann Padutsch
 Schloß Mirabell
 Salzburg
 Stadtgemeinde Salzburg (Stadtrat Johann Padutsch)

[Signature]
 Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
 IGNAZ-HARRER-STRASSE 84
 5020 SALZBURG

[Signature]
 Gswb Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH (Geschäftsführer Dir. Arch.DI. Leonhard Sappner und Geschäftsführer Dr. Dr. Christian Wintersteller)

HEIMAT ÖSTERREICH
 gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 5020 Salzburg, Plainerstraße 55

[Signature]
 HO Heimat Österreich (Dir. Ing. Stefan Gröger, Dir. Karl Huber)

[Signature]
 XSIR
 SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN
 Alpenstraße 47
 Postfach 2
 A-5033 Salzburg
 Tel. (0662) 62 34 55-0
 Fax (0662) 62 99 15

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (Geschäftsführer DI. Peter Haider)

[Signature]
 Salzburg AG
 Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
 Bayerhausstraße 16 - A-5020 Salzburg

Salzburg AG (Vorstandsdirektor Dr. Arno Gasteiger)

[Signature]
 PRISMA (Geschäftsführer Mag. Alexander Mandl)

Diese Qualitätsziele wurden im Abstimmung mit der Wohnbauförderung Abt 10 des Landes Salzburg erstellt.
 Salzburg, im Februar 2008

Stadtumbau Lehen

Soziokulturelle Aspekte & Partizipation

- Soziokulturelle Studie des Stadtteiles, Grundlagenerhebung
 - breite Öffentlichkeitsarbeit
 - Konzept für Wohnungsvergabe
- Erhebung und Beeinflussung Nutzerverhalten - Information
 - Erhöhung der Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen, Information und Betreuung der Bewohner
- POE Post Occupancy Study – Erhebung der Bewohnerzufriedenheit im Frühling 2013

www.stadtwerk-lehen.at
Quartiersmanagement, wohnbund+consult

STADTWERK LEHEN

**INFO-POINT
STADTWERK
LEHEN**

INFORMATION | AUSTELLUNG | MODELL

ÖFFNUNGSZEITEN

HOTLINE: +43-664-5121778

Mo. 9 – 12
Die. 17 – 19
Do. 9 – 16

STADTWERK LEHEN
www.stadtwerk-lehen.at

gswb STADT OSTSTEIERM PRISMA Tschering AG

„Intelligent E-Monitoring“ 20 Test Wohnungen



Internet +
newsletter

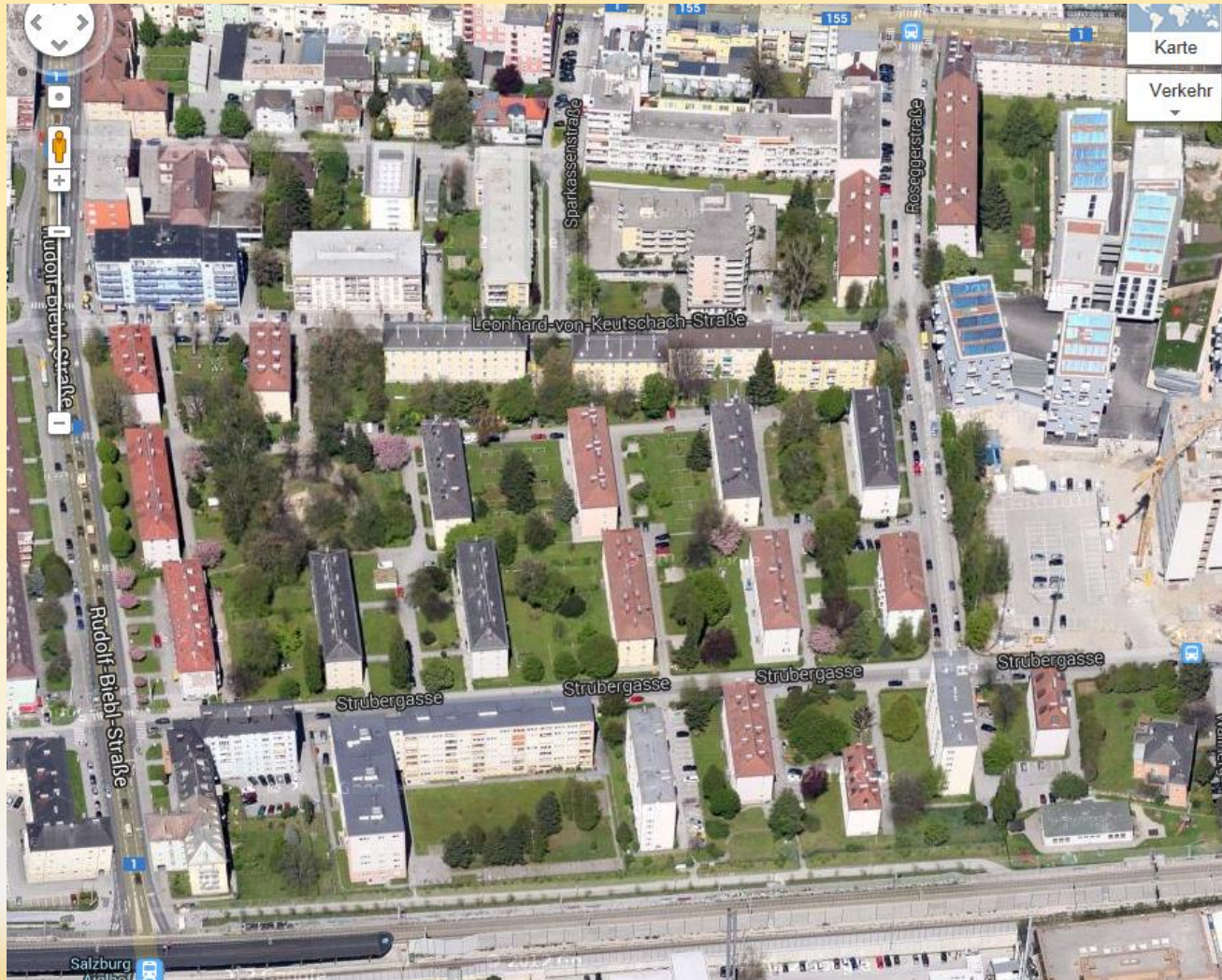
internet +
Wattson



Soziale Aktivitäten



Strubergassensiedlung



Ausgangslage

Stadtwohnungen

26 Gebäude

Errichtet 1950 – 1965

Bauträger: KGL, gswb und
Salzburg Wohnbau

Vorstudie: Arch. Schulze-Darup



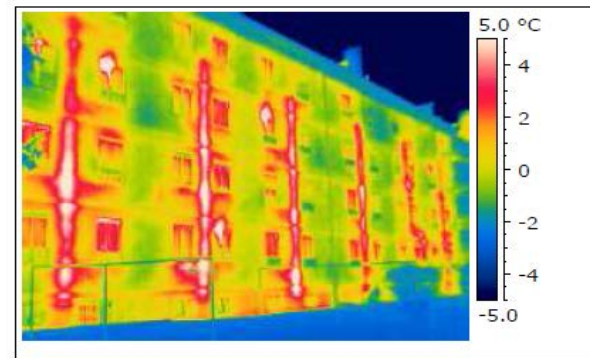
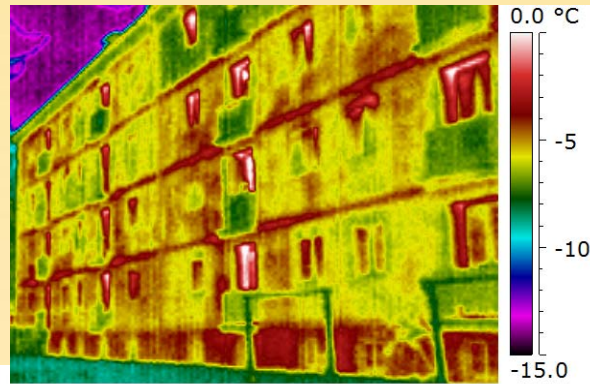
Keine Wärmedämmung

Kein einheitliches
Heizsystem

Kein Schallschutz

Grundrisse teils veraltet

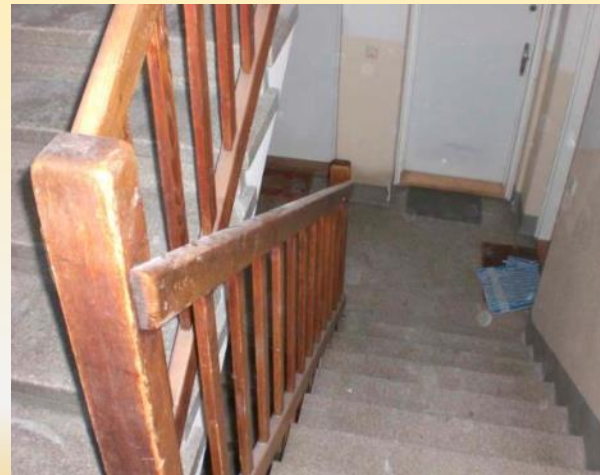
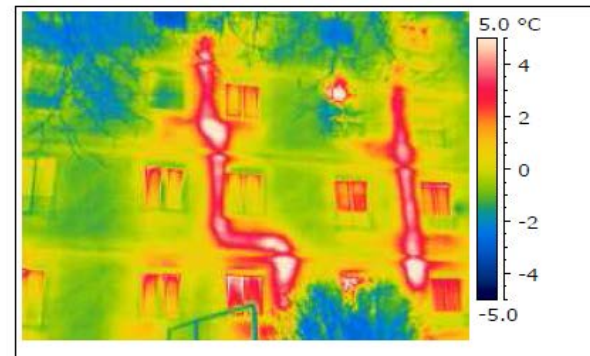
Schimmelprobleme



Beschreibung:

Deutlich sichtbar die warmen Steigleitungen der Heizung.

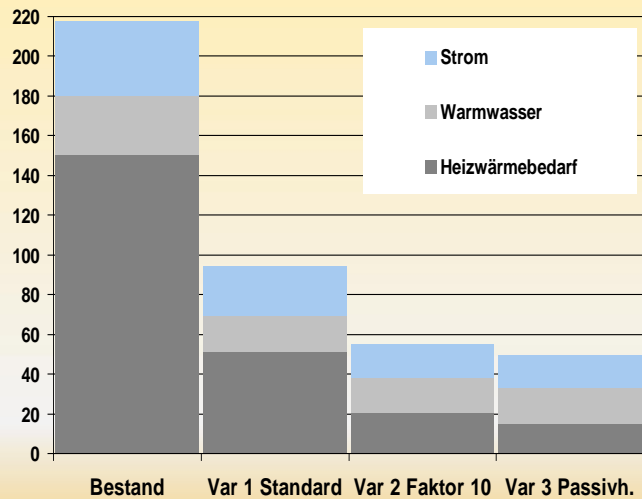
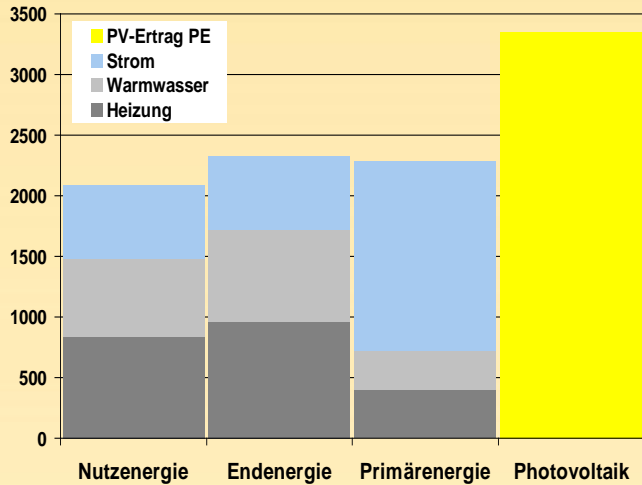
Bild 21: 15.1.2010 , 08:49:29



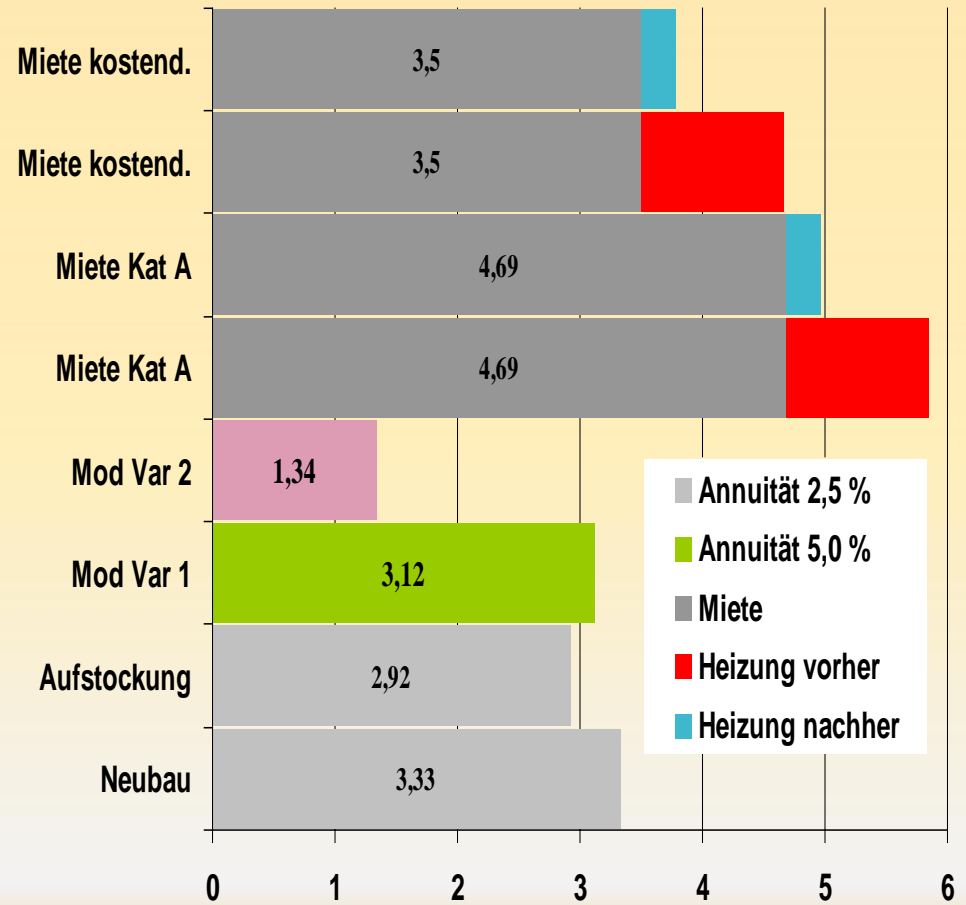
Studie Arch. Schulze Darup



Energiekonzept



Kosten und Finanzierung



Salzburg: Geheimpapier über Strubergassensiedlung • Wohnhäuser sollen weg

Entsetzen über die Abrisspläne

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

„Nein“, entfährt es spontan Herrn Auer, als er erstmals von den Abrissplänen hört. Josefina Certner rechnet: „Wer kann sich dann die hohen Mieten leisten?“ Von einem Nürnberger (1) Büro sind die Pläne, die für Ärger und Entsetzen bei den



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

VON ROBERT REDTENBACHER

Bewohnern sorgen. Am 19. April werden sie präsentiert – die „Krone“ hat schon alle Details (siehe Grafik). Und die verheißt nichts Gutes: Statt 482 Wohnungen soll die Siedlung dann 553 haben – „Verdichtung“ nennen das die Planer. Dafür wollen sie einige Wohnblöcke abreißen und neu bauen. Höher natürlich, die übrigen möchten sie um zwei Etagen aufstücken. Zum Teil sollen die Mieter während der Arbeiten in den Wohnungen bleiben. Das kommt billiger... Wie hoch die Mieten dann

wären, verrät keiner. Das sie deutlich besser ist fix. Auch das Parken würde teuer: Die Planer wollen eine Tiefgarage mit 300 Plätzen unter der Siedlung. 60 € im Monat kostet der Stellplatz, der „normale“ Parkplatz in der Siedlung bis zu 40 €. Widerstand gegen die Abrisspläne kommt auch aus dem Schloss Mirabell: „Auf keinen Fall“, sagt Stadtführer Heinz Schaden. Er will nur eine Sanierung der Gebäude: „Bei einem Neubau zahlen nur die Mieter drauf!“



Herr Bürgermeister, die Stadt hat eine Sanierung versprochen – kommt nun die Abrissbirne?
„Mit mir sicher nicht! Ich halte die Abrisspläne für falsch, so verunsichert man nur die Bewohner.“
Wie sieht Ihr Plan aus?
„Sanieren – das Geld liegt bereit. Für die Bewohner sollen auch Balkone und Lift kommen – das Wahl sind alle Bauten mit Hausnummern angeführt, die wir sanieren – auch die ganze Siedlung hier. Warum das Bauresort jetzt abreißen will, ist völlig unerklärlich.“



Geld für Sanierung liegt schon bereit

Wohin kommen nun die Abrisspläne?
„Im Parteienpakt nach Geld für Sanierung liegt schon bereit“

Interview

Herr Schindler, wie lange leben Sie schon an der Strubergasse?
„19 Jahre sind es jetzt. Vorher war ich der Stauffeneggstraße. Auch dort musste ich wegen einer Sanierung ausziehen.“



Was halten Sie von Abrissplänen?
„Nichts! Das ist vor allem für alte Menschen eine enorme Belastung. Ich habe es ja gesehen: In der Stauffeneggstraße war ein Dutzend Leute tot, ehe alles fertig umgebaut war.“

Zu viel Belastung für die Bewohner

Was soll geschehen?
„Wärmedämmung, dazu neue Fenster und einen Balkon – das passt. Durch einen Neubau steigen die Mieten so hoch, das kann sich kaum einer leisten.“

Wilde Gerüchte um Siedlung in Lehen

„Kein Abverkauf und kein Abriss“ – Deutscher Architekt legt Pläne vor

SALZBURG-STADT (SN). „Die SPO wird weder einem Abverkauf der Wohnungen zustimmen noch dem Abriss der halben Siedlung.“ Das sagt Vizebürgermeister Martin Pamosch (SPÖ) zu den Gerüchten um die Strubergassensiedlung in Salzburg-Lehen. Hintergrund der das Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR) beim deutschen Architekten Burkhard Schulze Darup in Auftrag gegeben habe und die der Stadt mitfinanziert worden sei. Referenzprojekte stammen aus Nürnberg und Fürth. Durin sei als Ziel genannt, vier große Wohnblöcke abzureißen und die Siedlung von 482 auf 553 Einheiten „nachverdichten“. Gerüchte weise solle die Nachverdichtung durch den Abverkauf von Wohnungen an den Eigentümer finanziert werden. Pamosch bezeichnet einen solchen Plan als „Luftschloss“, der bei den Mietern lediglich Verunsicherung schaffe. „Wir haben ein Regierungsabkommen mit dem Ziel geschlossen, in allen Wohngebieten der Stadt Salzburg eine thermische Sanierung durchzuführen. Die Mieter vertrauen darauf, dass wir das jetzt durchziehen.“ „Wir wollen das Beste für die Bewohner und den Stadtkern erreichen. Eine ausschließliche thermische Sanierung ist mir zu wenig“, betont Stadträtin Claudia Schmidt (ÖVP). Im Zuge der Bauarbeiten sollte etwas der Einbau von Liften geprüft werden. Zur Studio selbst wollte sie noch nichts sagen: Diese wird erst präsentiert.

Strubergassensiedlung - ÖVP plant Abriss Ihrer Wohnung!

Einmal mehr zeigt sich, dass es der ÖVP unter Vizebürgermeister Harald Preuner und Bauamtsleiterin Claudia Schmidt nicht um die Bürger der Stadt geht. Mitten im Herzen von Lehen plant die ÖVP

- den Abriss von mindestens vier Wohnblöcken!
- eine Nachverdichtung um rund 70 Wohnungen!

Dafür ist die SPÖ nicht zu haben. Wir stehen weiterhin zu unserem Wort!

- Kein Ausverkauf von städtischen Wohnungen!
- Kein Abriss bestehender Gebäude!
- zügige thermische Sanierung der Gebäude!
- Die Errichtung zusätzlicher Balkone!

Wir kämpfen um Ihr Zuhause! Ihre SPÖ



Schluss mit der Lügen-Kampagne der SPÖ!

ALLES WAS HIER VON SEITEN DER SPÖ VERBREITET WIRD IST ERSTUNKEN UND ERLOGEN!

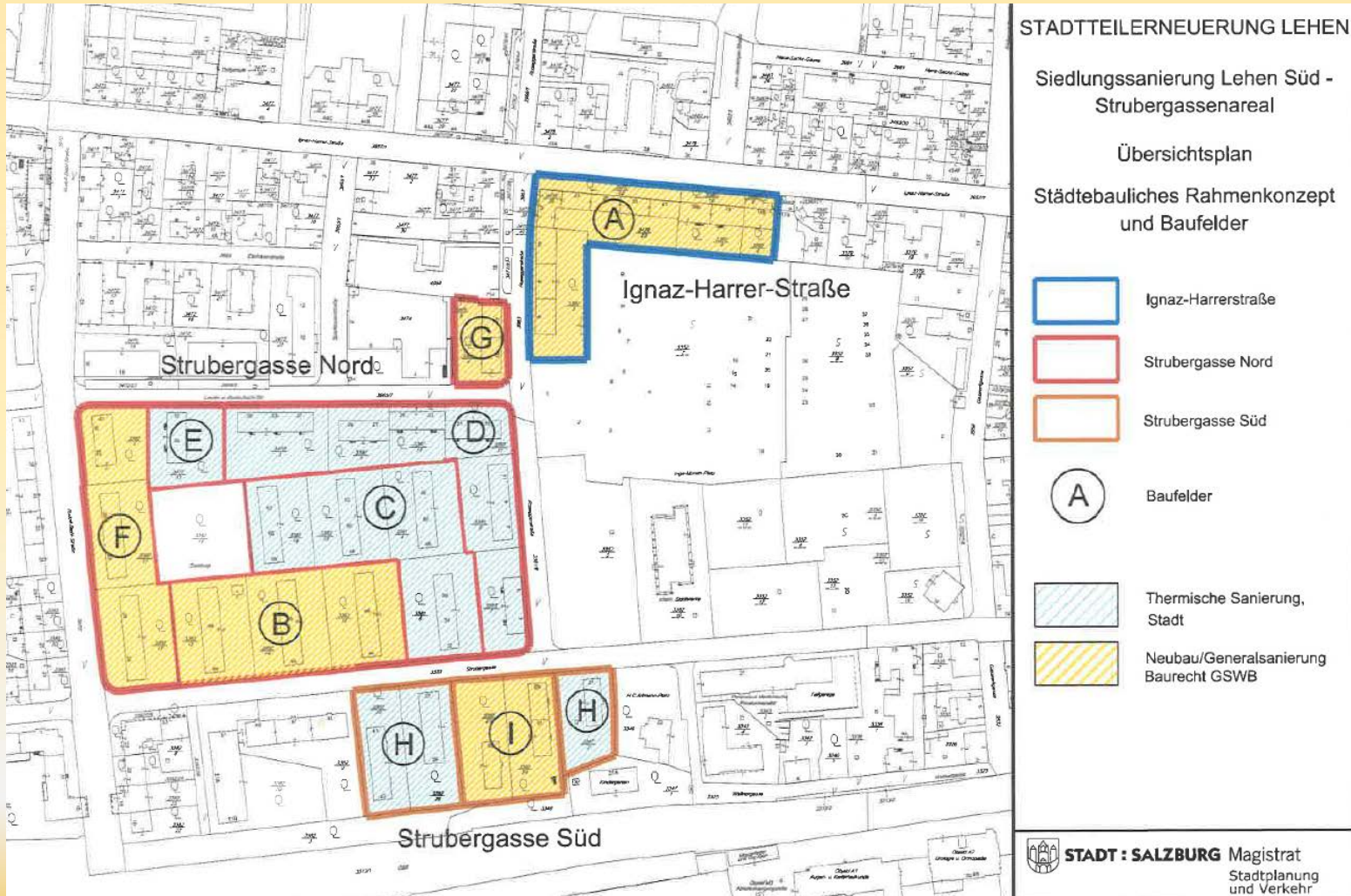
INFORMIEREN SIE SICH SELBST VOR ORT: DONNERSTAG, 8. APRIL 2010 18.00 UHR, PFARRSAAL LEHEN

HARRY PREUNER UND CLAUDIA SCHMIDT WERDEN DIESE LÜGEN-KAMPAGNE DER SPÖ AUFDIECKEN!

www.oevp-salzburg.at



Modernisierungskonzept





Sanierung		Bestand		Zeitplan
	14 Häuser	286 Wohnungen		2012 - 2013
Abbruch und Neubau		Bestand / Abbruch	Neu	2013 - 2018
	12 Häuser	337 Wohnungen	350 Wohnungen	

1. Etappe Neubau



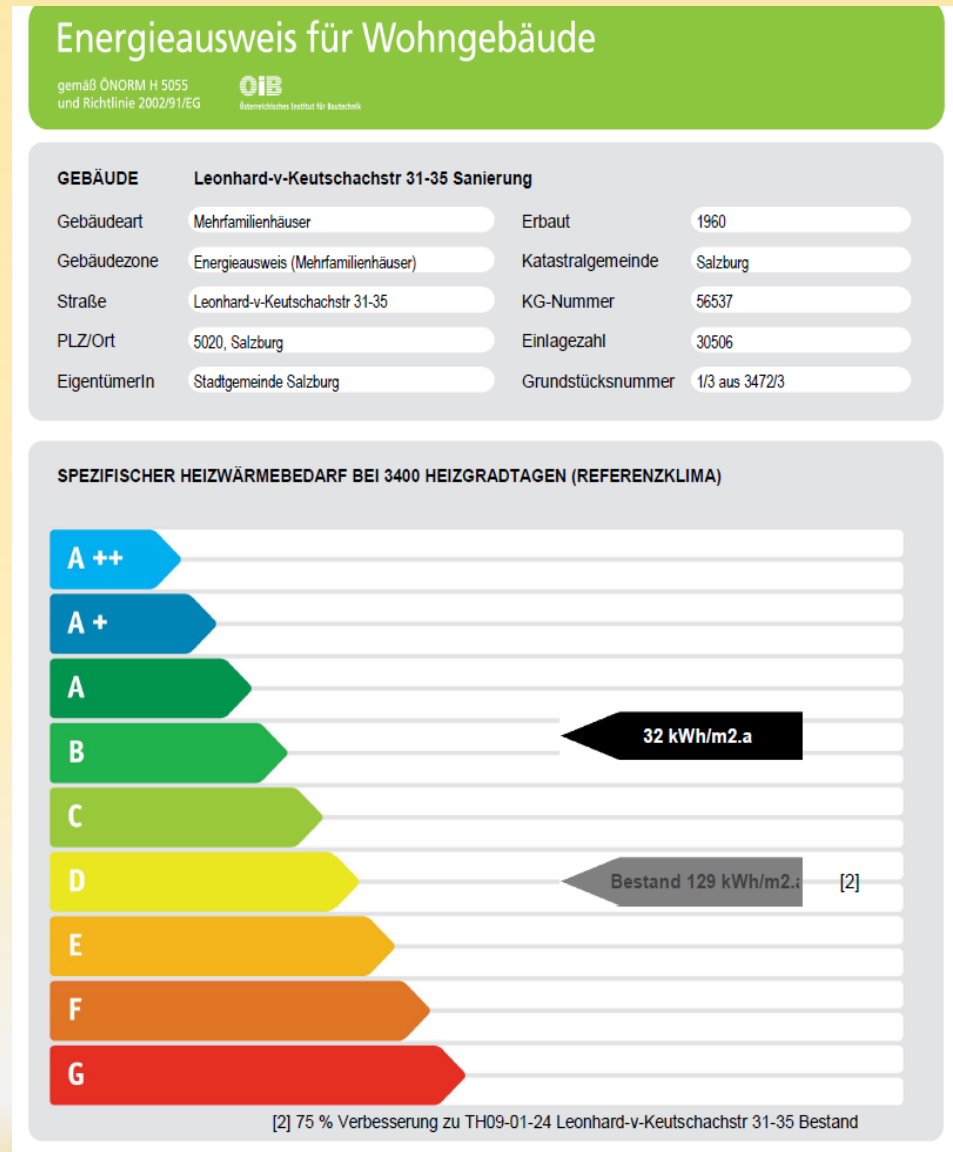


14 Häuser mit 285 Wohnungen wurden thermisch saniert



Maßnahmen:

- Fassadendämmung
- Dämmung oberste Geschoßdecke
- Dämmung Kellerdecke
- Austausch Fenster
- Vorgesetzte Balkone
- Einleitung der Nahwärme in jede Wohnung
- Aktion zur Heizungs-umstellung für Bewohner



2. Etappe Neubau



Freiraum



WOHNBAU STRUBERGASSENSIEDLUNG
OFFEN - GRÜN - VERKEHRSBERUHIGT





Prozessgestaltung

- Fachstudie
- Steuerungsgruppe: 25 Treffen in 5 Jahren
- Information der Bewohner
- Hilfestellung bei Umsiedelung: 337 Wohnungen umgesiedelt ohne einen Gerichtsfall
- Übergreifende Freiraumplanung





Schlußfolgerungen

- Die umfassende Betrachtung von Stadtteilen erlaubt die Schaffung von Win:Win:Win- Situationen: Energiestandards, Parkplatzsituation, Infrastruktur etc. und ist mehr als eine thermische Sanierung.
- **Die integrative Quartierssanierung ist daher ein effektives Instrument einer städtischen Sanierungsstrategie**
- Die Quartierssanierung erfordert eine entsprechende Prozessgestaltung und Steuerung.
- Die zeitgerechte Formulierung von klaren Qualitätszielen und eine laufende Qualitätssicherung sind wichtig
- Bei umfassenden Projekten greifen die Standardplanungsabläufe zu kurz. Eine Definition der Rollen der üblichen Akteure ergibt Missing-links.
- **Hier liegt eine (neue?) Aufgabe der Stadtplanung und erfordert eine Kooperationsbereitschaft seitens aller Beteiligten**

1. Gruppe

Solaranlage- Technik- Monitoring-

Johann Klinger (SAG), Inge Straußl (SIR)



2. Gruppe

**Benutzerverhalten- Energieverbrauch-
Quartiersmanagement**

Sarah Untner, Patrick Lüftenegger (SIR)



3. Gruppe

Quartierserneuerung Strubergasse

Josef Reithofer (Stadt Salzburg)

