

Weg damit oder mach´ma was draus?

SIR – Inge Straßl



Wir sind uns alle einige

- Bestand hat Potential
- Im Baubestand sind graue Energie und Ressourcen gebunden
- Die Verfügbarkeit von Bauland ist nicht unbegrenzt gegeben
- Bestand ist für ca. 1/3 der CO₂ Emissionen verantwortlich

Es ist schon alles bebaut - wir müssen wegkommen vom Neubau

Warum wird lieber neu gebaut als saniert?

Bestandssanierung ist:

- „Black Box“
- Bestandsentwicklung ist ein Unsicherheitsfaktor in der Planung und der Umsetzung
- Höheres Risiko
- Aufwendiger in der Vorbereitung
-

Abbruch und Neubau ist:

- **einfacher**
- Technisch fassbar
- Kalkulierbar - Kostensicherheit
- Mehr Freiheit in der Planung
- Positiv assoziiert – „man macht was Neues“
- Eingespieltes System: Bauordnung – Förderung - Abläufe

Abbruch / Neubau - kontra - sanieren

Keine „schwarz-weiß“ Frage

Ziel nach einer Intervention:

- Hohe Lebensqualität (Grundrisse, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit,)
- Optimierte Flächennutzung
- Freiraumqualität
- Energieeffizienz und Klimagerecht

„Weiterbauen im Bestand“

Betrachtung auf Stadtteilebene



Beispiele Abbruch / Neubau



Weiterbauen im Bestand – Südtirolersiedlung Schwarzach



Weiterbauen im Bestand: Hallein „Wohnen findet Stadt“



Beispiel: Sanierung und Nachverdichtung

General Key Straße - Salzburg



Strubergassensiedlung

Stadteigene Gebäude

26 Häuser – ca. 630 Wohnungen

Errichtet 1950 – 1965

Bauträger: KGL, gswb und Salzburg Wohnbau

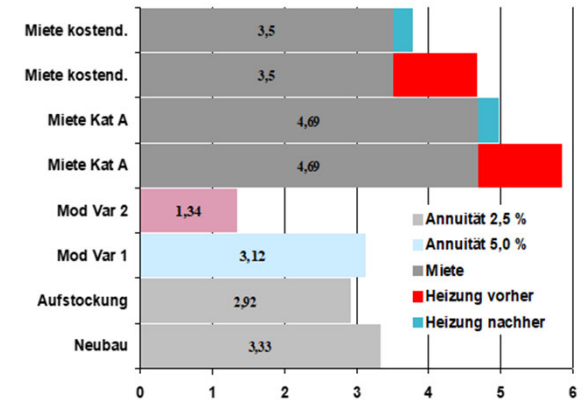
Vorstudie: Arch. Schulze-Darup



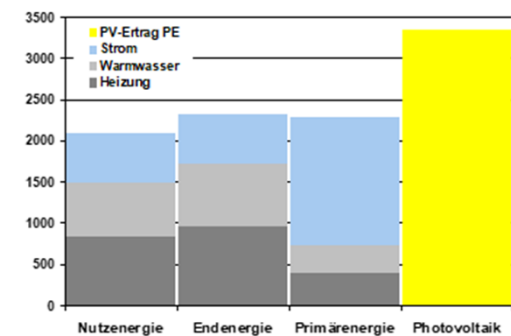
Studie Arch. Schulze Darup



Kosten und Finanzierung



Energiekonzept



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

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

Von einem Nürnberger (1) Büro sind die Pläne, die für Ärger und Entsetzen bei den



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

VON ROBERT REDTENBACHER

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

Wie hoch die Mieten dann

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

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



Herr Bürgermeister, die Stadt hat eine Sanierung versprochen – kommt nun die Abrissphase?

„Mit mir sicher nicht! Ich halte die Abrisspläne für falsch, so verunsichert man nur die Bewohner.“

Wie sieht Ihr Plan aus?

„Sanieren – das Geld liegt bereit. Für die Bewohner sollen auch Balkone und Lifte kommen, wenn das möglich ist.“

Woher kommen nun die Abrisspläne?

„Im Parteienpakt nach

Geld für Sanierung liegt schon bereit

der Wahl sind alle Bauten mit Hausnummern angeführt, die wir sanieren – auch die ganze Siedlung hier. Warum das Baurecht jetzt abreißen will, ist völlig unerklärlich.“

Interview Herr Schindler, wie lange leben Sie schon an der Strubergasse?

„19 Jahre sind es jetzt. Vorher war ich der Stauffeneggstraße. Auch dort musste ich wegen einer Sanierung ausziehen.“

Was halten Sie von Abrissplänen?

„Nichts! Das ist vor allem für alte Menschen eine

enorme Belastung. Ich habe es ja gesehen: In der Stauffeneggstraße war ein Dutzend Leute tot, ehe alles fertig umgebaut war.“

Zu viel Belastung für die Bewohner

Was soll geschehen?

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



Peter Schindler

Wilde Gerüchte um Siedlung in Lehen

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

SALZBURG-STADT (SN). „Die SPO wird weder einem Abverkauf der Wohnungen zustimmen noch dem Abriss der halben Siedlung.“ Das sagt Vizebürgermeister Martin Panosch (SPÖ) zu den Gerüchten um die Strubergassensiedlung in Salzburg-Lehen. Hintergrund der Gerüchte sei eine Studie, die das Institut für Raumordnung & Wohnen (SIR) beim deutschen Architekten Burkhard Schulze Darup in Auftrag gegeben habe und die von der Stadt mitfinanziert worden sei. Referenzprojekte stammen aus Nürnberg und Fürth. Darin sei als Ziel genannt, vier große Wohnblöcke von 482 auf 553 Einheiten „nachzuverdichten“. Gerüchte weise solle die Nachverdichtung durch den Abverkauf von Wohnungen an einen Wohnbau-träger finanziert werden. Panosch bezeichnet einen solchen Plan als „Luftschloss“, der bei den Mietern lediglich Verunsicherung schaffe. „Wir haben ein Regierungsabkommen mit dem Ziel geschlossen, in allen Wohngebäuden der Stadt Salzburg eine thermische Sanierung durchzuführen. Die Mieter vertrauen darauf, dass wir das jetzt durchziehen.“

„Wir wollen das Beste für die Bewohner und den Stadtteil erreichen. Eine ausschließliche thermische Sanierung ist mir zu wenig“, betont Stadträtin Claudia Schmidt (ÖVP). Im Zuge auch der Einbau von Liften geprüft werden. Zur Studie selbst wollte sie noch nichts sagen: Diese wird erst präsentiert.

Strubergassensiedlung - ÖVP plant Abriss Ihrer Wohnung!

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

- den Abriss von mindestens vier Wohnblöcken!
- eine Nachverdichtung um rund 70 Wohnungen!
- Dafür ist die SPÖ nicht zu haben. Wir stehen weiterhin zu unserem Wort!
- Kein Ausverkauf von städtischen Wohnungen!
- Kein Abriss bestehender Gebäude!
- zügige thermische Sanierung der Gebäude!
- Die Errichtung zusätzlicher Balkone!

Wir kämpfen um Ihr Zuhause!
Ihre SPÖ



SCHLUSS MIT DER LÜGEN-KAMPAGNE DER SPÖ!

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

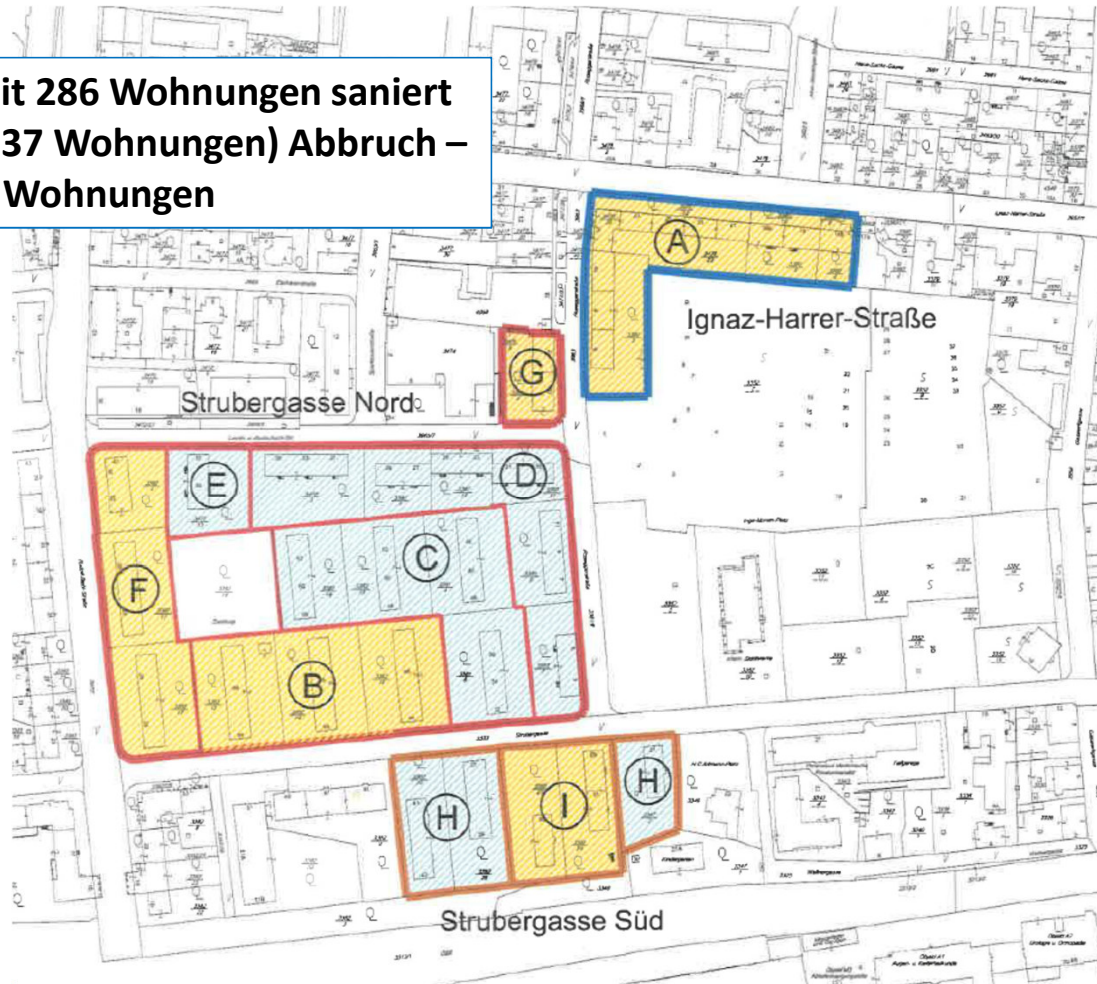
INFORMIEREN SIE SICH SELBST VOR ORT!
DONNERSTAG, 8. APRIL 2010
18.00 UHR, PFARRSAAL LEHEN

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

www.oevp-salzburg.at

Modernisierungskonzept

14 Häuser mit 286 Wohnungen saniert
12 Häuser (337 Wohnungen) Abbruch –
Neubau 350 Wohnungen



STADTTEILERNEUERUNG LEHEN

Siedlungssanierung Lehen Süd -
Strubergassenareal

Übersichtsplan

Städtebauliches Rahmenkonzept
und Baufelder

 Ignaz-Harrerstraße

 Strubergasse Nord

 Strubergasse Süd

 Baufelder

 Thermische Sanierung,
Stadt

 Neubau/Generalsanierung
Baurecht GSWB







Wer entscheidet darüber, anhand welcher Kriterien?

„Der Bauträger, er trägt das wirtschaftliche Risiko“

„Der Bauträger / Bauherr, er ist Antragsteller im Bauverfahren“

„Vorgaben durch Denkmalschutz oder Erhaltungsgebote“

„Wunsch der Politik“

Wie könnten die Potenziale im Bestand besser genutzt werden?

- Beratung - Alternativen Prüfung
- Unterstützung bei der Bestandserkundung
- Verringerung des Risikos

Wie könnten die Potenziale im Bestand besser genutzt werden?

- Rechtliche Rahmenbedingungen
 - Bebauungspläne (Erhaltungsgebote)
 - Mehr Förderung für Sanierungen – Anreize für Vorarbeiten
 - Vorgaben – Bewertung für Kreislaufwirtschaft
 -
 - Geförderter Mietwohnbau: Miethöhe nach dem WGG – ausfinanzierte WGG Wohnungen sind die günstigsten Mietwohnungen $\Rightarrow$ Rücklagenbildung kaum möglich / bei Abbruch und Neubau $\Rightarrow$ Neubaumiete.
 - Eigentumswohnungen: Warum gibt es hier kaum umfassende / innovative Sanierungen? – Entscheidungsfindung fast unmöglich

Dilemma

- Wer fordert eine Sanierung ein? – wer hat ein Interesse daran?
- Für alle Beteiligten mehr Aufwand, mehr Ärger, mehr Risiko
- Keine standardisierten Abläufe für Bestands- Variantenprüfungen
- Keine Kriterien

Green deal – EU und Österreich

- Robert Lechner – klimaaktiv

Maßnahmenpaket leistbares Wohnen

- Christine Itzlinger – Land Salzburg

Diskussion – Wie können die Potentiale im Bestand besser genutzt werden?

- Robert Lechner – klimaaktiv
- Christine Itzlinger – Land Salzburg
- Anna Schister – Stadt Salzburg

- „aus dem Bestand lernen“
- „Weiterbauen“ ist mehr als „Sanieren“
- „aus beiden Welten schöpfen“