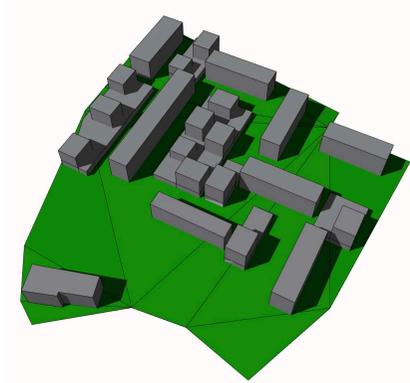


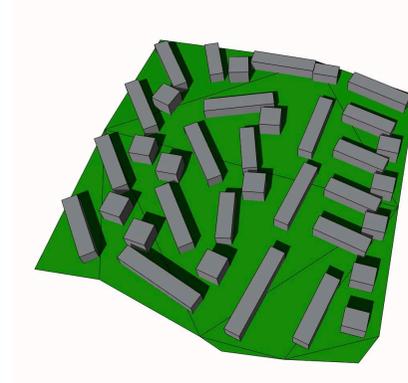
LIEFERING

VERDICHUNG IM BLOCKINNEN- BZW. RANDBEREICH



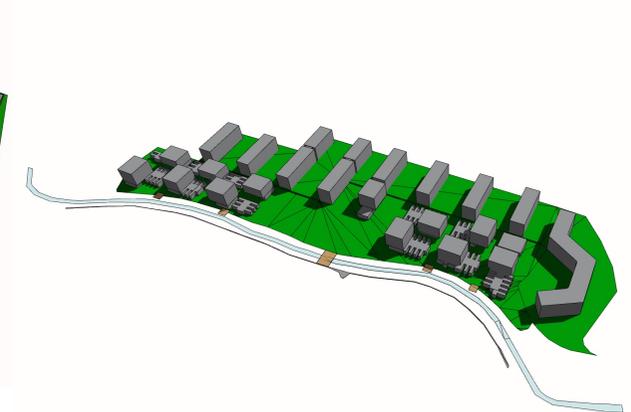
PARSCH

VERDICHUNG IM BLOCKINNEN- BZW. RANDBEREICH



TAXHAM

OFFENE BLOCKRAND-NACHVERDICHUNG



ITZLING

STÄDTEBAULICHE NEUSTRUKTURIERUNG VON BRACHFLÄCHEN IM BESTAND

Wohnbauforschung Salzburg

Bauplatzgenerierung für den geförderten Wohnbau - Endbericht

Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsräumen der Stadt Salzburg

Das vorliegende Forschungsprojekt wurde mit Fördermitteln der Wohnbauforschung des Landes Salzburg unterstützt:



Projektträger:

© **Forsthuber & Martinek Architekten ZT gmbh**

Eichstrasse 66 | Kirchbergsteig 1 | 5023 Salzburg | t. f.: 0662-642766

forsthuber@forsthuber-martinek.at | martinek@forsthuber-martinek.at

www.forsthuber-martinek.at

Inhaltsverzeichnis

1. TEIL _ ALLGEMEIN	5
1.1 Kurzbeschreibung	5
1.2 Generierung von Baulandreserven durch Stadtteilreparatur nach innen und Nachverdichtungsmodellen im Siedlungsbau	6
1.3 Die Salzburger Stadtplanung und das REK	8
1.4 Bodenspekulation und Erhöhung der Bebauungsdichten durch Bebauungspläne	10
1.5 Stadtplanerische Vorleistungen für mögliche Nachverdichtungsmodelle im Siedlungsbau	12
1.6 Der öffentliche Raum bei der Verdichtung der Stadt nach innen	13
1.7 Das Planungs-Kontrollinstrument „Gestaltungsbeirat“ in der Stadt Salzburg	14
1.8 Die Planungskultur von Siedlungsbauten vor der Zeit der Einführung des Gestaltungsbeirats	14
1.9 Fehlende Nutzungsvielfalt und Sockelzonenausbildung in den geförderten Wohnbauten	16
2. TEIL _ GRUNDLAGEN	17
2.1 Forschungsfragen _ deduktive Fragenstellungen als Ausgangspunkt der folgenden Untersuchungen	17
2.2 Der „Dichtebegriff“ in der Stadtplanung	18
2.3 Die Bebauungsdichte bei Nachverdichtungsprojekten unter dem Gesichtspunkt der Qualitätssicherung	19
2.4 Die nördlichen Stadtteile von Salzburg und der Siedlungsbau nach dem zweiten Weltkrieg	20
2.5 Kurzer Rückblick auf die Stadtverdichtungen in den nördlichen Stadtteilen von Salzburg nach dem zweiten Weltkrieg	22
2.6 Die Nachverdichtung der inneren Peripherie laut der Studie „Think Berlin“	27
2.7 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaften und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten	29
2.8 Neue Wohnungs- und Gebäudetypologien und Generierung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau	30
2.9 Ökologischer Wohnbau, Nachhaltigkeit, mögliche erweiterte Qualitätsbegriffe und Alternativen zum geförderten Wohnbau	31
2.10 Sicherung von Bauland über die Qualitätskriterien	33
2.11 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaften und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten	35
2.12 Politische Maßnahmen für Baulandmobilisierung	36
2.13 Infrastruktur und Sockelzonennutzung	36

2.14 Soziale Diversität	37
2.15 Nutzungsmischung	38
2.16 Nachhaltigkeit und Ökologie der Freiraumplanung mit Beispielen im Stadtteil Lehen	39
2.17 Baugruppenmodelle	43
3. TEIL _ SIEDLUNGSBAUTEN DER 50ER, 60ER UND 70ER JAHRE IN DER STADT SALZBURG	45
3.1 Typische bauliche Merkmale der Siedlungsbauten in der untersuchten Zeitperiode	45
3.2 Konkrete Themen für Umbaumaßnahmen der Bestandsbauten _ allgemeine Sanierungsvorschläge	46
3.3 Zusammenfassung des baulichen Sanierungsmaßnahmenkatalogs bei Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre	48
3.4 Freiräume	49
3.5 Verbesserungspotential der Freibereiche und der halböffentlichen Räume in den Bestandssiedlungsbauten bei Nachverdichtungsmaßnahmen	49
3.6 Allgemeine städtebauliche Kriterien und die Qualitätsanforderungen der qualitativ empirischen Untersuchung der vier ausgewählten Siedlungsräume	50
3.7 Bei Nachverdichtung von Siedlungsbauten gibt es grundsätzlich folgende Wahltypologien, die einzeln oder in hybrider Form geplant werden können	51
3.8 Beispiele für Siedlungsnachverdichtungen in der Strubergassensiedlung und der General Keystraße	51
3.9 Neuanforderungen an den geförderten Wohnbau durch die bestehende Wohnungsnot und die Covid-Pandemie	55
4. TEIL _ EXEMPLARISCHE STÄDTEBAULICHE NACHVERDICHTUNGSMODELLE	58
4.1 Nachverdichtungsmodelle am Beispiel von vier Wohnquartieren der 50er, 60er und 70er Jahre in den Stadtteilen Taxham, Lieferung, Itzling und Parsch	58
4.2 Das Nachverdichtungsprojekt in der Goethesiedlung im Stadtteil Itzling	60
4.2.1 Befund der Bestandssiedlung aus den 70er Jahren	60
4.2.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung der Goethesiedlung	62
4.2.3 Das Bebauungskonzept Variante 1:	63
4.2.4 Das Bebauungskonzept Variante 2	74
4.3 Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung „Gut Taxham“ im Stadtteil Taxham	77
4.3.1 Befund der Bestandssiedlung in Taxham aus den 50er Jahren	77
4.3.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung Wohnsiedlung „Gut Taxham“	79

4.3.3	Das Bebauungskonzept der Nachverdichtung „Gut Taxham“	80
4.4	Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung in Lieferung	85
4.4.1	Befund der Bestandssiedlung in Lieferung aus den 60er Jahren	85
4.4.2	Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung in Lieferung Süd:	89
4.4.3	Das Konzept der Nachverdichtung in Lieferung Süd:	89
4.5	Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung Eberhart-Fugger-Straße in Parsch	91
4.5.1	Befund der Bestandssiedlung in Parsch aus den 70er Jahren	91
4.5.2	Allgemeine Projektbeschreibung der Wohnsiedlung in Parsch	94
4.5.3	Das Konzept der Nachverdichtung der Wohnsiedlung in Parsch	96
5.	TEIL _ MAßNAHMENKATALOG & ZUSAMMENFASSUNG DER FORSCHUNGSARBEIT	98
5.1	Maßnahmenkatalog für Nachverdichtungsprojekte	98
5.2	Zusammenfassung der Forschungsergebnisse	99
6.	TEIL _ VERZEICHNISSE	104
6.1	Abbildungsverzeichnis	104
6.2	Literaturverzeichnis	107
6.3	Internetquellen	110

1. Teil _ Allgemein

1.1 Kurzbeschreibung

Mangelnde Baulandressourcen in der Stadt Salzburg und zunehmend steigende Herstellungskosten sind verantwortlich dafür, dass in der Stadt Salzburg die Errichtung geförderter Wohnbauten nahezu zum Stillstand gekommen ist. Diese Aufgabenstellung hat eine hohe gesellschaftliche Relevanz und ist Kernthema dieser Forschungsarbeit. Die Forschungsarbeit setzt sich nicht mit der allgemeinen Thematik der Kostenreduktion im geförderten Wohnungsbau auseinander, sondern insbesondere mit der möglichen Generierung von Baulandreserven in bebauten Siedlungsräumen durch Nachverdichtungsmodelle, was auch wichtige ökonomische Einsparungspotentiale beinhaltet.

Es stellt sich die deduktive Forschungsfrage, ob Bauland außer durch Umwidmungen von Grün- oder Gewerbebauland für den geförderten Mietwohnungsbau gewonnen werden kann und ob möglicherweise genügend Baulandreserven im bestehenden Siedlungsbau vorhanden sind? Die im REK Salzburg geforderte Verdichtung der Stadt nach innen, könnte folglich durch Nutzung der Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsräumen aus der Zeit der 50er, 60er, 70er Jahre umgesetzt werden.

Der zentrale Inhalt der qualitativen Inhaltsanalyse der Forschungsarbeit ist die städtebauliche Untersuchung von vier Siedlungsräumen in unterschiedlichen Stadtteilen Salzburgs aus dieser Zeitepoche, um konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Zur Findung von brachliegenden Baulandflächen braucht es eine offensive Stadtplanungsarbeit. Diese Forschungsarbeit versteht sich als wichtige Anregung für die Veränderung bzw. die Weiterentwicklung der stadtplanerischen Entwicklung. Hier ist eine Umkehrung von offensichtlichem Planungsstillstand bzw. defensivem Abwarten auf Bauabsichten durch Bauträger, zu mehr Initiativen und neuen Ergebnissen erforderlich. Die Nachverdichtungen im geförderten Wohnbau verlangen gerade bei Generalsanierungen des Altbestandes eine ganzheitliche Betrachtung und Qualitätsverbesserung der Planung.

Es werden in der Forschungsarbeit auch Modelle von Nutzungsmischungen, der Einbindung von gewerblichen Bauträgern und von Wohngruppen diskutiert. Aufgezeigt werden ebenso neue Funktionsmischungen von Arbeiten und Wohnen, weil in den vergangenen Jahren ausgelöst durch die Corona-Pandemie, laut unterschiedlichen Erhebungen, die gesellschaftlichen Erwartungen an Planungen im Wohnbau zu erheblichen Änderungen des Wohn- und Arbeitsverhaltens geführt haben. Diese Veränderungen unseres Wohnverhaltens sollten möglichst bald in der Konzeptionierung geförderter Wohnbauten berücksichtigt werden. Bei Sanierungen von Bestandsiedlungen müssten den Planern seitens der Wohnbauförderung neue konstruktive Bautypologien und flexible Wohnungsgrundrisse abverlangt werden. Auch die Freiraumplanung des geförderten Wohnbaus hat ungelöste Problemstellungen, mit denen sich die Arbeit auseinandersetzt.

Die vier untersuchten Siedlungsbauten eröffnen ein hohes Nachverdichtungspotential und zeigen, dass diese Baulandreserven dringend planerische wie auch konzeptionelle Umsetzungsstrategien benötigen und große Potentiale für den geförderten Wohnbau offenlegen. Der Forschungsauftrag legt dar, wie solche Planungsabläufe grundsätzlich umsetzbar wären, welche Stakeholder involviert und wie zeitliche Abläufe organisiert werden müssten. Wichtig erscheint, dass Nachverdichtungen sowohl für die Bewohner der neuen wie auch der alten Wohnungen zu einer „win-win“ Situation und somit zu gesellschaftlicher Akzeptanz führen könnten. Hier ist auch die Überlegung vorhanden, dass die eingesparten Baulandkosten aktiv in die Qualitätsverbesserung der Altbauten eingesetzt werden könnten.

Die Studie zeigt drei gebaute Siedlungsnachverdichtungsmodelle (best practice) der Stadt Salzburg und belegt, dass für die Umsetzung von Nachverdichtungen bzw. der Verdichtung der Stadt nach innen schon Erfahrungsgrundlagen vorhanden sind. Basierend auf schon gewonnenen Erkenntnissen sollte es zu weiteren zeitlich nahen Umsetzungsprojekten kommen. Das Wohnbau-Projekt der Göthesiedlung, ein monofunktionaler Mietwohnbau im Besitz der Gswb, wurde detaillierter untersucht. Besonderes Merkmal der Göthesiedlung ist der 3,5 ha große, als Bauland gewidmete Siedlungsparkplatz. Das Areal hat eine hervorragende Lebens- und Wohnqualität, ist bestens verkehrstechnisch aufgeschlossen und hat qualitativ hochwertige Naherholungspotentiale.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Baulandreserven im Siedlungsbau gegeben sind, allerdings müssen sie verfügbar gemacht werden und bedarf es hierzu insbesondere aktiven und vorausdenkenden, sowie konzeptiven und stadtplanerischen Planungsstrategien.

1.2 Generierung von Baulandreserven durch Stadtteilreparatur nach innen und Nachverdichtungsmodellen im Siedlungsbau

Große Baulandressourcen liegen in der Stadt Salzburg in den innerstädtischen Gewerbegebieten und den Parkflächen der Gewerbebetriebe, die sich vorrangig an den großen Ein- und Ausfallstraßen der Stadt Salzburg angesiedelt haben. Dieses private, gewerbliche Bauland ist, solange der Besitzer das Grundstück und die Nutzung nicht anders verwerten will, auf unbestimmte Zeit besetzt. Die Nutzung ist auch durch langfristig beschlossene Flächen- und Bebauungspläne „zementiert“ und nur wenn die politische Mehrheit einer Nutzungsänderung zustimmt veränderbar.

Stadtmorphologisch sind die Gewerbeflächen in den Einzugsstraßen aufgrund des immensen Flächenverbrauchs durch eingeschossige „Gebäudewarenbehälter“ mit großen Parkflächen zwischen Gebäudeeingang und Aufschließungsstraße für den Gesamtstadtkörper hinsichtlich der Verdichtung der Stadt nach innen und der monostrukturierten Nutzung problematisch zu betrachten. Dass die Handelsbetriebe nahezu ausschließlich auf den Individualverkehr ausgerichtet sind, prägt den Stadtraum und seine mögliche Entwicklung. Wohngebäude an Aufschließungsstraßen mit einem extrem hohen Pkw-Aufkommen sind nur durch einen enormen Aufwand an Planung, Technik, Kosten und teuren Schallschutzmaßnahmen umsetzbar.

Diese grundsätzlich noch „leistbaren“ Bauplätze mit jedoch schlechter Qualität (Immissionen, Bodenqualität...) verursachen reziprok hohe Baukosten. Die Lebensqualität bzw. Wohnqualität von geförderten Mietwohnbauten an unwirtlichen Stadträumen ist generell in Frage zu stellen und gibt es zunächst keine gesellschaftspolitische Rechtfertigung, warum der geförderte Mietwohnbau seitens der Bauplatzqualität schlechter gestellt werden soll, als der Eigentumswohnbau, der qualitativ schlechte Bauplätze aufgrund der damit zu erzielenden geringeren finanziellen Erlösen meidet.



Abbildung 1 – Sterneckstraße _ Bauhaus

1.3 Die Salzburger Stadtplanung und das REK

Zum Zeitpunkt der Errichtung von Wohnbauten und Wohnsiedlungen in den 50er und 60er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts war die Verkehrsdichte noch gering. Die Stadtplanung verfasste ihre letzten raumplanerischen Zielvorstellungen in dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK 2007) und überörtliche Ziele und Maßnahmen im Regionalprogramm (REP 2013) und gibt somit klare Rahmenbedingungen für Flächenwidmung- und Bebauungsplanung vorgibt. Derzeit ist das REK NEU mit Bürgerbeteiligung in Ausarbeitung.

Dem Grundlagenbericht 2021 der Stadtplanung Salzburg ist zu entnehmen: *„Höchste Priorität ist dem Bereich leistbares Wohnen einzuräumen, dies ist durch raumplanerische und vertragliche Instrumente sowie durch vorausschauende Bodenpolitik der Stadt zu erreichen“*. (Stadt Salzburg, 2021, S. 17). Neben den Handlungsschwerpunkten und übergeordneten Vorgaben werden im Grundlagenbericht auch ein Verkehrsleitbild (1997) und ein Wohnleitbild (2005) umschrieben (Stadt Salzburg, 2021, S. 18). Die vordringlichen Handlungserfordernisse werden im Grundlagenbericht definiert: *„Die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum, die Modernisierung von Wirtschaftsstandorten und damit einhergehend eine effiziente Nutzung des knappen Guts Boden durch die Aktivierung von Entwicklungspotentialen, eine Abstimmung des strategischen Verkehrssystems auf die regionale Siedlungs- und Gewerbeschwerpunkte als erster Schritt zur abgestimmten Stadtregionalentwicklung, die Stärkung des Umweltverbundes und eine verstärkte Hinwendung zu den Herausforderungen des Klimawandels, der Energieplanung und der vielfältigen Umweltaspekte vom Schutz der ökologischen Grundlagen bis zur Attraktivierung der öffentlichen Räume“* (Stadt Salzburg, 2021, S. 19).

Die Stadtplanung ist für die Umsetzung der REK Ziele verantwortlich. Für die Erreichung der Zielvorstellungen müssten somit stadtplanerische Konzepte und Strategien vorhanden sein oder erarbeitet werden. Es stellt sich zunächst die Frage, wer bzw. welche Abteilung der Stadtplanung setzt die Zielvorstellung des REK und in welchen Zeitkontext um? Stadtentwicklungsprojekte sind uns aus den 80iger Jahren z.B. in der Sterneckstraße von Architekt Ernst Hoffmann bekannt. Es gibt wenige veröffentlichte Studien zur Stadtplanung in Salzburg:

- Ignaz-Harrer-Straße seitens der Stadtplanung aus den 90iger Jahren
- Riedenburgkaserne (Arch. Rüdiger Lainer)
- Stadtwerkareal Lehen (Arch. Max Rieder)
- Rauchgründe Lehen (Arch. Max Rieder)
- Schallmooserhauptstraße Schallmoos (Arch. Peter Riepl)
- Lieferingerhauptstraße Lieferung (Hobby A)
- Fürbergstraße Parsch (Arch. Beer Bembe Dellinger)

Die meisten dieser Studien sind externe Gutachten, also nicht von der Stadtplanung verfasst und zur Vorbereitung von Wettbewerben beauftragt worden. Auch handelt es sich hier nur um fragmentierte stadtplanerische Aspekte von Stadtbezirken und es fehlen auch die daraus abzuleitenden Auswirkungen auf den gesamten Stadtkörper. Es sollten auch Quartiere analysiert werden, um Potentiale und Defizite aufzeigen zu können. Im Folgenden werden Passagen eines Interviews mit dem ehemaligen Stadtrat für Stadtplanung J. Padutsch zum Thema der offensichtlichen Ursachen einer mangelhaften offensiven Stadtplanung des Magistrates dargestellt.

Forsthuber: Das ist auch wieder eine Frage. Warum hat die Stadt keine Grundstücke bzw. warum habt ihr es nie anders zusammengebracht mit der Bodenspekulation? Was Voggenhuber in seinem Buch schreibt über die Geschichte der Bodenspekulation, das hat eine konsequente Reichweite in die Gegenwart. Warum hat es die Politik nie geschafft, Preisregulierungen zu verankern? Es gab die §14-Verträge (Vertragsraumordnung, Anm.) und die Widmungen der besonderen Grünflächen, die aber die Bodenspekulation nur teilweise verhindern. Günstiges Bauland für Baugruppen ist nicht verfügbar.

Padutsch: Die ehemaligen §14-Verträge, die haben wir ziemlich ausgeschöpft und wir tun da auch weiter, aber das hat zwei Seiten, das kannst du nur mit den Genossenschaften machen, und das hat immer einen Beigeschmack, weil die Anlagen (geförderter Wohnbau, Anm.) nie so werden, wie sie eigentlich hätten werden sollen, und letztendlich sparen sie dann den Freiraum weg und dann hat man wieder das Dilemma. Prinzipiell sind alle Neuwidmungen und Aufzonungen mit einem Teil geförderten Mietwohnbau verbunden bzw. haben wir damit angefangen, Preisobergrenzen im Eigentumswohnbau auszuprobieren, das geht schon. Was aber über Jahre, Jahrzehnte gefehlt hat, war eine eigenständige Bodenpolitik, dass die Stadt tatsächlich Grundstücke aufkauft und vorhält für solche Modelle (z. B. Baugruppen) oder auch für den geförderten Wohnbau, das hat es nie gegeben. Erst in den letzten zwei, drei Jahren ist das angegangen worden, eher im gewerblichen Bereich, nicht im Bereich Wohnen.

Forsthuber: Lehen hat die höchste Bewohnerdichte, die höchste Wohnungsdichte, alles, was an Dichte ein Problem ergibt, hat Lehen, damit ist es urban. Zurück zur Stadteilerneuerung. Wenn in den Siebigerjahren Essen, eine Stadt mit 500.000 Einwohnern, eine Stadtplanungsabteilung mit 40 Mitarbeitern für Stadteilerneuerung hatte, zeigt sich, dass Salzburg mit 150.000 Einwohnern anscheinend kein offensives Instrument für Stadteilerneuerung hat und schon gar keines für Stadterneuerung.

Padutsch: Ja, mittlerweile sind wir (Stadtplanung, Anm.) personell ziemlich am Boden und außer den Pflichtaufgaben passiert nicht mehr viel oder kann nicht mehr viel passieren. Wir schieben unsere Bebauungspläne seit sieben, acht Jahre vor uns her, weil wir der Meinung sind, dass wir sie noch einmal überarbeiten müssen, im Sinne der Innenentwicklung, und wir müssen uns die Räume anschauen und entsprechend anpassen, es ist alles nur mehr am Rande möglich.

Forsthuber: Ist Stadtplanung eine Budgetfrage?

Padutsch: Es ist eine Mitarbeiterfrage. (Forsthuber, 2019, S. 813-827)

Es ist unverständlich, warum die Stadtplanung für die „Verdichtung der Stadt nach innen“ kaum offensive Planungen veröffentlicht und sich offensichtlich auf die Ebene von Überarbeitungen von Bebauungsplänen und der Verwaltung von Bauprojekten zurückzieht. Entweder gibt es diese stadtplanerischen Planungen kaum oder sie werden nicht veröffentlicht. Johann Padutsch bestätigt aber, dass es schon wegen der fehlenden Mitarbeiter zu keiner offensiven Planungsarbeit in der Stadtplanung gekommen ist. Die Verwaltungstätigkeit von Bauansuchen ist der übliche Magistratsalltag der Stadtplanung, kann aber keine städtebaulich Zukunftsorientierung darstellen, es fehlt in der Stadt Salzburg möglicherweise an konkreten Konzepten für „Stadtentwicklung nach innen“, zur Vermeidung von Zersiedelung, Konzepten zur Generierung von Bauland, es fehlt an der graphischen und textlichen Darstellungen von stadtplanerischen Leitlinien bzw. Perspektiven über das bekannte REK 2007. Auch in weiteren Strukturen im Land Salzburg fehlt es möglicherweise an Konzepten für Stadt- bzw. Ortsentwicklungen und hängt die Umsetzung von Handlungsfeldern stark an den jeweiligen Akteuren vor Ort.

1.4 Bodenspekulation und Erhöhung der Bebauungsdichten durch Bebauungspläne

In der Lokalpolitik der Stadt Salzburg wird häufig die stadtplanerische Forderung erhoben, dass neue Wohnungen in erster Linie durch Verdichtung der Stadt nach innen entstehen sollen, damit die Stadt kompakter wird und weniger Freiflächen verbraucht werden. Salzburg hat im Gegensatz zu Wien kaum Baulandreserven im eigenen Besitz. Die Salzburger Grünlanddeklaration, die besagt, dass 50 Prozent der Salzburger Gemeindeflächen nicht bebaut werden dürfen, macht den bebaubaren Stadtraum noch enger. Es wäre sinnvoll, würde Salzburg, ähnlich der Stadt Wien, selbst eine aktive Rolle einnehmen, um die Mobilisierung von Bauland voranzutreiben. Gewerbeflächen in Wohnbaunutzung umzuwidmen ist politisch unerwünscht, die politischen Vertreter sind der Meinung, dass die Gemeinde aufgrund nur weniger Gewerbebetriebe Einnahmen aus Kommunalsteuern verliert. Die Kommunalsteuer ist einer der Gründe, dass jedes noch so kleine Dorf in Österreich einen eigenen Gewerbepark hat oder zumindest einen haben möchte. Je mehr Gewerbe angesiedelt ist, desto höher sind die Steuereinnahmen, die in die Gemeindekasse fließen. Raumordnungsüberlegungen hinsichtlich gebündelter Gewerbebezonen gemeindeübergreifend werden oft negiert. Die Dezentralisierung der Gewerbegebiete forciert die Verunstaltung und Zerstörung eines hochwertigen Landschaftsbildes.

Das Land, das durch seine unverwechselbare Landschaft ein internationaler touristischer Magnet ist, wird konsequent durch ein Steuergesetz desavouiert. Die Arbeit der politischen Vertreter wird über, durch Kommunalsteuer angehäufte Reichtümer und die damit finanzierte Infrastruktur (mit)bewertet; will der Bürgermeister wiedergewählt werden, muss ein Gewerbepark gebaut werden. Die wenigen nicht bebauten Grundstücke mit einer Wohnbauwidmung unterliegen seit jeher der Bodenspekulation. Je knapper die Ressource Bauland, desto höher steigen die Markt- und Verkaufspreise. Der Preis für einen Quadratmeter Bauland hat in

manchen Stadtteilen die 2000-Euro-Grenze längst überschritten. Eine erhöhte Produktion günstiger Wohnungen auf preiswerten Liegenschaften ist für diverse privilegierte Grundstückseigentümer unerwünscht, die Wertsteigerung bereits gebauter Wohnungen geht bei Wohnungs- und Grundstücksknappheit rasant weiter.

Den letzten Rest an Grundstücken kann sich der geförderte Wohnbau schlicht nicht leisten, weshalb als Gegenmaßnahme der Stadtgemeinde Grünland in Bauland (gegenwärtig gerade im Stadtteil Gneis bei einem Wohnbauprojekt der Heimat Österreich) umgewidmet wird. Die Umwidmung von Grünland in Bauland beschert dem Grundstückseigentümer einen hohen Gewinn. Häufig müssen sich Grundeigentümer bei Umwidmung der Gemeinde gegenüber verpflichten, das Grundstück zu einem angemessenen Preis – der häufig unter dem zu erzielenden Bestpreis liegt – an eine Wohnbaugenossenschaft zu veräußern. Der tatsächliche Preis wird durch die Lage in der Stadt und von der Bebauungsdichte auf dem Grundstück bestimmt. Gegenwärtig ist die Preisspirale in der Stadt Salzburg für das Luxussegment nahezu zum Stillstand gekommen. Jene, die sich hochwertige Wohnungen leisten können, sind offensichtlich versorgt, die Stadt mit ihrer Bevölkerung wächst seit vielen Jahren nur noch minimal, doch der Anspruch an Wohnfläche steigt beständig. Die umliegenden Gemeinden im Flachgau haben genügend erschwingliches Bauland ausgewiesen – z.B. Gemeinde Wals-Siezenheim - und der Bau von Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese floriert. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bleibt weiter hoch; es gibt zahlreiche Menschen, die auf eine finanzierbare Eigentums- oder Mietwohnung in der Stadt (zirka 3000 nach Auskunft der Wohnungsvergabestelle Salzburg) warten.

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Salzburg mit seiner vertikalen Preisspirale lenkt hinterhältig die Stadtentwicklung und den geförderten Wohnbau. Politische Konzepte und Maßnahmen gegen die Bodenspekulation fehlen und es entsteht der Eindruck, dass die Politik bestimmte Interessen der Grundstücklobby schützt, wenn nicht sogar fördert. In bestimmten Fällen und bei entsprechender Begründung sollte man nicht davor zurückschrecken, die Ausnahmen von der Grünlanddeklaration zu gewähren, um günstiges Bauland für den geförderten Wohnbau zu gewinnen. Nicht alles ausgewiesene Grünland ist so hochwertig, dass es dogmatisch unverbaut bleiben muss. Auch hier sollte differenzierter begründet und beurteilt werden und im Sinne der Bewohner und der Verdichtung der Stadt nach innen entschieden werden. Die „besonderen Grünflächen“ der Flächenwidmungspläne müssen real verfügbar gemacht werden, Androhungen von Rückwidmungen sollen nicht nur angekündigt, sondern exekutiert werden und brachliegendes Spekulationsbauland muss entsprechend höher besteuert werden (siehe dazu Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag § 77b ROG Salzburg Quelle:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Lrsbg/20000615/ROG%202009%2c%20Fassung%20vom%2026.06.2019.pdf> [Zugriff am 04.06.21])

Der Gewinn aus Bodenspekulation sollte durch eine Spekulationssteuer maximal belastet werden.

Eine sukzessive Erhöhung der Bebauungsdichten durch die Überarbeitung von Bebauungsplänen ist ein wichtiges städtebauliches Steuerungswerkzeug, kann aber für die Mobilisierung von Bauland nicht wirklich herangezogen bzw. wirksam sein. Die Erhöhung von Bebauungsdichten bei Bauland wirkt sich leider auch direkt auf die Bodenspekulation aus. Je höher die Bebauungsdichte, umso stärker steigt der Verkaufswert der Liegenschaft. Umso höher die jährliche Wertsteigerung eines

Baulandes umso unwahrscheinlicher wird das Bauland am Markt verfügbar werden. Der Grundbesitzer sieht das Bauland als sichere Wertsteigerung seines Privatvermögens an.

Bei einer Befragung von vier Wohnbaugenossenschaften im Zuge der Dissertation „Der geförderte Wohnbau und sein Einfluss auf die Stadteilerneuerung am Beispiel Stadtteil Lehen in Salzburg“ von Architekt Thomas Forsthuber 2019, wurde seitens der Leiter von vier genossenschaftlichen Bauträgern klar festgestellt, dass es zu wenig verfügbares Bauland für den geförderten Wohnbau gibt und die Preise für dieses Bauland kaum mehr zu finanzieren sind. Aus dieser Problemstellung des fehlenden Baulandes sehen die Genossenschaften die Notwendigkeit in die umliegenden Stadtgemeinden bzw. Landgemeinden auszuweichen, weil es dort erschwingliches und ausreichend vorhandenes Bauland gibt.

Es besteht die Annahme, dass Bauland in der Stadt Salzburg zwar verfügbar ist, aber die Eigentümer das Bauland bzw. Bauerwartungsland als progressive Wertsteigerung betrachten und nicht veräußern wollen. Die Stadtgemeinde Salzburg hat laut Johann Padutsch keine Baulandreserven und hat es auch verabsäumt Baulandreserven selber zu erwerben und sie dann gezielt gegen die Bodenspekulation einzusetzen.

Die Stadt Salzburg benötigt dringend Bauland, das für den geförderten Wohnbau ausreichende Wohnqualität aufweist und auch leistbar ist, sonst verfehlt sie die Zielsetzung „Verfügbarkeit von leistbarem Bauland“ im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Das neue Wohnprojekt der Heimat Österreich (ca. 200 Wohnungen) in Gneis wird nicht auf verfügbarem Bauland, sondern auf umgewidmetem Grünland geplant, das bestätigt, dass für den geförderten Wohnbau zu wenig leistbare Baulandreserven zur Verfügung stehen. Die wiederholte Darstellung der Stadtplanung, es wäre genügend Bauland ausgewiesen, wirkt befremdlich, weil Bauland für leistbaren, geförderten Wohnbau offensichtlich aus unterschiedlichsten Gründen nicht bzw. kaum verfügbar oder finanzierbar ist.

1.5 Stadtplanerische Vorleistungen für mögliche Nachverdichtungsmodelle im Siedlungsbau

Die Zielvorstellungen des REK müssten zukunftsorientiert planerisch umgesetzt werden und es stellt sich die Frage, welche Fachleute, mit welchen Strategien, Methoden und Personal die offensive Planungsarbeit in der Stadt Salzburg umsetzen? Das Abwarten der Stadtplanung auf aktive Planungsansuchen von Bauträgern wie z.B. die Siedlungsnachverdichtungen in der General-Keyes-Straße und dem Wohngebiet Lanserhofwiese ersetzt nicht, die zuvor beschriebene aktive zukunftsorientierte, offensive Stadtplanung. Die FM-Bauträger Gesellschaft MBH bewirbt derzeit eine Sanierung und Aufstockung von drei Bestandsgebäuden in der Josef Ressel Straße 1-17.

Es sind keine stadtplanerischen Studien in Hinblick auf ein mögliches Nachverdichtungspotential in bestehenden Siedlungsbauten in der Stadt Salzburg bekannt. Die Textierung von Planungszielen des REK braucht nachvollziehbare Planungsprojekte und folglich Ergebnisse, die offenlegen wie die inhaltliche Orientierung des REK

konkret umgesetzt werden soll. Planungsziele des REK müssen auf reale Planungen heruntergebrochen werden, sonst bleibt das REK abstrakt, zahnlos und möglicherweise ein stadtplanerisches „Alibi“. Nach einem stadtplanerischen Prozess und einem darauf aufbauenden Projekt, das auch umgesetzt wird, sollten die gewonnenen Ergebnisse dokumentiert und ausgewertet werden und anschließend die Präsentation sowie breite öffentliche und politische Diskussion erfolgen – z.B. Strubergassensiedlung. Wettbewerbe, die auf das Drängen von Bauherrnprojekten durchgeführt werden, können dieses Vakuum der fehlenden offensiven Stadtplanung in stadtteilübergreifenden Planungsmaßstäben nicht ersetzen, weil sie nur punktuell zugreifen und für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Stadtentwicklung ungeeignet sind.

1.6 Der öffentliche Raum bei der Verdichtung der Stadt nach innen

Der öffentliche Raum müsste bei den stadtplanerischen Zukunftsmodellen und der Verdichtung nach innen besonders genau untersucht werden, da der städtische Freiraum das Bindeglied in den einzelnen Stadtteilen darstellt und somit stadtteilübergreifend ist. Der öffentliche Raum wird durch die Aufschließungsstraßen, die Erschließung und soziale Vernetzung dieser Stadträume zwar ermöglicht, aber auch behindert, zerschnitten und benötigt gleichermaßen eine aktive, offensive Verkehrsplanung und Freiraumplanung, um den Lebensraum der Stadt zu verbessern. Salzburg gilt als die „Stau-Hauptstadt“ in Österreich, was sich gerade in den Sommermonaten alljährlich zeigt und somit ist die Verkehrsplanung unbedingt auf die gegenwärtigen Problemstellungen und auf mögliche verbesserte Zukunftsperspektiven auszurichten. Verbindende Freiraumkorridore sind ebenso vernetzende Korridore für die sanfte und bewegungsfördernde Mobilität. Das Unterlassen der offensiven Stadtplanung führt zu noch nicht verifizierbaren, volkswirtschaftlichen Schäden für die Bevölkerung und den gesamten Stadtkörper. Diese nahezu irreversiblen Schäden sind gerade im Straßenverkehr der Stadt Salzburg und ihrer umliegenden Randgemeinden ersichtlich.

Auch in der Verkehrsplanung gibt es seit Jahrzehnten keine nennenswerten Lösungsfortschritte und die unterirdische Verlängerung der Lokalbahn vom Bahnhof zum Mirabellplatz wirkt eher wie ein Schildbürgerstreich. Lösungsansätze für Verkehrsberuhigung wären z.B. im Bereich von Hauptverkehrsstraßen eine Verkehrsberuhigung durch 30 km Geschwindigkeitsbeschränkungen festzulegen und die Straßenzüge als Lebensräume für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern – als Beispiel ist hier die derzeit in Planung befindliche Begegnungszone der Nonntaler Hauptstraße oder die Gemeinde Grödig mit Tempolimit 40 km im gesamten Ortsgebiet und 20 km in der Begegnungszone zu nennen. Die Straßenzüge müssten wieder in soziale Räume umgewandelt werden, Baumpflanzungen, Kurzparkzonen für die tertiäre Sockelzonennutzungen und Freiflächengestaltungen sind eine Voraussetzung für den Fußgängerverkehr und die Entwicklung einer Sockelzonennutzung mit Tertiärnutzungen. Nutzungsmischungen sind die Grundlage für die Bildung von urbanen Lebensräumen mit sozialen Interaktionen. Monostruktur-Nutzungen erzeugen das Gegenteil und fördern konsequent den Individualverkehr, weil für jede Erledigung des Alltags der PKW benötigt wird und somit der öffentliche Raum mit Immissionen belastet wird.

Die Praxis der Stadt Salzburg Bauwerbern bei Wettbewerbsverfahren auch die Planung und Finanzierung von öffentlichem Raum zu überbinden, müsste unbedingt gesellschaftspolitisch neu diskutiert werden. Die Bauwerber sind bei der Freiraumplanung und ihrer Finanzierung meist überfordert und versuchen wegen der Kosten der Gesamtfinanzierung die Aufgaben der Freiflächengestaltung durch Unterlassung tunlichst zu kompensieren. Diese Vorgangsweise wurde auch im Interview vom ehemaligen Stadtrat Johann Padutsch ausgesprochen. Besonders auffällig ist dieses Phänomen der Nichteinhaltung von Planungsversprechen zur Freiraumplanung gerade im geförderten Wohnbau, weil bei knappen Budgets kaum finanzieller Raum besteht und auch der gewerbliche Bauträger diese Leistung nur unwillig umsetzt, da er seine Gewinne nicht in Frage stellen will. Ein Beispiel dafür ist die nicht umgesetzte Freiraumplanung der Obuskehr (Linie 2) in der Eichstraße beim Projekt Dreiklang Gnigl. Die Freiraumplanungen werden oft anders "kostengünstig" ausgeführt oder derart abgespeckt, damit das funktional Notwendige gemacht wird, aber nicht was zuvor geplant bzw. baubewilligt wurde. Hier greifen auch nicht die Verordnungen der Aufbaustufenplanungen zur Freiflächengestaltung, weil bei der Kollaudierung für die Einhaltung der gestalterischen Planung der Freiflächen keine wirklichen behördlichen Handlungsbefugnisse gegeben sind. Anstelle der Förderung von Tiefgaragen-Stellplätzen könnten gerade diese Gelder in öffentliche Infrastruktur und Freiraumgestaltung umgeschichtet werden.

1.7 Das Planungs-Kontrollinstrument „Gestaltungsbeirat“ in der Stadt Salzburg

Eine wichtige Zäsur der Planungskultur der Stadt Salzburg war die Einrichtung des Gestaltungsbeirates in der Mitte der 80er Jahre und die folgende Qualitätskontrolle des Siedlungsbaus bzw. der Stadtentwicklung in Form einer Gutachtertätigkeit dieser neugeschaffenen Institution für die Stadtplanung. Der Gestaltungsbeirat ist kein offensives Instrument für Stadtplanung, sondern ein Gutachter in Gestaltungsfragen, für die „Beurteilung des Ortsbildschutzes“. Gestaltungsfragen und ihre Beurteilung sind schwer objektivierbar und in einem Gestaltungsbeirat mit 5 Mitgliedern auch ein gruppendynamischer Prozess, der mit der kulturspezifischen Prägung einzelner Personen in Verbindung zu setzen ist. Was mit der Einhaltung des Ortsbildes grundsätzlich gemeint sein kann, ist in der Praxis vielmehr eine „subjektive“ Frage als ein wissenschaftlicher, objektiver, nachvollziehbarer Standpunkt.

1.8 Die Planungskultur von Siedlungsbauten vor der Zeit der Einführung des Gestaltungsbeirats

Vor der Einrichtung des Gestaltungsbeirates sind die Siedlungsbauten auch durch Eigenplanungen von Wohnbaugenossenschaften durchgeführt worden, die offensichtlich kaum städtebauliche Qualitätskriterien verfolgten. Die genossenschaftlichen Planungsabteilungen und die technischen Geschäftsleitungen der Wohnbaugenossenschaften wurden vor allem von Baumeistern und nicht von Architekten geleitet.

Hier gab es die Praxis, bewehrte Bauwerkstypologien wie Punkt- bzw. Zeilenbauten auf das Bauland „auszukippen“, bis die gesuchte Wohnungsanzahl erreicht wurde. Die Befundung der Bauwerkstypologien und Siedlungskonzepte der untersuchten Zeitepoche des Wohnbauforschungsauftrages kann primär als quantitative

und wirtschaftliche Absichten im Wohnbau beurteilt werden. Auch lokale Wettbewerbsergebnisse aus dieser Zeitepoche hatten kaum andere städtebauliche Resultate, wie sich bei dem Wettbewerb „Gut Taxham“ aus den 50er Jahren zeigt.

In der Zeit vor den 80iger Jahren gab es keinen großen Mangel an bezahlbarem Bauland, es wurde durch entsprechend großflächige Umwidmungseingriffe der Stadt- bzw. der Landespolitik der Siedlungsbau ermöglicht. Ein typisches Beispiel für diese Umwidmungen für den geförderten Wohnbau ist der Taxhamer Siedlungsbau aus den 50iger Jahren des 20. Jahrhunderts. In Taxham (Gut Taxham) wurde nicht privates Grünland umgewidmet, sondern öffentliche Grünlandflächen im Eigentum vom Land Salzburg. Die Umwidmung von öffentlichen Flächen für den geförderten Wohnbau sollte die wirtschaftliche Not nach dem zweiten Weltkrieg lindern und die Bodenspekulation unterbinden. Nachdem das Bauland durch Umwidmungen in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg ausreichend vorhanden, aber der Wohnungsmangel groß war, gab es auch keine Planungsgrundsätze, ressourcenschonend mit Baulandflächen umzugehen.

In den 80iger, 90iger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde das Bauland des Siedlungswohnbaus, in einer Zeit der sogenannten Architekturreform und der Begutachtung der Planungen seitens des Gestaltungsbeirates, primär durch Anpassungen der Bebauungspläne an Bestandsumgebungen mit geringer Erhöhung von Bebauungsdichten bearbeitet. Hier ging es augenscheinlich auch darum, gesellschaftliche Konfrontationen durch erhöhte Bebauungsdichten mit Bewohnern der Umgebung von geplanten Siedlungsbauten nicht zu provozieren. Die Stadtplanung orientierte sich am politischen Konsens, es fehlte der stadtplanerische Blick in die Zukunft mit der Erkenntnis, dass Bauland in Salzburg endlich ist und rechtzeitig höhere Bebauungsdichten notwendig gewesen wären. Die Bebauungsdichte von Siedlungsbauten war meist bei einer Bruttogeschoßfläche GFZ 0,7 - 0,8 mit 3 - 4 Geschossen festgelegt. Gebaute Beispiele in der Stadt Salzburg sind z.B. die geförderten Wohnsiedlungen Bolaring und Lankesgründe. Die Siedlungsplanungen erfolgten zum großen Teil auf der „freien Wiese“ (z.B. Forellenwegsiedlung in Liefering) und unterlagen in den 80iger Jahren postmodernen Gestaltungsabsichten, ohne dem Verständnis von notwendigen Nutzungsmischungen und der besonderen Aufmerksamkeit für die Errichtung von sozialem und öffentlichem Raum. Das Bauland wurde durch Umwidmungen von Grünland generiert, die Grundstücksbesitzer erzielten meist große finanzielle Gewinne.

Es besteht seit Jahrzehnten ein hohes Gefälle an Bauwerksdichten in den unterschiedlichen Stadtteilen. Während der Süden der Stadt geringe nahezu ländliche Bebauungsdichten hat, ist der Norden z.B. Lehen oder Bahnhofsviertel stark verdichtet und der geförderte Wohnbau erfolgte in den letzten zwanzig Jahren schwerpunktmäßig im Stadtteil Lehen. Die Bebauungsdichte lässt auch Rückschlüsse auf die Einkommensschichten und die soziale Zonierung der Stadtentwicklung zu. Die Kosten des Baulandes, die Bebauungsdichte und die Lage im Stadtteil beeinflussen direkt die Bewohnerstruktur des geförderten Wohnbaus.

Die Bolaringsiedlung in Taxham in den 90iger und die Forellenwegsiedlung in Liefering in den 80iger Jahren waren die ersten stadtplanerischen Versuche einer zonierten Nutzungsmischung (ansatzweise integrierter Wohnbau) im Siedlungsbau in der Stadt Salzburg. In der Wohnsiedlung Bolaring gibt es ca. 420

Mietwohnungen, ein Gemeinschaftshaus, einen Kindergarten und ein Altenpflegehaus. Die Wohnbauten hatten keine Nutzungsmischung und keine Sockelzone. Das Bewusstsein für nachhaltigen Umgang mit Bauland ist erst im 21. Jahrhundert langsam wichtiger geworden, weil die Not an Bauland immer größer wurde und auch die Baulandpreise stark anstiegen.



Abbildung 2 – Bolaring Salzburg Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki

1.9 Fehlende Nutzungsvielfalt und Sockelzonenausbildung in den geförderten Wohnbauten

Die genossenschaftlichen Siedlungsbauten wurden ab den 80iger Jahren durch den Druck der Salzburger Stadtplanung und des Gestaltungsbeirates größtenteils über Wettbewerbsverfahren abgewickelt. Das der monofunktionale Siedlungsbau ohne Nutzungsmischstruktur und ohne Sockelzonennutzung eine städtebauliche Einbahnstraße darstellt, ist heute von der Stadtplanung und vielen politischen Entscheidungsträgern grundsätzlich erkannt worden, aber die Wohnbauförderungsrichtlinie, die nur Wohnraum und Tiefgaragen, aber keine Tertiärnutzungen finanziert, bestärken die Wohnbaugenossenschaften in der Vermeidung von Tertiärnutzungen in den Sockelzonen. Das im städtischen Raum Erdgeschossnutzungen im Wohnbau immer funktionale Problemstellungen aufwerfen, wurde schon in der Zeit der 50iger und 60iger Jahren bemerkt, sodass man gerne das Kellergeschoss zur Hälfte herausragen ließ oder im Erdgeschoss Garagenplätze errichtete.

Dass eine Sockelzonennutzung als Belebung des öffentlichen Raumes und als notwendige Nutzungsmischung und Infrastruktur unbedingt notwendig ist, um gerade keinen Siedlungsraum, sondern einen Stadtraum zu bilden, wird durch das städtebauliche und sozialwissenschaftliche Fachwissen belegt. Tertiärnutzungen müssen von den Wohnbaugenossenschaften über Kredite vorfinanziert werden und schon aus diesem Umstand sind diese nicht erwünscht. Die Vermietung dieser spärlichen Erdgeschoss-Tertiärnutzungen im geförderten Wohnbau erzeugt für Genossenschaften langjährige Vermietungsprobleme, wie sich in Projekten in der Ignaz-Harrer-Str. (Stadtpark Lehen) oder im Stadtwerkareal und in der Elisabethstraße zeigte. Unterschiedliche Nutzungen wie beispielsweise in der Neuen Mitte Lehen oder im „Fallnhauser“ in der Ignaz-Harrer-Straße können den öffentlichen Raum stärken und für Bewohner des Stadtteils einen Mehrwert generieren.

2. Teil _ Grundlagen

2.1 Forschungsfragen _ deduktive Fragenstellungen als Ausgangspunkt der folgenden Untersuchungen

Aus den vorangehenden Ausführungen zur Stadtplanung und der Baulandentwicklung stellen sich hinsichtlich der möglichen Baulandressourcen in bestehenden Siedlungsbauten folgende Forschungsfragen zur Thematik des fehlenden Baulandes in der Stadt Salzburg für den geförderten Wohnbau und dem Nachverdichtungspotential der Stadtentwicklung nach innen:

- Gibt es Flächenpotentiale für Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestandssiedlungsbauten des geförderten Wohnbaus in der Stadt Salzburg aus den 50iger, 60iger, 70iger Jahren?
- Können Baulandreserven in der Stadt Salzburg außer durch Grünlandumwidmungen sinnvoll, realistisch und nachhaltig mobilisiert werden?
- Welche Maßnahmen müsste seitens der Stadtplanung, der Stadtpolitik und der Wohnbauförderung gesetzt werden, dass Nachverdichtungen in Bestandswohnsiedlungen durchgeführt werden können?

2.2 Der „Dichtebegriff“ in der Stadtplanung

Vittorio Lampugnani definiert städtische Dichte folgendermaßen: „*Seit je ist Dichte die unmittelbare Folge des kulturellen Bedürfnisses nach dem Zusammenrücken. Sie ist die Essenz der Stadt, durch die diese ihre Apotheose erreicht*“ (Lampugnani, 2007, S. 13). Er beschreibt die funktionalen Gründe für die bauliche Dichte damit, dass in dichtem Stadtraum Verbindungen und Synergien entstehen, die kurze Distanzen zur Infrastruktur ermöglichen.

Dichte wird üblicherweise als Bebauungsdichte auf dem Grundstück oder als erlebbare und messbare Gebäudedichte in der Stadt beurteilt. Dichte beinhaltet die Mischung von Funktionen und sozialen Handlungsabläufen, lesbaren baulichen Zusammenhängen und der Geschichte des Ortes und zeigt Kultur, Bildung, Infrastruktur, Vielfältigkeit und Charakter eines Stadtgefüges. Die bauliche Dichte wird in einer quantitativ messbaren Verhältniszahl von Gesamtgeschoßfläche (Bruttogeschoßfläche aller einzelnen Geschoße) zur Bauplatzfläche angegeben.

Körnung und Maßstäblichkeit sind weitere Gesichtspunkte der baulichen Dichte, die sowohl quantitativ wie qualitativ bestimmt werden kann. Quantitative Dichte ist wissenschaftlich klar definierbar, mathematisch beleg- und objektivierbar und bildet meist die Grundlage der Stadtplanung in Form von Verordnungstexten von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Quantitativ messbare Bevölkerungs- und Einwohnerdichte, Beschäftigungsdichte, Wohnungsdichte, ökonomische Dichte, Verkehrsdichte stehen sozialen Handlungsdichten wie Erlebnisdichte, Interaktionsdichte und Begegnungsdichte als qualitative Prozesse gegenüber.

Laut Walter Siebel (Siebel, Die europäische Stadt, 2004) zeigen die Größe ihrer Bevölkerung, die Dichte ihrer Bauweise und die Mischung der sozialen Gruppen und der städtischen Funktionen, die räumliche Porosität, die Bauweise (Architektur), die öffentlichen „Negativräume“, die Mischung der sozialen Vielfalt und der städtischen Funktionen, das Unüberschaubare, das enge Mit- und Nebeneinander von Arm und Reich, Jung und Alt, Zugezogenen und Eingesessenen, Arbeiten, Wohnen, Vergnügen und Verkehr die städtische Komplexität einer Stadt. Diese Eigenschaften machen die europäische Stadt zum Ort der Kommunikation, der Arbeitsteilung, der Erfahrung von Differenz, der produktiven Auseinandersetzung mit dem Fremden und Unheimlichen nach Wadenfels (Waldenfels, 2016) und damit zum innovativen Ort im Gegensatz zur „*Idiotie des Stadtlebens*“ (Marx, K. & Engels, F., 2015).

Urbanität verlangt mehr als bauliche Dichte und ihre Differenzierungen. Urbanität und Dichte erfassen genauso soziale, gesellschaftliche, historische, politische, ökonomische und kulturelle Interaktionen oder Dichten. Ein Verständnis von baulicher Kompaktheit und Dichte im Gegensatz zu einer locker bebauten Stadt wäre somit nur ein begrenzter quantitativer Teilaspekt der Stadt. Bauliche Dichte könnte zunächst ein quantitatives Verhältnis von Bebautem und nicht Bebautem darstellen, kann aber genauso als ein qualitativer soziologischer Begriff verwendet werden. Soziale Dichte meint die vielfältigen konkreten sozialen Interaktionen und ihre Potenziale, die in der gebauten Umwelt instrumentalisiert und erlebbar werden. Die Qualitätsdichten der städtischen Konsistenz bilden die Erlebnisdichten, die sich im städtischen Milieu ausprägen. Laut Häußermann/Siebel handelt es sich bei Dichte um die Konzentration von Menschen und Dingen, Institutionen und Formen sowie die damit zusammenhängende Anonymität und Heterogenität der Bewohner (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992).

Die Dichte der Stadt, ob baulich oder sozial, war die Stärke oder reziprok die Schwäche der kompakten alten Stadt. Die historischen Stadtkerne konnten den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen des 19. Jahrhunderts nicht standhalten. Die Auflösung der Stadtgrenzen und die Erweiterung der Stadt in den ländlichen Umraum waren die bauliche Reaktion auf umfassende neue gesellschaftliche Anforderungen, darunter eine neue Mobilität und ökonomische Veränderungen. Die Auflösung von Dichte in suburbane Stadtgebilde (z.B. Siedlungsbau) stellt den Begriff Dichte als Voraussetzung für Urbanität grundsätzlich infrage.

2.3 Die Bebauungsdichte bei Nachverdichtungsprojekten unter dem Gesichtspunkt der Qualitätssicherung

Die mögliche Bebauungsdichte (GFZ) bei Nachverdichtungen von Siedlungsbauten sollte immer unter dem Gesichtspunkt der gesamten Qualitätsverbesserung von Alt- und geplanten Neubauten in Verbindung mit dem Außenraumes untersucht werden. Bei Altbausanierungen müssen die funktionalen, technischen, ökologischen und nachhaltigen Verbesserungen der Bausubstanz bzw. der Wohnung und der privaten und halböffentlichen Freiräume im Vordergrund stehen. Die Freianlagen und die Verkehrsplanung bzw. Freiparkflächen im Bestandssiedlungsbau sind im besonderem für den ruhenden Verkehr längst überholt und müssten nachjustiert werden. Die haustechnischen Anlagen sind meist zwingend sanierungsbedürftig. Auch fehlt bei diesen Wohnbauten die Gebäudedämmung meist gänzlich und die Dachhaut der Gebäude befindet sich oft am Ende der technischen Nutzungsmöglichkeit. Viele dieser Wohngebäudetypologien des untersuchten Zeitfensters des Forschungsauftrags werden gerade mit den allernotwendigsten Reparaturmaßnahmen bewohnbar gehalten. Im Stadtteil Lieferung in Bereich der Bessarabierstraße gibt es noch immer eine geraume Anzahl von sogenannten Substandardwohnungen.



Abbildung 3 – Wohnbauten Ecke Laufenstraße in Lieferung (E.Q.)

Neubauten bzw. Nachverdichtungen in Siedlungsräumen verringern zunächst den Anteil des Freiraumes, der meist nur als Distanzgrün bzw. Parkplätze zwischen den Zeilenbauten zu betrachten ist. Bei Nachverdichtungen durch Neubauten muss bei der Verringerung des Freiraumes eine qualitative Verbesserung des gesamten Außenraumes als Kompensation ausgeführt werden.

Die in der Forschungsarbeit geplante Nutzung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiraumnutzungen bei Nachverdichtungen der Bestandssiedlungsräume, die oft nur als „Hausmeisterrassenflächen“ genutzt werden, müssen einem sozialen und gestalterischen Mehrwert zugeführt werden. Die potentiellen baulichen Nachverdichtungskonzepte von Siedlungsbauten des Wohnbauforschungsauftrages nehmen teilweise den Bereich von Parkplatzflächen ein, die den immissionsbelasteten Straßen zugewandt sind. Die baulichen Nachverdichtungen der Zeilenbauten der Nachkriegsmoderne, die kaum bzw. nur mangelhaft raumbildend sind, werden in unserer Forschungsarbeit durch so genannte offene- bzw. geschlossene Blockrandnachverdichtungen neu definiert, die dem bestehenden Siedlungsgesamtraum nachträglich einen geschützten und räumlich lesbaren Charakter geben sollen.

Die Freiflächen werden durch die Nachverdichtung kleiner, sollten aber durch die planerischen Veränderungen zu einer integrierenden Qualität für Neu- und Altbau in einer möglichen weiteren Planungsbearbeitung zugeführt werden. Hier geht es vorrangig um die Ausarbeitung von sozialen Raumangeboten und bessere Nutzung der Freiflächen für soziale Gruppen. Bei diesen Planungen sollten unbedingt Freiraumplaner beauftragt werden.

2.4 Die nördlichen Stadtteile von Salzburg und der Siedlungsbau nach dem zweiten Weltkrieg

Die selbstgewählte Auswahl von vier Siedlungsbauten in vier Stadtteilen in Salzburg sind unter dem Gesichtspunkt der Errichtungszeit der 50er, 60er, 70er Jahre ausgewählt worden. Das bestimmte Bebauungstypologien der Siedlungsbauten der Nachkriegszeit nicht nur in Salzburg errichtet wurden, sondern in ganz Österreich und Europa, war die Folge der fehlenden Wohnungen nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges und der Versuch durch die Bauwirtschaft die Nachkriegsarmut und die Flüchtlingskrise zu verbessern. All diese Siedlungsbauten aus dem gewählten Zeitfenster sind meist ein- bzw. zweihüftige Zeilen- oder Punktbebauungen mit Zwischenräumen, die zur Belichtung der Wohnungen und als Distanzgrün zueinander umgesetzt wurden. Ein typisches Beispiel für eine vertikale Punkthausbebauung Zeit das Lehner Hochhaus aus den 50er, 60er oder die Zeilenbebauung in Taxham aus den 50er Jahren.



Abbildung 4 – Zeilenbauten Josef Ressel Straße in Taxham _ Grünraum (E.Q.)

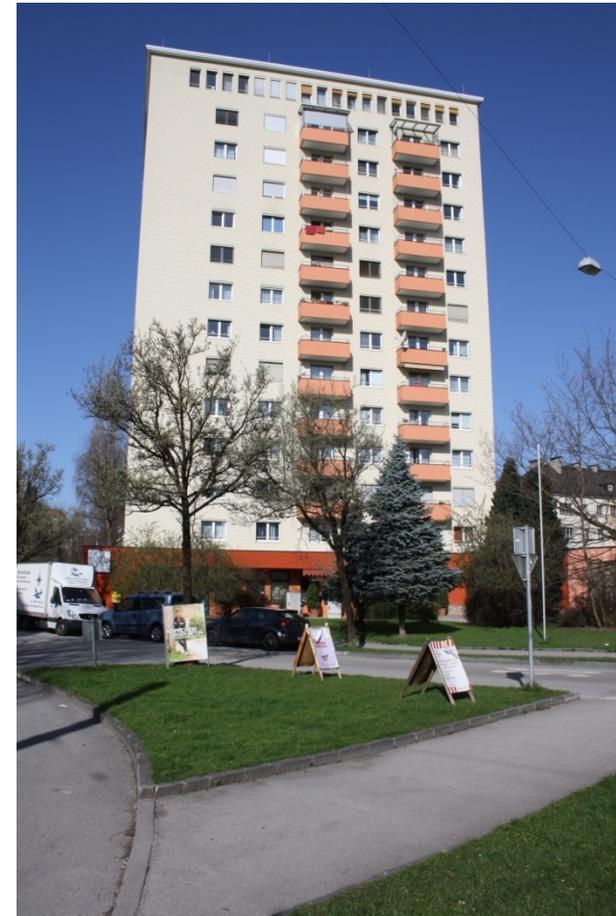


Abbildung 5 – Lehner Hochhaus 1950 – 1960 (E.Q.)

Ein Großteil der Salzburger Siedlungsbauten in der Nachkriegszeit wurde in den Stadtteilen Taxham, Lehen, Itzling, Hernau, Parsch und Liefering gebaut. Der Siedlungsbau erfolgte also vorrangig in den nördlichen Stadtteilen und wurde konsequent bis in die Gegenwart weiter verfolgt. Folglich sind auch die Nachverdichtungsmodelle der Forschungsarbeit im Norden der Stadt Salzburg fokussiert. Es gibt auch in Stadtteil Parsch und im Bereich der Alpenstraße einige Beispiele für Siedlungsbauten der 50er, 60er, 70er Jahre, die genauso Möglichkeiten für Nachverdichtungsmodelle darstellen könnten.

2.5 Kurzer Rückblick auf die Stadtverdichtungen in den nördlichen Stadtteilen von Salzburg nach dem zweiten Weltkrieg

Ab den Fünfzigerjahren kam es zu einer Wohnbau-Hochkonjunktur in Form von „Massenwohnbau“. Die Bebauungen im Stadtteil Lehen zeigen exemplarisch in der Ignaz-Harrer-Straße und teilweise auch in der Rudolf-Biebl-Straße, der Schumacherstraße, der Gaswerkgasse und der Siebenstädterstraße geschlossene, straßenraumbildende Bebauungsstrukturen mit ausgeglichenen Leithöhen.

Im 20. Jahrhundert wurden genossenschaftliche Wohnbauten vor allem in monofunktionaler Ausrichtung in Form von Zeilen, Blockrand- und Hofbebauung oder Punkthäusern errichtet, Lehens Baustruktur wirkt auch heute noch grundsätzlich heterogen. Lehen weist neben der Altstadt und dem Bahnhofsviertel eine hohe Gebäudedichte in der Stadt Salzburg auf.



Abbildung 6 – Innenhof der Wohnhäuser Christian-Doppler-Straße (E.Q.)

Die intensivsten Verdichtungen fanden im Stadtteil Lehen, Lieferung und Taxham in den Fünfziger-, Sechziger- und teilweise Siebzigerjahren statt, was in den Siebzigerjahren zum Widerstand der Stadtteilbevölkerung führte. Peter Weichhart schreibt in seiner Studie über den Stadtteil Lehen: „Auch nach dem Zweiten Weltkrieg war Lehen ein bevorzugter Standort für Projekte des sozialen Wohnbaus und der Billigwohnbauten. Seit dieser Zeit wird das Viertel in der öffentlichen Meinung durch Schlagworte wie ‚Bauspekulanten‘, ‚Wohnsilos‘, ‚Massenquartiere‘, ‚städtebauliche Katastrophe‘ und ‚Bausünden‘ charakterisiert“ (Weichhart, P. & Weixlbaumer, N., 1988, S. 272).

„Im Juli 1945 zählte man in den achtzehn Flüchtlingslagern der Stadt 31.068 überwiegend volksdeutsche Flüchtlinge, dazu kamen 35.800 weitere Flüchtlinge bzw. Ausländer in Privatunterkünften. Zusätzlich verschärft wurde die Wohnungsnot im Sommer 1945 durch die Beschlagnahme von 1200 Wohnungen für Besatzungszwecke. Zwar kehrten mehr als 25.000 Reichsdeutsche sowie Kriegsdienstverpflichtete anderer Länder Salzburg im Herbst und Winter 1945/46 wieder den Rücken [...]“ (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 582). Karl-Markus Gauß schreibt eine biografische Erinnerung: „Meine Heimat war der Aighof (Maxglan – Lehen), [...], und in der, als wir 1956 dorthin übersiedelten, Leute aus vielen Regionen Europas und Österreichs lebten. Südtiroler eben, aber auch Schlesier, Wiener, die es vorgezogen hatten, 1945 möglichst weit in den Westen Österreichs zu gelangen, Heimatvertriebene aus verschiedenen Ländern des Ostens, Salzburger aus den Gauen, die es in die Stadt verschlagen hatte“ (Gauß, 2011, S. 18).

„Eine Entspannung der schwierigen Wohnsituation in der zwischen 1939 und Juli 1945 von 77.000 auf annähernd 130.000 Einwohner (einschließlich Lagerinsassen) angewachsenen Stadt lag aber noch in weiter Ferne“ (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 582). Haas sagt: „Ohne die Hilfe von Fördermitteln wurden in der Landeshauptstadt zwischen 1945 und 1949 lediglich 1201 Wohnungen wiederhergestellt bzw. neu errichtet“ (zitiert nach Dopsch, Heinz; Hoffmann, Robert, 2008, S. 586).

Ab den Fünfzigerjahren war in Salzburg eine verstärkte Bauaktivität für den geförderten Wohnbau zu verzeichnen. Laut der Häuser- und Wohnungszählung von 1951 wohnten zu diesem Zeitpunkt noch 35 Prozent der Bevölkerung in Kleinwohnungen mit einem Zimmer und einer Küche (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 592). Ab den Sechzigerjahren galt Salzburg als die „Hauptstadt der fehlenden Wohnungen“ in Österreich.

In Lehen, Taxham und Lieferung wurden durch den genossenschaftlichen Wohnbau ab den Fünfzigerjahren Großsiedlungen umgesetzt. Für das Wohnbauvorhaben „Gut Taxham“, eine Satellitenstadt für 15.000 Bewohner, wurden 320.000 Quadratmeter Bauland vom Land Salzburg bereitgestellt (Salzburg – Kleinod von Österreich, 130, Taxham Geschichte eines Stadtteils, Jäckl, Taxham s.a. Höllbacher, Die Siedlung Herrnau). Infrastruktur und verkehrsmäßige Anbindungen wurden von der Stadtgemeinde finanziert. 1953 wurde die Straßenbahn durch ein Bus- und Obusnetz ersetzt. Der Individualverkehr wurde ab den Sechzigerjahren (Sterneckstraße, Minnesheimstraße) durch ein erweitertes Straßensystem stark gefördert.



Abbildung 7 – Wohnbau Rudolf-Biebl-Straße (E.Q.)

Der Katastralplan des Stadtteils Lehen zeigt die einzelnen Planungsepochen aus der Zeit vor 1850 –1945. Die orangenen Gebäudetypologien zeigen den geförderten Wohnbau nach 1945 bis in die beginnenden 90iger Jahre, also noch vor der Zeit des Neubaus des Leherer Fußballstadions.

Es handelt sich für diese Zeit typischen Zeilen- und Punkthauswohnbebauungen der Nachkriegsmoderne.

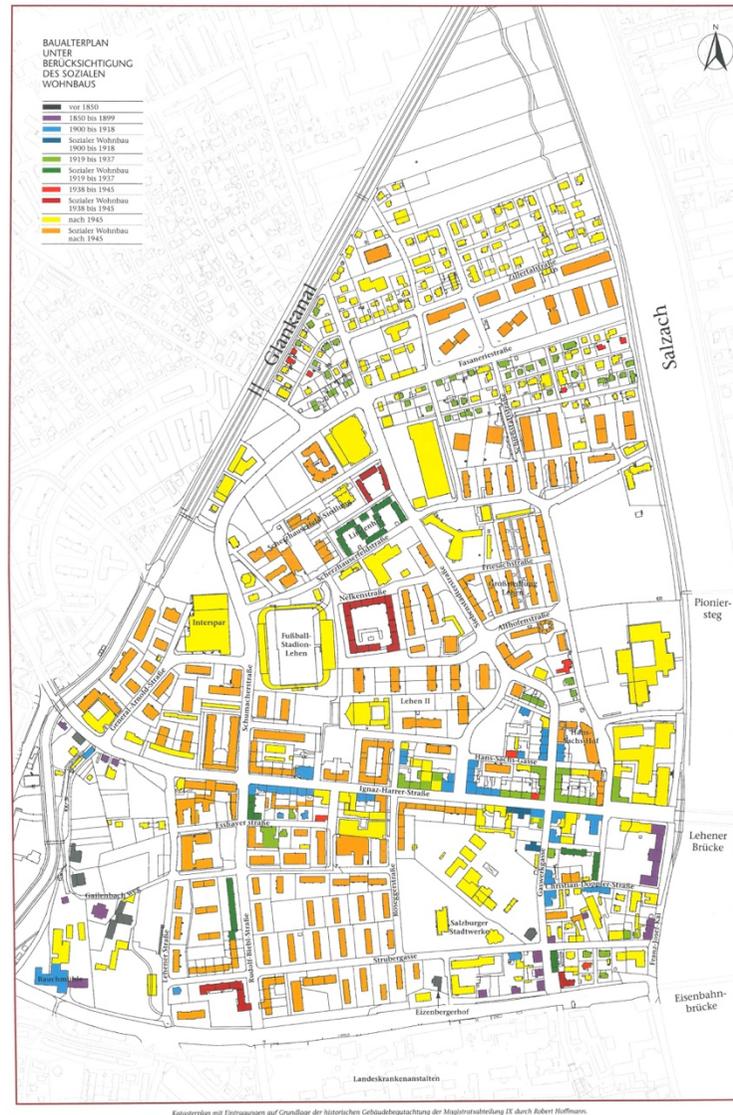


Abbildung 8 – Katasterplan mit Eintragungen auf Grundlage der historischen Gebäudebegutachtung der Magistratsabteilung IX durch Robert Hofmann
 Quelle: (Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999)

Die politischen Parteien vertraten hinsichtlich der Anzahl, der im Rahmen des geförderten Wohnbaus zu errichtenden Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedliche Auffassungen, Konsens herrschte jedoch in dem Ansinnen, genügend Wohnraum zu schaffen. In den Jahren 1948 bis 1988 wurden in der Stadt Salzburg laut dem Salzburger Stadtbeamten Heinrich Medicus 28.823 geförderte Wohnungen umgesetzt (Medicus, 1999, S. 67-84).

Im Jahr 1976 erreichte die Anzahl der geförderten Wohnungen in der Stadt Salzburg mit 497 Einheiten einen Tiefstand. „Schwindende Baulandreserven und zunehmende Skrupel der Politiker bei den Umwidmungen von Grünland in Bauland engten den Handlungsspielraum im Sozialen Wohnbau zusätzlich ein. Entscheidend war auch hier der Öffentlichkeitserfolg der Bürgerinitiative „Schützt Salzburgs Landschaft““ (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 611). Die Bürgerinitiativen stellten die Architektur und die Bebauungsdichten in den neuen Stadtteilen ebenfalls infrage. In den Jahren 1976/1977 kam es im geförderten Wohnbau zu einer Kostensteigerung von 57 Prozent auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen (Salzburger Nachrichten, Nr. 83, 1977). In den Achtzigerjahren verdoppelten sich die Baulandpreise und ließen die Wohnbautätigkeit um 60 Prozent gegenüber den Siebzigerjahren zurückgehen (Braumann, 1995, S. 103).



Abbildung 9 – (Ver-)Dichtefürsten ...

Karikatur: Thomas Wizany

Die stadtplanerischen und architektonischen Eingriffe in ein bestehendes Stadtgefüge erfolgen meist vereinzelt, punktförmig, und können nur durch die neu hinzugefügten Qualitätskriterien im Stadtteil bzw. in der Stadt Strahlkraft entwickeln. Diese Eingriffe in das Stadtgefüge beschreibt Kees Christiaanse: *„Ich plädiere für mehr Aufmerksamkeit beim Entwerfen der Korridorgebiete in unserer Kulturlandschaft, die die einzigen Orte sind, wo radikal unterschiedliche Stadtfragmente miteinander eine Symbiose bilden können. Sie ließen sich zu einem System von Punkten und Linien entwickeln, wo bisher kaum vereinbare Stadtkomponenten, wie großmaßstäbliche Produktion und Distribution, Wohnen, Verkehrsinfrastruktur, Freizeit und Amusement, miteinander in Verbindung gebracht werden und eine mehrfache Urbanität entstehen kann“* (Christiaanse, 2000, S. 183).

Jede konzeptionelle Entwicklung im kompakten Stadtgefüge sollte sich intensiv mit dem städtischen Umfeld auseinandersetzen und versuchen, die wichtigsten Werte des individuellen Stadtgefüges über Diversität und soziale Dichte zu stärken. Städtebauliche Planungen sollten sich kontextuell ohne Rückfall in „romantische Wunschkonstruktionen“ an der europäischen Stadtkultur orientieren.

Bei Eingriffen in den gebauten Kontext der Stadt geht es im Besonderen darum, neben den planerischen Einzelentscheidungen die Verflechtung von Solitärplanungen im Stadtteil zu stärken, um Synergieeffekte zu bewirken.

Die Themenstellung der Peripherie ist für die Auseinandersetzung und Analyse der Stadterneuerung durch Verdichtung nach innen (REK) durch den geförderten Wohnbau hinsichtlich der typologischen Problemstellungen derartiger Stadträume eine wichtige Forschungsfrage. Es zeigen sich immer die gleichen Problemtypologien in leichter Abwandlung und es benötigt entsprechend breit gefächerte, Aufmerksamkeit und Anstrengung, um diese Aufgaben anzugehen und wieder urbanen Lebensraum in Salzburg aber auch in den europäischen Städten zurückzugewinnen.

2.6 Die Nachverdichtung der inneren Peripherie laut der Studie „Think Berlin“

Die Reurbanisierung der Peripherie sollte eine zeitgemäße Neuinterpretation der wesentlichen Kennwerte der Dichte und Diversität der europäischen Stadtkultur stärker berücksichtigen. Die Studie *„Think Berlin“* (Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack, 2013) Quelle: <http://www.think-berlin.de/wp-content/uploads/2013/04/2013-04-28-Think-Berlin-IBA2020-InnerePeripherie.pdf> [Zugriff am 28. 04. 2021] zeigt folgende allgemeine Maßnahmen zur Veränderung von innerer Peripherie in Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung IBA 2020 in Berlin auf:

„1. NACHVERDICHTUNG DER INNEREN PERIPHERIE

- *Qualifizierung und Nachverdichtung einzelner suburbaner Strukturen entlang der Radialstraßen;*
- *Entwicklung von Ideen für den Umgang mit großflächigem Gewerbe, mit ‚Kisten‘ und mit typischen ‚Strip‘-Nutzungen;*
- *Wiederbelebung von sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen an den Radialstraßen; städtebauliche Markierung von wichtigen Kreuzungspunkten;*
- *Gestaltung der ‚Eingänge in die Stadt‘ bzw. in die Innenstadt und von Raumsequenzen;*
- *Anbindung an regionale und lokal wichtige ‚Grün- und Blauzüge‘.*

2. UMGANG MIT DEM STÄDTEBAULICHEN BESTAND DES 20. JH.

- *Entwicklung von Perspektiven für Großsiedlungen (funktionale und soziale Diversifizierung, gestalterische Aufwertung) und deren ‚Klimagerechtigkeit‘ durch temporäre und langfristige Maßnahmen;*
- *Temporäre und langfristige Nach- und Umnutzungskonzepte für leerstehende Gewerbe- und Industriehallen, Kaufhäuser, Markthallen, Postämter, Schulen, Kraftwerke, Flughafengebäude, Bürogebäude. Eventuell Übernahme und Entwicklung derartiger Flächen durch die öffentliche Hand.*

3. NACHHALTIGE URBANE MOBILITÄT

- *Minderung der Barrierewirkung, der Radialstraßen und großer Verkehrsinfrastrukturen im städtischen Umfeld (S-Bahn-Linien, Autobahnen);*
- *Gestalterische und funktionale Verbesserung der Flächen für Fußgänger und Radfahrer, Schaffung neuer Verbindungen; Verbesserung der räumlichen und visuellen Anbindung von Fuß- und Radverkehr mit Stationen des öffentlichen Nahverkehrs;*
- *Start von Pilotprojekten für nachhaltige Mobilitätsformen, die eine bessere Balance der Verkehrsarten zum Ziel haben;*
- *Entwicklung von Konzepten für Knotenpunkte – die zukünftig eine Vorreiterrolle spielen werden - zwischen Radialstraße, Stadtautobahn, S-Bahn, Kanal, anderen Hauptverkehrsstraßen etc., wodurch die Potenziale von attraktiven Wasserlagen oder exzellenter infrastruktureller Erschließung besser genutzt*

werden sollen. Exemplarisch kann hier Wien oder Barcelona genannte werden – „lebenswertes Barcelona“, wo verkehrsberuhigte Flächen nur für Fußgänger und Fahrradverkehr verbunden wurden.

2.7 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaften und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten

Das zurzeit dringendste Ziel der Stadterneuerung und der Verdichtung nach innen (REK) ist, genossenschaftliche Alternativmodelle als Konkurrenz zu den Wohnbaugenossenschaften, wie z. B. Baugruppenmodelle, zu fördern. Ein zweiter wichtiger Ansatz zum geförderten genossenschaftlichen Wohnbau sind mögliche Nachverdichtungen durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen. Bei diesem Modell geht es um Stadtteileerneuerung, um ein innovatives Konzept zu Baulandgewinnung und Reduktion von Grundstückskosten durch Mehrfachnutzungen sowie um Nutzungsmischung zur inneren Nachverdichtung, um allgemeine Kostenreduktion des Wohnbaus und um Vielfalt des Marktangebots von Stadtimmobilien.

Zeitgemäße konzeptive Stadterneuerungsplanungen brauchen selbst organisierte, verantwortungsvolle Initiativen wie z. B. Wohngruppen, die ein großes Interesse an der Mitgestaltung der eigenen Wohnung und deren Umfeld aufbringen und bereit sind, selbst einen Einsatz (Zeit, Geld, Verantwortung) zu leisten. Die einzige in Salzburg „leistbare“ Variante zur Errichtung von Mietwohnungen scheint darin zu bestehen, die Verantwortung dafür an Wohnbaugenossenschaften zu delegieren, was Schwachstellen und Defizite birgt. Das bedeutet, dass die Stadtpolitik und die Stadtplanung dringend Wohngruppen unterstützen müssten, in der Vertragsraumordnung sollten Baugruppen die gleichen Rechte wie Wohnbaugenossenschaften zugestanden werden, um bei der Vergabe von umgewidmeten Baugrundstücken nicht benachteiligt zu sein. Bei selbst organisierten Bauvorhaben könnten interdisziplinär gesteuerte Planungsprozesse einen demokratischeren und individuelleren Wohnbau schaffen und somit die hierarchischen Prozesse der Stadtplanung zunehmend ablösen. Dahingehend sollten sich Stadtplanung, Sozialwissenschaften und Architektur verstärkt um eine interdisziplinäre Zusammenarbeit bemühen. Die Stadt Salzburg hat es über Jahrzehnte verabsäumt, Wohnbaugrundstücke für eine Umwidmung zu erwerben, also Grundstücksreserven für Bauherrenmodelle oder den geförderten Wohnbau sicherzustellen, was eine wirksame Maßnahme gegen die Bodenspekulation im Interesse eines kostengünstigen Mietwohnbaus für die einkommensschwache Bevölkerung dargestellt hätte. Die unterlassene Haltung zur Baulandsicherung kommt nur den Grundstücksspekulanten zugute und ist Ausdruck einer mangelhaften sozialen Verantwortung der Salzburger Stadt- und Landespolitik. Vorrangig sollten hier Grundstücke für derartige Baumodelle durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt werden zum Beispiel mit Baurecht, damit könnte auch die soziale Verantwortung immer wieder neu überwunden werden.

Bauherrenwettbewerbe ähnlich wie in Wien (Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie [Quelle: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119>]) könnten vor allem bei Umwidmungen von Grünland zu Bauland eine selbstverständliche Planungsvoraussetzung in der Stadt Salzburg werden. Nicht Vorverträge mit den Besitzern von Grünland und Bauträgern sollten zu den Umwidmungen führen, sondern der Qualitätsanspruch und die Innovationskraft der vorgelegten

Konzepte und die Absichten für den spezifischen Bauplatz und das städtische Umfeld. Die genannten qualitätssichernden Vorgaben für den Grundstückserwerb bzw. eine vorangegangene Umwidmung zu Bauland für den geförderten Wohnbau kann nur von der Politik und der Stadtplanung umgesetzt werden und könnte dadurch Grundstücksbesitzer stärker in die soziale Verantwortung nehmen. Konkret müsste ein Grundstücksbesitzer, der seine Liegenschaft zu Bauland umwidmen will, einen qualitativen Bauträgerwettbewerb initiieren, bei dem nach qualitativen Kriterien ausgewählt wird und das bestmögliche Konzept den Zuschlag bekommt, die Stadt sollte die Umwidmung nur in Kombination mit dem prämierten Projekt durchführen. Keine Umwidmung in Bauland für den geförderten Wohnbau sollte erfolgen, wenn es dem Grundstücksbesitzer lediglich um den maximalen Verkaufsgewinn geht, sondern nur, wenn er mit dem Käufer ein inhaltliches Konzept für den Wohnbau nachweisen kann. Träten z. B. Wohngruppenmodelle mit genossenschaftlichen Wohnbauprojekten bei der Grundstücksvergabe in Konkurrenz und würde eine qualitätssichernde unabhängige Jury eingesetzt, könnte der geförderte Wohnbau neue Wege gehen. Es braucht einen offenen Grundstücksmarkt mit Qualitätsausrichtung hinsichtlich der geplanten Bebauung und einen Qualitätsstreit der Wohnmodelle, die eine gesteuerte Qualitätsregulierung gewährleisten. Die qualitative Inhaltsanalyse der Stakeholder in der Dissertation von Architekt Thomas Forsthuber zeigt, dass es in der Stadt Salzburg viel zu wenig und schwer finanzierbares Bauland für den geförderten Wohnbau gibt, somit sind seitens der Stadt Nachverdichtungen auf Brachstellen und die Überbauung von Parkflächen der Gewerbeliegenschaften eine Grundvoraussetzung für die Mobilisierung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau.

2.8 Neue Wohnungs- und Gebäudetypologien und Generierung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau

Die nicht zeitgemäße Produktion von Wohnungstypologien, die fehlende Reaktion auf die wachsende Anzahl von Einzelhaushalten und neue „Wohnformen in der Gruppe“ mit sozialen Gemeinschaftsräumen müssen zwingend seitens der Politik und der Gesetzgebung beeinflusst werden.

Eine eventuelle künstlich verursachte Baulandschwemme, max. Ausweisung von Bauland z.B. durch Umwidmungen, könnte der Bodenspekulation entgegenwirken. Eine Nachverdichtung von Gewerbeflächen würde die Grundstücke durch die urbane Doppelnutzung aufwerten und die Grundstückspreise senken. Eine Überbauung von Gewerbeparkflächen wäre ein zeitgemäßes Konkurrenzmodell zum geförderten Wohnbau und könnte neben den Wohngruppenmodellen dem „leistbaren“ Wohnbau neue Perspektiven eröffnen. Ein gewerbliches Modell für geförderten Wohnbau jenseits der Wohnbauförderung wäre eine österreichweite Innovation und müsste über den darwinistischen Preiskampf ohne staatliche Förderungen umgesetzt werden. Ein zweites Prinzip der Baulandgewinnung ist die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsbauten.

Gebäudetypologien, die über die Zeit veränder- und anpassbar sind und durch Vorfertigung der Primärkonstruktion Kosten sparen, sind eine wichtige Aufgabenstellung für einen zeitgemäßen Wohnbau. Mischnutzungen in einem Wohnbaugebäude verlangen neue Anforderungen an die Gebäudetypologien. Neue Konstruktionsmethoden des primären Tragwerks, aber auch des Ausbaus, die kürzere Bauzeiten, Kosteneinsparung und höhere Anpassungsfähigkeit

ermöglichen, sind umzusetzen. Es benötigt dazu eine enge Zusammenarbeit mit der Bauwirtschaft hinsichtlich der Vorfertigungstechnologie. Eine Weiterentwicklung der Flexibilität der Wohnungsbaustrukturen (Rohbau/Ausbau), bis hin zu der Möglichkeit, jeden Wohnbau auch ohne große bauliche Eingriffe in horizontale und vertikale Loftstrukturen umzuwandeln, was den zukünftigen Nutzern erlaubt, die Wohnungen anzupassen, müsste unbedingt vorangetrieben werden. Neue innovative Projekte, die von der Wohnbauförderung finanziert werden, sollten unter diesen Parametern realisiert werden, als Beispiel für modulares Bauen ist hier das Pilotprojekt Kiubo in Graz zu nennen.

Neue Wohnungstypologien und Bauwerkstragsysteme abseits der üblichen Vorstellungen über Zimmeranzahl und Mindestzimmergrößen müssen durch die Wohnbauförderung und die OIB-Richtlinien ermöglicht und unter der Prämisse umgesetzt werden, dass sie den gesellschaftlichen Veränderungen entsprechen und sich anpassen können (z. B. Loftwohnungen, selbstbestimmter Ausbaugrad, Wachsen oder Schrumpfen von Wohnungen).

Diese aufgezeigten Parameter sind für alle Nachverdichtungsmodelle bzw. für Sanierung von Bestandwohnbauten von essentieller Bedeutung.

2.9 Ökologischer Wohnbau, Nachhaltigkeit, mögliche erweiterte Qualitätsbegriffe und Alternativen zum geförderten Wohnbau

Die ökologische Ausrichtung des geförderten Wohnbaus im Bundesland Salzburg ist eine zu einseitig definierte Zielsetzung, die nur bedingt erfüllt wird, wobei die Lebenszykluskosten wie auch der Verbrauch von grauer Energie völlig ignoriert werden. Dem geförderten Wohnbau in Salzburg fehlt großteils die Innovationskraft über Pilotprojekte, die jenseits lang erprobter Wohntypologien prototypisch zukunftsorientierten Wohnbau entwickeln könnten. Konzeptionelle Projekte werden nur selten geplant und noch seltener realisiert. Bereits in den Wettbewerbsverfahren werden Ökologie und Nachhaltigkeit als Ausschreibungskriterien festgelegt. Die Wettbewerbskultur der Stadt Salzburg produziert nur Mittelmäßigkeit in Form von althergebrachten Wohnbaustrukturen, die Ergebnisse zeigen keine Innovation. Der Einsatz einer neuen Wärmepumpe ersetzt nicht die umfassende Programmatik des geförderten Wohnbaus.

Die Wettbewerbsausschreibungen werden im Bundesland Salzburg von den Wohnbaugenossenschaften meistens selbst erstellt, da sie sich nicht eines firmenexternen Ausloberberaters bedienen. Die Kriterien werden durch die Zielvorstellungen – wie z. B. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – von den Genossenschaften definiert. So kann keine umfassende nachhaltige Wohnbauprogrammatik über den Architektenwettbewerb entstehen. Wettbewerbe benötigen die Zielvorgabe über die Innovationsforschung und Leitthemen, die von der Wohnbauforschung vorab definiert werden könnten. Eine stärkere Betonung der Wertigkeit und Ergebnisse der Wohnbauforschung z. B. neue wirtschaftliche, offene Konstruktionsmethoden für das Tragwerk oder die Durchführung von Pilotprojekten wäre wünschenswert.

Die Förderung durch Zusatzförderpunkte als Bestandteil der Wohnbauförderung muss auch die Qualitätskriterien der Architektur, die soziale Spannweite, die Diversität der Wohnungstypologien und die Nutzungsmischung, die Wandelbarkeit und Anpassbarkeit der Wohnungen, neue industrielle, flexiblere Konstruktionstechniken, die Freiraumgestaltung, innovative Verkehrskonzepte, die Beiträge zur Funktionsmischung und zum konzeptionellen Städtebau berücksichtigen. Praxistaugliche Werkzeuge für die Beurteilung müssen in einem kooperativen Prozess entwickelt und politisch abgestimmt werden. Ein weitaus niedriger finanzieller Sockelsatz der Wohnbauförderung könnte sich über die diversen Qualitätsförderpunkte zum Gesamtfördersatz entwickeln, ein schlechtes Projekt könnte dann aufgrund geringer Zusatzpunkte der Fördergelder gar nicht und gute Projekte erst durch die Erfüllung der Qualitätskriterien umgesetzt werden. Das heißt aber nicht, dass die Wohnbauten wegen der Qualitätskriterien teurer würden, es müsste das strategische Kostenmanagement im Verhältnis zum Qualitätsanspruch in der Bauwerksplanung – ein eigentlich selbstverständliches Planungsmodul einer Architektenleistung – während der gesamten Planungszeit optimiert und nachjustiert werden.

Projekte, die sich nur über nachgewiesene Nettotonutzflächen darstellen und sonst wenige oder keine Qualitätskriterien aufweisen, sollten nicht mehr mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. So müsste eine öffentliche Kontrollinstanz aus unabhängigen Gutachtern des geförderten Wohnbaus die Qualitätskriterien für eine Förderungswürdigkeit von Wohnbauten zertifizieren (Zertifizierungssystem).

Auch die städtischen Wohnprojekte im peripheren Stadtraum sollten keine monostrukturierten Siedlungsräume bilden, sondern urbane Beiträge mit Mischnutzung (zukünftige Substadtteilzentren) und eine öffentlichen Sockelzone umsetzen. Die Wohnbauförderung müsste für die notwendigen Mischnutzungen der Stadt, insbesondere in urbanen Kerngebieten, ähnlich wie in Wien, die Tertiärnutzungen in Erdgeschoßräumen fördern. Ob die Förderung von Sockelzonennutzungen über Mittel der Wohnbauförderung oder über Mittel der Wirtschaftsförderung, des GAF oder anderen Stellen der Landesregierung erfolgt, ist von der Politik und dem Rechtskörper der Landesregierung zu entscheiden. Die Bürokratie und die gewerbebehördlichen Maßnahmen müssen auf jeden Fall für die Antragsteller lösbar sein.

Gewerbemieten in den innerstädtischen Sockelzonen dürfen 5,00 Euro brutto nicht übersteigen, sonst sind sie für viele Gewerbetreibende, vor allem für Kleingewerbe, nicht finanzierbar (diese Vorgabe benötigt unbedingt die finanzielle Förderung über öffentliche Mittel). Die Mietrückerstattung der Investitionsbeträge der geförderten Wohnbauten erfolgt derzeit mit einer Mindestlaufzeit von 35 Jahren und ist im Moment auf bis zu 50 Jahre angestiegen, wobei versucht wird, derart lange Laufzeiten mit höheren Fördersätzen wieder abzufangen, ob dies gelingt ist noch offen. Abgezahlte Mietwohnungen erwirtschaften weiter Gewinne und diese Mieteinnahmen fließen an den geförderten Wohnbau bzw. an die Wohnbaugenossenschaften zurück. Ein Teil der Gewinne der ausfinanzierten Wohnungen könnte mit politischer Zustimmung für die Querfinanzierung der Sockelzonennutzung in geförderten Wohnbauten zweckbestimmt werden. Die politische Aussage, dass Wohnungsmieten nicht reduziert werden könnten, würde unter anderem bei der Verlängerung von Rückzahlungszeiten revidiert.

Wohnungsmonostrukturen sind für manche Wohnbaugenossenschaften immer noch selbstverständlich, solange die Anzahl der Wohnungen und die Einhaltung der Förderkosten sichergestellt und die Ansprüche der Hausverwaltungen erfüllt sind. Trotz einzelner Wohnprojekte, die das Thema Themenwohnen (z.B. integriertes

Wohnen, betreutes Wohnen udgl.) aufgenommen haben, fehlt das generelle Bekenntnis des geförderten Wohnbaus zur Diversität der Nutzungsfunktionen und der Durchmischung sozialer Bewohnerschichten als Reaktion auf die Veränderungen der gesellschaftlichen Anforderungen. Ein Auto für Carsharing für 630 Wohnungen (Strubergassensiedlung) ist in Salzburg schon ein bemerkenswerter Schritt zur „Lösung“ der Verkehrsprobleme und zeigt die Hilflosigkeit der Stadtplanung, des geförderten Wohnbaus und der allgemeinen Verkehrspolitik in der Stadt Salzburg. Dass der funktionalistische Städtebau mit klaren Trennungen der Lebensfunktionen die Stadtentwicklung und auch den Wohnbau in eine gelebte, selbstverständlich gewordene Sackgasse der Spätmoderne geführt hat, wird in der Stadt Salzburg erst vereinzelt wahrgenommen. Dass Arbeit, Wohnen, Freizeit und Versorgung möglichst zusammenhängend und vernetzt und nicht nur nebeneinander, sondern als Einheit zoniert geplant werden müssten, sollte unbedingt die oberste Priorität der Stadtplanung und der städtischen Planungskultur sein.

Es ist grundsätzlich verständlich, dass die Rahmenbedingungen der Gesetzgebung im geförderten Wohnbau, die Normen und Vorschriften, Haftungsfragen und mögliche Folgekosten für Wohnbaugenossenschaften viel Arbeit und Problemstellungen bedeuten. Ebenso ist es zunächst nachvollziehbar, dass Wohnbaugenossenschaften lieber altbewährte Wohntypologien realisieren. Aber insbesondere im Stadtteil Lehen zeigte sich mehrfach ein hohes Innovationspotenzial einzelner Wohnprojekte, zum Beispiel beim Projekt @fallnhauser und dem Stadtwerkareal. Zweifelsohne gibt es Wohnbaugenossenschaften mit großem Engagement, was wohl auf die Geschäftsleitung zurückzuführen ist, und solche, die diese Ansprüche kaum erfüllen und nur auf Druck von außen, mit maximalem Widerstand, reagieren. Wird mehr Kontrolle der Wohnbaugenossenschaften eingefordert, erzeugt dies mehr Bürokratie bei bereits hohem Verwaltungsaufwand, was den Forderungen zur Deregulierung der Gesetzesauflagen widerspricht.

Ein Lösungsansatz könnte in der Verbesserung der Qualifikation und der Motivation der Beschäftigten der Wohnbaugenossenschaften und der Qualitätskontrolle der Wohnbaugenossenschaften im öffentlichen Eigentum liegen. Vielleicht wäre es zielführend, die Bestellung der Geschäftsleitung von Wohnbaugenossenschaften zeitlich zu begrenzen und nur über entsprechende Qualitätsnachweise (Hearing der Bewerber für die Geschäftsführer und unabhängige Berufungskommission, Anstellungsbeschränkung auf Zeit) und nachvollziehbare Leistungsnachweise zu verlängern. Parteipolitische Entscheidungen über die Besetzung der Leitungen von Wohnbaugenossenschaften, Proporz oder Parteibuch schaden den Wohnbaugesellschaften und der von ihnen zu erbringenden Gesamtleistung. Es stellt sich die Frage, ob die jahrzehntelange Verflechtung von Politik und Wohnbaugenossenschaften, wie sie schon Johannes Voggenhuber in seinem Buch „*Berichte an den Souverän*“ (Voggenhuber, 1988, S. 79–88) beschrieben und kritisiert hat, noch immer besteht und ob es ganz klare Schnittstellen und einen Rückzug der Politik aus den Vorständen der Wohnbaugenossenschaften geben soll.

2.10 Sicherung von Bauland über die Qualitätskriterien

Da Wohnbaugenossenschaften und ihre Geschäftsleitungen sehr unterschiedliche Zielsetzungen und Qualitätsmerkmale zum geförderten Wohnbau einbringen, sollte es zu einem Wettstreit über Qualitätskriterien bei der Vergabe von Liegenschaften an die Genossenschaften kommen. Ein wesentliches Kriterium für

qualitätsvolle Wohnprojekte des geförderten Wohnbaus liegt in der inhaltlichen Offenheit ihrer Qualitätsansprüche und der sozialen Motivation der Geschäftsleitung dieser Unternehmen. Die Qualität der Wohnbauten hängt zunächst von den internen Zielsetzungen der Wohnbaugenossenschaften ab und erst in zweiter Linie vom Konzept der Architektur und den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung. Diese Behauptung bestätigte sich vor allem in den analysierten Wohnbauten @fallnhauser, Parklife und Stadtwerkareal. Wenn die Geschäftsleitung einer Wohnbaugenossenschaft eine urbane Sockelzone grundsätzlich ablehnt (Strubergassensiedlung, Gswb) – Ignaz-Harrer-Straße, kann der Architekt sie auch nicht planen, aber er könnte den Planungsauftrag aus berufsethischen Gründen ablehnen. Der Architekt sollte nicht nur willfähriger Dienstleister sein, sondern wieder zunehmend gesellschaftliche Verantwortung übernehmen.

Über ein Qualitätssicherungsverfahren sollte das hochwertigste und detaillierteste, auf speziellen Bauplatz abgestimmte Planungskonzept bei der Grundstücksvergabe bzw. bei Umwidmungen von Grünland zum Zug kommen. Die Zuteilung darf nicht von Kriterien wie „möglichst hohe Wohnungskontingente“ oder „mögliche geschäftliche Beziehungen der Grundstückseigentümer zu einzelnen Wohnbaugenossenschaften“ abhängig sein. Die Vertragsraumordnung (Salzburger Raumordnungsgesetz: Quelle: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> [Zugriff am 15.02.22]) ist gegenwärtig das einzig wirksame Modell zur Sicherstellung von Bauland für den geförderten Mietwohnbau und müsste ohne inhaltliche Kompromisse und Umgehungen der sozialen Absicht, erschwingliche Wohnungen zu ermöglichen, umgesetzt werden. In der Stadt Salzburg werden bei Vertragsraumordnungsprojekten oft gewerbliche Bauträgerfirmen als Subunternehmer von Wohnbaugenossenschaften eingebunden. Der gewerbliche Subunternehmer ist in Salzburg meist eine Baufirma, die die Baukosten querfinanziert, dann das gleiche Wohnprodukt wie die Wohnbaugenossenschaften zu höheren Preisen verkauft. Dem gewerblichen Bauträger wäre günstiges Bauland sonst kaum zugänglich.

Wohnmodelle mit zeitgemäßen sozialen Ansprüchen, wie sie zum Beispiel schon vor mehreren Jahren in Zürich mit dem Wohnquartier Kalkbreite erfolgreich umgesetzt wurden, entstehen aus selbst organisierten Genossenschaftsgründungen von Einzelpersonen. Das zeigt konkret auf, wie sich der Markt an den gestellten Anforderungen exponierter Wohnvorstellungen entwickeln könnte. In Salzburg gibt es seit Kurzem zwei Wohngruppengründungen mit den Namen „Gut Überdacht“ und „Silberstreif“, die „obdachlos“ ein Baugrundstück suchen und bis jetzt noch nicht gefunden haben. Die Bodenspekulation privater Grundstücksbesitzer muss über veränderte Gesetze vonseiten der Raumordnung kontrolliert werden, es sollten maximale Verkaufspreise von Bauland gesetzlich verankert werden, unverbautes Bauland sollte nach entsprechender Frist in Grünland rückgewidmet werden. Spekulationsgewinne aus Baulandverkäufen müssten stärker besteuert werden (siehe dazu „Alte-Grundstück“-Umwidmungssteuer: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420006.html> [Zugriff am 15.02.22]). Der gegenseitige Verkauf von Bauland seitens der Bauträger mit Gewinnmaximierung müsste gesetzlich verboten und die Gewinne müssten zu 100 Prozent versteuert werden. Bauträger, die Bauland an eine GmbH verkaufen, in der sie selbst Geschäftsführer sind, treiben künstlich den Preis von Bauland in die Höhe, weshalb solche Geschäfte vom Raumordnungsgesetz unterbunden werden sollten. Auch die öffentliche Hand könnte einspringen und Grundstücke langfristig z.B. über Baurecht zur Verfügung stellen.

2.11 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaften und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten

In der Stadt Salzburg könnte ein dringendes Ziel der Stadtentwicklung sein, genossenschaftliche Alternativmodelle als Konkurrenz zu den Wohnbaugenossenschaften, wie z. B. Baugruppenmodelle, zu fördern. Ein zweiter wichtiger Ansatz zum geförderten genossenschaftlichen Wohnbau sind mögliche Nachverdichtungen durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen. Bei diesem Modell geht es um Stadterneuerung, um ein innovatives Konzept zu Baulandgewinnung und Reduktion von Grundstückskosten durch Mehrfachnutzungen sowie um Nutzungsmischung zur inneren Nachverdichtung, um allgemeine Kostenreduktion des Wohnbaus und um Vielfalt des Marktangebots von Stadtimmobilien.

Zeitgemäße konzeptive Stadterneuerungsplanungen brauchen selbst organisierte, verantwortungsvolle Initiativen wie z. B. Wohngruppen, die ein großes Interesse an der Mitgestaltung der eigenen Wohnung und deren Umfeld aufbringen und bereit sind, selbst einen Einsatz (Zeit, Geld, Verantwortung) zu leisten. Die einzige in Salzburg „leistbare“ Variante zur Errichtung von Mietwohnungen scheint darin zu bestehen, die Verantwortung dafür an Wohnbaugenossenschaften zu delegieren, was Schwachstellen und Defizite birgt. Das bedeutet, dass die Stadtpolitik und die Stadtplanung dringend Wohngruppen unterstützen müssten, in der Vertragsraumordnung sollten Baugruppen die gleichen Rechte wie Wohnbaugenossenschaften zugestanden werden, um bei der Vergabe von umgewidmeten Baugrundstücken nicht benachteiligt zu sein. Bei selbst organisierten Bauvorhaben könnten interdisziplinär gesteuerte Planungsprozesse einen demokratischeren und individuelleren Wohnbau schaffen und somit die hierarchischen Prozesse der Stadtplanung zunehmend ablösen. Dahingehend sollten sich Stadtplanung, Sozialwissenschaften und Architektur verstärkt um eine interdisziplinäre Zusammenarbeit und Kommunikation bemühen. Die Stadt Salzburg hat es über Jahrzehnte verabsäumt, Wohnbaugrundstücke für eine Umwidmung zu erwerben, also Grundstücksreserven für Bauherrenmodelle oder den geförderten Wohnbau sicherzustellen, was eine wirksame Maßnahme gegen die Bodenspekulation im Interesse eines kostengünstigen Mietwohnbaus für die einkommensschwache Bevölkerung dargestellt hätte.

Bauherrenwettbewerbe ähnlich wie in Wien (Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie Quelle: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119>) könnten vor allem bei Umwidmungen von Grünland zu Bauland eine selbstverständliche Planungsvoraussetzung in der Stadt Salzburg werden. Nicht Vorverträge mit den Besitzern von Grünland und Bauträgern sollten zu den Umwidmungen führen, sondern der Qualitätsanspruch und die Innovationskraft der vorgelegten Konzepte und die Absichten für den spezifischen Bauplatz und das städtische Umfeld. Die genannten qualitätssichernden Vorgaben für den Grundstückserwerb bzw. eine vorangegangene Umwidmung zu Bauland für den geförderten Wohnbau kann nur von der Politik und der Stadtplanung umgesetzt werden und könnte dadurch Grundstücksbesitzer stärker in die soziale Verantwortung nehmen. Konkret müsste ein Grundstücksbesitzer, der seine Liegenschaft zu Bauland umwidmen will, einen qualitativen Bauträgerwettbewerb initiieren, bei dem nach qualitativen Kriterien ausgewählt wird und das bestmögliche Konzept den Zuschlag bekommt, die Stadt sollte die Umwidmung nur in Kombination mit dem prämierten Projekt durchführen. Keine Umwidmung in Bauland für den geförderten Wohnbau sollte erfolgen, wenn es dem Grundstücksbesitzer lediglich um den maximalen Verkaufsgewinn geht, sondern nur, wenn er mit dem Käufer ein inhaltliches Konzept für den

Wohnbau nachweisen kann. Träten z. B. Wohngruppenmodelle mit genossenschaftlichen Wohnbauprojekten bei der Grundstücksvergabe in Konkurrenz und würde eine qualitätssichernde unabhängige Jury eingesetzt, könnte der geförderte Wohnbau neue Wege gehen. Es braucht einen offenen Grundstücksmarkt mit Qualitätsausrichtung hinsichtlich der geplanten Bebauung und einen Qualitätsstreit der Wohnmodelle, die selbst eine gesteuerte Qualitätsregulierung gewährleisten. Die qualitative Inhaltsanalyse der Stakeholder zeigt, dass es in der Stadt Salzburg viel zu wenig und schwer finanzierbares Bauland für den geförderten Wohnbau gibt, somit sind seitens der Stadt Nachverdichtungen auf Brachstellen und die Überbauung von Parkflächen der Gewerbeliegenschaften eine Grundvoraussetzung für die Mobilisierung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau.

2.12 Politische Maßnahmen für Baulandmobilisierung

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Salzburg mit seiner vertikalen Preisspirale lenkt offensichtlich die Stadtentwicklung und den geförderten Wohnbau. Politische Konzepte und Maßnahmen gegen die Bodenspekulation fehlen und es entsteht der Eindruck, dass die Politik offensichtlich bestimmte Interessen der Grundstücklobby schützt, wenn nicht sogar zulässt. In bestimmten Fällen und bei entsprechender Begründung sollte man nicht davor zurückschrecken, die Ausnahmen von der Grünlanddeklaration zu gewähren, um günstiges Bauland für den geförderten Wohnbau zu gewinnen. Nicht alles ausgewiesene Grünland ist so hochwertig, dass es dogmatisch unverbaut bleiben muss. Auch hier sollte differenzierter begründet und beurteilt werden und im Sinne der Bewohner und der Verdichtung der Stadt nach innen entschieden werden. Die „besonderen Grünflächen“ der Flächenwidmungspläne müssen real verfügbar gemacht werden, Androhungen von Rückwidmungen sollen nicht nur angekündigt, sondern exekutiert werden und brachliegendes Spekulationsbauland muss entsprechend höher besteuert werden (siehe dazu Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag § 77b ROG Salzburg Quelle:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/LrSbg/20000615/ROG%202009%2c%20Fassung%20vom%2026.06.2019.pdf> [Zugriff am 26.06.21]. Der Gewinn aus Bodenspekulation sollte durch eine Spekulationssteuer maximal belastet werden.

2.13 Infrastruktur und Sockelzonennutzung

Die Infrastruktur der Sockelzone in der Stadt Salzburg ist sehr mangelhaft und vermittelt ein grundlegend negatives Image für die Stadtentwicklung in den einzelnen Stadtteilen durch den geförderten Wohnbau.

Die Stadterneuerung über die Sockelzonennutzung in der Stadt Salzburg unterliegt grundsätzlich zwei Problemstellungen. Einerseits ist die Verkehrsbelastung zu reduzieren, andererseits wird die Bedeutung der Sockelzone für die urbane Stadtentwicklung von einzelnen Wohnbaugenossenschaften konsequent missachtet und

die Stadtplanung und -politik nimmt eine resignativ gewährende Haltung zu dieser Thematik ein. Die Sockelzonennutzung in verkehrsberuhigten, neu gestalteten Stadträumen ist unverzichtbar und die Voraussetzung für die primär sozial auszulegenden Begriffe, wie Dichte und Urbanität. Nahversorgung und Einkaufen im Wohnungsumfeld erfordert Erlebnisqualität, kurze Wege, Räume für soziale Interaktionen und Erlebniskultur.

Kleinstrukturierte Geschäfte mit spezialisierten Angeboten können nur funktionieren, wenn die Mieten „leistbar“ sind, was wiederum nur mit gesetzlichen Vorgaben und entsprechenden Fördermaßnahmen möglich ist. Kaltmieten von 15 Euro verunmöglichen eine Belegung der öffentlichen Sockelzonen, eine Ausdehnung der Sockelzonenförderung durch Wohnbau- bzw. Wirtschaftsfördermittel, GAF in den städtischen Kernzonen sollte unbedingt vorgenommen werden. Anlieferungszufahrten und -zeiten müssen ebenso wie Parkmöglichkeiten im Interesse der Wohnenden klar definiert werden. Erst wenn die Geschäftsinfrastruktur auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar ist und die Stadträume eine hochwertige Erlebnisqualität aufweisen, wird auf das Auto verzichtet werden, alternative, energiesparende Ver- und Entsorgungssysteme können sich entfalten.

Folgende Sockelzonennutzung bei den Wohnbauplanungen wurden z.B. im Stadtteil Lehen in den letzten 20 Jahren umgesetzt. Der „Boulevard“ des Stadtwerkareals, in der Gaswerkasse und Strubergasse, beim Projekt @fallnhauser und teilweise beim Projekt Parklife eingerichtet. Im Wohnbau Neue Mitte Lehen befinden sich im Erdgeschoß ein Veranstaltungszentrum und ein Seniorentreffpunkt, also soziale Einrichtungen, die für den Stadtteil von Bedeutung sind. Der westliche Bauteil der Neuen Mitte Lehen ist dem Gewerbe vorbehalten und beherbergt die Stadtbibliothek. Im Erdgeschoß des Projekts Parklife befinden sich ein Kindergarten, ein Nahversorger und im Bereich des Pflegeheims auch Büroräume.

Der Neubau von Architekt Adolf Krischanitz in der Ignaz-Harrer-Straße sieht keinerlei öffentliche Sockelzonennutzung vor, der Neubau an der Rudolf-Biebl-Straße von Lankmayer Architektur beinhaltet nur eine Geschäftsnutzung an der Ecke Strubergasse. Bauherr dieser beiden Wohnbauprojekte wie auch des Wohnbaus Stadtpark Lehen mit rund 300 Quadratmetern Geschäftsnutzung war die Wohnbaugenossenschaft Gswb, sie spiegeln deutlich die Haltung dieser Genossenschaft zur Sockelzonennutzung. Für ein Gelingen einer Sockelzonennutzung müssten Lösungsansätze der Verkehrsprobleme und die Bereitschaft zu einer finanziellen Förderung seitens der Wohnbauförderung, des GAF oder anderen Stellen der Landesregierung vorausgesetzt werden.

2.14 Soziale Diversität

Einseitig geförderter Wohnbau ist das falsche Instrument für die Sicherstellung von sozialer Diversität und kann nur bei empirischen soziologischen Voruntersuchungen und Steuerungsmaßnahmen eine bessere soziale Vielfalt jenseits der Dringlichkeit der Reihung auf Wartelisten der Wohnungssuchenden die sozialen Anforderungen erfüllen.

Der geförderte Wohnbau erzeugt in der Stadt Salzburg grundsätzlich keine soziale Diversität. Die in der Stadt Salzburg als „Einweisung“ bezeichnete Wohnungsvergabe erfolgt nicht nach sozialer Durchmischung, sondern anhand einer Punkteliste (z. B. Deutschkenntnisse, mindestens drei Jahre in der Stadt berufstätig oder wohnhaft), siehe Wohnungsvergaberichtlinien (Quelle: https://www.stadt-salzburg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinien_stadt_salzburg.pdf) [Zugriff am 18.03.22]. Der Stadtteil Lehen ist nicht das Zielgebiet gut verdienender Einkommens- und höherer Bildungsschichten. Die Stadtstatistik und das Wohnungsamt haben keine statistischen Kennwerte der einzelnen Wohnbauten in Lehen und ihrer sozialen Schichten erfasst. Im Stadtwerkareal erfolgte die statistische Bewohneranalyse durch eine Studie von wohnbund:consult. Ein hoher Prozentsatz von bereits im Stadtteil ansässigen Personen lebt nun im Stadtwerkareal, der Anteil von Migranten mit oder ohne österreichische Staatsbürgerschaft ist nicht viel höher als bei geförderten Wohnbauten in anderen Stadtteilen. Der hohe Anteil an Lehener Stammbevölkerung begründet sich mit der Umsiedlung der Bewohner der Strubergassensiedlung (Sanierung und Neubau) und zeigt nicht eine konzeptionelle Grundpositionierung der Wohnungsvergabe in der Stadt Salzburg (Lankmayer, Architekturbüro LC4, 2017, S. 30).

In Stadt und Land Salzburg fehlen differenzierte Statistiken der Bewohnerstrukturen in Wohnungsbauten. „Leistbare“ Wohnungen sind für viele Menschen die einzige Alternative, Wohnraum zu finanzieren, einkommensstärkere Schichten suchen kaum Wohnraum in wenig attraktiven Projekten. Soziale Durchmischung kann nur mit hochwertigem, qualitätsvollem Wohnbau mit hervorragenden Freiräumen, guter Stadtteilinfrastruktur und Bildungseinrichtungen und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr erreicht werden. Die gegenwärtige Wohnbauförderung unterstützt – wenn auch in geringem Ausmaß - über Subjektförderungen den Einfamilienhausbau, was eine unzeitgemäße Steuerungsmaßnahme eines Systems darstellt.

2.15 Nutzungsmischung

Die Nutzungsmischung in der Stadt Salzburg ist trotz einzelner Vorzeigemodelle (z.B. Projekt Fallenhäuser) nicht erkennbar und verlangt dringend eine Neupositionierung von der Stadtpolitik und der Stadtplanung.

Nutzungsdiversität ist und bleibt eine nicht eingelöste Forderung der Stadtplanung in Salzburg, auch einzelne punktuelle Maßnahmen wie das Stadtwerkareal konnten keine substanzielle Verbesserung erwirken. Der geförderte Wohnbau müsste Mischnutzungen von Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude ermöglichen. Eine Nutzungsmischung im geförderten Wohnbau ist durch die Gesetzgebung der Wohnbauförderung, die nur Wohnungen und Tiefgaragenplätze fördert, grundsätzlich nicht möglich. Dass bestimmte Wohnbaugenossenschaften trotz der gesetzlichen Mängel bemüht sind, Nutzungsmischungen von Bewohnergruppen umzusetzen, wie es die Wohnbaugenossenschaft Die Salzburg und das Salzburger Siedlungswerk im Projekt Rosa Zukunft im Stadtteil Taxham (Themenwohnen) durchführten, zeigt, dass es nicht nur um gesetzliche Rahmenbedingungen geht, sondern auch um eine Einstellung der Geschäftsleitung einer

Wohnbaugenossenschaft zum sozialen Leben. @fallnhauser, Neue Mitte Lehen (gemeinsam mit der UBM, Tochter der Porr Bau GmbH), Parklife, jeweils von der „Die Salzburg“ umgesetzt, zeigen zumindest ansatzweise den Mehrwert einer Nutzungsmischung.

Das Stadtwerkareal ist seitens der Stadtplanung und des kooperativen Planungsverfahrens in einer besonderen urbanen Strategie entwickelt worden und zeigt das komplexeste, größte, urbanste Stadtplanungsgebilde in der Stadt Salzburg seit dem 19. Jahrhundert. Die Nutzungsmischungen des Wohnbaus mit den Tertiärnutzungen (Sockelzone), den Bildungseinrichtungen (Volkshochschule und Paracelsus Medizinische Privatuniversität) und den zusätzlichen freifinanzierten Wohnungen demonstrieren den einzig richtigen Weg der Stadtentwicklung in Salzburg. Die Randbebauungen des Stadtwerkareals beinhalten im Osten zur Gaswerkasse ebenfalls öffentliche Tertiärnutzungen und im Süden zur Strubergasse weitere Tertiärnutzungen und Bildungseinrichtungen. Die nahezu fehlende Nutzungsmischung in der Strubergassensiedlung mit zirka 660 Wohnungen und nur zwei Geschäften und im Projekt Stadtpark Lehen (300 Quadratmeter Sockelzone) verkörpert die negativen Entwicklungen in Bezug auf Nutzungsmischung. Das Projekt der Rauchgründe zeigt nach der Fertigstellung einen weiteren geschichteten, horizontal zonierten Nutzungsmix in Einzelgebäuden im Stadtteil Lehen.

2.16 Nachhaltigkeit und Ökologie der Freiraumplanung mit Beispielen im Stadtteil Lehen

Beispiele für gelungene Freiraumplanungen in der Stadt Salzburg sind das Glanufer im Bereich der Rauchmühle oder die Renaturierung des Alterbaches im Bereich der Göthesiedlung. Der Landschaftspark des Wasserkraftwerks Sohlstufe Lehen ist ein wichtiges Naherholungsgebiet, aber auch ein stadtökologisch wertvoller Beitrag zur Luftreinigung, Feuchtigkeitsanreicherung und Kühlung zu betrachten. Die gut ausgebaute Fernwärmeversorgung einzelner Stadtteile ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Stadtökologie, der sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehr könnte bei entsprechender Nutzung im Alltag die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch den Individualverkehr, entspannen.

Die ungelöste Verkehrsproblematik und die dadurch verursachten Lärm- und Umweltimmissionen ist das ökologische Hauptproblem in der Stadt Salzburg. Die ökologische Aufrüstung der geförderten Wohnbauten durch Thermosolaranlagen, PV-Anlagen, Pufferspeicherung, Haustechnikanlagen, Wärmerückgewinnung und Wärmeschutzmaßnahmen ist allgemeines Grundverständnis zur Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau im Bundesland Salzburg, kann aber nicht als bewusster Versuch einer umfassend geplanten ökologischen Stadterneuerung gewertet werden. Die ökologische Vorreiterrolle hat auch Schattenseiten und einen zu einseitigen, vordergründig angelegten Qualitätsanspruch. Ökologische Stadterneuerung muss ein generelles gesellschaftliches Anliegen sein und benötigt das Mitwirken aller im Stadtteil wohnenden und arbeitenden Menschen und die ökologische Aufwertung ihrer Wohn- und Lebensgehäuse.

Ein höherer Vorfertigungsgrad und die stärkere Berücksichtigung der in den Fünfziger- und Sechzigerjahren in Verruf geratenen Elementbauweise (Plattenbau) könnten bei einer neuen planerischen und gestalterischen Entwicklung über die Architektur zu mehr Gebäudeflexibilität, zu schnellerer Bauzeit und zu geringeren Kosten führen. Ein wesentliches Standardwerk der empirischen Wissenschaft der Technik im Bauen bildet Konrad Wachsmanns „Wendepunkt im Bauen“ (Wachsmann, 1959), eine Entwicklung, die nie zu großer Verbreitung gekommen ist, primär durch die Trivialisierungen von Plattenbauten und der Vorfertigung von Gewerbebauten. Industriell hergestellte konstruktive wie auch neue technische Fassadensysteme verursachen geringere Arbeitskosten (Einsparung von Arbeitsleistung durch die serielle Produktion im Werk), sind eher wetter- und jahreszeitenunabhängig, sind weniger fehleranfällig und können in einer verkürzten Bauzeit errichtet werden. Diese Technologie wird heute erfolgreich vornehmlich bei Einfamilienhäusern eingesetzt, kommt aber im mehrgeschoßigen Wohnungsbau in Salzburg kaum zur Anwendung.

Die konstruktive Vorfertigung benötigt entsprechende Industriebetriebe im unmittelbaren Umfeld, da auch der Transport und die Größe der Bauteile wichtige Kostenfaktoren sind; ebenso darf die graue Energie nicht außer Acht gelassen werden. Im Montagebau gibt es unterschiedliche Technologien, wie den Elementbau, die modulare Vorfertigung und die dreidimensionalen Raumeinheiten (siehe Abb. 8), mit einer Reihe von Varianten und Hybridstrukturen, die eine Kostenersparnis durch kürzere Bauzeit, höhere Energieeffizienz und eine höhere Flexibilität in der Aneignung ermöglichen. Im Bundesland Salzburg können bisher nur wenige Betonfertigteilfirmen und Holzbetriebe mit „Abbundanlagen“ diese Technologie zur Verfügung stellen. In Salzburg gibt es bereits vereinzelte Hybridbauwerke, und zwar Stahlbetontragwerke mit Holzfertigteilfassaden (Stadtwerkareal, 2012, Projekt Architekt Feichtinger, siehe Abbildung 10; Bolaring 2002, Architekt Brandstätter, siehe Abbildung 11).



Abbildung 10 _ Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger

Quelle: DFA, Dietmar Feichtinger Architectes



Abbildung 11 _ Bolaring Salzburg

Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki



Abbildung 12 _ Holzfertigteilbau,

Quelle: <https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung> [Zugriff am 21. 06. 2021]

Die Vorfertigung wird an die spezifische Nutzung und zunehmende Individualisierung angepasst. Vorfertigung muss nicht notwendigerweise architektonische Monotonie bedeuten, sondern kann im Gegenteil ein vielschichtiges architektonisches Gestaltungsmittel sein. Die Fertigteilbauweise ist bei gewerblichen Nutzungen oder Hochgaragen eine Selbstverständlichkeit, benötigt aber dringend einen Innovationsschub, zum Beispiel in Form eines „Wohnbaupilotprojekts“ als Wettbewerbsverfahren, ausgeführt in Teamarbeit von Architekt und Fertigteilfirma. Als positives Beispiel kann das Pilotprojekt Kiubo in Graz genannt werden.

Die Studie von Benze, Gill, Hebert für die IBA 2020 Berlin zeigt wichtige Aspekte der Standardisierung des Wohnbaus. Laut der Studie empfiehlt sich die Möglichkeit zur Reduktion des Planungsaufwands durch die Übergabe der Wohnungen als (veredelte) Rohbauten. Dieser Ansatz erfordert großes Eigenengagement nicht nur der Nutzer, sondern auch aufseiten der Projektentwicklung. Er birgt großes Einsparungspotenzial: Der Rohbau kann weitestgehend standardisiert werden und in Kombination mit den individuellen Ausbauten dennoch eine große Vielfalt unterschiedlich zugeschnittener Wohnungen erzeugen. Durch Reduktion der für die Planungsleistungen anrechenbaren Bausumme (nur Rohbau) und die Übertragung von Teilleistungen in den Verantwortungsbereich der Nutzer können durch Eigenleistung für die (in der Regel selbst nutzenden) Bauherren spürbare Kostenvorteile entstehen.

„Ziel der Standardisierung der Produktion ist in der Regel, die Fertigung möglichst großer Bauteile – oftmals in Kombination mit einem möglichst hohen Fertigstellungsgrad – in die Fabrik zu verlagern. Dies kann geschehen, um durch Serienfertigung einerseits Produktionskosten einzusparen und andererseits den Montageaufwand vor Ort und damit die Bauzeit zu verkürzen, also mittelbar auch Finanzierungskosten zu sparen. Vorfertigung ermöglicht aber auch, durch wetterunabhängige Produktionsbedingungen (Lufttemperatur und -feuchtigkeit) Effizienz und Präzision in der Ausführung zu erhöhen. Weiterhin können laut der Studie für die IBA bestimmte Produktionstechniken, wie beispielsweise computergestützte Verfahren (CAD/CNC/Plot) oder der Einsatz bestimmter Materialien (VIP, Kunststoffbewehrung) überhaupt nur durch entsprechendes technisches Gerät in der Fabrik erfolgen. Schließlich werden häufig auch die Arbeitsbedingungen (Sicherheit, Temperatur) als Argument für Fabrikfertigung angeführt“ (Benze, A. & Gill, J. & Hebert, S., 2013, S. 12). Die wesentlichsten Innovationskriterien für eine Standardisierung im Wohnungsbau seien Zeit- und Kosteneffizienz, Energieeinsparung und höhere Flexibilität der Wohnung hinsichtlich einer Anpassung in der Zukunft.

„So würde eine vorgefertigte Bauweise eine integrale Planung voraussetzen, in der sehr frühzeitig Entwurf und Planung auf die Möglichkeiten einer Produktion ausgerichtet werden. Diese Leistungen und die notwendigen Iterationen bedeuten in frühen Planungsphasen einen deutlich höheren Planungsaufwand, der sich durch die derzeitige Struktur der Planungsprozesse und Honorare nicht ablesen lässt. Auch sehen viele Bauherren und die öffentlichen Vergabeordnungen die durchaus resultierende Einschränkung des Wettbewerbs als nachteilig an“ (Schönig, B. & Kadi, J. & Schipper, S., 2017, S. 326–327). Aufgrund der begrenzten Anzahl an relevanten Firmen finden sich für Wettbewerbe, die eine Kooperation von Architekten und Baufirma vorsehen, nur wenige Teilnehmer. Im Land Salzburg mit seinen zahlreichen Holzbaufirmen würde bei einem Wettbewerb mit Schwerpunkt Holzbau jedoch sicherlich großes Interesse herrschen. Der Einzugsbereich bei Holzkonstruktionen ist noch bei mehreren Hundert Kilometern im Umkreis machbar. Vorarlberger Firmen realisierten in Salzburg (z. B. Hort Taxham) schon mehrere Projekte.



Abbildung 13 _ Hort Salzburg, Arch. Flöckner – Schnöll,

Quelle: Stefan Zenzmaier, www.flöcknerschnoell.com [Zugriff am 06. 05. 2021]

Das wichtigste Kosteneinsparungspotenzial liegt beim Erwerb des Baulands, dazu benötigt es Gesetze gegen die Bodenspekulation und eine bessere Ausnutzung der Bebauungsdichte (GFZ). Die Bebauungsdichte definiert unter anderem das Verhältnis der Grundstückskosten pro Quadratmeter zum Quadratmeterpreis der Nutzfläche. Die durchschnittlichen Baulandpreise in der Stadt Salzburg haben sich in den letzten fünf Jahren aufgrund von Bodenspekulation verdoppelt („Salzburg in Zahlen“, 2010: 572 Euro, 2015: 1003 Euro). Wird der Bodenspekulation mangels politischer Einigung nicht Einhalt geboten oder auf Druck von Lobbys sogar prolongiert, kann der Baugrundkostenanteil pro Wohnung nicht reduziert werden.

Die angeführten Beispiele zeigen Möglichkeiten zur Kostenreduktion im geförderten Wohnbau. Bautechnische Optimierung, gesetzliche Vereinfachung, politische Maßnahmen und professionelle Vorbereitung von Wohnbauprojekten sind nur Teilaspekte der weitaus komplexeren Thematik, die wissenschaftlich aufgearbeitet werden müsste. Der Fertigteilbau kann speziell bei Nachverdichtungs- und Aufstockungsprojekten zum Einsatz kommen, zum Beispiel bei der zielführenden Verdichtung von eingeschossigen Gewerbebetrieben – unten Gewerbe und oben Wohnen.

2.17 Baugruppenmodelle

Der Begriff Baugruppenmodell ist in Salzburg nur Fachleuten bekannt. Da in der Stadt Salzburg noch kein Baugruppenmodell realisiert wurde, können keine lokalen qualitativen und quantitativen Vergleiche mit den Produkten des geförderten Wohnbaus angestellt werden. Baugruppenmodelle wie auch private

Baugenossenschaften können zur Kostenminimierung beitragen, da dabei neben einer partizipatorischen Planung auch die Kosten der Genossenschaftsverwaltung wegfallen würden und die Planungskosten optimiert werden könnten.

Dass die Initialzündung von Baugruppen meistens über Architekten erfolgte, die selbst Wohnraum suchen, lässt darauf schließen, dass die Berufsgruppe der Architekten in Salzburg gut mit Wohnraum versorgt ist. *„Wichtig ist zudem die Tatsache, dass Studien den volkswirtschaftlichen Nutzen gemeinschaftlicher Wohnprojekte empirisch nachgewiesen haben: Im Auftrag der Bertelsmann Stiftung wurden mit wissenschaftlichen Methoden die sozialen, sozioökonomischen und ökonomischen Vorteile im Vergleich zu tradierten Wohnformen nachgewiesen (vgl. Netzwerk: Soziales neu gestalten 2009)“* (Becker, A. & Kienbaum, L. & Ring, K. & Schmal, P. (Hg.), 2015, S. 19–20).

Eine Baugruppe ist eine aus Privatpersonen gebildete Interessengruppe, die ohne Betreuung einer Wohnbaugenossenschaft agiert und ihre Interessen zielgenau mithilfe von Fachplanern umsetzt. Beim Grundstückserwerb sind Baugruppen gegenüber den Wohnbauinvestoren, die über Finanzressourcen verfügen und daher ihre Entscheidungen viel schneller treffen können, benachteiligt. Die Kommunen sollten beim Grundstücksverkauf Baugruppen entgegenkommen, da diese eine höhere Qualität des Endergebnisses erwarten lassen. Baugruppen sind in Bezug auf die Flächennutzung, insbesondere durch Gemeinschaftsräume außerhalb der Privatwohnungen, meist sehr innovativ und bauen qualitätsvoller als die Genossenschaften im anonymen geförderten Massenwohnbau, was wiederum zu einer höheren Identifikation der Bewohner mit dem Bauwerk führt.

„Baugruppen können zu geringeren Kosten bauen, wenn sie auf die Leistungen eines Bauträgers verzichten, das Risiko trägt die Baugemeinschaft dann jedoch ebenfalls. [...] Insgesamt können die Kosten nicht durch die Verständigung auf niedrigere Ausstattungsstandards oder effiziente Grundrisse eingespart werden, sondern auch durch zielgruppenorientierte Wohnungstypologien, die langfristige Nutzbarkeit sicherstellen“ (Becker, A. & Kienbaum, L. & Ring, K. & Schmal, P. (Hg.), 2015, S. 11). *„Die Projekte in der Kategorie Sozialer Katalysator (Baugenossenschaften) integrieren Randgruppen und bilden besondere Wohnprofile. Spezielle Konstellationen von Bewohnern, Komplizen und Machern ergeben Synergien im Konzeptions- und Bauprozess und öffnen den Zugriff auf Grundstücke bzw. Gebäude, die für den ‚normalen‘ Markt verschlossen bleiben oder uninteressant sind“* (Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. , 2016, S. 171). Der geringere Ausbaugrad einer Wohnung kann ebenfalls zu erheblichen Kosteneinsparungen führen. Dies ist aber nur eigenverantwortlich im Planungsprozess möglich, bei baulichen Eigenleistungen braucht es klare Haftungsschnittstellen zu den ausführenden Firmen. Ebenso können selbstbestimmte Ausbaupakete (wachsende Wohnung) angeboten werden, die bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Die Wohnung passt sich dem Gebrauch an und nicht umgekehrt (z. B. Quinta Monroy in Iquique, Chile).

3. Teil _ Siedlungsbauten der 50er, 60er und 70er Jahre in der Stadt Salzburg

3.1 Typische bauliche Merkmale der Siedlungsbauten in der untersuchten Zeitperiode

Die generellen, bautechnischen und konstruktiver Merkmale der Siedlungsbauten der Nachkriegsmoderne lassen sich aus heutiger Zeit folgendermaßen darstellen:

- Standardisierte Stahlbetonbauteile wurden industriell vorgefertigt oder ohne bauphysikalische Mindestanforderungen gebaut bzw. in Ziegelbau errichtet.
- Es gab kaum Wärmedämmungen (Fassade, Bodenplatte, Dach), diese wurden erst im späteren Baulebenszyklus sukzessive nachgebessert.
- Die Konstruktionen wurden als Mischbau von Ziegel und Stahlbeton errichtet. Balkonplatten liegen ohne thermische Trennung als Kühlrippen im Freien.
- Die Grundrisse der Wohnungen bzw. der Gebäudetypologien wurden auf einem Produktionsraster aufgebaut, Produktion ist „Länge x Breite x Höhe“. Außenräume sind Parkflächen bzw. Distanzgrün.
- Es gibt viele schwierige Wohnungszuschnitte mit kleinen Räumen bzw. Durchgangsäumen und unbelichteten Gängen.
- Der schlechte Schallschutz der Wohnungen resultiert auch daraus, dass die wissenschaftliche Disziplin der Bauphysik sich erst in den 80er Jahren schrittweise entwickelte.
- Die Fensterflügel sind oft sehr großflächig geplant, häufig undicht und verzogen und haben mangelhafte Isolierverglasungen bzw. undichte Anschlüsse zum Massivbau.
- Die Heizungs- bzw. Haustechniksysteme haben keine energiesparenden Regelungsmöglichkeiten, die Heizungssysteme befinden sich oft am Ende des Lebenszyklus und sind sehr ineffizient.

3.2 Konkrete Themen für Umbaumaßnahmen der Bestandsbauten _ allgemeine Sanierungsvorschläge

Der erste Schritt bei Siedlungssanierungen ist die Erstellung einer umfassenden wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung, ob eine Sanierung einer Bestandssiedlung überhaupt wirtschaftlich noch sinnvoll ist und dann sollten die einzelnen Schritte einer Umbau-Intervention geplant werden. Hier muss endlich die „Graue-Energie“ berücksichtigt werden. Dieser grundlegende, vorgezogene Planungsabschnitt beinhaltet städtebauliche, architektonische, freiraumplanerische, technische, wirtschaftliche, rechtliche, soziale und politische Untersuchungen. Die drei Entscheidungsvarianten heißen verkürzt:

1. Abriss und Neubau
2. Sanierung und Nachverdichtung
3. Sanierung und keine Nachverdichtung

Bei der Betrachtung der Wohnbauten sind folgende Gesichtspunkte zu bewerten bzw. zu erneuern:

- Die Grundrissveränderungen der Wohnungen sollten soweit es technisch (statisch- konstruktiv- wirtschaftlich) sinnvoll ist, angedacht werden. Die Grundrissflächen sollten an die gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse der Gegenwart, besser der Entwicklungen in der Zukunft angepasst werden. Das wichtigste Kriterium ist hier sicherlich die Flexibilität der Wohnung für Anpassungen der Nutzer über die Zeit. Wenn Mieter lange Jahre z.B. mit Familie an einem Ort verwurzelt sind und die Wohnung im Alter zu groß und zu teuer werden sollte, sind Schalträume oder Wohnungsteilungen durch Leichtbau-Wohnungstrennwände vorteilhaft. Die Bäder sind meist nicht mehr am Stand der Zeit. Barrierefreie Bäder sollten unbedingt umgesetzt werden. Zimmergrößen sollten flexibel geplant werden und die Belichtung der Räume verbessert werden. Mögliche Umnutzungen von Leerflächen im Erdgeschoß zu Gemeinschaftsnutzungen sollten untersucht werden und könnten für die gemeinschaftliche Nutzung als Kinder-Betreuungs- und Spielräume, Wasch-Cafes, Mobilitätspoints mit Ausleihe für Fahrradanhänger, Lastenrädern, Fahrradwerkstatt, genutzt werden. Fehlende private Freibereiche wie z.B. Balkone sollen ergänzt werden.
- Der Einbau von Liftanlagen hinsichtlich der Barrierefreiheit der Aufschließungsbereiche und der Wohnungen sollten ergänzt werden.
- Die Wärmedämmung der Fassaden, des Untergeschosses bzw. der Garagendecke, der individuellen Wohnungsfreibereiche und Kellerräume ist umzusetzen. Die Wärme- und Schalldämmung dieser Bauteile fehlt meistens oder entspricht nicht den heutigen Normen. Wärmebrücken z.B. Balkonplatten, müssen thermisch saniert werden (Einbacken der Konstruktion, da keine Isokörbe vorhanden).

- Die Brandschutzanforderungen der Treppenhäuser und der Fluchtwege sollten auf den Sicherheitsstand heutiger Normen nachgebessert werden. Die Brandmeldeanlagen bzw. Überdruckanlagen in Treppenhäusern sollen ergänzt werden.
- Die Fenster sollen hinsichtlich U-Werte, dB- Werte und Luftdichtigkeit bzw. kontrollierter Wohnraumbelüftung erneuert werden.
- Neue nachhaltige Heizsysteme (z.B. Fernwärme) ohne fossile Brennstoffe bzw. Thermosolar und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollen errichtet werden. Einsatz von Zu- und Abluftanlagen bzw. Wärmerückgewinnung sollte angedacht werden. Pufferspeicheranlagen sind weitere wesentliche Verbesserungsvorschläge.
- Gründächer können mit PV-Flächen und einem baulichen Wärmeschutz einhergehen. Ganzheitliche „Best-Practice-Beispiele“ könnten forciert und mit öffentlichen Geldern der Wohnbauförderung umgesetzt werden.
- Die Brauchwasseraufbereitung, Grauwassernutzung für WC bzw. Waschmaschinennutzungen sollte genutzt werden.
- Anstelle der sanierungsbedürftigen Flachdächer sollten neue Gründächer zur Speicherung von Wasser, bzw. Verzögerung der Wasserabflusses und Kühlung der Atmosphäre umgesetzt werden.
- Die Neuinstallation der Elektroanlagen und aller notwendigen Installationen. Ladegeräte für Elektroautos sollten nachjustiert werden.
- Den Fassaden könnten Pufferräume als Erweiterung der Freibereiche bzw. als Wohnräume (z.B. Wintergärten) vorgesetzt werden, die alternativ zur Wärmedämmung auch für passiven Solarwärmegewinn genutzt werden könnten. Diese schaltbaren Freiräume könnten auch als Sonnenschutz - grüne Fassaden (vertikales Grün) im Sommer genutzt werden. Die Sommerwärmeeinstrahlung kann im Winter, wenn das Laub fehlt, in den Wohnungen besser genutzt werden.

3.3 Zusammenfassung des baulichen Sanierungsmaßnahmenkatalogs bei Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre

Aus der Kenntnis der technischen Merkmale lassen sich für die Sanierung folgende Schwerpunktthemen herauschälen.

1. Grundrissumstrukturierung, wenn die Baukonstruktion es ermöglicht. Barrierefreiheit.
2. Private Freibereiche und Adaptierung der Park- und Freiflächen – Altbaumbestände, Retentionszonen - als Erholungs- bzw. Rückzugsräume.
3. Konditionierte Außenhülle – Außenwand, Fenster, Außentüren, Oberste Geschossdecke sowie Dach, Kellderdecke.
4. Luftdichtheit der Fenster und Fassade. Austausch der Fenster
5. Beseitigung von Wärmebrücken.
6. Dämmung der Dächer, Dachbegrünungen als Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Baulicher sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz.
7. Erneuerung Heizung und Sanitär (teilweise barrierefreie Bäder) und Adaptierung der Grundrisse.
8. Einbau Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung.
9. Einhausung der Lüftungstechnik im Dachgeschoss,
10. Erneuerung der Elektroinstallation.
11. Brandmeldeanlage und Überdruckanlage, Errichtung von Flucht-Treppenhäusern entsprechend dem Stand der Technik.
12. Allgemeine Nachrüstungen hinsichtlich des Brandschutzes.
13. Haustechnische Verbesserungen z.B. PV, Thermosolar – Pufferspeicherung.

3.4 Freiräume

Die Freianlagen der untersuchten Bestandssiedlungsbauten sind offensichtlich ohne soziale- oder freiraumplanerische Grundsätze errichtet worden. Die Freiräume werden von den Bewohnern kaum genützt bzw. bilden den allgemeinen Eindruck der Trostlosigkeit der Gesamtsiedlungsräume. Bei den Zwischenräumen handelt es sich zunächst um verschwendete Zwischenräume, die zufällig nicht bebaut wurden, über die man in der Planung nicht nachgedacht hat und wenn überhaupt von den Bewohnern für parkende Autos, Müllsammelanlagen oder Teppichstangen genutzt werden. Es fehlen teilweise in den untersuchten Siedlungsräumen die elementaren sozialen Mindeststandard-Einrichtungen wie Spielplätze oder Aufenthaltsbereiche im Freien. Alte, zufällig entstandene Baumbestände sind oft noch die einzig erkennbare Qualität der Außenräume. Es fehlt in den Wohnquartieren eine ausgewogene Durchmischung – junge und ältere Menschen – in der Bevölkerung.

Die privaten Freiräume sind meist einsichtige Balkone oder Loggien die funktional wie auch technisch längst überholt sind. Die Erdgeschoßnutzung der Zeilenbauten der Nachmoderne „des dritten Aufgusses“ wurde oft mit Garagen oder halbgeschossig herausragende Keller geplant, somit gibt es keine Erdgeschoßwohnungen mit Garten bzw. Terrassennutzungen. Die Gehwege sind meist asphaltiert und somit auch für den Individualverkehr nutzbar. Es gibt kaum gedeckte Fahrradstellplätze oder überdachte bzw. geschlossene Müllsammelstellen. Die Freiräume unterliegen dem Eindruck der Leere und der Verwahrlosung. Die Aussicht der Wohnungen orientiert sich in die meist unansehnlichen Erschließungsfassaden der vorgesetzten Zeilenbauten, die näher oder weiter auseinanderliegen.

3.5 Verbesserungspotential der Freibereiche und der halböffentlichen Räume in den Bestandssiedlungsbauten bei Nachverdichtungsmaßnahmen

- Die Freiraumplanung sollte durch befugte Freiraumplaner erfolgen. Grundsätzlich sollen die Freiraumflächen und ihre Nutzungen zu einer Verzahnung von Freiflächen von Alt – u. Neubau führen. Die soziale Vernetzung über die Freiraumgestaltung ist wahrscheinlich die wichtigste soziale Kernaufgabe für ein positives Gelingen eines Nachverdichtungsprojektes.
- Die Planung von sozial geschichteter Naherholungsräume für unterschiedliche Altersschichten (Spielplätze, Generationenspielflächen, Hunde WC, Hobbyräume, Sitzbereiche mit Baumbeschattungen, Fahrradreparaturwerkstatt, Miet – bzw. Wirtschaftsgärten...) ist auch die Beteiligung der Mieter an der Planung anzustreben (Partizipation).
- Der Baumbestand als Fassadenbeschattung hinsichtlich sommerlicher Überhitzung ist einzuplanen.

- Die Neuzonierung der Besucherparkplätze soll verringert werden.
- Die Neugestaltung und z.B. unterirdische Anordnung der Müllsammelanlagen kann zu geringeren Lärmentwicklung und Geruchsbelästigung sowie zu einer generellen Aufwertung dieser Bereiche führen.
- Gedeckte Fahrradabstellplätze mit Elektro-Ladestationen machen Fahrräder gegenüber dem PKW konkurrenzfähiger.

3.6 Allgemeine städtebauliche Kriterien und die Qualitätsanforderungen der qualitativ empirischen Untersuchung der vier ausgewählten Siedlungsräume

Bei den qualitativ empirischen städtebaulichen Untersuchungen von Salzburger Siedlungsbauten geht es ausschließlich um mögliche, allgemeine und exemplarische Nachverdichtungsmodelle von Wohnbauten der 50er, 60er, und 70er Jahre. Es werden Potentiale für die Gewinnung von nachhaltigem Bauland, im viel zu knappen, spekulativen Salzburger Baulandmarkt, für den geförderten Wohnbau aufgezeigt. Hier soll ersichtlich werden, wie durch Verdichtung nach innen Baulandreserven vorhanden sind, die aber durch städtebauliche Forschungsarbeiten nachgewiesen werden müssten. Die Planungsarbeit der Siedlungsnachverdichtung müsste ein wesentlicher Planungsschwerpunkt der Salzburger Stadtplanung sein, was neben dem REK ein weiteres Planungsinstrument für die Salzburger Stadtentwicklung bilden sollte. Hier geht es nicht nur um Bebauungspläne und die Festlegung von Bebauungsdichten (GFZ, GRZ) und Leithöhen sondern um nachhaltige offensive Stadtentwicklungsprojekte als Grundlage für gesellschaftliche und politische Diskurse.

Die Wohnbauforschungsarbeit untersucht in der Stadt Salzburg vier Siedlungsräume, in vier unterschiedlichen Stadtteilen. Es wurden ausgenommen in der Goethesiedlung nur die elementaren städtebaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten – Bebauungstypologie, bauliche Dichte - GFZ, bauliche Flächenversiegelung - GRZ und die Höhenentwicklung und die Tiefgaragennutzungen untersucht und dargestellt. Hier begnügt man sich zunächst mit den ersten Planungsschritten, die in Folge aber weiterentwickelt werden müssten. Es ging vorrangig um die Darstellung von der Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung. Freiraumkonzepte, soziale Mischnutzungen, Sockelzonennutzungen wurden nur in der Goethesiedlung exemplarisch behandelt. Auch wurde das konkrete Sanierungspotential der untersuchten Siedlungsbauten nicht berücksichtigt oder behandelt, was ebenfalls ein wesentliches Kriterium bei Nachverdichtungen darstellen würde, aber kein primäres städtebauliches Beurteilungskriterium ist. Zum Thema städtebauliche Forschungsarbeiten ist der Projektbericht „Bestand optimal nutzen – Sanierung energieeffizient implementieren BONSEI!“ zu nennen. Quelle: https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2020-23-bonsei.pdf [Zugriff am 15.03.2022].

Bei der städtebaulichen Untersuchung zeigte sich, dass alle vier Siedlungsräume ein hohes städtebauliches Potential für bauliche Nachverdichtungen, entweder durch unbebaute Brachflächen, durch nicht überdachte PKW Freistellplätze oder sehr große Distanzgrünflächen beinhalten.

3.7 Bei Nachverdichtung von Siedlungsbauten gibt es grundsätzlich folgende Wahltypologien, die einzeln oder in hybrider Form geplant werden können

Die planerischen Möglichkeiten für Nachverdichtungen lassen sich in einzelne Typologien darstellen bzw. können auch in Mischformen umgesetzt werden. Jede planerische Absicht muss auf den spezifischen Recherche-Ergebnissen der Bestandbauten angepasst werden und unterliegen rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und stadtplanerischen Prämissen. Die wichtigsten Typologien sind:

- Die Weiterführung der Zu- bzw. Anbau an bestehende Wohnbauten.
- Vertikale Nachverdichtung in Form einer Aufstockung, wenn die Statik des bestehenden Gebäudes diese Bauweise möglich macht. Die Leichtbauweise ist dabei eine oft gewählte Konstruktionsmethode.
- Besetzung von nicht bebauten Freiräumen in Form von Blockrandbebauungen, offene Blockrandbebauungen oder Hofbebauungen.
- Besetzung von Brachflächen wie z.B. Parkplätze im Siedlungsraum.

Bei unserer städtebaulichen Untersuchung von vier Wohnsiedlungsbauten ging es nicht um die Darstellung bzw. die Klärung der Eigentumssituationen oder die Untersuchung, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnbau handelt. Bei einer weiteren beabsichtigten umfassenderen Untersuchung der einzelnen Siedlungsräume hinsichtlich einer konkreten realistischen Nachverdichtung sind die Eigentumsverhältnisse neben der städtebaulichen Untersuchung selbstverständlich das zweite wichtige Ausgangs - bzw. Entscheidungskriterium für weitere Planungsschritte. Für die Nachverdichtung ist zunächst ein Mietwohnbau im Eigentum einer Wohnbaugenossenschaft der leichteste, juristische Zugang für ein konkretes Realisierungsprojekt. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für allfällige Planungsabsichten in Siedlungsräumen ist die Widmung der Freiflächen bzw. auch allfällige Abstimmung mit bestehenden Bebauungsplänen. Der Parkplatz der Göthesiedlung im Stadtteil Itzling ist als Bauland gewidmet und war somit ein wichtiges Kriterium, warum wir diesen Siedlungsraum genauer untersucht haben, weil die Realisierbarkeit denkbar leichter sein könnte.

3.8 Beispiele für Siedlungsnachverdichtungen in der Strubergassensiedlung und der General Keystraße

Die Umsetzung und die daraus resultierenden Problemstellungen der Nachverdichtung einer Wohnbausiedlung zeigte sich konkret vor ca. 10 Jahren bei der Sanierung und dem Neubau der Strubergassensiedlung im Stadtteil Lehen. Bei dem Planungsprozess der Strubergassensiedlung wurde deutlich, dass bei

Nachverdichtungs- und Generalsanierungsmaßnahmen die Einbeziehung der Bewohner in die Entscheidungsfindung von oberster Priorität war. Bei Eigentum- bzw. Teileigentum von Siedlungsbauten sind die Freiflächen oft teilparifiziert, es braucht trotz der gegenwärtigen Novelle des Wohneigentumsgesetzes meist die Zustimmung aller Eigentümer, was bei einer Nachverdichtung eine gesellschaftliche Utopie darstellen würde. Die Strubergassensiedlung war ein Mietwohnbau und trotzdem eine enorme lokale, gesellschaftspolitische Herausforderung, die eine mehrjährige Vorbereitungszeit verursachte.

Bei der Sanierung der Strubergassensiedlung wurde über eine Bewohnerbefragung festgestellt, welche Bewohner einen Neubau bzw. eine Sanierung der Bestandsbauten bevorzugen. Der Neubau des Stadtwerkareals konnte einen Umzug von Bewohnern der Strubergassensiedlung in das benachbarte Stadtwerkareal ermöglichen. Viele Bewohner wechselten das Wohnhaus aber nicht den Stadtteil und die Qualität der neuen Wohnung führte zu einem persönlichen Mehrwert. Die Nachbarschaften veränderten sich nur geringfügig und die sozialen Gemeinschaften konnten erhalten bleiben bzw. sich neu bilden.



Abbildung 14 _ Freiraumplan Strubergassensiedlung Landschaftsarchitekt Peter Aicher

Quelle: (Aicher, 2017, S. 32–33)



Abbildung 15 _ Neubau beim Sanierungsprojekt der Strubergasse Ecke Strubergasse _ Rudolf-Biebl-Straße (E.Q.)

Bei Nachverdichtungsmodellen von genossenschaftlichen Mietwohnbauten könnte wertvolles Bauland ohne zusätzliche Kosten für den geförderten Wohnbau gewonnen werden und die Nichtaufwendung von Grundkosten verringert die Höhe der Gesamtfinanzierung für zusätzlichen neuen Wohnbau. Die eingesparten Grundkosten sollten zu einer win-win Situation für die Bestandsiedlungsbewohner führen und könnten teilweise für die Kosten der Sanierungsmaßnahmen der Bestandsbauten, für Gemeinschaftseinrichtungen, Infrastruktur bzw. der Tiefgaragenkosten (Hochgarage) verwendet werden. Die Bewohner des Altbaus müssen für sich unbedingt Vorteile bei Nachverdichtungsmodellen erkennen können, sonst wird das Neubauprojekt gesellschaftspolitisch nur schwer realisierbar sein wie es sich bei der Sanierung der Strubergassensiedlung zeigte.

Ein zweites Nachverdichtungsmodell (best practice) einer Siedlung, die in der Besatzungszeit nach dem zweiten Weltkrieg für Besatzungssoldaten errichtet wurde ist die Bebauung der General Keyes Straße.

Hier wurde neben der Generalsanierung einerseits auf den Bestandsbauten das Dachgeschoss ausgebaut, Liftanlagen und auch individuelle Wohnungsfreibereiche wie Balkone ergänzt. Die bauliche Nachverdichtung sind sieben sechs- geschossige Punkthäuser, die zwischen den im Rechtenwinkel stehenden Bestandsbauten entlang einer Aufschließungsstraße gesetzt wurden. Weiter wurden die Freiflächen zwischen den Alt- und Neubauten durch eine Freiflächengestaltung aufgewertet. Die Sanierung der Altbauten und der sieben Tiefgaragen wurde über die Neubauten querfinanziert. Die Alt- und Neubauten differenzieren sich klar in ihrer Materialität und Formgebung. Das Erdgeschoss der Turmbauten steht auf einem sogenannten „Luftgeschoss“, das den Zugang zu den Altbauten möglichst offen halten soll. Die General Keyes Straße zeigt ein gutes Beispiel wie ein Nachverdichtungsmodell einer Bestandssiedlung umgesetzt werden kann. Es fehlt aber leider die Sockelzonennutzung durch Tertiärnutzungen.



Abbildung 16 _ Neubau der Solitärwohntürme mit dem Luftgeschoss zwischen den Bestandszeilenbauten. (E.Q.)

Das dritte interessante Projekt (best practice) einer Nachverdichtung ist die Wohnsiedlung Lanserhof der Architekten Wimmer-Zaic. Die Lanserhofsiedlung ist ca. fünfzig Jahre alt, beinhaltet 350 Wohnungen und hat als Generalmieter die Landeskliniken. Hier wurden entlang der Moosstraße vier gestaffelte Zeilenbauten, die auch den Lärmschutz zur Moosstraße übernehmen, errichtet. Die vielen straßenseitigen Pkw-Stellplätze der Altbausiedlung wurden in einer Großgarage untergebracht. Ein neu konzipiertes, sieben geschossiges Solitärgebäude, befindet sich zentral in der Wohnanlage. Auch hier wurde keine Nutzungsmischung in der Nachverdichtung geplant und die Freiraumplanung wurde seitens der Gswb stark vernachlässigt, es kann aber auf einen bestehenden Freiraum bzw. Grünzonen mit Altbaumbestand zugegriffen werden.



Abbildung 17 _ Wohnbau an der Moosstraße _ Lanserhofsiedlung (E.Q.)

3.9 Neuanforderungen an den geförderten Wohnbau durch die bestehende Wohnungsnot und die Covid-Pandemie

Die Wohnungsnot, hervorgerufen durch das fehlende Bauland in der Stadt Salzburg, wurde in den vorangegangenen Kapiteln ausreichend diskutiert. Ein völlig neuer Aspekt zur Thematik Stadtentwicklung und Wohnen hat sich durch die mittlerweile schon zwei Jahre andauernde Covid-Pandemie entwickelt. Die sich

wiederholenden Lockdowns Verordnungen führten zu einer völlig neuen Situation bzw. Anforderung an die zukünftigen Wohn- und Arbeitsfunktionen. Durch das anfänglich pandemiebedingte, verordnete Arbeiten in der eigenen Wohnung (homeoffice) sind viele Dienstleister bzw. auch Unternehmer der Auffassung, dass sehr viel Arbeitszeit über Teleworking zu Hause erledigt werden kann. Bei der Arbeit in der eigenen Wohnung kommt es folglich vermehrt zu der Überschneidung von Privat- und Familienleben und somit sollte ein Arbeitsplatz in der Wohnung außerhalb des Küchentisches unbedingt von der Wohnbauförderung berücksichtigt werden. Mittlerweile gibt es eine hohe Akzeptanz bei Dienstleistern für die Arbeit im homeoffice und auch Arbeitgeber könnten die Fixkosten von Büromiete durch einen erhöhten Anteil, zuhause arbeitenden Mitarbeitern verringern, ohne dabei von Qualitätsminderung der Leistungen ausgehen zu müssen. Eine Veränderung hat sich bei den Nutzerbefragungen in den letzten zwei Jahren hinsichtlich eines erhöhten Anspruchs an den privaten Freibereichen der Wohnung und ihrer Größe ergeben. Gartenanteile, Terrassen und gut nutzbare Balkone und Loggien sind bei längeren Aufenthalten in den Wohnungen noch viel wichtiger geworden.

Es fehlt in den Wohnungen an Platz für homeoffice und work-out. Stadtbewohner wollen wieder verstärkt auf ländliche Regionen ausweichen. Laut Studien <https://www.gallup.at/de/unternehmen/studien/2020/wohnen-in-zeiten-von-corona/> [Zugriff am 15.02.2022] sind besonders Bewohner von kleinen Wohnungen unter 60 m² mit ihrer Wohnsituation unzufrieden. Hier soll jeder fünfte unzufriedener sein als vor der Zeit der Pandemie. „Laut Umfrage arbeiten derzeit 45 % der berufstätigen Österreicherinnen und Österreicher aufgrund der Krise im homeoffice. 28 % hatten Schwierigkeiten für diese Tätigkeit zu Hause Platz zu schaffen. In kleineren Immobilien bis 60 m² Wohnfläche gab es erwartungsgemäß häufiger Platzprobleme (42 %). Dennoch: Fast drei Viertel (74 %) derer, die im homeoffice arbeiten wünscht sich das auch für die Zeit nach Corona.“ Ein weiteres Ergebnis von Umfragen ist auch das Bedürfnis nach mehr Ruhe in den eigenen Wohnungen <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen-nach-corona-aufbruch-in-die-hyperlokalitaet/> [Zugriff am 15.02.2022].

Ein ansteigender Bedarf ist laut dem Kurier <https://www.wienerstaedtische.at/unternehmen/presse/pressemeldungen/detail/wohnen-corona-treibt-eigentum-nach-oben.html> [Zugriff am 15.02.2022] der Anteil der Privatimmobilie gegenüber der Mietwohnung, wobei gegenwärtig bundesweit die Größe der Wohnnutzflächen abnimmt was unmittelbar mit den steigenden Wohnbaukosten in Zusammenhang gebracht werden kann.

Es geht auch um die Stadt der kurzen Wege, wo man fußläufig bzw. mit dem Fahrrad alle lebensnotwendigen Erledigungen umsetzen kann (Stadt der 15 Minuten). Das schließt die Arbeit, das Wohnen, die Freizeit und die Nahversorgung ein und ist ein klarer Nachweis für die Notwendigkeit von hohen Funktionsmischungen einer offenen Nutzungsgemischen Stadt.

Es findet sich im Profil ein weiter Bericht zur Thematik Wohnen und Corona:

OFFICE, SWEET OFFICE <https://www.profil.at/gesellschaft/wohnen-nach-corona-heim-spiele/401344364> [Zugriff am 15.02.2022].

„Während die Wohnrevolution im 19. Jahrhundert, angetrieben durch die Industrialisierung und das Verschwinden der Heimarbeit, eine räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz mit sich brachte, drehte sich das Konzept seit Beginn der Lockdowns wieder zunehmend um. Wird das Homeoffice nach dem Ende der

Pandemie wieder verschwinden? Das deutsche Unternehmen Statista publizierte kürzlich die Ergebnisse einer Umfrage in der Immobilienbranche: Die besten Chancen werden dort Gemeinschaftsbüros oder sogenannten Co-Working-Spaces attestiert (79 Prozent der Befragten gaben an, dass dieses Konzept 2022/23 dominieren wird); das "Büro-Core", so der Terminus für das Herzstück einer Firma, in dem sich die ins Homeoffice ausgelagerten Mitarbeiter regelmäßig zu Besprechungen einfinden, wird dieser Umfrage nach die zweithäufigste Office-Variante repräsentieren. Dass Social Distancing die Arbeitswelt vielleicht über Jahre hinaus prägen wird, macht eng besetzte Großraumbüroflächen obsolet. Bei Einhaltung der Abstandsregeln werden in den alten Räumen nur mehr ein Viertel der früheren Mitarbeiter untergebracht werden können. "Einer der wenigen positiven Effekte dieser Pandemie", so der "New Yorker", "ist, dass das offene Großraumbüro mit seinem dauernden Lärmpegel und dem Mangel an Rückzug verschwinden wird. "Die künftig leeren Büroflächen werden, so die Prognose vieler Experten, zu Apartments, manchmal mit hotelartigem Service, während im Erdgeschoß allenfalls eine Art Dorfleben in Form von Cafés, Bars und Lebensmittelläden simuliert werden wird."

Das Pandemiegeschehen erhöht den dringenden Bedarf an neuen Wohnhaustypologien und Wohnungsgrundrissen. Offene Geschossgrundrisse durch einen Skelettbau ermöglichen eine maximale Flexibilität bei der Aufteilung der Wohnungen und der Nutzungsmischungen. Diese Anforderungen sollten im Förderungsgrundsatz des geförderten Wohnbau festgehalten bzw. eingefordert werden. Schalträume für Änderungen der Wohnungsgrößen sollten ebenfalls eine Standardforderung im geförderten Wohnbau sein und bei größeren Wohnbauten sollten im Erdgeschoss oder auch in Obergeschossen Mietraumbüros angeboten und umgesetzt werden.

Flexibilität durch Variabilität der Wohnungsgrundrisse durch Skelettkonstruktion und Schaltraumangebote

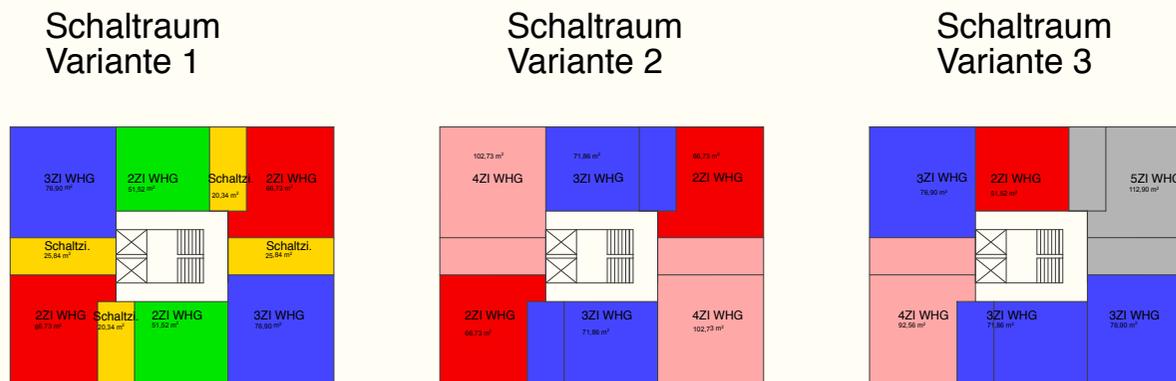


Abbildung 18 _ Ansatzweise sehen die Grundriss bei den Wohnungstypologie der Göthesiedlung schon den Skelettbau und die Schaltraumtypologien vor. (E.Q.)

4. Teil _ Exemplarische städtebauliche Nachverdichtungsmodelle

4.1 Nachverdichtungsmodelle am Beispiel von vier Wohnquartieren der 50er, 60er und 70er Jahre in den Stadtteilen Taxham, Lieferung, Itzling und Parsch

Bei allen vier städtebaulichen Nachverdichtungsstudien der Wohnbauforschungsarbeit wurden Verdichtungen ohne Aufstockung der Bestandsbauten bearbeitet, weil die statischen - konstruktiven Kennwerte der Bestandsbauten unbekannt sind und daher Aufstockungen im Rahmen des städtebaulichen Forschungsauftrages nur „fiktiv“ abgebildet werden könnten. Nach Abklärung der statischen Grundlagen der vier untersuchten Siedlungsräume sind auch Aufstockungen theoretisch denkbar. Genauso sind die Eigentumsverhältnisse der untersuchten Siedlungsbauten nicht erhoben worden, weil es für eine theoretische Nachverdichtungsstudie zunächst unerheblich ist, wer die Eigentümer sind.

Die im Forschungsauftrag untersuchten vier Siedlungsräume sind weitgefächerte Zeilenbauten oder Punkthäuser mittlerer Körnung mit großzügigen Distanzgrün und meist im rechten Winkel oder parallel zu den Erschließungsstraßen geplant worden. Die Bestandsdichten bewegen sich in einer Bebauungsdichte von 0,8 -1,0 GFZ. Die neuen Baukörperinterventionen der Nachverdichtungstypologien besetzen offene Leerräume der Siedlungsstrukturen und versuchen die stadträumlichen Grundstrukturen gegenüber dem Istzustand zu verbessern. Es wurde versucht die vorgefundenen Brachflächen (Parkplätze, Distanzgrünräume) mit Nachverdichtungsvorschlägen zu besetzen. Zielvorstellung war, dass ein neues positiv zu wertendes Gesamtensemble generiert wird.

Es handelt sich bei den städtebaulichen Nachverdichtungs-Bebauungsvorschlägen einerseits um vertikale Punkthäuser oder um zweigeschossige Sockelgebäude (Reihenhaustypologien mit Patio) mit punktuellen, rhythmisch höhengestaffelten, mehrgeschossigen Punkthausaufbauten. Für jeden städtebaulichen Entwurf gibt es selbstverständlich noch viele zusätzliche mögliche Varianten wie es exemplarisch im zweiten Bebauungskonzept der Goethesiedlung dargestellt wurde. Die neu vorgeschlagenen Bebauungsdichten, Flächenversiegelungen und Höhenentwicklungen sind Rahmenbedingungen, die stadträumlich vertretbar sind und hinsichtlich der notwendigen Baulandgewinnung und der Verdichtung der Stadt nach innen begründet sind (siehe REK).

Eine wesentliche inhaltliche Grundbedingung für die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsbauten ist die funktionale Nutzungsdurchmischung der Sockelzone. Gemeinschaftsmiетflächen oder Infrastruktur sollen Vorteile für die Bewohner von Alt- und Neubau generieren. Die Erhöhung der baulichen Dichte ist nur bei der Erhöhung der allgemeinen sozialen Dichte gerechtfertigt. Eine Erhöhung von Infrastruktur müsste bei der Sanierung aller bestehenden Siedlungsbauten erfolgen, gleiches gilt für die Förderung neuer Arbeits- und Wohnmodelle.

Um die Umsetzung von gewerblichen, öffentlichen Sockelzonennutzungen umsetzen zu können sollte eine Reduktion der üblichen Mietzinse erfolgen um Leerstände möglichst zu vermeiden. Eine weitere Möglichkeit der Generierung von Sockelzonennutzungen zeigt das städtebauliche Projekt am neuen Wiener Hauptbahnhof

bzw. Helmut Zilkpark. Einzelne Bauwerke wurden gewerblichen Bauträgern angeboten, die eine öffentliche Sockelzonennutzungen mit einem maximalen Mietzins von vier Euro über mindestens zehn Jahre zusichern mussten. Diese sogenannten „Quartiershäuser“ haben darüber Wohnungen, die von den gewerblichen Bauträgern am freien Markt verkauft werden konnten und somit die Sockelzonennutzung querfinanzierten. Eine Durchmischung vom Miet- und Eigentumswohnbau stärkt auch die soziale Pluralität der Siedlungsbauten. Desweiteren sollten unbedingt Wohngruppen-Modelle die Nutzungsvielfalt bei Nachverdichtungsmodellen erhöhen. Bei der Bereitstellung von Grundstücken sollte die öffentliche Hand Vorsorge treffen.

Die Wiener Stadterneuerungsoffensive fördert schon seit Jahrzehnten die tertiären Nutzungen der erdgeschossigen Sockelzonen aus Wohnbauförderungsgeldern, eine Maßnahme, die das Land Salzburg als Gesetzgeber der Wohnbauförderung bis heute nicht als notwendig erachtet, was zu fatalen infrastrukturellen Fehlentwicklungen in den städtischen Kernzonen, aber auch in den dörflichen Kernzonen des Bundeslandes Salzburg führte. Es zeigt einerseits das offensichtliche fehlende Bewusstsein der Politik für die Erfordernis urbaner Wohn- und Arbeitsformen bzw. Tertiärnutzungen, legt andererseits auch den Einfluss einiger Genossenschaften auf die Meinungsbildung bei politischen Fraktionen und die daraus entstandene Gesetzgebung, die letztendlich in der Verordnung der Wohnbauförderung zum Ausdruck kommt, offen.

Die Landesräte für den Wohnbau trafen sich in den letzten Jahrzehnten regelmäßig mit den Vertretern der Wohnbaugenossenschaften und beziehen die Wohnbaugenossenschaften bei Gesetzesnovellierungen als Berater ein. Es wäre vermessen, alle gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und Politiker „in einen Topf zu werfen“, auch in Salzburg gibt es unterschiedliche Sichtweisen. Jedoch fehlen im gesamten Bundesland Salzburg Sonderwohnbaufördermodelle, die laut der letzten Novelle der Wohnbauförderung möglich wären, also Pilotprojekte, die auch der Wohnbauforschung und der Innovation im Wohnbau gerecht werden könnten. Urbane, nutzungsgemischte Wohnmodelle sind in Salzburg Mangelware.

Die Wohnsiedlung Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne) im Zentrum der Stadt ist fast ausschließlich ein monostrukturierter Siedlungsbau und zeigt eine falsche Stadtentwicklung. Vorstandsmitglieder der Salzburger Wohnbaugenossenschaften könnten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen besetzt werden, was unbedingt überdacht werden sollte. Ein neu konzipierter Vorstand von Experten unterschiedlicher Fachdisziplinen aus Recht, Politik, Ökonomie, Ökologie, Technik, Sozialwissenschaft, Stadtplanung und Architektur könnte neue Zielsetzungen an die Geschäftsführung dieser Wohnbaugenossenschaft stellen. So könnten Fehlentwicklungen, wie sie in vielen Salzburger Stadtteilen durch mangelnde Sockelzonennutzung, durch Monostrukturen der Wohnbauten und ihre soziale Schichtung, vermieden werden.

4.2 Das Nachverdichtungsprojekt in der Goethesiedlung im Stadtteil Itzling

4.2.1 Befund der Bestandssiedlung aus den 70er Jahren

Die Errichtung der Goethesiedlung war eines der größten Wohnbauprojekte in den 1970er-Jahren in der Stadt Salzburg. Die Siedlung weist eine hohe Bebauungsdichte auf und liegt ca. 3 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Auf etwa 13 Hektar leben ca. 2.500 Bewohnerinnen. Die Bauwerkshöhen liegen zwischen 6 bis 8 Geschossen. Die ost-west Orientierung der Liegenschaft der Goethesiedlung liegt bei 670 Meter Ost - West und in 170 Meter Nord - Süd. Es handelt sich bei dem Baukonzept um stereotype Zeilenbauten, nur der westlichste Baukörper ist länger und mehrfach abgewinkelt. Im Osten gibt es in der Nähe Reimsstraße und Kirchenstraße Infrastruktur und Nahversorgung und einzelne Punkthauswohnbauten. Die Volksschule und der Kindergarten sind in der Kirchenstraße am östlichen Rand der Goethesiedlung positioniert.

Für die Wohnanlage wurde durch eine eigene Obusstation (Linie 6) ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr der Stadt Salzburg geschaffen. An der Nordseite der in Richtung Ost-West errichteten Wohnanlage befindet sich der landschaftlich qualitätsvolle Alterbach. Das Bachufergebiet stellt zugleich ein Nah-Erholungsgebiet dar und das neue Renaturierungsprojekt entlang der Nordseite der Goethesiedlung hat einen hervorragenden städtischen Naherholungswert vorzuweisen. Zwischen den Siedlungsbauten und dem Alterbach befindet sich der ost-west verlaufende, unbebaute Parkplatz der Goethesiedlung, der als Bauland gewidmet ist und den Gegenstand der städtebaulichen Studie darstellt.



Abbildung 19 _ Alterbach an der Nordkante der Goethesiedlung Blick in Richtung Westen



Abbildung 20 _ Bestand Goethesiedlung im Stadtteil Itzling _ Planungsgebiet (E.Q.)

4.2.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung der Goethesiedlung

Städtebauliche Typologie der Nachverdichtung der Göthesiedlung: **Städtebauliche Neustrukturierung von einer Brachfläche (Parkplatz) im Bestand.**

Die untersuchte Baufeldgröße liegt ohne Aufschließungsstraßen bei 73.809 m².

Es wurden folgende Themenbereiche exemplarisch untersucht:

Bebauungstypologie – Bebauungsdichte - Höhenentwicklung - Sockelzonennutzung – soziale Gemeinschaftsnutzungen - die Freiflächenzonierung - Verkehr

Ein außergewöhnlich hochwertiges Bauland als Parkplatz an einem renaturierten Bachlauf ohne Lärmimmissionen unbebaut zu lassen und auf der anderen Seite wiederholt die Information von fehlendem Bauland für den geförderten Wohnbau in der Öffentlichkeit darzustellen ist in Bezug auf Goethesiedlung nicht nachvollziehbar. Unverständlich ist, dass man oft miserable Grundstücke an Lärmimmissionen für den geförderten Wohnbau nutzt bzw. erwirbt und ein im Eigentum der Gswb befindliches Bauland als 3,5 ha großen Parkplatz nutzt. Dieser Siedlungsparkplatz ist einer der hochwertigsten Baulandflächen in Salzburg und übertrifft in der Qualität viele Bauplätze in direkter Kai-Lage am Salzachufer der Stadt Salzburg. Zynisch könnte man sagen, die geförderten Mietwohnungen für Stadtbewohner sind in der Sterneckstraße und an den Bahngleisen, die Autos wohnen an den hochwertigsten Naherholungsfreianlagen in der Stadt Salzburg. Auf jeden Fall handelt es sich um den schönsten und ruhigsten Parkplatz der Stadt Salzburg, nirgendwo anders erholen und schlafen Autos besser als am Göthesiedlungs-Parkplatz und sollte dies zu einer öffentlichen Diskussion führen.

Die Voraussetzung für eine Nachverdichtung ist das Freimachen der Parkplatzflächen zur Gewinnung von baulicher Nachverdichtung für den geförderten Wohnbau. Das Bauland des Parkplatzes der Goethesiedlung wurde in zwei städtebaulichen Bebauungsszenarien (Variante 1 und 2) entwickelt, um eine mögliche GFZ, GRZ und die Höhenentwicklung auszuloten. Das Bauland des Parkplatzes hat ca. 35.750 m². Bei dem städtebaulichen Entwurf handelt es sich um keine klassische Nachverdichtung eines Siedlungsraumes, sondern um eine neue Nutzung einer nicht mehr vertretbaren Verkehrsfunktion einer Wohnsiedlung, die in einer Zeit von herrschendem Baulandmangel eine nutzbare Baulandfläche mit qualitativem Potential darstellt.

Das Bebauungskonzept der Variante 1 wurde in einem zweiten Bearbeitungsschritt auch hinsichtlich der Freiflächen im Übergang zum Landschaftsraum im Norden (Alterbach und Hangfuß - Plainberg) und im Übergang zu der Bestandssiedlung differenzierter bearbeitet.

Das Bebauungskonzept der Variante 2 wurde nur als alternative Bebauungstypologie dargestellt (GFZ, GRZ, Höhenentwicklung) um klarzustellen, dass weitere Typologien von Baustrukturen möglich sind.

Nachdem der nördliche Parkplatz der Goethesiedlung entlang des Alterbachs ca. 35.750 m² aufweist und als Bauland gewidmet ist, wäre eine Nachverdichtung durch allfällige Anpassungen des Bebauungsplanes (GFZ, GRZ, Höhenentwicklung) mit der Einbindung und Zustimmung der Stadtplanung grundsätzlich rechtlich machbar.

4.2.3 Das Bebauungskonzept Variante 1:

Kennwerte auf gekennzeichnetem Baufeld der Variante 1 Neubau:

· BGF:	BT 1 -13 = 61.986 m ² BRUTTO _____ x 0,75 = 46.489 m ²
· NGF:	BT 1 -13 = 46.489 m ² NETTO _____ : 70 m ² (WHG) = ca. 664 WHG
· FLÄCHEN:	Sockelzonen-Nutzungen _ Lager/Gemeinschaft/ Büro = 6.500 m ² _____ 46.489 m ² - 6.500 m ² = 39.989 m ²
· ANZAHL WHG:	570 WHG _____ 39.989 m ² : 70 m ² (WHG)
· FREIFLÄCHE:	19.600 m ² .
· BAUFELD:	35.750 m ²
· GFZ:	1,7
· GRZ:	0,55
· GESCHOSSE MAX.:	Geschoßanzahl 8

Die nördliche Bachraumkante soll mit einer offen rhythmisierten Punkthausbebauung unterschiedlicher Höhenentwicklung - unter der Hochhaushöhe - besetzt werden. Die Geschoßhöhe liegt zwischen 6 und 8 Geschossen. Die Treppenhäuser bei diesen Bauteilen öffnen sich zu einem mittigen Erschließungswegraum. Eine Abfolge von Wegen und Plätzen mit halböffentlichen und öffentlichen Räumen erschließen die Sockelzonennutzungen (Tertiärnutzungen, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen) mit unterschiedlichen Funktionen.

Das Bebauungskonzept beinhaltet mehrere zweigeschossige, tiefe Sockelwohnzonen als Patio-Reihenhaus-Typologien, was privates Familienwohnen im Erdgeschoss ermöglicht. Ein Teil der Patio-Reihenhäuser könnte auch im Eigentum, als Vertikalloft-Wohnungen (wachsende Wohnung) mit Selbstausbau z.B. Schnittstelle Edelrohbau umgesetzt werden. Ein großer mittiger Parkraum mit einer Freizeitbrücke als grüne Vernetzung der umliegenden Freiräume über den Alterbach verbindet die gesamte Goethesiedlung (Alt- und Neubau) mit dem nördlichen Landschaftsraum (Plainberg) und dem ost-west verlaufenden Fahrradweg entlang des Alterbachs.

Ein achtgeschossiges Solitärgebäude befindet sich mittig im Parkfreiraum und sollte für den gesamten Siedlungsraum der Goethesiedlung spezielle soziale bzw. öffentliche Nutzungen anbieten sowie Arbeitsplätze bzw. Co-Working Space, Siedlerzentrum und spezielle Wohnformen z.B. Guest House. Der mittige Parkraum ist das soziale Freiflächenbindeglied von Bestands- und zukünftigen Neumieter. Im gewonnenen Parkraum sollen mit Rücksicht auf Baumbestände und bewährte Parkraumstrukturen differenzierte Freiflächenangebote für den gesamten Siedlungsraum durch einen Freiraumplaner projiziert werden.

Die südlichen Punkthausnachverdichtungen des Konzepts reagieren räumlich auf die Zwischenräume der ost-west orientierten bzw. belichteten Zeilenbauten der Bestandsbauten. Die neu geplanten ost-west verlaufenden internen Wohnstraßen der Nachverdichtung sind auf Einsatzfahrzeuge und Möbeltransporte ausgelegt.

Der gesamte Siedlungsraum sollte grundsätzlich für den motorisierten Verkehr geschlossen sein, um die Lebens- und Wohnqualität zu gewährleisten. In der Böschungskante zwischen Bestandsbau und Nachverdichtungsbauten sind gedeckte Fahrradabstellplätze für die gesamte Goethesiedlung als soziale Treffpunkte geplant. Weiters sollen im 1. bzw. 2. Obergeschoss der Punkthausbebauungen der Nachverdichtung, im Bereich der zweigeschossigen schlecht belichteten Anschlüsse der Patio-Reihenhäuser, Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.



Kenwerte der Variante 1 Neubau:

- BGF: BT 1 -13 = 61.986 m2 BRUTTO ____ x 0,75 = 46.489 m2
- NGF: BT 1 -13 = 46.489 m2 NETTO ____ : 70 m2 (WHG) = ca. 664 WHG
- FLÄCHEN: Lager/Gemeinschaft/ Büro = 6.500 m2 ____ 46.489 m2 - 6.500 m2 = 39.989 m2
- ANZAHL WHG: 570 WHG ____ 39.989 m2 : 70 m2 (WHG)
- FREIFLÄCHE: 19.600 m2
- BAUFELD: ca. 35.750 m2
- GFZ: 1,7
- GRZ: 0,55
- GESCHOSSE MAX.: Geschößanzahl 8

- Baukörper
- Baukörper Sockelzonennutzung
- Patiwohnungen
- Bestand Goethesiedlung
- Nicht versiegelte Freifläche
- Freifläche Goethesiedlung
- Baufeld



Abbildung 21 _ Bebauungskonzept Variante 1 im gekennzeichneten Baufeld (E.Q.)

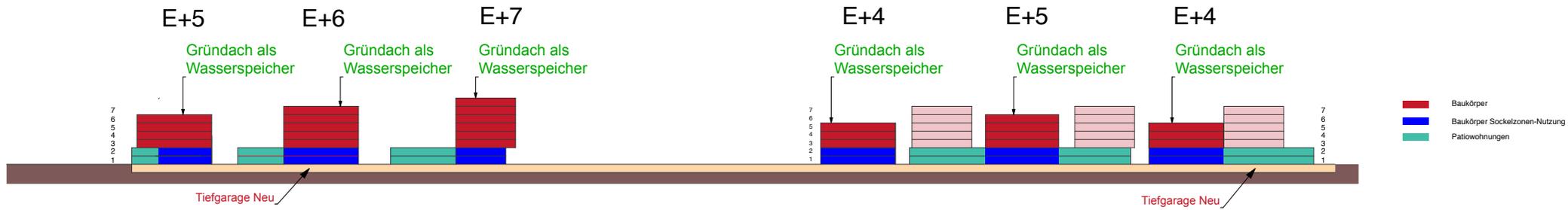


Abbildung 22 _ Bebauungskonzept _ Schnitt 1_1 zur Höhenentwicklung (E.Q.)

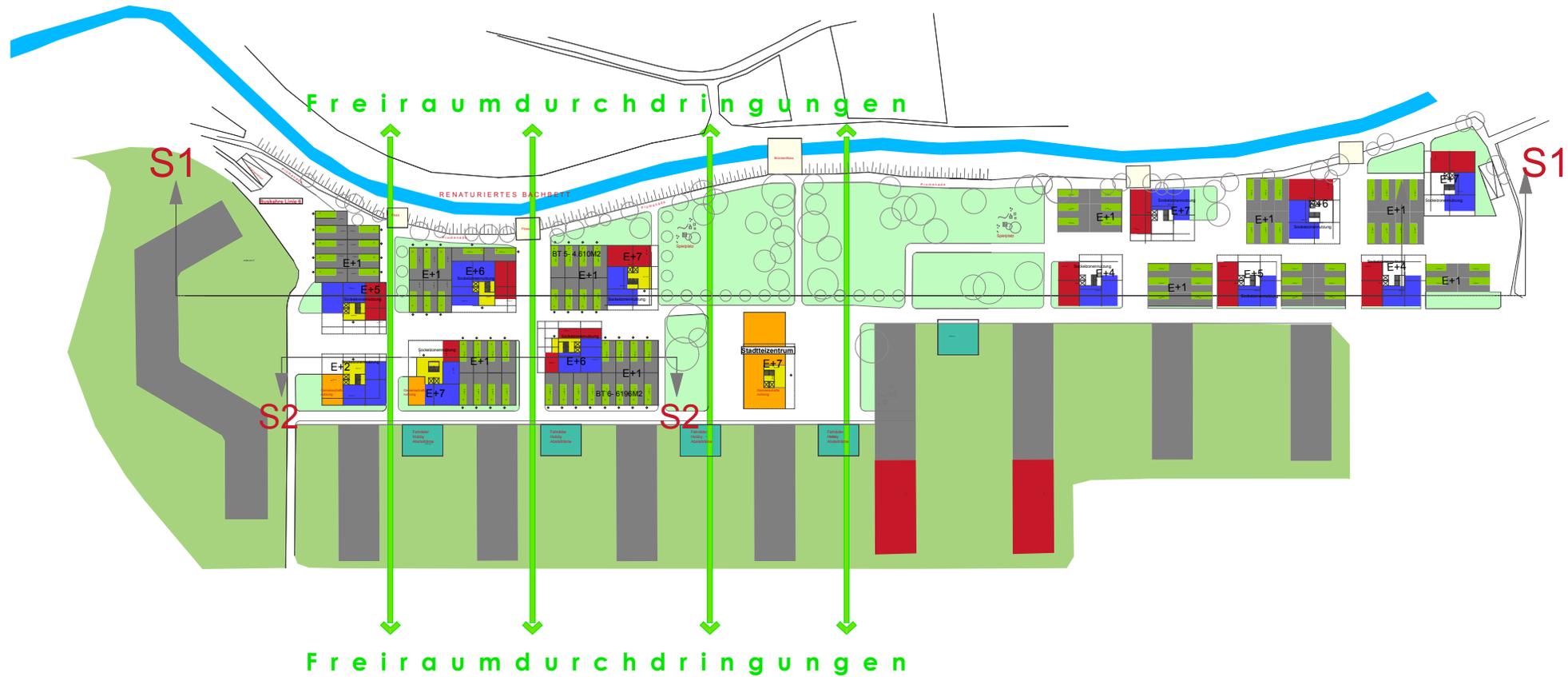


Abbildung 23 _ Freiraumdurchdringungen von Altbestand und Neubau in Nord-Süd Richtung
Durchblicke im Gesamtquartier (E.Q.)



Abbildung 24 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Nord-Westen (E.Q.)

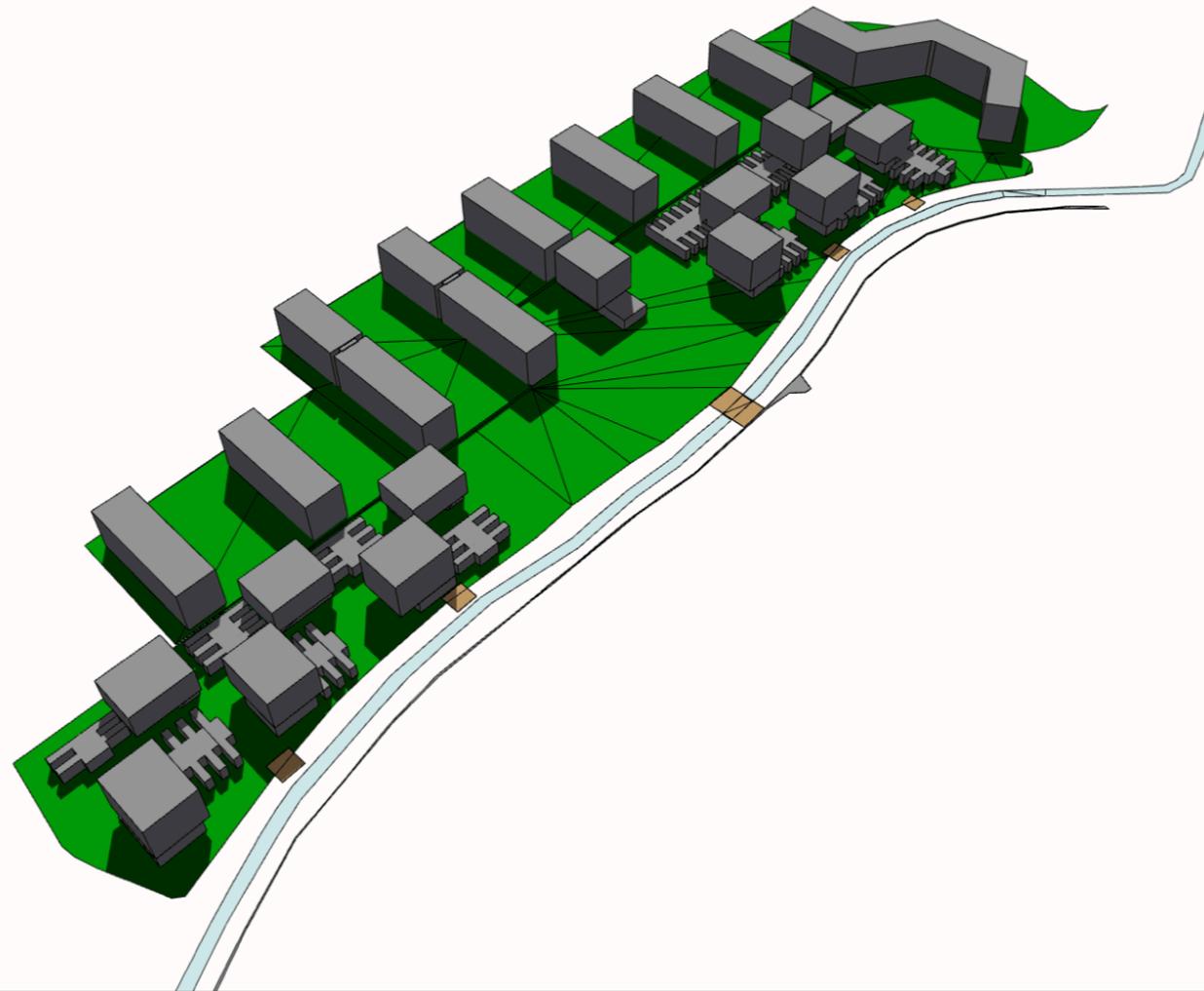


Abbildung 25 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Nord-Osten (E.Q.)

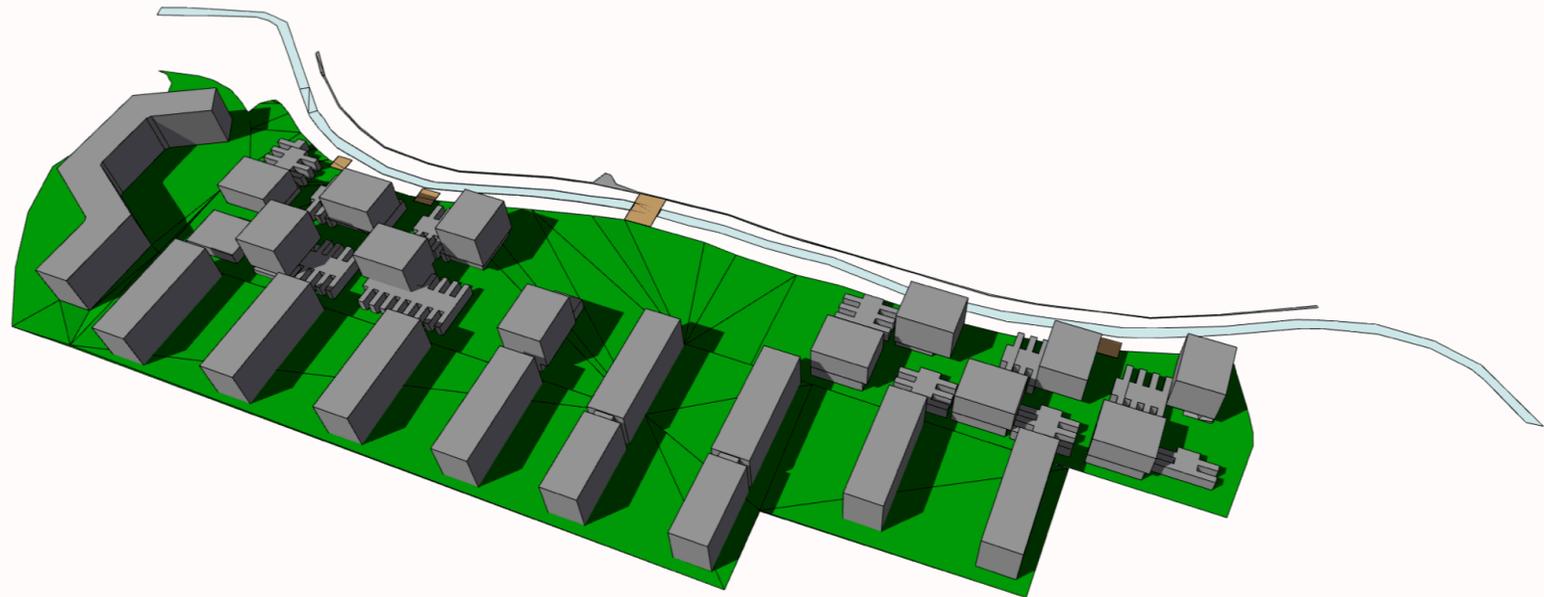


Abbildung 26 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Süd-Osten (E.Q.)

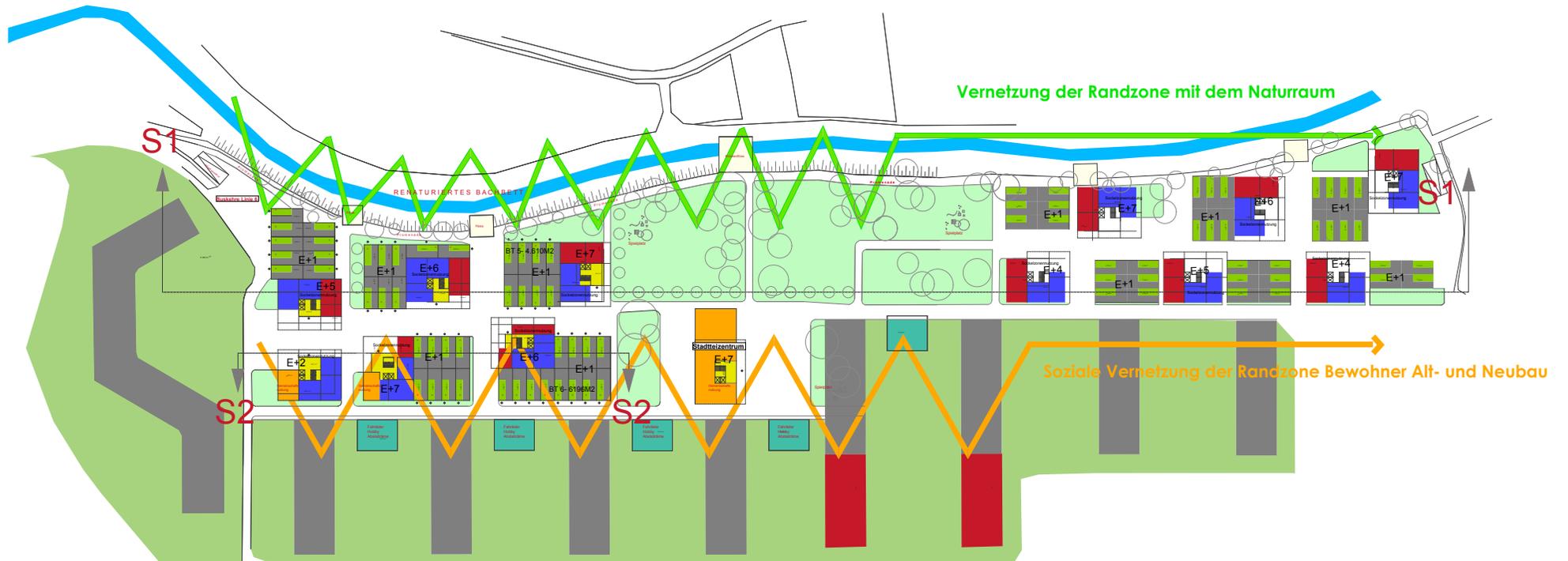


Abbildung 27 _ Einerseits wird die Vernetzung des nördlichen Landschaftsraumes mit den Freiflächen der Goethesiedlung (grüne Zackenlinie) gezeigt, andererseits die notwendige soziale Vernetzung der südlichen Siedlungszone (gelbe Zackenlinie) zwischen altem und neuem Quartiersrand. (E.Q.)

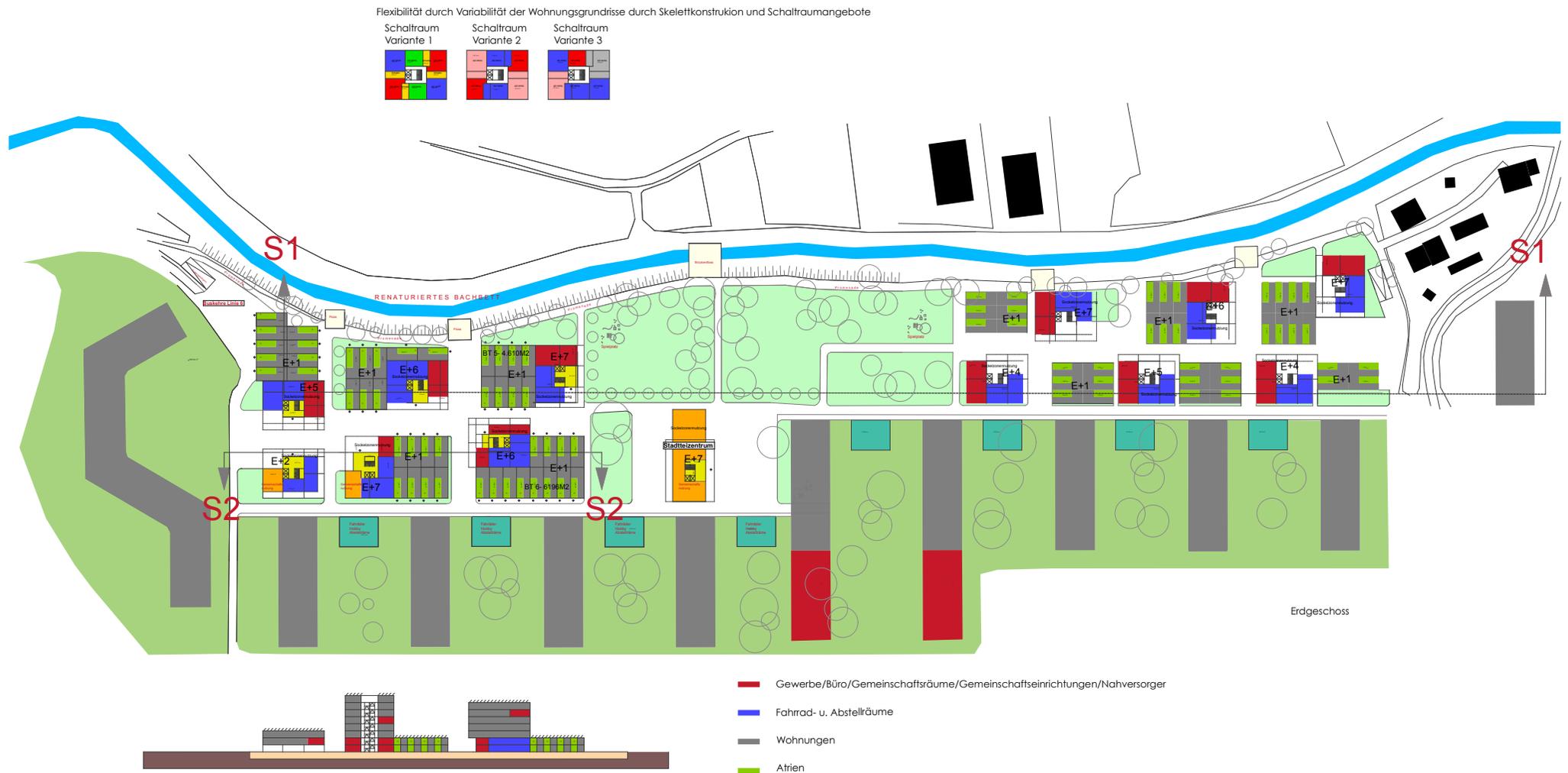


Abbildung 28 _ Erdgeschoss mit der mittigen Erschließungszone.

Beidseitig befinden sich die vertikalen Punkthausbebauungen mit der öffentlichen bzw. halböffentlichen Sockelzone. Über dem Grundriss sieht man das horizontal geschnittene Bauskelett der Punkthäuser in drei Varianten, die auf maximale Nutzungsveränderbarkeit und Wandlungsfähigkeit der Wohnungsgrundrisse über die Zeit ausgerichtet sind. Neben den Punkthausbebauungen sind die zweigeschossigen Patio- Reihenhäuser dargestellt. Im unterem vertikalen Schnitt sieht man die Sockelzone (rot bzw. blau) über zwei Geschosse mit der weiteren Option auch in den Obergeschossen Arbeitsräume bzw. Gemeinschaftsräume (z.B. Kleinkinderbetreuung) anzubieten. (E.Q.)



Abbildung 29 _ Westlicher Abschnitt mit der Wohnungsgrundriss-Struktur der Obergeschosse als Skelettbau mit Schalträumen. (E.Q.)

Die Verkehrslösung der Bebauungsstudie der Variante 1 für den ruhenden Verkehr ist eine ein- bzw. zweigeschossige Tiefgarage, mit je einer Ein- und Ausfahrt im Westen und Osten. Die Tiefgarage soll für die Bestandssiedlung wie auch für die Nachverdichtung ausgelegt werden. Nachdem die Goethesiedlung mit der Obuskehre Linie 6 im Westen hervorragend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist und Fahrradwege entlang des Alterbachs (Osten-Westen) und dem Fahrradweg am Salzachtreppeweg (Norden-Westen) vorhanden sind, sollte der Stellplatzschlüssel von 1,2 PKW pro Wohnung durch eine Ausnahmegewilligung auf z.B. 0,8 PKW pro Wohnung reduziert werden. Die geringere Anzahl der Tiefgaragenplätze sollte zur Reduktion von Baukosten führen bzw. zum möglichen Verzicht auf Individualfahrzeuge. Es muss zu einer Differenzierung der Kosten kommen und es sollte ein Mehrwert sein, wenn man keinen TG-Stellplatz benötigt und ohne eigenes Auto auskommt.

Generell müsste für die Zukunft die Festlegung des Stellplatzschlüssels in Salzburg kritisch überdacht werden, da diese nicht mehr zeitgemäß ist und nicht im Einklang mit den zu erreichenden Klima- und Umweltzielen steht. In Wien besitzt mehr als die Hälfte der Bewohner keinen privaten PKW, weil die Stadt Wien ein hervorragendes Netz des öffentlichen Verkehrs hat und generell begrenzte öffentliche Parkplätze in Wohnungsnähe aufweist. Alternativ könnten auch ein bzw. zwei Hochgaragen geplant werden, was aber hochwertiges Bauland besetzen würde. Solange der Stellplatz im geförderten Wohnbau in der Miete inbegriffen ist, wird der Mieter auch nicht auf seinen Stellplatz verzichten. Wer keinen Tiefgaragenplatz beansprucht, sollte weniger Miete bezahlen und es somit einen Anreiz bilden, keinen privaten Parkplatz auf Kosten des geförderten Wohnbaus finanzieren zu lassen. Es könnten auch einzelne Baukörper für Mieter zugeordnet werden, die auf den einen Pkw gänzlich verzichten und dadurch nicht für die Kosten der Tiefgarage zahlen müssen. Dies könnte ein zukunftsweisendes Projekt für die Umsetzung im Rahmen eines geförderten Modellwohnbaus sein.

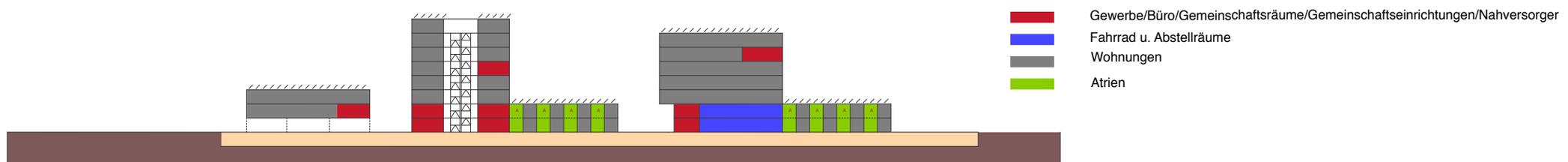


Abbildung 30 _ Schnitt 2_2 (E.Q.)

Um die soziale Durchmischung der Neuplanung zu erhöhen, sollten einzelne Bauteile für gewerbliche Bauträger und für Wohngruppen reserviert werden. Den gewerblichen Bauträgern könnte auch die öffentliche Sockelzonennutzung in Form von „Quartiershäusern“ überbunden werden (siehe Modell Nordbahnhof Wien) maximale Miete 4 Euro/m² auf 10 Jahre.

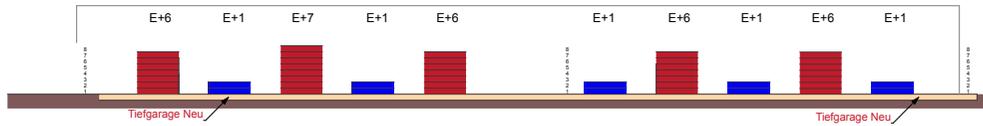
Die Altbauten sollten mit den Neubauten generalsaniert werden und auch durch die eingesparten Grundkosten sollen die Sanierungskosten sowie die Tiefgarage querfinanziert werden. Die baulichen Verbesserungen bei Sanierungsbauten sind hinsichtlich der gesellschaftlichen Akzeptanz der Bestandsbewohner notwendig. Nur wenn alle Bewohner den Eindruck einer allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität vorfinden, werden soziale Spannungen am ehesten vermieden.

4.2.4 Das Bebauungskonzept Variante 2

Die zweite Bebauungsstudie zeigt vor allem die Möglichkeit von typologischer Vielfalt, die bei jedem städtebaulichen Wettbewerb zu Stande kommt. Die Bebauungsvariante Variante 2 besteht aus einer Punkthaus typologie mit West- bzw. Ostrichtung der Wohnungen. Die Punkthäuser sind sowohl zu den Bestandsbauten der Göthesiedlung wie auch zueinander im Neubau versetzt angeordnet, um Sichtbehinderung bzw. Verschattungen möglichst zu vermeiden. Auch bei den Zeilenbauten im Süden und Osten werden Potentiale zur Nachverdichtung durch Anbauten an die Bestandsgebäude im Süden geschaffen. Die Außenanlagen bzw. das Konzept für die soziale Themenstellung gleichen der Variante 1 der Nachverdichtung der Göthesiedlung. Auch die Bebauungsdichte GFZ, die GRZ und die Geschosshöhenverteilung ähneln der Variante 1.

Kennwerte für das gekennzeichnete Baufeld der Variante 2:

· BGF:	BT 1 -15 = 63.444 m ² BRUTTO _____ x 0,75 = 47.583 m ²
· NGF:	BT 1 -15 = 47.583 m ² NETTO _____ : 70 m ² (WHG) = ca. 679 WHG
· FLÄCHEN:	Lager/Gemeinschaft/ Büro = 6.500 m ² _____ 47.583 m ² - 6.500 m ² = 41.083 m ²
· ANZAHL WHG:	586 WHG _____ 41.083 m ² : 70 m ² (WHG)
· FREIFLÄCHE:	21.654 m ² .
· BAUFELD:	35.750 m ²
· GFZ:	1,7
· GRZ:	0,4
· GESCHOSSE MAX.:	Geschoßanzahl 8



Kennwerte der Variante 2 Neubau:

- BGF: BT 1 -15 = 63.444 m² BRUTO x 0,75 = 47.583 m²
- NGF: BT 1 -15 = 47.583 m² NETTO _____ : 70 m² (WHG) = ca. 679 WHG
- FLÄCHEN: Lager/Gemeinschaft/ Büro = 6.500 m² _____ 47.583 m² - 6.500 m² = 41.083 m²
- ANZAHL WHG: 586 WHG _____ 41.083 m² : 70 m² (WHG)
- FREIFLÄCHE: 21.654 m².
- BAUFELD: 35.750 m²
- GFZ: 1,7
- GRZ: 0,4
- GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 8

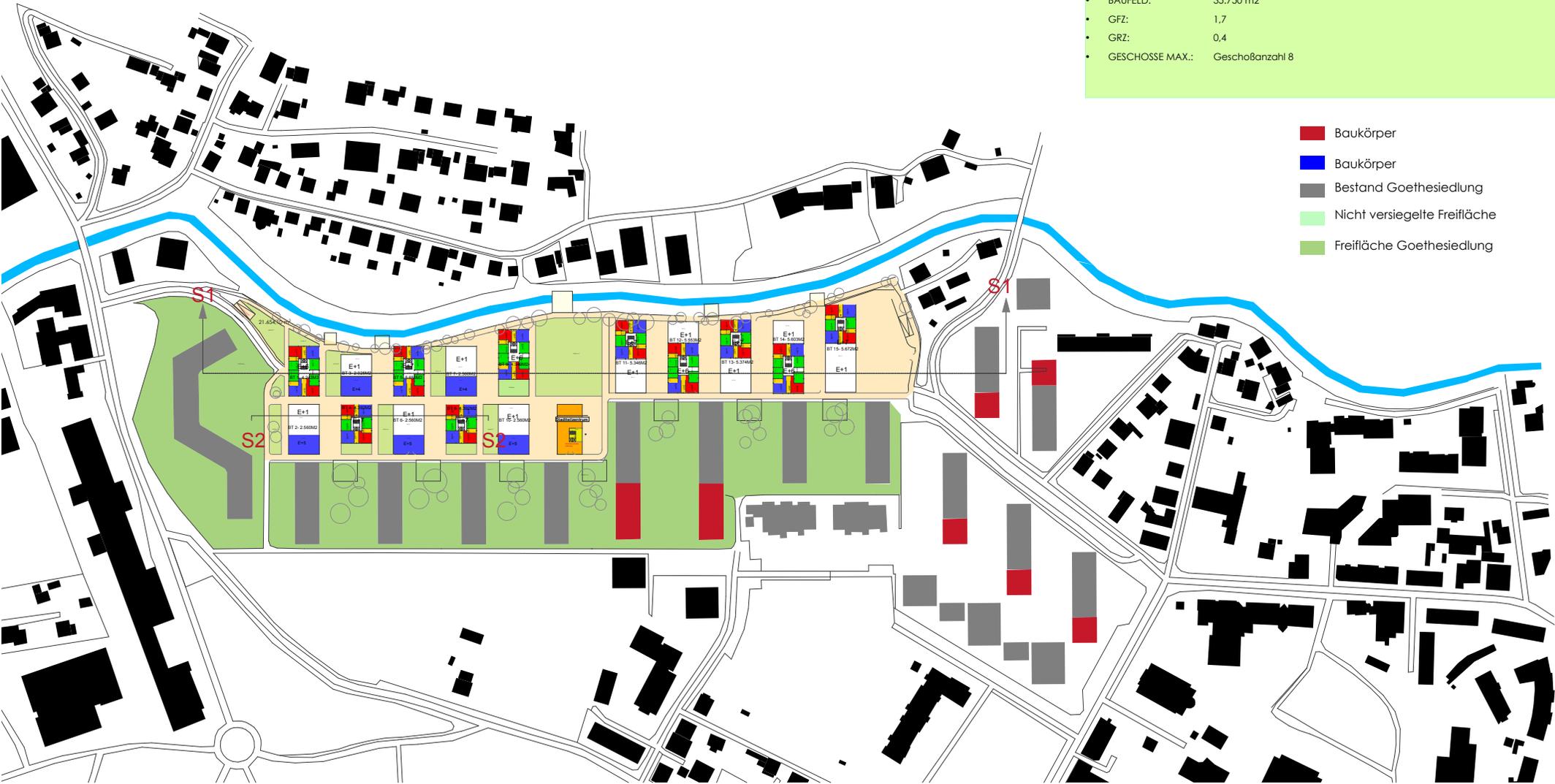


Abbildung 31 _ Variante 2 _ Erdgeschoss (E.Q.)

Die mögliche Wohnungsanzahl laut qualitativer Inhaltsanalyse könnte in Abhängigkeit der städtebaulichen Rahmenbedingungen seitens der Stadtplanung zwischen 570 – 660 Wohnungen liegen. Eine niedrigere Wohnungsanzahl (570) bei gleicher Dichte öffnet den Raum für die notwendige Nutzungsmischung, wie in der Allgemeinen Projektbeschreibung dargestellt wurde. Die GFZ beträgt ca. 1,7 - die Patio-Freiräume wurden mitgerechnet - und die GRZ liegt bei ca. 0,55.

Sollte das Projekt der Nachverdichtung der Göthesiedlung weiterverfolgt werden, könnten die im Maßnahmenkatalog definierten Arbeitsschritte für eine Umsetzungsperspektive fokussiert werden. Hier geht es zunächst darum eine enge Abstimmung mit der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Gswb), der Stadtplanung und dem Gemeinderat der Stadt Salzburg zu initiieren und diesen Prozess kontinuierlich voranzutreiben. Wichtig erscheint auch eine Zusammenarbeit mit der Wohnbauförderung um einen Modellwohnbau mit zusätzlichen, abweichenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen umsetzen zu können.

Um die Qualität von Modellwohnbauten sicherstellen zu können, sollte mit Hilfe nachfolgender Evaluierung die einzelnen Projektschwerpunkte dokumentiert und bewertet werden.

4.3 Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung „Gut Taxham“ im Stadtteil Taxham

4.3.1 Befund der Bestandssiedlung in Taxham aus den 50er Jahren

„Auch Taxham ist uralter Kulturboden. Hier liegen knapp westlich des heutigen Einkaufszentrums Europark die Reste eines weitläufigen römischen Gutshofes. Nächstgelegen sind auch eisenzeitliche bzw. etwas weiter im Süden bronzezeitliche Funde gehoben worden. In Taxham ist auch ein Fürstengrab der Hallstattzeitentdeckt worden. Durch Taxham verlief die alte Römerstraße von Iuvavum in Richtung Bedaium entlang der heutigen Kleßheimer Allee.“

<https://de.wikipedia.org/wiki/Taxham> [Zugriff am 10.01.2022]

Entstehung der Wohnsiedlungen.

Den ersten Preis für die hier vorgesehenen 2 500 Wohnungen hatte Anfang 1954 die Architektengruppe von Otto Ponholzer, Erich Horvath und Ekkehard Ullrich erhalten. Die Siedlung Taxham entstand nach diesen Plänen ab 1954 (in wesentliche Teilen ab 1957) als „Volkssiedlung“ zur Beseitigung der argen Wohnungsnot, da in Salzburg auch acht Jahre nach dem Krieg noch immer sehr viele Flüchtlinge und Flüchtlingsfamilien in ärmlichsten Baracken hausen mussten. Die Siedlung Taxham wurde überwiegend durch die Salzburger Wohnsiedlungsgesellschaft gebaut. Für dieses große Siedlungsvorhaben stellte damals Landeshauptmann Josef Klaus das dem Land Salzburg gehörende Gut Taxham samt seinen 32 Hektar Grund zur Verfügung. Auch die Stadt Salzburg unterstützte dieses große Wohnbauvorhaben entscheidend mit. Am 8. Juli 1955 wurde der erste Wohnblock mit 18 Wohnungen für Beamte in der Großsiedlung Salzburg-Taxham übergeben. Der Grundmietzins für 64 Quadratmeter beträgt 225 Schilling (€ 16,35). In der Satellitenstadt Taxham lebten in der ersten Zeit mit geburtenstarken Jahrgängen zeitweise deutlich mehr als 10 000 Menschen. 2007 waren es gut 6 000 Bewohner, mit 1. Jänner 2016 waren es nur mehr 4 805 Bewohner.[1]

<https://www.sn.at/wiki/Taxham> [Zugriff am 12.01.2022]

Taxham hat heute eine Volksschule, eine Mittelschule, ein sonderpädagogisches Zentrum, zwei Pfarr-Kindergärten, zwei Gemeindecindergärten. Die Kindergärten im Einkaufszentrum Europark und der Landeskindergarten zeigen, dass hier auch heute viele Familien mit Kindern leben.

Sportliche Betätigung finden die Taxhamer bei der Amateursportvereinigung Taxham mit den Sektionen Fußball, Fittsport, Tischtennis und Volleyball sowie dem Hobby-Fußballclub ASKÖ Bolaring-Taxham.“ <https://www.sn.at/wiki/Taxham> [Zugriff am 15.02.2022]



Abbildung 32 _ Lageplan der Siedlung „Gut Taxham“ _ Planungsgebiet. (E.Q.)

4.3.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung Wohnsiedlung „Gut Taxham“

Städtebauliche Typologie der Nachverdichtung „Gut Taxham“: **Punkthausbebauung in einer offenen Blockrandnachverdichtung im Bestand**

Die Nachverdichtungsstudie befindet sich im Nord westlichen Eck von Taxham im Bereich der Peter –Pfenningerstraße und Klesheimerstraße im unmittelbaren Bereich des nördlich gelegenen Europarks. Das untersuchte Teilquartier wird über die Josef Ressel Straße, die Auer-von-Welsbach-Straße, und die Josef-Madersperger-Straße verkehrsmäßig erschlossen. Im Westen befinden sich Grünlandwiesen und dahinter die Autobahnumfahrung von Salzburg. Im Südosten befindet sich das Pfarrzentrum und in unmittelbarer Nähe das Schulzentrum des Stadtteils. Der Europark bildet ein umfassendes Nahversorgungspotential.

Bestandbautypologie von Taxham :

Die Zeilenbauten der Bestandsiedlung sind vier Geschosse hoch und ragen mit einem belichteten Halbgeschoss aus dem Boden. Die Zeilenbauten stehen in unterschiedlichen Schrägstellungen zu den Aufschließungsstraßen. Jeder Zeilenbau hat drei Treppenhäuser, die Wohnungen sind zweiseitig belichtet. Es handelt sich um ein stereotypes Baukonzept das sich wiederholt und nur einzelne Zeilen sind etwas länger umgesetzt worden. Die Wohnungen haben in den Baukörpern integrierte Loggien mit Balkonplatten, die ca. einen halben Meter vor die Fassade auskragen. Die Dachform der Zeilenbauten sind flache Walmdächer, die umseitig ca. einen Meter vor die Fassade ragen. Die Individualfahrzeuge parken in Parkbuchten entlang der Aufschließungsstraßen bzw. in Parkflächen zwischen den Bauteilen oder in oberirdischen eingeschossigen Sammelgaragen. Im Bereich der großzügigen Distanz-Grünflächen der Zeilenbauten sind breit asphaltierte Wohnungszugänge und weitere Parkplätze im Freien. Auf den nicht versiegelten Flächen stehen vereinzelt Bäume, die die einzige nachvollziehbare Qualität der Freiflächen darstellen.

Die untersuchte Baufeldgröße liegt ohne Aufschließungsstraßen bei 73.809 m².

Die Bestandsdichte liegt ca. bei einer GFZ 0,8 und ca. GRZ 0,2

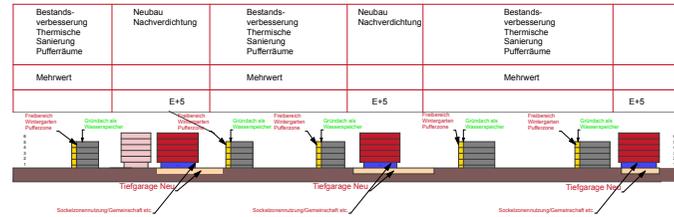
4.3.3 Das Bebauungskonzept der Nachverdichtung „Gut Taxham“

Das neue Bebauungskonzept sieht eine offene Blockrandbebauung mit 14 sechs geschossigen Solitärgebäuden zwischen den Zeilenbauten in unmittelbarer Nähe zu den Aufschließungsstraßen vor. Die städtebauliche Studie ist eine Bebauungsstruktur für eine Nachverdichtung, aber es gibt noch viele andere Möglichkeiten eines städtebaulichen Konzepts. Die Altbauten sollten generalsaniert werden und auch durch die eingesparten Grundkosten bei der Nachverdichtung querfinanziert werden. Die baulichen Verbesserungen bei Sanierungsbauten sind hinsichtlich der gesellschaftlichen Akzeptanz der Neubaumaßnahmen unbedingt notwendig. Nur wenn alle Bewohner den Eindruck einer allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität vorfinden werden soziale Spannungen am ehesten vermieden und ein neues Verständnis des Miteinanders kann entstehen. Eine Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsbauten kann ohne statische Überprüfung nicht aussagekräftig angeführt werden. Unter der Annahme, dass jeweils zwei Geschosse aufgestockt werden könnten, würde dies für das untersuchte Quartier zusätzliche eine mögliche Anzahl von bis zu rund 400 Wohnungen ergeben.

Die Neubauten sind so gesetzt, dass die Bestandsbauten hinsichtlich der Belichtung möglichst geringfügig beeinträchtigt werden. Die Parkflächen für Bestand- und Neubauten sollen unterirdisch in den Zwischenräumen der Bestandsbauten geplant werden (Einzel oder Sammelgaragen). Eine Hochgarage wäre eine weitere Variante für die Lösung der Parkplatzflächen. Für die Verbesserung der Altbauten schlagen wir großflächige Wintergärten als Pufferräume vor, die neben der Flächenerweiterung der Wohnungen auch passiven Solarwärmegewinn ermöglichen. Für die Erdgeschossflächen der neuen Solitärgebäude sollten öffentliche bzw. halböffentliche Sockelzonennutzungen geplant werden. Einzelne Bauteile sollten auch Wohngruppen und gewerblichen Bauträgern zur Umsetzung angeboten werden. Baugruppen werden die Erdgeschosse für Gemeinschaftsnutzungen benötigen, was zur Belebung und zur Nutzungsmischung führt. Im Siedlungskonzept sollten ausgewählte Bauteile auch für den gewerblichen Wohnbau zur Verfügung stehen. Den gewerblichen Bauträgern könnte man öffentliche Sockelzonennutzungen mit gedeckelten langfristigen Mietverträgen abverlangen und somit die Monostruktur einer Wohnsiedlung über partielle Nutzungsmischung durchbrechen. In der Sockelzone sollten Infrastruktureinrichtungen bzw. gewerbliche Nutzungen mit z.B. max. 4 Euro Miete über langfristig gebundene Mietvertragszusicherungen umgesetzt werden.

Die Freiflächen der Gesamtsiedlung müssten über ein gestalterisches und soziales Gesamtkonzept (z.B. altersgerechte Spielnutzungen, Jugendtreffpunkte, Altentreffpunkte, Mietgärten etc.) erweitert werden. Hier geht es vorrangig um die Definition von halböffentlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen. Dabei sind vor allem die räumlichen Übergänge- bzw. Filter, Randzonen von Nutzungen planerisch zu bearbeiten, andererseits gibt es sonst nur Zonierungen und Reihungen von unterschiedlichen sozialen Gruppen mit territorialen Grenzen.

Im Süden der Bauplatzfläche wird ohne weitere rechnerische Darstellung noch eine schematische Nachverdichtungstypologie von Punktbebauungen planlich im Grundriss dargestellt.



Kennwerte Neubau:

- BGF Neu: BT 1 -14 = 33.030 m2 BRUTTO ____ x 0,75 = 24.772 m2
- BGF Neu & Alt: BT 1 -14 = 33.030 m2 BRUTTO + 58.329 m2 Bestand = 89.559 m2
- NGF Neu: BT 1 -14 = 24.772 m2 NETTO ____ : 70 m2 (WHG) = ca. 354 WHG
- FLÄCHEN Neu: Für Sockelzonennutzungen sind auf Bedarf zu prüfen
- ANZAHL WHG Neu: 354 WHG ____ 24.772 m2 : 70 m2 (WHG)
- FREIFLÄCHE: 69.623 m2
- BAUFELD: ca. 73.809 m2
- GFZ Neu & Alt: 1,22 ____ Bestand = 0,79
- GRZ Neu & Alt: 0,36 ____ Bestand = 0,20
- GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 6

- Baukörper
- Baukörper Sockelzonennutzung
- Bestand
- Nicht versiegelte Freifläche
- Freifläche
- Baufeld



Abbildung 33 _ Lageplan des Nachverdichtungskonzeptes Taxham. Das Teilgebiet mit der grünen Fläche wurde ausgearbeitet, die darunter befindliche Bebauungsstruktur nur schematisch, als nicht ausgearbeitete Typologie abgebildet. (E.Q.)

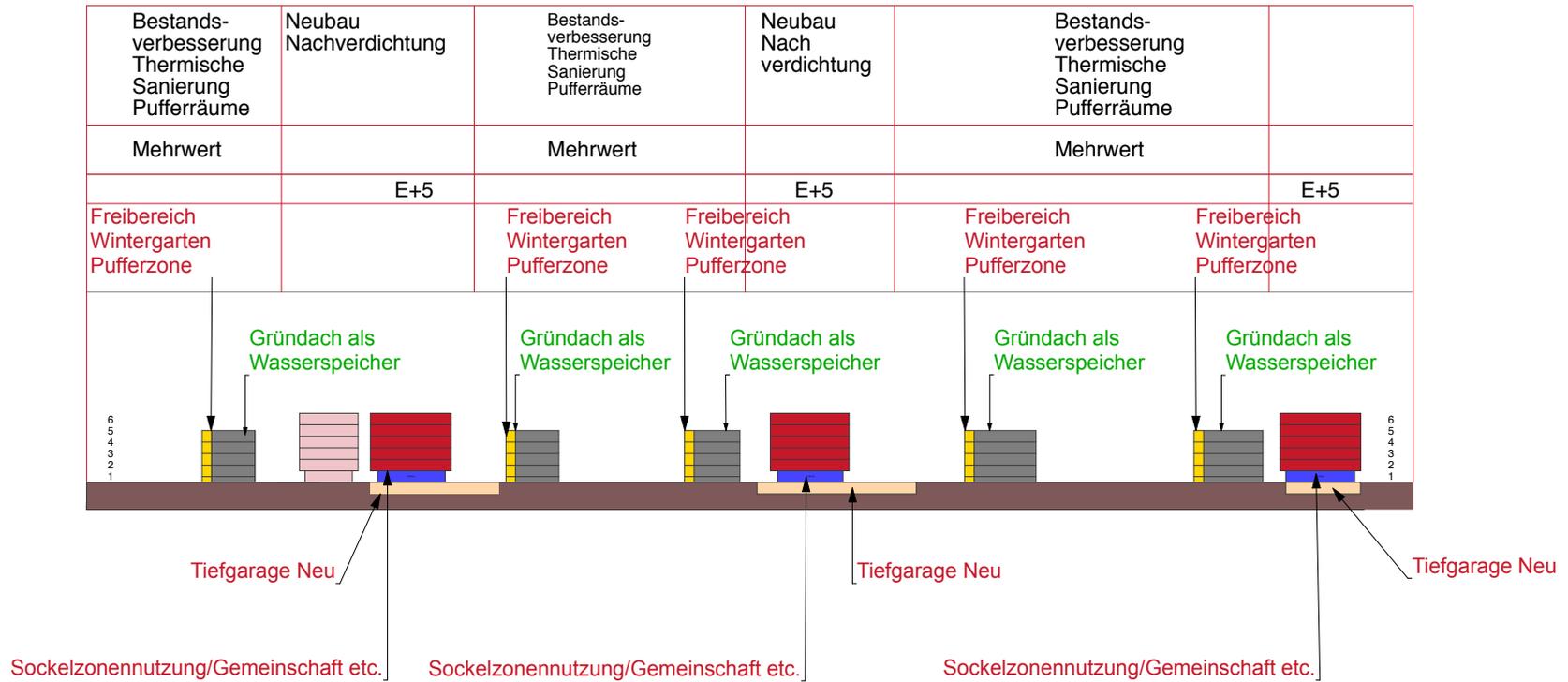


Abbildung 34 _ Taxham Schnitt S1-S1 (E.Q.)

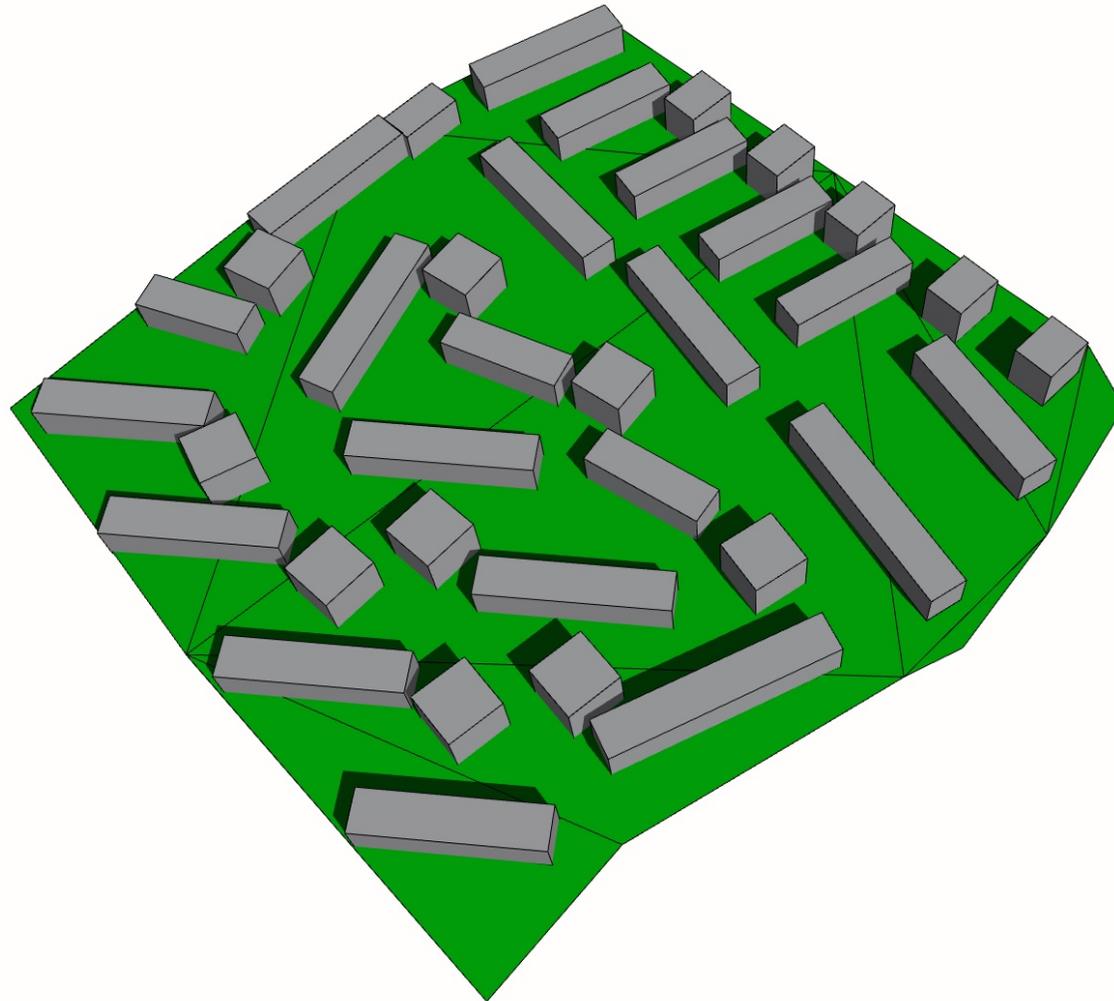


Abbildung 35 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)

Zusammenfassung der Studie Taxham:

Grundsätzlich ist bei der städtebaulichen Untersuchung des Bauplatzes ein hohes Potenzial an Nachverdichtung im Siedlungsbau klar ersichtlich, ohne die Qualität der Bestandsiedlung besonders zu beeinträchtigen bzw. könnte bei einer sorgfältigen Planung eine Steigerung der Gesamtqualität erreicht werden. Mit einer neuen Planungslösung für den ruhenden Verkehr werden die Parkplatzflächen für die Nachverdichtung frei und sollte das nicht möglich sein, könnte eine Parkplatzüberbauung ähnlich unserer Wohnbauforschungsstudie 2018 angedacht werden. Eine Überbauung könnte zumindest die Besucherparkplätze ermöglichen. Die Parkplätze der Wohnungen müssten aber unterirdisch oder in einer Hochgarage situiert werden. Eine Nachverdichtung führt für die Bewohner von Alt- und Neubau zu einer „Win-Win-Situation“. Wohnsiedlungen sollten als „Gesamteinheit“ gedacht und beurteilt werden. Eventuell können auch Teilerneuerungen wie in der Strubergasse- Siedlung – Tiefgaragen, Barrierefreiheit, aktuelle Wohnungsgrundrisse – zur positiven Durchmischung beitragen.

Kennwerte für das gekennzeichnete Baufeld _ Neu- und Altbau:

- . BGF Neu: BT 1 -14 = 33.030 m2 BRUTTO _____ x 0,75 = 24.772 m2
- . BGF Neu & Alt: BT 1 -14 = 33.030 m2 BRUTTO + 58.329 m2 Bestand = 89.559 m2
- . NGF Neu: BT 1 -14 = 24.772 m2 NETTO _____ : 70 m2 (WHG) = ca. 354 WHG
- . FLÄCHEN Neu: Für Sockelzonen-Nutzungen sind auf Bedarf zu prüfen
- . ANZAHL WHG: 354 WHG _____ 24.772 m2 : 70 m2 (WHG)
- . FREIFLÄCHE: 69.623 m2
- . BAUFELD: ca. 73.809 m2
- . GFZ: 1,22 ___ Bestand = 0,79
- . GRZ: 0,36 ___ Bestand = 0,20
- . GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 6

Sollte das Projekt der Nachverdichtung in Taxham weiterverfolgt werden, könnten die im Maßnahmenkatalog definierten Arbeitsschritte für eine Umsetzungsperspektive fokussiert werden. Hier geht es zunächst um eine enge Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Gemeinderat der Stadt Salzburg. Wichtig erscheint auch eine Zusammenarbeit mit der Wohnbauförderung, um einen Modellwohnbau mit zusätzlichen, abweichenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen umsetzen zu können.

4.4 Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung in Lieferung

4.4.1 Befund der Bestandssiedlung in Lieferung aus den 60er Jahren

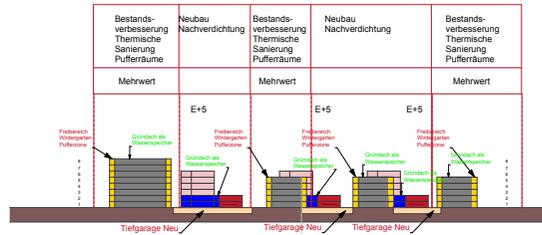
Die Nachverdichtungsstudie befindet sich in Süd-Liefering im Bereich Bessarabierstraße, Laufenstraße, Wagingerstraße und Trebenbachstraße. Das untersuchte Areal liegt nördlich der Bessarabierstraße, wird im Westen von der Triebenbachstraße, im Osten von der Laufenstraße und im Norden von der Wagingerstraße begrenzt. Die heterogene Baustruktur besteht aus Mietwohnbauten als Zeilenbauten im rechten Winkel entlang der Bessarabierstraße, zwei um 45 Grad gedrehten Punkthauswohnbauten an der Ecke der Bessarabierstraße Kreuzung Triebenbachstraße, zwei nord-süd orientierten Längsriegelbauten im zentralen Bereich der untersuchten Areal. Im Norden zur Wagingerstraße befinden sich Einfamilienhäuser und Kinder- und Jugendzentrum Liefering Süd. Auch die Höhenentwicklung ist mit acht Geschossen an der Bessarabierstraße am höchsten und fällt nach Norden auf zwei Geschosse (EFH).

Entlang der Wagingerstraße liegen ein Kindergarten und ein Nahversorgergeschäft. Nördlich der Wagingerstraße befinden sich das Schulzentrum und ein Pfarrzentrum. Im westlichen Liegenschaftsdrittel befindet sich ein diagonal von Norden nach Süden verlaufender Parkplatz der von der Waginger- und der Bessarabierstraße erschließbar ist. Zwei weitere Parkplätze liegen im Süden und Osten der Liegenschaft. Zwischen den südlichen Zeilenbauten befinden sich im Bereich der Distanz-Grünbereiche der Wohnbauzeilen Baumbestände. Die Wohnbauten erscheinen sehr heruntergekommen und bekannterweise leben hier sehr viele arme Sozialschichten („Scherbenviertel“ von Salzburg). Nachdem das Planungsquartier gut dokumentiert ist, ist bekannt, dass schon länger als 20 Jahre keine Sanierungsmaßnahmen unternommen wurden.



Abbildung 36 _ Lieferung Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)

- Baukörper
- Baukörper Sockelzonennutzung
- Bestand
- Nicht versiegelte Freifläche
- Freifläche
- Baufeld



Kennwerte Neubau:

- BGF Neu: $BT\ 1 - 5 = 11.794\ m^2\ BRUTTO \times 0,75 = 8.845\ m^2$
- BGF Neu & Alt: $BT\ 1 - 5 = 11.794\ m^2\ BRUTTO + 17.325\ m^2\ Bestand = 29.119\ m^2$
- NGF Neu: $BT\ 1 - 5 = 8.845\ m^2\ NETTO \times 14,9 : 70\ m^2\ (WHG) = ca. 126\ WHG$
- FLÄCHEN Neu: Für Sockelzonen-Nutzungen sind auf Bedarf zu prüfen
- ANZAHL WHG Neu: $126\ WHG \times 8.845\ m^2 : 70\ m^2\ (WHG)$
- FREIFLÄCHE: $11.339\ m^2$
- BAUFELD: $ca. 18.648\ m^2$
- GFZ Neu & Alt: $1,56 \times Bestand = 0,92$
- GRZ Neu & Alt: $0,28 \times Bestand = 0,17$
- GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 6

Abbildung 37 _ Lieferung Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)

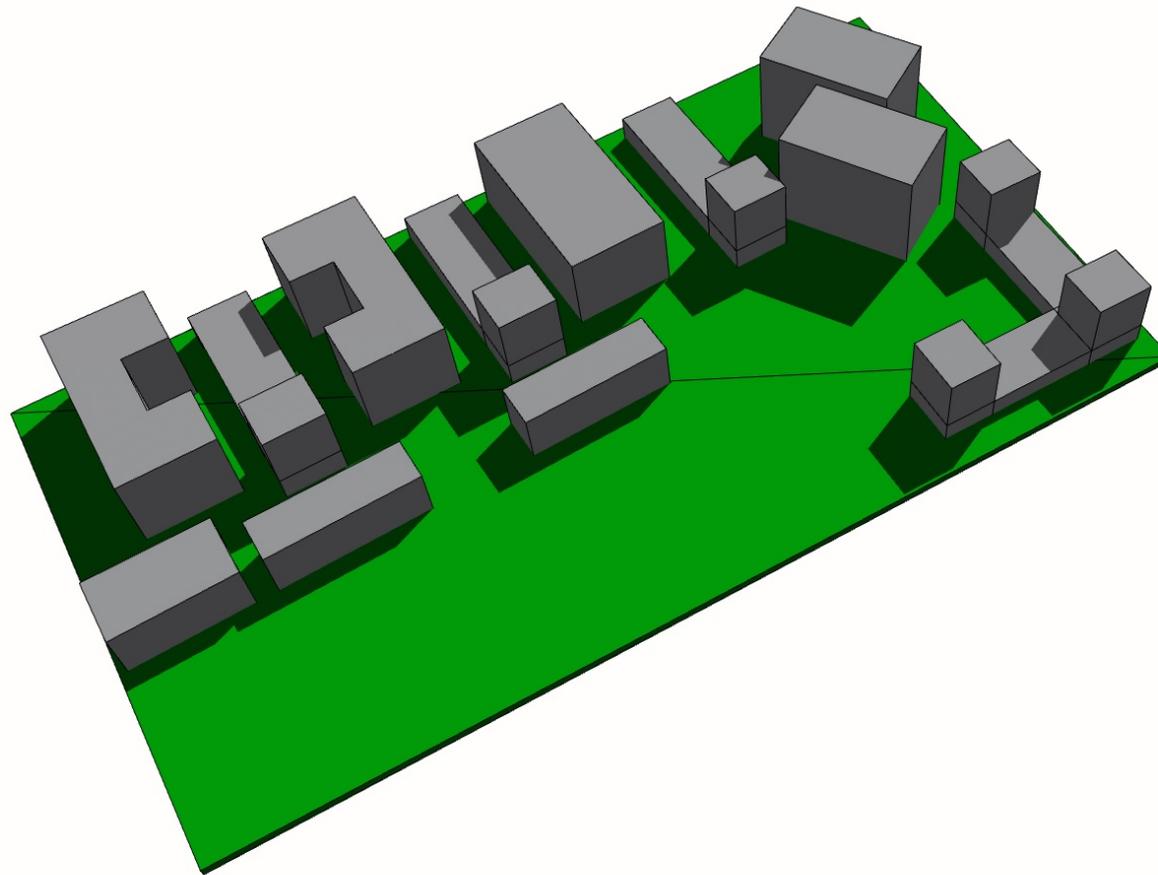


Abbildung 38 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)

4.4.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Nachverdichtung in Lieferung Süd:

Städtebauliche Typologie: **Punkthausbebauung in einer offenen Blockrandnachverdichtung.**

Das neue Baukonzept sieht eine offene Blockrandbebauung mit drei höhengestaffelten sechs- bis zweigeschossigen Solitärgebäuden zwischen den Zeilenbauten in unmittelbarer Nähe zu der Bessarabierstraße vor. Die städtebauliche Studie ist eine Baustruktur für eine Nachverdichtung, aber es gibt wie bei allen anderen untersuchten Quartieren viele andere Möglichkeiten eines Nachverdichtungsvorschlages. An der Ecke der Wagingerstraße und der Triebenbachstraße im Bereich des großen Parkplatzes soll eine bauliche Verdichtung stattfinden, die einerseits einen räumlichen städtebaulichen Abschluss bildet andererseits einen offenen Blockrand des Quartiers darstellen sollte. In der Mitte des Quartiers soll eine verkehrsfreie Quartiersfreifläche, mit diversen geschichteten halböffentlichen Freiraumnutzungen gestaltet werden.

4.4.3 Das Konzept der Nachverdichtung in Lieferung Süd:

Die Altbauten sollten neben den Neubauten generalsaniert werden und auch durch die eingesparten Grundkosten querfinanziert werden. Die baulichen Verbesserungen bei Sanierungsbauten sind hinsichtlich der gesellschaftlichen Akzeptanz der Neubaumaßnahmen unbedingt notwendig. Nur wenn alle Bewohner den Eindruck einer allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität vorfinden, werden soziale Spannungen am ehesten vermieden. Die Pkw-Stellplätze aller Bewohner sollten in Tiefgaragen oder einer Hochgarage situiert werden.

Die Neubauten sind so gesetzt, dass die Bestandsbauten hinsichtlich der Belichtung möglichst geringfügig beeinträchtigt werden. Die zweigeschossigen Bauteile könnten als Reihenhaustypologien mit oder ohne Patio-Nutzung geplant werden. Die Parkflächen für Bestands- und Neubauten sollen unterirdisch in den Zwischenräumen der Bestandsbauten projektiert werden. Eine Hochgarage wäre eine weitere Variante für die Lösung der Parkplatzflächen. Im Siedlungskonzept sollten ausgewählte Bauteile auch für den gewerblichen Wohnbau zur Verfügung stehen. Den gewerblichen Bauträgern könnte man öffentliche Sockelzonennutzungen mit gedeckelten langfristigen Mietverträgen abverlangen und somit die Monostruktur einer Wohnsiedlung über partielle Nutzungsmischung durchbrechen. In der Sockelzone sollten Infrastruktureinrichtungen mit z.B. max. 4 Euro Miete über langfristig gebundene Mietvertragszusicherungen umgesetzt werden. In den Wohnbau sollten auch Tertiärnutzungen bzw. auch neue Wohnmodelle von Arbeiten und Wohnen ausgebildet werden um die schon viel zu hohe Monostrukturnutzung durch den Wohnbau des Stadtteils auszugleichen und neue Sozialschichten anzusprechen. Hier sollten neue Wohn- und Arbeitsmodelle in vielfältiger Form angeboten werden.

Die Freiflächen der Gesamtsiedlung müsste über ein gestalterisches und soziales Gesamtkonzept (z.B. altersgerechte Spielnutzungen, Jugendtreffpunkte, Altentreffpunkte, Mietgärten etc.) erweitert werden. Hier geht es vorrangig um die Definition von halböffentlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen. Dabei sind vor allem die räumlichen Übergänge- bzw. Filter, Randzonen von Nutzungen planerisch zu bearbeiten, andererseits gibt es nur Zonierungen und Reihungen von unterschiedlichen sozialen Gruppen mit territorialen Grenzen.

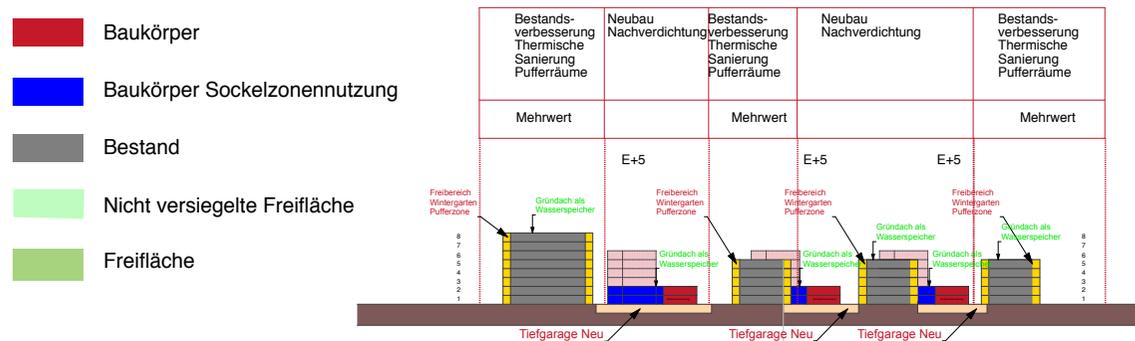


Abbildung 39 _ Schnitt 1_1 (E.Q.)

Kennwerte für das gekennzeichnete Baufeld _ Neu- und Altbau:

- BGF Neu: BT 1 - 5 = 11.794 m2 BRUTTO ____ x 0,75 = 8.845 m2
- BGF Neu & Alt: BT 1 - 5 = 11.794 m2 BRUTTO + 17.325 m2 Bestand = 29.119 m2
- NGF Neu: BT 1 -14 = 8.845 m2 NETTO ____ : 70 m2 (WHG) = ca. 126 WHG
- FLÄCHEN Neu: Für Sockelzonen-Nutzungen sind auf Bedarf zu prüfen
- ANZAHL WHG: 126 WHG ____ 8.845 m2 : 70 m2 (WHG)
- FREIFLÄCHE: 11.339 m2
- BAUFELD: ca. 18.648 m2
- GFZ: 1,56 ____ Bestand = 0,92
- GRZ: 0,28 ____ Bestand = 0,17
- GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 6

4.5 Das Nachverdichtungsprojekt der Wohnsiedlung Eberhart-Fugger-Straße in Parsch

4.5.1 Befund der Bestandssiedlung in Parsch aus den 70er Jahren

Zu dieser Wohnsiedlung und ihrer Entstehung sind im Internet keine Informationen zu finden. Das untersuchte Wohnquartier wird im Westen von der Eberhart-Fugger-Straße, im Norden von der Mauracherstraße im Osten durch die Fürbergstraße bzw. ÖBB-Gleise und im Süden über die Gaisbergstraße begrenzt. Die Bausubstanz dürfte laut Auskunft einer Bewohnerin Ende der 60er Jahre entstanden sein.

Das „modernistische Wohnensemble des dritten Aufgusses“ der Nachkriegsmoderne wie es Dr. Wölfried Schaber bei ähnlichen Wohnbauten in Lehen definiert, fügt sich von der städtebaulichen Typologie in den stereotypen Zeitkontext der Städtebauentwicklung ein und zeigt eine offene Blockrandbebauung mit einem großzügigen, geschützten, grünen Innenhof. Die Geschosshöhe der Zeilenbauten variiert zwischen sechs und sieben Geschossen. Typisch für diese Zeitepoche ist die fehlende Tiefgarage und die Freiparkplätze mit eingeschossigen Garagengürteln im Bereich der Eberhart-Fugger-Straße, Mauracherstraße und der Fürbergstraße. Im Erdgeschoss liegen Abstell- bzw. Kellerräume, die Wohnungen beginnen im ersten Obergeschoss. Die großen Wohnungen der Zeilenbauten sind teilweise zweiseitig ost-west bzw. nord-süd belichtet. Die kleineren Wohnungen sind nur einseitig belichtet.

Die Wohnungsfreibereiche sind im Baukörper integrierte Loggien, die mit einer Balkonplatte ca. einen halben Meter vor die Fassade ragen. Die Dächer sind flache Blechwalmdächer. Ein Sonderbautyp ist ein sechs geschossiger Baukörper im Süden an der Eberhart-Fugger-Straße, weil dieser Wohnbau eine erdgeschossige Sockelzonennutzung mit Geschäften beinhaltet.

Ein besonderer Wert liegt in der Dimension des innen liegenden grünen Hofes und der sehr niedrigen GRZ der Gesamtsiedlung. Das führte aber zu einem sehr hohen Verbrauch an Bauland, was nach heutigen Erkenntnissen besser genutzt werden könnte.

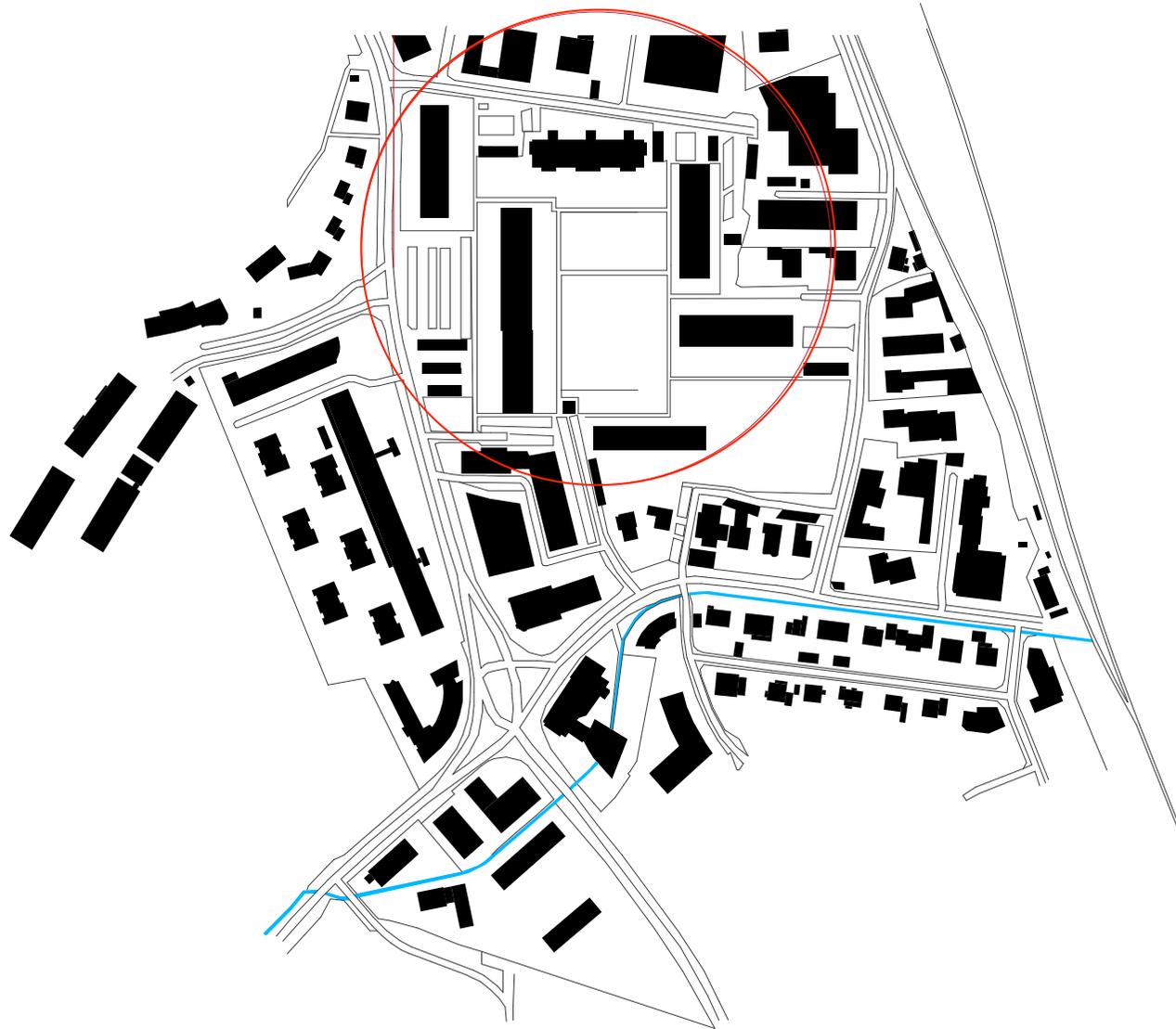


Abbildung 40 _ Parsch Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)

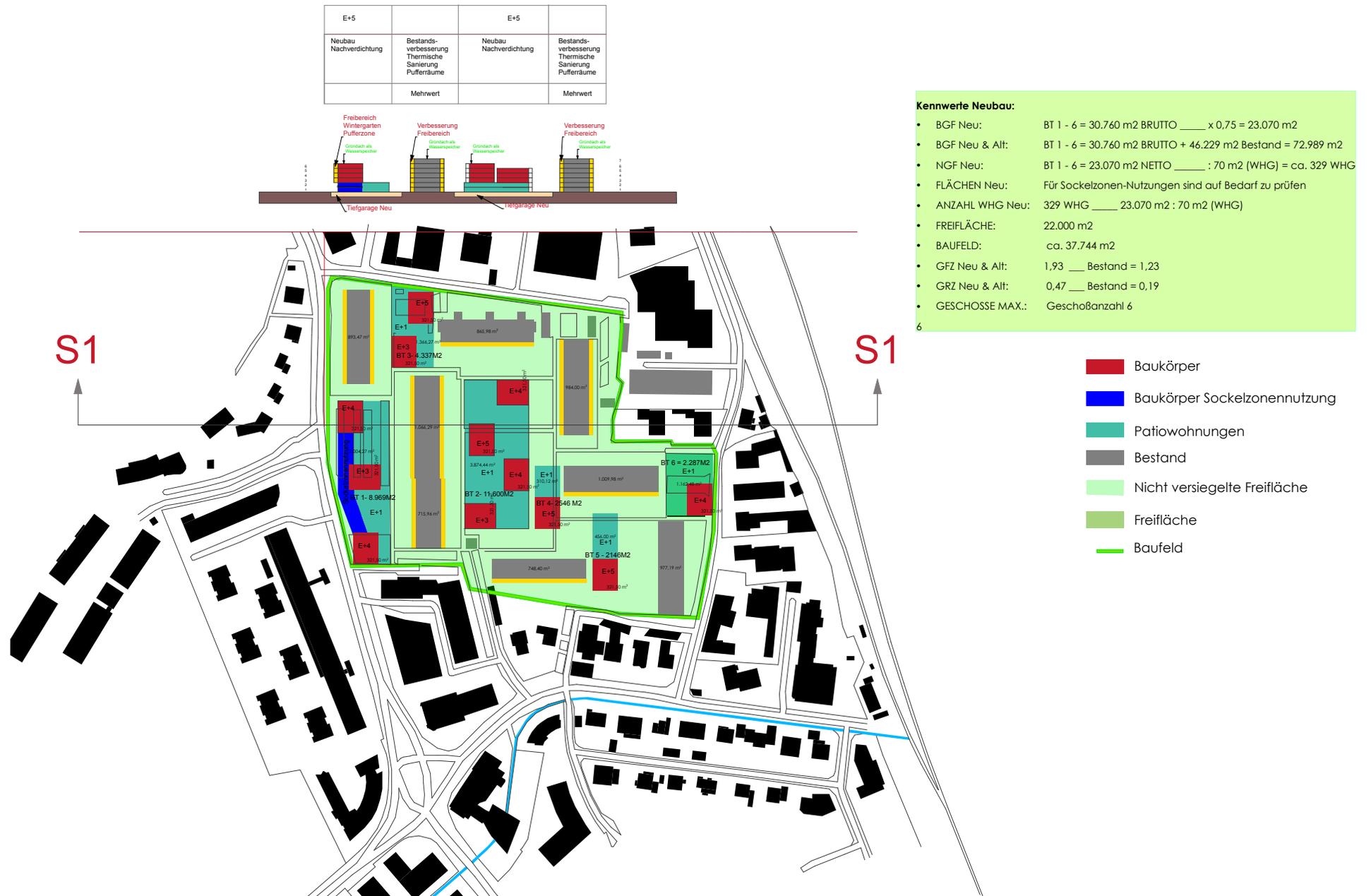


Abbildung 41 _ Parsch Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)

4.5.2 Allgemeine Projektbeschreibung der Wohnsiedlung in Parsch

Städtebauliche Typologie: **Verdichtung im Blockinnenbereich bzw. Randbereich**

Das neue Bebauungskonzept sieht eine offene Blockrandbebauung mit drei höhengestaffelten sechs- bis zweigeschossigen Solitärgebäuden zwischen bzw. vor den Zeilenbauten im Bereich des Parkplatzes an der Eberhart Fuggerstraße vor. Die Gebäudetypologie sind zweigeschossige Sockelzonenbauwerke mit versetzten darüber befindlichen Solitärgebäuden. Die städtebauliche Studie ist eine Bebauungsstruktur für eine Nachverdichtung, aber es gibt wie bei allen anderen untersuchten Quartieren viele andere Möglichkeiten eines Nachverdichtungs-Vorschlages. Die vertikalen Hochpunkte des Neubaus sind so gesetzt, dass immer wieder Durchblicke möglich sind, nur die zweigeschossigen Sockelbauteile als Patio-Reihenhaustypologien sind lang und tief projektiert. Auf eine Aufstockung der Altbauten wurde wegen der Unkenntnis von statischen Grundlagen zunächst verzichtet, diese würde jedenfalls ein weiteres, noch nicht untersuchtes Potential beinhalten. Eine Sockelzonennutzung entlang der Eberhart Fuggerstraße ist unbedingt zu verfolgen. Wichtig erscheint auch die Begrünung der Dachflächen der zweigeschossigen Bauteile, um den grünen Hofcharakter möglichst beizubehalten. Den Altbauten wurden Wintergärten als Pufferzonen vorgelagert. Den Altbauten wurden Wintergärten als Pufferzonen vorgelagert.

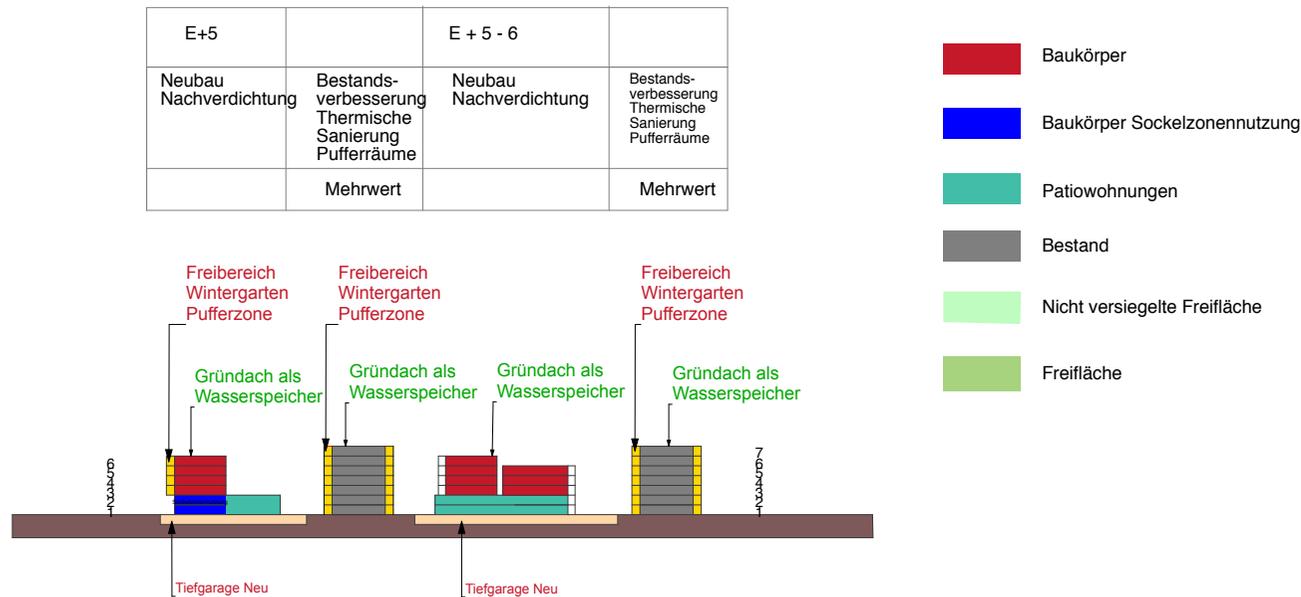


Abbildung 42 _ Schnitt 1-1 (E.Q.)

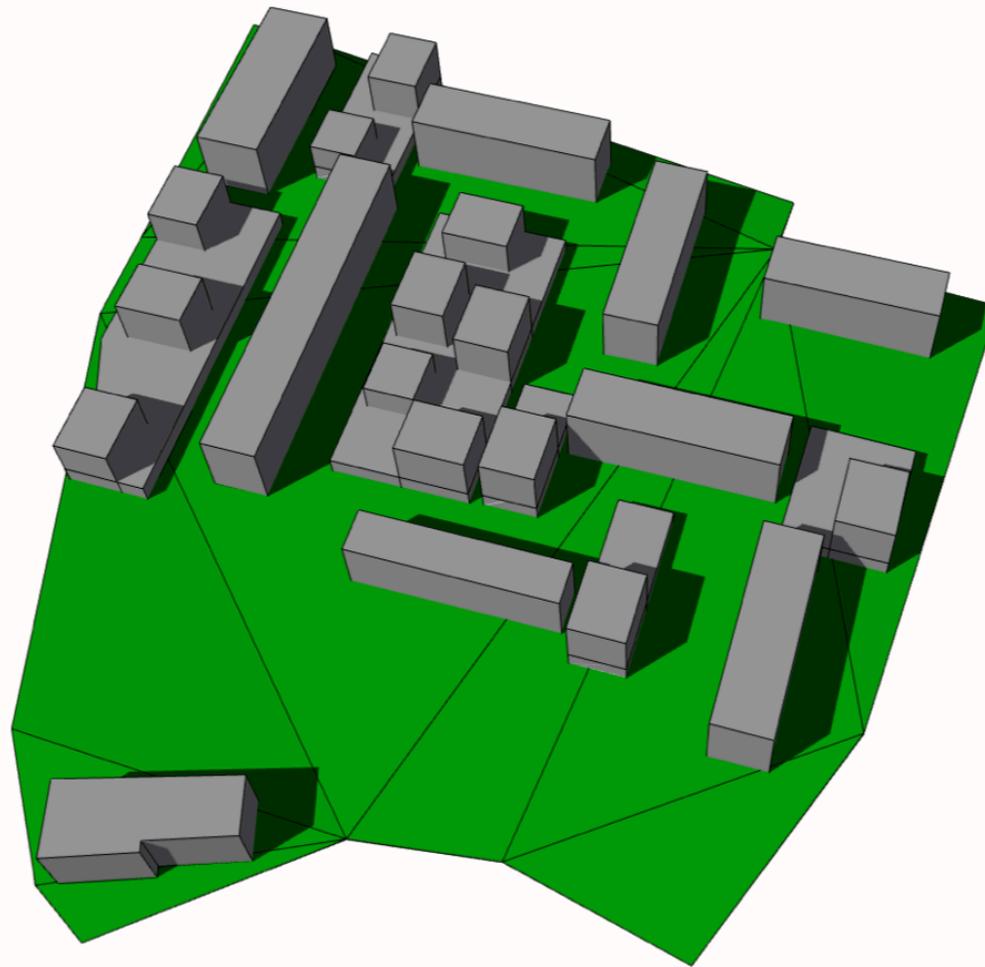


Abbildung 43 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)



Abbildung 44 _ Parkähnlicher Innenhof der Wohnsiedlung (E.Q.)

4.5.3 Das Konzept der Nachverdichtung der Wohnsiedlung in Parsch

Die Altbauten sollten neben den Neubauten generalsaniert werden und auch durch die eingesparten Grundkosten querfinanziert werden. Es könnten den Altbauten anstelle der üblichen Sanierung mit Vollwärmeschutz auch Pufferräume als Wintergärten vorgesetzt werden. Die Wintergärten sind zum passiven Solarwärmegewinn, als Erweiterung des Wohnraums und als Schallschutzmaßnahme angedacht. Die Wintergärten sind ein Mehrwert für die Bewohner des Altbaus und könnten als Kompensation der Verbauung des Hoffreiraums dienen. Die baulichen Verbesserungen bei Sanierungsbauten sind hinsichtlich der gesellschaftlichen Akzeptanz der Neubaumaßnahmen unbedingt notwendig. Nur wenn alle Bewohner den Eindruck einer allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität vorfinden, werden soziale Spannungen am ehesten vermieden. Die Pkw- Stellplätze aller Bewohner sollten in Tiefgaragen oder einer Hochgarage geplant werden.

Die Neubauten sind so gesetzt, dass die Bestandsbauten hinsichtlich der Belichtung möglichst geringfügig beeinträchtigt werden. Die zweigeschossigen Bauteile könnten als Reihenhaustypologien mit oder ohne Patio-Nutzung geplant werden. Die Parkflächen für Bestand- und Neubauten sollen unterirdisch in den Zwischenräumen der Bestandsbauten projektiert werden. Eine Hochgarage wäre eine weitere Variante für die Lösung der Parkplatzflächen. Im Siedlungskonzept sollten ausgewählte Bauteile auch für den gewerblichen Wohnbau zur Verfügung stehen. Den gewerblichen Bauträgern könnte man öffentliche Sockelzonennutzungen mit gedeckelten langfristigen Mietverträgen abverlangen und somit die Monostruktur einer Wohnsiedlung über partielle Nutzungsmischung durchbrechen.

In der Sockelzone sollten Infrastruktureinrichtungen mit z.B. max. 4 Euro Miete über langfristig gebundene Mietvertragszusicherungen umgesetzt werden. In den Wohnbau sollten auch Tertiärnutzungen bzw. auch neue Wohnmodelle von Arbeiten und Wohnen ausgebildet werden um die schon viel zu hohe Monostrukturnutzung durch den Wohnbau des Stadtteilquartiers auszugleichen. Hier sollten neue Wohn- und Arbeitsmodelle in vielfältiger Form angeboten werden.

Die Freiflächen der Gesamtsiedlung müsste über ein gestalterisches und soziales Gesamtkonzept (z.B. altersgerechte Spielnutzungen, Jugendtreffpunkte, Altentreffpunkte, Mietgärten etc.) erweitert werden. Hier geht es vorrangig um die Definition von halböffentlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen. Dabei sind vor allem die räumlichen Übergänge- bzw. Filter, Randzonen von Nutzungen planerisch zu bearbeiten, andererseits gibt es nur Zonierungen und Reihungen von unterschiedlichen sozialen Gruppen mit territorialen Grenzen.

Kennwerte für das gekennzeichnete Baufeld _ Neu- und Altbau:

- BGF Neu: $BT\ 1 - 6 = 30.760\ m^2\ BRUTTO \quad ____ \times 0,75 = 23.070\ m^2$
- BGF Neu & Alt: $BT\ 1 - 6 = 30.760\ m^2\ BRUTTO + 46.229\ m^2\ Bestand = 72.989\ m^2$
- NGF Neu: $BT\ 1 - 6 = 23.070\ m^2\ NETTO \quad ____ : 70\ m^2\ (WHG) = ca.\ 329\ WHG$
- FLÄCHEN Neu: Für Sockelzonen-Nutzungen sind auf Bedarf zu prüfen
- ANZAHL WHG: $329\ WHG \quad ____ 23.070\ m^2 : 70\ m^2\ (WHG)$
- FREIFLÄCHE: 22.000 m²
- BAUFELD: ca. 37.744 m²
- GFZ: 1,93 ___ Bestand = 1,23
- GRZ: 0,47 ___ Bestand = 0,19
- GESCHOSSE MAX.: Geschoßanzahl 6

5. Teil _ Maßnahmenkatalog & Zusammenfassung der Forschungsarbeit

5.1 Maßnahmenkatalog für Nachverdichtungsprojekte

1. Klärung der Eigentümerverhältnisse
2. Projektinformation und Vorstellung gemeinsam mit dem Land Salzburg, Abteilung Wohnbauförderung beim jeweiligen Vorstand der Genossenschaften bzw. der Eigentümer.
3. Dann müsste ein Gespräch mit der Stadtplanung bzw. dem Planungsausschuss des Gemeinderates erfolgen.
4. Sollte die Stadtplanung bzw. der Planungsausschuss des Gemeinderates für eine Nachverdichtung der Wohnsiedlung offen sein und der Bebauungsplan an mögliche Änderungen angepasst werden können, sollte das Konzept im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden und eine Umsetzungsstrategie z.B. städtebaulicher Wettbewerb und Realisierungswettbewerb diskutiert werden. Eine ähnliche Vorgangsweise erfolgte bei dem Wohnprojekt Rauchmühle bzw. Stadtwerkareal in Lehen.
5. Der nächste Schritt sollte die Beauftragung eines Ausloberberaters für den städtebaulichen Wettbewerb sein. Auch sollte in dieser Phase die Öffentlichkeitsarbeit beginnen (ähnlich dem Projekt Rauchmühle).
6. Nach dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis sollte ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden mit der Absicht mehrere Architekturbüros mit der Planungsarbeit zu beauftragen (architektonische Vielfalt). Für die Quartiershäuser bzw. Baugruppenmodelle im Rahmen des städtebaulichen Gesamtprojektes sollten unbedingt eigene Wettbewerbsverfahren umgesetzt werden, weil somit die architektonische und inhaltliche Qualität dieser nutzungsgemischten Bauwerke erhöht werden kann. In der Sockelzone sollten Infrastruktureinrichtungen mit z.B. max. 4 Euro Miete durch langzeitgebundene Mietvertragszusicherungen umgesetzt werden.
7. Für die organisatorische, soziale Begleitung bzw. Kommunikation und die Öffentlichkeitsarbeit des Projektes sollte von Anfang ein Team unterschiedlichster Fachleuten gebildet werden, die den gesamten Planungsprozess (Steuerungsgruppe ähnlich der Planung des Stadtwerkareals oder der Sanierung der Strubergassen-Siedlung) begleiten. Die Einbindung der Bewohner bestehender Altbauten in den Prozess und die Darstellung des geplanten

Sanierungskonzeptes ist unbedingt notwendig. Bei der Generalsanierung der Altbauten könnten Bestandsmieter während der Bauzeit in die Neubaumietwohnungen umziehen und hätten auch die Wahl danach ihre alte Wohnung wieder zu beziehen.

8. Erstellung eines Maßnahmen-Katasters für Nachverdichtungsmaßnahmen in der Stadt Salzburg, abgestimmt mit der Verkehrsplanung (Anbindung an den öffentlichen Verkehr) und dem Potential bestehender Infrastruktur und Naherholungsräumen.

5.2 Zusammenfassung der Forschungsergebnisse

Die qualitative Inhaltsanalyse der vier untersuchten Siedlungsquartiere zeigt ein hohes Nachverdichtungspotential von bis zu schätzungsweise **1.395 Wohneinheiten** für den geförderten Wohnbau und der „Stadtentwicklung nach innen“ (REK). Die selbstgewählten, methodischen, städtebaulichen Untersuchungen der Forschungsarbeit, bei vier stereotypen Siedlungsbauten der 50er, 60er und 70er Jahre, zeigen in dieser Zeitepoche und ihrer Planungskultur einen aus der Sicht der Gegenwart fehlenden Umgang mit der Ökonomie des Baulandes. Bei genauer Betrachtung dieser Siedlungsbauten bekommt man den Eindruck, dass in dieser Zeitphase die Wohnungsreihungskörper mit vorgegebener Wohnungsanzahl durch die Politik und die Wirtschaft auf die grüne Wiese „geworfen“ wurden. Die damaligen Planungstypologien heißen Reihung, Schichtung, Wiederholung und Addition bzw. Multiplikation. Die Untersuchungen der Siedlungsstrukturen zeigen stereotype Bebauungsstrukturen als Zeilen- bzw. Punkthäuser, die offensichtlich beliebig aneinander gereiht wurden. Der Freiraum ist als Belichtungs- und Zwischenraum, als Raum der nicht bebaut wurde und auch keinen sozialen Stellenwert hat, zu beurteilen. Die vorgefundenen Bebauungsdichten (GFZ) entsprechen der Auffassung einer längst überholten Planungskultur, in der Bauland noch ausreichend und leistbar vorhanden war.

Die vier untersuchten Siedlungsbaustrukturen sind nicht nur ein Dokument einer lokalen Baukultur, sondern sind ein internationales Dokument dieser Zeitepoche und des damaligen Verständnisses von Städte- und Siedlungsbau. Die Unterschiede dieser Baustrukturen sind meist nur in der Dichte, Größe, Höhe und in der Maßstäblichkeit ablesbar. Weder die Bebauungsdichten, noch die Freiflächen- und Verkehrsplanung entsprechen den heutigen städtebaulichen und gesellschaftlichen Planungsanforderungen und sollten sinnvollerweise spätestens bei der Generalsanierung der Wohnbauten neu konzipiert bzw. geplant werden.

Bei Teilsanierungen von Wohnsiedlungen werden gegenwärtig die Fassaden meist nur kosmetisch und wärmeschutzmäßig geliftet. Es sollte bei jeder Siedlungssanierung das Nachverdichtungspotential im Vorfeld untersucht werden besser schon mit einem größeren zeitlichen Vorlauf, um vorbereitet umfassende wirtschaftliche, rechtliche, planerische und auch logistische Entscheidungen veranlassen zu können. Bei größeren Sanierungsabsichten müsste die Stadtplanung rechtzeitig informiert und einbezogen werden, um allfällige Nachverdichtungsstrategien abwägen zu können.

Die Freiräume der untersuchten vier Siedlungen beinhalten unzureichende gestalterische und soziale Qualitäten, es zeigen sich ausschließlich Distanz-Grünflächen mit Wegen zur Erschließung, auch der PKW-Stellplätze. Der Freiraum ist der unangetastete „kostenlose“ Restraum, der nicht bebaut wurde, um den sich der Hausmeister mit geringstem Aufwand kümmern muss. Ohne umfassende Überlegungen zum Gesamtgefüge einer Wohnsiedlung und ohne Bearbeitung des Außenraumes durch gestalterische und soziale Innovationen wie auch Nachhaltigkeitsüberlegungen sollte keine Generalsanierung einer Siedlung erfolgen.

Bei den Sanierungen der Siedlungsbauten bzw. bei einer Nachverdichtung nach innen könnte zusätzlicher hochwertiger Wohnraum in Alt- bzw. Neubauten generiert werden. Derzeit wird bei der Sanierungsvorschau nur auf das einzelne Gebäude abgezielt und somit eine umfassende Generalsanierung oftmals verhindert. Hier sollten bei den Bestandsbauten auch die individuellen privaten Freiräume wie Balkone, Loggien, Terrassen, die z.B. in der Lieferinger Siedlung überhaupt nicht vorhanden sind, ergänzt werden. Es ist davon auszugehen, dass in der Forschungsarbeit dargestellte Nachverdichtungspotential anlässlich genauer Untersuchung bei sehr vielen Siedlungsanlagen der untersuchten Zeitepoche gegeben ist und dies nicht nur landesweit sondern in ganz Österreich der Fall sein dürfte.

Die Ergebnisse der Forschungsarbeit zeigen, dass neben den Gewerbeflächen der Stadt Salzburg und den dazugehörigen Parkplätzen eine zweite Baulandreserve für den geförderten Wohnbau und der Stadtentwicklung in der Nachverdichtungsmöglichkeit von bestehenden Siedlungsbauten vorhanden ist. Der Vorteil gegenüber dem Gewerbebauland liegt darin, dass Bauland gerade bei Mietwohnbauten meist im Besitz von Genossenschaften liegt und somit die potentielle Verfügbarkeit ohne Flächenumwidmung gegeben sein dürfte. Um aktiv verfügbares Bauland zu generieren, ist die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsbauten eine wertvolle und wirtschaftliche Alternative zu den spärlichen Umwidmungen von Grünland. **Dazu benötigt es aber eine offensive, aktive, vorausschauende Planungstätigkeit der Stadtplanung bzw. von Experten, die diese stadtplanerischen Leistungen für nachfolgende Realisierungsstrategien vorausblickend erarbeiten.** Das Abwarten auf die Planungsgesuche von Bauträgern für Nachverdichtungsmaßnahmen ist gerade im geförderten Wohnbau bei weitem nicht ausreichend.

Es wäre sinnvoll städtebauliche Studien über den gesamten Siedlungsraum der Stadtgemeinde Salzburg zu beauftragen und das Nachverdichtungspotential nach einer qualitativen Prioritätenwertung auszuarbeiten bzw. zu definieren. Hier sollten die Lage, die Dringlichkeit der Sanierungsaufgaben, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Eigentumsverhältnisse, die Bebauungsgrundlagen, und das Nachverdichtungs-Potential bestimmt werden.

Diese Grundlagen-Planungsleistung kann entweder durch die Stadtplanung oder durch beauftragte Planerteams erfolgen. Auf einer solchen, planerischen Grundlagen-Erhebung könnten stadtplanerische und politische Entscheidungen in zeitlichen Rahmenbedingungen gefasst werden. Wettbewerbe sind erst nach der Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenbedingungen und politischen Vorentscheidungen zielführend. Dabei sollte unbedingt auch eine Querfinanzierung der

Sanierungsmaßnahmen über die eingesparten Baulandkosten angedacht werden, damit auch die Bewohner der Altbauten Vorteile für sich erkennen und dadurch auch die gesellschaftspolitische Akzeptanz bei Nachverdichtungsmodellen besser gegeben wäre. Nachverdichtungsmodelle können den Bestandsbewohnern auch den Vorteil ermöglichen, während des Umbaus der Bestandsbauten in den Neubau umzuziehen, ohne den gewohnten Ort verlassen zu müssen. Hier müssten zunächst die Neubauten und die Garagenbauten umgesetzt werden und danach die Generalsanierung der Altbauten erfolgen.

Bei den städtebaulichen Untersuchungen beschränkt sich diese Forschungsarbeit bei den vier Siedlungsräumen in Taxham, Liefering, Itzling und Parsch auf mögliche Bebauungsdichte (GFZ), eine exemplarisch dargestellte Bebauungstypologie, eine Darstellung der Flächenversiegelung (GRZ) und die Höhenentwicklungen. Bei einer Weiterbearbeitung hinsichtlich einer Realisierungsmöglichkeit müssten die Eigentumsverhältnisse erhoben werden. Die rechtliche Situation ob Miet- oder Eigentumswohnbau ist eine grundlegende Voraussetzung für eine reale Nachverdichtungsabsicht. Solange jeder Eigentümer einer Nachverdichtung zustimmen müsste, wird erfahrungsgemäß eine Realisierungsmöglichkeit erschwert.

Eine zentrale Forderung dieser Forschungsarbeit ist die nutzungsdurchmischte Stadt, was für den geförderten Wohnbau eine Neudefinition der Erdgeschoßzonen-Nutzungen, zumindest in Kerngebieten, durch eine gebaute öffentliche bzw. teilöffentliche Sockelzone bedingt.

Die neuen Formen der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in den unterschiedlichsten Gestaltungsvarianten müssen Bestandteil der Wohnbauförderung werden und jegliche Monostruktur des Wohnens sollte nicht mehr umgesetzt bzw. gefördert werden. Sollte es bei den gegenwärtigen Gesetzesbedingungen der Wohnbauförderung bleiben und ausschließlich Wohnraum gefördert werden, könnten alternativ auch gewerbliche Bauträger bzw. Wohngruppen einzelne Bauteile umsetzen und die Nutzungsmischungen mit sozialer Infrastruktur bzw. Tertiärnutzungen ermöglichen. Sollte dieser Forderung nach erhöhter Nutzungsmischung im Rahmen der Wohnbauförderung seitens der Landespolitik nachgegangen werden, müsste es zu einer Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes kommen. In Übergangszeiten zu neuen Gesetzesnovellen könnten auch Modellwohnbauten für Nutzungsmischungen im geförderten Wohnbau dienlich sein.

Es ist davon auszugehen, dass Wohnbaugenossenschaften Nutzungsmischungen aus unterschiedlichsten Gründen wie höherer Aufwand bei Vermietungen, höherer Leerstand der Einheiten, höherer Aufwand bei der Verwaltung udgl. nicht befürworten werden. Für Genossenschaften ist die Mischung von Eigentums – und Mietwohnungen in einem Gebäude wegen der Betriebskostenabrechnung eine unüberwindbare Herausforderung. Hier müssten unbedingt politische Vorgaben in Form einer Gesetzesnovelle gemacht werden. Die genauen Zielsetzungen möglicher Gesetzesänderungen sollten durch einen von der Wohnbauförderung eingesetzten Expertenrat erarbeitet werden.

Das Wohnbauförderungsgesetz sollte auch hinsichtlich der Nachverdichtungsmodelle von Bestandssiedlungen überarbeitet werden und entsprechende Rahmenbedingungen, Mindestqualitätsvorgaben und Förderungsinnovationen anbieten.

Die Nutzungsmischungen von Arbeiten und Wohnen und eine flexible, offene Wandlungsmöglichkeit von Wohnnutzungen bedingen andere Baukonstruktions- und Grundriss-Typologien als es seit Jahrzehnten im Bundesland Salzburg umgesetzt wird. Der Wohnbau wird meist als Mischung von tragenden Außenwänden und Wohnungstrennwänden geplant. Ein konstruktiver Skelettbau hat keine tragenden Wohnungswände, sondern ein tragendes Stützensystem und somit könnte die Wohnungsgröße über die Zeit auch verändert bzw. flexibel den Bewohnern angepasst werden. Wohnungsgrößen könnten auf Bedarf vergrößert oder verkleinert werden und der Mieter kann in der gewohnten sozialen Umgebung weiter wohnen.

Zu dieser Thematik wurden im Rahmen der Bearbeitung der Nachverdichtungsplanung „Göthesiedlung“ elementare Vorschläge mit Baukonstruktionen mit offener, flexibler Bauskelettkonstruktion (Stützen, Platten mit aussteifenden Treppenhaukernen) und Schalträumen schematisch dargestellt. Schalträume und Skelettbauten, die eine Wandlungsfähigkeit von Wohnbauten ermöglichen sind längstens bekannt und werden im geförderten Wohnbau im Bundesland Salzburg resistent vermieden.

Grundsätzlich wurde die Göthesiedlung ausführlicher ausgearbeitet, weil hier eine realistische Nachverdichtung aus vielen Gesichtspunkten am leichtesten und schnellsten umsetzbar wäre. Die Göthesiedlung ist ein Mietwohnbau im Eigentum der Gswb und die Mieterparkplatzfläche mit einer Baulandwidmung von 3,5 ha können durch eine Tiefgarage bzw. Hochgarage bei einer Anpassung des Bebauungsplanes leicht verfügbar gemacht werden. Jedenfalls müssten bei einer Nachverdichtung des Siedlungsraumes der Bebauungsplan hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl überarbeitet werden. Diesbezüglich müsste die Geschäftsleitung zunächst Kontakt mit der Stadtplanung aufnehmen um mögliche Planungs- und Strategieszenarien diskutieren. Aus diesem Grund wurde auch eine zweite Bebauungsvariante zur Göthesiedlungs-Nachverdichtung erarbeitet, um darzustellen, dass auch andere Bebauungstypologien mit ähnlicher Bebauungsdichte umsetzbar sind.

Jedes untersuchte Planungsgebiet der Forschungsarbeit zeigt die Bebauungskennwerte von den Altbaubestandsbauten und die neu definierte GFZ, GRZ und möglichen Höhenentwicklungen bei einer Nachverdichtung. Jedes Projekt zeigt im Fließtext die Projektbeschreibungen von der Bestandsiedlung, die städtebaulichen Kennwerte und die mögliche Anzahl von Wohnungen der Nachverdichtung und die allgemeinen Qualitätsveränderungen, die umsetzbar wären. Wichtig erscheint die Durchmischung der geförderten Wohnbauten mit gewerblichen Bauträgermodellen, um unterschiedliche Sozialschichten zu erreichen und möglicherweise ähnlich der „Quartiershäuser“ am Nordbahnhof in Wien (am Helmut Zilkpark) eine vielfältige, leistbare, öffentliche Sockelzonennutzung

sicherzustellen. Auch die Einbindung von Baugruppen ist für den geförderten Wohnbau eine wichtige Zukunftsperspektive, die gerade bei Modellwohnbauten z.B. in der Göthesiedlung umsetzbar wäre.

Die Forschungsarbeit zeigt auch die Notwendigkeit einer offensiven stadtteilübergreifenden Stadtplanung um die Zielsetzungen des REK realisieren zu können. Nachdem im Grundlagenbericht 2021 der Begriff „Megatrend“ ausufernd verwendet wurde, sollte ein neuer „Megatrend“ der Stadtplanung in der realen Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten im Siedlungsbau angepeilt werden. Die einzelnen Projektbeschreibungen der untersuchten Siedlungsräume zeigen auch eine mögliche Umsetzungsstrategie von Planungsschritten für eine Realisierung.

Zusammenfassend wäre es sinnvoll, mögliche Fördermittel in Bestandsquartiere und deren Nachverdichtungspotentiale zu investieren, da wie abgebildet, hier große Potentiale liegen, die nur bearbeitet werden müssten.

Sollte eine offensive Stadtplanung im Magistrat nicht möglich sein, fehlt diese dringend notwendige Stadtplanungsarbeit in der Stadt Salzburg und es müsste eine politische Neupositionierung erwogen werden, wie diese Arbeit alternativ durch delegieren dieser Planungs-Gutachtertätigkeit an Dritte z.B. Stadtplanern bzw. Teams aus Architekten, Stadtplanern, Verkehrsplanern und Sozialwissenschaftlern erfolgen könnte. Unverzichtbar ist die Forderungen das REK 2007/2022 nicht nur zu veröffentlichen, sondern konkret und nachvollziehbar umzusetzen.

6. Teil _ Verzeichnisse

6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Sterneckstraße _ Bauhaus	7
Abbildung 2 – Bolaring Salzburg Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki	16
Abbildung 3 – Wohnbauten Ecke Laufenstraße in Lieferung (E.Q.)	19
Abbildung 4 – Zeilenbauten Josef Ressel Straße in Taxham _ Grünraum (E.Q.)	21
Abbildung 5 – Lehner Hochhaus 1950 – 1960 (E.Q.)	21
Abbildung 6 – Innenhof der Wohnhäuser Christian–Doppler–Straße (E.Q.)	22
Abbildung 7 – Wohnbau Rudolf-Biebl-Straße (E.Q.)	24
Abbildung 8 – Katasterplan mit Eintragungen auf Grundlage der historischen Gebäudebegutachtung der Magistratsabteilung IX durch Robert Hofmann	25
Abbildung 9 – (Ver-)Dichturfürsten ...	26
Abbildung 10 _ Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Quelle: DFA, Dietmar Feichtinger Architectes	40
Abbildung 11 _ Bolaring Salzburg Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki	41
Abbildung 12 _ Holzfertigteilbau, Quelle: https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung [Zugriff am 21.06.2021]	41
Abbildung 13 _ Hort Salzburg, Arch. Flöckner – Schnöll,	43
Abbildung 14 _ Freiraumplan Strubergassensiedlung Landschaftsarchitekt Peter Aicher Quelle: (Aicher, 2017, S. 32–33)	52
Abbildung 15 _ Neubau beim Sanierungsprojekt der Strubergasse Ecke Strubergasse _ Rudolf-Biebl-Straße (E.Q.)	53
Abbildung 16 _ Neubau der Solitärwohntürme mit dem Luftgeschoss zwischen den Bestandszeilenbauten. (E.Q.)	54
Abbildung 17 _ Wohnbau an der Moosstraße _ Lanserhofsiedlung (E.Q.)	55
Abbildung 18 _ Ansatzweise sehen die Grundriss bei den Wohnungstypologie der Göthesiedlung schon den Skelettbau und die Schaltraumtypologien vor. (E.Q.)	57
Abbildung 19 _ Alterbach an der Nordkante der Goethesiedlung Blick in Richtung Westen	60

Abbildung 20 _ Bestand Goethesiedlung im Stadtteil Itzling _ Planungsgebiet (E.Q.)	61
Abbildung 21 _ Bebauungskonzept Variante 1 im gekennzeichneten Baufeld (E.Q.)	65
Abbildung 22 _ Bebauungskonzept _ Schnitt 1_1 zur Höhenentwicklung (E.Q.)	66
Abbildung 23 _ Freiraumdurchdringungen von Altbestand und Neubau in Nord-Süd Richtung	66
Abbildung 24 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Nord-Westen (E.Q.)	67
Abbildung 25 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Nord-Osten (E.Q.)	68
Abbildung 26 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive von Süd-Osten (E.Q.)	69
Abbildung 27 _ Einerseits wird die Vernetzung des nördlichen Landschaftsraumes mit den Freiflächen der Goethesiedlung (grüne Zackenlinie) gezeigt, andererseits die notwendige soziale Vernetzung der südlichen Siedlungszone (gelbe Zackenlinie) zwischen altem und neuem Quartiersrand. (E.Q.)	70
Abbildung 28 _ Erdgeschoss mit der mittigen Erschließungszone.	71
Abbildung 29 _ Westlicher Abschnitt mit der Wohnungsgrundriss-Struktur der Obergeschosse als Skelettbau mit Schalträumen. (E.Q.)	72
Abbildung 30 _ Schnitt 2_2 (E.Q.)	73
Abbildung 31 _ Variante 2 _ Erdgeschoss (E.Q.)	75
Abbildung 32 _ Lageplan der Siedlung „Gut Taxham“ _ Planungsgebiet. (E.Q.)	78
Abbildung 33 _ Lageplan des Nachverdichtungskonzeptes Taxham. Das Teilgebiet mit der grünen Fläche wurde ausgearbeitet, die darunter befindliche Bebauungsstruktur nur schematisch, als nicht ausgearbeitete Typologie abgebildet. (E.Q.)	81
Abbildung 34 _ Taxham Schnitt S1-S1 (E.Q.)	82
Abbildung 35 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)	83
Abbildung 36 _ Lieferung Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)	86
Abbildung 37 _ Lieferung Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)	87
Abbildung 38 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)	88
Abbildung 39 _ Schnitt 1_1 (E.Q.)	90

Abbildung 40 _ Parsch Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)	92
Abbildung 41 _ Parsch Lageplan mit Planungsgebiet (E.Q.)	93
Abbildung 42 _ Schnitt 1-1 (E.Q.)	94
Abbildung 43 _ Städtebauliches Massenmodell _ Perspektive (E.Q.)	95
Abbildung 44 _ Parkähnlicher Innenhof der Wohnsiedlung (E.Q.)	96

6.2 Literaturverzeichnis

- Aicher, P. (2017). Strubergassensiedlung Freiraumplanung. Innovativer Wohnbau in Salzburg .
- Becker, A. & Kienbaum, L. & Ring, K. & Schmal, P. (Hg.). (2015). Bauen und Wohnen in Gemeinschaft_ Ideen-Prozesse-Architektur. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.
- Benze, A. & Gill, J. & Hebert, S. . (2013). Studie Serieller Wohnungsbau, Standardisierung der Vielfalt. Studie für die IBA Berlin 2020im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.
- Berding, N. u.-D. (2018). Die kompakte Stadt der Zukunft.
- Böhm, Ulrike, Vogels, Anna, Paul, Kerstin, Zahiri, Cyrus, Benfer, Katja, Leal, Rita (Hg.). (2017). Von Grau zu Grün Grüne Infrastruktur. Stuttgart, Hannover: Verlag Dorothea Rohn Lemgo.
- Brake, K. u. (2012). Reurbanisierung Materialität und Diskurs in Deutschland.
- Braumann, C. (1995). Generationenwechsel in der Raumplanung? Das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 und seine planungspolitischen Anliegen . Salzburger Jahrbuch für Politik .
- Brunkhorst, H. u. (2005). Jenseits von Zentrum und Peripherie.
- Christiaanse, K. (2000). Auf der Suche nach der verlorenen Urbanität. In M. W. (Hg), Die kompakte Stadt. Frankfurt / New York: Camus Verlag.
- Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. . (2016). Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. Berlin: jovis Verlag GmbH.
- Dopsch, H. & Hoffmann, R. (2008). Salzburg: Die Geschichte einer Stadt. Salzburg, Wien, München: Verlag Anton Pustet.
- Forsthuber, T. (2019). Der geförderte Wohnbau und sein Einfluss auf die Stadtteileerneuerung am Beispiel Stadtteil Lehen in Salzburg. Salzburg.
- Gauß, K.-M. (2011). Alle meine Entlein. In von Lehen2 Rund um das Stadtwerk. Salzburg: Edition Eizenbergerhof 37.
- Gehl, J. (2016). Städte für Menschen.
- Häußermann, H. & Siebel, W. (1992). Stadtentwicklungsplan Urbanität. 37. Wien: Stadtplanung Wien.
- Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack. (2013). Innere Peripherie urbanisieren. Berlin: IBA Berlin 2020.

- Huber, H. (2017). 96.000 Pendler täglich: Salzburgs Politik vertagt Lösung auf nächstes Jahr. bezogen unter: <https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620> .
- Izenour, V. B. (2001). Lernen von Las Vegas zur Ikonographie und Architektursymbolik der Geschäftsstadt.
- Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F. (1999). Historischer Atlas der Stadt Salzburg. Salzburg: Salzburg: Informationszentrum d. Landeshauptstadt Salzburg.
- Lampugnani, V. M. (2007). Die Architektur der städtischen Dichte. In V. M. Lampugnani, Städtische Dichte. Zürich: Avenir Suisse und Verlag Neue Züricher Zeitung.
- Lankmayer, Architekturbüro LC4. (2017). Wohnbebauung Strubergasse "Baufeld I". In Quartierserneuerung Strubergasse. Salzburg: SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung & Wohnen.
- Maak, N. (2014). Wohn Komplex.
- Marx, K. & Engels, F. (2015). Das kommunistische Manifest. Hamburg: Severus Verlag.
- Medicus, H. (1999). 40 Jahre Wohnbauföredung in Land und Stadt Salzburg. Schriftenreihe des Archivs der Stadt Saslzburg Nr. 1 .
- Oswald, Philipp, Overmeyer, Klaus, Misselwitz, Philipp (Hg). (2014). urban catalyst Mit Zwischenbutzungen Stadt entwickeln. Berlin: DOM publishers.
- Prigge, W. (. (1998). Peripherie ist überall (Bde. Edition Bauhaus -Band 1). Frankfurt / New York: Campus Verlag.
- Reichow, B. (1959). Die autogerechte Stadt. Ravensburg: Otto Maier Verlag.
- Rudofsky, B. (1995). Strassen für Menschen.
- Salzburgwiki.at/Schallmoos. (02. Juli 2017). Von <https://www.sn.at/wiki/Schallmoos> abgerufen
- Schmid, C. (2010). Stadt, Raum und Gesellschaft Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes. Stuttgart: Franz Steiner Verlag .
- Schmitt, G. (2005). Soziale Stadt. In U. Altrock, R. Kunze, Z. von Petz, & D. (. Schubert, Jahrbuch 2004/2005 Stadterneuerung - Stadtumbau. Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin.
- Schönig, B. & Kadi, J. & Schipper, S. (2017). Wohnraum für alle _ Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schönig, B. u. (2017). Wohnraum für alle.
- Sennett, R. (1997). Fleisch und Stein. Berlin: suhrkamp taschenbuch 2669.

- Siebel, W. (2004). Die europäische Stadt.
- Siebel, W. (2004). Die europäische Stadt.
- Sieverts, T. (1999). ZWISCHENSTADT zwischen Ort und Welt Raum und Zeit stadt und Land.
- Sonne, W. (2017). Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts.
- Stadt Salzburg_. (2013). Regionalprogramm.
- Stadt Salzburg. (2008). Die zukünftige Entwicklung der Stadt Salzburg Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg REK 2007.
- Stadt Salzburg. (2021). Grundlagenbereich 2021. Stadt Salzburg, MA 5/03 - Amt für Stadtplanung und Verkehrung.
- Streich, B. (2014). Subversive Stadtplanung.
- Thiesen, A. (2016). Die transformative Stadt - Reflexive stadtentwicklung jenseits von Raum und Identität . Bielefeld: transcript Verlag, Bielefeld.
- Voggenhuber, J. (1988). Berichte an den Souverän. Salzburg und Wien: Residenz Verlag.
- Wachsmann, K. (1959). Wendepunkt im Bauen. Wiesbaden: Otto Krausskopf Verlag.
- Waldenfels, B. (2016). Topographie des Fremden _ Studien zur Phänomenologie des Fremden 1. Frankfurt am Main: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.
- Weichhart, P. & Weixlbaumer, N. (1988). Lebensqualität und Stadtteilsbewußtsein in Lehen - ein stigmatisiertes Salzburger Stadtviertel im Urteil seiner Bewohner. In H. (. Riedl, Salzburger Geographische Arbeiten. Salzburg: Selbstverlag des Instituts für Geographie der Universität Salzburg.
- Wentz, M. (. (2000). Die kompakte Stadt. Frankfurt / New York: Campus Verlag GmbH.
- Wintersteller, Christian, Kopf, Bernhard (Hg.). (2014). Hier wohnt Salzburg Die Geschichte der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft. Salzburg: Verlag Anton Pustet.

6.3 Internetquellen

- https://www.stadt-salzburg.at/REK_GR/REK2007_Textteile_Druckfassung.pdf [Zugriff am 22.06.21]
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/LrSbg/20000615/ROG%202009%2c%20Fassung%20vom%2026.06.2019.pdf> [Zugriff am 04.06.21]]
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> [Zugriff am 15.02.22]
- <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420006.html> [Zugriff am 15.02.22]
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/LrSbg/20000615/ROG%202009%2c%20Fassung%20vom%2026.06.2019.pdf> [Zugriff am 26.06.21]
- https://www.stadt-salzburg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinien_stadt_salzburg.pdf [Zugriff am 18.03.22]
- <https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung> [Zugriff am 21. 06. 2021]
- <https://www.gallup.at/de/unternehmen/studien/2020/wohnen-in-zeiten-von-corona/> [Zugriff am 15.02.2022]
- <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen-nach-corona-aufbruch-in-die-hyperlokalitaet/> [Zugriff am 15.02.2022].
- <https://www.wienerstaedtische.at/unternehmen/presse/pressemeldungen/detail/wohnen-corona-treibt-eigentum-nach-oben.html> [Zugriff am 15.02.2022]
- <https://www.profil.at/gesellschaft/wohnen-nach-corona-heim-spiele/401344364> [Zugriff am 15.02.2022].
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Taxham> [Zugriff am 10.01.2022]
- <https://www.sn.at/wiki/Taxham> [Zugriff am 12.01.2022]
- <https://www.sn.at/wiki/Taxham> [Zugriff am 15.02.2022]
- <https://www.flöcknerschnoell.com> [Zugriff am 06. 05. 2021]
- https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2020-23-bonsei.pdf [Zugriff am 15.03.2022]