

Mag. arch. DI (FH) Thomas Forsthuber

# Der geförderte Wohnbau und sein Einfluss auf die Stadteilerneuerung am Beispiel Stadtteil Lehen in Salzburg

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Dissertation

## „Der geförderte Wohnbau und sein Einfluss auf die Stadteilerneuerung am Beispiel Stadtteil Lehen in Salzburg“

ausgeführt zum Zweck der Erlangung des akademischen Grades  
eines Doktors der technischen Wissenschaften unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. **Helmut Schramm**

Institut für Architektur und Entwerfen

e253.2 Forschungsbereich für Wohnbau und Entwerfen

Begutachtung durch

Ass.Prof. Hon.Prof. Dr.phil. **Alexander Keul**

Ao.Univ.Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr.techn. **Erich Raith**

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung von

Mag. arch. DI (FH) **Thomas Forsthuber**

M. 07920674

5023 Salzburg, Eichstraße 66

Salzburg, den 29.09.2019



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



## Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbstständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen, sind als solche kenntlich gemacht. Das Thema dieser Arbeit wurde von mir bisher weder im In- noch Ausland einer Beurteilerin/einem Beurteiler zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt. Diese Arbeit stimmt mit der von den Begutachterinnen/Begutachtern beurteilten Arbeit überein.

Salzburg, den 29.09.2019





Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Kurzbeschreibung

Die vorliegende Dissertation untersucht die urbanistischen Planungseingriffe durch den geförderten Wohnbau in dem zunehmend verfallenden Salzburger Stadtteil Lehen. Die stadtplanerischen Interventionen und Steuerungsmethoden in diesem Stadtteil legen komplexe Ursachen und Zusammenhänge, die gesetzlich, politisch wie auch ökonomisch beeinflusst werden, offen. Die Planungseingriffe in diesem Stadtteil erfolgten primär durch den geförderten Wohnbau, weshalb ein wesentliches Ziel der Stadtteiluntersuchung ist, die Positionen der einzelnen Stakeholder des geförderten Wohnbaus herauszuarbeiten, deren Beweggründe zu analysieren und sie transparent in Verbindung zu den realisierten Projekten zu setzen. Es soll der primären Forschungsfrage, ob Stadteilerneuerungsimpulse durch Nachverdichtung eines Stadtraums insbesondere über den geförderten Wohnbau gesetzt werden können und welche stadtplanerischen Kriterien für die Umsetzung relevant sind, nachgegangen werden. Ebenso werden erforderliche Themenfelder und Prozesse für eine spezifische Stadteilerneuerung und die Anwendung dieser Kriterien auf das tatsächlich geplante und gebaute Umfeld dargestellt.

Die qualitative Forschungsmethodik in der Stadtteiluntersuchung setzt sich zusammen aus einer Stadt- und Stadtteilanalyse, einer wissenschaftlichen Inhaltsanalyse der gebauten Stadtteilinterventionen aus den vergangenen 20 Jahren, einer qualitativen Inhaltsanalyse anhand eines Fragebogens, der von unterschiedlichen Stakeholdern ausgefüllt wurde, sowie Experteninterviews.

Die Forschungsarbeit gliedert sich in sechs Teilabschnitte, wobei sich der erste Abschnitt mit der Theorie der europäischen Stadtentwicklung, den suburbanen Stadt- agglomerationen, der Stadterneuerung, der inneren Peripherie der Stadt sowie den theoretisch-wissenschaftlichen Teildisziplinen der Raumtheorie, der sozialen Raumforschung, der Stadtsoziologie, der Umweltpsychologie und der Stadtpsychologie

auseinandersetzt. Der zweite Abschnitt thematisiert die komplexen lokalen und internationalen Zusammenhänge und Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus, die Probleme und Aufgabenstellungen dieser Wohnformen, Konzepte für Nachverdichtung sowie Aspekte der Stadteilerneuerung durch den geförderten Wohnbau. Der dritte Abschnitt behandelt die Stadtentwicklung Salzburgs und die Stadtteilanalyse des Stadtteils Lehen und zeigt die kontextuellen Zusammenhänge, Grundlagen und Ursachen für eine mögliche Stadteilerneuerung in Lehen auf. Der vierte Abschnitt legt die qualitativen Ergebnisse der Befragung der Stakeholder über die Stadteilerneuerung sowie deren Analysen und Einflüsse auf die umfassende Themenstellung des geförderten Wohnbaus dar. Der fünfte Abschnitt beinhaltet die konkrete qualitative Inhaltsanalyse von sieben geförderten Wohnbauten, ihre Strukturanalyse, ihre Vernetzung mit Freiräumen und dem Stadtteil. Der abschließende sechste Teil versucht die gewonnenen Erkenntnisse aus den theoretischen Grundlagen wie auch der Stadtanalyse zu bewerten, relevante Entwicklungen im geförderten Wohnbau und in der Stadterneuerung herauszuarbeiten und Verbesserungsvorschläge aufzuzeigen.

Stadteilerneuerung bedarf konkreter Anforderungsprofile an den geförderten Wohnbau wie Nutzungsmischung, soziale Diversität, neue Gebäudetypologien, eine innovative Wohnbauprogrammatik, verbesserte und vernetzte Freiraumqualitäten, Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, neue Wege der Entscheidungsfindung und eine Lösung der Verkehrsproblematik. Die aufgestellten Anforderungsprofile sind die Grundlage für eine zukunftsorientierte Erneuerung der Stadtplanung in Lehen, die als strukturelles Leitbild für andere Stadterneuerungskonzepte gelten soll.



## Abstract

This thesis examines urban planning interventions by subsidized housing projects in Lehen, an increasingly deteriorating district in the city of Salzburg. Town planning and regulations in this district reveal comprehensive causes and correlations, which are influenced by law, politics, and economy. As the majority of interventions in this district can be attributed to subsidized housing, the district survey focuses primarily on identifying the stakeholders' positions and analyzing their motives as well as interrelating them with the implemented projects.

The thesis aims at clarifying the eminent research question – whether subsidized housing projects can stimulate urban renewal, in particular by means of re-densification of urban space. Furthermore, it wants to identify which urban planning criteria are relevant for a successful implementation. In addition, it portrays relevant topics and processes for a specific district renewal and their application to the planned and implemented environment.

The qualitative research method in the district survey comprises a city- as well as a district analysis, a scientific content analysis of implemented district interventions over the past 20 years, a qualitative content analysis based on a questionnaire completed by stakeholders, as well as expert interviews.

The thesis is composed of six chapters. Chapter one deals with the European City, suburban agglomerations, urban renewal, the inner periphery, as well as the sub-disciplines of the Spatial Theory, namely Space Sociology, Urban Sociology, Environmental Psychology, and Urban Psychology. Chapter two highlights the comprehensive local and international correlations and basic parameters of subsidized housing, its problems and tasks, concepts for re-densification as well as considerations for district renewal by subsidized housing. The topic of chapter three is the urban de-

velopment of Salzburg and the district analysis of Lehen, an urban district of the city of Salzburg. Contextual interrelations, basic principles, and motivations for a possible district renewal in Lehen are presented. Chapter four includes the qualitative results of the stakeholder questionnaire as well as their analysis and influences on subsidized housing. Chapter five includes the qualitative analysis findings of seven subsidized housing projects, their structure analysis, their connectedness with urban open spaces as well as with the urban district. In the final chapter six, research findings derived from the theoretical basis and the urban analysis are evaluated. Relevant developments for subsidized housing and the urban renewal are expounded and suggestions for improvements are presented.

Urban district renewal calls for a requirements profile addressed to the subsidized housing: mixed used architecture, social diversity, new building typologies, new objectives for residential developments, upgraded, interlinked open urban spaces, amendments and adjustments of laws and regulations, new decision-making models, and a solution of the traffic problems. These parameters provide a basis for a future-oriented renewal of urban planning in Lehen, which in turn should serve as general principle of further urban renewal concepts.

## Inhaltsverzeichnis



<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1	Der Stadtteil Lehen in Salzburg	19
1.2	Aktualität der Wohnbauthematik – der geförderte Wohnbau in Salzburg und seine zahlreichen ungelösten Problemstellungen	21
1.3	Die „Leistbarkeit“ und die ökologische Ausrichtung des geförderten Wohnbaus in Salzburg	24
1.4	Die quantitative Wohnungsproduktion	27
1.5	Die gewählte Stadtteilmforschungsmethode durch qualitative Analyse und Beurteilung	30
1.6	Ist Stadtteilerneuerung eine gesellschaftliche und politische Absichtserklärung?	34
1.7	Forschungsansatz	37
1.8	Wissenschaftliche Fragestellung und Thesen zur Stadtteilerneuerung durch den geförderten Wohnbau	45
1.9	THESEN: Deduktive Theorien	47
1.10	Wissenschaftliche Methodik zur qualitativen Bewertung der europäischen Stadt	48

## TEIL I

<b>2</b>	<b>Die europäische Stadt</b>	<b>53</b>
2.1	Die Geschichte der europäischen Stadt nach der Öffnung der fortifikatorischen Grenzen im 19. Jahrhundert	54
2.2	Dichte	57
2.3	Urbanität	58
2.4	Diversität	60
2.5	Zentralität	62

2.6	Identität .....	63
2.7	Politischer Raum .....	64
2.8	Ökonomischer Raum .....	66
2.9	Gesellschaftlicher und sozialer Raum (öffentlich – privat) .....	68
2.10	Zusammenfassung .....	71

<b>3</b>	<b>Die Auflösung der historischen Kernstadt – die ortlose Stadt ohne Eigenschaft .....</b>	<b>73</b>
3.1	Die Phänomenologie der Auflösung von Urbanität und des öffentlichen Raums .....	78
3.2	Die Phänomenologie der Auflösung von Diversität in den suburbanen Stadträumen .....	83
3.3	Die Phänomenologie der Auflösung von Zentralität der europäischen Stadt .....	88
3.4	Die Phänomenologie der Auflösung von politischen und gesellschaftlichen Strukturen .....	90
3.5	Die Phänomenologie der Auflösung der ökonomischen Zentralität der Stadt .....	93
3.6	Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt durch den Verkehr .....	99
3.7	Die Phänomenologie der Auflösung von Identität und gesellschaftlicher Kohärenz .....	108
3.8	Stadtutopien und Stadttheorien .....	111
3.9	Das Entwicklungspotenzial der Stadttagglomeration und der kompakten Stadt .....	120
3.10	Die Phänomenologie der neuen Medien: Die Auflösung der Grenzen von Privat und Öffentlich .....	127
3.11	Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt durch den Funktionalismus .....	132

3.12	Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt in neue Wohn- und Konsumwelten .....	134
3.13	Zusammenfassung .....	136
<b>4</b>	<b>Die Stadterneuerung</b> .....	<b>141</b>
4.1	Fragestellungen zur Stadteilerneuerung im Stadtteil Lehen .....	153
<b>5</b>	<b>Die innere Peripherie</b> .....	<b>159</b>
5.1	Die Nachverdichtung der inneren Peripherie laut der Studie „Think Berlin“ .....	170
5.2	Zusammenfassung .....	172
<b>6</b>	<b>Raumtheorie</b> .....	<b>175</b>
6.1	Begrifflichkeit im konkreten architektonischen Diskurs .....	176
6.2	Wettbewerbsjury als gruppendynamischer Prozess .....	179
6.3	Der philosophische Raumbegriff .....	184
6.4	Raumsoziologie .....	190
6.5	Der absolute Raum .....	192
6.6	Die relativistische Raumtheorie .....	192
6.7	Der architektonische Raum .....	193
6.8	Synthetische Erörterung von Raumsoziologie und Architektur bzw. Städtebau .....	198
6.9	Der gelebte Raum in der Soziologie .....	203
6.10	Der gelebte Raum nach Henri Lefebvre .....	203
6.11	Georg Simmels räumliche Projektionen sozialer Formen .....	206
6.12	Raumsoziologie von Sigfried Giedion .....	210
6.13	Raumsoziologie von Otto Friedrich Bollnow .....	210
6.14	Die Phänomenologie des architektonischen Raums .....	211



6.15	Zusammenfassung: Raumtheorie und Raumsoziologie .....	214
6.16	Stadtsoziologie der Chicagoer Schule .....	216
6.17	Stadtsoziologie laut Martina Löw .....	218
6.18	Raum- und Stadtpsychologie .....	221
6.19	Stadtpsychologie .....	224

## TEIL II

<b>7</b>	<b>Der geförderte Wohnbau .....</b>	<b>229</b>
7.1	Die EU-Gesetzgebung und ihre Auswirkung auf den geförder- ten Wohnbau .....	230
7.2	Der geförderte Wohnbau in Österreich .....	232
7.3	Der geförderte Wohnbau in Wien .....	236
7.4	Der geförderte Wohnbau in Deutschland .....	237
7.5	Die rechtlichen Grundlagen und die Planungsprozesse im ge- förderten Wohnbau im Land Salzburg – Politik und gesellschaft- liche Verpflichtungen .....	241
7.6	Wohnungspolitik in der Stadt Salzburg .....	245
7.7	Die Aufgaben des geförderten Wohnbaus – Zeitachse .....	251
7.8	Die bauliche Tragstruktur und die Thematik der Tiefgaragen im geförderten Wohnbau .....	252
7.9	Stadtplanerische Vorgaben im geförderten Wohnbau .....	254
7.10	Der Gestaltungsbeirat in der Stadt Salzburg .....	255
7.11	Allgemeine Problemstellungen für die Wohnbaugenossen- schaften in der Architekturplanung .....	258
7.12	Der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg – Wohnformen und Grundrisstypologien .....	262

7.13	Kosten im geförderten Wohnbau in Salzburg .....	269
7.14	Vorfertigung und Kosteneinsparung im geförderten Wohnbau .....	280
7.15	Strategische Maßnahmen zur Kostenreduktion im geförderten Wohnbau .....	286
7.16	Baugruppenmodelle .....	288

<b>8</b>	<b>Baulandoffensive für den geförderten Wohnbau – Nach- verdichtung durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen .....</b>	<b>291</b>
8.1	Bodenspekulation .....	292
8.2	Stadtteilreparatur durch Verdichtung nach innen .....	294
8.3	Einkaufszentren und die Peripherie .....	296
8.4	Baulandgewinnung durch Überbauungen von Gewerbebrach- stellen und Parkplätzen von Einkaufszentren .....	298
8.5	Städtebau in der Stadt Salzburg .....	299
8.6	Leitbilder der Stadtentwicklung .....	301
8.7	Gewerbebetriebe-Strategien in den Einfallstraßen .....	304
8.8	Die Grenzen und der Zerfall der Stadt in Fragmente ohne Ver- bindung und der Verlust des öffentlichen Raums .....	307
8.9	Baukosten und Wohnbauförderung .....	312
8.10	Modelltypologien des geförderten Wohnbaus zur Nachverdich- tung und Stadtteilreparatur auf Brachflächen .....	315
8.11	Städtebauliches Musterprojekt .....	325
8.12	Zusammenfassung .....	340
8.13	Maßnahmenkatalog .....	341

**TEIL III**

<b>9 Die Geschichte der Stadt Salzburg .....</b>	<b>347</b>
9.1 Die Entwicklung der Stadt Salzburg und des Wohnbaus als Voraussetzung für die Stadtteilanalyse des Stadtteils Lehen .....	348
9.2 Das Salzburger Stadtbild heute und Salzburgs Gesellschaftsschichten .....	365
<b>10 Der Stadtteil Lehen und das REK .....</b>	<b>373</b>
10.1 Die Geschichte des Stadtteils Lehen .....	374
10.2 Bau- und Gebäudestrukturen im Stadtteil Lehen .....	390
10.3 Die gesellschaftliche Entwicklung in Lehen .....	391
10.4 Verkehr und öffentlicher Raum im Stadtteil Lehen .....	401

**TEIL IV**

<b>11 Auswertung des Fragebogens über die qualitative Inhaltsanalyse .....</b>	<b>407</b>
11.1 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Bauland, Grünland, Widmung für den geförderten Wohnbau ...	410
11.2 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Stadtplanung .....	412
11.3 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen und Zusammenarbeit mit der Stadtplanung .....	414
11.4 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: allgemeine Qualitätskriterien an den geförderten Wohnbau ....	416
11.5 Gesamtzusammenfassung der qualitativen Inhaltsanalyse .....	417

## TEIL V

<b>12 Stadtteilanalyse Lehen über den geförderten Wohnbau</b>	<b>421</b>
12.1 @fallnhauser, Architekturbüro HALLE 1	426
12.2 Das Stadtwerkareal	435
12.2.1 Der geförderte Wohnbau im Stadtwerkareal	451
12.2.2 Die Qualitätssicherung durch die Steuerungsgruppe	458
12.2.3 Außenanlagen und Freiraumkonzept	460
12.2.4 Kontrollmöglichkeiten und Rückkoppelungen, Lernprozesse durch das Stadtwerkareal	462
12.2.5 Imageschaden und falsches Branding des Stadtwerkareals	465
12.2.6 Wohnungsvergabe und Wohnungsstruktur	468
12.2.7 Projekt Architekt Feichtinger: Der geförderte Wohnbau im Nordosten und der Kindergarten	471
12.2.8 Das Studentenheim an der Gaswerk-gasse von Forsthuber-Scheithauer Architekten	477
12.2.9 Der gewerbliche Bauteil	480
12.2.10 Zusammenfassung der qualitativen empirischen Untersuchung des Stadtwerkareals	492
12.3 Neue Mitte Lehen	500
12.4 Projekt Parklife Lehen	514
12.5 Quartierserneuerung Strubergasse	527
12.5.1 Bauteil A, Ignaz-Harrer-Straße und Roseggerstraße, Arge Krischanitz ZT GmbH/triendl und fessler architekten	531
12.5.2 Bauteil F und B, Rudolf-Biebl-Straße und Strubergasse, LC4 W. Lankmayer Architektur ZT GesmbH	536
12.6 Das Projekt Stadtpark Lehen von Martin Oberascher & Partner Architekten ZT GmbH in Kooperation mit PLOV ZT GmbH	542
12.7 Das Wohnprojekt Quartier Rauchmühle	550

**TEIL VI**

<b>13 Zusammenfassung der Forschungsarbeit</b> .....	<b>559</b>
13.1 Der „leistbare“ Wohnbau .....	569
13.2 Ökologischer Wohnbau, Nachhaltigkeit, mögliche erweiterte Qualitätsbegriffe und Alternativen zum geförderten Wohnbau .....	573
13.3 Sicherung von Bauland über die Qualitätskriterien .....	577
13.4 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaf- ten und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten .....	579
13.5 Förderung von Wohngruppenmodellen und Stärkung der Eigenverantwortung von Wohnungssuchenden .....	582
13.6 Förderung der urbanen Sockelzone und der Widerstand der Genossenschaften hinsichtlich gemischter Nutzungen im städti- schen Kerngebiet .....	585
13.7 Neue Wohnungs- und Gebäudetypologien und Generierung von Bauland für den geförderten Wohnbau .....	587
13.8 Straffung der Gesetzgebungen und Normen für den geförder- ten Wohnbau und die Problemstellungen bei der Vergabe von Generalplanerleistungen .....	588
13.9 Qualitätskriterien und Qualitätssicherungsverfahren im geför- derten Wohnbau .....	590
13.10 Die sieben Hauptthemenbereiche für die Stadteilerneuerung des Stadtteils Lehen .....	592
13.10.1 Lösung der Verkehrsproblematik .....	592
13.10.2 Freiraumgestaltung .....	594
13.10.3 Infrastruktur und Sockelzonennutzung .....	595
13.10.4 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen .....	597
13.10.5 Soziale Diversität .....	598



13.10.6	Nutzungsmischung .....	600
13.10.7	Nachhaltigkeit und Ökologie .....	601
13.11	Veränderungsvorschläge für das Stadtplanungsressort und den Gestaltungsbeirat in Bezug auf Stadteilerneuerung .....	602
<b>14</b>	<b>Maßnahmenkataloge für Stadterneuerungsprozesse .....</b>	<b>607</b>
14.1	Forderungen an die Politik, Wohnbauförderung und Wohnbau- genossenschaften .....	608
14.2	Forderungen an den Grundstücksmarkt, der von der Politik und Stadtplanung gesteuert wird .....	612
14.3	Forderung an Politik und Stadtplanung: Erhöhung der Eigen- verantwortung bei der Wohnraumbeschaffung .....	614
14.4	Forderung an Politik und Stadtplanung: Sockelzonennutzung im städtischen Kerngebiet .....	615
14.5	Forderungen an Politik und Stadtplanung: Qualitätskriterien und Qualitätssicherungsverfahren im geförderten Wohnbau .....	616
14.6	Forderungen, gerichtet an Politik und Stadtplanung: „Stadt- teilerneuerung über den geförderten Wohnbau“, ein Konzept- papier für die Stadteilerneuerung weiterer Stadtteile .....	619

<b>15</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>623</b>
<b>16</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>639</b>
<b>17</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>641</b>
<b>18</b>	<b>Internetquellen</b>	<b>659</b>
<b>19</b>	<b>Anhang</b>	<b>665</b>
19.1	Auswertung der Fragebögen	666
19.1.1	Fragebogen_ Bauträger	667
19.1.2	Fragebogen_ Stadtplanung	696
19.1.3	Fragebogen_ Architekten	707
19.1.4	Fragebogen_ Politik	734
19.1.5	Fragebogen_ im Vergleich	755
19.1.6	Bewohnerdiskussion Lehen _ Transkription	775
19.2	Experteninterviews	813
19.2.1	Transkription: Interview Stadtrat Johann Padutsch und Arch. Thomas Forsthuber am 2. März 2018, 11.00 Uhr	813
19.2.2	Transkription Interview Michael Klock und Arch. Thomas Forsthuber am 1. Februar 2018, 9.00 Uhr	828
19.3	Grafische Bewertung zu den Projektanalysen der geförderten Wohnbauten in Lehen	852
19.3.1	Projekt @fallnhauser	855
19.3.2	Projekt Stadtwerkareal (Transparadiso/Vlay)	857
19.3.3	Projekt Stadtwerkareal (Feichtinger)	859
19.3.4	Projekt Neue Mitte Lehen	861
19.3.5	Projekt Quartierserneuerung Strubergassensiedlung (Lankmayer)	863

19.3.6	Projekt Quartierserneuerung Strubergassensiedlung (Kri- schanitz).....	865
19.3.7	Projekt Stadtpark Lehen.....	867
19.3.8	Projekt Parklife Lehen.....	869
19.3.9	Zusammenfassung der grafischen Analyse der geförderten Wohnbauten im Stadtteil Lehen.....	871
<b>20</b>	<b>Curriculum Vitae .....</b>	<b>873</b>

# 1

## Einleitung

## Die Stadtteilreparatur Salzburg Lehen als ein Beispiel für die Transformation eines Stadtteils zu einem urbanen Stadtteil mittels komplexer Wohnbaukonzepte

### WER

Akteure,  
Wohnbaumotoren

- Politik
- Stadtplanung
- Gestaltungsbeirat
- Genossenschaften
- Gewerbliche Bauträger
- Architekten
- Öffentlichkeit
- Investoren
- Bauwirtschaft
- Grundstückseigentümer
- Wohnungssuchende
- Nutzer

### WARUM

Interessen und Motivation  
der Betreiber des Wohnbaus

- Suche nach qualitativem Wohnraum
- Politik: „leistbare“ Wohnungen für alle – suchen Wähler
- Genossenschaften – suchen keine Probleme
- Stadtplanung – will kontrollieren und verwalten
- Architekten – suchen Aufträge
- Öffentlichkeit u. Medien – wollen Skandale
- Bauwirtschaft – will Gewinne
- Grundstückseigentümer, Bodenspekulanten – wollen Gewinne
- Bauträger, Anleger, Spekulanten – wollen Gewinne

### WIE

Steuerungsmaßnahmen des  
Wohnbaus

- Anzahl der Wohnungssuchenden
- Bebauungspläne, REK
- Flächenwidmung
- Politische Beschlüsse
- Einfluss der Zinspolitik
- Grundstücksmangel
- Lage der noch bezahlbaren Baugrundstücke
- Raumordnung
- Wohnbauförderung
- informelle Regelwerke
- Qualitätssicherungsmaßnahmen der Wettbewerbskultur
- Informelle Stadtplanung
- Planungsbegutachtung (Aufbaustufe) Gestaltungsbeirat oder Planungsvisite
- Planungsvorgaben der Genossenschaften
- Begleitung durch den Gestaltungsbeirat
- Gestaltungsbeirat – Altstadtkommission: Trennung oder Zusammenarbeit
- Medialer Druck

*Recherche, Methode Qualitative Inhaltsanalyse, Interviews, Fragebögen*

### LEGENDE

■ Zielvorstellung der Doktorarbeit   ■ Kerntemen und Forschungsmethodik   ■ Periphere Themen

Abbildung 1   Aufbau der Forschungsarbeit  
Eigene Quelle

- 1 • Forschungsfragen  
• Wissenschaftliche Methodik

- 2 • die europäische Stadt  
• die gemischte Stadtentwicklung

- 3 • Die Auflösung Kernstadt – die ortlose Stadt ohne Eigenschaften  
• Die Phänomenologie der suburbanen Stadträume

- 4 • Die Stadteilerneuerung

- 5 • Die innere Peripherie

- 6 • Raumtheorie • Stadtsoziologie • Stadtpsychologie  
• Raumsoziologie • Umweltpsychologie

- 7 • Der geförderte Wohnbau (International und National) • Modelle für neuen Wohnbau durch Überbauungen  
• Wohnungspolitik in Salzburg

- 8 • Die Problemstellungen des geförderten Wohnbaus in Salzburg

- 9 • Die Geschichte der Stadt Salzburg

- 10 • Die Geschichte des Stadtteils Lehen

- 11 • Stadtentwicklung Stadt Salzburg

- 12 • Auswertung der Fragebögen und der Interviews

- 13 • Stadtteilanalyse Lehen über den geförderten Wohnbau

- 14 • Zusammenfassung der Forschungsarbeit  
• Anforderungskatalog

Ausgangspunkt für diese Forschungsarbeit stellt die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „geförderter Wohnbau“ in der Stadt Salzburg, insbesondere im Stadtteil Lehen, dar. Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht, und somit ist der geförderte Wohnbau wegen der „leistbaren“, quantitativen Wohnungsproduktion von großer gesellschaftlicher Bedeutung. Dass Städte einem steten Wachstum, insbesondere durch die wachsende Bevölkerung, ausgesetzt sind und heute auch ökologischen, technischen und sozialen Anforderungen gerecht werden müssen, ist ein weiterer wichtiger Faktor, der in die Thematik einfließt. Zahlreiche Faktoren, u. a. Nutzungsvielfalt, Grundrissaufteilungen, Belichtung/Belüftung, Freiräume, Gemeinschaftsräume, Verkehrsanbindung, Infrastruktur und Bauweise, bestimmen die Wohnbauthematik. Gleichzeitig wird an die Stadt von heute der Anspruch gestellt, dass alle Stadtteile in die Entwicklung eingebunden sind und diese nicht vernachlässigt in einem „Altzustand“ verharren müssen oder gar „verslumen“. Aus diesem Grund legt diese Forschungsarbeit ein wichtiges Augenmerk auf die Stadteilerneuerung in Verbindung mit dem geförderten Wohnbau.

Abbildung 1 zeigt grafisch verkürzt im Zentrum den inneren Aufbau der Forschungsarbeit, die wesentlichen Einstiegsfragestellungen zur Forschungsthematik, die gewählten wissenschaftlichen Methoden und ihre Akteure. Peripher liegen 14 Themenfelder, die direkt oder indirekt zu dem zentralen Forschungskern Bezüge aufbauen und auch zueinander inhaltliche Querverbindungen aufweisen. Die Auseinandersetzung mit der europäischen Stadtgeschichte, der Auflösung der Kernstadt, der Stadteilerneuerung und der inneren Peripherie (Thema 2–5) zeigt den allgemeinen urbanen europäischen Kontext zum gewachsenen Stadtteil Lehen und dem Themenfeld des Wohnbaus sowie den umfassenden inhaltlichen urbanen Zusammenhang von Stadtteilentwicklung, Gesellschaft, Ökonomie und Politik und abstrahiert allgemeine Phänomene zu übergeordneten prinzipiellen Analysen. Die Themenstellungen der Raumtheorie, der Raumsoziologie, der Stadtsoziologie, der Umweltpsychologie und der Stadtpsychologie (Thema 6) beabsichtigen eine rudimentäre, informative



Darstellung von wichtigen Schnittflächen wissenschaftlicher Disziplinen, die mit der Stadt- und Architekturforschung verknüpft sind und sich mit ähnlichen Themen von unterschiedlichen wissenschaftlichen Standpunkten und verschiedenen Methoden dem gewählten Forschungskern annähern. In diesen dargestellten elementaren Auseinandersetzungen mit den peripheren Wissenschaften geht es keinesfalls um den Anspruch der wissenschaftlichen Kompetenz des Verfassers als vielmehr um den Hinweis und die Sensibilisierung für notwendige komplexe interdisziplinäre Betrachtungen und Analysen der Stadtentwicklung und der Architektur. Der „fachterritoriale“ Alleinanspruch der Architektur und Stadtplanung kann die komplexen Anforderungen der Stadtplanung nicht mehr allein lösen, im Interesse der Gesellschaft bedarf es gerade im Bereich der sozialen Planung der Stadt und der öffentlichen Räume einer interdisziplinären Zusammenarbeit der diversen Fachdisziplinen.

Die Raumforschung (Thema 6), ausgehend von exemplarischen philosophischen Standpunkten, zeigt in der Stadtsoziologie, der Raumsoziologie und der architektonischen Raumtheorie zunehmend inhaltliche Annäherungen und das Potenzial für die konkrete themenübergreifende Forschungsarbeit. Elementare Grundkenntnisse der peripheren Fachdisziplinen sind die Voraussetzung für eine umfassende Auseinandersetzung in der Projektanalyse von architektonischen und urbanen Phänomenen. Der sogenannte Universalist-Architekt sollte sich zunehmend in der beruflichen Forschungsarbeit durch die Auseinandersetzung mit Stadtforschungsdisziplinen weiterbilden.

Urbane Phänomene können gesellschaftlich, raumphilosophisch, soziologisch oder auch psychologisch (Thema 6) interpretiert werden, in fachlichen Einzelanalysen oder in einer interdisziplinär wissenschaftlichen Forschung, wobei es einerseits um Abgrenzungen der Fachdisziplinen geht, andererseits um die Öffnung und Vernetzung der wissenschaftlichen Kompetenzen im Sinne einer möglichst umfassenden Beurteilung und Planung von urbaner Phänomenologie. Voraussetzung für einen in-

terdisziplinären Diskurs ist ein Grundverständnis für die von einzelnen Wissenschaften verwendeten Raumbegriffe. Der wissenschaftliche Fachdiskurs benötigt eine erkenntnistheoretische Grundlage und ein Grundverständnis für die Ableitung von Begriffen der diversen wissenschaftlichen Disziplinen. Die Themenfelder 9–11 legen die kontextuelle Grundlage für die konkrete Wohnbauanalyse des Stadtteils Lehen und demonstrieren exemplarisch den Zusammenhang des Forschungsfelds zur europäischen Stadtentwicklung der letzten 100 Jahre.

Der Stadtteil Lehen dokumentiert eine 100-jährige Stadtteilentwicklung durch den öffentlichen und geförderten Wohnbau und zeigt exemplarisch die zeitabhängigen inhaltlichen Wandlungen des Wohnbaus für die wesentlichen repräsentativen Veränderungen der Wohnbauentwicklung als lokaler, österreichweiter und europaweiter Querschnitt einer Mittelstadt. Somit ist Lehen als ein über die Zeit gebautes Wohnbauforschungslabor zu betrachten, das die Wohnbauentwicklung seit dem Beginn der Gründerzeit, die ersten Arbeiterwohnbauten, die Auswirkungen der Moderne und des Funktionalismus, des Brutalismus und der Postmoderne sowie die Pluralität der Gegenwartsentwicklungen der letzten 20 Jahre offenlegt. Die Forschungsarbeit zeigt auch den Einfluss der Geschichte des 20. Jahrhunderts, vor allem der beiden Weltkriege und der ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen des Wohnbaus, die Verkoppelung der Interessen von Bauträger, Politik und Stadtplanung in diesem Zeitraum und vertieft die Forschung über die letzten 20 Jahre. Es handelt sich weniger um einen kulturhistorischen Abriss als um die komplexe analytische Betrachtung des Wohnbaus im Stadtteil Lehen aus der Sichtweise eines Architekten, der seit zwei Jahrzehnten Wohnbau plant und umsetzt, im Stadtteil Lehen Wohnbau realisieren durfte und seine ganz persönliche Erfahrung und Sichtweise für die wissenschaftliche Wohnbauanalyse im Stadtteil Lehen heranzieht. Es darf als Ausnahme gesehen werden, dass ein in der Praxis erfahrener Architekt sich einer Dissertation annimmt und versucht, Theorie und konkrete praktische Erfahrungen in eine wissenschaftliche Forschungsarbeit zusammenzuführen.

## 1.1 Der Stadtteil Lehen in Salzburg

Lehen ist ein Stadtteil, der großteils durch genossenschaftliche Wohnbauten in den Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahren entstanden ist. Laut Auskunft des Sozialressorts des Magistrats Salzburg sind eine hohe Überalterung im Stadtteil sowie ein sehr hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen. Quantitative Erhebungen zur genauen Bewohnerstruktur in Lehen wurden seitens des Magistrats und des statistischen Amtes der Stadt Salzburg nie durchgeführt (siehe Kapitel 10).

Die hohe Dichte von sozial schwachen Menschen – einkommensschwache Personen, Migranten, pflegebedürftige Menschen – auf engstem Wohn- und Stadtraum und die daraus resultierenden Probleme werden in der Stadt Salzburg offenbar als nicht lösbare „Schicksalsfrage“ der Bewohner, über die man lieber nicht öffentlich spricht, gesehen, solange niemand diesen Zustand beklagt.

Die vorliegende Forschungsarbeit untersucht die in den vergangenen 20 Jahren in Lehen realisierten geförderten Wohnbauten und beabsichtigt zu klären, ob die bauliche Nachverdichtung unter dem Begriff „Stadtteilerneuerung“ ein gelenkter, programmierter Versuch zur Stadtteilerneuerung war oder nur wegen der zufälligen Verfügbarkeit von Grundstücken und deren Verbauung erfolgte. Es stellt sich zunächst die Frage, ob im Stadtteil Lehen mit seiner bestehenden außergewöhnlichen sozialen und baulichen Dichte die soziale und urbane Nachhaltigkeit und die Qualität der neu errichteten Wohnungsbauten für gegenwärtige und nachfolgende Generationen erkannt und eine Lösung der bestehenden urbanen Probleme konzeptionell überdacht wurden. Die theoretischen Planungskriterien für eine zeitgemäße Stadtteilerneuerung (siehe Kapitel 4), im Speziellen im Stadtteil Lehen, sind Teil dieser Forschungsarbeit. Ebenso ist zu klären, ob „Stadtteilreparatur“ durch Nachverdichtung des geförderten Wohnbaus überhaupt durchführbar ist oder andere, nachhaltige Kriterien

wichtiger sind als höhere Wohnungsdichte, sowie unter welchen Gesichtspunkten eine gegenwärtige und zukünftige Stadteilerneuerung zu erfolgen hat. Höhere Bau-dichte und der Bau von geförderten Wohnungen sind aufgrund volkswirtschaftlicher Werte leicht begründbar und könnten auch ein möglicher Planungsindikator für mehr kulturelle, bildungsmäßige, infrastrukturelle oder medizinische Versorgung im Stadtteil sein. Je höher die gebaute Dichte des Stadtteils, desto notwendiger scheint die Planung von Infrastruktur, wie Freiräumen, Nahversorgung, Arbeitsplätzen, sozialen und Bildungseinrichtungen, Verkehrslösungen und Naherholungsräumen.

Urbanität und Dichte sind primär „soziale Begriffe“, die sich auch in baulicher Dichte widerspiegeln, durch Architektur umgesetzt werden können und über die Architektur wieder auf soziale Prozesse zurückwirken (siehe Kapitel 2.9). Die Begriffe „Dichte und Urbanität“ werden in den Kapitel 2 und Kapitel 3 diskutiert.

#### **Die Verkehrssituation im Stadtteil Lehen:**

Inwieweit die Stadtplanung für Lehen Konzepte zur Verbesserung der Verkehrsbelastung – und wenn, in welcher Form – erarbeitet hat, ist wegen der Dringlichkeit der Verbesserung der Verkehrssituation ebenfalls ein Teil der späteren Untersuchung im Rahmen der einzelnen Wohnbauprojekte (Kapitel 12).

Der Stadtrat für Stadtplanung fordert schon seit 20 Jahren eine Citymaut für Pkw und eine Stärkung des öffentlichen Verkehrs zulasten des Individualverkehrs, ein politischer Konsens wurde dabei aber nie gefunden. Das Fahrradwegnetz in Salzburg-Stadt ist mit 187 Kilometern gut ausgebaut, der Stadtteil Lehen liegt mit einer Stadteillängskante direkt am Fahrradweg des Salzachtrepplwegs, ein hervorragender Fahrradschnellweg auf der Nord-Süd-Achse der Stadt. Eine weitere wichtige Ost-West-Verbindung im Fahrradnetzsystem liegt an der Bahndammstrecke Salz-

burg–München. Die Qualität und die Frequenz der Salzburger Fahrradwege gelten für Österreich als vorbildlich, wenn auch mit zahlreichen verbesserungswürdigen Planungsaufgaben, vor allem in Ost-West-Richtung, behaftet. Über hochwertige Fahrradschnellstrecken mit geringen Kreuzungspunkten und grüner Welle für Fahrräder, wie es sie z. B. in Kopenhagen vielfach gibt, verfügt Salzburg nicht.

Um die Zusammenhänge des geförderten Wohnbaus mit Politik, Stadtplanung, gewerblichen Bauträgern, Wohnbaugenossenschaften, Architekten und Öffentlichkeit besser herausfiltern zu können, bedient sich diese wissenschaftliche Arbeit eines Fragebogens an die Stakeholder des Wohnbaus, der als Grundlage für eine qualitative Inhaltsanalyse dient. Die Ergebnisse dieser qualitativen Inhaltsanalyse werden im Hauptteil (Kapitel 11) dargestellt und wissenschaftlich ausgewertet.

## **1.2 Aktualität der Wohnbauthematik – der geförderte Wohnbau in Salzburg und seine zahlreichen ungelösten Problemstellungen**

In der Stadt Salzburg basiert der öffentliche und politische Wohnbaudiskurs primär auf kurzgefassten quantitativen Kennwerten, die nur sehr oberflächlich oder gar nicht detailliert dargestellt werden. Der geförderte Wohnbau wird in der Stadt Salzburg stets, neben dem politischen und medialen Dauerschlager Verkehrsproblematik – Salzburg hat den Ruf der österreichischen „Stauhauptstadt“ –, als zweites vorrangiges Wahlkampfthema von allen politischen Parteien aufgegriffen. Wahlslogans heißen etwa „leistbares Wohnen“ oder „Mieten runter“. Die im Wahlkampf prolongierten „Wohnbauüberschriften“ über „leistbares Wohnen“ wiederholen sich zyklisch bei allen Salzburger Gemeinderatswahlkämpfen, und es stellt sich die Frage, warum die Stadtpolitik jeweils nach dem Wahlkampf, wenn es um die Lösung der Wohnbauproblematik geht, nur mäßige oder keine Fortschritte macht.

Es gibt, wenn überhaupt, immer dieselben Wohnbaudiskussionen, über die gleiche Anzahl fehlender Wohnungen, die ständig steigenden Bauland-, Wohn-, Miet- und Errichtungskosten. Der vordergründig verwendete Begriff der „Leistbarkeit“ bzw. der Kosten wird dabei nur in Bau- oder Mietkosten pro Quadratmeter dargestellt, es gibt weder Erklärungen, wie die Kosten im Wohnbau entstehen, noch Erläuterungen, warum Kosten steigen, oder Lösungsansätze, wie Kosten verringert werden können. Daher ist es für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, was die Kosten bzw. Mietpreise im geförderten Wohnbau beeinflusst. Da die Wohnbaugenossenschaften keine Kostenaufstellung offenlegen, ist dies sogar für die meisten Architekten unklar. Die „Kostenfeststellung“ durch die Projektausschreibung und die „geschäftliche Oberleitung“ sind zwar Teil der Planungsleistung der Architekten, werden aber im geförderten Wohnbau generell von den Wohnbaugenossenschaften selbst durchgeführt; weshalb der Architekt zur Kostenthematik nur fragmentiert Auskunft geben kann (siehe Kapitel 11).

Zahlen und Messungen sind objektiv belegbar und sollen den Wahrheitsgehalt der darzustellenden politischen Aussagen untermauern. Ob die Addition von quantitativen, zählbaren Kriterien die gesellschaftlichen, sozialen, urbanistischen, verkehrstechnischen, stadtökonomischen und stadtökologischen Fragen, die Diskussion über den öffentlichen Frei- und Stadtraum und die zukünftigen Problemstellungen des geförderten Wohnbaus in der Stadt Salzburg erfassen kann, wird öffentlich, wenn überhaupt, nur rudimentär diskutiert. In der politischen Diskussion geht es offensichtlich immer nur um verkürzte Einzelwahrnehmungen oder Teilbetrachtungen des geförderten Wohnbaus, die durch scheinbar nachvollziehbare Kennwerte fundiert werden, um öffentliche Aufmerksamkeit zu erzeugen.

Die gesamte umfassende inhaltliche Komplexität des geförderten Wohnbaus, in der jede einzelne Kennzahl und nicht nur die Kostenthematik einen wichtigen Aspekt darstellt, und die notwendige wissenschaftliche Gesamtbetrachtung fehlen in der

Stadt Salzburg gänzlich. Quantitative Zahlenwerte im geförderten Wohnbau ermöglichen allgemeine Erkenntnisse, die aber qualitativ ausgelegt und interpretiert werden müssen.

Die Möglichkeit einer qualitativ hochwertigen Wohnbaudiskussion wurde scheinbar durch die wenigen quantitativen, messbaren Daten, die statistisch erhoben wurden, ersetzt oder abgedeckt. In Salzburg fehlten 2017 laut dem städtischen Wohnungsamt 3003 Wohnungen, die Wohnungsvergabestelle der Stadt kann aber nicht zuordnen, ob die Wohnungssuchenden bei einer oder gleichzeitig bei mehreren Wohnbaugenossenschaften gemeldet waren. Ebenso unklar ist der Grund für eine Wohnungssuche, ob jemand eine Wohnung benötigt, weil er keine hat oder ob er seine Wohnsituation verbessern möchte. Zahlen geben zunächst eine sehr allgemeine, oft zu schnelle Scheinaussage, können durch weitere Zahlen spezifiziert werden, brauchen aber meist auch logische Verknüpfungen von statistischen Werten und eine sinnhafte Auslegung und Erklärung – der Begriff „Leisbarkeit“ scheint im politischen Diskurs immer oberflächlich und populistisch verwendet zu werden. Dass in der Politik Problemstellungen gern vereinfacht oder verallgemeinert werden, ist nicht überraschend. Der Politiker punktet beim Aufzeigen von Problemstellungen und delegiert diese Aufgabenstellungen weiter an Fachleute, die dann komplexe Inhalte lösen sollen.

*„Dem kommunalen Politiker wie dem privaten Unternehmer kommen die vom Fachmann gelieferten ‚Lösungen‘ gerade recht. Er braucht einfache Themen, und er will Realisierungen in bestimmten, voneinander unabhängigen Portionen mit eigenem Abschluss und Neubeginn. Das Planen von Strategien und Einleiten von Prozessen ist unmöglich bei einer Politik, die den Wettlauf um konkrete Erfüllung an die Stelle der Diskussion alternativer Zieltendenzen gesetzt hat“ (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 26–27). Burckhardt sieht in den urbanistischen Planungsprozessen ein Wechselspiel von Investoreninteressen und widersprechenden politischen, gesellschaftlichen und fachlichen Interessen. Der Architekt*



sei das „Umsetzungsinstrument“ der vorangegangenen politischen Zielsetzung und löst laut Burckhardt die Aufgabenstellung in einer intuitiven Verkürzung der Planung.

*„Die Politik hat sozusagen einen Ableger, einen Ausläufer oder etwas, und das ist der Fachmann, der Gestalter, der Architekt, der Planer, der konsultiert wird“* (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 33).

### **1.3 Die „Leistbarkeit“ und die ökologische Ausrichtung des geförder- ten Wohnbaus in Salzburg**

Kein Salzburger Printmedium stellt die Frage, ob wir uns das geplante und gebaute Niveau des Salzburger Wohnbaus noch leisten können. Die Weihnachtsausgabe einer Salzburger Wohnbaugenossenschaft würdigt jährlich in einer Sonderbeilage der „Salzburger Nachrichten“, die sich aus den Werbeeinschaltungen von Architekten und ausführenden Firmen finanziert, die eigenen Leistungen. Dabei posieren auf den Fotos Politiker, leitende Wohnbaugenossenschaftsmitarbeiter und Architekten, gemischt mit glücklichen „Wohnungsempfängern“ vor den neuen Wohnblöcken.

Seitens der Wohnbaugenossenschaften wird die ökologische Nachhaltigkeit neben der erstgereihten „Leistbarkeit“ als wichtigste Zielsetzung des geförderten Wohnbaus postuliert. Die Wohnbauförderung (1990) des Landes Salzburg förderte bis 2015 einen Grundfördersatz, einen sogenannten Sockelbetrag von 1180 bis 1350 Euro pro Quadratmeter Nett Nutzfläche und eine Zusatzförderung für besondere Qualitätskriterien, sogenannte Zuschlagspunkte, die mit 15 Euro pro Quadratmeter Nett Nutzfläche bei entsprechend verbesserter geplanter und ausgeführter ökologischer Technologie zum Zuge kamen. 2015 wurde die Wohnbauförderung in Salzburg novelliert, seither besteht die Förderung in der Gewährung von Zuschüssen, Wohn-

und Zinsbeihilfe, Darlehen oder Bürgschaften. Die förderbaren Grundbeträge sind im Gegensatz zu Zuschlägen für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl sowie sonstigen Maßnahmen (z. B. Wettbewerb, Denkmalschutz, barrierefreie Ausstattung, Startwohnungen und dergleichen) rückzahlbar. Ohne diese Zuschlagspunkte ist die Finanzierung der Baukosten kaum umsetzbar. Bei jedem Neubau sollten grundsätzlich zumindest 20 Zuschlagspunkte erreicht werden, damit der Wohnbau mit den förderbaren Grundbeträgen überhaupt finanziert werden konnte. Dieses ökologisch ausgerichtete Förderungssystem führte in den letzten 20 Jahren zu einer schwerpunktmäßig technischen, ökologischen Positionierung des geförderten Wohnbaus im Bundesland Salzburg (siehe Kapitel 7).

Die Vermutung liegt nahe, dass die zunächst grundsätzlich richtige ökologische „Aufrüstung“ des geförderten Wohnbaus weniger aus gesellschaftlichen und ökologischen Gründen, sondern wegen besonderer finanzieller Zusatzförderung (Energiepunkte) der Wohnbauförderung den nach außen dargestellten ökologischen Stellenwert bekommen hat. Natürlich hat eine spezielle Ausrichtung einer finanziellen Förderung eine gesellschaftliche und pädagogische Absicht. Grundsätzlich sind Nachhaltigkeit und Bedachtnahme auf die ökologische Ausrichtung der Stadt vorrangige urbanistische Gegenwartsanforderungen, aber nur ein Teilaspekt der komplexen stadtplanerischen und sozialen Themenfelder.

*„Gerade die unscharfe Bestimmung der Nutzungen, die Polyvalenz der städtischen Einrichtungen, schafft die Strukturen, welche die Stadt sowohl attraktiv als auch rentabel machten“* (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 27–28).

Die Thematik der nicht hinterlüfteten Fassade ist ein Beispiel für die „scheinbare“ ökologisch ausgerichtete Wohnbaudiskussion und das Niveau des alltäglichen Diskurses der ökologischen Fragestellungen im geförderten Wohnbau.

Eine 24-Zentimeter-Vollwärmeschutzplatte im Wohnbau erzielt bessere Dämmkennwerte (U-Wert) als 22 Zentimeter, die Ökoförderpunkte steigen an, auch wenn sich durch mehr Materialaufwand die Baukosten erhöhen. Obwohl die Kostensteigerung bei einer um zwei Zentimeter stärkeren Wärmedämmung gering ist, steigt die Fördersumme aufgrund der besseren bauphysikalischen Kennwerte. Die PU-Dämmplatten der Vollwärmeschutzfassaden werden aus Erdöl hergestellt. In der ökologischen Diskussion in der Stadt Salzburg wird jedoch nicht erörtert, was in rund 20 Jahren mit den ausgedienten PU-Vollwärmeschutz-Wohnbaufassaden passieren und wie und mit welchen Materialien die verkleideten Stahlbetonfassaden dann neu gedämmt werden sollen. Die Tatsache, dass der PU-Schaum irgendwann als Sondermüll entsorgt werden muss und dass in 20 Jahren der Rohstoff Erdöl kaum mehr verfügbar sein wird, wird – bei den gegenwärtig erreichten Energiebilanzkennzahlen von Niedrigenergiehäusern und Passivhäusern – fachlich oder öffentlich kaum diskutiert.

Die ökologischen Kennwerte geförderter Wohnbauten können derzeit aus Kostengründen nur durch nicht hinterlüftete Vollwärmeschutzfassaden erreicht werden, somit werden die Sanierung dieser Fassadensysteme und die ökologischen Folgekosten auch die nachfolgenden Generationen begleiten und die österreichische Volkswirtschaft noch lange belasten. Der geförderte Wohnbau kann nur mit den Energieförderpunkten finanziert werden, doch die gewählte Fassadentechnologie ist alles andere als ökologisch oder nachhaltig. Die oberösterreichische Wohnbauförderung fördert keine Wohnbauten mit hinterlüfteten Fassaden. Sollte es ein gefördertes Wohnprojekt in Oberösterreich erstaunlicherweise schaffen, eine andere Fassade als den Vollwärmeschutz zu finanzieren, ist das grundsätzlich nicht erlaubt.

Dieses pseudoökologische Feigenblattthema „Vollwärmeschutzfassade“ wird gegebenenfalls unter Fachleuten wie Architekten und Bauphysikern diskutiert, die öffentliche Diskussion wird mit dem „warmen Mantel Vollwärmeschutz“ zugedeckt.

Dieses exemplarische „ökologische“ Fassadenbeispiel soll aufzeigen, dass der fachliche Dialog über ökologische Werte und Kosten im geförderten Wohnbau viel komplexer gedacht werden müsste.

Die Diskussion wird im Kapitel 7 weiter ausgeführt und erläutert. Die ökologischen Lebenszykluskosten, die auch die sogenannte graue Energie einschließen, sollten neben den kurzfristig erreichten messbaren Kennwerten, wie den U-Werten eines Gebäudes, unbedingt berücksichtigt werden. Der beispielhafte kurze Exkurs in die „Fassadenökologie“ zeigt die Scheinbarkeit von quantitativ messbaren ökologischen Kriterien auf. Wenn messbare Kennwerte nicht auch komplex diskutiert werden, können zwar kurzfristig niedrige Betriebskosten erzielt werden, eine verbesserte ökologische Zukunft wird jedoch kaum herbeigeführt.

#### 1.4 Die quantitative Wohnungsproduktion

Die quantitative Produktion von Wohnungen in der Stadt Salzburg wird durch zehn Jahreskontingente im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg (REK) ([https://www.stadt-salzburg.at/REK\\_GR/REK2007\\_Textteile\\_Druckfassung.pdf](https://www.stadt-salzburg.at/REK_GR/REK2007_Textteile_Druckfassung.pdf)) [Zugriff am 22.06.2018] festgelegt. Im REK wird die Produktion von 10.000 Neubauwohnungen festgehalten, daraus errechnet sich eine Jahresproduktion von zirka 900 bis 1000 Wohnungen (REK 2007 und Salzburg in Zahlen Magistrat Salzburg). Die jährliche Produktion von Neubauwohnungen im Land Salzburg entspricht in dem Zeitraum annähernd diesem Kennwert, dabei gibt es jährliche Schwankungsbreiten in der Wohnbauproduktion. Die Menge der gebauten Wohnungen entspannt aber offensichtlich den Markt nicht, seit Jahrzehnten finden sich 3000 bis 5000 Wohnungsbewerber auf der Warteliste.

Die Wohnbauförderung Land Salzburg fördert nach quantifizierbaren Kennwerten, wie die Nettoquadratmetergröße und die bauphysikalische Qualität des zu errichtenden Gebäudes. Neben der Förderung von Nettonutzflächen werden auch „Schlafzimmer“ für Autos in Tiefgaragen gefördert. Nicht nur ökologische Kennwerte, wie zuvor beschrieben, werden gefördert, auch barrierefreies Wohnen wird finanziell gestützt. Ob jede neu errichtete Wohnung auch barrierefrei sein sollte, weil die Förderung diese Ausrichtung unterstützt bzw. fordert, wird in Kapitel 7 diskutiert.

Weder das urbane Potenzial eines Wohnbaus mit gemischten Sozialstrukturen noch die Qualität der öffentlichen oder halböffentlichen Freiräume werden von der Wohnbauförderung zusätzlich finanziell bedacht. Das Erreichen von quantitativen Kennwerten kann seitens der prüfenden Verwaltung abgehakt werden.

Eine hohe Qualität des Freiraums kann jedoch nicht gezählt oder rechnerisch nachgewiesen werden, sondern braucht qualitative Merkmale und Begründungen, die nicht für alle nachvollziehbar sind und nur schwer im Förderungsantrag dargelegt werden können. Die quantitativen Kennwerte der Zusatzpunkte sind leicht zu kontrollieren, aber sagen wie das Thema Vollwärmeschutzfassade nur scheinbar etwas über Nachhaltigkeit und Ökobilanz eines Bauwerks aus.

In Salzburg werden seit Jahrzehnten dieselben Bau- und Wohnungstypologien mit den festgelegten Nettogrößen laut den Vorgaben der Wohnbauförderung produziert (siehe Kapitel 7). Dabei wird nicht hinterfragt, ob die Produktion von Wohnungen in den förderbaren Nettoquadratmetergrößen von Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen noch dem demografischen und gesellschaftlichen Gegebenheiten oder dem verstärkten Wandel der Lebensumstände entspricht. Laut der Auswertung des Mikrozensus des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg bestanden im Jahr 2014 in Berlin mehr als die Hälfte der Haushalte aus nur einer Person, in Brandenburg traf das auf mehr als ein Drittel der Haushalte zu. (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>)

burg.de/publikationen/Stat\_Berichte/2017/SB\_F01-02-00\_2014j04\_BE.pdf) [Zugriff am 21.09.2018]. In Berlin betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushaltsformen 53,9 Prozent und war damit um 3,7 Prozentpunkte höher als vor zehn Jahren. In Salzburg-Stadt gibt es mittlerweile zirka 50 Prozent Einpersonenhaushalte, diese sind von 1971 bis 2011 um 12,1 Prozent gestiegen. Im Jahr 2011 waren 142.024 Personen in Privathaushalten (eine oder mehrere Personen) gezählt worden, davon waren 33.863 Privathaushalte mit einer Person. (Salzburg in Zahlen, Tabelle 6 Stadt Salzburg: Privathaushalte und Haushaltsgrößen 1971-2011, Quelle: STATcube – Statistische Datenbank Von Austria, Volkszählung, Zeitraum 1971-2011) zitiert nach (Oberpeilsteiner, 2012, S. 56).

Ein-Zimmer-Wohnungen sind laut Salzburger Wohnbauförderung kleiner als 55 Quadratmeter und wurden seitens der Wohnbauförderung lange Zeit nicht gefördert. Nicht jede alleinstehende oder einkommensschwache Person kann oder will sich eine Zwei-Zimmer-Wohnung leisten. Es entsteht der Eindruck, dass die Wohnungsproduktion möglicherweise einen Zusammenhang mit der augenblicklichen Nachfrage laut den Wartelisten des Wohnungsamts zu tun haben könnte, aber gesellschaftliche Entwicklungstendenzen nicht wirklich berücksichtigt. Wenn aufgrund der zuvor beschriebenen verordneten Wohnungsförderprogramme am Wohnungsmarkt nur Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen verfügbar sind, werden auch nur Ansuchen solcher vorgeschriebenen Wohnungsgrößen erfasst.

Kleinwohnungen können im Wohnungsamt nur aus dem geringen Altbestand aus den Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahren des 20. Jahrhunderts vermittelt werden. Die Notwendigkeit der Förderung von Kleinwohnungen wurde politisch nicht ausreichend erkannt, somit wurde auch die Notwendigkeit der Einbettung von Kleinwohnungsstrukturen in einen Wohnungsmix mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen, wie mittlerweile z. B. bei dem „Wohnquartier Kalkbreite“ in Zürich realisiert, nicht gefördert.

Die quantitative Wohnbaudiskussion stellt keine inhaltliche Fragestellung zur Qualität der Wohnungen dar und es stellt sich die Frage, welche Anforderungen die Gesellschaft gegenwärtig bzw. zukünftig an Wohnraum stellt bzw. stellen wird. Diese Thematik wird in Kapitel 8 exemplarisch dargestellt.

Die qualitative Inhaltsanalyse (Kapitel 11) in Form von Fragestellungen in einer Gruppendiskussion mit Bewohnern des Stadtteils Lehen bestimmt als wichtigstes Kriterium für die Wohnqualität die „Anpassbarkeit der Wohnung“, d. h. die Möglichkeit, auf veränderte Lebensbedürfnisse zu reagieren. Dabei geht es weniger um einen Wohnungswechsel als vielmehr um die „programmierte Intelligenz“ der Wohnung, um bei veränderten Bedürfnissen in der Wohnung bleiben zu können und sie anzupassen. Vor allem ältere Bewohner, die ein soziales Netzwerk um ihre Wohnungen aufgebaut haben, das für ihre Lebensqualität von immenser Bedeutung ist, möchten ihre Wohnung nur sehr ungern aufgeben.

### **1.5 Die gewählte Stadtteilmforschungsmethode durch qualitative Analyse und Beurteilung**

Bei der Stadtteiluntersuchung des Stadtteils Lehen werden neben den messbaren quantitativen Kennzahlen zuerst empirische, qualitative Bewertungskriterien für die Beurteilung der geförderten Wohnbauten erarbeitet. Bei diesen Qualitätskriterien sollen im Hauptteil der Dissertation Anforderungen der urbanistischen Wissenschaft, der Stadt- und Raumsoziologie, der Umweltpsychologie und des gegenwärtigen Wissensstands der Wohnbauforschung ein komplexes Betrachtungs- und Beurteilungsfeld für die Auswertung einzelner geförderter Wohnbauten in Lehen eröffnen. Nach einer anschließenden wissenschaftlichen qualitativen Analyse der Wohnbauten sollen mit zuvor definierten komplexen Beurteilungskriterien jedes einzelne ausge-



wählte Wohnbauprojekt untersucht und alle miteinander verglichen werden. Gegenstand der übergeordneten Untersuchung ist die Stadtteilerneuerung in Lehen im Zeitraum der letzten 20 Jahre über Nachverdichtungen des geförderten Wohnbaus, die mit und ohne Infrastruktur, somit als Wohnungsmonostruktur oder Mischstruktur, durchgeführt wurden. In der empirischen Recherche des Stadtteils Lehen ist räumliche Implementierung von öffentlichen Einrichtungen für Bildung, Kultur und soziale Infrastruktur, die in den letzten 20 Jahren realisiert wurde, festgehalten, um den Zusammenhang von Bestandsinfrastruktur und Neubauten und ihren Programmen besser einschätzen zu können (siehe Kapitel 10).

Neben dem Lehener Park wurden zwei weitere Naherholungsgebiete im Stadtteil erschlossen. Der Lehener Salzachspitz beim neuen Flusskraftwerk Lehen und die Glanufersanierung, die Renaturierung der Glan, werden in der qualitativen Analyse der Wohnbauaufgaben „Rauchmühle“ und dem Projekt „Stadtpark Lehen“ diskutiert. Diese hochwertigen Grünräume geben dem Stadtteil neben dem Lehener Park ein neues „Freiraumflankenkonzept“ mit hoher Lebensqualität und sind wesentlicher Bestandteil des Stadtteilerneuerungskonzepts der Stadt Salzburg, das im „Räumlichen Entwicklungskonzept REK 2007“ festgehalten wurde.

Die wissenschaftliche Stadtteilanalyse soll weitere Aufschlüsse über gelöste und ungelöste Problemstellungen der Nachverdichtung über den geförderten Wohnbau und ihre Freiräume im Stadtteil Lehen offenlegen. Die Untersuchung könnte Schlussfolgerungen, wichtige Hinweise für die Weiterbearbeitung und die Methodik der Stadtteilerneuerung für Lehen oder andere Stadtteile der Stadt Salzburg aufzeigen (siehe Kapitel 4).

Bei der Recherche über den Stadtteil hat sich klar herausgestellt, dass hier primär der geförderte Wohnbau und nicht der Gewerbe- oder Bürobau forciert wurden. Eine Ausnahme bildet das Projekt des Stadtwerkareals, das rund 1000 neue Arbeitsplätze

schaffte (siehe Kapitel 12.2). Bei der Auswahl der Architekturprojekte beschränkt sich die Untersuchung auf Wohnbauvorhaben mit erlebbarer stadtteilprägender Größe und dementsprechenden Maßstab. Die allgemeine Vorgeschichte des Stadtteils Lehen (siehe Kapitel 9) und die Wohnbauentwicklung in der Stadt Salzburg (siehe Kapitel 7.5) werden in der wissenschaftlichen Arbeit nur in den wesentlichsten Grundzügen beschrieben.

Die verstärkte Wohnbautätigkeit in Lehen in den letzten 20 Jahren könnte ein Indiz dafür sein, dass im Stadtteil ungelöste Problemstellungen vorherrschten, die politisch erkannt wurden und die durch stadtplanerische und architektonische Eingriffe und ihren funktionalen Programmen verbessert werden sollten. Die zweite Möglichkeit könnte eine „passive“ Stadterneuerung über die allfällige Verfügbarkeit von Baugrundimmobilien gewesen sein, die von der Grundpreissituation, beeinflusst von den nachteiligen Eigenschaften des Stadtteils Lehen, nicht besonders hoch waren und somit den Spielraum des geförderten Wohnbaus ermöglichten. Die maximalen Grundstückspreise pro Quadratmeter Bauland für den geförderten Wohnbau werden in der Salzburger Wohnbauförderung festgehalten (siehe Kapitel 7.13). Grundstücke im Süden der Stadt Salzburg sind wegen der Bodenspekulation kaum verfügbar bzw. sehr teuer. Ob sich die Problemstellungen des Stadtteils – mit der höchsten Bevölkerungs- und Wohnungsdichte in der Stadt Salzburg, mit der Verkehrsdichte der Ignaz-Harrer-Straße (Verlängerung B1, Staudichte), der Rudolf-Biebl-Straße und der Siebenstädterstraße – über geförderte Wohnbauprojekte grundlegend verändern lassen, ist Gegenstand der wissenschaftlichen Untersuchung (siehe Kapitel 12).

Dass die Stadterneuerung im Stadtteil Lehen ohne eine radikale Veränderung der Verkehrssituation möglich ist, muss zunächst bezweifelt werden. Das Kapitel Stadterneuerung (siehe Kapitel 4) zeigt die wesentlichen Problemstellungen der Stadtplanung; die zentrale Themenstellung liegt offensichtlich in der Lösung der Verkehrsprobleme und der Reduzierung der Verkehrsimmissionen. Die durchgeführte

Gruppendiskussion der Bewohner Lehens bestätigt, dass der Verkehr als das größte Problem im Stadtteil wahrgenommen wird (siehe Kapitel 19.1.6). Es soll sich durch die Stadtteiluntersuchung herauskristalisieren, ob eine soziale Durchmischung einzelner geförderter Wohnbauten erfolgte oder ob eine einseitige Zonierung schwacher sozialer Gruppen in einem sehr dicht bewohnten Stadtteil gegeben ist bzw. in den neu errichteten geförderten Wohnbauten beibehalten wurde. Dabei beschränkt sich die Untersuchung exemplarisch auf verfügbare statistische Werte, wie den demografischen Aufbau der Bevölkerung, Altersschichten, Anteil von Migrant\*innen oder Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Stadtwerkareal Lehen (siehe Kapitel 12.2).

Es wird auch untersucht, welche Bauprojekte der vergangenen zwei Jahrzehnte Arbeitsplätze entstehen ließen und welche dieser Projekte die Nahversorgung und Infrastruktur ergänzen und entsprechende öffentliche Freizeitqualitäten aufweisen. Um die Lebensqualität im Stadtteil zu beurteilen, reicht nicht nur die Wahrnehmung der Wohnbauten und des Freiraums um das Quartier, sondern es bedarf auch der Fokussierung auf die soziale und kulturelle Stadtteilinfrastruktur, vor allem auf Bildung und Kultur. Bei dieser Untersuchung der geförderten Wohnbauten wird die Aufmerksamkeit auf die einzelnen funktionalen Programmatiken der untersuchten Bauprojekte gelegt. Neben der allgemeinen Bestandsuntersuchung der Stadtteilinfrastruktur werden auch die neu eingebrachte projektspezifische soziale Nutzungsdiversität der geförderten Wohnprojekte untersucht und Defizite und Nutzungsmonstrukturen herausgefiltert. Dabei geht es nicht um eine grundlegende soziologische Stadtteiluntersuchung, sondern es wird der Bewohner- und Wohnungsmix über die Nutzungs- und Funktionsprogramme der untersuchten neuen Wohnbauprojekte dargestellt. Die Stadtteiluntersuchung widmet sich auch exemplarisch (Stadtwerkareal) der Frage, ob die vermutete politische Absicht, den Stadtteil zu erneuern, auch Konsequenzen für die Vergabekriterien der geförderten Wohnungen hatte oder ob der Wohnbau des Stadtteils Lehen weiter das „Abstellgleis“ für sozial schwache Gesellschaftsschichten geblieben ist.

## 1.6 Ist Stadteilerneuerung eine gesellschaftliche und politische Absichtserklärung?

Die lesbare Phänomenologie der Stadtentwicklung in Salzburg (siehe Kapitel 9.1) durch den geförderten Wohnbau zeigt auch den Zusammenhang von Urbanität, Dichte und baulicher Höhenentwicklung in den einzelnen Stadtteilen. Im Süden der Stadt entstehen locker bebaute Siedlungsgebiete, während im nördlichen Lehen und im Bahnhofsviertel Stadtquartiere mit hoher Baudichte wachsen. Der Süden entwickelt sich als „Gartenstadt“ oder „Zwischenstadt“ (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001) in Form von aufgelösten Stadttagglomerationen, es gibt somit offensichtliche stadtplanerische Zielsetzungen, wobei sich die Frage stellt, nach welchen Interessen bzw. nach welchen gesellschaftlichen Positionen die lokale Stadtplanung (siehe Kapitel 11) entsteht. Weiters ist zu fragen, ob Quartiersplanungen auch Bezüge zum Stadtteil, im Besonderen zu Lehen, aufbauen, ob es stadtplanerische Änderungen und Programme (Erkenntnisse) über die Zeit gibt und warum bestimmte Stadtteile, die bereits jetzt sehr urban und dicht verbaut sind, weiter nachverdichtet und locker bebaute Stadtteile kaum nachverdichtet werden.

Bei der Wohnbaurecherche im Stadtteil Lehen stellte sich heraus, dass seitens der politischen Fraktionen nahezu keine schriftlichen Programme in Bezug auf den geförderten Wohnbau und die Stadtplanung aufzufinden waren. Auf schriftliche Anfrage nach solchen Unterlagen bei den einzelnen Parteien stellte nur eine Fraktion, die Bürgerliste, ein Konzeptpapier zur Stadt- und Wohnbauplanung zur Verfügung.

Jedes Wohnbauvorhaben in der Stadt Salzburg wird von der Grundstückswidmung und der folgenden Bebauungsplanung durch politische Gremien und den Gemeinderat geschleust. Jedes Wohnbauprojekt über 2000 Quadratmeter Nettonutzfläche muss eine zweistufige, spezielle Vertiefung des Bebauungsplans, die sogenannte Grund- und Aufbaustufe, durchwandern, dies ist eine Voraussetzung für die Bau-

bewilligung. Wohnbauprojekte dieser Größenordnung müssen in der Stadt Salzburg neben den politischen Gremien auch im Gestaltungsbeirat mehrfach begutachtet und positiv beurteilt werden. Die Projektfindung der geförderten Wohnbauten erfolgt meist über Wettbewerbe oder Gutachterverfahren. Der Gestaltungsbeirat ist ein Gremium von fünf externen hochqualifizierten Fachleuten aus den Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung. Die notwendige Begutachtung der Aufbaustufenplanung, die etwa der Planungsgenauigkeit einer Entwurfs- bzw. Baubewilligungsplanung entspricht, ist gesetzlich im Salzburger Bautechnikgesetz (§ 8b) geregelt.

In den Salzburger Printmedien sind „fehlende Baulandreserven“ ein Dauerbrenner. Die hohen Kosten des Wohnbaus und der Mieten sollen laut Medienberichten auch im Mangel an Bauland begründet sein. Die jährlich steigenden Grundkosten, hervorgerufen durch Bodenspekulation, zeigen sich in der durchschnittlichen Preissteigerung von Bauland. Baugrund hat sich in den letzten fünf Jahren um 100 Prozent verteuert. Dass die Verfügbarkeit von Bauland für den geförderten Wohnbau mit politischen Entscheidungsprozessen zu tun hat, wird in Kapitel 11 (Qualitative Inhaltsanalyse) erörtert. Johannes Voggenhuber beschreibt in seinem Buch „Berichte an den Souverän“, wie die Salzburger Stadtpolitik und die Stadtplanung den Grundstücksmarkt über das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) und die Vertragsraumordnung §14 Mitte der Achtzigerjahre steuerten (Voggenhuber, 1988).

Die politischen Entscheidungsträger steuern mit dem REK bewusst eine städtebauliche Verdichtung der Stadt nach innen, beeinflussen somit auch den Grundstücksmarkt und folglich die Preisentwicklung für Bauland. Wenn wenig Bauland zur Verfügung steht und kein neues Bauland gewidmet wird, beginnt sich wegen des Mangels an Bauland die Preisspirale nach oben zu drehen. Die politisch gesteuerte Nachverdichtung in der Stadt Salzburg nach innen kann ein politischer Einflussfaktor für die vielen Wohnbauvorhaben im Stadtteil Lehen in den letzten 20 Jahren sein.

Weitere Faktoren für die Nachverdichtung des Stadtteils – neben einer möglichen Konzipierung der Stadtteilerneuerung – sind die zentrale Stadtlage, die gute Erreichbarkeit des Stadtteils über zwei neu errichtete S-Bahn-Haltestellen, die nahe Anknüpfung an die Autobahn, Salzburg-Mitte, und ein gut ausgebautes öffentliches Obusnetz.

Ob die geringen öffentlichen Reaktionen der Langzeitbewohner des Stadtteils auf die Wohnbaunachverdichtung mit der bereits ohnehin hohen Bewohneranzahl der Mietwohnungen zu tun hat, kann nur vermutet werden.

Mieter haben andere Rechte als Eigentümer und werden in den Fragen der Bauverfahren bzw. der baulichen Entwicklung ihrer Umgebung durch die Eigentümer der Liegenschaften vertreten.

Bereits in den Siebzigerjahren bildete sich laut Magdalena Oberpeilsteiner (Oberpeilsteiner, 2012) in Lehen eine Bürgerinitiative gegen die steigende Verkehrsbelastung durch den Zuzug von Bewohnern neuer Wohnbauvorhaben. Die in anderen Stadtteilen oft sehr emotional geführten öffentlichen Diskussionen bei der Errichtungsabsicht größerer Wohnbauvorhaben, wie beim Wohnbau der Heimat Österreich in der Paris-Lodron-Straße (2012), beim Bauvorhaben „Riedenburgkaserne“ (2013, geplante Fertigstellung 2019) oder dem Bauvorhaben „Rehrlplatz“ (ab 2011, noch nicht abgeschlossen), das eine mehrjährige Auseinandersetzung hervorgerufen hatte, fanden im Stadtteil Lehen nicht statt.

Auffallend ist, dass es zwischen den inhaltlichen Vorgaben vor einem Wettbewerb und dessen Ergebnissen oft gravierende Diskrepanzen gibt. Erfahrungsgemäß geht es bei diesen Projektpräsentationen in den Anrainerdiskussionen weniger um den Wohnbau oder die Architektur als um den bestehenden und den zusätzlich zu erwartenden Verkehr.

## 1.7 Forschungsansatz

Zunächst werden der Forschungsansatz und die Forschungsmethoden der Arbeit dargestellt und mittels der wissenschaftlichen Forschungsfragen die relevanten Thesen benannt. Um die wissenschaftliche Bearbeitung der „Stadtteilerneuerung über den geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen“ darzustellen, ist eine vorangehende begriffliche Auseinandersetzung mit den Termini „Stadtteilerneuerung“ und „Stadterneuerung“ erforderlich. In der spezifischen Fachliteratur wird der Begriff Stadterneuerung ausführlich definiert und bearbeitet.

Unter Stadterneuerung versteht Lichtenberger vorwiegend *„die ordnungspolitischen Maßnahmen der öffentlichen Hand unter Bezug auf die physische Struktur des Stadtraumes“* (Lichtenberger, 1990, S. 16). Schmitt erläutert den Begriff der Stadterneuerung folgendermaßen: *„damit ist die Frage, was Stadterneuerung – im Sinne von räumlicher Planung – tun kann, um die beschriebene Benachteiligung in den betroffenen Stadtteilen zu beeinflussen. Stadterneuerung wird dabei als öffentliche Aufgabe verstanden und als ein Handlungsfeld der Planung betrachtet: Der Begriff ‚Stadterneuerung‘ wird als umfassender Dachbegriff sowohl für die traditionellen als auch die neuen Aufgabenfelder verwandt“* (Schmitt, 2005, S. 221). Hatz definiert den Begriff Stadterneuerung so: *„Stadterneuerung ist eine der immanenten und notwendigen Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik, wenn Abwertung und Verfall innenstadtnaher Wohngebiete verhindert werden sollen. Die Zielsetzung von Stadterneuerung ist aber nicht nur eine bauliche, sondern auch eine soziale und betrifft damit die sozialräumliche Struktur von Städten. Stadterneuerung erfordert daher in mehrfacher Weise stadtentwicklungspolitische Maßnahmen“* (Hatz, 2004, S. 77). Dabei handelt es sich um Teile oder Bereiche einer Stadt, die untersucht werden, wobei aber nicht die gesamte Stadt betroffen ist, wenn von Erneuerung gesprochen wird, und dies im Eigentlichen nur auf gesonderte Gebiete bzw. Bereiche einer Stadt Anwendung findet sowie im Detail untersucht werden kann.

Es wird daher in dieser Arbeit der Begriff „Stadtteilerneuerung“ zusätzlich zu „Stadterneuerung“ definiert. Stadtteilerneuerung setzt sich mit partiellen Verbesserungen des sozialen und gebauten Stadtkörpers auseinander, diese erfolgen zumeist über den auslösenden „Zugriff“ (Intervention) der Kommune. Gegenwärtig ist in den desolaten Stadtteilen nicht mehr davon auszugehen, dass ausschließlich private Investitionen den Verfall der Bausubstanz verhindern.

Die komplexen Ursachen für den Niedergang ganzer Stadtviertel können evaluiert und erforscht werden. Die Filtering-Theorie beschreibt diese Verwahrlosung (siehe Kapitel 4). Sind bereits ganze Stadtteile desolat, wird eine Revitalisierung durch Einzelpersonen nahezu unmöglich, weshalb diese der öffentlichen Hand überantwortet wird. Dabei geht es nicht mehr um die Weiterführung der städtebaulichen Konzepte der Moderne und des Funktionalismus des 20. Jahrhunderts, sondern um Neubauten, Nachverdichtungen und bestandssichernde Maßnahmen zur Stadtteilerneuerung.

Hierbei handelt es sich immer um spezifische und ausbalancierte Interventionen des Stadtumbaus. Bei der Stadtteilerneuerung muss sichergestellt werden, dass die Stadt oder der Stadtteil an Diversität und Urbanität gewinnt, vorhandene Strukturen nicht durch missverstandene Nachverdichtung infrage gestellt werden und sich bestehende Probleme nicht noch verschärfen. Stadterneuerung beschränkt sich nicht auf bauliche Intervention im Stadtteil, sondern schließt komplexe soziale und urbane Entwicklungen und formelle wie informelle Steuerungsmaßnahmen ein.

Als Forschungsansatz wird die Stadtteiluntersuchung in Hinblick auf den geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen vor der qualitativen empirischen Untersuchung und Bewertung zunächst in einen allgemeinen, übergeordneten urbanen Zusammenhang mit der europäischen Stadt, der Stadtagglomerationen, der Stadtentwicklungstheorien, der Raum- und Stadtsoziologie und der Stadtökonomie gestellt. Die Darstellung



der grundsätzlichen theoretischen und wissenschaftlichen Inhalte von Stadt- und Raumsoziologie, Umwelt- und Stadtpsychologie sowie Städtebau ist Voraussetzung für das Verständnis der Entwicklung der Stadt im 19., 20., und 21. Jahrhundert und stellt auch eine Vorbereitung und Sensibilisierung für gesellschaftswissenschaftliche Fragestellungen bei der Untersuchung des Stadtteils und der Wohnbauprojekte dar.

Die Stadt Salzburg zeigt in ihrer historischen und sozialen Entwicklung die wesentlichen Merkmale und Kriterien einer europäischen Stadtmorphologie. V. M. Lampugnani sagt zum historischen Stadtzentrum: *„Es ist ein Lehrstück, weil viele seiner Eigenschaften extrapoliert und in neue städtische Projekte übertragen werden können und müssen, um analoge positive Eigenschaften zu erzielen“* (Lampugnani, 2007, S. 15). Lampugnani sieht das hohe Potenzial der europäischen Stadtmorphologie und ihrer Transformationsmöglichkeiten in der gegenwärtigen und zukünftigen Stadt.

Die Erkenntnisse der Stadtteilerforschung bilden für die Stadtplanung der Stadt Salzburg wichtige wissenschaftliche Analysen und Reflexionen bzw. können zukünftige Strategien der Stadtteilerneuerung unterstützen. Zudem sind viele Merkmale und wissenschaftliche Erkenntnisse auch auf andere Städte übertragbar und somit von wissenschaftlichem Interesse.

Der zu untersuchende Salzburger Stadtteil Lehen zeigt viele typologische Kennzeichen der europäischen Stadtkultur und wirft Fragestellungen auf, die im Kontext zu den europäischen Stadtstrukturentwicklungen zu diskutieren sind. Neben den allgemeinen soziologischen und urbanen Merkmalen zeigt Lehen spezifische Ausprägungen und Problemstellungen, die in dieser Arbeit empirisch fokussiert, analysiert und bewertet werden. Die Stadtteiluntersuchung Lehen erfolgt primär über das Gebaute im Zusammenhang zum unbebauten, öffentlich-sozialen Stadtgefüge anhand von Neubauten des geförderten Wohnbaus in den letzten 20 Jahren. Dass Raum- und Sozialstrukturen sowie soziale Handlungsabläufe nicht voneinander trennbar sind,

sondern einen nach Dürckheim „gelebten Raum“ (Hasse, 2005) bilden, zeigt die nachfolgende theoretische Auseinandersetzung mit Raum- und Stadtsoziologie und Umweltpsychologie.

Hinter dem ersichtlich Gebauten verbirgt sich eine unsichtbare soziale, urbane Struktur und räumliche Geometrie im einzelnen Objekt und folglich im vernetzten Bezug zum Quartier und zum Gesamtorganismus der Stadt.

Die deduktive Annahme einer Wechselbeziehung von Stadtgebilde und Gesellschaft begründet sich einerseits in der Theorie der Stadtsoziologie und des Städtebaus, andererseits in den nachvollziehbaren dynamischen Strukturwandlungen des zu untersuchenden Stadtteils. Dabei geht es um einen qualitativen empirischen Diskurs mit wissenschaftlichen Einzelanalysen von geförderten Wohnbauten und Nutzungsmischungen, aber genauso um den empirischen Vergleich der einzelnen untersuchten Wohnbauprojekte und deren Freiräume untereinander und die qualitativen wissenschaftlichen Objektivierungsversuche der Auswirkung auf die spezifische Stadterneuerung des Stadtteils Lehen.

Komplexe Stadtentwicklungsprozesse können nur in ausgewählten Teilbereichen verglichen und bewertet werden, sonst wäre das eine „Anmaßung“ gegenüber der Stadt, dem gesamten „Sozial- und Stadtkunstwerk“ als Spiegel unserer komplexen, sich über die Geschichte wandelnden Lebenskultur. Stadt beinhaltet Chaos, Irrationalität und Pluralität und entzieht sich zunächst immer dem Ordnungssystem der Planung und folglich der Analysemethoden.

Die Stadt ist der große Entwurf und das Dokument von Fragmenten, von komplexen Interaktionen, und kann nur in bestimmten Teilbereichen, also fragmentiert, niemals im Ganzen, erfasst werden. Stadtforschung kann nur interdisziplinär wissenschaftlich bearbeitet werden oder fragmentiert sich als wissenschaftlicher Teilaspekt.

Die Stadtteilmorphologie Lehen zeigt die vielschichtigen Merkmale der kompakten Stadt als Stadterweiterungsentwicklung der Stadt Salzburg des 19. und 20. Jahrhunderts, der inneren Peripherie und der suburbanen Stadtentwicklung und beschreibt somit eine mehrfach hybride Stadtstruktur.

Die verallgemeinernden theoretischen Stadttypologien sowie ihre Teilbereiche und gesellschaftswissenschaftlichen Erkenntnisgrundlagen werden im Hauptteil der Dissertation zunächst allgemein theoretisch und anschließend am Beispiel Lehen diskutiert. Als Voraussetzung für die qualitative empirische Untersuchung der Stadterneuerung durch den geförderten Wohnbau und die Bewertung des Stadtteils Lehen ist zunächst die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der europäischen Stadtkultur, der kompakten Stadt, der suburbanen Stadtgebilde, der inneren Peripherie, der Stadterneuerung, der historischen Entwicklung der Stadt, des Stadtteils und der sozialen und städtebaulichen Entwicklungen unumgänglich.

Die Stadtteiluntersuchung Lehen anhand des geförderten Wohnbaus filtert die wesentlichen qualitativen Kennwerte des Stadtteils heraus und bringt diese Qualitätskriterien in einen allgemeinen thematischen Zusammenhang mit der Stadt Salzburg (siehe Kapitel 9).

Inhalte als Beurteilungskriterien für die Stadtteilerneuerung bzw. Stadterneuerung durch den geförderten Wohnbau sollen immer im urbanen Kontext des Stadtteils diskutiert werden. Dabei geht es nicht um die romantische Vorstellung einer Erneuerung des „Mythos“ der alten verlorenen europäischen Stadtmorphologie, sondern um einen kontextuellen, qualitativen, nachvollziehbaren und inhaltlichen urbanen Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der europäischen Stadtkultur, im Speziellen mit der Stadt Salzburg. Quantitative Begriffe, wie sie üblicherweise in der Auslegung von Dichte als numerisches Prinzip – also Bebauungsdichte, Bevölkerungsdichte, Wohnungsdichte – verstanden werden, stehen qualitativen Begriffen wie

soziale Dichte, kulturelle Dichte, Erlebnisdichte, Mischungsdichte gegenüber. Die Untersuchungen negieren nicht die Entwicklungen, die in Kapitel 3 dargestellt werden, sondern versuchen auch die Stadtgeschichte der suburbanen Stadtentwicklung als Teil der europäischen Stadtgeschichte zu begreifen. Der suburbane Stadtraum befindet sich genauso wie die kompakte Stadt immer in Entwicklung und Transformation und wird sich voraussichtlich in ein diverses zukünftiges europäisches Stadtgebilde weiterentwickeln. Der suburbane, periphere Stadtraum ist Ausdruck einer Gesellschaft in einer Zeitepoche und ist Teil der europäischen Stadtgeschichte und ihrer Wandlungsprozesse.

Die qualitativ empirischen Beurteilungssysteme der Stadtteiluntersuchung sind das Ergebnis der Auseinandersetzung mit der theoretischen Stadt- und Wohnbauforschung und sollen in der gewählten empirischen Untersuchung immer nachvollziehbar und begründbar bleiben. *„In der qualitativen Forschung besteht ein ‚Beweis‘ (wenn dieses angstbesetzte Wort denn überhaupt verwendet werden muss) im Nachweis einer sinnfälligen Beziehung; qualitative Forschung hat sich die Bürde der Plausibilität auferlegt. Ich bin zu der Ansicht gelangt, dass diese Last schwerer und drückender ist als die von der quantitativen Forschung eingegangene Verpflichtung, eine Erklärung zugunsten einer anderen auszuschließen, gleichgültig, wie es um die logische Kohärenz bei beiden bestellt ist. Empirische Plausibilität ergibt sich daraus, dass man die logischen Verknüpfungen zwischen Phänomenen zeigt, die sich konkret beschreiben lassen“* (Sennett, Verfall und Ende des öffentlichen Lebens: Die Tyrannei der Intimität, 2008, S. 93).

Der qualitative empirische Forschungsansatz versucht laut der wissenschaftlichen These von Sennett, sich mit den sinnvollen Beziehungen von Gesellschaft, gebauter Umwelt und Stadt auseinanderzusetzen. Die einzelnen Untersuchungen der Neubauten des geförderten Wohnbaus und ihrer Freiräume sollen begründbar, plausibel und nachvollziehbar dargestellt und beurteilt werden. Udo Kuckartz sagt: „Quali-

tative Verfahren arbeiten demgegenüber mit nicht-numerischen Daten, postulieren Offenheit, Authentizität und basieren auf der Interaktion und Kommunikation von Forschenden und Forschungsteilnehmenden. Bei den qualitativen Verfahren geht es stärker um die Sichtweisen der Forschungsteilnehmenden, um die Bedeutung, die sie dem Forschungsgegenstand beimessen, um ihre Motive und biographische Bezüge“ (Kuckartz, 2014, S. 28).

Mixed Methods ist ein Forschungsansatz von quantitativer und qualitativer Methodik wie „Experteninterviews, Leitfadeninterviews, qualitative Inhaltsanalyse aber auch quantitative Erfassung von sozialen Phänomenen“ (Kuckartz, 2014, S. 29). „Unter Mixed Methods wird die Kombination und Integration von qualitativen und quantitativen Methoden im Rahmen des gleichen Forschungsprojekts verstanden. Es handelt sich um die Forschung, in der die Forschenden im Rahmen von ein- oder mehrphasig angelegten Designs sowohl qualitative als auch quantitative Daten sammeln. Die Integration beider Methodenstränge, d. h. von Daten, Ergebnissen und Schlussfolgerungen erfolgt je nach Design in der Schlussphase des Forschungsprojektes oder bereits in frühen Projektphasen“ (Kuckartz, 2014, S. 33). Die vorliegende Forschungsarbeit bedient sich ausschließlich der qualitativen Forschungsmethodik.

Bei der qualitativen empirischen Untersuchung werden unterschiedliche geförderte Wohnprojekte, ihre Freibereiche und öffentlichen Raumpotenziale auf Qualitäten der Stadtbildungskräfte untersucht und anhand eines empirischen Bewertungssystems dargestellt. Hierbei werden verschiedene Wohnbaukonzepte, die dem Stadtraum eher „qualitative urbane Dichte“ hinzufügen, und Projekte, die eher antiurban und monofunktional dem Stadtteil Kräfte absaugen und somit dem Überbegriff der „Stadtauflösung“ folgen, dargestellt und verglichen. Der geplante öffentliche Raum in seiner Funktion als Ort der sozialen Begegnung und des sozialen Austauschs wie auch die räumliche Verknüpfung einzelner baulicher Eingriffe als Wegverbindung im Stadtteil wird dabei ebenfalls analysiert und beurteilt.

Die Kriterien der qualitativen Bewertung der Wohnbauprojekte sind nicht in Zahlen messbar, werden aber in einer eigenen qualitativen Bewertungsuntersuchung miteinander verglichen. Somit soll nach Sennett eine „*empirische Plausibilität*“ (Sennett, *Verfall und Ende des öffentlichen Lebens: Die Tyrannei der Intimität*, 2008) erreicht werden (siehe Kapitel 12). Die Kapitel „Europäische Stadt“ und „Suburbane Stadträume“ versuchen die Qualitätskriterien bzw. Antithesen und die Entwicklung qualitativer Bewertungskriterien nachvollziehbar zu machen.

Eine allgemeine qualitative vergleichbare Bewertungsskala für Wohnbauten und ihre Freiräume wird für die Stadtteiluntersuchung entwickelt, diese versucht objektivierbare Kennwerte herauszufiltern und die untersuchten Projekte vergleichbar und bewertbar zu machen. Diese Kennwerte werden in einen übergeordneten urbanen Kontext gestellt, womit sie die Stadteilerneuerungsentwicklung sichtbar machen.

Eine qualitative Inhaltsanalyse zu speziellen Fragen der Stadtplanung, der Liegenschaftsverwertung und des Wohnbaus in der Stadt Salzburg ist ein weiterer wesentlicher Teil dieser wissenschaftlichen Forschung und der nachfolgenden empirischen Auswertung. Der umfassende Fragenkatalog erging an Bauträger, die Stadtplanung des Magistrats Salzburg, Vertreter der politischen Fraktionen und Architekten und bildete die Grundlage für eine Bewohnergruppendifferenzierung im Stadtteil Lehen und deren Auswertung. Dies soll Einblick in die Salzburger Planungskultur und ihre spezifischen Problemstellungen geben. Die Ergebnisse der Inhaltsanalyse sollen zeigen, welche Absichten und Interessen seitens der unterschiedlichen Stakeholder gegeben sind, welche Gemeinsamkeiten und Widersprüche bei den einzelnen Stakeholdern vorliegen, und klären, ob sich die Wohnbauplanungskultur im Widerspruch oder in einer „Parallelplanungskultur“ zur allgemeinen Stadtplanung in der Stadt Salzburg befindet.

## 1.8 Wissenschaftliche Fragestellung und Thesen zur Stadteilerneuerung durch den geförderten Wohnbau

Aus dem Forschungsansatz kristallisieren sich folgende wissenschaftliche Fragestellungen und Thesen heraus:

1. Was kann die Nachverdichtung eines kompakten Stadtteils über den geförderten Wohnbau, der vor allem in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist, durch die Wohnbauten der letzten 20 Jahre für die Stadteilerneuerung bewirken und welche Erkenntnisse lassen sich daraus ziehen?
2. Über den theoretischen Ansatz, die Wirksamkeit von möglichen „Bauwerksprogrammen“ des geförderten Wohnens herauszufiltern, stellt sich die Frage, ob die geförderten Wohnbauten und ihre Freiräume Auswirkungen und Lösungsansätze für eine Stadteilerneuerung darstellen.
3. Soll ein hochverdichteter Stadtteil mit Freiraumdefiziten wie Lehen überhaupt weiter nachverdichtet werden und welche anderen Strategien einer zielführenden Stadteilerneuerung werden gegebenenfalls benötigt?
4. Der Stadtteil Lehen wird durch drei starke Verkehrsachsen (Ignaz-Harrer-Straße, Siebenstädterstraße, Rudolf-Biebl-Straße) mit hohem Verkehrsaufkommen zerschnitten, diese Lebensunwirtlichkeit beeinträchtigt den öffentlichen Raum und die Lebensqualität im Stadtteil erheblich. Eine der wichtigsten Aufgabenstellungen in hochverdichteten Stadtquartieren sind Lösungsansätze für den privaten und öffentlichen Verkehr, dies beeinflusst die individuelle und öffentliche Freiraumqualität unmittelbar.

5. Was versteht man unter Urbanität? Zeigt die Stadteilerneuerung von Lehen ein falsches Verständnis von Urbanität und der Lösung urbaner sozialer Problemstellungen?
6. Lassen sich am Beispiel Stadtteil Lehen die stadtplanerischen (Fehl-)Entwicklungen der letzten 50 Jahre ablesen und können die im räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg geforderten und mittlerweile realisierten öffentlichen Freiraumkonzepte wesentliche Verbesserungen erreichen?
7. Ist die Stadteilerneuerung in Lehen eine strategische Stadtplanung, die den erkennbaren Defiziten des Stadtteils entgegenwirkt, oder sind primär politische und ökonomische Auslöser des allgemein ungelösten Wohnungsmarkts die Ursache für die Nachverdichtung des Stadtteils über den geförderten Wohnbau?
8. Ist die Verwertung der drei wichtigsten Liegenschaften im Stadtteil (Stadtwerkareal, Neue Mitte Lehen, Parklife) eine übliche Investorenbaugeschichte oder liegt hinter den ökonomischen Investitionen eine übergeordnete stadtplanerische Absicht, die den Stadtteil und seine sozialen und urbanen Defizite verbessern konnte?
9. Hat die Stadtplanung in Lehen die Bedeutung öffentlicher Raumsequenzen vorab erkannt und in den einzelnen Projektrealisierungen übergreifend stadtplanerisch gesteuert?
10. Sollten tatsächlich übergeordnete stadtplanerische Absichten in der Verwertung der drei Liegenschaften ablesbar sein, ist zu klären, ob sie auch in der gebauten und sozialen Realität (Umwelt) ablesbar sind.



## 1.9 THESEN: Deduktive Theorien

1. Nachverdichtung über den geförderten Wohnbau in Stadtteilen mit hoher Dichte, hoher Wohnungsanzahl, Problemen mit sozialen Schichten, Gentrifizierung, Monostrukturen, fehlenden Freiräumen und ungelösten Verkehrsproblemen kann keine Stadteilerneuerung bewirken.
2. Eine bauliche Nachverdichtung bedingt eine hochwertige öffentliche Freiraumplanung mit übergeordneten Freiraumvernetzungen.
3. Stadteilerneuerung ohne Lösung der Verkehrsproblematik ist nicht ausführbar. Die neu geschaffenen öffentlichen Freiräume müssen verkehrsfrei gehalten werden. Die Verkehrsprobleme im Stadtteil müssen gelöst werden.
4. Urbanität entsteht nicht durch Nachverdichtung des geförderten monofunktionalen Wohnbaus, sondern durch urbane Mischung, es braucht eine öffentliche-gewerbliche Sockelzone (Erdgeschoßzone) und eine hohe Diversität an Funktionsnutzungen im Stadtteil, diese ist in einzelnen Quartieren sicherzustellen.

## 1.10 Wissenschaftliche Methodik zur qualitativen Bewertung der europäischen Stadt

Die Fragestellung der empirischen Stadtteiluntersuchung nach den Auswirkungen des geförderten Wohnbaus auf die spezifische Stadtteilerneuerung in Salzburg-Lehen wird vor der qualitativen empirischen Untersuchung und Bewertung zunächst in einen allgemeinen übergeordneten urbanistischen Zusammenhang mit der europäischen Stadtgeschichte und ihren Stadtentwicklungstheorien gestellt. Dazu ist die Darstellung der grundsätzlichen theoretischen und wissenschaftlichen Inhalte von Stadtsoziologie, Raumsoziologie und Städtebau die Voraussetzung für das Verständnis der Entwicklung der Stadt im 19., 20. und 21. Jahrhundert.

Die qualitativen Daten werden logisch in der Form der Triangulation des Forschungsgegenstands aus mehreren Blickwinkeln betrachtet (vgl. U. Flick zitiert nach D. Hoffmann, 2006, <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs0603266>) [Zugriff am 25.06.2018]. Die Methodentriangulation benutzt Forschungsinstrumente wie erstens Interviews (Experten, Politiker, projektinvolvierte Personen), zweitens einen speziell entwickelten Fragebogen in Form einer qualitativen Inhaltsanalyse, drittens werden Kriterien der qualitativen und quantitativen Untersuchungsergebnisse der Wohnbauprojekte in einer eigenen Bewertungsuntersuchung miteinander verglichen; somit soll eine „*empirische Plausibilität*“ nach Sennett (Sennett, Verfall und Ende des öffentlichen Lebens: Die Tyrannei der Intimität, 2008) erreicht werden.

Dieter Hoffmann-Axthelm beschreibt Empirie folgendermaßen: „*Wohlverstanden hieße Empirie, einerseits zu sehen, was am einzelnen Ort ist, zum anderen aber, transparent zu machen, was an den vielen anderen Orten ist*“ (Hoffmann-Axthelm, Peripherien, 1998, S. 112). Im Fall der wissenschaftlichen Untersuchung könnte auch die umgekehrte Argumentation gelten, das Allgemeine vieler europäischer Städte zu analysieren und dann im Einzelnen sichtbar zu machen. Die Stadt Salzburg zeigt

in ihrer historischen und sozialen Entwicklung die Merkmale und Kriterien einer europäischen Stadtmorphologie. Die allgemeinen Erkenntnisse der Stadtentwicklung, der Raumsoziologie und der Stadtsoziologie werden auf das Stadtkonstrukt Salzburg und auf die Stadtteilanalyse des Stadtteils Lehen übertragen.

Der theoretische Ansatz versucht die Wirksamkeit von richtungweisenden Bauwerksprogrammen des geförderten Wohnens erkenntlich zu machen, also herauszuarbeiten, ob die geförderten Wohnbauten und ihre Freiräume Auswirkungen und Lösungsansätze für eine Stadtteilerneuerung darstellen. Hinter dem sichtbar Gebauten verbirgt sich eine unsichtbare soziale und urbanistische Geometrie im einzelnen Objekt und folglich im vernetzten Bezug zum Quartier und zum Organismus der Stadt.

Hier wird natürlich auch die Frage gestellt, ob solche Vergleiche und Interpretationen noch sinnvoll sind, Einwände zur Bedeutung bzw. zur Sinnhaftigkeit eines gegenwärtig geplanten öffentlichen Raums werden von Sieverts, Koolhaas und Flusser grundsätzlich infrage gestellt (siehe Kapitel 3).



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Teil





# 2

## Die europäische Stadt

## 2.1 Die Geschichte der europäischen Stadt nach der Öffnung der fortifikatorischen Grenzen im 19. Jahrhundert

Leonardo Benevolo beschreibt den Ursprung der Stadt als ein „mit Privilegien versehenes Machtzentrum“, das auf der Kultur der Arbeitsteilung basiert und auf dessen Grundlage Entwicklung im Voraus planbar wurde (Benevolo, 1983, S. 19). Die ökonomischen Veränderungen bewirken gesellschaftliche und politische Umstrukturierungen, Verschiebungen von Machtverhältnissen und eine folglich veränderte Sozialhierarchie in der Stadt und im Bezug der Stadtbewohner auf die Landbevölkerung. Die soziale Struktur bildet die räumliche Struktur der Stadt, die räumliche Struktur fasst die Ordnungs- und Machtstruktur der Stadt und ordnet reziprok das gesellschaftliche Leben. Städte bilden jeweils eine individuelle Geschichte und Kultur, die sich in ihrer räumlichen und gestalterischen Struktur spiegelt. Die Stadt steht ökonomisch wie auch kulturell immer in Konkurrenzdruck mit anderen Städten, somit entwickelt sich eine spezifische Stadtkultur. Die Stadt war ein Zentrum für Wirtschaft, Religion, Politik, Bildung und Kultur und strebte zu größter Unabhängigkeit und Selbstständigkeit.

Henri Lefebvre verwendet unterschiedliche Definitionen von Stadt, eine zeigt den bedingten Zusammenhang von Gesellschaft und Stadt: „[...] Stadt als Übertragung der Gesellschaft auf das Terrain vor, also nicht nur auf den erfahrbaren Standort, sondern auf die durch Denken erkannte und erfasste besondere Ebene, die die Stadt und das Urbane bestimmt“ (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 94).

Eine Stadtkultur wird von der geografischen Lage und den klimatischen Bedingungen stark geprägt. Städte konzentrieren einzigartige gesellschaftliche, kulturelle, ökonomische und politische Zusammenhänge. Die Stadt befreit den Menschen vom „Joch des Landlebens“ und eröffnet neue ökonomische, politische und gesellschaftliche Freiheiten und Handlungsspielräume. Die soziale Hierarchie „ferne Ordnung“ (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016) der Stadt ist im Stadtbild und der Stadtstruk-



tur erkenntlich. Die Stadt ist eine materialisierte Gesellschaftsordnung und offenbart Machtverhältnisse, politische und wirtschaftliche Entwicklungen, vor allem in gebauten Schnittstellen von Krisenzeiten, die morphologisch im Stadtkörper abzulesen sind.

Die meisten europäischen Städte entwickelten sich erst im Mittelalter, somit ist ihre Geschichte im Vergleich zu den antiken asiatischen Stadtkulturen sehr jung. Die europäische Stadtgeschichte weist ausgehend vom Mittelalter bis Mitte des 19. Jahrhunderts einen kontinuierlichen Entwicklungsfluss in steten Schritten auf, dies wird in dieser Forschungsarbeit nicht näher behandelt.

Aus der Sicht des Taylorismus und Fordismus verursachten die Veränderungen, die das industrielle Zeitalter mit sich brachte – die Standardisierung und Normierung der Produktion, der starke Bevölkerungszuwachs durch den Zuzug aus ländlichen Gebieten und die Öffnung der fortifikatorischen Grenzen der historischen Kernstädte –, verursachten die großen Veränderungen in einer stadtmorphologischen, kontinuierlichen Stadtgeschichte. Henri Lefebvre beschreibt die Veränderung der Stadt durch die Industrialisierung: *„Dieser Prozess ist seit eineinhalb Jahrhunderten unbestritten der Motor gesellschaftlicher Veränderungen. Unterscheidet man zwischen Auslöser (Induktor) und Ausgelöstem (Induziertem), lässt sich sagen, dass der Prozess der Industrialisierung der Auslöser ist und zum Ausgelösten die Probleme bezüglich Wachstum und Planung, Fragen zur Stadt und der Entwicklung der städtischen Realität gehören, nicht zu vergessen die wachsende Bedeutung von Freizeit und Fragen zur ‚Kultur‘“* (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 29).

Kapitalisten definiert Samuel Taylor Coleridge als Menschen, die „die Arbeiter zu ihrer Verfügung“ hatten, der Marxismus erweiterte den Begriff „industrieller Kapitalismus“ mit „über Arbeiter verfügen und Maschinen befehligen“ (Sennett, Der flexible Mensch. Die Kultur des neuen Kapitalismus, 2000, S. 9).

Die Öffnungen der Stadtgrenzen in der Zeit des 19. Jahrhunderts, der Zustrom von Landbevölkerung als Arbeitskräfte für Industrie und Gewerbe in städtische Ballungsräume und die neuen Verkehrswege verursachten die großen gesellschaftlichen Umbrüche, die die gewachsene Kernstadt nicht mehr bewältigen konnte.

Lefebvre erörtert: *„Die industrielle Produktion bringt nach einem gewissen Wachstum die Urbanisierung hervor; sie liefert dafür die Bedingungen, eröffnet die Möglichkeiten.“* Lefebvre beschreibt das marxistische Denken so: *„Für Marx selbst lag der Zweck, der Sinn der Industrialisierung in sich selbst“*, und erweitert die marxistische Ideologie damit, *„dass die Urbanisierung und das Urbane den Sinn der Industrialisierung enthalten“* (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 123).

Unzureichende hygienische Verhältnisse, mangelnde Belichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten und eine hohe Dichte von Menschen auf knappem Wohnraum waren die ungelösten Probleme der historischen Kernstadt.

Der ungehinderte Transport durch enge Gassen war durch neue Anforderungen an die Mobilität nicht mehr gewährleistet. Die Industrialisierung benötigte für die Arbeiter neue Wohnorte, was zu Stadterweiterungen und Vorstädten führte.

Ein primäres Kennzeichen der europäischen Stadt, die kompakte Zentralität hinter geschlossenen Mauern, wurde durch das Öffnen des Stadtkörpers und die Ausdehnung in städtisches Umland in Form von Stadterweiterungszonen sukzessiv aufgehoben.

Die wesentlichen allgemeinen Kennzeichen der europäischen Stadtgeschichte sind Dichte, Urbanität, Diversität (Heterogenität), Zentralität, Identität und der geschlossene politische und ökonomische Raum. Diese Charakteristika der Stadt werden nachfolgend einzeln dargestellt und in Kapitel 3 in ihrer Veränderung erörtert.

## 2.2 Dichte

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.

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 Erlebnis-dichten, 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 Umland waren die bauliche Reaktion auf umfassende neue gesellschaftliche Anforderungen, darunter eine neue Mobilität und ökonomische Veränderungen. Die Auflösung von Dichte in suburbane Stadtgebilde (siehe Kapitel 3.1) stellt den Begriff Dichte als Voraussetzung für Urbanität grundsätzlich infrage.

### 2.3 Urbanität

*„Urbanität ist neben dem Wertbegriff immer ebenso ein Unterscheidungsbegriff. Auch hier können sich die Gegenbilder je nach historischer Problemlage wandeln: war es lange Zeit das Ländliche im Gegensatz zum Städtischen, so wird es um 1900*

*das Kleinstädtische im Unterschied zum Großstädtischen und in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts das Suburbane im Unterschied zum Kernstädtischen“ (Sonne, 2017, S. 15).*

Urbanität ist ein gelebter Prozess, der Austausch von Individuum und Gesellschaft. Laut Häußermann und Siebel (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992, S. 7–9) lässt sich Urbanität im sozialökologischen, funktionalistischen, sozialpsychologischen, politischen und zivilisationsgeschichtlichen Ansatz darstellen und diskutieren. Urbanität umreißt die Lebensformen, die Gesellschaftskultur in den einzelnen Stadtgebilden.

Urbanität wird oft zum Thema, wenn sich Fehlentwicklungen des städtischen Gefüges abzeichnen, also Störungen, die unsere Aufmerksamkeit erwecken. Gesellschaftliche Monostrukturen, verfallende Stadtgefüge, Abwanderungserscheinungen, ökologische Unzumutbarkeit und ökonomische Krisen sind Indikatoren für urbane Störungsprozesse und erregen die Aufmerksamkeit der Gesellschaft. Der ökonomische Niedergang von Industriegebieten wie z. B. dem Ruhrgebiet mit ungenutzten, verfallenden, ökologisch zerstörten Stadtgebilden erzwingt urbane Neuorientierung und Konzepte für eine neue mögliche, zukünftige Urbanität. Der sich nach dem Zweiten Weltkrieg abzeichnende Verlust von Urbanität in den europäischen Städten ist auch ein Bruch mit der Geschichte der europäischen Stadt und zeigt eine wesentliche Eigenschaft der Stadt, nämlich die allgemeine Wandlungs- und Transformationsfähigkeit. Es gibt einerseits langsame urbane Entwicklungsprozesse – die des gleichmäßigen Wachsens über einen längeren Zeitraum –, andererseits bewirken strategische Eingriffe Brüche in der sozialen und baulichen Struktur der Stadt.

Der Verlust von vertrauten Räumen und gesellschaftlicher Homogenität, der Verlust von sozialer Urbanität ist ein „gelebter Prozess“ (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992, S. 7–9), verändert unsere Wahrnehmung der Stadt und erzeugt zunächst oft Befremden oder resignatives Verhalten. Die Stadt in ihrem Wandlungsprozess, als veränder-

liches Gebilde, scheinbar gefestigt in starren und sicheren Baustrukturen, ist immer instabil und gesellschaftlich heterogen zu betrachten. Soziale Umschichtungen durch Zuzug von „Fremden“, Migranten, veränderten immer schon die Stadtkultur, Gesellschaftsstruktur, Stadtökonomie wie auch die Wohnungsfrage und erzeugen zunächst meist Abwehrreaktionen der ansässigen Bevölkerung, die durch Migration hervorgerufene Veränderungen oft bedrohlich empfinden. *„Als fremd gilt das, was aus der jeweiligen kollektiven Eigenheitssphäre ausgeschlossen und von der kollektiven Existenz getrennt ist, was also nicht mit Anderen geteilt wird. Fremdheit bedeutet in diesem Sinne Nichtzugehörigkeit zu einem Wir“* (Waldenfels, 2016, S. 22).

Urbanität bedeutet immer Diversität der Gesellschaft hinsichtlich Ethnie, Kultur, Bildung, Alter, der Einkommen und Bildung. Eine Stadt ohne Vielfalt ist nach Alfred Kubin eine *„andere Stadt“* (Kubin, 2019), eine monostrukturierte Stadt, eine Stadt, die sich gerade im Prozess befindet, aber auch das Potenzial für Veränderung aufweist.

## 2.4 Diversität

Die europäische Stadt, als Dokument von sozialer Diversität, ohne Trennung der vielfältigen sozialen Lebensfunktionen und Ausdruck von reichhaltigen kulturellen Lebensräumen, wurde gemäß ihrer ortsbezogenen kulturellen Zusammenhänge im lokalen geschichtlichen Kontext immer weiterentwickelt.

Die gebaute fortifikatorische Grenze der Stadt ist ein Zeichen ihrer Identität und Kultur, sie definiert sich nach außen und schützt gleichzeitig. Die gebauten „Zeichen“ als Stadtbild sind Ausdruck und Verbindung zur gelebten Geschichte und der selbst entwickelten gelebten Stadtkultur und ihrer selbst bestimmten Ordnungen. Neben der städtischen ist die persönliche Sicherheit und die der gesellschaftlichen Gruppe

eine Voraussetzung für die Kontinuität einer städtischen Lebensform. Das äußere Erscheinungsbild einer Stadtmorphologie spiegelt und dokumentiert die Geschichte einer ganzheitlichen Stadtkultur und ihre komplexen gesellschaftlichen Entwicklungen.

Die europäische Stadt war immer eine Mischform unterschiedlicher Nutzungs- und Sozialfunktionen und dokumentierte die lokalen, typologischen und morphologischen Stadtbildungskräfte. Kulturelle Mischung und unterschiedliche soziale Anforderungen boten den Stadtbewohnern ein reichhaltiges Arbeits- und Lernumfeld. Vielfalt aus Kultur, Lebenswelten, Altersschichten, ökonomischen Schichten und Freizeitverhalten auf engstem Raum und mit kurzen Distanzen manifestierte sich in spezifisch ausgeprägten Stadtkulturen. Die einzelnen Städte leben dabei von ihren unübersehbaren Kontrasten und unverwechselbaren räumlichen und architektonischen Ausprägungen und ihren speziellen Kulturen.

Laut Häußermann und Siebel (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992) stellt die Stadt einerseits Ordnung und Struktur dar, auf der anderen Seite jedoch: „*Urbanität enthält ein widerständiges, ein chaotisches und anarchisches Element*“ (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992, S. 10). Damit sind gerade die spontanen, temporären oder oft auch nicht ganz legalen Prozesse des Stadtlebens gemeint.

Laut Walter Siebel (Siebel, 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 Waldenfels (Waldenfels, 2016) und damit zum innovativen Ort im Gegensatz zur „Idiotie des Landlebens“ (Marx, K. & Engels, F., 2015).

*„Stadt-Land-Gegensatz, Zentralität, Größe, Dichte, (Kontrast, Offenheit) und Mischung kennzeichnen die Gestalt [...] der europäischen Stadt“ (Siebel, 2004, S. 16).*

## 2.5 Zentralität

Das Stadtgebilde der Kernstädte hatte deutlich definierte Grenzen zum ländlichen Umraum, die baulich, aber auch gesellschaftlich gut wahrnehmbar waren. Die Zentralität definierte die Stadt geografisch als wirtschaftlich und kulturell kompakten Raum, aber auch als Identitätsform einer Gesellschaft, deren Lebensstil sich von der Landbevölkerung unterscheidet und abgrenzt. Die historische Kernstadt bildete ein ökonomisches, politisches und gesellschaftliches Zentrum mit hoher Identität, die sich nach außen klar abgrenzte.

Zentrum ist zunächst ein geometrischer Begriff in zeitlicher und räumlicher Abhängigkeit, ein Ort, an dem sich etwas konzentriert, von dem viele Funktionen organisiert, geordnet und meist hierarchisch geleitet werden. Ein Zentrum ist auch ein Ort der Macht und der Entscheidungen, es verfügte über eine spezielle Stadtkultur, ein verortetes Formgebilde einer symbolisch interpretierten Mitte, die der Stadtbevölkerung soziale Zusammenhänge und Sicherheit vermittelte. Das Zentrum konzentrierte Funktionen, Öffentlichkeit, Kraftverhältnisse und schuf unterschiedliche Ordnungsstrukturen, „*ferne und nahe Ordnungen*“ (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016), im Stadtgefüge. Das Zentrum der Stadt beherrschte wirtschaftliche Entwicklungen und regelte die Verteilung und den Zugang zu den Produktionsabläufen und ihren Waren.



## 2.6 Identität

„Potentiell ist die Stadt an sich das gewaltige Symbol einer komplizierten Gesellschaft. Wenn dieses Symbol deutlich dargestellt wird, kommt sein Sinn auch klar zum Ausdruck“ (Lynch, 2010, S. 14). Das Vorstellungsbild der Stadt manifestiert sich laut Lynch aus drei Komponenten, „Identität, Struktur und Bedeutung“ (Lynch, 2010, S. 18).

Die Lesbarkeit des Stadtbilds und seiner räumlichen Elemente ermöglichte den Bewohnern selbstbezogene Orientierung und Identität mit der selbst entwickelten Baukultur. Neben „symbolisch aufgeladenen Räumen“ und Bauwerken gibt es komplexe gesellschaftliche, räumlich nicht sichtbare Identitätsstrukturen im Stadtgefüge. Kultur, Tradition und soziale Netzwerke stärkten den gesellschaftlichen Zusammenhalt gegenüber dem Fremden, ebenso die Erinnerungskultur und die Ritualisierung von Identitätssymbolen gebauter Architektur.

Identität ist ein kulturspezifisches Phänomen und wird meist erst bei deren Verlust, wie zum Beispiel durch räumliche Veränderungen im Stadtgefüge oder durch den Verlust sozialer Sicherheit, bewusst und öffentlich dargestellt. Identität ist porös, labil, zeitlich gefasst und transformiert sich stetig, abhängig von gesellschaftlichen und räumlichen Veränderungen.

„Städte befinden sich in Konkurrenzsituationen und organisieren inneren Zusammenhang über die Identifikation der BewohnerInnen mit der Stadt [...]. Diese Identifikation mit der Stadt vollzieht sich über die räumliche Gestalt“ (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 9). Diese Konkurrenz der Städte wurde vor allem in der italienischen Renaissance in Florenz, Siena, Genua, Venedig und Mailand ersichtlich, als die Stadtstaaten ihre wirtschaftliche und politische Territorialität durch die unverwechselbare kulturelle Identität ausdrückten.

Die Architektur der Stadt zeigt unabhängig von Stilentwicklungen über die Zeit in jeder europäischen Stadt eine spezifische morphologische Ausprägung als Ausdruck ihrer Kultur und Identität. Die Architektur dokumentiert klimatische, kulturelle, politische, gesellschaftliche und ökonomische Gegebenheiten.

## 2.7 Politischer Raum

Die gebaute Stadt ist der Ausdruck einer lokalen, zeitlich gebundenen Gesellschaftskultur, die durch Positiv- und Negativräume ihren individuellen Stadtkörper entwickelt hat. Die bauliche Struktur der Stadt spiegelt auch die gesellschaftlichen Hierarchien und Machtverhältnisse einer Gesellschaft sowie ihre Wertvorstellungen.

Die Stadt gab dem Bürger Anonymität und schützte somit das Individuum, öffnete den Raum zur persönlichen Entwicklung und politischen Freiheit. Das private und das öffentliche Leben in der Stadt hatten klar ersichtliche, sozial manifestierte Definitionen, Grenzen und ambivalente, poröse Übergänge, die sich sozial, aber auch in gebauter und gestalterischer „Körperhaftigkeit“ darstellten.

Das dialektische Prinzip von Öffentlichkeit und Privatheit wird durch das Heraustreten aus dem privaten in den öffentlichen Raum, um sich dort zu positionieren beziehungsweise zu artikulieren, zu einem „politischen Diskurs“ im Raum und somit auch zu einem öffentlichen politischen Prozess.

Der öffentliche Stadtraum wurde abhängig von gesellschaftlichen Entwicklungen einerseits politisch hierarchisch von oben bestimmt und kontrolliert, aber auch fallweise von unten nach oben revolutioniert, wodurch die Machtstruktur umgekehrt wurde. Der Militäraufmarschplatz als Parade der Macht im öffentlichen Raum hat in

der Versammlung der revoltierenden Masse bei der Enthauptung Ludwig XVI. sein Gegenbild. Der öffentlich-politische Stadtraum unterliegt den darwinistischen Gesellschaftsmachtkämpfen der Geschichte.

Alle Bauwerke haben einen Eigentümer, der öffentliche Raum ist nicht privat, sondern öffentlich zugänglich und kann temporär von allen Bewohnern oder Besuchern der Stadt genutzt werden. Der öffentliche Raum war immer ein politischer Raum, weil er politisch offen oder geschlossen war. Versammlungsverbote oder politische Zusammenkünfte in öffentlichen Räumen waren nicht immer selbstverständlich, prägten aber die europäische Geschichte bis in die Gegenwart. Vilém Flusser beschreibt den Austausch zwischen Privatem und Öffentlichkeit in der Person und der Gesellschaft folgendermaßen: *„Die seit mindestens 4000 Jahren vorherrschende Kommunikationsstruktur war folgende: Informationen wurden im Privaten ausgearbeitet, im Öffentlichen ausgestellt und dort erworben und dann ins Private getragen, um dort verarbeitet zu werden. Das Hinaustragen der Informationen (die Veröffentlichung) und das Erwerben der Informationen in der Öffentlichkeit (das politische Engagement) waren für die vergangene Kommunikationsstruktur ebenso charakteristisch wie die private Informationsgestaltung (die schöpferische Arbeit)“* (Flusser, Medienkultur, 1997, S. 148).

Der öffentliche Stadtraum ist räumlich definiert, aber in seiner Funktion multifunktional und unbestimmt, somit aneigenbar, offen und über die Zeit wandlungsfähig. Nach Häußermann und Siebel (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992) beschreibt Salin (Salin, 1960, S. 13): *„Urbanität ist Bildung, ist Wohlgebildetheit an Leib und Seele und Geist; aber sie ist [...] auch fruchtbare Mitwirkung des Menschen als Polis-Wesen, als politischen Wesens in seinem ihm und nur ihm eigenen politischen Raum“* (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992, S. 9). Politischer Austausch erfolgt heute zu meist medial, nutzt aber immer noch den öffentlichen Raum als Versammlungsort zur Demonstration von politischen Meinungen.

## 2.8 Ökonomischer Raum

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt spiegelt sich in ihrer sozialen, räumlichen und architektonischen Struktur. Verteilungskämpfe, die Kontrolle und Verfügbarkeit von Ressourcen dokumentieren Stadtentwicklungen vor allem in den wiederkehrenden Krisenzeiten. Die Stadtentwicklung zeigt in ihrer ökonomischen Dynamik den sozialen und räumlichen Strukturwandel.

Die Stadtbevölkerung ist von der Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten abhängig, somit versuchten die Stadtbewohner, die Landbevölkerung durch Machtmonopolisierung zu beherrschen. Die Verfügbarkeit von Grund, Gebäuden und Besitz und die Versorgungssicherheit ermöglichen die persönliche Entfaltung und die Herausbildung einer differenzierten Stadtkultur. Arbeitsteilung und Dienstleistungen auf engem, vernetztem Raum sind eine wesentliche Voraussetzung für die Stadtkultur.

Die Verfügbarkeit und die Verteilung von Ressourcen und Überschüssen bilden die Grundlage für Macht, jede Stadt strebt zu einem wirtschaftlich unabhängigen Gebilde. Die Stadt bildet ein Reservoir für den Arbeitsmarkt, Überschüsse werden als Reichtümer in Form von Anlagen, z. B. Gebäuden, gespeichert.

Die Stadt konzentriert Materialien, Rohstoffe und Arbeitskräfte auf beschränktem, verdichtetem Raum, die Industriebetriebe siedelten sich im unmittelbaren städtischen Umfeld an, was zu einem weiteren Bevölkerungszug aus ländlichen Regionen und zu städtischem Wachstum führte.

*„Zwischen den verschiedenen Teilen der Wirtschaft fließen ständig Ströme von Gütern und Geld, und diese Vorgänge können als Kreislauf dargestellt werden. Übertragungen von Gütern und/oder Geld erfolgen auf allen Ebenen der Wirtschaft, sowohl zwischen den Wirtschaftssektoren, Unternehmen und Haushalten in der Gesamtwirt-*

*schaft als auch zwischen teilräumlichen Einheiten wie Städten und Regionen, und sie sind zugleich innerhalb von Wirtschaftsregionen und Städten wirksam“ (Krätke, 1995, S. 37).*

Die bauliche Entwicklung der Stadt war immer ein verlässlicher Wirtschaftsfaktor. Durch die Errichtung von Wohnbauten schuf die Bauwirtschaft Arbeitsmöglichkeiten für breite Bevölkerungsschichten und produzierte gleichzeitig fehlenden Wohnraum.

Die Ankurbelung der Bauwirtschaft nach den beiden Weltkriegen war der wichtigste Wirtschaftsimpuls zur ökonomischen Restrukturierung in Österreich und Deutschland.

Die Stadtökonomie muss immer im engen Zusammenhang und in der Wechselbeziehung mit Stadtsoziologie, Wirtschaftsgeografie und Stadtgeschichte diskutiert werden. Die Verfügbarkeit einzelner Gruppen über ökonomische Ressourcen bildete primär die soziale und gesellschaftspolitische Schichtung (Klassen) der Stadtgesellschaft. Gewinnabsichten und Regulierungen seitens der Kommune im Interesse der Gesellschaft sind ständige Abwägungsprozesse und zeichnen sich in der dynamischen Stadtphysiognomie ab.

Laut Simonis konstatiert Dietrich Fürst (Stadtökonomie 1977), *„daß sich in Deutschland ein nennenswertes wissenschaftliches Interesse an der Stadt nur auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurückdatieren lasse“*, und *„bescheinigt Fürst der Wirtschaftswissenschaft (trotz Sombart, Simmel, Weber u.a.), daß sie sich eigentlich erst seit Anfang der 60er Jahre mit Problemen der Stadt befasse [...]“* (Simonis, 1977, S. 511–512). Deindustrialisierung, Globalisierungsthemen und der Wettkampf von globalen Stadtballungsräumen dominieren laut Martin Goring (Goring, 2004, S. 387) den wissenschaftlichen Diskurs eher als die Entwicklungsdifferenzen von Zentrum und Peripherie.

## 2.9 Gesellschaftlicher und sozialer Raum (öffentlich – privat)

Die drei wesentlichen Merkmale der europäischen Stadt sind laut Siebel (Siebel, 2004): 1. „Die europäische Stadt ist Differenz: nach klimatischen und geografischen Bedingungen, Geschichte, politischer Verfassung, ökonomischen Funktionen, Größe, Gestalt, Planungskultur, etc.“ 2. [...] ihr zweites Merkmal, beinhaltet das Versprechen, als Städter sich aus beengten politischen, ökonomischen und sozialen Verhältnissen befreien zu können“ und 3. „Die Sphäre des Öffentlichen ist der Ort der Anonymität, des stilisierten Verhaltens, der Blasiertheit, Distanziertheit, Gleichgültigkeit und Intellektualität des Großstadtmenschen (Simmel 1903) (→Lindner)“ (Siebel, 2004, S. 12–14).

Urbanität und Dichte sind neben den genannten Merkmalen (Siebel, 2004) die wesentlichen Kriterien der europäischen Stadtgeschichte. Die kompakte Stadt ist nicht nur als bauliche Dichte zu sehen, sondern genauso als soziale, gesellschaftliche und kulturelle Kompaktheit zu interpretieren. Der Begriff Urbanität wird von Häußermann und Siebel (Häußermann, H. & Siebel, W., 1992) als Orte in der Stadt, als Lebensstil, aber auch als historisches Thema begriffen und meint auch die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Optionen, die der Bewohner der Stadt vorfindet.

Der öffentliche Stadtraum als Ort der sozialen und gesellschaftlichen Interaktion wurde in den europäischen Städten in vielfältigen Raumangeboten kultiviert und spezifisch verortet. Geschützte öffentliche Räume wie Plätze, Gassen, Arkaden, Brücken, Treppen oder Straßen, die jederzeit fußläufig erreichbar waren und soziale Kontakte ermöglichten, bildeten seit der Antike den spezifischen Mehrwert des öffentlichen Stadtlebens. Der öffentliche Raum und seine Raumabfolgen ermöglichen das Kennenlernen und Nutzen einer Stadt und definieren die besondere räumliche und soziale Eigenheit, das Milieu der Stadt.

„Andererseits ist eine Stadt nicht das Ergebnis einer Modellzeichnung, sie ist das Spiegelbild einer Lebensweise“ (Rudofsky, 1995, S. 15). Rudofsky sieht in der Architektur und in der Stadt die Darstellung einer komplexen historischen und kulturellen Äußerung einer Zivilisation.

Lucius Burckhardt definiert den öffentlichen Raum als „ein System von Kontaktflächen, Orten des Umsteigens, des Einkaufs, der Begegnung und der freien Wahl des Weges in feinen Verästelungen durch die ganze Bebauung, bald ebenerdig, bald vertikal [...]. In diesem Kontaktsystem läge vielleicht das eigentlich Städtische, das wir alle suchen“ (Burckhardt, Stadtform, Lebensform und Urbanität, 1964, S. 1–8).

Im Gegensatz zum öffentlichen Leben im Stadtgefüge war die Möglichkeit des Rückzugs in die Privatsphäre, in das eigene Territorium der Wohnung, eine Grundbedingung für das Funktionieren des öffentlichen Lebens in städtischen Räumen.

Vilém Flusser beschreibt den Wechsel von privatem und öffentlichem Raum folgendermaßen: „Der heilige Raum dient der Regierung. Der öffentliche Raum dient der Verteilung von Information, zum Beispiel der Verteilung von Samen. Der Privatraum dient dem Verarbeiten der öffentlichen Informationen. Wenn Sie aus dem Privatraum in den öffentlichen Raum gehen, so tun sie das, um die von Ihnen erarbeitete Information auszustellen“ (Flusser, Kommunikologie weiter denken, 2009, S. 63).

Die Erdgeschoßräume der Kernstädte wurden vornehmlich tertiär genutzt, und zwar als Geschäfte, Lokale und Werkstätten, darüber oder dahinter befanden sich die Wohnräume. Zwischen der meist öffentlichen Erdgeschoßfläche entwickelten sich spezifische ambivalente Raumzonen zum privaten Leben in der Stadt, wie horizontale Zonierungen und Übergänge durch Höfe, Wirtschaftsgebäude, geschützte Freiflächen zu den privaten Wohnräumen.

Ein zweites Prinzip der Trennung bzw. des Übergangs von Öffentlichem zu Privatem war die vertikale Raumschichtung, die Arbeitsstätte im Erdgeschoß mit darüberliegender Wohnung. Treppen oder Rampen bildeten die ambivalenten dazwischenliegenden Raumzonen. Das Prinzip der öffentlichen Erdgeschoßnutzung bedingte die ökonomische Lebens- und Erlebnisdichte des Stadtgefüges und verursachte die Intensität der Bewegungsdichte von Menschen, die diese Räume nutzten oder aufsuchten. Soziale Interaktion innerhalb einer Stadt bedarf immer entsprechend vielfältiger und reichhaltiger Raumangebote.

Die Stadt bot die unmittelbare Nähe und Verfügbarkeit wirtschaftlicher und kultureller Güter und entwickelte sich durch die gesellschaftliche Dichte zu spezifischen, unverwechselbaren Lebensräumen. Die gemischte öffentliche Erdgeschoßzone ist allen historischen europäischen Stadtgefügen gemeinsam und wurde erst durch die Stadtentwicklungen des 19. und 20. Jahrhunderts, die Stadterweiterung und Entwicklung der suburbanen Stadtausdehnung in Form von peripheren, monostrukturierten Stadtstrukturen, unterbrochen. Der öffentliche Raum als Außenraum und auch die öffentliche Erdgeschoßnutzung lösten sich auf.

Die Fragestellung nach dem Stellenwert der öffentlichen Sockelgeschoßnutzung in der Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts oder in der Stadtteilreparatur (Stadterneuerung, Stadteilerneuerung), in Stadträumen der inneren Peripherie und der kompakten Stadt wird in der empirischen Untersuchung des Stadtteils Lehen durch qualitative Bewertungsgrundlagen untersucht und ausgewertet (siehe Kapitel 12). Bei der empirischen Stadtteilanalyse wird die Aufmerksamkeit nicht nur auf die gemischte öffentliche Erdgeschoßnutzung und die Qualität des öffentlichen Raums, sondern auch auf die ambivalenten Raumzonen als wichtige Übergangsräume von privatem und öffentlichem Leben gerichtet.



## 2.10 Zusammenfassung

Die empirische wissenschaftliche Untersuchung des Stadtteils Lehen befasst sich mit den stadtmorphologischen Beziehungen zur europäischen Stadtkultur und der Wohnbauentwicklung als wichtiges Entfaltungsinstrument urbaner Räume. Die Stadt Salzburg im Zentrum Europas weist viele grundsätzliche wesentliche Merkmale der europäischen Stadtkultur mit den zuvor beschriebenen Themenstellungen wie Dichte, Diversität, Urbanität, Zentralität, Ökonomie und Politik auf, beinhaltet aber auch Antithesen wie Monostruktur, Stadtauflösung, fehlende öffentliche Räume, soziale Verwerfungen. Die theoretischen „Stein gewordenen Charakteristika“ der historischen europäischen Stadt sind in den Kernstädten meist noch bildhaft ersichtlich und können somit wissenschaftlich analysiert und bewertet werden. Die historische Kernstadt ist trotz schwindender Bedeutung im Gesamtstadtgefüge der Stadtentwicklungen immer noch ein wichtiger Teil des gesamten Stadtgefüges mit oft hoher Strahlkraft und Bedeutung, auch wenn sie nur noch als unbewusste Identitätsform wahrgenommen und als „touristischer Wert“ vermarktet wird.

Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung von Dichte und Urbanität in der europäischen Stadt definiert Wolfgang Sonne (Sonne, 2017):

- *„Das städtebauliche Projekt vertritt eine Mischung der Funktionen.*
- *Es versteht die Stadt als Ort für alle Stadtbürger ohne soziale Ausgrenzung.*
- *Es schafft einen baulichen Zusammenhang.*
- *Es umfasst öffentliche Räume.*

- *Es definiert baulich städtische Räume, insbesondere die Grenze zwischen Privat und Öffentlich.*
- *Es umfasst Architektur, die mithilfe ihrer Fassaden zum besonderen Charakter der Stadt beiträgt.*
- *Es berücksichtigt die spezifische Geschichte des Ortes sowie typologische Traditionen von Architektur und Stadt.*
- *Es versteht sich als ein Projekt, das zur Kultur des Stadtlebens beiträgt“ (Sonne, 2017, S. 13).*

# 3

## **Die Auflösung der historischen Kernstadt - die ortlose Stadt ohne Eigenschaft**

Die Auflösung der Grenzen der Kernstadt in der Mitte des 19. Jahrhunderts führte zur Stadterweiterung im direkten Umfeld der historischen Stadt. Neue Transportmittel, allen voran die Eisenbahn, führten zu einer Stadtverdichtung um die neuen Verkehrsknoten. Die neue Gesellschaftsschicht der Arbeiter, die aus den ländlichen Regionen in die Städte zogen, bevölkerte die Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit in hochverdichteten Mietskasernen. Die Entwicklung von Mietskasernen in der kompakten Stadterweiterung ist vor allem in Wien und Berlin ersichtlich, maximale Gebäudedichte mit maximaler Bevölkerungsdichte bewirkte maximale Renditen für die Hausbesitzer.

Der Stadtplaner Georges-Eugène Baron Haussmann setzte im Paris des 19. Jahrhunderts radikale Umstrukturierungsmaßnahmen mit großräumigen Abrissprogrammen um. Große Teile der mittelalterlichen Stadtstruktur von Paris wurden abgerissen und entsprechend der Lebens- und Wohnvorstellungen des Bürgertums umstrukturiert. Breite Alleen, sogenannte Boulevards, sorgten für das repräsentative urbane Großstadtflair für die Bürgergesellschaft. Zug um Zug wurden Umlanddörfer und Vorstädte eingemeindet. Die bauliche Verdichtung in den Leerstellen zwischen Kernstadt und Vorstadt bildete die kompakte Stadt der Gründerzeit.

Die historische Kernstadt hatte scharfe Grenzen zum umliegenden Land, die kaum funktionale oder räumliche Überleitungen von innen nach außen beinhalteten. Die Lebensbedingungen in der Kernstadt erfüllten die ökonomischen Anforderungen des aufkeimenden Industriezeitalters nicht mehr, die Stadt dehnte sich zunehmend in das ländliche Umfeld aus, die scharfen Grenzen wurden diffuser.

Das 20. Jahrhundert, vor allem der Zeitraum nach dem Zweiten Weltkrieg, bewirkte eine neue Stadtstruktur, die netzartig mit hoher Geschwindigkeit den Umraum außerhalb der kompakten Stadt durchsetzte.

„Eine auf den ersten Blick diffuse, ungeordnete Struktur ganz unterschiedlicher Stadtfelder mit einzelnen Inseln geometrisch-gestalthafter Muster, eine Struktur ohne eindeutige Mitte, dafür aber mit vielen mehr oder weniger stark funktional spezialisierten Bereichen, Netzen und Knoten“ (Sieverts, *Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land*, 2001, S. 15). Sieverts beschreibt in „*Zwischenstadt*“ die Stadtstrukturen, die das realisierte Planungsergebnis der Stadt- und Regionalplanung seit dem Beginn der Moderne im 20. Jahrhundert seien.

Kainrath beschreibt das Phänomen der „Zwischenstadt“ so: „*Der Beitrag des 20. Jahrhunderts zur Geschichte des Städtebaus ist Citybildung und massenhafte Verlumung der Bausubstanz, ist Schlafstadt und Industriezone am Stadtrand und ist Verkehrsstrom zwischen diesen Orten. Arbeitsteilung gebiert räumliche Funktionsentmischung und monostrukturierte Flächennutzung als Ausdruck gesellschaftlicher Isolierung und Straßenverkehr als ambivalentes Mittel der Überbrückung dieser Isolierung*“ (Kainrath, 1988, S. 187).

Das kontinuierliche Wachstum der suburbanen Lebensräume löste das ländliche Gefüge des Stadtraums in monostrukturierte Vorstadtzonen auf. Der Wunsch, die Vorteile einer Mischform beider Lebensformen – Stadt- und Landleben – zu nutzen, ist in der „*Zwischenstadt*“ (Sieverts, *Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land*, 2001) ein theoretisches Potenzial geblieben. Die suburbanen Stadtgebilde entwickelten keine Subzentren der kompakten Stadt, sondern bildeten vornehmlich dezentrale, monostrukturierte Subregionen, die in einem Abhängigkeitsverhältnis zur kompakten Stadt stehen. Der Begriff Stadtauflösung widerspricht den Vorstellungen von der alten Zentralität der europäischen Stadt. Es entwickelten sich gebaute „*Agglomerationsverklumpungen*“ mit einer neuartigen Zentralisierung und Konzentrierung von monostrukturierten Konsumzonen, Wohngebieten, Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Büroflächen bzw. mit einer geballten hybriden Mischung

mehrerer Funktionen, getrennt oder beziehungslos unmittelbar nebeneinander. Die gesellschaftliche Umstrukturierung in eine postindustrielle Konsumgesellschaft ist die Voraussetzung für die Veränderung der suburbanen Stadtstruktur.

Die Voraussetzung für die Entwicklung der suburbanen Agglomerationsräume ist eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur. Hinter der Verkehrsplanung liegt eine gezielte stadtplanerische, politische und ökonomische Strategie. Der Siegeszug des Individualverkehrs und die neue Verkehrsinfrastruktur waren ein wichtiger Bestandteil des Wirtschaftswunders nach dem Zweiten Weltkrieg. In den USA waren ähnliche Entwicklungen schon früher ersichtlich, wobei sie anders als in Europa als rein privatwirtschaftliche Interessensabsichten einzuordnen sind.

Die entstandenen suburbanen „Nicht-Orte“ nach Marc (Augé, 2012) oder „Orte ohne Eigenschaften“ nach Robert Musils „Mann ohne Eigenschaften“ kultivieren einen einzigartigen Bruch mit der Geschichte der europäischen Stadt. Richard Sennett (Sennett, Fleisch und Stein, 1997) beschreibt im Buch „*Fleisch und Stein*“ im Kapitel „Differenz und Indifferenz“ die Stadtentwicklung New Yorks mit dem Ausbruch der Massen aus dem Gitterwerk Manhattans in die ländlichen Regionen in den Zwanziger- und Dreißigerjahren.

Robert Moses, ein Stadtplaner in New York, entwickelte nach dem Zweiten Weltkrieg eine zweite Fluchtbrücke in die suburbanen Regionen außerhalb der kompakten Stadt Manhattans. Grundlage für die Stadtfucht waren laut Sennett die Parkways, vierspurige Autobahnen.

Die wohlhabende Bevölkerung suchte ihr Heil in der Illusion eines ländlichen Lebens, die Arbeitswelten und die sozial und ökonomisch schwache Bevölkerung blieb in der kompakten Stadt zurück. Die Stadterweiterung, die Stadtauflösung, wirkte somit

eine Verortung einer zurückbleibenden sozialen Schicht in der Stadt und eine Zonierung der ethnischen Gruppen in kompakten Stadtteilen. New York entwickelte sich laut Sennett in eine Aufteilung in Stadtteile für Schwarze, weiße Katholiken, weiße Liberale, Juden, Latinos und gemischte Minderheiten.

Europa dokumentiert nach dem Zweiten Weltkrieg ähnliche Stadtentwicklungsprozesse wie die USA, die ökonomisch stärkeren Bevölkerungsschichten verließen die kompakte Stadt, die schwächeren blieben zurück. Manche Bereiche entwickelten sich primär durch die fehlende soziale Durchmischung der Einkommens- und Bildungsschichten zu Problemstadtteilen. Arbeit und Infrastruktur verblieben in der Stadt, der Morgen- und Abendstau dokumentiert die bleibende Abhängigkeit von der kompakten Stadt, die ausufernden Stadtagglomerationen beschränken sich auf einzelne Funktionen, die durch Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen vernetzt werden müssen.

Die neu gebaute suburbane Stadt thematisiert die Nachteile zweier Extreme – Stadt- und Landleben – und manifestiert sich in einer breiigen, identitätslosen Stadtlandschaft. Es entstand ein Stadtraum der weiten Distanzen, der von den Vorteilen einer komplexen städtischen Lebenskultur mit dem Potenzial gesellschaftlicher und kultureller Interaktion weit entfernt liegt. Genauso weit entwickelte sich durch den suburbanen Stadtraum die Distanz zu ländlichen Erholungsräumen. Die selbstverständliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit, das gemeinsame Nutzen öffentlicher Stadträume in gefestigten Grenzen waren wesentliche Merkmale der untergegangenen historischen europäischen Stadtkultur. Heute leben Stadtbewohner mit ihren sozialen Prägungen auf dem „Land“ und „Landbewohner“ mit ihrem sozialen und kulturellen Verständnis in der Stadt. *„Er kauft sich Natur, zäunt sie ein und spielt in ihr ‚Landbewohner‘. Aber er tut das nicht bloß im Tessin und am Tegernsee, sondern auch im heimischen Vorort“* (Mitscherlich, 1965, S. 52).

### 3.1 Die Phänomenologie der Auflösung von Urbanität und des öffentlichen Raums

Bauliche Dichte wird durch stadtplanerische Vorgaben in Form von Bebauungsplänen reguliert. Die Bauwerksdichte der Bebauungspläne differenziert sich weiter in der „Bauwerkskörnung“, der unterschiedlichen Größen- und Höhenbeschränkung, als Instrument der Maßstabskontrolle von Baustrukturen und architektonischen Objekten. Die Grundflächenzahl bestimmt das Verhältnis von bebauter und versiegelter Fläche zum unverbauten Freiraum.

Die bauliche und soziale Dichte der kompakten Stadt löste sich nach dem Zweiten Weltkrieg in den dichtelosen „Vorstadtteppichstrukturen“ der suburbanen Räume auf. Monostrukturen des Einfamilienhauses mit einer Bruttogeschoßfläche von 0,25 bis 0,35 bezogen auf die Grundstücksfläche bilden keine räumliche Dichte, definieren keine Räume außer der Verkehrsaufschließungsflächen der einzelnen Privatgrundstücke.

Urbane Dichte ist primär ein soziologischer und weniger ein baulicher Begriff und schließt vor allem gemischte Nutzung und diverse Sozialschichten ein, die „Wohn-teppiche“ sind dagegen monostrukturierte Siedlungsgebiete einer Gesellschaftsschicht mit entsprechendem Einkommen und wegen des fehlenden sozialen Gefüges und Austauschs antiurban.

Die Konsumagglomerationen und Arbeits- sowie Dienstleistungsgebäude in den suburbanen Stadtregionen sind von Pkw-Parkplatzflächen „eingezäunt“. Die Typologie der Gewerbe- und Konsumwelten sind funktional determinierte Warenbehälter, die nahezu ausschließlich mit dem Individualfahrzeug erreichbar sind. Die soziale Diversität verliert sich in funktionalen Monostrukturen von Arbeit, Wohnen, Freizeit



und Verkehr. Der öffentliche Raum hat in der peripheren Stadt keine bauliche Verortung, die sozialen Interaktionen sind „Indoor-Erscheinungen“ der monostrukturierten Funktionsgebäude mit kommerzieller Ausrichtung. Der öffentliche Raum digitalisierte sich zunehmend im virtuellen Netz, die private Wohnung wird durch die neuen Medien zum neuen öffentlichen Raum, die baulichen Neuinterpretationen des öffentlichen Raums in Form von sogenannten „Plätzen, Piazza, Anger“ sind meist menschenleere, sinnentleerte Attribute des Siedlungsbaus oder des postmodernen Städtebaus in den peripheren Stadtgebieten oder Konsumwelten.

Welsch beschreibt die Konsumtempel: *„Das nenne ich einen Fall von An-ästhetisierung erstens deshalb, weil sich die meisten dieser konsum-inszenatorischen Dekorationsbauten, wenn man sie einmal im Detail betrachtet, als ausgesprochen leer, zombiehaft und für ein verweilendes Anschauen unerträglich erweisen [...]. Die gestalterischen Elemente sollen gar nicht als solche wahrgenommen werden, sondern sollen eine Stimmungslage erzeugen, in der sie als Spotlights einer aufgedrehten Atmosphäre der Stimulation zu schönem Lebens und Konsum wirken“* (Welsch, 2003, S. 13–14).

Eine Neubelebung der Funktion und der sozialen Struktur von öffentlichen Räumen kann, wenn diese Räume gesellschaftlich nicht völlig neu programmiert werden, nur zu einer postmodernen Gesellschaftskulisse werden. Siebel beschreibt den Begriff der *„Rückwärtsutopie“* (Siebel, 2000) als eine *„Hülle der Gesellschaft des 19. Jahrhunderts“*, als scheinbar rettendes Gegenmodell zur Stadttagglomeration. Die formalistischen *„öffentlichen“* Stadtraummetaphern der Stadttagglomerationen erzeugen weder Atmosphäre noch Milieu, sondern ein mögliches Assoziationsbild, das eine real *„gelebte Öffentlichkeit“* den kommunikativen Raum bilde, der aber realistisch betrachtet nicht mehr in der *„Stadt“*, sondern digitalisiert vor dem Fernseher oder auf Facebook (*„stadt“*) findet.

Vilém Flusser beschreibt die Macht des neuen öffentlichen Raums wie folgt: „Die gegenwärtige Verwendung des Fernsehens ist nicht ein funktioneller, sondern ein ‚ethischer‘ Mißbrauch dieses Werkzeugs. Gegenwärtig wird das Fernsehen verwendet, um den Empfänger seiner Botschaften zu einem spezifischen Verhalten zu führen, nämlich zum Verbrauch jener physischen und geistigen Güter, an denen die Besitzer des Fernsehsystems interessiert sind“ (Flusser, Medienkultur, 1997, S. 105–106).

Der neue öffentliche Raum findet in einer flimmernden Kiste im privaten Wohnraum statt, die Informationen werden gefiltert und mit gleichgeschalteten Absichten manipulativ verkürzt dargestellt, der öffentliche Raum der Stadt verliert seine Bedeutung.

Der neue öffentliche Freibereich im Wohn- und Siedlungsraum, zumeist nur ausgestattet mit einer Sitzbank, einem Mistkübel und dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestmaß an Spielgeräten, bildet bestenfalls ein Potenzial für öffentliches Leben. Die gestalterische und funktionale Definition von öffentlichen Räumen und Plätzen braucht neben der althergebrachten Raumsemantik neue gesellschaftsrelevante Inhalte und Bedürfnisse, um entsprechende Menschendichten, die für soziale Interaktion offen sind, anzuziehen. Dazu braucht es Menschen, die bereit sind, die eigene persönlich gelebte Kohärenz in der Differenz der sozialen Begegnung infrage zu stellen.

Der öffentliche Raum ist nicht öffentlich, weil er als Leerstelle nicht bebaut ist, sondern muss sich erst sozial erfinden und sollte in seiner temporären Ausbildung entsprechend der gesellschaftlichen Nutzungen möglichst flexibel bleiben. Die Qualität eines öffentlichen Raums liegt in der Offenheit für eine flexible Bespielung, was bereits bei der Planung ein präzises Abwägen von definierten und offenen Bereichen voraussetzt. Kurzzeitige Nutzungen durch die Eventkultur, von Tagesmärkten, als eine besondere Lokalszene, als Erschließungsräume von Wohnungen und Arbeitsgebäuden können die öffentliche Raumnutzung grundsätzlich stärken.

Die neuen Massenmedien mit ihrer virtuellen, also nicht real raumbezogenen Öffentlichkeit stehen im Widerspruch zu einer Neugenerierung von öffentlichen Stadträumen, wobei mediale Kommunikation die konkrete physische Präsenz und das sinnliche Leben nicht völlig ersetzen kann, weshalb der „alte Raum“ als „sinnlicher Treffpunkt“ noch nicht obsolet ist. Möglicherweise können der mediale und der reale einander ergänzen bzw. bedingen.

Die „Zwischenstadt“ (Sieverts) ist der gesellschaftliche „Stadtspiegel“ der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und wird uns in ihren gebauten Gesetzmäßigkeiten noch länger begleiten. Richard Sennett schreibt: *„Die Furcht vor Berührung, die das venezianische Ghetto entstehen ließ, hat sich in der Modernen Gesellschaft verstärkt, da die Individuen so etwas wie ein Ghetto in ihrer eigenen Körpererfahrung schaffen, wenn sie sich mit Andersartigkeit konfrontiert sehen. Geschwindigkeit, Flucht, Passivität: Diese Triade ist es, was die neue urbane Umwelt aus Harveys Entdeckungen gemacht hat“* (Sennett, Fleisch und Stein, 1997, S. 451). In der Ghettoisierung als eigener Körpererfahrung liegt die größte Chance für den öffentlichen Raum, die persönliche Einsamkeit, die mediale Gefangenheit könnten rebellieren und wieder ausbrechen und die Stadtbegegnungen, die soziale Interaktion wieder erzwingen.

Die gebaute historische Kernstadt wird nach dem Siegeszug der „Zwischenstadt“ zum Ort der Erinnerungskultur, eines kollektiven historischen Stadtgedächtnisses für diejenigen, die die Geschichte der Stadt lesen und interpretieren können. Die historische Stadt entwickelt sich zum Freilichtmuseum und wird touristisch ausgeschlachtet.

Der öffentliche Raum des geschichtlichen Stadtgefüges als Ort für multifunktionale Lebensprozesse verlor über die Zeit zunehmend an inhaltlicher Bedeutung. Der Rückgang des Branchenmix in den Sechziger- und Siebzigerjahren führte zur gegenwärtigen Handelsuniformierung in den Stadtkernen und verwischte das gewachsene, authentische, unverwechselbare Stadtmilieu. Die kommerzielle Ausrichtung der

Stadtkerne besetzt den ökonomisch ausgerichteten öffentlichen Stadtraum und verdrängt die nicht zahlungsfähigen Bevölkerungsschichten aus den neuen alten Konsummeilen.

Die Ausdünnung und Verdrängung der Wohnbevölkerung aus den Kernstädten ist ein neuer Gentrifizierungsprozess, ausgelöst durch in die kompakte Stadt zurückkehrende, zahlungskräftige Agglomerationsbewohner. Ehemalige Stadtflüchtige kehren in die mondänen und atmosphärischen Stadtviertel der kompakten Stadt zurück. Das Fehlen der für die Grundversorgung nötigen Geschäfte, die in den historischen Zentren von Designerketten verdrängt wurden, erschwert das Alltagsleben und verstärkt die Abhängigkeit vom Individualverkehr.

Die historische Stadt wurde zunächst ökonomisch und gesellschaftlich demontiert und anschließend mumifiziert. Tourismus, monostrukturierte Konsummeilen und eine temporäre Eventkultur füllen die Leerstellen des öffentlichen Lebens in der Kernstadt und erzeugen neue Lebens- und Gesellschaftsscheinwelten. Ohne völlig neue gesellschaftliche Programmierung der Wiederbelebung öffentlicher Räume werden diese unweigerlich zur postmodernen Kulisse, einem potemkinschen Dorf.

Die peripheren Agglomerationsstrukturen sind funktional, strukturell, aber auch ästhetisch eine ständige Wiederholung von austauschbaren Erscheinungsweisen bzw. postmodernen „Stadt abwendungen“. Die Struktur der Stadt agglomeration ist „modern“, weil ahistorisch und monofunktional. Andererseits ist diese Stadtstruktur chaotisch, irrational und somit eher als postmodern zu bezeichnen.

Wolfgang Welsch setzt sich mit postmodernem und modernem Denken in der Kunst und Philosophie auseinander und schreibt: „[...] bestimmte Einzelphänomene der Gegenwart zugleich metaphorisch als Schlüsselphänomene unserer Gesamtwirklichkeit [...] so z. B. den Krebs und das Klonen. Krebs, die maßlose Wucherung des Glei-

chen, und Klonen, die identische Reproduktion des Gleichen, stehen symbolisch für die Grundtendenz der Gegenwart zur gefräßigen Ausbreitung des Standardisierten und zur finalen Erstarrung in Uniformität“ (Welsch, 2003, S. 107). Die Wahrnehmung der Stadtwucherung als Phänomen der gegenwärtigen Stadtrealität deckt sich mit dem ästhetischen Diskurs über postmodernes und ästhetisches Denken bei Welsch.

Die Anästhetik der suburbanen Räume und die Kultur der „Empfindungslosigkeit“ auf allen Ebenen der Stadt sind Ausdruck der peripheren Stadtentwicklungen und Alltag in der gelebten Stadtwahrnehmung, eingebrannt in die Erfahrungswelten jedes Einzelnen und somit Realität der gegenwärtigen Stadtkultur. Ein ästhetischer Diskurs erübrigt sich in der „modernen“ peripheren Stadterweiterung, denn hierbei handelt es sich um eine „Brutstätte“ des Anästhetischen bzw. einer Antiästhetik und Brutalität und wird zur Selbstverständlichkeit einer gewohnten Lebensrealität, ohne gedanklichen Diskurs oder Reflexion. Das Serielle der Architektur in den „Einfamilienhaussteppen“, eine Abfolge von Rechtsanwaltsbarock bis Almhüttenromantik, ist wie ein Endlosförderband von Klischees aus der Werbebranche. Die entlang der Aufschließungsstraßen aneinandergereihten „Schatztruhen“ deformieren zu einem seriellen Strip an Geschmacklosigkeit, einem Monument einer perversen Ästhetik und einer Verweigerung von urbanem Leben.

### 3.2 Die Phänomenologie der Auflösung von Diversität in den suburbanen Stadträumen

Die gesellschaftlichen und baulichen Monostrukturen der Moderne nach dem Zweiten Weltkrieg waren der stärkste Bruch mit dem Kontext der nutzungsgemischten europäischen Stadtkultur. Monofunktionen sind die Kontrapunkte zur gewachsenen diversen europäischen Stadtmorphologie und ihrer Gesellschaft.

„Monofunktionalität ist kein Privileg des Stadtrandes, sondern ist eines der vielen Ergebnisse einer Stadtentwicklung, die von der einseitigen Logik wirtschaftlichen Profitierens dominiert wird“ (Kainrath, 1988, S. 127). Der wirtschaftliche Profit und eine allgemeine Erhöhung des Wohlstands für eine breite Gesellschaftsschicht waren der Profit des Sozialstaats. Mehr Wohlstand führte zu mehr Konsum, was auch die Bauwirtschaft ankurbelte und somit die Stadttagglomeration beschleunigte. Die Errichtung der notwendigen Infrastrukturen für die Stadterweiterungen und der Umbau in eine Konsumgesellschaft trugen zum Wirtschaftswunder in den Sechziger- und Siebzigerjahren bei.

Die historisch gewachsene europäische Stadt war ursprünglich ein Gebilde aus hochverdichteten Einzelbauwerken, die mehrere Funktionen, wie Arbeiten, Gewerbe und Wohnen, zusammenfassten. Die schwindende Diversität in der Nutzung von Gebäuden in den suburbanen Stadtgebilden des 20. Jahrhunderts und die Anhäufungen von monostrukturell genutzten Einzelbauwerken führte zu einem zonierten Nebeneinander gebauter Siedlungsagglomerationen im weiten, nicht gefassten, „ortlosen“ Stadtgeweben. Die im Alltag gelebte soziale Struktur der Bewohner suburbaner Stadtregionen, die ihre Gebäude entsprechend ihrer monofunktionalen Bedürfnisse nutzen, formt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts den neuen sozial eindimensionalen und monofunktionalen suburbanen Stadtkörper.

Die Abwanderung in die suburbanen Stadtgebiete entleert die kompakte Stadt und ist verantwortlich für Steuereinnahmeverluste der kompakten Stadt, die der Bevölkerung der Speckgürtelzonen die öffentliche Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen, zur Verfügung stellt. Unter dem Begriff Speckgürtel versteht man die suburbanen Stadterweiterungen, die in einer direkten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Abhängigkeit zur Kernstadt stehen. Die suburbanen Agglomerationen des Speckgürtels sind somit parasitäre Gebilde.

Eine postmoderne „Entleerung“ einzelner Bauwerke und Stadtgebiete von inhaltlicher Sinnhaftigkeit und im Zusammenhang mit dem gebauten Umfeld manifestiert sich in der „ortlosen Zwischenstadt“ (Sieverts, *Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land*, 2001). Die Geschwindigkeit der baulichen Ausdehnung schafft keine zeitliche Voraussetzung zur Verortung in der gelebten Erinnerung, Identitätsbildung findet kaum statt, oft hat sich ein Gebäude nach zwölf Jahren amortisiert, es verschwindet oder wird umgebaut. Die Beschleunigung der Bauwerksplanung und -abnutzung verkürzt die Zeitspanne für Identitätsbildung mit dem gebauten Umfeld. Durch die hierarchische Trennung und Schichtung von Baugebieten und ihrer Nutzung entsteht eine neue sozialräumliche Struktur, die soziale Segregation schreitet voran, es bilden sich autarke, oft nicht mehr erreichbare abgekapselte Subkulturen, die sich von der übrigen Gesellschaft abkoppeln.

Lefebvre beschreibt die Absonderungsprozesse als Produkt des „analytischen Denkens“, das an synthetischen Prozessen einer diversen Urbanität scheitert. Ambigüe Gegenströmungen, die eine gesellschaftliche und urbane Synthese erwirken, liegen im ideologischen Humanismus und im Handeln demokratischer Staatsgebilde (Lefebvre, 2009). Die gesellschaftliche Segregation in urbanen Räumen lässt unmittelbare Rückschlüsse auf die demokratische Realität der Stadt zu.

Der Verlust von gelebter Stadtkultur, Tradition und Identität führt zu gesellschaftlicher Isolation des Individuums, zunehmend herausgelöst aus sozialen Gesellschaftsfunktionen, und manifestiert sich baulich in leblosen, monostrukturierten „Vorstadt-wüsten“. Es entstehen unterschiedliche Agglomerationstypologien wie „Patchwork City, Network City, Virtual City, Edge City, Dual City, Divided City bis zur Stadt ohne Eigenschaften, der postmodernen Stadt und der Erlebnisstadt“ (Schroer, 2016, S. 333–334). Durch kurzfristige wirtschaftliche Erfolge entwickeln sich neue Stadtstrukturen, die in Abhängigkeit von Infrastruktur und Individualverkehr stehen.

Die widmungszonierten Funktionsflächen der suburbanen Räume verzichten meist auf die Planung und die Errichtung öffentlicher Räume und sozialer Infrastruktur. Der soziale Raum erzeugt im Stadtraum keine Profite, sondern nur Erhaltungskosten und Haftungsfragen. Die Erhaltungs- und Pflegekosten von Straßen und Wegen leeren die öffentlichen Budgets, für welche private Gartenzäune, Heckeneinfriedungen, Garagen und Grundstückseinfahrten die geringsten Reibungsflächen darstellen.

Die öffentliche Raumstruktur wird durch den notwendigen „Beschleunigungszwischenraum“ Straße ersetzt. Die Unterschiede von Privat und Öffentlich und deren ambivalenten Raumzonen werden durch den Verzicht oder die Verwahrlosung gebauter und gestalteter öffentlicher Räume aufgeweicht.

Der öffentliche Raum entwickelt sich zum transitorischen Verkehrsraum der Geschwindigkeiten. Die verkürzten Handlungs- und Planungsabläufe der gegenwärtigen Architektur verlängern konsequent die Folgewirkungen unserer technischen und ökologischen Entscheidungen und der bauphysikalischen Einwirkungen auf Gebäudestrukturen (siehe Kapitel 7.8). Je schneller und umfassender sich der gesellschaftliche Wandel vollzieht, desto schwieriger lassen sich Zukunftsprognosen für die Stadtentwicklung erstellen. Jane Jacobs' Kritik an der funktionalistischen amerikanischen Stadt fordert schon in den Fünfzigerjahren soziale und ökonomische Diversität, sie beschreibt diese Stadtplanung: „*They will have all the attributes of a well-kept, dignified cemetery*“ Quelle: <https://books.google.at/books?id=TOylCwAAQBAJ> [Zugriff am 26.06.2018].

Die Diskussion über Notwendigkeit von öffentlichen Räumen kann auch als rückwärts-gewandte Stadtromantik aufgefasst werden, weil sie der gesellschaftlichen Realität nicht entspricht. Christoph Gunßer schreibt „[...] *die Öffentlichkeit, der viele nostalgisch nachtrauern, ist heute obsolet*“ (Gunßer, 2003, S. 7). Wenn die Gesellschaft in



ihrer gegenwärtigen Entwicklung stagnieren sollte, ist die Feststellung von Gunßer berechtigt. Wenn wir heute in den Planungen auf die Ausführung von öffentlichen Räumen verzichten, verzichten wir auf einen vielleicht schwer umkehrbaren zukünftigen Anspruch der Gesellschaft auf den öffentlichen Raum.

In der Baustrukturkonzentration der „Zwischenstadt“ zeigt sich konsequent ein Grundsatz der europäischen Stadtgeschichte, nämlich dass die Stadtmorphologie den gebauten Spiegel einer Gesellschaftsordnung darstellt, eine These, die mittlerweile von der Stadtsoziologie bestätigt wird. Mitte der Neunzigerjahre, als die Suburbanisierung ihren Höhepunkt erreichte und eine substantielle demografische Verschiebung in die städtischen Randzonen vonstattenging, entbrannte eine öffentliche und fachliche Diskussion über das „Sterben“ der Städte. Bernd Hallenberg beschreibt eine überraschende Gegenentwicklung zur Abwanderung aus den Kernstädten, die erstmalig gegen Ende der Neunzigerjahre bemerkbar wurde. In den darauffolgenden Jahren konnte jedoch eine leichte Umkehrentwicklung, eine Bevölkerungszunahme in der kompakten Stadt, festgestellt werden. Ein Grund für diese „Retrostadtentwicklung“ sind regionale Clusterbildungen von Wirtschaftsunternehmen, die Bildungskonzentration und Infrastruktur hochverdichteter Stadträume suchen. Diese zunächst interessante Hinwendung zur kompakten Stadt kann aber soziale Verdrängungsprozesse und auch neue Gentrifizierungsprozesse in Gang setzen (Quelle: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/2000\\_2014/PDF\\_Dokumente/2002/FW\\_3\\_2002\\_Aktuelle\\_Entwicklungen\\_und\\_Perspektiven\\_der\\_Stadt-Umland-Wanderung\\_Hallenberg.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2002/FW_3_2002_Aktuelle_Entwicklungen_und_Perspektiven_der_Stadt-Umland-Wanderung_Hallenberg.pdf) S.133–142) [Zugriff am 26.06.2018]. Ökonomisch stärkere Gesellschaftsschichten drängen schwächere soziale Gruppen an den gesellschaftlichen und städtischen Rand, was neue zonierte Monostrukturen begründet. Soziale Dichte ist gelebte Urbanität und somit das primäre Qualitätskriterium einer Stadt. Die räumliche Dichte mit einer diversen urbanen Sozialstruktur und einer hohen Nutzungsvielfalt generiert die lebendige Stadt der Zukunft.

### 3.3 Die Phänomenologie der Auflösung von Zentralität der europäischen Stadt

Europa war in der Geschichte lange Zeit der Mittelpunkt der westlichen Welt, die einzelnen Stadtkulturen zentralisierten plurale Kultur- und Machtstrukturen und ökonomische Cluster, die in Nationalstaaten verortet wurden. Das Zentrum kann geographisch, politisch, wirtschaftlich, kulturell gedeutet werden. Viele Städte konzentrieren vielfältige zentrale Eigenschaften und sind von wichtiger Strahlkraft und überregionaler Bedeutung. Die historischen Zentren der Stadtkulturen verloren durch die Stadterweiterung ab dem 19. Jahrhundert und durch die periphere Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert zunehmend an Bedeutung zugunsten der Nationalstaaten. Die ökonomische, städtische Wertschöpfung und die Arbeitswelten verlagerten sich zunehmend in die peripheren Stadträume.

Die Zentren der historischen Stadt sind von der Peripherie umzingelt, Hannes Böhringer schreibt: *„Die Peripherie stößt nirgendwo aufs Zentrum. Sie führt ständig um die Mitte herum. Auch das Stadtzentrum ist peripher geworden, peripher für die, welche am Stadtrand wohnen und arbeiten [...]“* (Böhringer, 1998, S. 360).

Die Auflösung der kompakten Städte, die Dezentralisation und die Dekonzentration bewirkten die Zerstreung der Stadt in die Umlandregionen. Die gegenwärtig voranschreitende Auflösung der Staatenautonomie in der Europäischen Union löst auch die Zentralität des Staatsgebildes weiter auf. Die gemischte Struktur der historischen Kernstadt als zentrales Stadtgefüge zersetzt sich im scheinbar grenzenlosen städtischen Umraum und bildet neue monostrukturierte, zentralisierte Subzentren wie Edge City, Randstad, Collage City, Pattern City, Einkaufscity, Freizeitcity. Die beschriebenen Entwicklungen der Stadtauflösung sind auch eine Ursache für breite gesellschaftliche Verunsicherungen, die sich z. B. in zunehmenden rückwärts orientierten nationalistischen Strömungen in Europa darstellen. Das Fremde, das noch

Unbekannte, das, was noch nicht angeeignet wurde, das, was man nicht versteht, erzeugt Befremdung, Unverständnis und Ablehnung. Die Geschwindigkeit der gesellschaftlichen Veränderung überfordert breite Teile der Gesellschaft und führt zu reinem Verhalten unterschiedlichster Ausprägung. Bernhard Waldenfels setzt sich philosophisch mit dem „Fremden“ auseinander und bezeichnet fremd als alles, „[...] was außerhalb des eigenen Bereiches vorkommt, [...] was einem Andern gehört“, [...] was von fremder Art ist und als fremdartig gilt“ (Waldenfels, 2016, S. 20). Befremdung führt zur Rückbesinnung auf sich selbst und ermöglicht die Wahrnehmung der eigenen Fremdheit und Verunsicherung der vermeintlichen Zentriertheit der eigenen Persönlichkeit. Die Auflösung der Stadt in den Umraum, in den über lange Zeit ausgegrenzten Raum, zersetzt die Identität der Bevölkerung mit den zentralen Funktionen der Kernstadt.

Die gegenwärtig wahrnehmbare Aushöhlung des Zentrums der Familienstrukturen und des gesellschaftlichen Zusammenhalts, ein allgemeiner Identitätsverlust und instabile Arbeitsverhältnisse (Sennett, *Der flexible Mensch. Die Kultur des neuen Kapitalismus*, 2000, S. 10) rufen emotionalisierte Gegenströmungen, romantisierende Vorstellungen längst versunkener Geistes- und Stadtvorstellungen, eine Sehnsucht nach Halt und Sicherheit im „Zentrum“ als „Verteidigungsburg“ gegen die Geschwindigkeit des Zerfalls der gesellschaftlichen Ordnung hervor. Die neue unsichtbare Metaphorik der „alten Stadt“ ist oft eine Projektionsfläche für unerfüllte zentrierte Sehnsuchtsvorstellungen entwurzelter und überforderter Menschen, die sich wie Schiffbrüchige an einem Rettungsreifen längst überholter Gesellschaftstheorien festzuhalten versuchen.

Die Stadt wird zur fiktiven Filmleinwand unterschiedlicher Programme und Wunschvorstellungen, die abhängig von Regie oder Publikumswünschen, temporär bespielt wird. Die alte Stadt als geschichtliches und touristisches Erlebniszentrum befriedigt kurzweilig unsere fragmentierte ausgehungerte Emotionalität. Großveranstaltungen

wie Open-Air-Konzerte vor historischen Stadtplatzkulissen bewirken eine kurzfristige städtische Konzentration und Zentrierung von Menschen mit scheinbar gleicher oder ähnlicher Emotionalität. Der temporäre Erlebnisraum zentralisiert kurzfristig, gruppenbezogen und kommerziell das Stadtgefüge über die Eventkultur. Das führt zu neuen kollektiven Kurzeiterinnerungen ohne Nachhaltigkeit. Das „Fest des zentralen Erlebnisses“ verdeckt den Schmerz über den Verlust der Stadtkultur. Diese gesellschaftliche Entwicklung definiert Sieverts:

*„Diese Mitte wird in der Zeit des funktionellen Wandels paradoxerweise umso stabiler und bedeutender sein, je weniger funktional sie gebunden und je stärker sie symbolisch aufgeladen ist, mit einem weiten Bedeutungshof und einer offenen Kapazität für unterschiedliche Bedeutungen“* (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 39). Die gesellschaftliche Dezentralisierung bewirkt die allgemeine Zentrierung des einzelnen Individuums auf sich selbst, der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Identifikation mit dem lokalen Lebensraum schwinden zusehends.

### **3.4 Die Phänomenologie der Auflösung von politischen und gesellschaftlichen Strukturen**

Lefebvre beschreibt die Wirkung von „politischen und administrativen Hierarchien“ und die Übertragung der „fernen Ordnung“ (Macht) auf die „nahe Ordnung“ (Privatleben) (Lefebvre, 2009) in Gesellschaft und Stadt. Die Kommunikation und die Mitteilung dieser übergeordneten politischen Strukturen der „fernen Ordnung“ werden in vielfältiger Semiotik und Symbolik ausgedrückt. Die gebaute Stadt als Ganzes und in ihren einzelnen Objekten zeigt nach Lefebvre drei lesbare Dimensionen:

„[...] symbolische Dimension; die Monumente, aber auch die Leerflächen, Plätze und Prachtstraßen, symbolisieren den Kosmos, die Welt, die Gesellschaft oder einfach den Staat. Sie hat eine paradigmatische Dimension; sie umfasst und zeigt Gegensätze, das Drinnen und Draußen, das Zentrum und die Peripherie, das in die urbane Gesellschaft Integrierte und das Nichtintegrierte. Und schließlich besitzt sie auch die syntagmatische Dimension: Verbindung von Elementen, Verknüpfung von Isotopien und Heterotopien“ (Lefebvre, *Das Recht auf Stadt*, 2016, S. 103–104). Die verdeckte Zeichenhaftigkeit der Stadt wird durch das reale urbane Leben zugedeckt. Das gelebte städtische Leben, das Urbane, das Chaos der Stadt widerstrebt der „fernen Ordnung“ und entzieht, verflüchtigt sich in die „nahe Ordnung“, in die Welt der Privatheit. Der Abdruck der „fernen Ordnung“ sieht Lefebvre in den „Morphemen“, den Einzelteilen (Straßen, Plätze, Bauwerke) und ihrer Gesamtkomposition als Stadtgefüge. Es entstehe eine „*Sprache der Stadt*“, eine eigene „*Handschrift*“ (Lefebvre, *Das Recht auf Stadt*, 2016, S. 103), die im Stadtbild erfassbar sei.

Politische Veränderungen strukturieren neue Machtgefüge und beeinflussen die Gesellschaftsstruktur und folglich die Stadtphysiognomie als Symbol der „fernen Ordnung“. Laut A. Rossi ist „*die Stadt das sichtbare Zeichen ihres politischen Willens*“ (Rossi, 1973, S. 145).

Das Bürgertum, das die Stadtstrukturen über Jahrhunderte durch seinen spezifischen Lebensstil geprägt hat und „ferne und nahe Ordnungssysteme“ des Stadtkörpers bildete, befindet sich gegenwärtig eher in der Defensive gegenüber gesellschaftlichen Veränderungen, dem städtischen Strukturwandel und den neuen Besitzverhältnissen, die den Stadtraum als spekulative Standortnutzung mit Investitionspotenzial betrachten. Die wandelnden Besitzverhältnisse von Immobilien und ganzer Stadtquartiere erzeugen eine neue Dynamik der Stadtumstrukturierung, vor allem in Ballungszentren mit hohem Bevölkerungszug und wirtschaftlich starken Regio-

nen. Hinter diesen Umwälzungen stehen oft anonyme Investoren, Stiftungen, Fonds und Abschreibungsgesellschaften, die nach rein gewinnorientierten Entscheidungen investieren oder Immobilien abstoßen oder verfallen lassen. Die den politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umwälzungen folgenden Änderungen der Besitzverhältnisse und der Verfügung über Immobilien verursachen dynamische Entwicklungsprozesse im urbanen Gefüge.

Die gegenwärtig zu beobachtende Konzentration und Zentrierung von Macht und Kapital sucht nach wie vor ihre architektonische Ikonografie in den herrschenden Kapitalzentren der globalen Städte. Nicht mehr allein die Potenz des Nationalstaates, sondern einzelne Stadtgebilde kämpfen darwinistisch um die weltumspannende wirtschaftliche Vormachtrolle. Die neoliberale Wirtschaft, der „flexible Kapitalismus“ (Sennett, *Der flexible Mensch. Die Kultur des neuen Kapitalismus*, 2000), ist zunächst unpolitisch, vermehrt lediglich das Eigenkapital, wird dadurch aber politisch, weil sich die Gesellschaft in die wenigen sehr Reichen und die vielen weniger Begüterten und Armen teilt. Die Stadt als Ballungsraum unsichtbarer, verborgener Kanäle des Kapitals zentriert Kapitalbewegungen, verschlüsselt in unsichtbaren Daten, schafft geschlossene, symbolisch aufgeladene Stadtcluster und braucht keinen sozialen Stadtraum, man bleibt unter sich und will keinen politischen Diskurs. Der Kapitalismus beansprucht temporär verortete Architekturmachtsymbole für noch nicht wergationalisierte Dienstleistungszentren in sinnentleerten Stadtzentren. Die Londoner City oder die Stadtmitte von Frankfurt sind eine Spielwiese für Stararchitekten im Wettkampf der Stilikonen zum Staunen der beeindruckten Menschenmassen. Der videoüberwachte öffentliche Raum wird zum Markenlabel (Branding) der Konzerne, für eine Gesellschaft, die es sich leisten kann zu konsumieren. Der Staat und die Kommune werden zunehmend machtloser und überlassen die Entwicklung der Stadt der Wirtschaft. Die Politik und die Stadtplanung treten die Verantwortung für die Stadtentwicklung den Investoren ab, der öffentliche Raum wird privatisiert, die öffentliche Hand spart die Pflege- und Erhaltungskosten ein.

### 3.5 Die Phänomenologie der Auflösung der ökonomischen Zentralität der Stadt

Städte dokumentieren wirtschaftliche Entwicklungen über die Zeit und bilden die soziale Laborstätte für gesellschaftliche Entfaltung. Die bauliche Entwicklung der Stadt ist die direkte Umsetzung der gesellschaftlichen Strukturwandlung und der wirtschaftlichen Dynamik bzw. Stagnation. Krätke definiert: *„Die Stadtökonomie konzentriert sich auf jene sozialökonomischen Bedingungen und Prozesse, die für die Struktur und die Entwicklung der Städte bedeutsam sind“* (Krätke, 1995, S. 11). Es handelt sich nach Krätke dabei um eine raumbezogene Wirtschaftstheorie, zu der „Regionalökonomie“ und „Stadtökonomie“ gehören und die die ökonomische Verteilung und Aktivitäten im Raum erforscht. Wirtschaftswissenschaften und Sozialwissenschaften sind in komplexen Stadträumen immer in Wechselbeziehung zu setzen. Die Entfaltung neuer Technologien und Produktions- und Organisationsstrukturen beeinflussen am entschiedensten die Entwicklung von Städten, Standortentscheidungen von Betrieben, Neugründungen oder Stilllegungen von Firmen, die gesellschaftliche, ökonomische Entwicklung der Stadt und folglich der gebauten Umwelt. Die Standortentscheidungen werden laut Krätke (Krätke, 1995, S. 25) durch die *„Transportbedingungen bzw. Verkehrsbedingungen, das Arbeitskräfte-Angebot, das Flächenangebot, die Agglomerationseffekte“* bestimmt.

Die Stadtökonomie ist den raumbezogenen Wirtschaftsanalysen zuzurechnen, welche generell die Ursachen und Wirkungen der ungleichen Verteilung und Dynamik ökonomischer Aktivitäten im Raum thematisiert, im Gegensatz zu jenen ökonomischen Theorien, die die Raumsituation ausblenden. Laut Krätke hat der amerikanische Stadtökonom A. Pred *„[...] das Konzept der zirkulär-kumulativen Entwicklung von Städten dargelegt. Pred geht davon aus, daß die Entwicklung des Städtesystems primär ökonomisch bestimmt ist [...] je nach ihren Ausgangsbedingungen unter dem Einfluß gegenseitiger Abhängigkeiten und vermittelt über selbstverstärkende*

*Effekte ungleichmäßig (weiter-) entwickeln. Im Mittelpunkt dieses Ansatzes stehen die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungsprozeß erweiterten Verflechtungen und Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Städten und metropolitanen Standortzentren“* (Krätke, 1995, S. 129).

Die Auflösung der Zentralität der Stadt führte auch zur Auflösung der wirtschaftlichen Zentralität der Stadt in gestreute zonierte monostrukturierte Wirtschaftskonzentrationen, als urbane Städte- und Wirtschaftsagglomerationen, wie z. B. dem Ruhrgebiet. Neue Produktionsmethoden, Optimierung von Arbeitsabläufen, Effizienzsteigerung, Rationalisierung der Produktion, Minimierung von Zeitabläufen bei gesteigerter Produktion nach dem Modell des amerikanischen Fordismus und Taylorismus veränderten die europäischen Wirtschaftssysteme und folglich die Strukturen der Städte. Seit den Siebzigerjahren des 20. Jahrhunderts ist ein gesellschaftlicher Strukturwandel und eine Polarisierung der Städte zu beobachten, die Stefan Krätke (Krätke, 1995, S. 16–20) als „*Flexibilisierung und Internationalisierung der Produktion*“ (Sennett, *Der flexible Mensch. Die Kultur des neuen Kapitalismus*, 2000), der Verselbstständigung von Finanzanlagen gegenüber Produktionsaktivitäten, Flexibilisierung der Beschäftigungsverhältnisse, Hierarchisierung von Konsummustern und den Bedeutungszuwachs marktförmiger Regulation beschreibt.

Deregulierung, Flexibilisierung, Mobilität, Konzentration verursachen Entwicklungen von sozialer Polarisierung wie Gentrifizierung, Armut, Umbau von Gesellschaft und Familie bzw. gesellschaftliche Spaltung. Massenkonsum entwickelt sich laut Krätke durch plurale Lebensstile zu „*differenzierten Konsummustern*“ und neuen „*Konsummodellen*“. Der Sozialstaat verliert immer mehr an Bedeutung, die wirtschaftlichen Prozesse steuern die gesellschaftlichen Entwicklungen. Die gegenwärtige Stadt beschreibt Krätke als „*Dienstleistungszentrum bzw. Dienstleistungsmetropole*“. Die Städte treten zunehmend in Konkurrenz, die Macht und Kontrolle des Staates wird dereguliert. Räumliche Umstrukturierungen, „*kleinräumliche Segregationsprozesse*“



und „gesellschaftliche Polarisierungen“ in den Städten sind das Spiegelbild der wirtschaftlichen Umschichtungsprozesse. Die Städte liegen in internationaler Konkurrenz, die globale Wirtschaft schafft übernationale Netzwerke mit hohem Grad an Instabilität hinsichtlich der Arbeitsplatz- und Standortsicherheit, es entsteht laut Krätke eine „Casino-Ökonomie“.

Michel Foucault (Foucault 1984, S. 337) beschreibt die gegenwärtige Zeitepoche: *„Wir sind in einer Epoche des Simultanen, wir sind in der Epoche der Juxtaposition, in der Epoche des Nahen und des Fernen, des Nebeneinander, des Auseinander. Wir sind, glaube ich, in einem Moment, wo sich die Welt weniger als ein großes sich durch die Zeit entwickelndes Leben erfährt, sondern als ein Netz, das seine Punkte verknüpft und sein Gewirr durchkreuzt“* (<http://www.rainer-rilling.de/gs-villa07-Dateien/laepple.pdf>, S.163) [Zugriff am 26.06.2018].

Der Einfluss der Moderne veränderte auch die Bautechnologie und die Produktionstechnologie. Die neuen Baustoffe Stahl, Beton bzw. Stahlbeton ermöglichten serielle Herstellungsmethoden mit einem erhöhten ökonomischen Wirkungsgrad. Die „Wohnmaschine“ (Corbusier) war ein Produkt der Moderne, die Standardisierung von prototypischem Wohnungsbau (Mustersiedlungen, Werkbundsiedlung) ist eine direkte Verknüpfung von veränderten Wirtschaftsmethoden nach betriebswirtschaftlicher Optimierung auf die bauliche Konzeption und die Architekturmorphologie. Stilelemente wie Funktionalismus oder Minimalismus basieren konzeptionell auch auf wirtschaftlichen Produktionstechniken und ästhetisierenden technischen Prinzipien im architektonischen Erscheinungsbild. Die Stadt wird nach dem Zweiten Weltkrieg in funktionalzonierte ökonomische Subzentren geteilt, die auf die Funktionalität des Verkehrs gegründet sind. Die Stadt wird ähnlich einer Betriebsorganisation nach wirtschaftlicher Effizienz optimiert und entwickelt sich zu einem „Maschinenkörper mit Ersatzteillager“. Stadtökonomie konzipiert sich aus der Marktdynamik und den dazu notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Der finanzielle Spielraum der Stadtkommunen trocknet zunehmend aus, die Gestaltungsmöglichkeit für Infrastruktur und soziale Einrichtungen schwindet, das Ringen um Mitbeteiligung der Randgemeinden bei der Finanzierung der Infrastruktur endet meist in kommunalpolitischem Geplänkel und scheitert. Die Stadtkörper werden durch die Speckgürtelgemeinden mit ihren Dorfgewerbeparks wirtschaftlich in die Zange genommen. Die Stadt liefert die Infrastruktur und ist verantwortlich für die Kosten, während die Umlandgemeinden die Kommunalsteuern anhäufen.

Der Verkauf von Bestlageliegenschaften, den Filetstücken in den Kernstädten auf der Basis von Bestbieterpreisen, führt zu sozialen Umschichtungen in Form von Verdrängung schwacher Einkommenschichten von innen nach außen. Premium-Wohnen verdrängt Substandard-Wohnen aus der Kernstadt in den Siedlungsbau im Speckgürtel. Das Angebot von preiswertem Bauland in den urbanen Randgebieten höhlt die durchmischte Stadtstruktur aus, Familien und besser Verdienende zogen und ziehen weiter in die Einfamilienhausregionen, die ökonomische Kraft der Kernstadt vertrocknet. Das Bauland außerhalb der Stadt ist preiswerter, der tägliche Transport zur Arbeit und in die Bildungseinrichtungen ist aber sehr zeit- und kostenintensiv. Laut Lampugnani ist *„Suburbia das Produkt eines Wohlstands, der in der Geschichte der Menschheit einmalig war und wohl kaum aufrechterhalten zu werden vermag“* (Lampugnani, 2007, S. 18). Nach Sieverts ist die „Zwischenstadt“ nur ein urbaner Intervall der Stadt und die Absolutisierung der Stadtauflösung in die „eigenschaftslosen“ gegenwärtigen und zukünftigen Städte laut der „Generic City“ nach R. Koolhaas nur eine realbefristete Utopie. Die wirtschaftlichen und ökonomischen zukünftigen Entwicklungen werden laut Lampugnani die Dichte der Stadt nicht umgehen können.

Gesellschaftsschichten werden nach Einkommen und sozialen Hierarchien, begründet in beruflicher Stellung oder Bildung, in suburbanen Strukturgebieten (Satellitenstadt, genossenschaftliche Siedlungen, Reihenhäuseranlagen oder Einfamilienhausgebieten) zioniert.

Die Stadtplanung wird zum resignativen und machtlosen Erfüllungsgehilfen neoliberaler Gesellschaftsordnungen. Global vernetzte Konzerne produzieren in Billiglohnländern, die westlichen Stadtstrukturen entwickeln sich zunehmend zu Konsumstädten. Löw interpretiert (Harvey, 1982): „Die territoriale Fixierung von Überschüssen der Kapitalakkumulation analysiert er vor allem in Hinblick auf Städte, da in ihnen dieses Kapital langfristig in Form von Bausubstanz und Infrastruktur angelegt wird – was wiederum zur Beschleunigung dieser Kreisläufe führt“ (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 127). Löw erläutert, wie globale Arbeitsteilung in den westlichen Kulturen Überschüsse lukriert, die in Form von Bauwerken und Infrastruktur „gebunkert“ werden. Die globalisierte Wirtschaft und die Beschleunigung der Wirtschaftskreisläufe führen zur „Dynamik von einer Entterritorialisierung“, und einer Beschleunigung von Warenkreisläufen in einem grenzenlosen Marktraum.

Das längst überholte modernistische Stadtfunktionskonzept – Trennung von Arbeit, Wohnen, Verkehr, Freizeit – dehnt sich mangels Erkenntnis und innovativer Gegenbeispiele weiter aus. Die zentralistische Stadtplanung versucht sich den unkontrollierten Stadtentwicklungen der suburbanen Strukturen entgegenzustellen, verliert aber zunehmend die Kontrolle über die Prozesse. Wenn sich der Liegenschaftsbesitz in der Hand von Investoren befindet und die Finanzierung unabhängig von öffentlichen Mitteln erfolgt, kann die Stadtplanung, die wiederum Spielball von politischen Kräften ist, bestenfalls Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung erwirken.

Die seitens der Investoren oft erzwungene Planungs- und Realisierungsgeschwindigkeit, begründet auf scheinbar wirtschaftlichen Zwängen, zersetzt zunehmend umfassendere stadtplanerische Abstimmungen im Planungsumfeld. PPP-Großprojekte – Public-Private-Partnerships, eine Kooperation von Staat und der Privatwirtschaft – in den urbanen Gebilden zeigen zunehmend den Rückzug der Kommunen aus der Stadtplanung und das Überantworten von urbanen öffentlichen Räumen der Stadt an die Investoreninteressen. Einseitiges, kohärentes Besetzen von Finanzinteressen

im Stadtraum zerstört die Differenzierung des gesellschaftlichen Lebens und schafft in den kompakten Städten ähnlich wie in den monostrukturierten Agglomerationszonen „sozialamputierte“ Stadträume. Die internationalen globalisierten Stadtzentren der kompakten Ballungsräume und Metropolen werden von den Bauwerksmacht-symbolen der global ausgerichteten Banken und Versicherungen besetzt. Die Vertreter des neoliberalen Kapitalismus höhlen über monofunktionale Clusterbildungen die kompakte Stadt weiter aus.

Die neuen Zentren der Macht und des Kapitals werden durch die Bauwerke internationaler, auswechselbarer Stararchitekten zeichenhaft dargestellt. Die Symbole der vergangenen Macht, „der fernen Ordnung“ (Lefebvre), in der historischen Stadt in Form von Kirchtürmen und Repräsentationsbauten der städtischen Ordnungssysteme werden von Prestige-Hochhaustürmen von Kapitalgesellschaften überragt.

Die Londoner Finanzcity ist nachts und am Wochenende ohne die arbeitenden Dienstleister gespenstisch leer, ein toter Stadtraum. Frankfurt soll, ausgelöst durch den Brexit, 10.000 Banker aus London aufnehmen, die in kurzer Zeit 200.000 Quadratmeter Bürofläche und 10.000 Stadtwohnungen benötigen werden. Mietpreise von 20 Euro pro Quadratmeter verdrängen die Mittelschicht und die einkommensschwache Stadtbevölkerung ins städtische Umland, die Gentrifizierung wird in den „Global Cities“ weiter forciert.

Diese Tendenz zeigt die negative Entfaltung der kapitalistischen Dichte in der Stadtentwicklung in Form von Gentrifizierungsprozessen, Monostrukturen und Verlust an öffentlichem Leben. *„Aus sozialwissenschaftlicher Sicht bezeichnet der Begriff der Dichte vor allem Interaktionsdichte – also die Vielzahl und Vielfalt von Begegnungen und Kontakten, die soziale Beziehungen charakterisieren“* (Häußermann, 2007, S. 21). Die bauliche Dichte löst die soziale Dichte ab.

Die Individualisierung der Sozialstruktur löst die klassischen gesellschaftlichen Bindungen auf, die scheinbare Urbanität der Stadt wird durch die Zeichenhaftigkeit gebauter Symbole mit eigener Ästhetik manikürt, die Gesellschaftsstruktur nach kapitalistischen Grundsätzen homogenisiert.

Die Symbolik von Größe, Maßstäblichkeit, Materialität und Design wirkt adressbildend und repräsentiert politische und wirtschaftliche Machtverhältnisse. Der unkontrollierte freie Markt übernimmt zunehmend die Kontrolle über die Stadtplanung, die Kommune stützt die Opfer dieser Entwicklungen über Sozial- und Wohnungsbeihilfen, die Gesellschaft teilt sich zunehmend in zwei Gruppen, Reich und Arm.

### 3.6 Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt durch den Verkehr

*„Alles ist unregelmäßige und ständige Bewegung, ohne Führung und ohne Ziel.“*  
(Michel de Montaigne)

Die Stadt des 19. Jahrhunderts entwickelte sich nach der Öffnung der fortifikatorischen Grenzen in Richtung der im städtischen Vorland positionierten Bahnhöfe und verdichtete sich um diese neue Verkehrsinfrastruktur. Den Magnetpunkt der neuen Stadt bildet im 19. Jahrhundert der Bahnhof, der Umschlagplatz für Personen und Waren, und nicht mehr die politischen oder konfessionellen Bauwerke.

Der gewachsene historische Stadtkern (Kernstadt) wird wie von einem Kraken eingeschlossen, die umliegenden, peripheren Stadtviertel sind nach Funktionen zerteilt. Der periphere Stadtraum breitet sich wie eine „infektiöse Pilzstruktur“ vor der abgebrochenen Stadtmauer aus.

Die Erfindungen der Beschleunigung – Eisenbahn, Auto, Flugzeug, Telefon, Digitalisierung und Medialisierung – verkürzen die zwangsläufigen Umwandlungsprozesse der Stadt, die Stadt humpelt den immer schneller werdende Veränderungen nach und verliert dabei den Atem.

Paul Virilio (Virilio, 1996) beschreibt Geschwindigkeit als Macht und Gewalt, die Stadt scheint in diesem Prozess der Geschwindigkeiten zum Verlierer geworden zu sein. Nähe ist nicht mehr die räumliche Distanz, sondern eine Frage der Geschwindigkeit, der benutzten Maschinen bzw. auch des digitalen Austauschs.

Das Straßengeflecht bildet die Grundlage für die Mobilisierung des Individualverkehrs, dieser stellt wiederum die Basis für die peripheren Stadttagglomerationen dar. Die Stadt entfaltet sich entlang der entwickelten Verkehrsinfrastruktur. Je mehr Menschen sich Autos leisten konnten, desto stärker dehnte sich die Stadttagglomeration aus.

*„Die Entwicklung einer dem Wesen des Menschen und des Autos gleichermaßen gerecht werdenden Stadt bleibt also das dringlichste Anliegen der Stadtbau-Wissenschaft“* (Reichow, 1959, S. 5). Reichows Gleichstellung von Auto und Mensch wirkt heute naiv, der Wunsch nach ungehinderter Bewegung und Beschleunigung führt gerade wegen der Forcierung des Straßenbaus und der folgenden „Generalmobilitisierung“ zum zunehmenden Stillstand im Stau.

Viele der im Zweiten Weltkrieg am schlimmsten zerstörten europäischen Städte (z. B. Hannover) wurden durch den Wiederaufbau und den Anspruch, autogerecht zu sein, ein zweites Mal beeinträchtigt bzw. zerstört. Die suburbanen Wohnregionen entwickelten sich zu monofunktionalen Schlafstädten für Berufstätige, die täglich in die kompakte Stadt zur Arbeit fahren. *„Stadterweiterung bescherte uns die Schlafstädte ohne urbane Vielfalt, ohne die kleinteilige Mischung verschiedenartigster Nutzun-*

gen, bescherte uns lange Verkehrswege und ließ die Kernstädte veröden, die Bevölkerung überaltern, die Kleingewerbetreibenden zugrunde gehen [...]“ (Kainrath, 1988, S. 126).

Der Wiederaufbau der meisten im Zweiten Weltkrieg zerstörten Städte folgte den alten Infrastrukturleitungen und Besitzverhältnissen der verschwundenen, zerbombten Baustrukturen, die errichteten Gebäude bekamen neue Funktionen und wurden durch eine die Zeitepoche darstellende Architekturmorphologie neu gestaltet. Die Straßen wurden verbreitert und zu möglichst widerstandslosen Geschwindigkeitsverbindungen transformiert.

Die räumliche Kompaktheit der Kernstadt löste sich über die Annehmlichkeiten des Verkehrs, schnell große Distanzen zu überbrücken, weiter auf. Konzentrische Stadterweiterungen mit entsprechenden ringförmigen und zentrifugalen Straßensystemen verbinden die kompakte Stadt mit den suburbanen Netzwerken.

Richard Sennett beschreibt das Thema Auto/Geschwindigkeit/Peripherie: „Heute bewegen sich die Menschen schnell, besonders bei der Fahrt in die oder innerhalb der Peripherie der Stadt, deren Fragmente nur durch Automobile miteinander verbunden sind. Die Logistik der Geschwindigkeit löst jedoch den Körper von den Räumen, durch die er sich bewegt; Straßenplaner versuchen schon aus Sicherheitsgründen, die Räume, durch die ein schnelles Fahrzeug sich bewegt, zu neutralisieren und zu standardisieren“ (Sennett, Fleisch und Stein, 1997, S. 449–450).

Das Flugzeug und sein zentraler Beschleunigungsort, der Flughafen, erhöhen die Geschwindigkeit der anderen Beschleunigungsmaschinen, doch lassen sich auch hier neue Entwicklungen der Entschleunigung beobachten, denn Flughäfen als Orte der maximalen Beschleunigung entwickeln sich zunehmend zu Orten der Entschleunigung. Die Konsumwelten der Flughafengeschäfte, die mittlerweile mehr als 50 Pro-

zent der Flughafenumsätze lukrieren, versuchen möglichst langes Verweilen in den Konsumzonen zu generieren. Die Geschwindigkeit des Flugverkehrs dreht sich somit zur Geschwindigkeitsreduktion in den verführerischen Duty-Free-Zonen.

Heute beschäftigt sich die Verkehrsplanung mit den Folgewirkungen früherer Konzeptionen und ist meist gezwungen, die bestehenden Verkehrsentwicklungen fatalistisch anzuerkennen. Jahrzehntelange primäre Förderung des Individualverkehrs lässt sich, solange die Wirtschaftsleistung boomt, kaum mit Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs umkehren.

Die weiter zunehmende Verkehrsdichte führt zur Verkehrsverstopfung, Geschwindigkeit führt zum Stillstand, die verkehrsfreien Zeitfenster ohne Stau in den frühen Morgen- und späten Abend- und Nachtstunden werden voraussichtlich durch flexible Arbeitszeiten und Beschäftigungsverhältnisse ebenfalls bald vom Stau geplagt werden. Jeder deutsche Autofahrer sitzt durchschnittlich 40 Stunden jährlich im Stau.

Die amerikanische Architekturkritikerin Jane Jacobs zeigt in „*The Death and Life of Great American Cities*“ (Jacobs, 1992) den Zusammenhang der modernistischen Nutzungszonierung in der amerikanischen Stadtentwicklung und dem dazugehörigen Individualverkehr, der in den Grundprinzipien auch die Stadtentwicklung der europäischen Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg in Geiselhaut genommen hat.

Die Kulturlandschaften der suburbanen Räume sind Auto- und Straßenlandschaften, ohne Pkw sind bestimmte Teile dieser Stadtwucherungen nahezu unerreichbar, der öffentliche Verkehr kann nicht alle Bereiche der Agglomerationsentwicklungen versorgen. Die Stadt hat ihren Maßstab verloren und dehnt sich quallenförmig ins Umfeld aus. Kees Christiaanse beschreibt in „*Auf der Suche nach der verlorenen Urbanität*“ das „Auto als Zweitwohnung“. Das Individualfahrzeug sei neben dem Gebrauchsgegenstand ein Statussymbol zur Selbstdarstellung und Autofahren sei



für viele Menschen eine Freizeitbeschäftigung und unverzichtbares Lebensgefühl. „Das Auto ist ein privater Raum, öffentlich einsehbar. Offenbar nährt es bei vielen das heimliche oder unbewußte Verlangen nach dem Stau, dem einzigen Moment des Tages, an dem der Pendler ohne Alibi müßig sein und bei seiner Lieblingsmusik wie ein Voyeur seine Nachbarn in relativer Intimität beobachten kann“ (Christiaanse, 2000, S. 181).

Die Kernstadt „verhungert“ zunehmend oder mutiert zum Museum oder Freizeitpark für Bewohner und touristische Besucher. Die Abhängigkeit vom Pkw für die individuelle Versorgung ist ein martialisches amerikanisches Stadtzerstörungsprinzip, wie von Victor Gruen in „*Shopping Towns USA, The Planning of Shopping Centers*“, von Colin Rowe in „*Collage City*“ und von Robert Venturi in „*Learning from Las Vegas*“ dargestellt wurde. Der Vorstadtbewohner besucht die Stadt als Dienstleister und Konsument, die kompakte Stadt wird zum Ausstattungs- und Angebotsreservoir, zur romantischen Shoppingmeile für die, die es sich leisten können zu konsumieren.

Die kompakte Stadt verwandelt sich zur touristischen Besucherevent-Location, die, gereinigt von Kriminalität und lästigen Gesellschaftsschichten, ungestörten Einkaufsgenuss bietet. Der historische Stadtraum transformiert sich zum narrativen Werbeträger, zum Themenpark der persönlichen Sentimentalität, zum Postkartenmotiv. Der fremden, unbekanntem Stadt als Ort der Gefahr und Kriminalität wird durch videoüberwachte Konsumparkzonen der Gefahrenmythos genommen.

Die autogerechte Stadt nach Hans Bernhard Reichow als von Amerika übernommenes Stadtentwicklungskonzept und der Funktionalismus haben die europäische Stadtentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg am stärksten geprägt. „*Städte der funktionalen Trennung und damit hoher Dominanz des Autoverkehrs sind heute meist Städte für starke Nutzer oder auch Städte für Nutzer mit durchschnittlichen oder ‚normale‘ Bedürfnissen. Schwache Nutzer, insbesondere Kindern [sic], Jugend-*

liche, ältere Menschen, alleinstehende Frauen mit Kinder [sic], Nutzer mit atypischen Lebensgewohnheiten oder Angehörige von Minderheiten stoßen auf vielfältige Hindernisse, Risiken oder gar Bedrohungen. Von der auch für schwache Minderheiten bequem und ohne Bedrohung nutzbaren Stadt sind wir zu weit entfernt“ (Zukunft Stadt 2000, 1993, S. 15 f.) zitiert nach (Feldtkeller, 2018, S. 33)).

Der Raum und die Gebäude protzen werbewirksam für die Wahrnehmung aus dem vorbeifahrenden Auto mit hohlen Gesten. Die Wahrnehmung dieser Gebäudestrukturen aus der Geschwindigkeit verlangt entsprechend gebaute Reize, die an die schnelle Bewegung im Raum angepasst sind, bei fußläufiger Bewegung und verlangsamer Sinneswahrnehmung aber langweilig und grotesk wirken. Die suburbane Stadtarchitektur ist auf die Bewegung mit dem Auto getrimmt, zu Fuß ist in diesen Retortenstädten kaum jemand mehr unterwegs. Die Verzerrung von Größe und Maßstab der gebauten Objekte unterliegt dem Prinzip der Wahrnehmung aus dem fahrenden Pkw.

Paul Virilio schreibt: „Die Stadt ist lediglich eine Unterbrechung eines Verkehrsweges“ (Virilio, 1996). Die Wahrnehmung der Stadt in der Beschleunigung konditioniert unser Bewusstsein für Veränderung. Die Stadt läuft ähnlich einem Film an uns vorbei, zeitweilig gestört von langweiligen Ampelschaltfrequenzen und dem Verkehrsstau bzw. als lustbetontes Beobachten der anderen im Stau gefangenen Verkehrsteilnehmer. Das Stadterlebnis ist der Weg von A nach B in der autonomen Blechkiste, die Gerüche, der Geschmack, die Geräusche der Stadt bleiben außerhalb der klimatisierten und medial bespielten Blechhaut. „Der Eisenbahn folgt eine sternförmig-lineare Ausdehnung, das Auto füllt die Fläche auf, und die Elektronik führt zu ‚grenzenlosen‘ Erweiterungen“ (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 13).

Virilio (Virilio, 1996) beschreibt einen Pariser Vorort, in dem 80 Prozent der Bewohner kaum anwesend sind, weil sie sich zur Arbeit bewegen, in der Arbeit „wohnen“, im Verkehrsmittel „wohnen“ und dort ihre Freizeit verbringen und ihre sozialen Interaktionen leben. *„Die Bevölkerung war zwar vorhanden, aber ständig unterwegs, gerade vorbeigefahren oder noch nicht eingetroffen“* (Virilio, 1996, S. 112). Virilio interpretiert Orte der Beschleunigung wie Autobahnen als Verknüpfung mit noch schnelleren Geschwindigkeitsmaschinen wie Flughäfen als die tiefsten Dokumente „moderner Architektur“. Das Fahrzeug und die für seine Zwecke notwendigen gigantischen Maschinerien wie Flughäfen und Industrielandschaften dominieren die Architektur und missbrauchen sie zu ihrem Zweck. In urbanen Gebilden überschattet die Wahrnehmung der Geschwindigkeit die Wandlungsprozesse, die eigentliche *„Erneuerung von Formen“* (Virilio, 1996, S. 10) und die Veränderung der Stadt.

Die Eventkulturen im Altstadtbereich und auf Stadtplätzen sind Konsumzonen, die die öffentliche Nutzung temporär kommerziell ausschachten, kurzfristig Menschen-dichte erzeugen, aber kein Potenzial für nachhaltiges neues Stadtleben in sich bergen. *„Einige Architekturtheoretiker vertreten die These, die Architektur von Flughäfen und Shoppingmalls sei in ihrem Aufbau klassischen Innenstädten und ihrer Konzentration von Orten des Handels nachempfunden“* (Maak, 2014, S. 62).

Flughäfen entwickeln sich zunehmend zu Satellitenstädten mit Hotels, Kongressgebäuden und Einkaufszentren, Restaurants und Erlebnisinfrastruktur. Für diese Darstellung spricht einiges, mittlerweile ist aber auch das umgekehrte Phänomen zu beobachten: *„Die Innenstädte ähneln in ihrer aseptischen Durchgeplantheit den Shoppingzonen der großen Flughäfen. Überall Überwachungskameras, spiegelglatte Plätze, abweisende Fassaden, ausgeleuchtete Winkel, die Stadt als endlose Abfolge von Personenschleusen“* (Maak, 2014, S. 62).

Die Wahrnehmung der Umwelt und der Stadt, primär durch schnelle Abfolgen von Bilderwelten, das digitale Konsumieren und das Empfangen von Waren per Post verringern die Notwendigkeit der physischen sozialen Interaktion. Lebensmittel können auch mit dem Pizzaexpress bis zur Wohnungstür zugestellt werden, die Bezahlung erfolgt digital, die soziale Interaktion wird obsolet.

Das Autofahren vermittelt ein Gefühl der Beherrschung des Raums, der Überwindung von Zeit und somit ein Gefühl der Macht. Die Geschwindigkeit bewältigt den begrenzten Raum, lässt den Raum nach Belieben und zu jeder willkürlichen Zeit erobern. Fragmentierte Bilderfetzen verzerrern die Realität zur sinnentleerten Filmsequenz und lösen die Identität mit dem Raum auf, erzeugen visuelle Bilderlebnisse, ohne sinnliche Kompetenz – als Vorspann, der in die nachfolgende abendliche Fernsehwelt hinüberleitet.

Die konkrete Stadt virtualisiert sich in der Wahrnehmung aus dem Auto. Das Stadterlebnis als Potenzial für soziale Interaktion verliert immer mehr an Bedeutung, der Erlebnishunger wird durch Videofilme auf dem Display der Verkehrsmaschine gestillt. Das Auto mutiert zum beweglichen Wohnraum der Familie, deren Mitglieder sonst einzeln abgekapselt in Individualräumen wohnen.

Die Werbungsbeschilderung im Stadtbild löst die Bedeutung der Architektur als Zeichen ab. Die Werbung löst die Zeichenhaftigkeit der alten Repräsentanten der „fernen Ordnung“ (Lefebvre) ab. Vor den Parkplätzen am Straßenrand protzen die Werbeschilder um Aufmerksamkeit. *„Der große Parkplatz liegt vor, nicht hinter dem Bau; erstens macht das die Sache bequemer, zweitens hat der vorne liegende Parkplatz eindeutig Prestigecharakter [...]“* (Venturi, R. & Brown, D. & Izenour, S., 2001, S. 20). Venturi beschreibt in den Siebzigerjahren die Architektur des Gebäudes hinter der Straßenflucht als *„dekorierten Schuppen“* oder als *„Skulptur“*. Die Gebäudestrukturen richten sich ähnlich der Werbetafeln mit assoziativen Interpretationsangeboten

auf die vorbeiziehenden Autos aus. Venturi lokalisiert in Las Vegas Gebäudetypologien wie den „dekorierten Schuppen“ (Crawford Manor Las Vegas) als eine Hülle mit Dekor zur Frontseite, eine Scheinfassade oder als Skulptur, exemplarisch erläutert als ein monströses Entenhaus, „Long Island Duckling“ eine „alles zudeckende symbolische Gestalt in ihrer Eigenständigkeit“, aber zumindest ein Reiz der Geschmacksnerven oder ein Angsterlebnis in der Straßengeisterbahn (Venturi, R. & Brown, D. & Izenour, S., 2001, S. 104–106).

Öffentliche Räume und Plätze, soweit in suburbanen Stadtstrukturen überhaupt vorhanden, sind keine auf den Menschen abgestimmten Bewegungsräume mit sozialer Dichte, sondern meist nur noch Bewegungskorridore für den Individualverkehr. Die Straßen der suburbanen Räume sind häufig menschenleer, Autos kommunizieren miteinander nur über die Hupe oder Lichtsignale.

Stadtentwicklungen ohne vorangegangene gesellschaftliche Wandlungen lassen sich kaum mehr rückgängig machen. Das Auto ist ein privater fahrbarer Wohnraum, der Stau eine neue Form des temporär, politisch und wirtschaftlich „geförderten“ Wohnbaus, die Geschwindigkeit überfährt die Auseinandersetzung mit dem eigenem Ich, die Geschwindigkeit als Valiumrausch verdeckt die äußere und innere Fremdheit, die Realität wird zum virtuellen Erlebnis.

Jan Gehl beschreibt zusammenfassend diese Entwicklung: *„Die autogerechte Stadt besitzt – im Gegensatz zur menschenfreundlichen Stadt – große Räume und breite Straßen. Bauten werden aus größerem Abstand gesehen und es wird nur ein Gesamteindruck aufgenommen. Details verschwimmen, Sinneswahrnehmungen werden reduziert, und ein Fußgänger erlebt die Straßenschilder und andere Informationen auf groteske Weise vergrößert und verstärkt. Ein Gang zu Fuß in einer weitläufigen autogerechten Stadt ist ermüdend und bietet wenig angenehme oder interessante Eindrücke“* (Gehl, 2016, S. 63).

### 3.7 Die Phänomenologie der Auflösung von Identität und gesellschaftlicher Kohärenz

Jede Stadt bildet durch die identitätsstiftende Architektur und durch ihre stadtmorphologischen Positiv- und Negativräume sowie ihre spezifisch morphologischen Ausprägungen in Form eines Stadtbilds ihre eigene Atmosphäre. Das individuelle Stadtmilieu ist das unverwechselbare, spürbare Eigenleben jeder Stadt und repräsentiert den kulturellen Reichtum und die Diversität der europäischen Stadtpluralität. Städte am Meer, in engen Gebirgstälern, in der Weite der Landschaft, am Ufer eines Flusses zeigen die Vielfalt europäischer Stadtkulturen in Bezug auf Topografie und Geografie. Die suburbanen Agglomerationen kennen keinen kontextuellen Zusammenhang mit spezifischen örtlichen Gegebenheiten und sind weltweit austauschbar, identitätslos. Die an den Stadteinfahrten aufgereihten Gewerbeparks und Siedlungsbauten unterscheiden sich bestenfalls durch die Materialität der Schallschutzmauern.

Der Bürger der europäischen Stadt identifizierte sich in der Vergangenheit mit den gesellschaftlichen, politischen und kulturellen Werten innerhalb des eigenen Stadtgefüges. Die gesamte Stadtkultur war das produktive Ergebnis einer örtlichen Gemeinschaftsleistung einer Bürgerkultur, die Werte und „*ferne und nahe Ordnungen*“ (Lefebvre) erstellte, diese lebte und gegen andere, fremde Wertvorstellungen abgrenzte und verteidigte. Der einzelne Bürger war Teil einer Gesellschaft und identifizierte sich mit der eigenen Kultur.

Der gesellschaftliche Wertewandel im 19. und 20. Jahrhundert lässt sich auch anhand der Veränderung der sozialen Rollenbilder, der Wirtschaft und der Arbeitsverhältnisse verfolgen. Ein Beispiel für den gegenwärtigen gesellschaftlichen Wertewandel ist in der Veränderung des Stadtbürgers zum „Nutzer der Stadt“ abzulesen. Der Bürger delegiert persönliche Eigenverantwortung in die abstrakte Kompetenz der städtischen Kommune. Die Kommune ist für den Bau von Wohnungen und komplexer

Infrastruktur verantwortlich, der steuerzahlende Bürger delegiert diesbezüglich die ganze Verantwortung an die öffentliche Hand. Die soziale Eigenverantwortung und gesellschaftliche Verpflichtung, als ein prägendes Merkmal einer gelebten Stadtkultur, werden zurückgenommen, der einzelne Bürger überlässt die Entscheidungen zunehmend den anonymen Verwaltungsstrukturen des Sozialstaates, die er bei Bedarf nutzt. Der aktive Stadtbürger entwickelt sich über die Singularisierung zum Stadtkonsumenten. Der Konsens langgelebter, verorteter Wertvorstellungen löst sich kontinuierlich auf, das in den europäischen Städten entstandene Bürgertum und die liberalen Gesellschaftssysteme werden durch eine antibürgerliche Lebensform infrage gestellt.

Die gesellschaftlichen und beruflichen Aufstiegsmöglichkeiten sind selektiv und die Sicherheiten für berufliche Kohärenz über längere Intervalle haben sich aufgelöst. Der Beruf wird zum Job, die Karriere definiert den gesellschaftlichen Stellenwert, das erwirtschaftete Kapital formt den neuen Geldadel. Zwischenmenschliche Bindungen werden zunehmend instabil, die Familie ist nicht mehr der sichere Hafen der gesellschaftlichen Mikrostruktur. Die neue antibürgerliche Gesellschaftsform spiegelt sich baulich in der suburbanen Stadtstruktur, einer Abfolge von singulären privaten Liegenschaften, die mit Aufschließungsstraßen verbunden sind, ohne öffentliche Räume für soziale Interaktion. Die Wohnungen sind Anhäufungen von Individualräumen, die Gemeinschaftsräume der Familien verlieren an Bedeutung. Im geförderten Wohnbau werden die Schlafzimmer mit einer primären Nachtnutzung immer größer, die Wohnräume aufgrund der maximalen Gesamtgröße immer kleiner, das Leben im Wohnraum reduziert sich zum gelebten Nebeneinander, gerichtet auf Fernseher und Computer.

Die soziale Verantwortung des Einzelnen gegenüber der Gemeinschaft wurde zunehmend auf die öffentlichen Verwaltungsstrukturen des Sozialstaates und die kommunalen Einrichtungen für Bildung, medizinische Versorgung und Kultur übertragen

und anonymisiert. Für die notwendigen sozialen Infrastrukturen zahlt man Abgaben und Steuern – oder besser die anderen, somit muss für die Aufrechterhaltung eines sozialen Netzwerks nicht unbedingt mehr geleistet werden. Das soziale Leben als Prozess von sozialer Interaktion im urbanen Kontext wird durch die Funktionen der öffentlichen Infrastruktur abstrahiert und ist heute in der gesellschaftlichen Wertschätzung nicht eine erkämpfte soziale Errungenschaft, die entsprechend geachtet wird, sondern ein ererbtes und gelebtes Selbstverständnis.

Das unabhängige Nebeneinander ohne die Notwendigkeit von familiärer oder nachbarschaftlicher Hilfestellung, Kontakte ohne Verbindlichkeiten, veränderten das gewachsene soziale Gefüge der Stadt und folglich auch die Stadtmorphologie. R. Sennett beschreibt die räumliche Schichtung der in heruntergekommenen Stadtteilen gebliebenen Bevölkerung nach Auszug der privilegierten Stadtbewohner auf Long Island: *„Die Privilegierten schützen sich selbst gegen die Armen, wie sie sich gegen lästige Reize schützen; die Bedürftigen versuchten, sich einen ähnlichen Panzer anzulegen, der ihnen aber nur jene vom Leibe hielt, die sie brauchten [...] Die Leugnung eines gemeinsamen Schicksals war Kern all dieser Bewegungen“* (Sennett, Fleisch und Stein, 1997, S. 456).

Das städtische Erscheinungsbild der „Zwischenstadt“ (Sieverts) ist ein formgepresstes, gebautes Gesellschaftssystem. Die gebauten Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Räumen werden in den suburbanen Stadtwucherungen wie in den Gewerbeparks immer unschärfer und verzerrter. Das anonyme Leben des Individuums, ein besonderes Merkmal der öffentlichen städtischen Lebenskultur, wird zunehmend diffuser, das gesellschaftliche Spannungsfeld zwischen physischer Nähe und sozialer Distanz verliert sich im monostrukturierten alltäglichen Leben ohne soziale Interaktion. *„Das gesellschaftliche Leben ist geprägt von Trennung, Unterteilung und Fragmentierung – eine Folge unseres analytischen Umgangs mit Komplexität. Be-*



rufe haben sich weitgehend spezialisiert; das soziale und gesellschaftliche Leben ist fragmentiert durch die mehrfachen sozialen Netzwerke der Menschen, die geographische Distanz zwischen ihren verschiedenen Aktivitäten und ihre asynchronen Lebensrhythmen“ (Christiaanse, 2000, S. 179). Die gegenwärtigen gesellschaftlichen Umstrukturierungsprozesse sind im höchsten Maße antiurban gekennzeichnet und unterliegen primär einer ökonomischen und funktionalen Orientierung. Es ist ein „Verlust der Mitte“ (Sedlmayr), es ist der Verlust einer lang gelebten europäischen Stadtkultur.

### 3.8 Stadtutopien und Stadttheorien

Die wichtigsten Stadtauflösungstheorien im 20. Jahrhundert beruhen auf bzw. werden dargestellt von Ebenezer Howard (Gartenstadt, 1889), Bruno Taut (Die Auflösung der Städte, 1920), Le Corbusier (Städtebau, 1925), Nikolai Miljutin (Bandstadt, 1930), Frank Lloyd Wright (Broadacre City, 1935), Hans Scharoun (Stadtlandschaft, 1946), Johannes Göderitz (Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957), Hans Bernhard Reichow (Die autogerechte Stadt, 1959), Archigram (Walking City, 1964), Thomas Sieverts (Zwischenstadt, 2001) und Saskia Sassen (The Global City, 1991).

Stadtutopien sind fragmentiert in exemplarischen prototypischen Einzelbeispielen realisiert worden (z. B. Brasilia), was bleibt: „Über einen ‚Urbanismus‘ für das ausgehende 20. Jahrhundert? In einer Zeit, die von Manifesten die Nase voll hat? Der entscheidende Fehler von Manifesten ist der ihnen eigene Mangel an Beweisen“ (Koolhaas, 1994, S. 10). Alle Stadttheoretiker, bedingt ausgenommen Corbusier (Ville Contemporaine), sehen die Stadtentwicklung in der Auflockerung und in der Reduktion von Dichte, vergleiche dazu Sonne (Sonne, 2017, S. 12).

Eine antimodernistische Stadttheorie der Postmoderne ist die Gegenposition oder auch nur die konsequente Weiterführung zu den Stadtauflösungstheorien der Modernisten und versuchte eine Renaissance alter traditioneller Stadtformen wiederherzustellen, wie die Stadttheorien von Aldo Rossi (*L'Architettura della Città*, 1966) oder Rob Krier (*Stadtraum in Theorie und Praxis*, 1975) dargestellt wurden.

*„Die Debatten der jüngsten Zeit über das Schicksal der ‚historischen Stadt‘, seien sie nun beherrscht von Rossis Neorationalismus oder Kriers Neoklassizismus, scheiterten daran, dass die Städte nicht dazu bereit waren, in historische Museen ihrer selbst verwandelt zu werden“* (Vidler, 2002, S. 249). Der Postmodernismus ist laut Wolfgang Welsch nicht das Gegenmodell der Moderne, sondern baut konsequent auf der Moderne auf. Welsch beschreibt dies folgendermaßen: *„[...] jede Berufung auf ‚die‘ Moderne unweigerlich die Ablehnung einer anderen Moderne impliziert; und da schließlich die Postmoderne nicht die Verabschiedung der Moderne, sondern deren radikale Befragung bedeutet und nicht durch einen Bruch von der Moderne getrennt, sondern durch spezifische Verflechtungen mit ihr verbunden ist [...]“* (Welsch, 2003, S. 79).

Der Funktionalismus der Moderne des 20. Jahrhunderts, die prolongierte Trennung von Lebensfunktionen in zonierte Stadtgebiete, hervorgerufen durch Widmungsverordnungen, gehörte in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg zu den schärfsten „Waffen“ der Stadtauflösung. Die modernistische, gestalterische und räumliche Öffnung von prototypischen Einzelbauwerken (z. B. Mies van der Rohe, Villa Tugendhat, 1929, oder Corbusier, Villa Savoye, 1928) als Archetypen der Moderne demonstriert die Auflösung der Räume von innen nach außen. Die modernistische Entgrenzung des Innenraums spiegelt sich konsequent im Städtebau der Moderne, in Form von aufgelösten, porösen Stadtstrukturen. Die einzelnen Funktionen der „entfesselten“ Stadt, oft funktional, monofunktional und spezialisiert, konnten kaum miteinander – weder räumlich noch funktional – kommunizieren. Anthony Vidler beschreibt das Konzept

der modernen Architektur folgendermaßen: „Das eine Thema ergab sich aus der Forderung nach kultureller Revolution und einem Gefühl, daß traditionelle akademische Formen erschöpft seien [...]. Das andere Thema war stärker an die Tradition der Versuche von Utopisten und Materialisten zur Umgestaltung der Gesellschaft gebunden; in diesem Zusammenhang wurde eine politische und ökonomische Umgestaltung gefordert, die der Gesellschaft in der neuen industriellen Epoche schnell ein Leben in Harmonie bieten sollte“ (Vidler, 2002, S. 239). Nach Welsch ist die Moderne Ästhetik: „Die Moderne dagegen verkündet insgesamt ein anderes Modell und Ideal des Menschen: das der Ästhetik. Der Moderne zufolge ist volles Menschsein nur durch vollendete Ästhetisierung zu erreichen“ (Welsch, 2003, S. 28).

Hätte es Le Corbusier geschafft, auch den Menschen neu zu erfinden, hätten seine Stadtutopie und seine modernistische Ästhetik eine Realisierungschance gehabt. Die transparenten, entmaterialisierten Raum- und Architekturgebilde hätten mit dem neuen Menschen, losgelöst von Tradition und Geschichte, als jungfräuliche Gesellschaft entworfen werden müssen – eine Utopie, an der die Revolutionsarchitektur wie auch die marxistische Bandstadtutopie scheitern mussten.

Gerd de Bruyn beschreibt die Moderne: „Das Utopische dieser Vision einer Überführung der modernen Kunst in Lebenspraxis kommandierte die Avantgarde wieder zurück ins Museum und in jene anderen bürgerlichen Institute, aus denen die avantgardistischen Provokateure ihren Auszug geprobt hatten“ (De Bruyn, Das Kompakte und das Poröse, 2000, S. 72). Gerd de Bruyn schrieb im Buch „Die Diktatur der Philanthropen“ über Le Corbusiers „Cité industrielle“: „[...] seine Stadt sollte als Architektur, als grandiose Skulptur zur Vision der Moderne werden, und dies um so [sic] ausschließlicher, als die spätkapitalistische Gesellschaft, der sie auf den Leib geschneidert war, schlechterdings nicht als Utopie ausgegeben werden konnte. [...] Dabei sagte er den alten Stadtstrukturen mit einer Brutalität den Kampf an, demgegenüber die Schlachten, die der Präfekt Haussmann gegen die Hauptstadt des 19.

*Jahrhunderts geführt hatte, wie harmlose Scharmützel anmuten mussten“ (De Bruyn, Die Diktatur der Philanthropen Entwicklung der Stadtplanung aus dem utopischen Denken, 1996, S. 241). Le Corbusier bricht mit der alten Stadt, er will sie ausradieren und auf ihren Trümmern eine neue, utopische Stadt als Ausdruck einer umgestalteten Gesellschaft in neuen ästhetischen Formen darstellen. Die Moderne zerbricht an der sich nicht wandelnden Gesellschaft beziehungsweise an einer Gesellschaft, die sich nicht ideologisch umformen lässt, geblieben ist die sinnentleerte Formensprache der Moderne, losgelöst von den gesellschaftspolitischen Inhalten. Die Moderne banalisierte sich in eine formalistische Hülle der Nachmoderne als brüllendes Aushängeschild des Kapitalismus, mit maximaler Wertschöpfung durch Minimalisierung von Qualität und Ästhetik, ihr historisches Scheitern wird weiterhin in den spätmodernistischen Stilikonen zelebriert.*

Miljutins Theorie der Bandstadt setzt Beziehungen zu Le Corbusier (*Cité linéaire industrielle*, 1942) und Tony Garnier (*Cité industrielle*, 1901–1904). „[...] *Er kämpft dafür, die Unterschiede zwischen Stadt und Land aufzuheben, und zitiert wiederholt marxistische Quellen zu diesem Thema“ (Miljutin, 1992, S. 19). Die Idee des Kollektivs, die Unterordnung des Subjekts, das utopische Verständnis eines Gesellschafts-systems verlangte, nach einer neuen Architektur und einer neuen Stadt.*

Miljutin (Planung von Magnitogorsk) kehrt der alten Stadt den Rücken und generiert sein auf Arturo Soria y Matas Bandstadt basierendes Stadtkonzept auf der marxistischen Ideologie. Somit gehört Miljutin zu den utopischen Protagonisten der Stadtauflösung, der die baulichen Funktionen in Bändern entlang einer Verkehrsachse geplant hat.

Die sozialreformerische Stadterweiterungstheorie der Gartenstadt von E. Howard (*Garden Cities of Tomorrow*, 1889) sind unabhängige, ringförmige „Wohnstädte“ im Umkreis einer Kernstadt, die sternförmig durch Verkehrsinfrastruktur untereinander

und mit der Kernstadt verbunden sind. Howards Gartenstadtkonzept sah im Zentrum einer Siedlungszone Infrastrukturbauten, Kulturbauwerke und öffentliche Räume vor, umringt von konzentrisch aufgelockerten Ringwohngebieten. Die Gartenstadt baute nicht mehr direkt an die kompakte Stadt an, sondern bildete ein losgelöstes, peripheres Subzentrum.

*„Eine Gartenstadt ist eine Stadt, die für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse entworfen wurde; von der Größe, die ein volles Maß sozialen Lebens möglich macht, aber nicht größer; umgeben von einem Landschaftsgürtel; das gesamte Land ist öffentliches Eigentum oder wird treuhänderisch für die Gemeinschaft verwaltet“* (Howard 1919, Übers. 1968, S.179). Howards Siedlungskonzept basierte auf einer Bodenrechtsveränderung als neues Verständnis von Eigentum als Gemeingut.

Die Gartenstädte sollten untereinander und mit dem übergeordneten urbanen Zentrum der Stadt (Ballungsraum) verkehrsmäßig durch öffentliche Verkehrsmittel vernetzt werden. Die gegenwärtigen, weltweiten Stadttagglomerationen der suburbanen Räume sind Stadtwucherungen einer Kernstadt, haben aber nichts mit der Gartenstadtbewegung zu tun, unter anderem auch durch das Fehlen von öffentlichen Nutzungen, die Nutzungsmonstrukturen und die meist nicht vorhandene Verkehrs- und Infrastruktur. Salin kritisiert die Gartenstadtbewegung folgendermaßen: *„Nicht die Auflösung der Stadt schafft eine neue Form, sondern nur die Stärkung des Kerns vermag bis in die äußersten Bezirke ein neues Leben auszustrahlen“* (Salin, 1960, S. 24).

Frank Lloyd Wright entwickelte in seiner „Broadacre City“ eine weitere stadtauflösende Theorie, eine Antithese zur Stadt, aber auch zu Le Corbusiers modernistischem Städtebau. Wright war der Meinung, dass suburbane Räume und ballungsraumfreie Agrarlandschaften, basierend auf eigenem Grundbesitz, Demokratie und Selbstbestimmung der Gesellschaft fördern können, somit ist diese Stadttheorie eine typisch amerikanische Kulturleistung.

Das Individualfahrzeug ist der Schlüssel zur Flucht aus der Enge der Stadt, die Siedlungsräume um die Straßennetze sollen sich weitläufig entwickeln und verdichten. Wright schuf neben E. Howard ein zweites Stadtentwicklungskonzept, das in Teilbereichen pervertiert von der gegenwärtigen suburbanen Stadtentwicklung vor allem in nordamerikanischen Stadträumen umgesetzt wurde.

Hans Scharoun plante ein „utopisches“ Projekt für den Neuaufbau von Berlin nach dem Zweiten Weltkrieg. Die neue Stadt orientierte sich in Form eines „Kollektivplans“ an Funktionstrennungen der Charta von Athen, ein Gitternetz von Hauptverkehrsstraßen fasste eine Stadtlandschaft – als Gegensatz zu den alten Mietskasernenstrukturen – in funktionsgetrennte Wohnzellen für je 5000 Bewohner, öffentliche Einrichtungen wurden eingeplant. Scharouns Stadtauflösungskonzept wurde nie umgesetzt.

Hans Bernhard Reichow wird primär wegen seiner Publikation *„Die autogerechte Stadt“* als Ideologe der Verkehrsentwicklung der im Zweiten Weltkrieg zerstörten deutschen Städte beurteilt. Reichow kritisierte Le Corbusiers Verkehrsplanungen auf verschiedenen Ebenen und propagierte eine sanfte Mobilität.

Reichow plante ein nach den Verkehrstypologien Fuß-, Rad- und Fahrverkehr optimal organisiertes Mobilitätssystem, *„alle diese Städte müssen aber – gleichviel ob wir bis dahin großenteils fliegen – autogerecht nach menschlichem Maß und Verhalten gebaut werden, weil das persönliche Flugzeug ein ‚Amphibion‘ sein wird“* (Reichow, 1959, S. 89).

Die eigentliche Individualfahrzeugmobilisierung in der Zeit des Wiederaufbaus erfolgte durch das Bonner Ministerium für Wohnungsbau. Erst der radikale Ausbau des Straßennetzes ermöglichte die ungehinderte Ausdehnung und Auflösung der suburbanen Siedlungsräume.

Aufbauend auf Ron Herrons Stadtcollagen „*Cities: Moving*“ entwickelte Archigram in den Sechzigerjahren eine utopische Stadttheorie. Futuristische, fahrbare „Stadt-zombies“ aus einer heute naiv wirkenden technologiegläubigen Zeit der Popkultur zeigen eine fahrbare Wohnmaschine, „*Walking City*“, für 20.000 Bewohner, die auf Anforderung den Wohnort verändern konnten. G. Feuerstein schreibt zu Archigram: „*ist Architektur wesentlich ‚action‘, verstanden als kritischer Protest zur Konvention. [...] Haus und Stadt bestehen aus horizontal, vor allem aber vertikal sich entwickelnden Grundstrukturen als Trag-, Kommunikation- und Versorgungssysteme, die stabil und ortsfest sind. [...] Die Idee der totalen Flexibilität findet darin ihren Ausdruck*“ (Feuerstein, 1988, S. 183).

Die „Zwischenstadt“ nach Thomas Sieverts (1997) beschreibt eine gestaltlose Stadt-agglomeration, die auf Grundlage des Individualverkehrs und der autogerechten Stadt ermöglicht wurde. Sie ist weder Stadt noch ländlicher Raum und von der Kernstadt bedingt unabhängig. Die „Zwischenstadt“ dokumentiert den Istzustand der europäischen suburbanen Stadtentwicklung, ist also Realität und nicht Utopie, somit im Grunde nur eine Analyse der Stadtauflösungen. Die „Zwischenstadt“ entwickelt sich mehr oder weniger unkontrolliert, sie hat keine Grenzen und historischen Bezugspunkte. Es handelt sich um einen zersiedelten ländlichen Raum einer aufgelösten Stadtstruktur, meist in monofunktionaler Ausrichtung. Die „Zwischenstadt“ ist ein wirtschaftlich und politisch gesteuertes Stadtentwicklungsmodell, das steuerlich begünstigte Bausparprämien und Förderungssysteme für Wohnbau- und Gewerbe-parks anbietet und bewusst diese Entwicklung der Stadtauflösung über Jahrzehnte steuert. Die „Zwischenstadt“ ist eine globale Stadtypologie mit einer eigenen Planungs- und Entwicklungskultur. Grundlage zur Entwicklung dieser peripheren Stadtkultur ist die Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur. Die „Zwischenstadt“ entwickelt sich zu einer von der Kernstadt losgelösten Stadtform. Unzählige rationale Einzelentscheidungen zeigen laut Sieverts die Machtlosigkeit und Auflösung der Stadtplanung.

Die Vorstadtteppiche der „Zwischenstadt“ kennen keine gebauten Ordnungen oder Entwicklungsrichtungen, die Stadt wuchert auf Bedarf ins Umland. Autobahnanschlüsse sind das Epizentrum für bauliche Entwicklungen, die teuersten und begehrtesten Bauplätze für Gewerbegebiete mit den höchsten Baudichten bei entstehen direkt an den Autobahnanschlüssen. Die Auslagerung von städtischen Funktionen in den suburbanen Raum schafft neue monofunktionale Zentren. Ein Eldorado für Einkaufszentren, Firmensitze, Gewerbebauten, Tankstellen, Parkplätze, Diskotheken, Bordelle, Werbungsträger und Fastfood-Betreiber. Diese Retortenstadtzonen an Autobahnknoten sind nur während der Öffnungszeiten genutzt, nachts sind diese Orte gespenstig leblose Stadtwüsten.

„Generic City“ nennt Rem Koolhaas (Koolhaas, 1994) die Stadt nach dem Untergang der historischen Stadt, es ist eine Stadt ohne Steuerung. Die bekannten Kennwerte wie Dichte, Zentralität, Identität der historischen Stadt sind dabei obsolet. Der Stadttypus des unbegrenzten Wachstums ist eine Stadt ohne Zentrum, Identität und Geschichte, die laut Koolhaas die Entwicklung der Stadt nur einengen, die Größe des Stadtwachstums muss sich zwangsweise von den eingeeengten Werten der Kernstadt abwenden. „Bigness“ nach Rem Koolhaas (1995) ersetzt die Architektur und löst sich in der „eigenschaftslosen Stadt“ auf. Rem Koolhaas' „Generic City“ erinnert an seine filmische Darstellung von „Delirious New York“ (Koolhaas, 1994). Koolhaas zelebriert den neuen Stadtmythos (Stau als Stadtmotor) und eine neue Identität der realen Banalität der Stadtagglomerationen (Randstad). Dieter Hoffmann-Axthelm stellt diese stadtauflösenden Theorien (vgl. Sieverts, Koolhaas), für die er den Begriff „Plakat“ verwendet, in folgende Argumentationskette: *„Man kommt dem nicht bei durch den guten Rat, die Sache empirisch zu klären. Solche Plakate verweisen vielmehr auf die Gefahr einer bereits zweckdienlich fragmentierten, subjektiv kurzgeschlossenen Empirie, also auf die Gefahr einer Flucht in sich verselbstständigende begriffliche Konstruktionen. Für diese hat man zwar prächtige Belege, den Beweis einer darüber hinausgehenden Gültigkeit bleibt man aber schuldig“* (Prigge, 1998, S. 112).



„Das Fehlen eines Zentrums ist eine bewusste und gewollte Strategie der generischen Stadt, die einen bestimmten Sinn und Zweck erfüllt“ (Koolhaas 1996) zitiert nach C. Borkowsky, 2003. Quelle: <https://www.grin.com/document/19005> [Zugriff am 27.06.2018].

Saskia Sassen (Sassen, 1996) prägte den Begriff „Global City“ und beschreibt die weltumspannende Entwicklung globaler Städte unter dem Diktat des internationalen, neoliberalen Kapitalismus der Konzerne. Diese globalen Städte potenzieren und konzentrieren Finanz- und Kommunikationsstrukturen und deren Steuerung. Hinter dieser Entwicklung steht ein transnationales Wirtschaftsgeflecht ohne nationale Grenzen, das aus den geballten Dienstleisterrechenzentren, den Headquarters der Banken und Konzerne, heraus gesteuert wird. Städte bieten die transitorischen Aufenthaltsräume dieser Wirtschaftskonzentrationen mit der notwendigen Infrastruktur für die Wirtschaftsmonopolisierung. Die Finanzmonopolisierung ist die herrschende Machtzentralisierung einer unkontrollierten freien Marktwirtschaft. Räumliche Voraussetzung für diese strategischen Orte sind ein internationaler Verkehrsknotenpunkt und die Infrastruktur für Dienstleistungen sowie Wohn- und Freizeitanprüche der Dienstleister. Global Cities benötigen hochqualifiziertes Personal, das weniger qualifizierte, einkommenschwächere Gesellschaftsgruppen aus ihren innerstädtischen Territorien, ihren Wohn- und Lebensräumen, an den räumlichen Rand der Stadt drängt. Rem Koolhaas und Bruce Mau beantworten bei den Alpbacher Architekturgesprächen zur Architektur des 21. Jahrhunderts die Frage „Wird die Architektur des 21. Jahrhunderts, die durch die Medien weltweit und gleichzeitig präsent ist, die erste wirklich globale Architektur sein? - Ja, leider“ (Koolhaas/Mau 1995, S. 367 zitiert nach Löw, 2008, S. 116–117). Die internationale Architektursprache ist die Sprache der Investorenarchitekten, die klischeeprogrammierte Zusammenfassung von Standbildern in Endlosschleifen und die als notwendige Hochkultur propagiert wird, aber meist nur banale kurzfristige Immobilienspekulationen fördert. Das individuelle Branding der globalen Städte ist die Zusammenstellung einer Dienstleistungsskyline aus

Bauwerken von besonderer Höhe, Anzahl und repräsentativer Formgebung, die statt zu Individualisierung zu einer internationalen Homogenisierung und Angleichung führt. Ort und Kontext sind austauschbar, Architektur wird zur Marke (Branding), zum Bilderwettbewerb, die Stadtkultur wird in ihrer Vielfalt nivelliert, die Identität der Stadt ausgelöscht.

### **3.9 Das Entwicklungspotenzial der Stadttagglomeration und der kompakten Stadt**

Eine interessante gegenwärtig zu beobachtende Entwicklung, die zur Reurbanisierung der Stadt beitragen kann, ist die Wiederbelebung von aufgelassenen Gewerbe- oder Industriegebieten mit entsprechend preiswerten Grundstücken, die neue Anziehungspunkte für städtische Subkulturen bilden. Die Deindustrialisierung der Städte hinterließ innerstädtische Brachflächen, die für gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen herangezogen werden können. Landflüchtige aus den suburbanen Räumen mit dem Wunsch nach urbaner Lebenskultur könnten auf diesen ehemaligen Brachflächen in verdichteten Wohnformen und hochwertig gestalteten Freiraumgefügen wieder Fuß fassen, wie dies in Ansätzen im IBA Emscher Park im Ruhrgebiet realisiert wurde.

*„In allen diesen Fällen hat das Zusammenwirken von ökologisch ausgerichteter Freiraumplanung bzw. von Stadtentwicklungspolitik, Kultur und Sport zu einer positiven Umdeutung weithin sichtbarer alter industrieller Apparate und zerstörter Landschaften geführt und damit einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Geschichte, zur Orientierung und Lesbarkeit regionaler Zusammenhänge geleistet“ (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 127).*

Richard Sennett beschreibt eine Rückkehr der Bevölkerung aus den suburbanen Räumen in die kompakte Stadt New York. „Die Kinder derer, die eine Generation zuvor gegangen waren, versuchten, ins Stadtzentrum zurückzukehren. Teilweise ergab sich dieser Zustrom aus den Besonderheiten des Häusermarktes in den Vororten New Yorks, teilweise aus der dramatischen Verbesserung der Jobchancen sowohl für Ungelernte als auch für Akademiker bei den großen Konzernen in Manhattan“ (Sennett, Fleisch und Stein, 1997, S. 452).

Der anhaltende Druck auf die suburbanen Siedlungsräume könnte somit zumindest teilweise gestoppt werden. Hochtechnologie und Start-up-Unternehmen (Medienwirtschaft, Kunstszene) oder sich untereinander stärkende Arbeitscluster können solche Orte neu besetzen. Kreativindustrien sind selbstständige Unternehmen, die ihre kulturellen Produkte vermarkten und, wenn sie sich in unmittelbarer örtlicher Nähe ansiedeln, voneinander profitieren können, vorausgesetzt, der neu gewählte Ort ist dicht und „reurbanisiert“, ein Ort des Wissenstransfers mit direkten kurzen Wegen, einer Verflechtung von Arbeit, Wohnen, Freizeit und Bildung, der den für die Zielgruppen erforderlichen hochwertigen urbanen Lebensraum anbietet. Das Phänomen, dass gut verdienende und konsumorientierte junge Menschen das Potenzial der schrumpfenden kompakten Stadt nutzen wollen, führt in einigen Städten, wie z. B. Manchester, wieder zu einem Bevölkerungsanstieg.

Das Berliner Planungslabor für ephemere Stadtentwicklung beschäftigt sich wissenschaftlich seit 25 Jahren mit temporären Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Räume und urbaner Brachstellen. In der Publikation „Urban Catalyst: Mit Zwischennutzung Stadt entwickeln“ (Oswalt, P. & Overmeyer, K. & Misselwitz, P. (Hg.), 2014) wird die „zeitliche Instabilität“ von städtischen Räumen, also nicht das Geplante oder noch zu Bauende, sondern das verwarloste Gebaute als Vision der Stadt dargestellt. Dabei geht es nicht um eine langfristig geordnete Stadtplanung für die Restrukturierung

dieser Stadtgebiete, sondern darum, zum richtigen Zeitpunkt mit unterschiedlichsten Initiativen und in vielfältiger Weise, oft ohne kommerzielle Absichten, die Stadt zu beleben. Beispiele dafür dokumentiert das Handbuch für „*Ephemere Stadtentwicklung*“ (Alfaro d’Alençon, P. & Bauernfeind, B. & Konrad, D., 2016). Ein typisches Beispiel war der temporäre „Kunstpark München Ost“. Diese leerstehende Gewerbeimmobilie zog monatlich 250.000 Menschen an und galt als größte Partymeile Europas. Diese oft parasitären Kulturstätten beleben kurzfristig das brache Stadtgewebe, weichen aber genauso schnell wieder aus und transformieren auf Bedarf „subversiv“ neue Stadträume. Dass die Gewerbebrachstelle in München durch den „Kunstpark Ost“ auch eine wirtschaftliche Aufwertung in seiner kommerziellen Nachnutzung erhalten hat, war ein absehbarer Nebeneffekt der Zwischennutzung.

Der „Kunstpark Ost“ ist weitergezogen und in einen anderen leerstehenden Gewerbepark abgewandert. Nomadisierende Initiativen nutzen die städtischen Leerstellen, beleben sie kurzfristig und ziehen wie ein Wanderzirkus bei Bedarf weiter. Die ephemere Kultur (temporäre Zwischennutzung) auf städtischen Brachstellen oder in heruntergekommenen Stadtvierteln kann der kompakten Stadt neue ökonomische wie auch soziale Impulse geben. Damit erhalten die suburbanen europäischen Städte neue Initiativen, es kommt zu einer „Frischzellenkultur“ und nicht zur Wiederholung althergebrachter urbaner Stadtdogmen, wie sie in den inszenierten postmodernistischen Stadttheorien beschrieben werden. Die Besetzung städtischer Brachstellen durch Szeneclubs und Kulturmeilen belebt den Stadtraum und wertet ihn auf. Durch die Kultur bzw. Subkultur entsteht ein räumlicher Veredelungsprozess, was die „Neugier(de)“ der Investoren hebt, die dann neue Quartiere für zahlungskräftige Bevölkerungsschichten entwickeln, wodurch Grundpreise und Mieten steigen und die einkommensschwache Bevölkerung verdrängt wird. Ein weiteres Beispiel war „BELLEVUE – Das gelbe Haus“, ein „Volkshaus für Kultur und sozialen Austausch“, auf der eingehauten Stadtautobahn, das im Rahmen des Projekts „Linz 09“ (Europäische Kulturhauptstadt) als soziales Bindeglied von zuvor durch den Ver-

kehr getrennten Stadtteilen inszeniert und belebt wurde. Das Gebäude funktionierte als Küche, Werkstatt, Übernachtungsmöglichkeit für Künstler und es gab „über zwei Monate ein Programm für ein breites Publikum“ (Eisinger, A. & Heller, M., 2012, S. 24).

Die Autoren Eisinger und Heller beschreiben dabei die multikulturelle Stadt in der Neuorientierung und Restauration als ein diverses gesellschaftliches System unterschiedlichster Gentrifizierungsentwicklung. Dabei geht es den Autoren keinesfalls um die Infragestellung der Stadt, wohl aber um eine Absage an rückwärtsbezogene Orientierungen der Entwicklung einer angeblich heilen Stadt. Sie sehen die Wechselwirkung und die Anpassbarkeit von Gesellschaft und Stadt in der urbanen Beschleunigung. Die Stadt hat laut den Autoren immer schon den Fremden aufgenommen und integriert, auf der anderen Seite entstehen Gentrifizierungsprozesse durch „Machtverteilung innerhalb der städtischen Aneignungsprozesse“. Die gesellschaftliche Homogenität in der Stadt war vielleicht immer ein Trugbild, in der Gegenwart sind die meisten Menschen von den Entwicklungen, Veränderungen und den Problemstellungen überfordert und neigen zu simplifizierten Begründungen für allgemeine wie auch persönliche Schwierigkeiten. Soziale, kulturelle, ethische und religiöse Bekenntnisse wurden in der Stadt immer räumlich geschichtet und zониert.

*„So erscheint die Stadt bei genauerer Betrachtung wie ein polykontextueller Diskurs, der sich zwecks optimaler Aneignung des Städtischen vor allem in einem Spannungsfeld zwischen Rückwärtsorientierung und globaler Neuorientierung bewegt“* (Bukow, W.-D. & Nikodem, C. & Schulze, E. & Yildiz, E. (Hg), 2001, S. 18). Interkulturelle Studie. Quelle: <https://books.google.at/books?id=NpgiBgAAQBAJ> [Zugriff am 29.01.2018].

Die Chance, die „Zwischenstadt“ zu transformieren, kann über neue gesellschaftliche Notwendigkeiten oder ökonomische Zwänge entstehen. Bewohnern suburbaner Einfamilienhausschlafstätten, deren Kinder flügge geworden sind, die sich bereits

in fortgeschrittenem Lebensalter befinden und vielleicht auch ökonomischem Druck ausgesetzt sind, ist es nicht immer möglich, ihr Haus an die neue Lebenssituation anzupassen, weshalb viele wieder in die urbanen Gebilde zurückziehen, die ihnen eine komplexere Lebensgrundlage und adäquate Versorgung bieten. Die Wohnungsgröße schrumpft oft auf das Notwendige und im Alter Beherrschbare. Barrierefreies Wohnen oder „betreutes Wohnen“ erlauben eine möglichst lange Unabhängigkeit und Selbstständigkeit. Ökonomischer Druck und fehlende Infrastruktur im Alter können zu einer „Renaissance“ der Stadt der kurzen Wege, auf verdichtetem Raum führen. *„Es geht dann sowohl um das gestern entwickelte, heute typische, aber auch um das morgen mögliche Städtische und damit um eine für die urbane Bevölkerung bewusst offen gehaltene spezifische Form von gesellschaftlicher Konstruktion von Wirklichkeit“* (Berding, N. & Bukow, W.-D. & Cudak, K., 2018, S. 3).

Häuser im Grünen, deren Bewohner im urbanen Raum berufstätig sind bzw. den ganzen Tag in der Schule verbringen, verweisen während der Arbeitswoche. Auch am Wochenende wohnt kaum jemand in diesen Häusern, weil alle zu entfernten Freizeiteinrichtungen fahren oder gefahren werden, die eigene Stadtwohnwüste ist sogar für die Freizeitgestaltung zu langweilig. Im Gegensatz dazu bietet der hochverdichtete Stadtraum insbesondere für Familien kurze Wegverbindungen zu den unterschiedlichen Lebensbereichen, hat das Potenzial für eine Erlebnisdichte, und kann somit bei eingeschränkter Zeit ein durchwegs lebenswerter Raum werden. *„Aus den ersten ‚Babyboomern‘ werden ‚empty nesters‘, ‚best agers‘ oder ‚50+‘ und diese haben ganz anders gelagerte Bedürfnisse“* (Hofer, 2007, S. 147).

Unabdingbar für eine wettbewerbsorientierte Wissensgesellschaft ist ein vielfältiges Weiterbildungsangebot, das nur in verdichteten Stadträumen offeriert wird. Dass bei einer ökonomischen Neuausrichtung und urbanen Aufwertung städtischer Ballungsräume durch den Zustrom hochqualifizierter Mitarbeiter schwächere Sozialgruppen in suburbane Räume abgedrängt werden, verursacht lediglich einen äquivalenten

Zahlenaustausch in Bezug auf die Bevölkerungsdichte. Die Abwanderung junger Menschen aus ländlichen Regionen in die urbanen Zentren bewirkt eine zunehmend wirtschaftliche und bevölkerungsmäßige Ausdünnung dieser Regionen, wie es im besonderen Maße in Ostdeutschland wahrgenommen werden kann. Viele von ihnen bleiben nach ihrer Ausbildung in den Stadträumen, die ländlichen Regionen verzeichnen einen radikalen Bevölkerungsschwund, der diese Gebiete wirtschaftlich schwächt. Bei der Reurbanisierung durch wandernde Bevölkerungsschichten in Stadträume, die eine hohe Dichte an Kultur-, Bildungs-, Sozial- und Infrastruktureinrichtungen aufweisen, handelt es sich eher um eine elitäre Entwicklung von Splittergesellschaftsgruppen, somit um keine Massenentwicklung.

Migranten, eine weitere in die kompakte Stadt strömende Gruppe, nutzen die Leerstellen offener Stadträume. *„Die öffentliche Fläche muss einen Mehrwert haben, also etwas anbieten, was den Interessen der Bewohner (Anwohner, Migranten/Flüchtlingen) entspricht. Wenn Bewohner ähnliche Interessen haben, also ähnliche Aktivitäten ausführen wollen, kommen sie zusammen. [...] Die Kontakte werden umso eher auftreten, je ähnlicher sich die Personen im Alter, Geschlecht oder vor allem im Bildungsstand sind“* (Friedrich, J. & Haslinger, P. & Takasaki, S. & Forsch, V., 2017, S. 41).

Die Autoren der Publikation *„Migration als Impuls für die kooperative Stadt“* beschreiben, dass Migranten vorrangig die städtischen Ballungsräume suchen, hybride Stadtquartiere, sogenannte *„Arrival Cities“* (nach Douglas Saunders), wo sie am ehesten Familienangehörige oder Vertreter ihrer Nationalität oder multiethnischen Zusammensetzung der Bewohner und kostengünstigen Wohnraum zu finden hoffen (Friedrich, J. & Haslinger, P. & Takasaki, S. & Forsch, V., 2017).

Migrantennetzwerke sind die Voraussetzung, in der zunächst unbekanntem fremden Kultur langsam Fuß zu fassen, die Chancen für Arbeit sind in den multikulturellen Städten am größten. *„Für ethnische Gruppen bieten räumlich konzentrierte Gemein-*

*schaften von Zuwanderer/innen ökonomische Vorteile durch Hilfestellung bei Wohn- und Verdienstmöglichkeiten, politische Vorteile durch gemeinsame Vertretung von Interessen und soziale Vorteile durch Vertrautheit, Informationskanäle, Netzwerke und die ethnische Infrastruktur“ (Huber, 2013) Quelle: <https://books.google.at/books?id=JZ9PAQAAQBAJ> [Zugriff am 29.01.2018].*

Neue gesellschaftliche Entwicklungen, die sich durch eine Reduktion des Wohlfahrtsstaates oder eine verminderte Bedeutung von Kommunen zwangsläufig bilden, können langfristig zu einer gesellschaftlichen Veränderung im Stadtgefüge führen. Eine Deregulierung eines überbetonten gesetzlichen stadtplanerischen Regulierungswerks könnte zeitgemäße ephemere Stadtnutzungen fördern.

Einwanderungswellen, wie sie gegenwärtig verzeichnet werden, führen zu Reurbanisierung. Durch den infolge der Migrationsbewegungen steigenden Druck auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt werden festgefahrene Stadtentwicklungen infrage gestellt und der Stadtkörper über informelle Stadtentwicklung (Subversive Stadtplanung, Bernd Streich) transformiert. *„Denn alles, was in irgendeiner Form eine Infragestellung von alten Gewohnheiten oder gesellschaftlichen Normen bedeutet oder als Herausforderung an bestehende Organisationsstrukturen in einer Gesellschaft wirkt, kann als subversive Methode verstanden werden. Subversion, so Johannes Agnoli, ist eine Form von Emanzipation, „schleicht sich unmerklich in ein altbewährtes Ordnungsgefüge ein und bringt es langfristig aus den Fugen“ (Agnoli, 1996, S. 19) zitiert nach (Streich, 2014, S. 27). Migranten benötigen hoch verdichtete Stadträume, um zunächst noch in der eigenen „community“ ein Wohn- bzw. Arbeitsverhältnis zu finden (Kabisch, S. & Steinführer, A. & Haase, A. , 2012).*

Die gesellschaftlichen Träger der Reurbanisierung sind laut Schirin Cavallaro *„Die kompakte Stadt der Zukunft“*. *„Im Mittelpunkt stehen Konzepte, welche die Vielfalt im Quartier durch die Multifunktionalität fördern, und deren attraktive städtebauli-*



che Gestaltung. [...] Der Blick lenkt Aufmerksamkeit u. a. auf sogenannte lokale Bildungslandschaften, die Bildungsorte auf lokalem Raum effektiv vernetzen und deren Angebote ganztägig nutzbar sind“ (Netzwerk Innenstadt NRW 2016, S.3. Hier zitiert nach Imhäuser 2016) zitiert nach (Berding, N. & Bukow, W.-D. & Cudak, K., 2018, S. 243). Es geht bei der Einbindung neben Arbeiten und Wohnen auch um Bildungsangebote, im Speziellen aber auch um die Integration von Migranten. Bei den Umstrukturierungen durch Stadterneuerung ist im Besonderen darauf zu achten, dass durch die Aufwertung „abgewirtschafteter“ Stadtteile die Integrationsfähigkeit von Nischenkulturen, also Migranten-Communities, nicht behindert wird, was zu neuen Monostrukturen des neoliberalen Weltbilds führen würde.

### 3.10 Die Phänomenologie der neuen Medien: Die Auflösung der Grenzen von Privat und Öffentlich

Die neuen Medien führen zu einer weiteren Zersetzung der Grenzen zwischen Privat und Öffentlich. Durch die Medialisierung und Digitalisierung als rasante Kommunikationsform erübrigt sich die physische Bewegung durch den Raum. Das einzelne Inselgehäuse, die Wohnung, ist über den Bildschirm und die Kapazität des Hausanschlusses mit der Welt verbunden, der Stadtraum wird im Netz scheinbar obsolet. Digitale Arbeit ist überall möglich, digitale Weltenbummler, sogenannte digitale Nomaden, arbeiten von überall aus, weshalb Bürofläche vielerorts leersteht und das Potenzial für allfällige Umnutzungen einschließt.

Die Digitalisierung löst die Grenzen der Stadt, der Staaten, der Gesellschaftsschichten auf, der Mensch kommt dem Fremden, dem anderen mit größter Geschwindigkeit und Unvoreingenommenheit näher, solange der unverbindliche Kontakt keine konkrete physische Begegnung verlangt.

Vilém Flusser (Flusser, Medienkultur, 1997) beschreibt die Dialektik des Pendelns zwischen Stadt und Heim, zwischen „Welt“ und „Ich“ als die alte Beziehung von öffentlichem und privatem städtischen Raum, der durch die neuen Medien obsolet wurde. Medien wie Zeitung, Telefon und Radio haben den öffentlichen Raum als Ort der Information und des Austauschs schon lange demontiert, der öffentliche Raum hat sich über diese Medien im eigenen Heim privatisiert. Flusser kritisiert das Bemühen, den öffentlichen Raum als Ort des Austauschs zu regenerieren, als *„reaktionäre und zum Scheitern verurteilte Versuche“*. Anstelle der Öffentlichkeit des Stadtraums soll *„die dialogische Schaltung der Informationsübertragung eintreten“*. Für Flusser ist in der Stadt eine Differenzierung von Privat und Öffentlich nicht realistisch, der Privatraum durchdringt den öffentlichen Raum fortwährend. *„Das Selbst kommt nicht in die Stadt, um zum anderen zu kommen, sondern im Gegenteil: Erst in der Stadt entsteht das Selbst als das Andere des anderen“* und die *„neue Urbanität ist der Versuch eines Stadtplans“*, in dem die *„Masken‘ dialogisch aus den zwischenmenschlichen Beziehungen auftauchen, um darin wieder absorbiert zu werden“* (Flusser, Medienkultur, 1997, S. 174–182). Die neue Stadt sei ein Ort, an dem *„wir“* uns als *„ich“* und *„du“* gegenseitig identifizierten, an dem *„Identität“* und *„Differenz“* einander bedingten, mit *„Masken“* meint Flusser Identifikation mit Alltagsgegenständen, die wir benutzen, oder soziale Rollen, die wir einnehmen. Flusser fordert utopische Ansprüche, wir müssten aus Subjekten zu Projekten werden. Die neue Stadt sei eine Projektion zwischenmenschlicher Projekte.

Das klingt *„utopisch“*, was es ja buchstäblich ist, denn die neue Stadt ist geografisch nicht lokalisierbar, sondern überall dort, wo Menschen sich öffnen. Man kann somit Flussers Gedankenfeld als eine maximale digitale Weitung der menschlichen Interaktion deuten, trotzdem wird auch weiterhin der soziale Austausch in realen, ehemals öffentlichen Räumen stattfinden und nicht nur auf Facebook. Der physische Raum ist durch den digitalen Raum infrage gestellt, aber sicherlich nicht ausgelöscht. Der neue Stadtraum muss neu programmiert bzw. erfunden werden, und zwar weit über

die Caffè-Latte-Kultur hinaus. Flussers Analyse der Stadt aus dem Jahr 1997 trifft den Kern der Problemstellung in Bezug auf den öffentlichen Raum. Seit Flussers Argumentation hat sich die Auflösung des urbanen Raums weiter verstärkt, sie ist aber auch kulturspezifisch und im Hinblick auf das Klima zu betrachten und zu argumentieren. Das Essen in asiatischen Garküchen oder das Flanieren auf italienischen Stadtplätzen kann auch digital nachvollziehbar sein, aber solange das Bild nicht riecht, schmeckt, solange das Bild nur Bild bleibt, fehlt die sinnliche Realität, somit bleibt dem antiquierten Stadtraum zumindest ein sinnliches Potenzial. Die digitale, öffentlich vernetzte, privatisierte, scheinbar grenzenlos medialisierte Öffentlichkeit bleibt eine banalisierte, vereinsamte, kastrierte Scheinstadt.

Die Digitalisierung verursacht weitere Umschichtungsprozesse in der Stadt und der Gesellschaft. Der Mensch weist eine bemerkenswerte Anpassungsfähigkeit an die neue Kommunikationstechnologie auf. Lautstarke private Telefongespräche in U-Bahn, Zugabteilen und an öffentlichen Orten führen zur „*Tyrannie der Intimität*“ (Sennett, *Verfall und Ende des öffentlichen Lebens: Die Tyrannie der Intimität*, 2008) in öffentlichen Räumen. Umgekehrt wird die eigene Wohnung über den internationalen Chatroom zum öffentlichen Raum.

Auf den neuen sozialen Medien wird Privatheit ungeniert öffentlich zur Schau gestellt. Die Entwicklungen in unserem Umgang mit den neuen Medien geben keine großen Hoffnungen für die Wiederbelebung ehemaliger öffentlicher Stadträume. Ob der digitale Raum den gebauten sozialen Raum gänzlich ablösen wird oder die Sehnsucht nach dem Erleben des sozialen Raums mit realer, sinnlicher Interaktion überwiegen wird, ist noch nicht absehbar. Konzerte, Theater, Kino waren gesellschaftliche Ereignisse, die Medialisierung von Kultur in der Flimmerkiste privatisiert die Gesellschaftskultur in den eigenen vier Wänden. Die vielschichtigen sinnlichen Kulturerfahrungsräume werden in untermalende mediale Tonbilder banalisiert. Thomas Sieverts schreibt über die Wahrnehmung der Realität im konkreten Leben in der „Zwischen-

stadt“: *„Die Überformung der Wahrnehmung durch die virtuelle Realität der elektronischen Medien, insbesondere des Fernsehens als dem vermeintlich wichtigsten ‚Fenster zur Welt‘, und dem damit verbundenen Verlust an Realitätserfahrung müssen die sinnliche Erfahrbarkeit und die praktische soziale wie politische Gestaltbarkeit des konkreten Raumes entgegengestellt werden“* (Sieverts, Eine Deutung der Zwischenstadt, 1998, S. 106).

Die neuen Medien sind ambivalent zu bewerten, für viele Menschen sind sie eine soziale Falle, weil sie die konkrete soziale Interaktion unterbinden und zu sozialen Schein- und Erlebniswelten führen können. Die gesellschaftlichen Auswirkungen dieser durch ausschließlich digitale soziale Interaktion hervorgerufenen Segregation fungiert als gesellschaftlicher Spiegel unserer sozialen und gebauten Stadtmorphologie.

Die Wandlungsgeschwindigkeit der Medien und die in ihnen begründeten radikalen Veränderungen in der Gesellschaft erzeugen oft unbewusste Angst und reaktionäre Abwehrmechanismen in Form von Festhalten an altgedienten Formen und längst überholten, erstarrten Denkgebilden. Die Abstraktion erzeugt zwangsweise Neuauflagen wie „Schutz der Heimat“, Nationalismus und Ausgrenzungen des Fremden. Bernhard Waldenfels beschreibt Nationalismus so: *„Die allgemeinen Ausgangsüberlegungen lassen sich von zwei Motiven leiten, von der Unterscheidung zwischen Eigenem und Fremdem, die im Gegensatz von eigener und fremder Nation eine spezifische Form annimmt, und von einer Aneignungstendenz, die als Zentrierung auf das Eigene Phänomene wie den Nationalismus hervorruft“* (Waldenfels, 2016, S. 145).

Menschen, die sich durch die Stadt bewegen, ihren Blick starr auf das Mobiltelefon gerichtet, sind bereits ein alltäglicher Anblick. Dabei wird der öffentliche Raum zum digitalen Korridor von A nach B, der Erlebniswert, den die Stadt bietet, verliert an Bedeutung. Ein privater Telefonanruf macht den freien öffentlichen Bewegungsraum

zu einem „kontrollierten“ intimen Privatraum. Der Angerufene kann „kontrolliert“ werden, man ist immer erreichbar und bewegt sich nicht mehr anonym im öffentlichen Raum.

Für viele Menschen ohne urbane Prägung, ohne Erfahrung des Werts, den eine multikulturelle Stadt darstellt, hat das europäische Stadtgefüge wenig Bedeutung. Der komplexe urbane Kulturraum, das „Gedächtnis Stadt“, verliert sich somit langsam im digitalen Netz. Die Stadtmorphologie der „Zwischenstadt“ verdunkelt die europäische Stadtgeschichte. Digitale Arbeitsplätze und Homeoffice sind verantwortlich für eine geringere Bedeutung des Standorts des Individuums, was zu einer Beschleunigung der Dezentralisierungen in die suburbanen Stadträume führt.

Die Fähigkeit, eine Stadt wahrzunehmen, kann durch Navigationsgeräte im Auto reduziert werden. Digital geleitetes Fahren deformiert laut Studien (im Rahmen des GESIS Panel, dieses bietet Wissenschaftern die Möglichkeit, im Rahmen eines probabilistischen Mixed-Mode Access Panel eigene Daten zu erheben) den menschlichen Orientierungssinn. Sinne, die nicht trainiert werden, verkümmern. Die physische Lesbarkeit von Städten bildet den mentalen Stadtplan, wie von Kevin Lynch im Buch *„Das Bild der Stadt“* (Lynch, 2010) als *„Beziehungen, Eigenschaften und Formen“*, die auch zur Orientierung im städtischen Gefüge anleiten, beschrieben. Diese werden durch die Digitalisierung obsolet. Man ändert seinen Weg nicht bei einem bestimmten Gebäude, sondern wenn die digitale Stimme es befiehlt. Lynch zeichnet die Stadt als mentales Bild, das durch planerische Gestalt- und Strukturelemente erzeugt wurde. Das „Bild der Stadt“ ist eine gesellschaftliche Reduktion dieser komplexen Materie. Stadt erschließt sich laut Lynch in den *„Kanten, Wegen, Arealen, Knoten und Markierungspunkten“*. Orientierungsgebilde werden von digitalen Wegfeilern und Stimmen aus dem Smartphone oder Navigationsgerät abgelöst. Die europäische Stadt ist somit nicht mehr Ort der Erinnerung, Orientierung und persönlichen Identität. Sie entwickelt sich zu einem musealen Ort, als Ausdruck einer

fernen, unbegreiflichen, verlorenen Kultur. Die Prägung der Menschen durch die „Zwischenstadt“ löscht das historische Stadtgedächtnis, die europäische Stadtkultur, die sozialen und gebauten Raumvorstellungen verkümmern, die gesamte internationale gebaute Welt der „Zwischenstadt“ minimiert sich in der räumlichen Komplexität eines peripheren Vorstadtgebildes. *„Eine auf den ersten Blick diffuse, ungeordnete Struktur ganz unterschiedlicher Stadtfelder mit einzelnen Inseln geometrisch-gestalt-hafter Muster, eine Struktur ohne eindeutige Mitte, dafür aber mit vielen mehr oder weniger stark funktional spezialisierten Bereichen, Netzen und Knoten“* (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 15).

Eingeschränkte Personen- bzw. Interessenegoismen widersprechen dem ursprünglichen Wertebild des Stadtbürgers. Die Fragestellung, ob neue Stadtplanung die öffentlichen Räume noch benötigt, ist grundsätzlich berechtigt. Der physische Kontakt kann aber von der digitalen Welt nicht gänzlich ersetzt werden, weshalb die Planung öffentlicher Räume zumindest unter der zeitlichen Prämisse einer zukünftigen Stadt immer noch von Bedeutung ist.

### **3.11 Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt durch den Funktionalismus**

Der funktionalistische Städtebau, die klare Trennung von städtischen Funktionen (Stadt der modernen Industriegesellschaft bzw. Wissensgesellschaft) in geteilte Regionen (Le Corbusier, Städtebau, 1921, bzw. Charta von Athen, 1933) ist neben der autogerechten Stadt die zweite Ursache, die die kontextuelle Entwicklung der europäischen Stadt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis in die Gegenwart zur Unkenntlichkeit deformierte. Le Corbusier definierte die Grundprinzipien der neuen Stadt:

- „1. Entlastung der Stadtzentren;
  2. Vermehrung der Bevölkerungsdichte;
  3. Vermehrung der Verkehrsmittel;
  4. Vermehrung der bepflanzten Flächen“
- (Le Corbusier , 1979, S. 139).

Die funktionalistische Stadtplanung scheint mittlerweile größtenteils obsolet geworden zu sein. Stadterweiterungen oder -erneuerungen stehen unter der Anforderung, Monostrukturen zu vermeiden und eine möglichst große Nutzungsvielfalt vorzusehen. Diese stadtplanerischen Anforderungen sind in den Speckgürteln der städtischen Umlandgemeinden in Österreich noch nicht erkannt worden, die örtliche Flächenwidmung und die Bebauungspläne werden von Laien wie Bürgermeister\*innen und Gemeinderäten exekutiert. Die dadurch entstehenden Planungsschäden sind in den monostrukturierten Wohn- und Gewerbeparks am Stadtrand und in Umlandgemeinden erlebbar.

Die globalen Stadtentwicklungen fordern nach wie vor funktional getrennte Territorien ein, die Investoren bauen die Dienstleistungszentren, die eine Stadt in der Stadt bilden und nicht gestört werden wollen. Der öffentliche Stadtraum wird zunehmend digital kontrolliert (z. B. City of London), wer sich zu schnell oder zu langsam im öffentlichen Raum bewegt, lenkt die Aufmerksamkeit des Security-Personals auf sich.

Für internationale Unternehmen, im Besonderen für Banken und Versicherungen, ist die Verortung im Zentrum meist mit vertikaler Zeichenarchitektur nach wie vor von großer Bedeutung. Das Besetzen innerer Stadträume in London oder Frankfurt durch die Monumente des Kapitals erhöht die gebaute Dichte und möglicherweise auch die Arbeitsdichte, verdrängt aber konsequent soziale Diversität und die Bewohner in den suburbanen Stadtraum. Bürohochhäuser sind monofunktionale Konzentrate einer Dienstleistungsmasse.

Die aufkeimende Digitalisierung von Währungen, Bitcoins, könnte in absehbarer Zeit auch diese Kapitalhochburgen überflüssig werden lassen, die Bankenviertel würden sich dann von Nachtwüsten zu neuen Ganztageswüsten wandeln und könnten anschließend vom geförderten Wohnbau umgenutzt werden.

### **3.12 Die Phänomenologie der Auflösung der Stadt in neue Wohn- und Konsumwelten**

Victor Gruen gilt als der Erfinder des Shoppingcenters, eine „Stadtimplosion“ von kommerziellen öffentlichen Räumen in artifizielle Konsumtempel mit Fassadendekor. Ähnlich abgeschottete Cluster bilden heute die modernen Einkaufszentren. Robert Venturi teilte Gebäude in „Enten“ als skulpturale Gebäude, deren Form mit einer Botschaft verknüpft sind, und in „dekorierte Schuppen“, denen ein Zeichen aufgesetzt wird, wie z. B. Caesar’s Palace Hotel & Casino in Las Vegas (Venture, Brown, Izenour, 2001).

Wohnen in Disneys Idealstadt „Celebration City“ und ihre mittlerweile zahlreichen amerikanischen Epigonenretortenghettos geben die entsprechende Antwort der amerikanischen Wohnungs- und Freiraumplanungsindustrie auf die Gefahren der suburbanen Kriminalität und die unwirtlichen Stadtregionen.

Eingezäuntes Wohnen mit Ausschluss der Öffentlichkeit erzeugt das Ghetto der eingeschlossenen Angst, bis die Gefahr von „innen“ die Sicherheit auflöst. (Mord in der Disney- Stadt Celebration in Florida, Quelle: [https://www.welt.de/print/die\\_welt/vermishtes/article11363120](https://www.welt.de/print/die_welt/vermishtes/article11363120) [Zugriff am 23.03.2018])



Das Innenleben der Konsumtempel, ihre Nutzungen und Funktionen haben nichts mehr mit der Außenerscheinung, der Physiognomie der Gebäude, zu tun. Die großmaßstäblichen Gewerbestrukturen sind beliebig aufblas- oder erweiterbar und vom örtlichen Kontext entkoppelt.

Raumatmosphären werden in intelligenten Einkaufszentren zu Stilseifenblasen und inszenierten Erlebniszitaten aus allen Zeiten- und Kulturepochen. Der Innenraum imitiert Raumsequenzen von Erinnerungsräumen historischer Stadträume und täuscht somit eine Öffentlichkeit vor, in Wirklichkeit handelt es sich um videoüberwachte, rein kommerziell ausgerichtete, kontrollierte Innenräume.

Die Überwachung der öffentlichen Stadträume funktioniert nach Mary Christine Boyer so: *„im virtuellen Raum verschwindet das Gedächtnis der Stadt“*. Aus der *„Stadt auf dem Präsentierteller“* wird *„die Stadt der Verheimlichung“* und die Stadt zeige *„immer mehr von ihrer Kriminalität und Gewalt“* (Boyer, 1997, S. 162–169).

Christa Maar beschreibt, wie die Daten der überwachten Stadt in Datenbanken gespeichert werden, die Stadt somit digitalisiert wird und im Speichermedium verschwindet. Dem kontrollierten und überwachten öffentlichen Raum wird unterstellt, unsicher und gefährlich zu sein, weshalb dem Individuum die Lust, ihn zu benutzen, abhandenkommt.

Der öffentliche Raum privatisiert sich zum Fantasiegebilde von Gewalt und Verbrechen zu einer dunklen, unheimlichen, fremden „Tatort“-Szenerie. Der kontrollierte öffentliche Raum bedroht den Bürger ununterbrochen mit möglichen Sanktionen und einer Verdrängung. Das Sicherheitsgefühl in der Stadt pervertiert sich zunehmend zu einer um sich greifenden „Sicherheitshysterie“ im öffentlichen Raum.

### 3.13 Zusammenfassung

Die in diesem Kapitel aufgezeigten Problemstellungen der suburbanen Stadtentwicklungen und ihrer sozialen und gesellschaftlichen Strukturen sind sehr komplex und somit auch schwer zu erfassen.

Die Wissenschaften des Städtebaus, der Architektur, der Raum- und Stadtsoziologie, der Stadtgeschichte, der Stadtgeografie, der Wirtschafts- und Politikwissenschaft und der Umweltpsychologie geben Einblicke in stadtmorphologische Prozesse.

Die dialektischen Streitthesen, ob die modernistische Stadtauflösung oder die post-modernistische Stadtverdichtung mit der Aufwertung durch eine adäquate Stadtökologie die zukünftige Stadtplanung prägen soll, sind nicht eindeutig zu klären.

Eine ideologische Diskussion über eine einseitige Stadtentwicklungstheorie ist eigentlich hinfällig, es wird beide Entwicklungen weiterhin geben – Entwicklungen von städtischen Parallelwelten mit pragmatischen Realitätsbezügen. Die Kultur des Widerspruchs kennzeichnet seit jeher die Stadtentwicklung, das Unpräzise und die Offenheit der städtischen Räume sind und bleiben das größte Potenzial für die Stadtentwicklung.

Korridorgebiete könnten die Stadtfragmente über den öffentlichen Raum wieder in Verbindung zueinander setzen. Die offenen, noch nicht determinierten Stadträume haben das Potenzial, die Stadt zu verknüpfen und zu beleben.

Die besondere stadtplanerische Obsorge für die Entwicklung und Nutzung dieser oft als Brachflächen vernachlässigten Räume müsste flächendeckend sein, die Stadt-reparatur müsste über diese Verbindungsräume und ihren Gesamtzusammenhang schrittweise erfolgen.

Es handelt sich gerade bei Stadterneuerungsansätzen um „Stadtoperationen“, die einzelnen „Organe“ werden durch einen heilenden „Blutkreislauf“ verbunden und aufgefrischt, es handelt sich um eine „Frischzellenkur“. Jede konzeptionelle Entwicklung in dem kompakten oder suburbanen 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 könnten sich kontextuell ohne Rückfall in romantische Wunschvorstellungen an den Leitprinzipien der europäischen Stadtkultur orientieren. Dabei geht es weniger um formale Prinzipien, sondern um Erkenntnisse über den Raum im Wandel der Zeit und die soziale Dimension des Raums.

Das Herausfiltern von Prinzipien und Möglichkeiten für Handlungs- und Planungsabläufe, wie es schon z. B. in den Sechzigerjahren in den „Patterns“ von Christopher Alexander (*A Pattern Language*) versucht wurde, kann ein grundlegend anderes Verständnis der Beziehung von sozialer Handlung und Raum eröffnen. Der einseitige modernistische, ästhetische Zugang zur Stadtmorphologie hat sich längst überholt. *„Es kann auch nicht die Anwesenheit der Vergangenheit sein, denn die Vergangenheit kann nicht anwesend sein, außer in einer retrospektiven Erinnerung, die nach etwas in der Vergangenheit sucht, was eine Zukunft vorbestimmt hätte [...]“* (Vidler, 2002, S. 232).

Dabei gilt es im Besonderen neben den planerischen Einzelentscheidungen die Verflechtung von Solitärplanungen im Stadtteil zu stärken, um Synergieeffekte zu bewirken. Eine neue Ausrichtung von vernetzten Planungsprozessen stärkt das Potenzial für die Transformation der „Zwischenstadt“ für ein zukünftiges Stadtgefüge. Thomas Sieverts sieht in der Bespielung durch Kulturinitiativen in den öffentlichen Räumen des „Niemandslands“ (Sieverts) am Stadtrand eine Möglichkeit, öffentliche Räume wiederzubeleben. *„Denn hier, in jenen Räumen, die ich Zwischenstadt nenne, findet*

die Begegnung der Menschen statt, die eine neue Urbanität wegen ihres geringen ‚Vermögens‘ am nötigsten brauchen“ (Sieverts, Mythos der Alten Stadt, 2000, S. 176). Hiermit bestätigt sich die These, dass gerade die Neudefinition von Stadtbrachen und die ephemere Stadtentwicklung zu den wichtigsten zukünftigen belebenden Stadtentwicklungsaufgaben zählen wird.

Die „Zwischenstadt“ ist ein brachliegender Acker, der gedüngt und bearbeitet werden sollte. Die Stadt ist nicht tot, wie in vielen Fachdiskussionen Ende des 20. Jahrhunderts behauptet wurde, sondern liegt nur im Tiefschlaf. „[...] müssten auch Strategien entwickelt werden, mit denen sich die bestehenden suburbanen Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern nachverdichten lassen“ (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 109). Demografische, ökologische und ökonomische Veränderungen sind die Triebfedern des gesellschaftlichen Wandels und somit Grundlage für den Umbau der „Zwischenstadt“. „Aufgrund des demographischen Wandels, der Re-Urbanisierung und der allgemeinen Zunahme der Wohnfläche pro Kopf sinkt die Bevölkerungsdichte in diesen Gebieten. Wenn es gelänge, dort im großen Maßstab neue Wohnungen durch Nachverdichtungen, Ersatzbauten, Hofbebauungen, Aufstockungen, Um- und Anbauten einzubringen, dann könnten die Gebiete auch kulturell und sozial aufgewertet werden und die Infrastruktur, insbesondere der öffentliche Personennahverkehr, verbessert werden“ (Drexler, 2016, S. 64).

Großmaßstäbliche Strukturveränderungen dürfen aber keinesfalls nur dem Wohnbau unterliegen, sie müssen in ein suburbanes Stadtgefüge oder in der kompakten Stadt in der Planung interdisziplinär wissenschaftlich vorbereitet, verstärkt durch Qualitätssicherungsmaßnahmen begleitet und zuletzt dokumentiert und hinsichtlich der Einhaltung der Zielvorstellungen ausgewertet werden. Das besondere Augenmerk auf die Korridorgebiete und ihre stadtmorphologische Nutzung ist neben der Lösung der Verkehrsproblematik und ökologischer Probleme die wichtigste Aufgabe der

Stadt der Zukunft. Laut Vittorio Lampugnani (2007) gibt es unterschiedliche Theorien wie die der „Netzstadt“, „Zwischenstadt“, „Generic City“ für die Stadtauflösung, die versuchen, den suburbanen Stadtraum nicht nur als Stadt der Gegenwart, sondern auch als Stadt der Zukunft darzustellen. Lampugnani meint zur Peripherie: *„Sie vermag zwar befragt, analysiert, kritisiert, korrigiert und modifiziert zu werden, sie wird aber nicht grundlegend in Frage gestellt. Dabei, so scheint es, wäre es ebenso ein [sic] Versuch wert, den entgegengesetzten Weg zu beschreiben: Vom Stadtzentrum auszugehen, um die Peripherie zu hinterfragen und gegebenenfalls zu verändern“* (Lampugnani, 2007, S. 14).

Die Analyse der Stadttagglomerationen in den europäischen Städten ist insbesondere für die Stadtteilerneuerung von Lehen von Bedeutung, da viele Entwicklungen des analysierten Stadtteils, wie Monostrukturen, Verkehrsprobleme, Gentrifizierung und fehlende Freiräume, eine direkte Konsequenz des modernistischen Verständnisses von Stadtplanung darstellen. Stadterneuerung basiert auf den Grundlagen des funktionalistischen Städtebaus und muss sich zu einer gemischten Stadtstruktur, gekennzeichnet von Diversität und Nutzungsoffenheit, entwickeln, um wieder urban zu werden.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 4

## Die Stadterneuerung

Stadtentwicklung kann als Überbegriff von Stadterneuerung und Stadterweiterung betrachtet werden. Die Thematik der Stadterweiterung wird in Kapitel 3 umfassend behandelt.

Stadterneuerung zeigt ein weitgefächertes Arbeitsfeld der Sanierung von Bauten und beschreibt im größeren Maßstab der Stadt zunächst meist den Ausgangspunkt der Stadtentwicklung in Form des wahrnehmbaren Verfalls der Stadt bzw. einzelner Stadtviertel und die Maßnahmen zur Erneuerung. Politische Umwälzungen, wirtschaftliche Krisen, technische Entwicklungen oder Zerstörung durch Kriege waren über die Geschichte hinweg besonders einschneidende Veränderungsimpulse für die Stadterneuerung bzw. für den Verfall einer Stadt.

Erst seit den Sechzigerjahren des 20. Jahrhunderts ist Stadterneuerung in Deutschland und Österreich Gegenstand der aktiven Stadtplanung, die selbst organisierte privatwirtschaftliche Stadterneuerung reichte für viele alternde Stadtteile nicht mehr, vereinzelte Kommunen begannen, mit politischen, gesetzlichen und finanziellen Fördermaßnahmen die Stadterneuerung zu unterstützen.

Private und öffentliche Investitionen in die Stadttagglomerationen entzogen der Kernstadt die ökonomisch starken Bevölkerungsschichten und zonierten die verbleibende wirtschaftlich schwache Bevölkerung in den verfallenden Stadtquartieren der kompakten Stadt. Die Abwanderung einkommensstarker Schichten in die suburbanen Stadträume bzw. Stadterneuerungsquartiere führte zu einseitiger sozialer Belegung der oft schlecht ausgestatteten Wohnungen in mangelhaften, renovierungsbedürftigen Wohnquartieren. Die zurückbleibende Bevölkerung setzt sich größtenteils aus Mietern zusammen, für die eine Sanierung von Wohnhäusern unmöglich ist und die bestenfalls innerhalb der Wohneinheit Standardverbesserungen, wie Bad- und Heizungstausch u. Ä., durchführen können. Die Rücklagen, die von den Mieteinnahmen gebildet werden, sind oft zu niedrig und reichen häufig nur für die notwendigsten



Reparaturen am Gebäude. Eine Generalsanierung von Einzelobjekten oder ganzer Stadtviertel führt zur Anhebung der Mieten, einer Reduzierung preiswerter Wohnungen und folglich zur weiteren Verdrängung einkommensschwacher Menschen.

Stefan Krätke beschreibt fünf Formen der „Hierarchisierung“ von Stadtgebieten: „1. ‚Die Stadt der Herrschaft und des Luxus‘ – 2. Die ‚gentrifizierte Stadt‘ – 3. Die ‚mittelständische Stadt‘ – 4. Die ‚Mieter-Stadt‘ – 5. Die ‚aufgegebene Stadt‘“ (Krätke, 1995, S. 174–175).

Dabei handelt es sich um sozialräumliche Verdrängungsprozesse in der kompakten Stadt, primär durch Einkommenschichtungen. Die Stadt wird hierarchisiert und dem Lebensstil und den Konsumgewohnheiten der sozialen Gruppen angepasst, es entstehen soziale Milieus von „relativ homogenen Gruppen“ mit oft hedonistischem Lebensstil und diesem angepassten Wohnungen. Krätke beschreibt die neue Immobilienwirtschaft, die das Luxussegment des innerstädtischen Wohnens produziert, und Stadtquartiere, die von der Gruppe der „marginalen Gentrifizierer“, sogenannten „Pionieren“, „Alternativen“ mit hohem Bildungsstand, bewohnt wurden, jedoch von „echten Gentrifizierern“, den hedonistischen, sehr gut verdienenden Yuppies, verdrängt werden (Krätke, 1995, S. 181). Die schwächsten Einkommenschichten weichen an den Stadtrand oder in Satellitenstädte/periphere Stadtteile. Die aufgegebenen Stadtviertel (z. B. Ottakring in Wien in den Siebzigerjahren) unterliegen laut Krätke der Gefahr der Slumbildung und werden sozialräumlich als „degradierte Quartiere“, sogenannte Assanierungsgebiete, bezeichnet.

Öffentliche Investitionen konzentrierten sich nach dem Zweiten Weltkrieg verstärkt auf die Straßen- und Infrastruktur in der Peripherie. Die Stadterweiterung ist somit indirekt verantwortlich für den Verfall der kompakten Stadt, vor allem der gründerzeitlichen Wohnungsbestände, die aufgrund nicht erfolgter Investitionen eine Stadterneuerung notwendig machen. Mieter in maroden Stadtquartieren haben keine

gesellschaftliche oder politisch organisierte Lobby und können bestenfalls kleine Verbesserungen in ihren Wohnungen, keinesfalls aber eine Bauwerksanierung finanzieren. Zwischen sanierten und nicht sanierten Stadtteilen entstehen ein innerstädtisches Spannungsverhältnis und eine bauliche und gesellschaftliche Hierarchie, was eine weitere Herabsetzung der benachteiligten Stadtteile zur Folge hat.

Stadtteilerneuerung verlangt zunächst ein Strategiekonzept mit einer städtebaulichen Vision. Alle geplanten Maßnahmen benötigen zeitliche, ökonomische, gesetzliche, politische, organisatorische und fachliche Grundlagen als Voraussetzung für eine komplexe, langfristige, ganzheitliche Durchführung. Stadterneuerung hat viele zivilrechtliche Fragestellungen abzuklären, u. a. die einer möglichen Bodenreform. Diese Bodenreform darf keine Utopie bleiben, sonst zerbricht der Erneuerungsversuch an dem Realfaktor des gelebten Stadtraums. Die Vision muss klare Zielvorgaben bieten, vielschichtige Probleme lösen und ein strategisches, zeitliches und wirtschaftliches Umsetzungskonzept beinhalten. Jeder Stadtteil hat seine besondere Geschichte und eine gewachsene Sozialstruktur mit all ihren Aufgaben und Problemen.

Die interdisziplinäre Grundlagenforschung, Evaluationen und Analysen sind unverzichtbare Voraussetzungen für die Umsetzungsstrategien. Laut Wilhelm Kainrath „[...] hat die Stadt Essen mit einer halben Million Einwohner allein 80 Beamte für Fragen der Bodenreform in Stadterneuerungsvierteln eingesetzt“ (Kainrath, 1988, S. 121). Die Stadt Salzburg mit rund 155.000 Einwohnern hat nicht einmal einen Fachplaner für Stadtteilerneuerung in der Stadtplanung.

Die wesentliche Voraussetzung für die Grundlagenforschung über den Stadtteil ist die unmittelbare Einbeziehung dessen Bewohner, die konkret Auskunft über tatsächliche Mängel und Probleme geben können. Durch diese Partizipation nimmt die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil zu, die Zielsicherheit der erarbeiteten Lösungsansätze wird genauer. Eine Veränderung, die von oben verordnet und exe-

kutiert wird, also rein hierarchisch geplant ist, kann die Problemstellungen hochverdichteter Stadträume kaum lösen. Das Ergebnis weicht häufig substantiell von dem geplanten ab.

Nachhaltige Stadterneuerung thematisiert Nahversorgung, sparsamen Bodenverbrauch, soziale Infrastruktur, ökologische Nachbesserungen und eine Neubelebung der Erdgeschoße durch möglichst große öffentliche Nutzungsvielfalt.

Jedes Stadtgefüge wurde laufend verändert, transformiert und den notwendigen bzw. gewünschten Bedürfnissen der Bewohner gemäß rechtlicher und ökonomischer Grundlagen angepasst. Die Stadtstruktur im Einzelobjekt, im Stadtquartier oder der Stadt ist immer dynamisch, instabil und im gesellschaftlichen und zeitlichen Wandlungsprozess. Veränderungen durch Gebäudesanierungen, Neubauten oder allfällige Verdichtungen als Ergebnis von Einzelinteressen sind der alltägliche Motor der Stadterneuerung.

Stefan Krätke beschreibt die in den USA entwickelte „*Filtering-Theorie*“ des Wohnungsmarkts: „*Es wird angenommen, daß die Qualität einer Wohnung durch Abnutzung/Alterung nach und nach sinkt, d. h. daß eine Wohnung ‚herunterfiltert‘*“ (Krätke, 1995, S. 183). Die leistungsfähigen Einkommensschichten suchen nach neuen Wohnungen, die für sie errichtet werden, sie verlassen ihre alten Wohnungen, die dann auf den Markt kommen. Das daraus resultierende Überangebot an gebrauchten Immobilien führt zu Preisverfall. Wird dann nicht in eine Gebäudesanierung investiert, wird ein Miet- und Qualitätsverfall in Gang gesetzt. Wird aus der lukrierten Rendite nichts in das Gebäude reinvestiert, resultiert dies in einem Qualitätsverfall. Im heruntergekommenen Viertel finden Investoren eine günstige Investitionsmöglichkeit. Die „*Filtering-Theorie*“ zeigt, wie Investitionen bzw. Desinvestitionen zu einer Kettenreaktion in der Entwicklung eines Stadtkörpers führen und unterlassene Investitionen zu einem Sogeffekt beitragen, der letztlich zu einem „aufgegebenen

Stadtquartier“ führen kann. Die Renditen, die Hausbesitzer lukrieren, entscheiden über Stadtentwicklung und die soziale Schichtung. Der laut Krätke „segmentierte Wohnungsmarkt“ entsteht über die Mietpreise in entsprechender Lage und zioniert die Gesellschaftsschichten, erzeugt also eine soziale Entmischung nach Einkommensschichten. In den aufgegebenen Quartieren verstärkt sich laut Krätke die Erschließung dieser degradierten Wohnungen durch ethnische Gruppen oder arme Menschen über das Eintrittsportal der niedrigen Mieten. Krätkes Grafik (siehe Abb. 2) veranschaulicht die Armuts- und Degradierungsspirale, die zu den sogenannten „sozialen Brennpunkten“ führt. Die Parameter dieser Entwicklung sind laut Krätke, *„die Konzentration von Arbeitslosigkeit und Armut, soziale Diskriminierung, Segregation der Besserverdienenden, Verlagerung qualifizierter Arbeitsangebote, Funktionalisierung des Quartiers für ‚prekäre‘ Arbeitsplätze, Verschlechterung des Ausbildungsangebots, reduzierte Erwerbs- und Einkommenschancen im Quartier, Rückgang der Kaufkraft, Verschlechterung der Versorgung, Vernachlässigung der Bausubstanz und des Wohnumfelds, Vernachlässigung öffentlicher Dienste und Infrastruktureinrichtungen“* (Krätke, 1995, S. 186).

Viele dieser zuvor genannten Problemstellungen treffen auch auf den Stadtteil Lehen zu, die Vermutung, dass Lehen ein „degradiertes Stadtteil“ ist oder sich dazu entwickelt, liegt nahe. Die Verslumung des Stadtteils ist gerade in der Ignaz-Harrer-Straße trotz einzelner Investitionen in Gebäude deutlich ersichtlich und bestätigt die Filtering-Theorie. Die fehlenden Investitionen in einzelne Objekte in diesem Straßenzug sowie der durch die Verkehrsimmissionen beeinträchtigte, aufgegebene Stadtraum führen zur Aufgabe der Sockelzone oder zur Besetzung der gewerblichen Struktur durch ethnische Gruppen, die einerseits den Stadtraum vor der totalen Verslumung retten, ihn auf der anderen Seite aber sozial weiter stigmatisieren. Die vereinzelte Aufwertung von Stadtquartieren, wie die „Strubergassensiedlung“ (siehe Kapitel 12.5) in Lehen, kann durch die einseitige soziale Belegung der renovierten Wohnungen und durch Migrantenzuzug ohne Mischnutzungen den ghettoisierenden

Entwicklungsprozess weiter verstärken. Quartierserneuerung ohne entsprechend geplante sozial durchmischte Bevölkerungsschichten und Mischnutzung ist ein schwerwiegender Fehler der sozialen Stadtplanung und kann nicht mit dem Argument der Dringlichkeit in Bezug auf die Wohnungsvergabe gerechtfertigt werden. Diese von Krätke aufgezeigte Armuts- und Degradierungsspirale ist natürlich nicht nur das Produkt von Finanz- und Immobilienentscheidungen, sondern wird gesellschaftspolitisch mehrheitlich getragen, da andernfalls solche Verdrängungsentwicklungen nicht

### Der zirkuläre und kumulative Degradationsprozeß "aufgegebener Stadtquartiere"

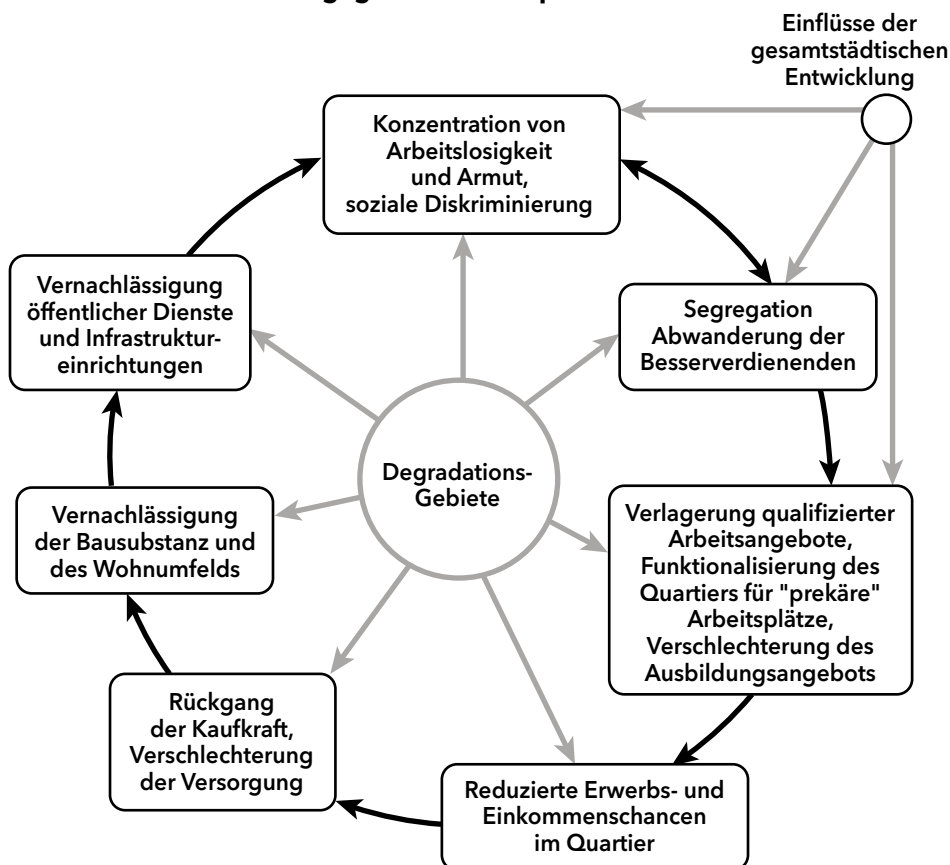


Abbildung 2 Degradationsprozess aufgebener Stadtquartiere  
Quelle: Krätke, 1995, S. 186

stattfinden würden. Die Politiker erkennen Entwicklungen erst, wenn die sozialen Hotspots durch mediale Berichterstattung breitgetreten werden, und handeln erst aufgrund wahlpolitischer Absichten. Die Stadtplanung erstickt zumeist in der Verwaltungstätigkeit und einer ineffizienten Personalpolitik, die Architekten, die Lefebvre noch als die „Wohlgesinnten“, etwas naiv geprägte Humanisten, beschreibt, sehen in diesen gesellschaftlichen Entwicklungen der gebauten Verdrängungsplanung ein reichhaltiges Arbeitsfeld im Dienste der Investorenstadtplanung. Die Architekten leiden zunehmend an „Verantwortungsdemenz“ und entwickeln sich oft zu Dienstleistern des „neoliberalen Haifischkapitalismus“ oder nach Thomas Bernhard zu den „Mordbuben“ der Politiker. Soziale Dimensionen, soziales Gewissen ist immer schon korrumpiert worden, die meisten Architekten sind mit bezahlten ästhetischen Programmen mit sozialer Unterfütterung schon nahezu lokale „Stararchitekten“.

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind für Neubauten, Umbauten und Aufstockungen wie z. B. Dachgeschoßausbauten die üblichen Regelwerke der Stadtentwicklung. Es gab immer ein gelebtes Selbstverständnis der Stadterneuerung, ohne besondere Unterstützung der Kommune. Erst ab den Siebzigerjahren des 20. Jahrhunderts erweckten die verfallenden innerstädtischen Stadtquartiere, die sogenannte „innere Peripherie“, die stadtplanerische Aufmerksamkeit für eine Erneuerung der kompakten Stadt. Die in Kapitel 3 beschriebenen suburbanen Stadtentwicklungen führten zu einer magnetischen Ausdünnung der kompakten Stadt durch Bevölkerungsabnahme. Neuplanungen „auf der grünen Wiese“ sind weit weniger komplex als im Kernbereich der Stadt und sind seitens der Stadtplanung auch einfacher zu lenken und zu begleiten. Viele Stadtquartiere, im Besonderen die Bausubstanz der Gründerzeit, wurden bis in die Siebzigerjahre des 20. Jahrhunderts weder in der inneren Wohnungssubstanz noch in der Gesamtbausubstanz saniert. Substandardwohnungen ohne Bad, Toilette oder angemessene Beheizung im Wohnungsverband verloren zunehmend ihre Mieter, viele wechselten in Neubauwohnungen, in den Altbau zogen die ökonomisch schwächsten Stadtbewohner, wie Migranten,

nach. Die geringen Mieteinnahmen aus Altbausubstanz ermöglichte kaum Spielraum für Gesamtanierungsmaßnahmen. Diese Entwicklungen wurden gerade in Wien und auch in Berlin mit dem hohen Anteil an gründerzeitlichen Mietskasernen besonders augenscheinlich.

Durch die Verschlechterung der Bausubstanz und die soziale Segregation der Bewohner ganzer Stadtteile (z. B. Ottakring) wurden insbesondere in Wien die Politik, die Stadtverwaltung und die Gesetzgebung dazu genötigt, neue Konzepte mit besonderer Berücksichtigung der Stadterneuerung zu entwickeln. Die Stadterneuerungsproblematik der kompakten Stadt traf die Politik, obwohl die Entwicklungen absehbar gewesen waren, unvorbereitet, der Handlungsdruck wurde ab den Siebzigerjahren aber so drückend, dass man in Wien erste Sanierungskonzepte in Form von Pilotprojekten durchführte. Erhebungen der Altbausubstanz, Besitzverhältnisse, Bewohnerstruktur und Infrastruktur waren Voraussetzung für Planung und Finanzierungskonzepte. Dass Altbausanierung zu einer späteren Mieterhöhung führt und folglich ökonomisch schwache Bevölkerungsschichten gentrifiziert, sollte in Wien durch entsprechende gesetzliche und finanzielle Unterstützung der Kommune verhindert werden.

Die Verdrängung der gewerblichen Erdgeschoßnutzungen in der kompakten Stadt erfolgte vornehmlich durch den Abzug der Kaufkraft der Bewohner, die in die Stadt- agglomerationen zogen, und durch die Strahlkraft der peripheren Einkaufszentren, die an den Verkehrsknotenpunkten entstanden. Die Monostruktur der „Zwischenstadt“ bewirkt die Ausdünnung der Nutzungsvielfalt der kompakten Stadt. Wilhelm Kainrath beschreibt in seinem Buch „*Verändert die Stadt*“ (Kainrath, 1988) die Stadterneuerungsentwicklung in Wien von den Siebziger- bis Mitte der Achtzigerjahre. Kainrath erläutert dabei die Stadterneuerung der Quartiere Spittelberg, Ottakring und eines Vorzeigeprojekts, des Planquadrat Wieden, sowie die dazugehörigen politischen und stadtplanerischen Prozesse. Er gibt Einsicht in die Gesetzgebung, die

laut Kainrath meist „leere Papierabsichten“ darstellte und nicht vollzogen wurde, und beleuchtet kritisch die Hintergründe dieser proklamierten Stadterneuerungsprozesse. Anfängliche Einbeziehung von Bewohnern, wie beim Projekt Planquadrat, wodurch auch seitens der begleitenden Medienberichterstattung des ORF öffentlicher Druck auf die Politik ausgeübt wurde, verflachte zunehmend durch „zentralisierte Stadtplanung“.

Ein neues Instrument mit der Bezeichnung „Gebietsbetreuung“ wurde in den Achtzigerjahren eingesetzt. In die Bezirke ausgelagerte Sachbearbeiter von Magistratsabteilungen betreuten dezentral und bürgernah die ausgearbeiteten Projekte der Stadtteilerneuerung und übernahmen die notwendige Öffentlichkeitsarbeit. Für Ottakring, einem Wiener Arbeiterbezirk, wurden laut Kainrath drei Architektenteams mit Planungsvorschlägen beauftragt und den Bewohnern vorgestellt. Es wurde darauf geachtet, dass die politischen Entscheidungsträger – in der Person des Bezirksvorstehers – in die Prozesse eingebunden wurden. Kainrath beschreibt ausführlich die zunehmende Verflachung der Entscheidungskompetenzen der Verwaltung, des persönlichen Engagements einzelner Akteure, das Zurückziehen der politischen Verantwortung und die Wirkungslosigkeit von nicht vollzogenen „Gesetzesblasen“. Kainrath erläutert die neue Alibistadterneuerung, die vom Klub der sozialistischen Gemeinderäte in Wien als Konzept der „sanften Stadterneuerung“ folgendermaßen beschrieben wird: *„Gleichzeitig wurde versucht, die üblichen Routinemaßnahmen vermehrt als Stadterneuerungsmaßnahmen darzustellen: Wohnungsneubau, Wohnungsverbesserung, U-Bahnbau plus Fußgängerzonen, Altstadterhaltungsfonds usw.“* (Kainrath, 1988, S. 141).

Grundsätzlich war mit der „sanften Stadterneuerung“ die Absicht einer sozialen und wirtschaftlichen Verbesserung desolater Viertel verbunden. Die wichtigste soziale Maßnahme war, durch öffentliche Sanierungszuschüsse Gentrifizierungsprozesse zu vermeiden, damit sich der Mietzins nur geringfügig erhöhte. Gerhard Hatz



schreibt dazu: „Mit dem Entscheid für eine umfassende wohnungs- und gebäude-  
seitige Sanierung wird jeder Mieter im Gebäude mit der Frage nach seiner zukünftigen  
Wohnsituation konfrontiert: Verbleib in der unveränderten Wohnung, Auszug  
gegen Abfertigung oder Umzug in eine vom Vermieter bereitzustellende Ersatzwoh-  
nung, aber auch Verbesserung der bewohnten Wohnung in Form einer sogenannten  
,Huckepacksanierung‘“ (Hatz, 2004, S. 79). Die Sockelsanierung wurde großteils mit  
öffentlichen Geldern finanziert. Hatz beschreibt auch die Standortstreuung der Wiener  
Wohnbevölkerung, die trotz Sanierung im gründerzeitlichen Viertel oder im Objekt  
verbleibt. Laut Hatz zeichnet die Stadteilerneuerung in Wien aus, dass die Erhöhung  
der Wohnqualität zur Veränderung der Sozialstruktur der Bevölkerung führte, was an  
dem hohen Anteil an Akademikern sowohl in den inneren (21,9%) als auch in den  
äußeren Bezirken (10,3%) ablesbar ist.

Elisabeth Lichtenberger beschreibt einen weiteren Stadterneuerungsbegriff, der sich  
in den Achtzigerjahren entwickelte: „Visionen des Rückbaus städtischer Systeme  
treten auf. Nach der Phase der Trabanten- und Satellitenstädte findet man wieder  
intellektuell und emotional zu den älteren Stadträumen zurück und proklamiert die  
weitgehende Beibehaltung wichtiger ‚Grundriß- und Aufrißelemente‘ bis hin zum  
Detail historischer Gestaltung. Ein neuer Begriff taucht auf: ‚Stadtreparatur‘ ersetzt  
den Begriff der ‚sanften Stadterneuerung‘“ (Lichtenberger, 1990, S. 33). Laut Chris-  
toph Reinprecht wurde der Anteil von „schlecht ausgestatteten Wohnungen in Wien  
(ohne WC, Badezimmer und Zentralheizung) von über 40% auf unter 4% gedrückt“  
(Reinprecht, 2017, S. 219). Die Renovierung der Wohnungen führte zu einer Anhe-  
bung der Mietpreise und zur Verdrängung sozial schwacher Einkommenschichten.

Die Stadterneuerung sollte nicht nur den gebauten, sondern auch den öffentlichen  
Raum und den Grünraum der Stadt bearbeiten. Freiräume dienen der Naherholung,  
werfen aber keine Profite ab, haben deshalb eine andere Wertigkeit als Bauland.  
Die stadtplanerischen Vorgaben müssen den Investor für die Errichtung dieser Frei-

räume verpflichten, die Pflege und Instandhaltung muss zivilrechtlich vor der Bauwilligung abgeklärt werden. Bestehende Grünflächen und Stadtparks sollten bei neuen Bauabsichten in Bezug auf ihre Funktion und ihre mögliche Vernetzung untersucht werden. Einseitige Nachverdichtungen im Namen von Stadterneuerung durch Wohnraum ohne Berücksichtigung der Freiraumqualitätsklärung und ohne neue Mobilitätskonzepte sind meist nur Stadtabwertungsprozesse durch Investorenabsichten.

Der Projektbericht *„Haus der Zukunft: win wi(e)n: Blockentwicklung, Erdgeschosszone, Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone“* (DI. Dr. Betül Bretschneider, Urban TransForm Architektur- und Stadtforschung, 2008, Quelle: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz\\_pdf/endbericht\\_0834\\_win\\_wien.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz_pdf/endbericht_0834_win_wien.pdf)) [Zugriff am 08.10.2018] thematisiert die öffentlichen Räume in Verbindung mit der tertiären Erdgeschoßnutzung in Wiener Gründerzeitvierteln, in Leipzig und Berlin. Bretschneider benennt die Verwahrlosung der Straßenräume, den Verkehr, die Autostellplätze, die Attraktivität der peripheren Einkaufszentren, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Mietpreise als die Hauptursache für den Verfall und eine geplante Neubelebung der städtischen Sockelzone. Die wichtigsten Handlungsräume bilden somit die Neugestaltung der Verkehrsräume sowie der Fuß- und Radwege, eine Beruhigung des Verkehrs, Reduktion der Parkplätze, Begrünung der Straßenräume und Höfe, kleinteilige halböffentliche Erdgeschoßzonen zur Bildung einer innerstädtischen Atmosphäre und eine verbesserte Gestaltung von Hofflächen.

Bretschneider zeigt einzelne Fallstudien und gelungene Umsetzungsprojekte in Wien (Stuwerviertel), Leipzig (Hedwigstraße) und Berlin (Samariterviertel) und zeigt in ihren Schlussfolgerungen die Möglichkeit einer Widmungsfreistellung der Sockelzone und den Verzicht auf den Stellplatznachweis für eine Tertiärnutzung auf.

Eine Evaluierung nach Fertigstellung einer Sanierung und eine offensive Öffentlichkeitsarbeit sollten gesicherter Bestandteil der Stadterneuerung sein. Der „Wiener Wohnfonds“ begleitet und fördert (wohnfonds\_wien, 2017) thermisch-energetische Wohnhaussanierung, die Sockelsanierung, die Totalsanierung und Einzelverbesserungsmaßnahmen. Nachhaltige Stadterneuerung befasst sich auch mit Sozial- und Baustruktur, Architektur, Infrastruktur, Ökonomie, Ökologie, Gesetzgebung, Fördermaßnahmen sowie Verkehrs- und Freiraumplanung.

#### 4.1 Fragestellungen zur Stadteilerneuerung im Stadtteil Lehen

Die Behandlung des Themas Stadteilerneuerung in Lehen durch den geförderten Wohnbau verlangt zunächst umfassende Fragestellungen, unter anderem zu den Themen Verkehr, Freiraumplanung, Nutzungsdiversität, soziale Struktur, Nachhaltigkeit und Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil. Die Behandlung dieser Fragen sind die Voraussetzung für die Lösungsansätze und den Maßnahmenkatalog zur Stadteilerneuerung (siehe Kapitel 13, 14).

- *Ist es möglich, einen kompakten, hochverdichteten Stadtteil wie Lehen mit diversen Problemstellungen – zu hohe Dichte, sterbende Infrastruktur, soziale Konflikte in Form von wachsender Gewalt, Verslumung der Erdgeschoßebene, überbordender Ziel- und Durchzugsverkehr, Überalterung der Langzeitbewohner, Nachzug von sozial und ökonomisch schwacher Bevölkerung, hohe Immissionen, geringe Durchmischung der Bevölkerungsstruktur, hoher Anteil an Mietwohnungen – durch bauliche Nachverdichtung primär durch den geförderten Wohnbau umzustrukturieren und somit eine Stadterneuerung zu erzielen?*

- *Braucht es in Lehen mehr Leere (Freiraum) statt Gebautem und wie füllt man die letzten unbebauten Liegenschaften mit etwas anderem als Bauwerken (z. B. mit sozialen Interaktionsräumen im öffentlichen Raum)?*
- *Welche öffentliche Infrastruktur ist für den Stadtteil Lehen geeignet bzw. notwendig?*
- *Hätten die Leerstellen mit Gemeinschaftsnutzungen (Erlebnisbad anstelle „Neue Mitte Lehen“) gefüllt werden sollen und welche ökonomischen und politischen Maßnahmen sind die Voraussetzung für eine allfällige Umsetzung?*
- *Welche Instrumente und Methoden benötigt die Salzburger Stadtplanung für eine erfolgreiche Stadteilerneuerung?*
- *Reicht die Verfügbarkeit größerer Liegenschaften mit ihren Rahmenbedingungen hinsichtlich Funktion, Bebauungsdichte, Höhenangabe laut Bebauungsplänen?*
- *Welche Grundlagenarbeit ist Voraussetzung für Stadteilerneuerung?*
- *Welche gesetzlichen Grundlagen müssen erwirkt werden?*
- *Wie wird die Bevölkerung in die Entscheidungsprozesse eingebunden, wie sind Öffentlichkeitsarbeit und mediale Begleitung konzipiert? Welche interdisziplinären Fachleute mit welchen Kompetenzen werden eingebunden, welche Budgetmittel stehen zur Verfügung? Wie wurde recherchiert, welche Leitprojekte dienen als Grundlage, wie erfolgte der Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, was ist der Stand der Stadtforschung und der Best-Practice-Projekte? Wie sind die zeitlichen Umsetzungszielvorstellungen, sollen Problemlösungen parallel oder hintereinander angegangen werden?*

- *Wenn nachverdichtet wird, müssen die öffentlichen Freiräume mitkonzipiert werden. Warum wird gerade in bereits sehr verdichteten Räumen zusätzlich nachverdichtet und nicht abgerissen? Wie ist das Gesamtfreiflächenangebot im Stadtteil vernetzt, wie stellt sich die Sozialstruktur dar und welche Gruppen will man erreichen? Welchen Charakter sollen die Freiflächen haben und wie können weiche, langsame Bewegungskorridore sichergestellt werden, welche Freiräume im Bestand können aufgewertet oder neu interpretiert werden?*
- *Kann Dichte mit noch mehr Dichte beantwortet werden, wenn sich die Gesamtgestalt eines Stadtteils nicht verbessert? Bleibt es beim Austausch der Facette und nicht des Inhalts, wenn sich die Freiraumqualität nicht verbessert?*
- *Welche Form von Dichte wäre notwendig, reichen Sanierungskonzepte und Verbesserungen der Wohnungsstruktur aus? Ist die Wohnbaufinanzierung das geeignete Budgetmittel für Stadterneuerung? Wie nah muss die Planung verortet sein und den Bewohner einbeziehen?*
- *Wie erzielt man eine stärkere Durchmischung der sozialen Monostrukturen, welche gesetzlichen bzw. sonstigen Regulierungssysteme sind notwendig und wie kann man das Engagement einzelner Personen fördern?*
- *Welche politischen oder planerischen Machtbefugnisse sind die Voraussetzung für die Stadteilerneuerung, welche Entscheidungshierarchien und welche Aufgaben sind von der Stadt bzw. dem Land abzuklären?*
- *Es braucht ein Konzept gegen das Intrigenspiel der Parteien und einzelner Ressorts, es braucht politische Mehrheiten. Aber vor allem braucht es kurzfristige, mittelfristige bzw. langfristige Verkehrskonzepte. Bewohnerzielgruppen für die Planung und Wiederbelebung der gewerblichen Erdgeschoßebene müssen ge-*

funden werden, daneben sollte die wissenschaftliche Begleitforschung der Stadtteilerneuerung betrieben werden. Die Vision der Stadtteilerneuerung und nicht die Bekämpfung einzelner Symptome ist der entscheidende Motor für die Stadtteilerneuerung.

- *Ist das Konzept starr, weich oder anpassbar, welche Varianten lässt es zu, welche Mindestzielangaben müssen erreicht werden, welches Image-Branding soll die neue Marke „Nutzungsdurchmischer sozialer Stadtteil“ bilden und ist sie stark genug, um Magnetkraft für eine neue Zielgruppe zu erreichen?*
- Die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts, das von allen Stakeholdern getragen wird, ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadterneuerung. Für diese Strategie braucht es Eigenmittel des Liegenschaftsbesitzers oder Investors oder allfällige Fördermittel.
- Welche Leistungen soll die kommunale Verwaltung übernehmen, welche Fachleistungen müssen zusätzlich beauftragt werden? Wie werden Bürger eingebunden? Sind Visionen nur Utopien, die zum Scheitern verurteilt sind, und ist das Scheitern nicht auch ein Teil der gelebten Stadt?
- Wie robust ist der Bestand der Stadt, was kann sie aufnehmen und verarbeiten?
- Als Grundvoraussetzung für Stadterneuerung (siehe Abb. 3) sind Prioritäten zu setzen, wie die Bestandserhebung von Altbauten und die Sozialstruktur ihrer Bewohner. Für Privatinvestoren werden Stadterneuerungseingriffe nur dann interessant, wenn die Bruttogeschossflächen erhöht oder Dachgeschosse ausgebaut werden dürfen bzw. die Mieten nicht gedeckelt sind.



Abbildung 3 Schemaskizze Stadtteilerneuerung  
Eigene Quelle

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# 5

## Die innere Peripherie

„[...] da die Wirklichkeit mit einemmal kaleidoskopisch geworden war, befand ich mich nicht mehr in dieser Stadtwüste mit identischen, sich wiederholenden und in einer Pseudo-Ewigkeit erstarrten Formen, sondern im verzweigten Wachstum der Negativformen, ich segelte im Hohlraum der Zwischenräume, in der Transparenz, dieser Transparenz, die ich während des Krieges, anlässlich der Zerstörung der Stadtlandschaften, entdeckt hatte; ich merkte jetzt, daß sie fragmentarisch, zersplittert selbst im Wiederaufbau noch zugegen war und daß man sie wahrnehmen konnte, wenn man nur wollte“ (Virilio, 1996, S. 15). „Ich muß am Rande einer Sache meditieren, die Sache selbst ist dabei belanglos, wesentlich ist das Vorhandensein eines Randes [...] All das führte mich übrigens folgerichtig an die Schwelle des Küstengebietes und zur Architektur. Diese Orte, wo etwas ein Ende nimmt und gleichzeitig etwas beginnt, faszinierten mich buchstäblich“ (Virilio, 1996, S. 21–22).

Neben den suburbanen Räumen der „Zwischenstadt“ (Sieverts, Zwischenstadt zwischen Ort und Welt Raum und Zeit Stadt und Land, 2001, S. 7) gilt es eine weitere inhomogene, kompakte Stadtstruktur – die der inneren Peripherie – zu behandeln.

Bei der inneren Peripherie handelt es sich um Stadtstrukturen, die außerhalb der gründerzeitlichen Wohnquartiere und der U-Bahn-Linien liegen und nach dem Zweiten Weltkrieg, in der Zeit der autogerechten Stadt, entstanden sind. Es handelt sich meist um Stadtstrukturen zwischen der historischen Kernstadt und der „Zwischenstadt“.

Diese Stadtstrukturen sind großteils in den Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahren unter dem Leitbild der funktionalistisch orientierten und inhaltlich zonierten Stadtplanung entstanden (Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack, 2013) Quelle: (<http://www.think-berlin.de/2013/04/innere-peripherie-reurbanisieren/> [Zugriff 09.01.2018]). Die genannten Merkmale sind auch auf den Stadtteil Lehen zutreffend und rechtfertigen die Auseinandersetzung mit der Thematik der inneren Peripherie.

Der Begriff „innere Peripherie“ wird auch in der geografischen Peripherieforschung verwendet und bezeichnet die Lage, den funktionalen Raum, Raumeigenschaften und politische bzw. ökonomische Eigenschaften, vergleiche dazu (Nolte, 1997, S. 19–21).

Das Interesse gilt dabei räumlichen Prozessen, dem wirtschaftlichen Niedergang, Bevölkerungsschwund, Rollenverlust, Verfall von Siedlungsräumen in Regionen (Ostdeutschland) und Randgebieten als Staaten (Bulgarien, Rumänien) und deren Ursachen. Es handelt sich um eine groß angelegte Randzonenforschung unter der Voraussetzung einer Beziehung zu einer übergeordneten Institution und der Lageposition, einer Distanz zu einem Zentrum. „[...] sondern kann bedeuten: in dem wechselseitigen ‚Geschäft‘ hat das Zentrum die größeren Vorteile, aber die Peripherie profitiert durchaus auch und kommt dabei in einen ökonomisch besseren Stand als ohne funktionale Anbindung an ein Zentrum“ (Nolte, 1997, S. 20).

Peripherie ist immer auf ein Zentrum bezogen, bildet also den umfassenden Stadtraum und dessen Rand, den Übergang zum „Nichts“, die unbebaute Kulturlandschaft, von vielen als „Land“ bezeichnet, wenn es das überhaupt noch gibt, weshalb man von „verstädterter Landschaft“ sprechen sollte.

Ränder sind nie klar gefasst, sondern sind porös, offen, dynamisch, inhomogen, außer Kontrolle, transitorisch, veränderbar, instabil, unpräzise, wandlungsfähig. Die Peripherie ist nicht hierarchisch, auf nichts gerichtet, kennt keine Mitte, ist aus dem Gleichgewicht gekommen, orientierungslos und auf den ersten Blick ohne Eigenschaften, also austauschbar und beliebig. Peripherie ist das Fremde, das Entgegengesetzte, ohne Kontext, außer vielleicht zu sich selbst, bedeutungslos, etwas, das man nicht kennt und das nicht von Interesse ist, keine Identität hat und somit zunächst auch nichts bilden kann. Die Peripherie spiegelt die materialisierte gesellschaftliche Banalität, ist eine unreflektierte Experimentierküche der individuellen

Gier der Gewinner unserer kapitalistischen Gesellschaft und zeigt die Gleichgültigkeit gegenüber vergessenen Protagonisten. Die innere Peripherie veranschaulicht die Distanz zum Zentrum, die Abhängigkeit, aber auch die Ausgeschlossenheit, die Ausgrenzung, das An-den-Rand-gedrückt-Werden, nicht Dazugehörig-Sein zum Zentrum. Die innere Peripherie begründet sich durch das andere (Zentrum) und verliert dabei zunehmend an Identität, wird vom anderen überlagert, beherrscht und ist in diesem Prozess der Verlierer bzw. Zaungast der Entwicklungen eines Stadtgefüges.

Die innere Peripherie zeigt die Abhängigkeit vom Stadtzentrum, den peripheren Niedergang eines Stadtteils und die Merkmale des Bedeutungsverlusts einer Randzone in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern. Es handelt sich um den Verfall eines Stadtteils, gekennzeichnet von Rollenverlust, wirtschaftlichem Niedergang und Schwund von Funktionalität und ökonomischer Bedeutung und der gesteuerten Unfähigkeit, die eigene Randlage zu überwinden.

Diese Eigenschaften lassen sich teilweise auch auf den Stadtteil Lehen beziehen, der zunächst in einer Randlage zum Stadtkern der Stadt Salzburg, in einer Abhängigkeit zur Gesamtstadt zu betrachten ist und zunehmend Bedeutung verloren hat. Die Aufbruchstimmung der Siebzigerjahre, als die Ignaz-Harrer-Straße „die Salzburger Einkaufsstraße“ war, als der Stadtteil durch das dortige Fußballstadion eine überregionale Bedeutung hatte, wandelte sich zu einem schleichenden wirtschaftlichen Niedergang und allgemeinen Bedeutungsverlust im Stadtraum, begleitet von gesellschaftlicher Ausgrenzung, eine örtliche Zonierung gemäß ihres Sozial- und Bildungsstatus (siehe Kapitel 10).

Die Gebäude der inneren Peripherie weisen zumeist eine reine Monostruktur auf, die auf große Erschließungsstraßen ausgerichtet ist. Dabei handelt es sich oft um großflächige Handels- und Gewerbezone oder monostrukturierte Wohnbauten mit dazwischenliegenden Gewerbebrachflächen ohne lesbare Gestaltungsabsichten.

Nach Christine Dissmann entwickelt sich die innere Peripherie ungeplant durch Zusammentreffen verschiedener Faktoren. Im Wesentlichen begründe sie sich durch Abwanderung, da sie stetig an Attraktivität verliere. Weitere Bedeutung komme den Rändern, von Sieverts „*blinde Flecken*“ genannt, sowie dem Rückzug der Öffentlichkeit und dem Verlust von Identität der inneren Peripherie zu (Dissmann, 2011, S. 113–116). Der Bewohnerverlust kann mit dem Zuzug anderer Bevölkerungsschichten aufgefangen werden, weil der Niedergang von Stadtquartieren zu einem Preisverfall, sowohl von allgemeinen Wertigkeiten als auch Mieten, führt, was Platz für soziale Randgruppen und einkommenschwache Schichten eröffnet, jedoch zu einer sozialen Monofunktion führt, den Stadtteil weiter an den Rand drängt und zur folgenden Ausgrenzung beiträgt.

Bedingt durch das hohe Alter vieler Bestandsbauten und um dem heutigen Stand der Technik und den ökologischen Anforderungen zu entsprechen, sind hohe finanzielle Aufwendungen erforderlich. Bei diesen Umstrukturierungsprozessen handelt es sich um eminente Problemstellungen der europäischen Stadtplanung, deren Lösung erst eine Neuausrichtung und eine Reurbanisierung des Stadtgefüges verlangt.

Diese Bauwerksagglomerationen der peripheren Stadtgebiete sind oft durch hohe Bebauungsdichte, große Umweltbelastung, durch Verkehr und fehlende öffentliche Räume gekennzeichnet. Einerseits orientieren sich diese Gebäudestrukturen meist zum Straßenraum, der vom Individualverkehr beherrscht wird, auf der anderen Seite fehlen meist der öffentliche Freiraum sowie Fuß- und Radwegnetze.

Durchzugsstraßen und Parkplätze sind auf die Wahrnehmung aus der Geschwindigkeit des Fahrens ausgerichtet. Für die Umgestaltung der inneren Peripherie im Rahmen der Stadterneuerung bzw. Stadtteilerneuerung und der Quartierserneuerung gibt es in jeder Stadt ausreichende Beispiele. Diese Forschungsarbeit zeigt konkrete Beispiele und exemplarische Raumanalysen, die sich auch mit der Problemstellung

der inneren Peripherie auseinandersetzen. Die Erarbeitung neuer Konzepte für die Umstrukturierung peripherer Stadtzonen wird für die Stadtplanungen zunehmend wichtiger.

*„Wie eine solche Nachverdichtung im Bestand der autogerechten inneren Peripherie aussehen kann, ist weitestgehend unklar – in Berlin ebenso wie im internationalen Kontext. Planern stehen hier bislang kaum geeignete Strategien zur Verfügung. So fehlt es etwa an Konzepten für neue Formen der Nutzungsmischung – besonders auf Parzellenebene“ (Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack, 2013, S. 1).*

Eine Nutzungsmischung in monostrukturierten Stadtteilen, die durch Verfall, hohe Verkehrsdichte und fehlende Freiräume gekennzeichnet sind, wird erst durch großräumige Stadterneuerungen und Veränderungen des gesamten Verkehrsnetzes möglich. Verbesserungen von Gebäudestrukturen führen zu neuen Bewohnerschichten, die schwächeren Schichten gentrifizieren und bilden dadurch wieder „Inseln“, geformt nach den jeweiligen Einkommenschichten.

Die innere Peripherie weist ein hohes Potenzial für Veränderung, funktional durchmischte Strukturen, für Umbau und Nachverdichtungen auf. Um einer weiteren Suburbanisierung entgegenzuwirken, müssen in Ballungszentren innere Brachflächen, wie verlassene Gewerbeflächen, erschlossen werden, um der steigenden Bevölkerung Platz zur Verfügung zu stellen (z. B. Nordbahnhofgelände Wien). Beispiele für die Umstrukturierung von gewerblichen Brachflächen in der Stadtteilerneuerung von Lehen sind das Areal des ehemaligen Fußballstadions, die Mercedesgründe und das Stadtwerkareal.

Ein positives Kriterium für eine Stadtteilerneuerung ist, dass die innere Peripherie meist großflächig günstiges Bauland aufweist. Es handelt sich meist um „Nichträume oder Gegenorte“ zu den gewohnten Stadtbildern, diese zeigen ein hohes Maß an

undefiniertem Raum, bergen jedoch das Potenzial der Aneignung und Transformation in sich. „Resträume“, die vergessen und nutzlos erscheinen, Durchgangsräume, Transiträume mit kurzer Verweildauer, Orte der Geschwindigkeit, des Vorbeifahrens sind und sich von den gesellschaftlichen Ordnungssystemen scheinbar abgekoppelt haben, zeigen bei genauerem Hinsehen Spuren der aufgegebenen, früheren Nutzungen, eine Sprache der Vergangenheit mit einer lesbaren, fragmentierten Poesie. Es handelt sich um einen Ort als „Nichtort“, als einen Raum zwischen zwei Orten, ohne Bestimmtheit und scheinbar ohne Charakter. Man könnte den Ort so definieren: Bei der zweiten Autobahnabfahrt abbiegen und dann so lang weiterfahren, bis die Straße bei einem Schotterfeld endet.

Die Ästhetik der Peripherie, die indirekte Schönheit der kaputten, zerstörten Stadtlanschaften und ihrer Objektrelikte und ihrer Zwischenräume, „Antiformen“ (Virilio), also Negativformen, sind in einer abstrakten Ästhetik wahrnehmbar und interpretierbar. Die verdeckte „Anästhetik“ (Welsch) der peripheren Räume kann auch als Antiästhetik bezeichnet werden, die sich mit Verlust, Niedergang, verlorener Identität und dem Verschwinden auseinandersetzt und erst in der vertieften Betrachtung wahrnehmbar wird.

*„Anästhetik‘ verwende ich als Gegenbegriff zu ‚Ästhetik‘. ‚Anästhetik‘ meint jenen Zustand, wo die Elementarbedingung des Ästhetischen – die Empfindungsfähigkeit – aufgehoben ist. Während die Ästhetik das Empfinden stark macht, thematisiert Anästhetik die Empfindungslosigkeit im Sinn eines Verlusts, einer Unterbindung oder der Unmöglichkeit von Sensibilität, und auch dies auf allen Niveaus: von der physischen Stumpfheit bis zur geistigen Blindheit“ (Welsch, 2003, S. 10).*

Die innere Peripherie ist der Ort der Bruchstellen, der Widersprüche, ein Ort der verordneten bzw. verursachten Unordnung, eine Brutstätte für zukünftige Stadtentwicklung, ein Potenzial für ephemere Stadtentwicklungskonzepte.

Die kompakte Stadt kennt meist koordinierte Planungsprozesse, die Peripherie unterliegt einem starken Wandel und schließt auch unkoordinierte, selbstorganisierte Planungsprozesse mit ein, somit haben periphere Stadträume das Potenzial zu wachsen oder zu schrumpfen, und lassen eine Veränderung der Größendimension zu. Die selbstregulierenden Prozesse können viel schneller umgesetzt werden als in den oft konservierten, stadtplanerisch kontrollierten Stadträumen. Überlegungen zum Rückbau von zu dicht verbauten Strukturen aus der Zeit des Funktionalismus zugunsten von innerstädtischen gestalteten öffentlichen Freiräumen müssen bei den stadtplanerischen Interventionen zunehmend auch in Erwägung gezogen werden.

Viele Gebäude des geförderten Wohnbaus aus der Zeit der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre sind Generalsanierungsaufgaben bzw. stellt sich oft die Frage der Verhältnismäßigkeit, der ökonomischen Investitionen und des Neubaus. Bei der Neuplanung von abgerissenen Wohnquartieren können die Freiräume als Wechselspiel von „Natur- und Kulturraum“ die städtische Erlebnisdichte verbessern bzw. in ein qualitativvolles Verhältnis mit den Neubauten gebracht werden.

Die Planung „auf der grünen Wiese“ in den suburbanen Stadtgebieten ist im Vergleich zu den komplexen Planungsaufgaben in hochverdichteten Stadträumen um vieles einfacher zu bewerkstelligen. Spektakuläre Einzelprojekte als Aufwertung eines bedeutungslosen Stadtteils stärken meist nur das Stadtmarketing und sind hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Gesamterscheinungsbild einer Stadt oft bedeutungslos. Meist benötigt es eine Vielzahl von realisierten Projekten und deren Vernetzung, um die Aufwertung der inneren Peripherie ersichtlich zu machen.

Die wesentlichen Leitthemen bei der Erneuerung von Wohnquartieren liegen in der Änderung der rein funktionalen Monostruktur, der Gestaltung der Freiräume, in neuen Verkehrskonzepten, in einer verbesserten Architektur, in der Ökologisierung und Nachhaltigkeit und der Lösung von Finanzierungsthemen.



*„Wer es also ernst meint mit der Ökologie, der müsse der fortschreitenden Suburbanisierung entgegentreten. Die immer größeren Entfernungen zwischen Wohnung, Arbeitsplatz und Innenstadt führten zur Verschwendung von Ressourcen. Die Stadt der kurzen Wege aber könne durch räumliche Verdichtung, durch Nutzungsmischung disperse Funktionen bündeln, Wohnen und Arbeiten, Erholung und Kultur neu arrangieren und helfen, überflüssigen Verkehr zu vermeiden“ (Wurm F. , 2000, S. 17).*

Wenn die Umweltbedingungen sich kontinuierlich verschlechtern und die Folgewirkungen auch in ökonomischer Hinsicht absehbar sind, wird es zwangsläufig Einschränkungen in der Benutzung von suburbanen Stadträumen geben, weshalb der kompakten Stadt wieder eine bessere Zukunftsperspektive zukommt. Die kurzen Wege, die Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmittel zwischen Arbeits- und Wohnraum zu nutzen, und eine gute Infrastruktur sind die Anforderungen an die urbane Stadtstruktur.

Ein großes Problem liegt im Zugriff auf einzelne Parzellen hinsichtlich der zivilrechtlichen Eigentumsgegebenheiten, die immer das Einverständnis des Eigentümers erfordern. Es braucht schlagkräftige strategische und zivilrechtliche Konzepte, die auch passive Eigentumsinteressen mobilisieren können. Öffentliche Zusatzfinanzierungen für Renovierung und Ökologisierung könnten – neben einer Erhöhung der qualitativen Gebäudedichte (Mehrwert) – dabei wichtige Entscheidungshilfen für Liegenschaftseigentümer geben. Bei der Neustrukturierung und Reurbanisierung ist darauf zu achten, dass die baulichen und sozialen Verbesserungen nicht eine neue soziale Trennung in Gruppen, die sich den Umbau leisten können und jene, denen das nicht möglich ist, herbeiführen.

Neue Mobilitätskonzepte müssten Verkehrsdichte und Immissionen reduzieren. Baustrukturen müssten wieder auf die Wahrnehmung der Fußgänger und Radfahrer ausgerichtet werden. Die anthropomorphen Parameter beschreibt Jan Gehl folgen-

dermaßen: „Die Sicherheit auf den Straßen wird erhöht, wenn mehr Menschen im öffentlichen Raum unterwegs sind oder sich dort aufhalten. Eine Stadt, die ihre Bürger mit gut ausgebauten Gehwegen dazu einlädt, möglichst viel zu Fuß zu gehen, sollte natürlich eine halbwegs kompakte Struktur mit kurzen Entfernungen, attraktiven öffentlichen Flächen und verschiedenen städtischen Einrichtungen und Versorgungszentren aufweisen. Diese Elemente beleben die Stadt und schaffen ein Klima der Sicherheit. Erst dann werden die Bewohner und Nutzer der anliegenden Gebäude das Geschehen in der Stadt mit mehr Aufmerksamkeit und Anteilnahme verfolgen“ (Gehl, 2016, S. 19).

Zustellung von Waren durch Paketdienste (2017 in Deutschland 50 Milliarden, 2020 voraussichtlich 80 Milliarden Paketlieferungen) und Warenlieferungen sind mit Nutzung von E-Mobilität (z. B. Hamburg) wichtige Maßnahmen für die Verkehrsberuhigung in verdichteten Stadträumen. E-Mobilität und Carsharing sind neben der Stärkung des Radverkehrs wichtige Aspekte einer Mobilitätsveränderung.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr bzw. dessen Ausbau ist eine weitere Voraussetzung für den Umbau des Stadtquartiers. Eine Generierung eines fußläufigen öffentlichen Raums verlangt nach diesen Mobilitätsänderungsmaßnahmen. Die Erlebnisdichte des öffentlichen Stadtraums muss zusätzlich durch gewerbliche Infrastruktur (Sockelzone) erhöht werden, die Milieubildung gibt der inneren Peripherie ihre zukünftige Identität. Die Stärkung der kompakten Stadt gegenüber der Stadtauflösung beschreibt Edgar Salin: „Nicht die Auflösung der Stadt schafft eine neue Form, sondern nur die Stärkung des Kerns vermag bis in die äußersten Bezirke ein neues Leben auszustrahlen“ (Salin, 1960, S. 27).

Eine Nutzungsgemischte Nachverdichtung ermöglicht kurze Wege zur Arbeit, zu Versorgungseinrichtungen, Wohnen und Freizeitgestaltung. Zur Restrukturierung der inneren Peripherie gehört auch Sozial- und Kulturinfrastruktur in unmittelbarer Nähe

des Wohnorts. Kurze Wege verringern den Individualverkehr und wirken somit direkt auf eine verbesserte Stadtökologisierung. Dass viele Menschen eine Lage ihrer Wohnung unabhängig von der unmittelbaren Nähe des Arbeitsplatzes wählen, ist gelebte Realität, solange sie sich das wirtschaftlich und ökologisch leisten können.

Ein neues Bild des Stadtteils, generiert durch gestalterische Verbesserung der neuen und bestehenden Bauwerke, verleiht dem Stadtteil ein neues Image (Branding) und zieht durch die Aufwertung Sozialschichten, die diese Gebiete vorher gemieden haben, an.

*„In die Freiräume, die durch die moderne Perforation geschaffen wurden, darf nicht schlicht das Bild der alten Stadt eingetragen werden. Dort, wo verdichtet werden soll, muss die moderne Raumgestaltung modifiziert statt diskreditiert werden. In ihrer Porosität sind ja genau jene oft beschworenen Veränderungspotenziale zu lokalisieren, die in der aufwendig rekonstruierten alten Stadt keinen Platz behaupten können“* (De Bruyn, Das Kompakte und das Poröse, 2000, S. 74). In dieser Aussage bezieht sich Gerd de Bruyn auf die postliberale Interpretation alter Straßengrundrisse im Westen Berlins, die eine potemkinsche Kulisse erzeugen.

Wichtig könnte auch die besondere gestalterische Ausbildung der Ein- und Ausgänge dieser Stadtstrukturen im Bereich der Kreuzungspunkte der Durchzugsstraßen werden. Grundsätzlich müssen öffentliche, vielfältig und interessant gestaltete Räume entstehen.

Von besonderer Bedeutung erscheint hier für Richard Sennett in seinem Buch die „offene Stadt“ gerade die Bearbeitung der Ränder dieser Stadtgebiete als offene Durchgangs- und Vernetzungszonen zu anderen Stadtteilen vor allem durch die Verortung von öffentlichen Gebäudenutzungen und öffentlichen Freiräumen.

## 5.1 Die Nachverdichtung der inneren Peripherie laut der Studie „Think Berlin“

Die Reurbanisierung der inneren 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 28.04.2018] 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.*

## 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 zwischen Radialstraße, Stadtautobahn, S-Bahn, Kanal, anderen Hauptverkehrsstraßen etc., wodurch die Potenziale von attraktiven Wasserlagen oder exzellenter infrastruktureller Erschließung besser genutzt werden sollen.“*

## 5.2 Zusammenfassung

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 Amüsement, 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 Wunschvorstellungen“ 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 inneren Peripherie ist für die Auseinandersetzung und Analyse der Stadteilerneuerung von Lehen 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, internationale Aufmerksamkeit und Anstrengung, um diese Aufgaben anzugehen und wieder urbanen Lebensraum in den europäischen Städten zurückzugewinnen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# 6

## Raumtheorie

## 6.1 Begrifflichkeit im konkreten architektonischen Diskurs

Die Stadterneuerungsanalyse des Stadtteils Lehen durch den geförderten Wohnbau hat im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit vielschichtige analytische sowie empirische Raumuntersuchungen und deren qualitative Bewertung durchzuführen. Raumanalyse und ihre qualitative Bewertung kann in unterschiedlichster Methodik und fachlicher Gewichtung erfolgen und Stadtraumforschung kann vonseiten der Soziologie, der Psychologie, der Philosophie, der Stadtgeografie, der historischen Wissenschaften, der Politikwissenschaft, der Stadtökonomie und/oder seitens der Architektur, des Städtebaus oder allumfassend erfolgen. Architektur und Stadtplanung sind keine abgegrenzten Wissenschaften, sondern beziehen unterschiedliche Disziplinen ein und sollten immer breit gefächert diskutiert und betrachtet werden. Henri Lefebvre setzt sich mit dem Rollenbild des Architekten auseinander. *„Auch der Architekt bezieht alle Wissenschaften ein: Mathematik, Informatik, Physik, Chemie, politische Ökonomie, ja sogar Semiologie, Psychologie, Soziologie. Wie der Arzt wendet er ein enzyklopädisches Wissen an; und trotzdem bleibt seine Praxis rundum bestimmt, begrenzt“* (Lefebvre, *Das Recht auf Stadt*, 2016, S. 208–209). Lefebvre sieht den Architekten zwischen *„Ingenieur und Zeichner“*, der nur *„mühevoll seinen Platz zwischen Bauträgern, Nutzern, Kreditgebern, Behörden“* findet und auch um die Abgrenzung zur angewandten Kunst bemüht ist.

Die persönliche Erfahrung des Autors dieser Arbeit in vielen Fachdiskussionen im Rahmen von Projektbewertungen bei Architekturwettbewerben zeigt die Schwierigkeit der Betrachtungen von räumlichen Fragestellungen und die oft verwirrenden Standpunkte bei der Raumdiskussion von Juryteilnehmern. Ob es bei den Jurybeurteilungen um soziale, wirtschaftliche, ästhetische Raumanalysen oder nur um funktionale oder semiotische Analysen geht oder um mehrschichtige Problemstellungen, ist in fachlichen Debatten oft sehr undurchsichtig. Begriffe oder wissenschaftliche Betrachtungsweisen werden nicht vorab in der Diskussion geklärt, es gibt meist eine Be-

griffsverwirrung und häufig nur assoziative (Miss-)Verständnisse, die zu Beschlüssen führen. Der Diskurs von – in der Werteskala von „wissenschaftlichen“ bzw. fachlichen – Standpunkten ist bei einer heterogenen Jury aus Bauherren, Beamten, Politikern, Fachplanern und Architekten oft ein „politischer“ Prozess der Meinungsbildung und Überzeugungskraft. Wünschenswert wäre ein Dialog von breit aufgestellten fachlichen Disziplinen, mit klaren begrifflichen Darstellungen und Begründungen von Rauminterpretation, funktionalen, sozialen, gestalterischen und technischen Analysen, um die Wertung einzelner vergleichbarer Projekte auch für Dritte nachvollziehbar zu machen und den Vorwurf der Beliebigkeit bzw. der „Geschmacksdiktatur“ (Voggenhuber, 1988, S. 136–146) zu umgehen.

Missverständnisse zwischen Bauherren und Architekten sind bei Projektbeurteilungen aufgrund unterschiedlicher Interessenabsichten und oft diverser Bildungsvoraussetzungen programmiert und rufen regelmäßig unter Bauherren Verstörung und Wut hervor, unter Architekten Frustration und Enttäuschung. Dass es sich dabei nicht nur um unterschiedliche Betrachtungen und Interpretationen von Architektur handelt, ist das eine Problem, das andere entsteht oft aus mangelhaftem Kommunikationsniveau und einer Unfähigkeit, Meinungen verständlich zu machen. Die qualitative Bewertung von Architektur in Form von Architekturwettbewerben ist eine hart erarbeitete Kulturleistung einer Berufsgruppe und eines gesellschaftlichen Konsenses, der den Architekten besondere fachliche Kompetenz einräumt. Dieses Vertrauen in bestmögliche Ergebnisse der umgesetzten Entscheidungen basiert auf realisierten Bauwerken.

Eine weitere persönliche Erfahrung des Autors in Jurys oder als Gestaltungsbeiratsmitglied zeigt, dass nicht immer die fachliche Kompetenz die Grundlage für eine Entscheidung darstellt. Schwierige, politisch brisante Entscheidungen über Stadtplanung und Architektur werden seitens der Politik und der Stadtverwaltung gern an abstrakte Gremien (Jury, Gestaltungsbeirat) abgegeben, um sich selbst nicht „anzu-

patzen“ und den Schwarzen Peter an die Architektengremien weiterzuschieben. Für die Politiker ist es einfacher zu argumentieren, ein Projekt sei vom Gestaltungsbeirat abgelehnt worden, als darzustellen, es sei von Gemeinde oder einer politischen Fraktion nicht gewollt.

Gestaltungsbeiräte und Wettbewerbsjurs agieren durch den ihnen von der Gesellschaft und der Politik zugebilligten Entscheidungsfreiraum. Solange in diesen Entscheidungsgremien das öffentliche Vertrauen gewahrt wird, nachvollziehbare fachliche Entscheidungsfindungen legitimiert und geduldet werden, haben solche Qualitätskontrollen wie Gestaltungsbeiräte und Wettbewerbsverfahren ihre Existenzberechtigung. Die Architekturfachgremien müssten aber dringend ihre Entscheidungen und Begründungen sorgfältiger, fachlich nachvollziehbar darstellen und vermitteln, um nicht noch mehr Entscheidungsterrain einzubüßen.

Die sprachliche Beurteilung von Projekten ist für Politiker und Bauherren häufig unverständlich und erzeugt bei Laien meist Verstörung und manchmal auch Abwehremotionen. Die Aussage eines Genossenschaftsdirektors im Fragebogen der Inhaltsanalyse (siehe Kapitel 19), dass der Gestaltungsbeirat häufig zu professoral agiere, unterstreicht die Annahme, dass die Vermittlung fachlicher Kompetenz fehle oder mangelhaft sei.

Beurteilungskriterien bei einer Ausschreibung sind rechtsverbindliche Grundlagen für Juroren und müssen die Grundlage einer Projektanalyse und Projektreihung im Wettbewerbsverfahren sein. Die schriftlichen Gutachten der Jury oder des Gestaltungsbeirats sind meist zivilrechtlich abgesichert, solange keine verfahrenstechnischen oder zivilrechtlichen Fehler gemacht werden, können aber, wenn sie unverständlich oder unbegründet sind, schnell an gesellschaftlicher Relevanz verlieren bzw. können auch rechtlich beeinsprucht und als fehlerhafte Verfahrensentscheidungen gekippt werden.

Eine Wettbewerbsjury ist ein interdisziplinär arbeitendes Fachgremium mit Fach- und Sachpreisjuroren, das auf die Fachdisziplinen der Gesellschaftswissenschaften, der Soziologie, der Stadtsoziologie, der Umweltpsychologie und oft auf die Fachdisziplin des Stadtplaners verzichtet. Architekten wiederum sind häufig der Meinung, dass sie diese anderen Kerndisziplinen selbst beherrschen.

Die Forderung nach einem interdisziplinären Wettbewerbsfachdiskurs ist kein Plädoyer für noch mehr Mitglieder in einer Jury, sondern für komplexere, umfassendere wissenschaftliche Betrachtungsweisen in Beurteilungsgremien, die auch aus Zeitmangel in den meist eintägigen Jurytagungen zu kurz kommen. Bei Wettbewerbsprojekten wird im Rahmen einer Vorprüfung generell untersucht, ob die eingereichten Projekte die Auslobungsinhalte einhalten. Bereits im Rahmen der Auslobung oder spätestens in der Vorprüfung sollten soziologische Anmerkungen der Sozialplaner in beschreibender Form erstellt und sozialwissenschaftliche Fragestellungen an die Planer gerichtet werden.

## 6.2 Wettbewerbsjury als gruppendynamischer Prozess

Bei gruppendynamischen Analyse- und Bewertungsprozessen in Form von Jurytätigkeiten bewertet die Gruppe eine zwei- oder dreidimensionale Raumsimulation, dabei verkettet jedes Jurymitglied seine eigenen Raumbilder und Raumvorstellungen suggestiv mit dem Dargestellten, selbiges erfolgt in der Jurorendiskussion, wobei zuvor keine Analysemethode und auch keine allgemeine, juryinterne Begriffsabklärung der herangezogenen Beurteilungskriterien festgelegt wird. Bilder bzw. Assoziationen im Gespräch können somit nur als chaotisches Erinnerungsreservoir in gegenseitigem Austausch und Verwirrung gedeutet werden, ohne theoretische und wissenschaftliche Grundlage, mit anmaßender Beliebigkeit.

Das folgende Fallbeispiel anhand des Begriffs „Boulevard“ im Stadtwerkareal (siehe Kapitel 12.2) soll dies verdeutlichen. Die Definition des Begriffes ist laut Wikipedia „[...] eine breite von Bäumen flankierte und entlang einer ehemaligen Stadtmauer verlaufende Straße in Großstätten. Boulevards sind meist als Straßenring angelegt und umgeben folglich die ehemalige Kernstadt ringförmig“ [z. B. Boulevard Montmartre/Saint-Martin oder die Wiener Ringstraße] (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Boulevard>) [Zugriff am 14.04.2018].

Der Masterplan für das Stadtwerkareal als Grundlage für das zweistufige Wettbewerbsverfahren für den geförderten Wohnbau und zu den Tertiärnutzungen brachte einen ost-west verlaufenden „Boulevard“ hervor. Der Begriff „Boulevard“ wurde von den am Wettbewerbsverfahren beteiligten Architekten zur Kenntnis genommen, vielleicht nur abstrakt, semiotisch aufgefasst als Ort für urbanes Leben bearbeitet und stadträumlich interpretiert. Schon in dem städtebaulichen Konzept für die Sterneckstraße im Salzburger Stadtteil Schallmoos wurde der Begriff „Boulevard“ im Masterplan von Ernst Hoffmann Mitte der Achtzigerjahre breitgetreten. Umgesetzt wurde der „Boulevard“ – außer der Pflanzung von fünf Bäumen vor dem Spar-Markt in der Sterneckstraße – nie. Dem Straßenraum der Sterneckstraße fehlt jegliche Aufenthaltsqualität, er bietet außer „Verkehrshölle“ kein Milieu (siehe Kapitel 8).

Weder der Raumbegriff „Boulevard“ noch die Raumvorstellung oder das Raumbild wurden in der Ausschreibung des Wettbewerbs Stadtwerkareal dargestellt, daraus resultierte ein grundlegendes Missverständnis. Salzburg ist eine Kleinstadt, der zu entwickelnde Korridor zwischen dem geförderten Wohnbau und der Tertiärnutzung ist keine Ringstraße, und eine ehemalige Stadtmauer war in Lehen auch nicht vorhanden, sondern es handelte sich um ein desolates Gewerbegebiet in einem „heruntergekommenen“ Stadtteil. Der Stadtwerkareal-Boulevard wurde von der Jury auf die urbanistische und räumliche Qualität geprüft. Nachträglich stellt sich die Frage, nach welchen Raumbegriffen, welchen Raumbildern und Raumvorstellungen und welchen

gedanklichen Verkettungen ein „Boulevard“ in Lehen beurteilt wurde. Der Wettbewerbssieger stellt für die Ausprägung des Boulevards Raumbilder, Raumzeichnungen und Raumvorstellungen, Milieuaunungen und atmosphärische Assoziationsbilder zur Verfügung, die sich in einem gruppensdynamisch komplexen Planungsprozess bis zum Bau mehrfach transformierten. Nach diesen oberflächlichen Planungsprozessen „ist die Wohnbaumaschine drübergefahren“, angeleitet von der „Wohnbaufördermaschine“, und interpretierte den Boulevard nach ökonomischen und technischen Erfordernissen.

Der „Boulevard“ im Stadtwerkareal ist ein baumloser Zwischenraum mit einigen öffentlichen Nutzungen und geringer Personenfrequenz, der primär als Zugang zu den Wohnungen und als Durchgangsraum in Lehen dient und täglich im Prozess neu programmiert und gelebt wird – aber er ist kein „Boulevard“. Unter dem „Boulevard“ befindet sich eine Großgarage, mit einem 80-Zentimeter-Deckenaufbau hätten auch Bäume gepflanzt werden können, dies stand aber nicht in der Absicht der Planer.

Der Versuch, einer Kleinstadt im Voralpenbereich falsch interpretierte postmoderne sozialpsychologische Bildfragmente einer Großstadt überzustülpen, kann bestenfalls als Absicht, dass man sich eine urbane Stadt wünscht, gedeutet werden. Durch die falsche Programmierung des Begriffs „Boulevard“ endet er jedoch bedauerlicherweise in einem teilbedingten provinziellen Scheitern.

Räumliche Begriffe erzeugen oft gewichtig besetzte Bilder, die Imaginationsverkettungen in der Interpretation auslösen, wie das Beispiel Stadtwerkareal zeigt. Umso klarer, überlegter und gezielter müssen räumliche Begriffe eingesetzt werden, um nicht nachträgliche Irritationen oder Frustrationen zu verursachen. „Belebter Wegekorrridor“ als öffentlicher Raum mit reichhaltiger öffentlicher Nutzung als Alternative zur Ignaz-Harrer-Straße anstelle des Begriffs „Boulevard“ hätte vielleicht mehr Aussagekraft gehabt.

Sozialwissenschaftler sollten verstärkt als Berater von Wettbewerbsjurs herangezogen werden. Die Einbeziehung von Gesellschaftswissenschaftlern in die Erstellung von Wettbewerbsausschreibungen für Wohnbauvorhaben müsste eine stadtplanerische und gesellschaftspolitische Grundforderung sein. Das Ausblenden der Soziologie und der Stadtsoziologie in der Planung von urbanen Interventionen ist ein nicht mehr zeitgemäßer Hoheitsanspruch von Stadtplanung und Architektur. Auch die Soziologie ist dazu aufgerufen, sich mit der Raum- und Stadtsoziologie und der Sozialplanung weiterzuentwickeln und theoretische Erkenntnisse in Planungsprozessen verständlich und anwendbar zu gestalten.

Bei Planungsprozessen geht es nicht nur um die Analyse einer sozialen Phänomenologie, sondern auch um das Einbringen von soziologischem Wissen und Erfahrungen, eventuell in Form von sozialwissenschaftlicher Consulting-Tätigkeit, um soziale Fehlplanungen zu vermeiden.

Das Projekt @fallnhauser des Architekturbüros HALLE 1 im Stadtteil Lehen (siehe Kapitel 12.1) zeigt, dass durch die Einbeziehung eines Sozialplaners (wohnbund:consult) ein Projekt auch soziologische Ansprüche und Kompetenzen einschließt. Das Projekt Stadtwerkareal zog erst nach den Wettbewerbstufen des Wohnbaus den wohnbund:consult in die Qualitätssicherung der Steuerungsgruppe ein, das Thema Soziologie im kooperativen Verfahren wurde nicht integriert. Trotz engagierter Bemühungen des Masterplans hinsichtlich der sozialen Dimension der öffentlichen Räume und der unterschiedlichen Wohnmodelle (siehe Kapitel 7.12) gab es nach der Besiedelung des geförderten Wohnbaus Diskussionen über dessen „falsche Belegung“.

Die in der Stadt Salzburg übliche Einbeziehung von Soziologen bei der Besiedelung von Großbauvorhaben und die Begleitung der Bewohner in den ersten Jahren durch den Bewohnerservice als Auffanglager für soziale Probleme sind grundsätzlich gut gemeinte Instrumente zur Krisenbeseitigung und Unterstützung. Besser ist es, wie es



das Beispiel @fallnhauser zeigt, bereits in der Konzeptionsphase die soziologischen Erfahrungs- und Planungskompetenzen einzubeziehen. Nachträgliche Reparaturmaßnahmen im geförderten Wohnbau sind auch bei Einbeziehung soziologischen Know-hows nicht gänzlich vermeidbar, ein möglichst früher, komplexer interdisziplinärer Fachdiskurs unter Hinzuziehung der Gesellschaftswissenschaft bereits im Planungsprozess kann diese aber auf ein Minimum reduzieren.

Dass es bei der Öffnung von mehr Planungskompetenz auch zu einer Machtfrage im System des geförderten Wohnbaus kommt, würde im Fall der Einbeziehung der Soziologie von den Wohnbaugenossenschaften wahrscheinlich sehr kritisch gesehen werden. Wohnbaugenossenschaften haben die Planungskompetenz von Architekten und Wettbewerbsverfahren in der Stadt Salzburg akzeptiert, dies hat sich auch in den Aussagen der Direktoren der Wohnbaugenossenschaften in der qualitativen Inhaltsanalyse (siehe Kapitel 19.1.1) bestätigt. Unverständlich ist die Tatsache, dass Genossenschaften Wettbewerbsverfahren in der Stadt ohne Widerspruch akzeptieren, aber auf dem Land nur dann, wenn ein lokaler Gestaltungsbeirat den Wettbewerb verlangt.

Meist wird ein Wettbewerbsverzicht damit gerechtfertigt, dass die Kosten des Verfahrens eine große Belastung der ohnehin knappen Fördermittel bedeuten würden, die gesellschaftliche Verpflichtung der Genossenschaften, Fördergelder ökonomisch zu verwalten, wird als weiteres Argument herangezogen.

Man kann jedoch leicht den Eindruck gewinnen, dass geförderter Wohnbau auf dem Land bei Beauftragung von „Genossenschaftsarchitekten“ für die Wohnbaugenossenschaften weniger Probleme und Arbeit bedeutet, weil sich dieselben Wohntypologien seit Jahrzehnten wiederholen und keine „Experimente“ siehe „Hier wohnt Salzburg“ (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014) gemacht werden, denn man will „ja nur das Beste“ im Interesse des Wohnungssuchenden und die gesellschaftlichen

Erwartungen, die seit Jahrzehnten unsere Wahrnehmung von Wohnbau beherrschen, umsetzen. Genossenschaften vertreten häufig die Meinung, die oft kleinen Wohnbauten in Landgemeinden bräuchten keinen Qualitätswettbewerb, ebenso verspricht der ein oder andere Bürgermeister seinem Ortsplaner am Stammtisch den Auftrag schon im Vorhinein. Die gelebte Planungsrealität in den Landgemeinden zeigt das Versagen der Politik und die fehlende Kontrolle im Bundesland Salzburg, das von seinen selbstherrlichen „Ortskaisern“ regiert wird.

Die Begriffserklärung bzw. die unterschiedlichen elementaren Fachbegriffe von „Raum“ aus Sicht der Erkenntnistheorie, der Sozialwissenschaften und der Architektur ist für die begriffliche und inhaltliche Stadt- und Architekturraumanalyse von Lehen eine notwendige Voraussetzung. Die Komplexität der Stadtforschung muss den gesellschaftlichen Anforderungen der Stadt und des Stadtteils möglichst gerecht und umfassend diskutieren.

### 6.3 Der philosophische Raumbegriff

Der Raumbegriff ist ein zentrales Thema unterschiedlicher wissenschaftlicher Disziplinen und wird, abhängig von den einzelnen Wissenschaften, unterschiedlich interpretiert und definiert. Philosophie, Soziologie, Umweltpsychologie und Architektur verwenden den Raumbegriff mit unterschiedlichen Vorstellungen, im Dialog der einzelnen Disziplinen miteinander entstehen zunächst Missverständnisse und Verwirrungen. Die Auseinandersetzung mit den Raumbegriffen der Wissenschaften versucht keine allgemeine Klärung des Begriffs, sondern möchte die unterschiedlichen Standpunkte darstellen. Wichtig erscheint, dass jede Wissenschaft versteht, von welcher Perspektive sich der Vertreter einer anderen Disziplin dem Raumbegriff nähert, um allenfalls einen konstruktiven Dialog aufbauen zu können.

## Die Dialektik des Raumbegriffs von Newton, Leibniz, der Raumbegriff von Kant und Einstein:

Der Begriff „Raum“ stellt zunächst die erkenntnistheoretische Fragestellung, ob der Raum „an sich“ existiert oder ob Raum nur durch gesellschaftliche Prozesse entsteht und dadurch erfahrbar ist. Es gibt zwei grundsätzlich kontroverse Theorien und deren Verfechter, die in den „Raumtheorielagern“ der absolutistischen (Newton) und der relativen Raumtheorie (Leibniz) dargestellt werden können.

### Isaac Newton (1643–1727): Der absolute Raum

Newton definiert in seiner *„Philosophiae Naturalis Principia Mathematica“* (1687) seine naturwissenschaftlichen und mathematischen Erkenntnisse (Erfindung der Differenzialrechnung). Laut Newton liegt das Universum in einem unendlichen, offenen, absoluten Raum.

Der Raum ist ein hinter allen relativen Raumstrukturen befindlicher, grenzenloser, absoluter Raum mit absoluter Zeit, der auch ohne die von uns wahrgenommenen relativen Räume existiert und den man sich über die relativen wahrnehmbaren Räume erschließen kann. *„Gerade weil sich der absolute Raum – ebenso wie die absolute Zeit – unserer Wahrnehmung und Beobachtung entzieht (vgl. Jammer 1960: 112), sind wir auf die Beobachtung des relativen und beweglichen Raums angewiesen, die uns dazu verhilft, den unsichtbaren, aber einzig wahren, absoluten Raum sichtbar zu machen“* (Schroer, 2016, S. 36).

Newtons absoluter Raum ist als „Raumbehälterbegriff“ in dem absolutistischen soziologischen Raumbegriff zugrunde gelegt worden z. B.: *„Eine Schule ist ein ‚Behälter‘, in dem disziplinierende Macht generiert wird“* (Giddens, 1988a, 188) zitiert

nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 38). Der relative Raum ist der Raum der Wahrnehmung und der Erkenntnis, ist immer ein Teilaspekt und zeigt die relativen Lageverhältnisse der relativen Materie zueinander.

Der absolute Raum oder der kosmologische Raum verbirgt sich hinter dem relativen Raum, wirkt auf ihn ein, ohne dass der relative Raum auf den absoluten Raum zurückwirkt. Somit birgt der absolute Raum ein Mysterium, für Newton ein Symbol für das „Göttliche“.

Gottfried Wilhelm Leibniz (1646–1716): Der relationale oder relativistische Raum (aus dem Briefwechsel mit Samuel Clark): Der Raum ist für Leibniz ein relativer Raum, der durch die Materie und Handlungen im Raum und der relativen Anordnung erst ersichtlich wird.

*„Zur Bildung der Raumvorstellungen gelangt man etwa in folgender Weise. Man beobachtet, daß verschiedene Dinge gleichzeitig existieren, und findet in ihnen eine bestimmte Ordnung des Beisammens, der gemäß ihrer Beziehung mehr oder weniger einfach ist. Es ist dies ihre wechselseitige Lage oder Entfernung“* (Leibniz 1904: 18) zitiert nach (Schroer, 2016, S. 39–40). Raum und Zeit sind für Leibniz relativ, Raum stellt eine Beziehung der Lage von Materie dar. Der Standpunkt, der Blickwinkel und die Perspektive des Betrachters stellen somit auch eine räumliche Beziehung her.

*„Ich habe mehrfach betont, daß ich den Raum ebenso wie die Zeit für etwas rein Relatives halte; für eine Ordnung der Existenzen im Beisammensein, wie die Zeit eine Ordnung des Nacheinander ist“* (Leibniz 1966<sup>3</sup>, original 1715/ 1716, 134) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 27). Nicht durch euklidische Geometrie erfasst man die Lage der Dinge im Raum, sondern erst über die Anordnung der Dinge im Raum, erst über das *„Ordnungsprinzip der Lagerrelation“* (Gosztanyi 1976, 363) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 28).

Der absolute Raum existiert für Leibniz nicht, der Raum ist ein menschliches Ordnungsprinzip, es handelt sich um die Lagebeziehung zueinander. Diese relationale Raumvorstellung deckt sich mit den Raumvorstellungen der Architektur, die meist Raum als Grenze, Öffnung, als Raumporosität, als Raumbeziehung, Raumausgleich und Raumcharakter darstellt, einen räumlichen Ausgangspunkt mit einem zweiten Raum in Beziehung stellt und somit erst im Vergleich beschreibbar macht.

### Immanuel Kant (1724–1804): Der Raum als Vorstellung

Kant entwickelt im Lauf seines Lebens verschiedene Raumvorstellungen, einerseits die der absoluten, andererseits die der relativen Darstellung. Raum entsteht für Kant erst durch die abstrakte Vorstellung der Dinge, somit entzieht er dem Raum die Realität. Das Bewusstsein setzt über die Wahrnehmung den Raum in eine Ordnung und Form (Löw, 2015, S. 29).

*„Der Raum ist bloß die Form der äußeren Anschauung, aber kein wirklicher Gegenstand, der äußerlich angeschauet werden kann, und kein Correlatum der Erscheinungen, sondern die Form der Erscheinungen selbst. Der Raum also kann absolut (für sich allein) nicht als etwas Bestimmendes in dem Dasein der Dinge vorkommen, weil er gar kein Gegenstand ist, sondern nur die Form möglicher Gegenstände“* (Kant 1996<sup>2</sup>, 417) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 30).

Raum ist erst über das Bewusstsein existent, der Raum wird durch Gegenstände dem Menschen angedeutet. Auf der anderen Seite vertritt Kant laut Markus Schroer auch die absolute Raumvorstellung. *„Der Raum als Form der Wahrnehmung existiert unabhängig von den in ihr enthaltenen Einzelgegenständen. Darüber hinaus gibt es keine unterschiedlichen Räume. Selbst wenn wir von vielen Räumen sprechen, meinen wir immer nur Teile ein und desselben Raums“* (vgl. Kant 1774: 7f) zitiert nach (Schroer,

2016, S. 42). Widersprüchlich ist einerseits die Darstellung des Raums als Fiktion, eine reine Vorstellung von Dingen, auf der anderen Seite ist für Kant der Raum auch vorhanden, wenn alle Einzelgegenstände, auf die wir den Raum projizieren, fehlen.

Laut Schroer definiert Kant nicht eine neue Begrifflichkeit des Raums, sondern sein Beitrag liegt darin, *„Raum nicht länger als Gegenstand behandelt zu haben, sondern als reine Form der sinnlichen Anschauung, mit deren Hilfe die Mannigfaltigkeit alles Wahrnehmbaren in eine Ordnung gebracht wird“* (Schroer, 2016, S. 42–43).

### Albert Einstein (1879–1955): Der relative Raum

Einstein überwindet die Trennung von Raum und Zeit, er denkt beide Komponenten in einer Zeit-Raum-Komponente. Raum und Materie sind nicht getrennt, sondern nur im Gesamten zu betrachten. Raum und Zeit sind nicht absolute Parameter, sondern verhalten sich laut seiner Relativitätstheorie relativ. *„Raum und Zeit sind nicht absolut, sondern nur relativ zum jeweiligen Bezugssystem der Beobachter zu bestimmen“* (Schroer, 2016, S. 43).

Einstein demontiert die absolute Raumvorstellung als „Behälterraum“, in dem die Materie wie kleine Punkte treibt. Raum (Materie) und Zeit in Bewegung bzw. Geschwindigkeit bis zur Lichtgeschwindigkeit verändern sich bzw. relativieren sich im Bezugssystem zum Beobachter. *„Der Raum ist die Beziehungsstruktur zwischen Körpern, welche ständig in Bewegung sind. Das heißt, Raum konstituiert sich auch in der Zeit“* (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 34).

Philosophische und naturwissenschaftliche Raumvorstellungen bilden die theoretische Grundlage für die sozialwissenschaftliche Auffassung von Raum, Material, Handlung und Beziehung zueinander und gewichten die Bedeutung von Raum

unterschiedlich. Grundsätzlich beschreibt Schroer (2016), dass die absolutistische Raumvorstellung von den Sozialwissenschaften übernommen wurde und die relative Raumdarstellung manchmal auch mit der absoluten Raumvorstellung gemischt wird. Gegenwärtig tendiere die Sozialwissenschaft aber eher zu der relativen Raumvorstellung.

Raumphilosophische Betrachtungen sind in der Stadtplanung und Architekturpraxis weitgehend unbekannt und ziehen sich auf universitäre Pflichtveranstaltungen und Fachliteratur zurück. Philosophie ist für die Architektur leider nicht praxiskompatibel.

Henri Lefebvre beschreibt die Architektur der Vergangenheit folgendermaßen: „[...] Sie ordnete sich damals (wie der Städtebau, von dem sie sich nicht unterschied) den Befehlen der (mehr oder weniger) aufgeklärten Despoten unter“ (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 208).

Die demokratischen Machtsysteme der westlichen Kulturen sind hinsichtlich ihres Verständnisses von Architektur als Funktions- und Konsumort meist genauso trivial wie die der Despoten der Vergangenheit. Oft zeigt das Raumverständnis eines Architekten, dass er nicht mehr als ein bezahlter Dienstleister zum Lösen spezieller ästhetischer und strategisch verkürzter Problemstellungen der politischen Stadt-, Objekt- und Raumumsetzung ist.

Der Architekt ist der Pragmatiker und Generalist, der ständig komplexe Aufgabenstellungen erfüllen soll aber selten theoretische Fragestellungen aufwirft. Fragestellungen oder Infragestellungen sind für die Politik und die Bauwirtschaft ein rotes Tuch, theoretische Fragestellungen werden, wenn überhaupt, lediglich informell in Fachkreisen besprochen.

## 6.4 Raumsoziologie

Raumtheorie steht soziologisch gesehen immer im Zusammenhang mit gesellschaftswissenschaftlicher Forschung. Gesellschaftstheorie und Raumtheorie können soziologisch getrennt wie auch in ihrer Wechselbeziehung behandelt werden. Wenn Raum nur ein gesellschaftliches soziales Ergebnis ist, dann kann er als Handlungsraum auch soziologisch erforscht werden.

Martina Löw untersucht, wie Raum als Grundbegriff der Soziologie präzisiert werden könne, um Raumsoziologie zu formulieren. Soziologie könne nicht auf den Begriff Raum verzichten, „[...] da mit ihm die Organisation des Nebeneinanders bezeichnet wird“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 12) und diskutiert drei unterschiedliche Raumtheorien, die sich auf unterschiedliche philosophische und physikalische Erkenntnistheorien beziehen. Die Raumsoziologie bedient sich dabei der wissenschaftlichen Erkenntnisse anderer Disziplinen (Philosophie, Physik) und gründet darauf theoretische Raummodelle. Mikrosoziologie beschäftigt sich laut Löw mit dem Raumbegriff von Gebilden, „die sich durch Verknüpfung verschiedener sozialer Güter bzw. Menschen miteinander herausbilden und die als solche Handeln strukturieren. Die Makrosoziologie kann mit dem Raumbegriff die relationalen Verknüpfungen begrifflich fassen, wie sie infolge technologischer Vernetzungen oder städtischer Umstrukturierungen entstehen und als solche Lebensbedingungen prägen“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 12). Löw stellt den soziologischen Raumbegriff in zwei Varianten dar:

„a) Welche theoretischen Modelle stehen hinter verschiedenen Raumbegriffen?

b) Wie muss ein Raumbegriff konzipiert sein, um die in empirischen Untersuchungen erhobenen Veränderungen von Anordnungsstrukturen zu erfassen?“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 14).



Laut Löw sind zunächst drei soziologische Begriffe, *„Raumbegriff, Raumvorstellung und Raumbild“*, zu klären (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 15–19).

Der *„Raumbegriff“* ist laut Löw ein Fachterminus und dient der wissenschaftlichen Verständigung, *„Ihn nutzend sollen wesentliche Zusammenhänge als gedankliche Einheit formuliert werden können“* (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 15).

*„Raumbilder“* sind *„[...] einzelne Bilder von Räumen, an konkreten Arrangements geformt, die in großer Vielzahl in einer Gesellschaft existieren können. Eine Raumvorstellung ist im Unterschied dazu eine Idee vom Raum, eine Verdichtung dieser Raumbilder sowie deren symbolische Besetzung mit in wissenschaftlichen Disziplinen geltendem und/oder in den Alltag transformiertem Wissen um den Raum“* (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 15–16).

Die *„Rauminterpretation“* verknüpft Raumvorstellungen und Raumbilder bei der Beurteilung von urbanen Räumen, also in makro- und mikrosozialen Maßstäben und ihrer Beziehung. Für die Raumsoziologie sind die *„Räume“* meist schon vorhanden, was auch die Programmatik der Räume beinhaltet, somit wird der Raum vorwiegend nicht weiter analytisch behandelt.

Die Raumbegriffe unterschieden sich im Verhältnis von Raum und Materie, *„[...] die phänomenologische Analyse untersucht, wie die Dinge von dem Beobachter/der Beobachterin im Handeln oder in Träumen und Phantasien aufgenommen werden“* (dazu Meyer-Drawe 1991) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 19).

## 6.5 Der absolute Raum

Die absolutistische Raumtheorie ist eine dualistische These, die von der Trennung von Raum und Körper ausgeht. Die „Absolutisten“ gehen von „*einem, kontinuierlichen, für sich existierenden Raum*“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 18) aus. Der Raum ist ein Behälter, gefüllt mit Materie (Dingen bzw. Handlungen), der Raum schließt den Handlungsraum ein. Der Raum ist ein schon immer vorhandener Hintergrund der Welt, eine Art neutrale Leinwand für die Bühne der Handlungen. „*Ein absolutes Raumverständnis operiert mit einem als vorhanden angenommenen Raum und konstruiert ein duales Prinzip von Raum und Körper*“ (Hilger, 2011, S. 33).

Der Soziologe Anthony Giddens, ein Vertreter der absolutistischen Raumtheorie, baut seine Raumtheorie auf die „*Kategorien Raum und Zeit*“ auf. Seiner Meinung nach müssten „*Raum und Zeit als zentrale Ordnungsdimensionen konzeptualisiert werden*“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 36). Raum und Zeit sind für Giddens keine Randbedingungen des Handelns. Raum ist ein begrenzter Ort mit bestimmten soziologischen Regelwerken wie z. B. Machtverhältnissen. Giddens definiert: „*Alles gesellschaftliche Leben vollzieht sich in, und ist konstituiert durch, Überschneidungen von Gegenwärtigem und Abwesendem im Medium Raum und Zeit*“ (Giddens 1988a, 185) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 42).

## 6.6 Die relativistische Raumtheorie

Die relativistische Raumtheorie geht davon aus, „*dass Raum sich aus der Struktur der relativen Lagen der Körper ergibt*“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 17). Die Relativisten definieren „*Raum ‚relational‘ [...] als bloße Lageverhältnisse der ‚Dinge‘ untereinander, unter Außerachtlassung ihrer speziellen inhaltlichen Bestimmung*“ (Zeiber/

Zeihner 1994, 46) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 18). Hier wird der Aspekt der veränderbaren Anordnung von Materie in Form von Handlungen zum relativen Raum erörtert.

Die soziale Raumtheorie ist laut Löw ein Raum mit unterschiedlichen Komponenten ohne Trennung von materiellem und sozialem Raum, ein Raum, „*der gekennzeichnet ist durch materielle und symbolische Komponenten*“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 15). Der Raum versteht sich laut Löw „*zunächst als bewegte (An)Ordnung von Körpern*“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 132).

*„Räume sind relationale (An)Ordnungen sozialer Güter und Lebewesen. Alle Räume sind soziale Räume, insofern keine Räume existieren, die nicht durch synthetisierende Menschen konstituiert werden. Alle Räume haben eine symbolische und eine materielle Komponente. Aus Platzierung ergibt sich, dass die sozialen Güter, welche zu Räumen verknüpft werden, primär materielle Güter sind. Materielle Qualität erhält der Raum dadurch, dass die sozialen Güter, welche zu Räumen verknüpft werden, primär materielle Güter sind. Die ‚Relationenbildung‘ selbst ist ein primär symbolischer Prozeß. Der Raum als Ganzes hat demzufolge keine Materialität im Sinne eines physischen Substrats, sondern nur die einzelnen sozialen Güter und Lebewesen weisen Materialität auf“* (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 228).

## 6.7 Der architektonische Raum

Während geisteswissenschaftliche, philosophische Raumbegriffe (Kant, Hegel, Heidegger, Einstein) für Architekten oft zu abstrakt die dreidimensionale Geometrie von Euklid und Vitruv primär als geschichtliche Raumtheorie oder angewandte gelebte Technik verstehen, ist die sozialwissenschaftliche Raumtheorie in der Architekturpra-

xis meist unbekannt. Vitruv legte sechs Prinzipien der Baukunst fest, die Geometrie, das gestaltete Erscheinungsbild, die Symmetrie, die Anordnung, die Angemessenheit und die Nutzung.

In der Architektur wird Raum primär als physische Hülle, als Abgrenzung von innen nach außen, objektbezogen planerisch behandelt, folglich bildet die Materialisierung dieser geometrischen und ästhetischen Raumstrukturen in der baulichen Umsetzung den Schwerpunkt und die alltägliche Auseinandersetzung. Die Erfassung von objekthafter Architektur als Bild und Funktion ist reduziert und eingeschränkt und entzieht sich stark dem sinnlichen Eindruck und dem Potenzial der sinnlichen Wahrnehmung. „[...] so dass Wahrnehmung immer ein selektiver und konstruktiver Prozess ist (also eine Aktivität). Während die Kategorie des Handelns stets die Interaktion mit anderen Menschen betont, sprechen wir von Wahrnehmung (bzw. vom Wahrnehmen), um Welterfahren als konstruktiven, multisinnlichen Akt zu beschreiben“ (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008).

Gerd de Bruyn setzt sich mit der Raumthematik in der Architektur und im Städtebau auseinander. „Die Auseinandersetzung mit den Grenzen und der Atmosphäre urbaner Räume gehört zum Aufgabenbereich der Phänomenologie. Umso merkwürdiger ist das Schattendasein, das sie bis heute in der Architektur- und Planungstheorie fristet, zumal sie den gestaltenden Disziplinen wesentlich näher steht als jede andere Wissenschaft“ (De Bruyn, Das Kompakte und das Poröse, 2000, S. 68). De Bruyn beschreibt in Folge das sinnlich Wahrnehmbare der Stadt wie „glatte Räume“ (Meere, Steppen), „gekerbte Räume“ (verstädterte Regionen), die sich in der „Offenheit und der Begrenzung“, „Durchlässigkeit und Undurchlässigkeit“ unterscheiden. Die Raumgrenze oder die Porosität, das Innen oder Außen, das Sowohl-als-Auch oder das Dazwischen kennzeichnen Raumsituationen und ihre Qualitäten. Die räumliche Perforation, wie alle anderen räumlichen Begrenzungen oder Öffnungen, beinhaltet auch semiotische Interpretationsmöglichkeiten. Räume sind immer in sozialer, öko-

nomischer, politischer, rechtlicher, kultureller und religiöser Hinsicht interpretierbar. Die Stadt ist die Planung von Räumen im Raum (Raum im Raum), der begrenzt offen oder porös ist. Stadtraum ist nicht nur horizontal zu sehen, sondern urban dreidimensional („Raumplan“, Loos), räumlich und komplex, wie es Adolf Loos für die Architektur definierte.

Raumkonzepte sind das Gegenprogramm zu den geschichteten „Schachtelräumen“ und ihrer horizontalen und vertikalen Stapelung, Raumkonzepte sind dynamische, „lebendige“ Prozesse der Architektur, die Raumkunst ist die eigentliche Kerndisziplin der Architektur.

Christopher Alexander ersetzt den Begriff Raum durch den Begriff „Muster“ (Alexander, C. & Ishikawa, S. & Silverstein, M., 1995), der immer Einzelteile der Stadt und der Architektur beschreibt, ausgehend von der Funktion, auch in einer sozialen Spannweite. Architektur und Städtebau werden als Gebrauchsanwendung in begründbaren, empirisch erklärbaren „Kochrezepten“ dargestellt, der Raum ist bei Alexander immer funktional ausgerichtet. Stadt sei nicht nur mit Raum zu begreifen, der Raum bzw. das Muster wird bei Alexander zum etwas „naiv“ wirkenden Ersatzteillager von Raumrezepten und die Montageanleitung wird in „*A Pattern Language*“ gleich mitgeliefert.

Der Raum kann kontextuell vielschichtig oder hinsichtlich seines Potenzials für Entwicklungen gedeutet werden, der Raum kann bestimmt oder weniger bestimmt sein und dadurch auch mehr an Aneignungspotenzial aufweisen als bestimmt gestaltete Raumstrukturen. Räume bieten die Möglichkeit, aber auch die Unmöglichkeit für soziale Interaktion, Räume bilden immer milieuspezifische Ausdrucksformen, die direkt oder indirekt auf soziale Prozesse einwirken. Der Stadtraum ist ein öffentlicher Raum, mit einer sozialen Dimension zu sich und zu seinem Umfeld, aber im Besonderen zu den Bewohnern der Räume. Räume sind instabil, zeitlich begrenzt, wandeln sich

durch gesellschaftliche Veränderungen und werden über die Zeit angepasst. Raum und Zeit sind immer als dynamische Beziehung in der Stadt und in der Architektur zu betrachten.

Der gegenwärtige Städtebau (Englisch: urban sprawl) ist Ausdruck der „Enträumlichung“ des Stadtgefüges und setzt, wenn überhaupt, die Fassadenästhetik an die Stelle des Raumprogramms. Er begründet die Enträumlichung der Stadtstruktur meist mit wirtschaftlichen oder funktionalen Notwendigkeiten. Komplexe Raumstrukturen (z. B. Giovanni Battista Piranesi) sind bis zu Beginn der Moderne Ausdruck der europäischen Stadtgeschichte, die Moderne hat sich auf den Innenraum, den Außenraum, die Raumauflösung (fließenden Raum) und den Zwischenraum zurückgezogen.

Freiraum sollte bereits heute geplant werden, da er möglicherweise in der „Stadt der Zukunft“ von großer Bedeutung sein wird, wobei es hier um hochgestaltete soziale Begegnungsstätten mit Aneignungspotenzial und gesellschaftlicher Offenheit und nicht um räumliche Zitate der vergangenen Stadtkultur (Postmoderne) gehen sollte. Öffentlicher Raum ist nicht der „Restraum“, der übrig bleibt, wenn Architektur geplant wird, sondern sollte konstant gleichwertig mit dem architektonischen Raum konzipiert werden. Architektonische Räume unterliegen der Funktion, der wirtschaftlichen, der rechtlichen, der technischen Komponente, und sind meist stereotype Raumstrukturen ohne Innovation. Die Möglichkeit der Bedeutung des Negativraums beschreibt Paul Virilio in *„Abenteuer der Erscheinungen“* (Virilio, 1996, S. 7–28). Die räumliche Erstarrung und Eintönigkeit wird durch die Materialität des Bauwerks kaschiert und gerade im Wohnbau wird die Raumthematik von seiner strukturellen Langweiligkeit über die Ausstattungsqualität zugedeckt.

Die räumliche Beziehung von Objekten zum Umraum bzw. Freiraum, die stadträumliche Wirkung von Architektur, ist der ästhetischen Bedeutung der Objektarchitektur meist nachgereiht. Architektur beschäftigt sich kaum mit der sozialen Raumwahrneh-

mung und mit dem durch architektonische Raumstrukturen beeinflussten Handlungsraum der Menschen im Gebrauch der Räume. Der direkte Zusammenhang von Architektur und Handlungsraum sowie die Wirkung des „Wesens“ einer Raumstruktur auf die persönliche Wahrnehmung werden von der Architektur selten berücksichtigt. Gerade hier greift die Umwelt- und Stadtpsychologie ein. Die vorhandene oder fehlende Raumatmosphäre von Objekt- oder Stadträumen beeinflusst entschieden die sinnliche Selbst- bzw. Fremdwahrnehmung des Objekt- und Stadtraumcharakters. Architektur ist eine dem Menschen dienende „soziale Raumkunst“ und sollte Ausdruck einer konzeptionellen und programmatischen Haltung sein. Sie sollte sich in der gesellschaftlichen Verantwortung mit der Bedeutung des gelebten bzw. erlebten Raums viel intensiver befassen.

Dabei geht es nicht nur um das programmierte Bauwerk im Raum, sondern auch um die komplexen Beziehungen zu anderen Raumarchitekturen, um Begrenzung oder Auflösung von Raum, um Beziehungen von innen nach außen, um das Verhältnis von Gebautem und nicht Bebautem im Raum und im Gebrauch durch den Menschen. Der architektonische Raum kann auch über den Negativraum, als Freiraum, als Positivraum, festgelegt werden, wie es Virilio in „*Der negative Horizont*“ im Kapitel „*Das Abenteuer der Erscheinung*“ darstellt (Virilio, 1996, S. 7–26).

Der architektonische Raum wird meist nach ästhetischen Prinzipien interpretiert, ist daher nicht klar definierbar und folglich ein diffuser Begriff. Raumvorstellungen basieren immer auf sinnlicher Wahrnehmung. Der Raum kann nur als Beziehung von der Position Mensch im Raum zu etwas anderem im Raum dargestellt werden. Erst durch die Gegenüberstellung von Mensch und Produkt im Raum bildet sich der Raum der Architektur und der Stadtplanung. Der architektonische Raum entsteht durch die vorangegangenen sozialen Prozesse (Planungsprozesse) und wirkt als räumlicher Rahmen, in seiner semantischen Bedeutung („*ferne und nahe Ordnung*“, *Lefebvre*) direkt auf soziale Prozesse zurück. Die Fachdiskussion der Architektur in Bezug auf Ästhetik

und Funktion hat sich zunehmend von der Thematik „Raum“ entfernt. Meist ist die Funktion, die Nutzung der Architektur, nur eine „Unterfütterung“ eines ästhetischen Prinzips, der konzipierte Raum und seine gesellschaftliche Dimension im einzelnen Objekt oder in der Dimension der Stadt bleiben häufig unbearbeitet und planerisch unreflektiert. Die Architektur biedert sich oft an die öffentlichen und privaten Investoren an und sieht sich nur als räumlich-technisch-funktionales „Umsetzungsinstrument“, ohne gesellschaftspolitische Verantwortung, oder versucht „humanistisch, sozial angehaucht“ zu agieren. Dieser Entzug der Raumkompetenz mit einer programmatischen Haltung ist Alltag der Architekten, von denen viele ihre Arbeit als Dienstleistung in Abhängigkeit von Investoren sehen. Die Raumkompetenz, die geplanten und gebauten räumlichen Inhalte und ihre räumliche Wirkung reduzieren sich meist auf die funktionale, technische und ökonomische Planung, mit einer individuellen Ästhetik des Architekten, eingepackt in der Fassade (Verpackungskultur). Die Architektur entzieht sich zunehmend ihrer gesellschaftlichen Verantwortung, der Raum als Mittelpunkt für gesellschaftliche Interaktionen bleibt unausgefüllt, als hohle, unreflektierte Klischeeabwicklung bzw. als baurechtlich verordnete Abstandsfläche übrig. Die Intentionen der Investoren und ihrer Erfüllungsgehilfen – Stadtplaner und Fachplaner – bilden einen zunächst abstrakten, nicht einsichtigen Planungsraum, der erst durch die bauliche Umsetzung erfahrbar wird – ein Elfenbeinturm der Blasiertheit, der sich den demokratischen und gesellschaftlichen Prozessen verweigert.

## **6.8 Synthetische Erörterung von Raumsoziologie und Architektur bzw. Städtebau**

Die städtebaulichen und architektonischen Planungen gehen von einer Wechselbeziehung von Raum und sozialen Prozessen aus bzw. davon, dass soziale Prozesse den gebauten Raum erst entstehen lassen und/oder transformieren. Soziologische



Raumtheorie beschäftigt sich mit unterschiedlichen sozialen, oft zeitgleichen Handlungsabläufen in den Organisationsformen des Raums. Eine synthetische Trennung von Raum und sozialem Prozess ist aufgrund des Zeitfaktors jedoch widersprüchlich. Gesellschaftliche, ökonomische, technische Prozesse führten im 19. Jahrhundert zur Auflösung des festgelegten Territoriums Stadt in das landwirtschaftlich geprägte Umland.

Die kompakte Stadt verliert den eingeschlossenen „Behälter Stadt“, das begrenzte geografisch definierte Territorium, den Stadtraum innerhalb der Wehrmauer, und entwickelt sich in die Vorstadt, zur Stadterweiterung, bis in die periphere Stadtstruktur. Die urbanen Wandlungsprozesse des Stadtraums sind das Resultat von veränderten ökonomischen Bedingungen, technischen Innovationen, gesteigerten Ansprüchen der Menschen und gesellschaftlichen Strukturveränderungen. Die sozialen Veränderungen formen ein neues Stadtraumgefüge, das in der Folge die soziale Struktur weiter verändert. Die wissenschaftliche Teildisziplin der Stadtökonomie verlangt einen engen raumtheoretischen Zusammenhang zur sozialen Raumforschung.

Nach Dieter Läßle (Läßle, 1993) zitiert nach (Krätke, 1995, S. 14) entstehen vielschichtige Raumkomponenten in der Stadtökonomie, die absoluten und relationalen Raumauffassungen. Absolute und relationale Raumauffassungen sind für die Erklärungen einer wirtschaftlichen Phänomenologie und gesellschaftliche Raumprozesse nicht direkt anwendbar. Läßle beschreibt den „*materiell-physischen Raum*“ (z. B. Landschaft, gesellschaftlicher Raum, gebauter Raum und die Menschen). „*Zeichen, Symbol- und Repräsentationssysteme*“ werden in funktionaler und ästhetischer, gebauter Umwelt dargestellt, die „*gesellschaftlichen Handlungs- und Interaktionsstrukturen*“ befassen sich mit den räumlichen Aneignungsprozessen als „*soziale Akteure*“ in sozialer, ökonomischer und politischer Interaktion. Das „*institutionalisierte und normative Regulationssystem*“ schafft unterschiedliche stadtplanerische, rechtliche, ästhetische Ordnungssysteme im „*materiell-physischen Raum*“.

Die Architektur formuliert den gebauten Raum, die vorangegangenen sozialen Prozesse und die Handlungen und definiert die Raumabsichten. Nach den Raumabsichten bilden sich ein gebauter Raum und neue soziale Handlungsabläufe. Der Raum wirkt auf die soziale Handlung direkt zurück. Es handelt sich dabei um einen „*gelebten Raum*“ (Löw), einen dynamischen Raum in einer bestimmten Zeitspanne.

„Die Soziologie definiert ihre Gegenstände nach sozialen Merkmalen, die Stadtplanung nach räumlich-physischen“ (Häussermann/Siebel 1978, 493) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 46), sie ist eine wissenschaftlich abstrakte Abgrenzung von gelebten räumlich-sozialen Phänomenen der Stadt. Die synthetisch getrennte Darstellung beider Disziplinen – der Soziologie und der Stadtplanung (Architektur) – ist eine Laborsituation ohne Realbezug. Interessant ist, dass der architektonische Raumbegriff sich kaum mit dem sozialen Raumbegriff auseinandersetzt, so wie der soziale Raumbegriff mit dem architektonischen Raum nicht interagiert. Der Architekt sieht meist in der Erfüllung seiner Aufgaben die soziale Komponente erbracht, seine Dienstleistung und Verantwortung sind mit Ablauf der Gewährleistungsfrist für allfällige Baumängel beendet.

Eine ethische Haltung der Architekten sollte als primäres Qualitätsmerkmal des Berufsbilds gewertet werden. Der Auftraggeber fordert soziale Programmatik nicht ein, der Architekt erfüllt seinen Auftrag, vereinzelt werden „Mehrwert“ und soziale „Mehrdeutigkeiten“ in die klar definierten Raum- und Funktionsprogramme eingeschleust (geschmuggelt).

Die soziale Bedeutung bzw. Wirkung der geplanten Räume überfordert manchen Architekten. Selbst bei öffentlichen Bauaufgaben ist das Verständnis von der sozialen Dimension schwer zu vermitteln, Architekten mit innovativen sozialen Raumkonzepten werden bei Wettbewerben meist „in die Ecke der Studentenprojekte“ gestellt oder belobigend mit einem Ankaufspreis abgespeist. Programmatische soziale An-

forderungen der Architektur sind heute leider obsolet geworden, die Gesellschaft sucht kaum Veränderung, die in Raumarchitekturen programmiert sein könnte. Der Architekt begnügt sich meist mit Fassadenlifting oder ökologischer Aufrüstung der Neu- und Bestandsbauten.

Grundsätzlich ist Architektur in jeder Zeitepoche Ausdruck der Beziehung der Gesellschaft zu gebauten Räumen. Utopische Konzepte wie „Papierarchitektur“ oder Revolutionsarchitektur scheiterten an der Realität der Zeit. Kurt Schwitters' Kunst-raum „Merzbau“ war nur als „privater Innenraum“ im geschlossenen Territorium des Gesamtkunstwerks versteckt möglich. Die Konsumenten fordern vorgefertigte Architekturware, die den Bilderwelten der Werbung entspricht. Heike Delitz beschreibt Architektur und deren sozialen Horizont: *„Symbolische Medien (Architektur) konstituieren allererst die soziale ‚Wirklichkeit‘ – also die ‚Gesellschaft‘ –, statt sie einfach auszudrücken. Und unter ihnen dürfte die Architektur nicht das Unwichtigste sein, in ihrer Präsenz, ihrer Unentrinnbarkeit, ihrer Materialität und nicht zuletzt in ihrer Affektivität“*. Weiters definiert sie Architektur: *„Vielmehr handelt es sich wesentlich auch um ein Artefakt, das sich mit dem individuellen Leben ständig verbindet und von ihm gar nicht zu trennen ist“* (Delitz, 2010, S. 13–14).

Der Architekt erzeugt zunächst abstrakte Bilder und Bildmaterialisationen nach Bilderwünschen und stellt sie in das „Vorstellungsregal“ seines Auftraggebers. Lefebvre sieht die Architekten als Berufsgruppe, die dem Urbanismus wohlmeinend gegenüberstehe, die aber nach seiner Meinung einen unreflektierten Humanismus plane und den menschlichen Maßstab, die traditionellen Gestaltungs- und Ordnungsprinzipien von Gebäuden und Städten zu berücksichtigen versuche. *„Diese Tradition führt im besten Fall zu einem Formalismus (Übernahme von inhalts- und sinnentleerten Modellen) oder in einen Ästhetizismus (Übernahmen von alten Modellen ihrer Schönheit willen, die man den auf den Geschmack gekommenen Konsumenten zum Fraß hinwirft)“* (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 57).

Robert Venturi sieht im architektonischen Expressionismus (Skulptur-Ente – „*Learning from Las Vegas*“) den größten Widerspruch zur sozial engagierten Architektur und stellt fest: „*Wenn für die Architektur selbst aber nur knappste Mittel zur Verfügung stehen, wird der Bedarf an architektonischer Phantasie umso größer sein*“ (Venturi, R. & Brown, D. & Izenour, S., 2001, S. 189). Ob eine mit Fantasie, sozialer Kompetenz oder einer Kombination beider geplante Architektur, ist im Kapitel „*Sozial engagierte Architektur und Symbolismus*“ (Venturi) nicht weiter ausgeführt.

Dass der Symbolismus in der Architektur, gepaart mit revolutionären Zeitphänomenen, keine sozialen Architekturkonzepte fokussierte, sondern sich in zeichenhafter Architektursprache ins Museum zurückgezogen hat, ist in den Innenraumkonzepten der Revolutionsarchitektur (Étienne-Louis Boullée) ersichtlich.

„*Revolutionäre Epochen haben sich immer schon einem didaktischen Symbolismus verschrieben, also auch dem propagandistischen Gebrauch von Architektur zur Verfolgung der revolutionären Ziele*“ (Venturi, R. & Brown, D. & Izenour, S., 2001, S. 189). Revolutionäre Epochen seien niemals sozial gewesen – was zunächst hinsichtlich der Kapitelüberschrift „*Sozial engagierte Architektur*“ unverständlich erscheinen mag –, sondern eher plakativ ideologisch.

Soziologie erforscht soziale Handlungsabläufe, setzt aber ähnlich der Architektur kaum soziale Programmatik in die Gesellschaft. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, ob Wissenschaften über ihre Kerndisziplin hinaus auch übergeordnete gesellschaftliche Aufgaben wahrnehmen müssten. Soziologen wie Lefebvre mit ihren sozialen Manifesten („*Recht auf Stadt*“) sind Einzelercheinungen im klar abgegrenzten Territorium der wissenschaftlichen Soziologie, der Raum- und Stadtforschung. In der Architektur beschränkt sich die soziale Komponente meist auf die Nische des partizipatorischen Bauens, das häufig als sektiererische Randerscheinung ohne besonderen architektonischen Stellenwert eingereiht wird.

## 6.9 Der gelebte Raum in der Soziologie

Der gelebte Raum ist die individuelle Wahrnehmung von Raum in der Veränderung, in der Bewegung im Raum oder einer Veränderung eines dynamischen Raums in Form von Handlungen bzw. einer indirekten Wirkung des Raums auf Handlungsabläufe, also die direkte, dynamische Beziehung bzw. den Handlungsablauf von Mensch und Raum.

Diese sozialen Abläufe sind phänomenologisch beschreib- und interpretierbar, sind meist in Bewegung und Veränderung, also zeitlich gefasst, und wirken über die Handlungsabläufe auf den vorgegebenen Raum zurück. Das Phänomen des gelebten Raums ist Forschungsgegenstand der (Umwelt-)Psychologie und der Soziologie und verlangt eine vorgeschaltete theoretische Auseinandersetzung.

## 6.10 Der gelebte Raum nach Henri Lefebvre

Henri Lefebvre begründet die These, dass *„der (soziale) Raum ein (soziales) Produkt ist“*, Raum werde von der Gesellschaft *„produziert“*, Raum und Zeit seien nicht naturgegeben (Lefebvre, Die Produktion des Raums, S. 330).

Der *„(physische) Naturraum“* ist für Lefebvre ein Ursprung oder ein Bildhintergrund für soziale Prozesse. *„Die Natur als solche entzieht sich dem Einfluss der vernünftig verfolgten Handlung, der Beherrschung ebenso wie der Aneignung“* (Lefebvre, Das Recht auf Stadt, 2016, S. 106). Der Urbanismus sei die Programmierung des Staates im Raum durch das Prinzip der Ordnung. Machtverhältnisse griffen über den Raum durch administrative Institutionen auf die Gesellschaft zu und determinierten das gesellschaftliche Verhalten.

Die Gesellschaft behauptet ihren eigenen Raum und ihre Produktionsergebnisse in Form von Objekten und ist Gegenstand der Analyse und der Theorie. Der Raum ist nach Lefebvre ein gesellschaftliches Produkt und dieser Raum bilde einen weiteren speziellen Raum (Handlungsraum). Hier greift Lefebvres gesellschaftspolitische Kritik an der Raumkontrolle des Kapitalismus, der Staat sichere sich über die Kontrolle des Raums seine Macht – „ferne Ordnung“ – (Lefebvre, *Das Recht auf Stadt*, 2016, S. 100), der politisch kontrollierte Raum beherrsche den Menschen, für den, der dem Raum entfremdet erscheine und sich in die „nahe Ordnung“ (Privatsphäre) zurückziehe.

*„So enthält der Raum seine vielfältigen Überkreuzungen an dafür bestimmten Orten und Plätzen. Auch die Repräsentationen der Produktionsverhältnisse, die Machtbeziehungen beinhalten, finden im Raum statt, und der Raum enthält solche Repräsentationen in den Gebäuden, den Denkmälern und Kunstwerken“* (Lefebvre, *Die Produktion des Raums*, S. 332–333). Daraus ergeben sich für Lefebvre drei Folgerungen:

*„a) ‚Die räumliche Praxis‘: Sie umfasst die ‚Produktion und Reproduktion, spezielle Orte und Gesamträume, die jeder sozialen Formation eigen sind, und sichert die Kontinuität in einem relativen Zusammenhalt‘.*

*b) ‚Die Raumrepräsentationen‘: Sie sind mit den Produktionsverhältnissen verbunden, mit der ‚Ordnung‘, die sie durchsetzen, und folglich auch mit Kenntnissen, Zeichen, Codes und ‚frontalen‘ Beziehungen.*

*c) ‚Die Repräsentationsräume: Sie weisen (ob kodiert oder nicht) komplexe Symbolisierungen auf, sind mit der verborgenen und unterirdischen Seite des sozialen Lebens, aber auch mit der Kunst verbunden, die man möglicherweise nicht als Raumcode, sondern als Code der Repräsentationsräume auffassen kann.‘“* (Lefebvre, *Die Produktion des Raums*, S. 333)

Diese drei Folgerungen verlieren laut Lefebvre an Bedeutung, wenn man sie als Abstraktionsmodell darstellt und sie somit zur ideologischen Vermittlung werden. Lefebvres Beitrag zum gelebten Raum ist die Betonung der gesellschaftlichen Gegebenheiten auf die Raumproduktion. Raum ist ein gesellschaftlicher Prozess, Raumanalyse und Raumerkenntnis ohne Berücksichtigung dieser drei Thesen sind nicht möglich. Lefebvre betrachtet den Raum als Ergebnis von gesellschaftlichen Handlungen, jede Gesellschaft bildet ihren eigenen Raum, der Raum bildet Ordnungsprinzipien, die auf die Gesellschaft zurückwirken.

Lefebvre sieht in der Stadt das Raumprogramm des Staates dargestellt, indem der Staat Ordnung und Kohärenz in ein chaotisches urbanes Gebilde bringe, dadurch bewirke der Staat wiederum ein städtisches Chaos. Urbanes Chaos sei eine Auflehnung gegen die Stadtverwaltungsordnung, die versuche, die „Unordnung“ bzw. „nahe Ordnung“ rational zu organisieren. Für Lefebvre wird politische Macht in der Form der Raumnutzung des gebauten Raums ausgeübt, die politische Macht verbirgt sich im Raum in Form von Raumorganisation und Raumsymbolik. Die soziale Wirkung der Macht wird durch Konsumanreize und „Repräsentation“ ausgeübt. Die Stadt ist eine bewusste Machtstruktur, die unbewusste, unreflektierte Lebensformen ihrer Bewohner verursacht, das Individuum sucht seine Freiheit, seine selbstgewählte Ordnung in der Privatsphäre Wohnung oder Haus. Lefebvre versucht die gesellschaftlichen Widersprüche über die Dominanz des Raums als direktes Machtinstrument (Lage des Bauwerks, Maßstab, Höhe) darzustellen und zu erklären.

Christian Schmid schreibt über die Raumvorstellung Lefebvres: *„[...] das Verhältnis von Raum und Zeit. [...], der Raum umhüllt die Zeit, [...]. Die Zeiten sind notwendigerweise lokal, was eine Beziehung zwischen den Orten und ihren Zeiten einschliesst. Durch den Raum wird eine soziale Zeit produziert und reproduziert, und diese Zeit geht mit ihren Eigenschaften und Bestimmungen in den Raum ein“* (Schmid, 2010, S. 272).

### 6.11 Georg Simmels räumliche Projektionen sozialer Formen

Georg Simmels Raumsoziologie ist trotz des nachfolgenden 100-jährigen Erkenntniszeitraums der Soziologie ein Klassiker und gilt in der Fachliteratur als eine wichtige Grundlage für den soziologischen Raumbegriff. Simmels Aufsätze „*Die Großstädte und das Geistesleben (1903)*“ und „*Der Raum und die räumliche Ordnung der Gesellschaft (1908)*“ sind auch heute noch wichtige Beiträge für die Raumsoziologie und die Stadtsoziologie.

Simmel setzt die räumlichen Prägungen auf das soziale Leben voraus, beschäftigt sich primär damit, wie räumliche „*Bestimmtheiten einer Gruppe durch ihre sozialen Gestaltungen und Energien*“ Einwirkungen erfahren (Simmel, 2015, S. 304).

Simmel setzt des Weiteren voraus, dass die Erkenntnistheorie von Raum nach Immanuel Kant lautet: „*Raum und Zeit – keine ungeheuren leeren Gefäße mehr, in denen die Dinge darinstanden wie Möbel in einem Zimmer, und von denen es unverständlich wäre, wie unser Bewusstsein sie in sich aufnehmen, in sich spiegeln könnte; sondern lebendige Formungen, die der Geist an den Sinnesempfindungen vornimmt, um aus ihnen eine Welt zu bilden*“ (Simmel 1992C:156) zitiert nach (Schroer, 2016, S. 64).

Der Raum gibt den Rahmen für gesellschaftliche Ereignisse, bleibt aber wirkungslos. Laut Schroer ist der Raum für Simmel ein Ort der Projektion, der wiederum auf soziale Prozesse zurückwirkt. Erst durch die Interaktion von mindestens zwei Personen wird der nach Simmel „*unerfüllte Raum*“ zum „*erfüllten Raum*“ (Simmel 1992a:689) zitiert nach (Schroer, 2016, S. 63).

Die Vorstellung von Raum als Raumgefäß, das unabhängig von allen Handlungen existiere, sei als „*bloße Abstraktion*“ zu betrachten (Simmel 1997:80) zitiert nach



(Schroer, 2016, S. 64), das heißt aber nicht, dass der Raum nicht existiert, weil die Vorstellung von Raum erst durch die menschliche Wahrnehmung und Handlungen entsteht.

„Die räumlichen Dinge sind dadurch und insoweit real, als sie unsere Erfahrung bilden“ (Simmel 1905 S57) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 59). Raum ist eine abstrakte Vorstellung, der Ausdruck des Raums wird erst durch die „Raumform“ von Menschen generiert.

Der Raum ist für Simmel eine wirkungslose Form, erst die menschliche Gliederung schafft die soziale Anordnung. Menschliche Aktivität erzeugt die räumlichen Grundstrukturen, wie wir sie im räumlichen Kontext der Architektur oder in der Stadt vorfinden.

Der Raum entsteht erst über die Raumvorstellung, außerhalb dieser Vorstellungswelt ist der Raum nicht real. Räumliche Territorien sind das Ergebnis persönlicher oder gesellschaftlicher Leistung.

Die Gestaltung des Raums ist für Simmel Gegenstand der soziologischen Untersuchung, die Gesellschaft unterscheidet den Raum nach formaler und inhaltlicher Konzeption. Der gesellschaftlich gebildete Raum wirkt auf die Gesellschaft zurück. „Raum ist für ihn eine Form, die ihre Wirkung entfaltet, indem Menschen sie auf die Dingwelt anwenden“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 62).

Laut Schroer verwendet Simmel zwei Thesen zur Bildung des Raums, einerseits entsteht Raum durch menschliches Handeln, andererseits wirkt der Raum wieder auf den Menschen zurück. Simmel unterscheidet die Raumqualitäten, die die gegenseitige Beziehung von Handlung und Raum bezeichnen, und die „Raumbilde“, die erst durch die Wechselbeziehung entstehen.

„Simmel unterscheidet fünf Grundqualitäten der Raumform, mit denen Gestaltungen des Gemeinschaftslebens rechnen (Simmel 1992a:690) müssen“ (Schroer, 2016, S. 65).

1. „Die Ausschließlichkeit des Raums
2. Die Zerlegbarkeit und Begrenzung des Raums
3. Die Fixierbarkeit und Lokalisierbarkeit von Inhalten
4. Das Verhältnis von Nähe und Distanz
5. Die Möglichkeit der Bewegung und des Ortswechsels“  
(Schroer, 2016, S. 65–76)

Zu 1.: Laut Schroer sieht Simmel einen „*einzigsten allgemeinen Raum*“, eine „*Art von Einzigkeit*“, wie er es ausdrückt, der in Raumstücke unterteilt werden könne. Beispiele seien Grund und Boden, die Stadt oder der Staat, die ein Territorium bildeten, einen begrenzten Raum. Die Staatsgrenze sei die absolute Grenze als geografisches Gebilde, in dem sich räumliche Subgebilde befänden, die nebeneinander bestimmte Territorien bildeten (Schroer, 2016, S. 65–67).

Zu 2.: Schroer beschreibt Simmels Auffassung, dass Grenzziehungen weniger landschaftliche Parameter seien, sondern die Handlungsergebnisse der Bewohner, und somit ein soziologisches Phänomen (Schroer, 2016, S. 68–70) darstellten. Hierbei geht es um Identität und den Machtanspruch einzelner Gesellschaften.

Zu 3.: Laut Schroer geht es Simmel dabei um die Wechselbeziehung von Raum und sozialer Gruppe, aber auch um die Unabhängigkeit von räumlichen Bezügen und

die Zugehörigkeit zu sozialen Gruppen auch außerhalb des begrenzten Raums. Begrenzte Orte sind das Zentrum sozialer Gebilde und verorten sich zeichenhaft in räumlichen, architektonischen Gebilden.

Zu 4.: Simmel sieht in der Nähe und der Distanz einzelner Individuen oder sozialer Gruppen einen klaren Zusammenhang zwischen den spezifischen kulturellen Entwicklungsstufen und der gesellschaftlichen Komplexität. Die Überwindung sozialer Zusammenhänge über die Grenzen ist mittlerweile Ausdruck einer globalisierten Gesellschaft. *„Für das Verhältnis von Nähe und Distanz spielt nach Simmel der leere Raum eine entscheidende Rolle“* (Schroer, 2016, S. 75).

Zu 5.: Simmel beschreibt und bewertet die Vorteile, die sesshafte Gruppen gegenüber nicht verorteten Menschen wie Nomaden oder Flüchtlingen haben, da nur Erstere über die Möglichkeit verfügen, zwischen Sesshaftigkeit und Mobilität frei zu wählen. Die physische Anwesenheit repräsentativer Personen an bestimmten Orten unterstreicht die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis.

Simmels wichtiger Beitrag zur Raumsoziologie ist laut Löw noch nicht die Trennung zwischen Handeln und Raum, *„[...] er rückt jedoch die Relevanz des einen, abstrakten, unbeweglichen Raumes der Moderne in den Hintergrund zugunsten vielfältiger räumlicher Kontexte, die sich aus der besonderen Gestaltung der Dinge ergeben“* (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 31).

Für die qualitative empirische Untersuchung des Stadtteils Lehen und des geförderten Wohnbaus ist Simmels Raumanalyse, die Räume (Raumgebilde) und Territorien, Raumwirkung und Zusammenhänge sowie Beziehungen von Raum und Handeln erfasst, ein wichtiger Forschungsansatz. Der Stadtteil, der Wohnbau, die Wohnung, die Wohnungsgrundrisse bilden in ihrer Erscheinungsform eine direkte Wirkung des gebauten Raums auf die Gesellschaft.

## 6.12 Raumsoziologie von Sigfried Giedion

Der Soziologe Sigfried Giedion beschreibt den architektonischen Raum: „Die raumzeitliche Konzeption, die Art, wie Volumen in den Raum gestellt werden und zueinander in Beziehung treten, die Art, wie der Innenraum sich vom Außenraum isoliert, oder wie er perforiert wird, um eine gegenseitige Durchdringung zu ermöglichen, all dies sind Gemeinsamkeiten, die der heutigen Architektur zugrunde liegen“ (Giedion, 1996, S. 24). Giedion definiert den architektonischen Raum über Eigenschaften und ihre auftretenden Gemeinsamkeiten, also auch über die Schnittmenge und nicht nur über die Teilmenge. Die Teilmengen sind vielfältig und immer ein individuelles architektonisches Konstrukt in Raum- und Zeitdimensionen. Es geht laut Giedion weniger um das einzelne Bauwerk, sondern um die Fokussierung auf „das Sehen der Dinge im Raum: die Raumkonzeption“ (Giedion, 1996, S. 24). Hier handelt es sich um eine Programmierung des Raums und der Raumbeziehungen in und zwischen der/den Architektur(en) als deren Konzept. Der architektonische Raum wird nicht nur anhand gebauter Räume wahrnehmbar und nachvollziehbar, sondern oft in zweidimensionalen oder virtuellen Darstellungen räumlich analysiert und beurteilt. Hier beschränkt sich die sinnliche Wahrnehmung auf das Sehen und kann somit nur eingeschränkt beurteilt werden.

## 6.13 Raumsoziologie von Otto Friedrich Bollnow

Der Philosoph Otto Friedrich Bollnow (1903–1991) definiert den architektonischen Raum als begrenzte, verortete Reihung von Punkten beziehungsweise Linien, die man als Vektoren oder auch als „gelebten Raum“ darstellen kann (Bollnow, 1997, S. 1) <http://www.wernerloch.de/doc/MenschundRaum.pdf> [Zugriff am 26.01.2018]. Bollnow stellt die Frage: „Wie ist das Verhältnis des Menschen zu seinem Raum?“,

bzw. in welcher Weise der Raum zum Menschen gehöre. Er beschäftigt sich mit der Beziehung von Mensch und Raum und verwendet Begriffe wie „Raumbewusstsein“ und „Raumgefühl“ und meint damit „[...] gewisse Gestimmtheiten, die das Verhältnis zum Raum im ganzen durchziehen und die als solche von den gefühlsmäßigen Beziehungen zu den einzelnen Dingen im Raum verschieden sind“ (Bollnow, 1997, S. 2). Bollnow definiert den Raum an sich nicht, sondern beschreibt das Verhältnis des Menschen zum Raum. „Der Mensch verhält sich zum Raum und ist als die Mitte seines Raums auf die Dinge in seinem Raum intentional bezogen“ (Bollnow, 1997, S. 1). Er beschreibt den erlebten bzw. gelebten Raum, den Raum, auf den sich die sinnliche Wahrnehmung bezieht, der den Raum der Emotionalität darstellt und kein leerer Behälter ist, sondern eine anthropomorphe Bezogenheit, ein Verhältnis von Raum und Mensch.

#### 6.14 Die Phänomenologie des architektonischen Raums

Wird der soziale Raum über die Handlung gebildet, so wird der architektonische Raum über die Wahrnehmung des Raums und dessen Ästhetik wahrgenommen und interpretiert. Räumliches Öffnen oder Schließen oder hybride Raumstrukturen, die sich verweben, schichten, vernetzen perforieren, sich verfransen, sind auch ästhetische Raumbegriffe, vergleiche (De Bruyn, Das Kompakte und das Poröse, 2000, S. 72). Architektonische Begriffe wie Innenraum, Außenraum, Zwischenraum, ambivalenter Raum, entgrenzter oder begrenzter Raum, geschlossener Raum, offener Raum, Übergangsraum, perforierter Raum sind wahrnehmungsbedingt und benötigen zunächst keine soziale Handlung. Dichte, Maßstäblichkeit, Nutzungen können als rein städtebauliche oder architektonische Begriffe ohne soziale Dimension diskutiert werden, sind aber in der Ausrichtung als den Menschen dienende Raumstrukturen, als Ort bzw. Territorium für soziale Prozesse zu sehen. Der Prozess der Handlung setzt

den vorangegangenen Prozess des Planens und Bauens voraus, gebauter Raum materialisiert Inhalte, die dem geplanten Raum zugrunde liegen. Räume ermöglichen den Handlungsraum bzw. beeinflussen oder verhindern die Handlung. Die Architektur ermöglicht eine sinnlich, atmosphärische, erlebbare Wirkung des Raums und wirkt bewusst oder unbewusst auf den Handlungsraum der Menschen. Raum hat ein materielles, semantisches Erscheinungsbild. Die Raumatmosphäre beeinflusst die Handlung über die spezifische Raumwirkung.

Die Architektur wie auch der Städtebau der Gegenwart entfernen sich zunehmend von komplexen räumlichen Planungen und beschränken sich in der Darstellung auf Ästhetik, Funktion, Ökonomie und Ökologie. Der Raum und seine Prägbarkeit für Menschen und der soziale Raum als Ort unserer Lebensaktivitäten werden abstrahiert und in der fachlichen Auseinandersetzung meist in Klischeevorstellungen abgehandelt. Raum und Prozess, also ein dynamisches Raumgebilde, sind zum Beispiel Tagesmärkte, da sich hier der Raum über Materie und Mensch ständig transformiert. Die Raumdefinition entsteht durch ökonomischen Handlungsdruck, die Ware Raumgebilde zu „verkaufen“, der Raum wird der Handlung angepasst, schafft Atmosphäre und soziale Interaktion und verschwindet nach der zeitlich bedingten ökonomischen Handlung. Der Raum entsteht durch soziale Handlung, durch die dynamische Positionierung von Materie und Mensch und entzieht sich nach Beendigung des interaktiven Prozesses.

Der Begriff „geförderter sozialer Wohnbau“ impliziert, dass es sich dabei um ein gesellschaftliches Programm handelt, das den gesellschaftlichen Anspruch, qualitätsvollen Wohnraum für ökonomisch schwache Gruppen bereitzustellen, erfüllt, was in der Realität der Bauwerksproduktion zunächst eine Annahme bleibt. Festgesetzte Miet- und Kaufpreise ohne Gewinnabsichten (siehe Kapitel 7.6) sind wesentliche Parameter im geförderten Wohnbau. Gesellschaftliche Veränderungsprozesse verlangen gegenwärtig eine Spezialisierung des geförderten Wohnbaus. „Themenwoh-

nen“ wie integriertes Wohnen, altersgemischtes Wohnen, Migrantenwohnen, barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen, nachhaltiges Wohnen zeigen den Versuch, Architektur und Gesellschaftsentwicklungen aufeinander abzustimmen. Architektur ist eine soziale komplexe Planungs- und Umsetzungshandlung und verlangt mehr, als nur den Hintergrund bzw. den räumlichen Rahmen für soziale Interaktion oder den bloßen geografischen Bezug im Raum für Handlungen herzustellen. Neben den gestalterischen Herausforderungen gilt es für Architekten sich mit den Begriffen öffentlicher Raum, halböffentlicher Raum, privater Raum, atmosphärischer Raum sowie mit gesellschaftlichen Prozessen auseinanderzusetzen. Diese Raumbegriffe setzen die semantische Besetzung, Ausformulierung und Definition des Raums voraus und eröffnen ein mögliches soziales Wirkungspotenzial der Architektur. Zur „entgrenzten Stadt“ bzw. einer Stadtauflösung kommt es nur nach gesellschaftlichen Auflösungsprozessen, auch wenn das räumliche Phänomen losgelöst von sozialen Entwicklungen beschrieben werden kann. Grenzen sind soziale Prozesse (Simmel, 2015), die Schutz nach außen bzw. soziale Interaktion nach innen ermöglichen, somit Handlungsprozesse voraussetzen bzw. bewirken. Der Übergang von geschlossenem und aufgelockertem zum offenen Stadtraum kann ausschließlich architektonisch räumlich dargestellt werden. Die Grenzen des architektonischen und sozialen Raums sind insbesondere im Stadtraum fließend und bedingen sich immer gegenseitig. Die Trennung von sozialem und architektonischem Raum beschreibt Christina Hilger als „*die Misere der Trennung der Architektur und der Soziologie*“ (Hilger, 2011, S. 12). Genau diese typische konzeptionelle Trennung von architektonischem Raum als ästhetischem Objekt und dem sozialen Raum als theoretischem Konstrukt führt zu Ausdifferenzierungsprozessen und Spaltungen, die sowohl auf die Produktion architektonischer Räume als auch auf gesellschaftliche Konstitutionsprozesse wirken.

Der Wunsch, in einem peripheren Mischraum von Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft zu wohnen, führt zu Bewegungen durch Verkehrsmittel, die rückwirkend das soziale Verhalten der Stadtflüchtlinge verändert bzw. mitgestaltet. Laut Löw zeigen

die Soziologen Gerald Suttles und William Kornblum in ihren „*Chicago-Studien*“, „daß die Stadtteilgrenzen und die Identität als Stadtviertel weiter bestehen bleiben, wenn sich die homogene Bewohnerschaft längst aufgelöst hat und multikulturelle oder schichtungsspezifische Mischungen entstehen“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 50). Das heißt, dass Grenzen ein Ausdruck einer Gesellschaftsform sind und von anderen Gesellschaftsformen unreflektiert übernommen werden. Die Grenzen sind eine gebaute Gesellschaftsordnung, die weitervererbt wird, bis sie durch eine neue Gesellschaftsform infrage gestellt und geändert wird.

### **6.15 Zusammenfassung: Raumtheorie und Raumsoziologie**

Die Stadt ist kein abstrakter Ort, wo soziale Handlungen vom Raum losgelöst sind. Soziale Prozesse formen den begrenzten Raum, das Territorium, viele Territorien bilden die Stadt, die Stadt ist ein verflochtenes sozialräumliches Chaos, eine Wechselbeziehung von Raum und menschlichen Aktivitäten, die neuen Raum bilden. Es stellt sich die Frage, ob Raumwirkung ein Produkt der Eigenschaften ist, die man dem Raum zuordnet, oder ob der Raum jenseits der menschlichen Vorstellung oder Interpretation vorhanden ist bzw. wirken kann. Dadurch eröffnet sich die Diskussion, ob ein Raum, entleert aller ihm zugeschriebenen Attribute, selbst Eigenschaften in sich trägt und nur ins menschliche Bewusstsein rückt, indem man ihn mit Bedeutung erfüllt, die zu weiteren Abenteuern des Denkens führen.

Ein nicht anthropomorph gestalteter Umraum wie ein enger, finsterner Raum (z. B. Schlucht, Tal) entfaltet eine andere Wirkung als ein heller, weiter Raum, ohne dass man auf Erinnerungen zurückgreifen muss, um die sinnliche Wahrnehmung zu deuten. Der Raum wird emotional erlebt und gedeutet, interpretiert – was zu der Überlegung führt, ob Räume auch ohne menschliche Eingriffe und Interpretation (z. B. Land-



schaft) Raumeigenschaften haben, was bedeuten würde, dass der Raum nicht nur ein leerer Behälter oder eine anthropomorphe Interpretation ist. Dies widerspricht der Behauptung von Hamm/Neumann: *„Eben darin liegt die soziologische Bedeutung des Raums begründet, daß er nicht existiert außer in unserer Wahrnehmung und daß diese Wahrnehmung immer und unausweichlich durch soziale Bezüge vorgeformt und vermittelt stattfindet“* (Hamm, 1982, S. 26) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 55). Laut Hamm gibt es nur *„kulturelle Überformung“* von Räumen, es existiert kein *„natürlicher Raum“*. Wenn Raum nur ein geografischer Terminus bzw. ein geometrischer Ausdruck für Punkt, Linie und Fläche wäre und nur über Handlungsprozesse zu definieren wäre, ist der Raum ein Nichtraum und somit wieder ein Raum oder zumindest der Versuch eines Gedankenraums.

Klimatische Räume bedingen sich über Kultur und gesellschaftliche Handlungen. Klimaveränderungen führen auch zu menschlichen *„Umformungsprozess“* und sind immer ein Produkt menschlicher Handlungsabläufe. Gesellschaftliche Kulturen bilden immer soziale Eigenheiten und können nicht verallgemeinert werden. Architektur und Stadt sind Ergebnisse menschlichen Handelns, also sozialer Prozesse, und werden ständig durch neue Handlungen überformt. Raumstrukturen sind folglich das Ergebnis von relativen räumlichen Anordnungsprozessen. Im Jahr 2030 werden 80 Prozent der Weltbevölkerung in Städten, abgesteckten Territorien oder offenen Stadtlandschaften leben. Daher müssen zukünftig die komplexen gesellschaftlichen Handlungsabläufe in Stadträumen phänomenologisch analysiert werden. Die Stadt als solche ist Objekt der Untersuchung gesellschaftlicher Prozesse.

Die qualitative empirische Untersuchung des Stadtteils Lehen und seine Raumanalyse setzen die Auseinandersetzung mit den Begriffen *„architektonischer Raum“* und *„sozialer Raum“* voraus. Der architektonische Raum befasst sich primär mit geometrisch ästhetischen Raumdefinitionen, mit offenen, geschlossenen oder hybriden Raumstrukturen und ihren Wechselbeziehungen. Die soziale Dimension der Architek-

tur und die Auswirkung architektonischer Raumstrukturen auf soziale Prozesse spielt, wenn überhaupt, eine untergeordnete Rolle. Interdisziplinäre Zusammenarbeit von Architekturplanung seitens der Stadtplanung, der Architektur und der Freiraumplanung ist vereinzelt zu beobachten, die Sozialwissenschaft bleibt dabei unbeachtet und man maßt sich an, deren Inhalte zu kennen, sie zu verstehen und anwenden zu können. Eine Ausnahme in der Stadt Salzburg ist das Projekt @fallnhauser in der Ignaz-Harrer-Straße, bei dessen konzeptiver Entwicklung wohnbund:consult (Stadtsoziologie) einbezogen wird (siehe Kapitel 12). Die fehlende Interaktion von Architektur und Sozialwissenschaften kann auch durch vereinzelte theoretische Publikationen zur Stadtsoziologie kaum kompensiert werden, es fehlt die konkrete Sozialplanung und deren gesellschaftspolitische Akzeptanz. Architektur und Gesellschaftswissenschaften müssten die Überschneidungsinhalte ihrer spezifischen Forschungsbereiche konkret erforschen und bearbeiten. Gerade bei Stadterneuerungsplanungen wie dem Stadtwerkareal in Lehen geht es zunächst um die Erfassung von gewachsenen, komplexen Gesellschaftsstrukturen und deren Analyse sowie die Auswertung vorhandener Problemfelder (siehe Kapitel 12.2). Anhand dieser Ergebnisse können sozialwissenschaftliche und stadtplanerische Forderungen, basierend auf gesetzlicher, politischer Willensbildung, in ein strategisches Umsetzungskonzept der Architektur überführt werden. Somit ist eine Auseinandersetzung mit den Sozialwissenschaften eine elementare Grundlage für die qualitative empirische Stadtteiluntersuchung für den Stadtteil Lehen.

### 6.16 Stadtsoziologie der Chicagoer Schule

Die Stadtsoziologie wurde von Georg Simmel in „*Die Großstädte und das Geistesleben*“ (1984, original 1903) und in der Schrift „*Der Raum und die räumliche Ordnung der Gesellschaft*“ (1992, original 1903) begründet und findet in der späteren Chica-

goer Schule (Robert E. Park und William I. Thomas) ihre Weiterentwicklung, die sich mit den Veränderungsprozessen der Industriegesellschaft auseinandersetzt. Dabei werden zwei Begriffe, „*Massengesellschaft*“ und „*reflexive, heterogene Publikums-gesellschaft*“ (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 32) gebildet. Die „*Massengesellschaft*“ ohne individuelle Ausrichtung stellt das Gegenteil der „*Publikums-gesellschaft*“ dar, die die Meinung unterschiedlicher Personen interpretiert. Parks Forschung widmete sich der Fragestellung, wie unterschiedliche soziale Gruppen in die Gesellschaft integriert werden können. Er gründete den Begriff „*Gemeinden*“ bzw. „*Communities*“, das sind soziale Gruppen ethnischer oder milieuspezifischer Zugehörigkeit. Die Milieuforschung und die Stadtnutzungsanalyse sind für Park auch die Grundlage für die Stadtteilforschung. Park bildete für die Stadtanalyse zwei Ordnungsbegriffe, die der „*moralischen*“ und der „*ökologischen Ordnung*“ (Park, 1925) zitiert nach (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 32).

Die „*moralische Ordnung*“ beinhaltet das Verständnis der kollektiven Gesellschaftswerte, wie Sitten und Normen, die „*ökologische Ordnung*“ ist für Park das gewollte oder ungewollte Ergebnis der Handlung. Aus den Ordnungstypologien definiert Park zwei weitere Begriffe der Interaktion: „*Kommunikation und Konkurrenz*“ (vgl. Joas 1988:433f) zitiert nach (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 32).

Die Chicagoer Soziologie untersuchte phänomenologisch soziale Unterschiede und suchte ihre Ursachen in ethnischen, klassen- und geschlechtsspezifischen Gegebenheiten, die in Chicago, dem US-Einwanderungs-Hotspot der Zwanzigerjahre, virulent wurden. Die Untersuchungen fokussierten die Alltagsphänomene der sozialen Gruppen und die gesellschaftlichen Bedingungen im Stadtraum. Die Arbeitsergebnisse veranschaulichen die sozialen Differenzen im städtischen Raumgefüge, die sich milieuspezifisch oder durch institutionalisierte Rahmenbedingungen bildeten. Die sozialwissenschaftlichen Forschungsergebnisse wurden aber als pragmatische Instrumente für gesellschaftspolitisches Handeln verstanden. Die genaue Analyse und das

Verstehen ethnischer Gesellschaftsgruppen und der sich bildenden Klassenstruktur sind unabdingbar für die Raumanalyse und somit für die Stadtentwicklung.

### 6.17 Stadtsoziologie laut Martina Löw

Die Stadt und die Regionalsoziologie beziehen sich laut Löw auf „räumliche Arrangements, auf Raumnutzung und manchmal auch auf Raumwahrnehmung“ und es sei „[...] die Möglichkeit, Stadt als verkleinertes Abbild der Gesellschaft zu betrachten“ (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 44–45). „Für soziologische Zwecke kann die Stadt definiert werden als eine relativ große, dicht besiedelte und dauerhafte Niederlassung gesellschaftlich heterogener Individuen.“ Es stelle sich dabei aber nicht die Frage, „wie soziale Strukturen sich als räumliche niederschlagen oder wie räumliche Strukturen soziales Handeln prägen“ (Wirth, 1974, 48) zitiert nach (Löw, Raumsoziologie, 2015, S. 46).

Die Stadtsoziologie nutzt die unterschiedlichen Raumtheorien und auch die Stadtgeschichte, um urbane Phänomene zu erklären. Sie wird als interdisziplinäre Forschung betrieben, setzt sich mit allen raumrelevanten Einflüssen auf die Stadt auseinander und beschäftigt sich mit der Ökonomie, der Politik, der Geschichte, dem Klima, der spezifischen Kultur, dem landschaftlichen Kontext, der Stadtwerbung, dem Stadtbild als Zusammenhang von Stadt und Gesellschaft. Löw beschreibt drei Ebenen der Stadt, die für stadtsoziologische Forschung relevant sind:

„1. Städte befinden sich in Konkurrenzsituationen und organisieren inneren Zusammenhalt über die Identifikation der BewohnerInnen mit dieser Stadt bzw. über ihren Attraktionswert für Unternehmen und Tourismus. Diese Identifikation mit der Stadt vollzieht sich über die räumliche Gestalt.“

2. Die moderne, urbanisierte Gesellschaft basiert wesentlich auf der Herrschaft über Raum. Die Strukturen der Gesellschaft manifestieren sich in räumlichen Anordnungen.

3. Wahrnehmungen, Handeln und Kommunikation werden durch raumbezogene Unterscheidungen strukturiert. ‚Hier‘ sowie ‚dort‘, ‚nah‘ und ‚fern‘, ‚global‘ wie ‚lokal‘ dienen als Orientierungsmuster und Kommunikationsmittel“ (Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S., 2008, S. 9).

Die Stadtsoziologie nähert sich Fragestellungen die Stadt und die Gesellschaft betreffend durch empirische Untersuchungen. Wichtige Forschungsbereiche sind die sozialen Gesellschaftsstrukturen, Gentrifizierungsprozesse, soziodemografische Entwicklungen, Ghettoisierung, Arbeits-, Wohn- und Freizeitverhalten, soziale Gruppen und Altersschichten, Sicherheit und Kriminalität.

Die Auseinandersetzung mit Stadtsoziologie ist ein wichtiger Teil der Wohnbauanalyse im Stadtteil Lehen, da gebaute Räume gesellschaftliche Prozesse darstellen und unmittelbar auf gesellschaftliche Handlungen wirken. Dabei geht es nicht um qualitative empirische Stadtsoziologie, sondern um den soziologischen und stadtsoziologischen Aspekt der Wohn- und Stadtraumanalyse.

M. Löw stellt in dem Buch „Soziologie der Städte“ die Frage, ob die Stadt Gegenstand der soziologischen Forschung sein kann oder ob die Soziologie sich mit „Lebensweisen bzw. Lebensformen“ beschäftigen soll. Seit den 1970er-Jahren werden „Städte als Laboratorien zur Analyse gesellschaftlicher Praxis betrachtet“ (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 24). Löw stellt fest: „[...] in der Soziologie wächst die Aufmerksamkeit für die Herstellung sozialer Ordnung über Raumbildung“ und „[...] die Bestimmung der Stadt erfolgt raumsoziologisch als Form der Grenzziehung und Verdichtung und ermöglicht damit den nächsten Schritt: das Erfassen und Unter-

scheiden der Qualitäten der Grenzziehung und Verdichtung. Der Formbegriff verweist auf Städte als räumliche Anordnungen, die sich durch Dichte von anderen Gebilden unterscheiden. Die Qualität der Dichte kann völlig verschieden sein, aber im Unterschied zum Land oder zur so genannten Zwischenstadt sind Städte dichter und heterogener“ (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 239–240).

Grundsätzlich ist die Stadtsoziologie zur Überzeugung gekommen, dass Raum bzw. Stadt als Produkt des sozialen Handelns wiederum soziale Handlungsräume beeinflusst bzw. formt.

„Wie ist der Prozess zu charakterisieren, in dessen Folge Städte eigenlogische, vergesellschaftende Einheiten werden? [...] Wie strukturiert der Ort das Handeln und wie das Handeln den Ort?“ (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 112). Stadt bilde „soziale Ordnungen“ (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 239), Städte bilden nach Löw spezifische „Sinnprovinzen [...], deren Logik sich qualitativ über Verdichtung und, folgt man Georg Simme (1984/1903), über Heterogenität bestimmt“ (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 70). Die Bildqualitäten der Städte und die dahinter befindliche Semantik des Bildes, wie die räumlichen Strukturen, schaffen die Lesbarkeit der Stadt. Städte sind in der Eigenlogik nicht identisch mit dem Nationalstaat und bilden gerade im globalen Branding (Markenbildung) zunehmend mehr Identität und Profil. Die sogenannte „McDonaldization“ (Ritzer 1993; siehe auch Barber 1995) zitiert nach (Löw, Soziologie der Städte, 2008, S. 122) schafft eine Nivellierung der Städte als wesenlose, sinnentleerte Raumstrukturen ohne Eigenschaften, somit gibt es nach Löw noch keine klare Entscheidung, ob sich die Städte künftig mehr homogenisieren oder heterogenisieren werden, der Wettbewerb der Städte werde aber zunehmend nicht nur auf der nationalen, sondern internationalen Ebene geführt. Löws ausführliche Darstellung in der Soziologie der Städte über „city marketing“ deutscher Großstädte zeigt, wie klischeehaft und austauschbar die Vorstellungen von Werbeagenturen sind, die versuchen, ein Stadtimage zu generieren und damit

an der unverwechselbaren, speziellen Stadtchoreografie vorbeizielten. Es ist müßig, darüber nachzudenken, ob Berlin oder München sexier ist.

Die Auseinandersetzung mit Stadtsoziologie soll den Zusammenhang von sozialem Handeln und gebauter Umwelt klarstellen und zeigen, dass Stadtstruktur und Architektur immer konkrete spezifische Einflüsse auf die soziale Ordnung haben. Stadterneuerung ist nicht nur eine ökonomische und ästhetische Herausforderung, sondern benötigt auch eine interdisziplinäre stadtsoziologische Betrachtung und Grundlagenforschungsarbeit.

Die einzigen stadtsoziologischen Untersuchungen des Stadtteils Lehen erfolgten in „*Lebensqualität und Stadtteilbewusstsein in Lehen – ein stigmatisiertes Salzburger Stadtviertel im Urteil seiner Bewohner*“ und ansatzweise durch die wohnbund:consult-Studie über das Stadtwerkareal nach dessen Fertigstellung (siehe Kapitel 12.2). Stadteilerneuerung ohne wissenschaftliche interdisziplinäre Grundlagenarbeit, ohne wissenschaftliche Begleitforschung und mit mangelhafter Dokumentation ist eine leider übliche, aber nicht gerade nachhaltige Stadtplanung mit hoher Fehleranfälligkeit, die eigentlichen Problemstellungen der Stadterneuerung werden dabei oft nicht behandelt bzw. unter Umständen sogar noch verstärkt.

## 6.18 Raum- und Stadtpsychologie

Lange vor der Umweltpsychologie forschte die Raum- und Stadtsoziologie (Simmel, Chicagoer Schule) anhand von Phänomenen in urbanen Räumen. Stadtpsychologie ist heute noch immer eine eher unbeachtete Randdisziplin der Psychologie und Stadtforschung. Das empirische Forschungsareal ist – wie das der Stadtsoziologie – aufgrund der Komplexität der Stadt nahezu unerschöpflich (Gesundheit, Wohn-

zufriedenheit, Wetter, Verkehr, Immissionen, Arbeitsumfeld, Ökologie, Grün- und Freiraum) und überschneidet sich in vielen Bereichen mit der Stadtsoziologie. Die ökologische Psychologie begründet sich laut Alexander G. Keul (Keul A. G., 1995, S. 9) in den Forschungsergebnissen von Barker und Wright (1971). Es entwickelte sich der Begriff „*Behavior Setting*“, der Verhaltensänderungen im Wechsel von einem Umweltkontext zu einem anderen analysiert.

Im deutschsprachigen Raum beschäftigt sich die ökologische Psychologie vor allem mit der Mensch-Umwelt-Beziehungen. 1994 wurde die ökologische Psychologie umbenannt in Umweltpsychologie, sie beschäftigt sich mit den „*Einflüssen der Umwelt auf das Erleben und Verhalten in der materiellen Umwelt*“ (Keul 2017/2018).

Umweltpsychologie kann laut Keul über das Wissen von Umweltinteraktionen für die interdisziplinäre Stadtplanung eine Kritik- und Kontrollaufgabe übernehmen. Die wissenschaftliche Methodik hängt von der Fragestellung ab, die Ergebnisse werden empirisch qualitativ oder quantitativ oder mit der Mixed-Methods-Methodik ausgewertet, was meist ein hohes Maß an Feldforschung als Evaluationsgrundlage bedingt.

Keul schreibt über die Forschung der Umweltpsychologie in der Stadt: „*Eine Stadt ist kein Naturraum wie ein Korallenriff, auch kein statistisches Zufallsgebilde aus dem Computer. Stadt entsteht physisch und psychisch, steinern wie kommunikativ als Produkt von Geschichte, Ökonomie, Kultur und Politik. Für Beziehungen zwischen Menschen und Stadt verwendet der Kulturpsychologe Ernst Eduard Boesch (1980) den passenden Begriff Polyvalenz – eine komplexe, mehrschichtige Relation. Situation, Persönlichkeit, soziale Rolle, Lebensalter, Geschlecht, Schichtzugehörigkeit lassen Menschen jeweils ihre eigene Stadt wahrnehmen. Was den Reiz, die Vielfalt einer Stadt ausmacht, verwirrt daher die Logik der Forschung erheblich*“ (Keul A. G., 2014, S. 77).



Umweltpsychologie bzw. Psychologie beschäftigt sich mit Denken, Erleben und Handeln des Individuums in der Gesellschaft und der Erforschung phänomenologischer Fragestellungen. Eine empirische Forschungsarbeit der Stadtteilerneuerung ist die von Egon Brunswik entwickelte Position, die vom kognitiven Behaviorismus geprägt ist. Laut Brunswik geht die Theorie davon aus: *„es besteht kein starrer Zusammenhang zwischen Hinweisreizen und Wahrnehmung, sondern sie gehen jeweils als ‚Gewichte‘, Gewichtungen, in den Beurteilungsprozess ein. Jeder ‚cue‘ oder Hinweisreiz besitzt nur eine bestimmte Wahrscheinlichkeit, für das Umwelturteil korrekt und wichtig zu sein“* (Brunswik, 1943) zitiert nach (Keul A. , 2017, S. 14).

Die Architekturpsychologie behandelt das Bauen und Wohnen, also Städte und Gebäude und deren soziale Diversität, Formenvielfalt und Ikonografie und gesellschaftliche Phänomene. Robert Sommer beschäftigt sich in diesem Zusammenhang mit architektonischen Planungsprozessen und unterscheidet drei Ebenen, *„die Nutzerbedarfsanalyse vor der Planung und dem Bau, die Planungsmitbestimmung bei Planung und Bau und die Evaluation nach Bezug, nach der Baufertigstellung“* (Sommer, 1983) zitiert nach (Keul A. , 2017, S. 39).

Planungsprozesse, die diese Kriterien erfüllen, bleiben in der Stadtteilerneuerung meist leider „ein Wunschkonzert“ und werden nicht oder abgeändert realisiert, wie in der Publikation *„Wohnen mit Kindern, ein Erfahrungsbericht“* (Groh, M.& Haider, E.& Krenn, C.& Kuzmich, F., 1992) beschrieben.

Es handelt sich um eine der ersten Wohngruppen (16 Familien in Wien), die 1980 das Projekt *„Wohnen mit Kindern“* mit der Zielsetzung initiiert haben, in einer *„zunehmend anonymen Gesellschaft verlorene Aspekte der ‚Gemeinschaft‘ wiederzugewinnen, ohne jedoch auf wichtige Errungenschaften der Gesellschaft – wie Selbstbestimmung und Freiwilligkeit – zu verzichten“* (Groh, M.& Haider, E.& Krenn, C.& Kuzmich, F., 1992, S. 15).

## 6.19 Stadtpsychologie

Die Stadtpsychologie begründet sich in dieser Forschungsarbeit ausgelöst durch urbane Phänomenologien in Form von psychologischen Prozessen und menschlichen Reaktionen. Stadtpsychologie ist eine sich noch in der Gründungsphase befindende Wissenschaft, ist kein Teilgebiet der Stadtsoziologie und könnte als Ergänzungswissenschaft und Teilgebiet der urbanistischen Wissenschaften gesehen werden, womit ihr insbesondere wegen der dynamischen Verstärkung unserer Umwelt ein bedeutender Stellenwert zukommt, vor allem in Bezug auf Zukunftsperspektiven und Vermittlungstätigkeiten. Die Problemstellungen der Stadtpsychologie liegen – anders als in der Anthropogeografie – nicht nur in Kultur- und Gruppenphänomenen, sondern sie beschäftigt sich mit dynamischen Entwicklungen und Problemstellungen städtischer Prozesse, dem individuellen Verhalten und den Reaktionen auf das städtische Umfeld. Somit kann die Stadtpsychologie auch als eine Teilwissenschaft der Umweltpsychologie betrachtet werden. *„Aus psychologischer Sicht stehen dabei die Fragen nach Lebensqualität sowie nach der Ermöglichung einer optimalen Persönlichkeitsentwicklung und Interessenentfaltung der Individuen im Vordergrund“* (Jüttemann, 2018, S. 12).

Die Stadt als *„unnatürliches Habitat, das Menschen krank machen kann“* (Flade, 2018, S. 213) zeigt, dass Umweltfaktoren, hervorgerufen durch städtische Lebensformen, unmittelbar auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Stadtbewohnern wirken. Umweltfaktoren sind laut Jüttemann (Jüttemann, 2018, S. 14–15) jene, die sich durch das Leben in der Stadt ergeben, z. B. Stress, „overload“, d. h. Informations- und Wahrnehmungsüberbeanspruchungen wie z. B. Lärm, und schlechte Wohnqualität, die häufig von der Stadtplanung und der Stadtpolitik viel zu wenig wahrgenommen werden und zu körperlichen und psychischen Erkrankungen führen können. Es geht dabei um Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt, das Aufzeigen der Probleme und die Beratung von Planern und Stadtpolitik. Gegenstand der For-

sung sind laut Jüttemann (Jüttemann, 2018, S. 18–19) u. a. Raumsituationen, die Materialität des Raums, seine Wirkung auf Menschen und auf ihr Verhalten und die Folgen von Restriktionen und Angeboten von Raumstrukturen der urbanen Gebilde.

Als weitere wichtige Themen nennt Flade (2015) die Orientierung in der Stadt, die Orts- und Heimatverbundenheit, Maßnahmen für soziales Verhalten und ökologische Reaktionen, die Abgrenzung von privaten und öffentlichen Räumen, eine Verringerung von als bedrohlich wahrgenommenen Räumen in der Stadt und mehr Umweltbewusstsein und Behaglichkeit in Stadtkörpern. Die Forschungsmethode erfolgt meist über quantitative und qualitative empirische Forschungen (Mixed Methods) in Form von Evaluierung, Interviews und Auswertung der beobachteten Phänomologien. Ziel der Stadtpsychologie ist die Sensibilisierung der Entscheidungsträger, Planer und der Stadtverwaltung für umweltrelevante Themen der Stadtplanung und die Wechselbeziehung von Raum, Umwelt und den psychischen Reaktionen der Stadtbewohner.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Teil **||**



# 7

## Der geförderte Wohnbau

## 7.1 Die EU-Gesetzgebung und ihre Auswirkung auf den geförderten Wohnbau

Das Verständnis der gesetzlichen Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau ist eine wesentliche Grundlage für die Stadtteilanalyse von Lehen. Dabei geht es um ein allgemeines Verständnis für die lokale, nationale und internationale Entwicklung sowie die Darstellung der Geschichte des geförderten Wohnbaus und der gesetzlichen Verflechtungen dieser gesellschaftlichen Aufgabenstellung in Bezug auf die gelebte Wohnrealität.

Das Recht auf eine „menschenswürdige Wohnung“ geht auf Artikel 25 der UNO-Menschenrechtscharta aus dem Jahr 1948 zurück.

Der geförderte Wohnbau in der Europäischen Union ist dem Hoheitsgebiet der Nationalstaaten zugeordnet und unterliegt nur in bestimmten Fällen der europäischen Gesetzgebung.

Laut Artur Streimelweger sehen die Nationalstaaten die europäische Gesetzgebung *„als ‚Einfallstor‘ in die nationalen Wohnungssysteme und ihre Förderungswesen fungieren das EU-Wettbewerbsrecht und die Beihilfebestimmungen“* (Streimelweger, 2014, S. 29) und geben für den geförderten Wohnbau (staatliche Subventionen) entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen. Die Auslegung der Gesetze verursacht europäische und nationale Unklarheiten in der Rechtsdefinition.

Das graduelle Abgehen vom Subsidiaritätsprinzip (Artikel 5 EU-Vertrag) definiert die geteilte Zuständigkeit zwischen EU und EU-Mitgliedsstaaten bzw. Komplementarität mit dem Grundsatz der begrenzten Einzelermächtigung der Verhältnismäßigkeit) ist in übergeordneten Prinzipien der EU begründet: dem Grundsatz, dass Steuergelder nicht im unlauterem Wettbewerb verwendet werden dürfen.



Die größten Bestände an gemeinnützigen Wohnungen in der EU weisen Dänemark, Schweden, die Niederlande, Frankreich und Österreich auf. Zu diesen Wohnungsbeständen haben schwache und mittlere Einkommensgruppen Zugang. Laut Alexis Mundt gibt es auf EU-Verwaltungsebene klare Bekenntnisse der Mitgliedsstaaten zum theoretischen „Recht auf Wohnen“, um soziale Ausgrenzung von Teilen der Bevölkerung in der europäischen Gemeinschaft zu vermeiden (Mundt, 2006, S. 93).

Artikel 87(2) und 87(3) des EU-Vertrags führt Ausnahmen für die wettbewerbsverzerrenden staatlichen Subventionen, unter anderem auch des sozialen Wohnbaus, an. Im Artikel 87 des EU-Vertrags sind laut Alexis Mundt vier Kriterien für den geförderten Wohnbau aufgezählt, damit der geförderte Wohnbau den gesetzlichen Bedingungen der EU entspricht (Ausnahmen):

1. *„Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein.*
2. *Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen im Vorhinein objektiv und transparent festgelegt werden.*
3. *Der Ausgleich darf nicht über den Kosten der Erfüllung dieser gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung hinausgehen. Hierbei sind alle dabei erzielten Einnahmen und ein angemessener Gewinn zu berücksichtigen.*
4. *Das Unternehmen, das mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung betraut werden soll, ist mittels öffentlicher Ausschreibung auszuwählen, mit der sich derjenige Bewerber ermitteln lässt, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Kann eine derartige Ausschreibung nicht durchgeführt werden, ist die Höhe des erforderlichen Ausgleichs auf der*

*Grundlage einer Kostenanalyse zu bestimmen, wobei ein durchschnittliches, gut geführtes und angemessen ausgestattetes Unternehmen als Referenz zu dienen hat“ (Mundt, 2006, S. 95).*

Die EU definiert keine übergeordneten Regelungen der Wohnungspolitik, es gilt das Subsidiaritätsprinzip. In den meisten EU-Ländern werden anders als in Österreich marktgesteuerte Wohnbaufinanzierungsmodelle in Form von individuellen Beihilfen und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bevorzugt.

## **7.2 Der geförderte Wohnbau in Österreich**

*„In Österreich wohnt, grob gesprochen, (gut) die Hälfte der Bevölkerung in Privateigentum und eine (etwas kleinere) Hälfte zur Miete (Statistik Austria 2014). Eigentum bedeutet zu 80% Eigenheim (mehrheitlich in ländlichen, peri- und auch suburbanen Gegenden), während in den verdichteten Agglomerationen Mietwohnungen dominieren (in Wien 76%). Insgesamt zählen rund 23% aller Wohnungen zum sozialen Sektor, bei den Mietwohnungen sind fast 60% dauerhaft sozial gebunden. Zwei Drittel dieser Wohnungen werden von gemeinnützigen Wohnbauträgern verwaltet, ein Drittel entfällt auf öffentliche Körperschaften (überwiegend Gemeindewohnungen, mehrheitlich in Wien)“ (Reinprecht, 2017, S. 214).*

Das gemeinsame Ziel der österreichischen gemeinnützigen Wohnbauträger ist die gesellschaftliche Aufgabenstellung für „leistbares Wohnen“ im Besonderen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.

Der geförderte Wohnbau ist die Grundlage für den allgemeinen sozialen Frieden und gibt einer breiten Bevölkerungsschicht das Gefühl von Sicherheit in Form einer

Grundversorgung im Land. Bei Genossenschaften geht es nicht um Vorteilsbildung für Investoren, sondern um die Wahrung genossenschaftlicher Bewohnerinteressen. Das Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) wurde 1954 beschlossen und war nach Wolfgang Amann (Wohnbauförderung – Zukunft eines alten Werkzeugs, 2008) zunächst ein „*primär wirtschafts- und sozialpolitisches Instrument*“.

Amann beschreibt, dass erst ab den Neunzigerjahren zusätzlich klima- und energiepolitische Aspekte berücksichtigt wurden. Ursprünglich war die Gesetzgebung für den geförderten Wohnbau Aufgabe des Bundes, der Vollzug lag im Kompetenzbereich der Länder. Die Finanzierung der Wohnbauförderung war ursprünglich dynamisch an das Steueraufkommen gekoppelt (Anteile der Einkommens- und Körperschaftssteuer, Wohnbauförderungsbeitrag). Ein letzter Schritt der Kompetenzübertragung vom Bund an die Länder war die Aufhebung des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes im Jahr 2008, bei der laut Amann die Zweckbindung der Finanzierung in die Obhut der Länder übertragen wurde. Die öffentlichen Ausgaben in Österreich für den geförderten Wohnbau betragen 0,9 Prozent des Bruttoinlandsprodukts, die Aufwendungen der Länder lagen 2013 bei 2,7 Milliarden Euro, die jährliche Wohnungsproduktion liegt bei zirka 30.000 Wohnungen, wobei 80 bis 90 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus aus Mitteln der Wohnbauförderung finanziert wurden (Amann, W. & Pernsteiner, H. & Struber, C. (Hg.), 2014, S. 29).

Christoph Reinprecht zufolge gibt es gegenwärtig in Österreich folgende große Problemstellungen im geförderten Wohnbau: unverhältnismäßig hohe Kostensteigerungen durch Bodenspekulation und zu teures Bauland, vor allem in den Bevölkerungsagglomerationen, eine gesetzliche Überregulierung sowie zu hohe Baustandards. Migration erhöht die sozialen Spannungen, ebenso die Alterspyramide, wachsende Armut und veränderte Familienstrukturen mit der Anforderung an spezielle Haushaltstypologien. Reinprecht zeigt drei für die österreichische Situation bezeichnende Merkmale des geförderten Wohnbaus auf:

- „Der dauerhafte nationale Konsens zur Thematik und Notwendigkeit des gemeinnützigen Wohnbaus.
- Der soziale Wohnbau ‚institutionalisiert‘ und fragmentiert, das bedeutet, dass die einzelnen Bundesländer den Wohnbau gesetzlich und hinsichtlich der Zielsetzung selber definieren, steuern und regeln.
- Es gibt keine einheitliche Definition vom sozialen Wohnbau in Österreich“ (Reinprecht, 2017, S. 215).

Die Voraussetzung für eine behördliche Anerkennung einer Wohnbaugenossenschaft in Österreich ist die Unterwerfung des Unternehmens unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Wohnbaugenossenschaften unterliegen nicht dem Körperschaftsgesetz.

Laut Eva Bauer („Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich“. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive, [www.kurswechsel.at](http://www.kurswechsel.at) 2006, S. 20–27) gibt es drei historische Vorgänger des geförderten Wohnbaus: die Genossenschaftsbewegung, den Dienstnehmer-Wohnbau und den ausgelagerten öffentlichen Wohnbau.

Eva Bauer beschreibt, dass Gemeinnützigkeit zunächst ohne kommunalen, staatlichen Auftrag, aber durch Eingriffe des Staates – Steuerbegünstigungen oder Zugriff auf Fördermittel – in einem Abhängigkeitsverhältnis entstanden sei. „Der Staat bedient sich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Vollziehung seiner Wohnungspolitik“ (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen 1986, 9) zitiert nach (Bauer, 2006, S. 25).

Laut Artur Streimelweger wurden in Österreich im Zeitraum 1945 bis 2007 zwei Millionen Wohnungen gebaut, 70 Prozent der baubewilligten Wohnungen wurden durch Fördermittel mitfinanziert; mit 6,1 Wohnungen Jahresproduktion pro 1000 Einwohner liegt Österreich bei der Wohnungsproduktion im europäischen Spitzenfeld. Strei-

melweger schreibt über den sozialen Wohnbau in Österreich: „Am Beispiel von Österreich lassen sich die vielfältigen Funktionsweisen nachzeichnen: Mit seinen über 880.000 Wohnungen eröffnet der geförderte bzw. soziale Wohnungsbau hierzulande rd. zwei Millionen Menschen den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum. Mehr als zwei Drittel (68%) des sozialen Wohnbaus ‚schultert‘ die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Mit fast 600.000 Mietwohnungen und einem Anteil von 18% am gesamten Wohnungsbestand ist sie der bei weitem gewichtigste Träger. Der Rest (6%) entfällt auf das kommunale Wohnungssegment“ (Streimelweger, 2014, S. 35).

Die österreichische Wohnbauförderung setze primär „auf die direkte Objektförderung in Form niedriger Darlehen oder Annuitätenzuschüsse an Bauträger oder Privatpersonen [...]“. Und weiter: „Durch die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerte Mietpreisbindung auf Bestandsdauer und Vermögensbindung ist gewährleistet, dass die Förderungsvorteile nicht zugunsten privater Eigentümer abgeschöpft werden können, sondern generationsübergreifend den Bewohnern und Wohnungssuchenden zugutekommen“ (Streimelweger, 2014, S. 36). Laut Eva Bauer stellen 500.000 geförderte Mietwohnungen 30 Prozent des österreichischen Gesamtmietwohnungsbestands dar – das zeigt die Bedeutung der rund 200 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

Durch einen effizienten Mitteleinsatz und der Objekt- statt einer Subjektförderung kommt dem geförderten Wohnbau in Österreich laut Streimelweger eine wichtige Aufgabe als Konjunkturstütze zu. Subjektförderung in Form von finanzieller Wohnbeihilfe stellt eine Form der Sozialhilfe dar, die nicht zur Wohnbauleistung und einem ausreichenden Wohnungsangebot beiträgt. Die österreichische Wohnrechtsnovelle von 1999 sichert die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung der Bestandsbauten aus dem geförderten Wohnbau. Diese gesetzliche Steuerungsmaßnahme stellt die Wohnungsversorgung der ökonomisch schwächsten Einkommensschichten sicher und wirkt preissenkend auf den allgemeinen Mietzins.

Die Nachfrage nach Billigstwohnungen wird hauptsächlich aus Bestandsobjekten des geförderten Wohnbaus gedeckt und nicht durch Neubauten mit höherem Mietniveau. Durch den gemeinnützigen Wohnbau liegen die privaten Konsumausgaben für Wohnen in Österreich bei 21,3 Prozent, im EU-Durchschnitt bei 23,8 Prozent. Das durch die Wohnbauförderung erwirtschaftete Geld muss wiederum in Sanierung und Neubau eingesetzt werden.

### 7.3 Der geförderte Wohnbau in Wien

Christoph Reinprecht untersucht die Wiener Entwicklung des geförderten Wohnbaus (Reinprecht, 2017, S. 217–218). Die Gemeindebauten des roten Wien sind ein internationales Vorzeigemodell, das sich hoher Anerkennung erfreut. Das Wiener Modell des gemeinnützigen Wohnbaus ist das politische und soziale Erbe des nahezu ausschließlichen Hegemonieanspruchs der Sozialdemokratie und der Wohnungspolitik seit 1919 (Ausnahme war die Zeit der NS-Diktatur). In Wien sind 60 Prozent der geförderten Wohnungen im Besitz der Stadt, die bis 2004 selbst als Bauträger agierte. Seit 1995 müssen alle geförderten Wohnbauprojekte von einem „Grundstücksbeirat“ begutachtet werden oder sich über einen Bauträgerwettbewerb qualifizieren.

Wien wird bis 2030 auf zwei Millionen Einwohner wachsen, von 2014 bis 2023 werden 135.000 bis 165.000 Menschen zuwandern, woraus sich ein Bedarf von 65.000 bis 75.000 Wohnungen ergibt, diese Zahlen inkludieren die Schutz- und Asylsuchenden nicht.

In Wien sind in einem Beobachtungszeitraum von 20 Jahren die Wohnungskosten von vier auf zehn Prozent gestiegen, der durchschnittliche Anteil für Wohnungskosten inklusive Betriebskosten beträgt in Wien 36 Prozent, im übrigen Österreich

durchschnittlich 25 Prozent. Wien wendet jährlich zirka 650 Millionen Euro für den geförderten Wohnbau, davon rund 330 Millionen für den Neubau, 250 Millionen für Sanierungsmaßnahmen und etwa 70 Millionen Euro für die Subjektförderung auf. Die Mittel für den Neubau sind als Darlehen definiert, die Rückzahlungen der Darlehen finanzieren wieder den geförderten Wohnbau. Der geförderte Wohnbau wird in Wien laut Reinprecht in drei stadtplanerische Themenbereiche eingeteilt:

- *„Innerstädtische Verdichtung und Aufwertung (z. B. Dachböden, Baulücken)*
- *Verbauung von Brachland und ehemalige Gewerbe- bzw. Industrieliegenschaften (ehemaliger Süd- und Nordbahnhof, Seestadt Aspern, Sonnwendviertel)*
- *Neue Gemeindewohnungen und temporäres Wohnen“*  
(Reinprecht, 2017, S. 224–227).

Neue Gemeindewohnungen sind Kleinstwohnungen, bei deren Bezug keine Eigenmittel erforderlich sind, „temporäres Wohnen“ sind Wohneinheiten in Leichtbeton- und Holzbauweise für Zuwanderer und einkommensschwache Personen. Das geförderte Wohnbausystem der sanften Stadtteilerneuerung in Wien im Bereich der gründerzeitlichen Baustruktur wird in Kapitel 4 dargestellt.

#### 7.4 Der geförderte Wohnbau in Deutschland

In Deutschland ist der geförderte Wohnbau im Hoheitsbereich der Bundesländer, die den Markt für das untere Drittel der Einkommensschichten decken sollen. „2014 lebten bereits 54 Prozent der Weltbevölkerung in Städten. Die UN gehen davon aus, dass der Anteil bis 2050 auf 66 Prozent steigen wird“ (United Nations, 2014) und es sei zu erwarten, „[...] dass bis 2100 vermutlich 85 Prozent aller Menschen in Städten leben werden“ (Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. , 2016, S. 13).

„Als sozialer Wohnungsbau wird in Deutschland der staatlich geförderte Bau von Wohnungen bezeichnet. Der soziale Wohnbau ist prinzipiell als Vertrags- und Finanzierungsinstrument organisiert. Durch unterschiedliche Formen von Subventionen (Zuschüsse, Zinsverbilligung) werden die Baukosten gesenkt und eine Miete unterhalb der Kostenmiete ermöglicht“ (Kleefisch-Jobst, U. & Köddermann, P. & Jung, K. (Hg.), 2017, S. 96). „Sieben von zehn Deutschen leben in Städten“ (Kleefisch-Jobst, U. & Köddermann, P. & Jung, K. (Hg.), 2017, S. 8). Die Wohnungsnot ist in der Bundesrepublik Deutschland kein flächendeckendes Problem, sondern betrifft im Speziellen wachsende, wirtschaftlich pulsierende Ballungsräume (München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg). In ländlichen Gebieten und speziell in Ostdeutschland gibt es dagegen eine hohe Anzahl an leerstehenden Wohnungen. „Leistbare“ Wohnungen werden auch aufgrund der beständig steigenden Kauf- und Mietpreise knapper. Neben den einkommensschwachen Schichten wird es auch für die Mittelschicht zunehmend schwierig, diese Kosten aufzubringen.

In Deutschland wurde der Wohnbau gerade in den Zwanzigerjahren des 20. Jahrhunderts in Berlin und Frankfurt von kommunaler Seite vorbildlich gefördert. „Wohnungsnot im frühen 21. Jahrhundert ist Ausdruck der Transformation des Wohlfahrtsstaats insgesamt. Sie ist das Ergebnis gesellschaftlicher Entwicklungen, nationaler, lokaler und supranationaler wohnungspolitischer Entscheidungen und wird die sozialräumliche Struktur und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Städte erheblich verändern“ (Schönig, B. & Kadi, J. & Schipper, S., 2017, S. 13).

In Deutschland wurde der geförderte Wohnbau 1988 abgeschafft, als formaler Auslöser der Gesetzesänderung fungierte der Wohnbauskandal der Neuen Heimat. Die Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB) als Neue Heimat Hamburg (NHH) verursachte einen Finanzskandal, weil sich offensichtlich einige Vorstandsmitglieder an Mietern bereichert hatten und daher die Politik die Gemeinnützigkeit von Wohnbauunternehmen grundsätzlich infrage stellte bzw. abgeschafft



hat. Die Wohnbaugenossenschaften wurden mit Aberkennung der Gemeinnützigkeit privatisiert, was einen katastrophalen Rückgang erschwinglicher Wohnungen zur Folge hatte. *„Nach der Jahrtausendwende zog sich der Bund aus der sozialen Wohnraumförderung zurück und einige Bundesländer, darunter Berlin, stellten (im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen) die Förderung komplett ein“* (Kleefisch-Jobst, U. & Köddermann, P. & Jung, K. (Hg.), 2017, S. 8). Die Privatisierung ließ die Preise der Wohnungen explodieren. Wohnraum in Ballungszentren wurde zur Luxusware, die auch für das Einkommen der Mittelschicht kaum mehr erschwinglich ist. *„Nach einer Untersuchung des Pestel-Institutes von 2012 liegt der Bedarf an Sozialwohnungen bei 5,65 Millionen (gemessen an den bezugsberechtigten Personen). Dieser Bedarf kann nur zu 30 Prozent mit dem vorhandenen Bestand gedeckt werden (das sind Durchschnittszahlen, die Bedarfsdeckungsquote variiert nach Ländern zwischen drei und sechzig Prozent). Der Fehlbestand an Sozialwohnungen beträgt demnach mindestens vier Millionen“* (Kleefisch-Jobst, U. & Köddermann, P. & Jung, K. (Hg.), 2017, S. 17). Die deutschen Genossenschaften verkauften hochwertige Wohnungen mit sehr guten Renditen, minderwertige Wohnungen, die niemand kaufen wollte, verblieben als Mietwohnungen und wurden zum „sozialen Abstellgleis“ für die Niedrigverdiener.

*„Seit 1994 ist die Wohnfläche in Deutschland von 36,2 Quadratmeter auf 46,5 Quadratmeter im Jahr 2014 gestiegen, eine Zunahme um 28,4 Prozent in 20 Jahren. [...] nach denen jährlich bis zu 400.000 Wohnungen in Deutschland gebaut werden müssten. Die aktuellen Fertigungszahlen 2014 von 240.000 Wohnungen liegen weit darunter. Das Pestel-Institut in Hannover geht dagegen von einer höheren Zuwanderung von 300.000 Menschen pro Jahr aus, die es in einen Bedarf von weiteren 40.000 Wohnungen im Jahr übersetzt. [...] kommt es zu einer jährlichen Unterdeckung von 100.000 Wohneinheiten, die zu einem Defizit von 260.000 Wohnungen im Jahr 2015 hinzuaddiert werden müssen“* (Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. , 2016, S. 14–18).

*„Aufgrund budgetärer Nöte verkaufen Kommunen ihre Wohnungsbestände, aber auch ihre Wohnungsunternehmen an (ausländische) Investoren. [...] Nach mehrmaligem ‚Drehen‘ fallen unverwertbare Wohnungsbestände, sogenannter ‚Schrott‘, dann nach einiger Zeit wieder den Kommunen zu“ (Wurm K. , 2006, S. 20).*

Sabine Kraft beschreibt in *„Alle wollen wohnen“*: *„Mitte der 1980er Jahre standen rund vier Millionen Sozialwohnungen zur Verfügung. Heute sind es noch circa 1,5 Millionen, wobei jährlich 100.000 bis 130.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, während lediglich 11.000 pro Jahr neu gebaut werden“ (Kraft, 2017, S. 16).* Kraft ist auch der Meinung, dass es für die Bundesländer besser wäre, mehr in den geförderten Wohnbau zu investieren als in steigende Sozialleistungen (Wohngeld). Die Forderung konservativer Parteien, mehr Eigentumswohnbau zu unterstützen, greift bei den unteren Einkommensschichten nicht, weil sie die notwendige Finanzierung nicht bewältigen können.

Die Privatisierung der geförderten Wohnungen provoziert eine soziale Entmischung, erzeugt sozialgeschichtete, einkommensabhängige Wohnviertel und setzt unweigerlich eine soziale und gesellschaftspolitische Kettenreaktion in Gang. Subventionen wie Wohngeld, Eigentumsförderung oder die Bausparförderung sind Versuche, sozial schwachen Gruppen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

2006 wurde vom Bund über die Föderalismusreform die Wohnraumversorgung an die Länder abgegeben, wobei die wirtschaftliche Situation vieler Kommunen als katastrophal zu beurteilen ist, sodass für die Sanierung oder Wohnungsneubauten kaum Spielraum bleibt.

Die Wohnungssuchenden in deutschen Ballungsräumen (München, Stuttgart, Frankfurt) weichen gezwungenermaßen in die suburbanen Stadtränder oder die Speckgürtel der Städte aus, um finanzierbaren Wohnraum zu finden. Die deutsche Koalitions-

vereinbarung von 2018 will wieder mehr in den geförderten Wohnbau investieren, vorgesehen ist ein Investitionsvolumen von 1,4 Milliarden Euro, was jedoch weniger ist als das staatliche Wohnbau-Investitionsvolumen von Österreich.

## 7.5 Die rechtlichen Grundlagen und die Planungsprozesse im geförderten Wohnbau im Land Salzburg – Politik und gesellschaftliche Verpflichtungen

Der geförderte Wohnbau ist einer der wichtigsten Impulse für die dynamische Stadtentwicklung in der Stadt und im Land Salzburg. Beispielhafte historische Entwicklungen des geförderten Wohnbaus, wie der Gemeindebau des roten Wien, das neue Frankfurt, Wohnbauten der Zwischenkriegszeit in Berlin (Hufeisensiedlung), zeigen, wie wichtige stadtplanerische Veränderungen über den kommunalen Wohnbau erfolgten und bis heute mit großer Beachtung in den Stadtstrukturen wahrgenommen werden.

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 ist ein Gesetz zur Förderung des Wohnbaus und der Wohnbausanierung im Land Salzburg: ([https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/WFG\\_2015\\_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WFG_2015_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf) Seite 5–27) [Zugriff am 17.03.2018].

Es werden der Erwerb, die Errichtung und Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen und der Ankauf von Grundstücken für Zwecke des Wohnbaus gefördert. Der jährliche Gesamtförderungsfinanzsatz beträgt im Land Salzburg rund 141.856.000 Euro. Für den Erwerb von Grundstücken für den geförderten Wohnbau können bis zu 3,5 Prozent der jährlichen Fördersumme beansprucht werden. Das Gesetz enthält hierzu Regelungen wie „die Einhaltung höchstzulässiger

*Grund- und Aufschließungskosten, die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks und die Umsetzung besonderer Wohnformen“.* Die Art der Förderung und Zuschläge erfolgt durch Zuschüsse wie Wohnbeihilfen, Zinsbeihilfen, Darlehen und Bürgschaften. Die förderbare Nutzfläche (ändert sich bei den einzelnen Novellen immer wieder marginal) wird maximal für einen Ein-Personen-Haushalt mit 55 Quadratmetern, einen Zwei-Personen-Haushalt mit 65 Quadratmetern, einen Drei-Personen-Haushalt mit 80 Quadratmetern, einen Vier-Personen-Haushalt mit 90 Quadratmetern und für jede weitere Person mit je 10 Quadratmetern gefördert. Die förderbaren Kosten schließen die Bauwerkskosten, Außenanlagen, Anschlussgebühren, Baunebenkosten, Gehsteigkosten und die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann, ein. Das Gesetz gibt auch hinsichtlich Einkommen und damit verbundener Förderungswürdigkeit genaue *Richtlinien vor und definiert die Rückzahlung von Zuschüssen. Der Förderzuschuss wird mit einem Grundbetrag je Quadratmeter Nettonutzfläche und entsprechenden Zuschlägen pro Quadratmeter bei Zusatzqualitätsnachweisen und sozialen Umständen erstellt.*

In der Stadt Salzburg besetzen oder transformieren Wohnbauten unterschiedlicher Körnung oder Dichte städtische Leerstellen und prägen damit seit dem 20. Jahrhundert nachhaltig das Stadtgefüge. Die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau werden seitens der Politik, der Stadtplanung und der Investoren vor dem eigentlichen Planungsprozess festgelegt. Der Planer ist der Fachmann, der erst danach die komplexe Aufgabenstellung in einem Bauwerk ähnlich einem gordischen Knoten lösen soll. *„Der Architekt ist darauf trainiert, das vorgelegte Problem auf das ‚Wesentliche‘ zu reduzieren. [...] Dabei erwies sich die Technik der Reduktion komplizierter Problemzusammenhänge auf das Wesentliche als trügerisch. Die Verschlechterung unserer Umwelt ist nichts anderes als die Summe dessen, was bei der Planung als unwesentlich unter den Tisch fiel“* (Burckhardt, *Wer plant die Planung?* Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 75).

Cedric Price sieht die Aufgabe des Architekten in „Das Ungewisse – Die Freude am Unbekannten, Cedric Price im Gespräch mit Philipp Oswald, 1991“ folgendermaßen: „Aber da die Herstellung von Architektur langsam vor sich geht, müssen Architekten sehr großzügig sein und sollten vorausdenken. Architekten sollten Formen gesellschaftlichen Wohlergehens erfinden, die man bisher für unmöglich gehalten hat. Sie haben kein Recht, den Leuten vorzuschreiben, wie sie zu leben haben, sondern die Pflicht, ihnen zu sagen, daß sie dies oder jenes noch nicht ausprobiert haben und daß sie es ihnen möglich machen können“ Quelle://www.oswald.de/de/text/interviews/o\_price.html [Zugriff am 30.06.2018.]. Es stellt sich dabei nur die Frage wer, wann und wo dem Architekten zuhören sollte und ob man die Architekten versteht oder verstehen will, außerdem sind Architekten selten „missionarisch tätig“.

In der Stadt Salzburg werden die Planungen für geförderte Wohnbauten mit einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 2000 Quadratmetern meist über offene Realisierungswettbewerbe entwickelt. Die wesentlichen Problemstellungen für die Umsetzung eines qualitativ vollen Bauwerks sollten bereits im Vorfeld der Architekturplanung geklärt werden. Neben der städtebaulichen Untersuchung als erstem Planungsschritt sollte jede stadtteilprägende Bauaufgabe durch Einbeziehung der Öffentlichkeit oder demokratische Vorinformation gesellschaftlich verortet werden.

Weiters wäre es sinnvoll, zunächst städtebauliche Studien als Grundlage für den Wettbewerb und die Ausschreibung zu erstellen. Das Instrument für eine demokratische Planung ist z. B. ein kooperativer Planungsprozess mit Einbeziehung der Stakeholder und Stadtteilvereine, wie es beim Stadtwerkareal Lehen (siehe Kapitel 12.2) durchgeführt wurde. Ähnliche einleitende Planungsprozesse erfolgten, wenn auch in sehr reduzierten und fragmentierten Ansätzen, bei den Projekten Riedenburgerkaserne, Rauchmühle und Rehrplatz. Im Stadtteil Schallmoos (Salzburg-Nord) gibt es mittlerweile einen mehrjährigen Stadtplanungsprozess mit einer sehr engagierten Öffentlichkeitsarbeit zur Neugestaltung des Stadtteils.

Für den Planungserfolg ist es essenziell, den richtigen Zeitpunkt für die Durchführung des Wettbewerbs zu wählen. Zuerst sollten die „Vision“ der Bauaufgabe in Bezug auf das Stadtgefüge und alle wesentlichen Rahmenbedingungen des städtebaulichen Umfelds geprüft und in ein vorbereitendes Abstimmungsverhältnis gebracht werden. Die Zielsetzungen sollten klar definiert werden, die wichtigen Entscheidungsträger (Politik, Stadtplanung, Investoren) müssen die definierten städtebaulichen Positionen und Rahmenbedingungen verstehen und sie auch vertreten.

Erst nach diesen gründlichen Vorbereitungsarbeiten sollte der Wettbewerb, basierend auf einer von der Architektenkammer freigegebenen Ausschreibung, durchgeführt werden. Die komplexen planerischen Fragestellungen müssen zielgenau in den Entwurfsarbeiten abgefragt und von den Planern beantwortet werden. Demokratische Stadtplanung sollte im gesamten Verlauf öffentlich transparent, nachvollziehbar und begründbar kommuniziert werden, sonst findet keine gesellschaftliche Akzeptanz der Planungsabläufe statt.

Johannes Voggenhuber schreibt in seinem Buch *„Berichte an den Souverän“*: *„Nie ist der Gestaltungswille dieser Stadt aus der Bürgerschaft selbst gekommen. Immer kommt er, von außen oder von oben, über die Stadt wie ein Schicksal, ein Heil oder ein Unheil, ein Segen oder Fluch“* (Voggenhuber, 1988, S. 33). Kooperative Planungsabläufe sind somit historisch nicht begründet und ein Bruch mit der von Voggenhuber geschilderten Planungstradition in der Stadt Salzburg. Voggenhuber wurde 1982 zum Planungsstadtrat berufen, damit einhergehend wurden Stadtplanung und Architektur erstmalig zum öffentlichen und medialen Diskurs.

Der von Voggenhuber 1983 gegründete „Beirat für Stadtgestaltung“ in der Stadt Salzburg brachte architektonische und städteplanerische Entscheidungsprozesse, die sich zuvor als einseitiges Planungsspiel von Politik, Verwaltung und Investoreninteressen dargestellt hatten, endlich auf einen fachlich angemessenen Planungsdis-

kurs. Der weisungsfreie Gestaltungsbeirat war kein politisch instrumentalisiertes Gremium, sondern entschied fachlich über die Planungsqualität der Architektur und des Städtebaus. Stadtplanerische Vorgaben und Inhalte für Wettbewerbe wurden von diesem Fachgremium vorbesprochen, das jurierte Projekt wurde von Gestaltungsbeirat bis zur Baubewilligung fachlich begleitet.

Der geförderte Wohnbau in Österreich ist eine gewachsene, unverzichtbare gesellschaftliche Notwendigkeit, die im Vergleich zu den deutschen Gegebenheiten eine wichtige Sozialleistung darstellt. Eine Weiterentwicklung und Verbesserung aufgrund vieler Unzulänglichkeiten ist unumgänglich.

## 7.6 Wohnungspolitik in der Stadt Salzburg

In Bezug auf den geförderten Wohnbau stehen die Interessen von Politik und Gesetzgebung mit jenen der Wohnbaugenossenschaften in einer engen Wechselbeziehung. Die größte Salzburger Wohnbaugenossenschaft Gswb liegt im Eigentum von Stadt und Land Salzburg. Die Vorstandsmitglieder dieser Wohnbauinstitution sind von den politischen Fraktionen bestellte Gemeinde- oder Landespolitiker. Novellen zur Wohnbauförderung werden immer mit den Wohnbaugenossenschaften abgestimmt, bei der Erstellung sind immer Genossenschaftsvertreter Teil der Beratungsgremien.

Die stadtplanerischen und wohnungspolitischen Ziele der Stadt Salzburg sind im „Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)“ als allgemeiner, politischer Konsens zusammengefasst. Die stadtplanerischen und raumplanerischen Inhalte des REK werden exemplarisch dargestellt (siehe Kapitel 10) und in der Stadtteilanalyse hinsichtlich der Einhaltung der vorgegebenen raumplanerischen Ziele geprüft.

Da die größte Salzburger Wohnbaugenossenschaft Gswb im Eigentum von Land und Stadt Salzburg ist, könnte man davon ausgehen, dass die Inhalte des Räumlichen Entwicklungsprogramms vom Bürgermeister und der Salzburger Landesregierung als Eigentümer der Geschäftsleitung der Genossenschaften vorgeschrieben werden.

Zu den Forderungen des REK bzgl. geförderten Wohnbaus und dem Stadtteil Lehen gehören folgende Inhalte:

*„A.2.3.1. Förderung von Innenentwicklung und nachhaltigen Wohnbaukonzepten, etwa durch die Errichtung einer serviceorientierten Beratungsstelle für alle InteressentInnen.*

*A.2.3.6. Umsetzung der im Sozialleitbild festgeschriebenen institutionalisierten ‚Sozialverträglichkeitsprüfung‘ durch ein fachübergreifendes Beratungsgremium, etwa durch Erweiterung der Kompetenzen des Gestaltungsbeirats.*

*A.2.3.7. Die Stadt betreibt beim Landesgesetzgeber, dass die Wohnbauförderung mehr als bisher auch auf Umstrukturierungsmaßnahmen, Revitalisierung und auf Sanierung ausgerichtet wird.*

*A.2.4.3. Errichtung von 3000 neuen Mietwohnungen im Zeitraum 2005–2014 entsprechend dem Bedarfsdeckungsmodell für Mietwohnungen.*

*A.2.5. Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen und sozial verträgliche Besiedlung.*

*A.2.7.1. Festlegungen von Qualitätsstandards im Wohnbau für die Bereiche der Architektur, Freiraum, Soziales, Verkehr und Energie.*



A.2.7. *Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität, des Wohnumfeldes sowie Aufwertung des öffentlichen Raums.*

A.2.7.3. *Bei Neu- oder größeren Umbauvorhaben sollen die Planungs- und Besiedelungsphasen durch die BauträgerInnen unter Einbindung der Betroffenen (WohnungskäuferInnen, MieterInnen, AnrainerInnen) begleitend betreut werden.*

A.2.7.4. *Bei größeren Wohnanlagen sind Sozial-, Begegnungs- und Gemeinschaftsräume vorzusehen und mit einer entsprechenden Infrastruktur auszustatten. Die Standards sollen durch eine Arbeitsgruppe aus Betroffenen und ExpertInnen erarbeitet werden.*

A.2.7.5. *Insbesondere in Verbindung mit dem geförderten Mietwohnbau bzw. bei allen größeren Wohnbauvorhaben ist die Wohnungswirtschaft angehalten, ausreichende Ressourcen (Personal, Stützpunkt etc.) für wohnanlagenbezogene Gemeinwesenarbeit bereitzustellen.*

A.2.7.6. *Bei größeren Wohnanlagen ist die verpflichtende Vorlage eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes vorgesehen, wobei besonders auf ausreichende und attraktiv gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen zu achten ist. Nach Möglichkeit sollten die BewohnerInnen in den Planungsprozess eingebunden werden.*

A.2.9.2. *Förderung der Mitbestimmungsmodelle bei der Planung und Errichtung von Wohnbauten durch frühzeitige Einbindung und echte Beteiligung künftiger Bewohner und Bewohnerinnen.*

B.4.1.2. *Bei größeren Bauvorhaben Zweckbindung eines bestimmten Anteils an Flächen für die Schaffung von öffentlich nutzbaren Grünräumen in Stadtvierteln mit*

*schlechter Versorgung (15 bis 20% der potentiellen Bauplatzfläche) [...] auch Lieferung – Lehen.“*

Für den Stadtteil Lehen sind noch folgende ergänzende Angaben zu finden:

*„C.2.16.2. Die identitätsbildenden Orte, wie die Christian-Doppler- Klinik (CDK), die großen Schulbauten an der Salzach, die Entwicklungsbereiche ‚Neue Mitte Lehen‘ und das ‚Stadt:Werk:Lehen‘, sollen zur Schaffung von Zentralität gestalterisch betont, in die Siedlungsstruktur besser integriert und mit den Freiräumen, der Salzachpromenade und der Glan besser vernetzt werden.*

*C.2.16.3. Für die Ignaz-Harrer- Straße soll ein städtebauliches Gesamtkonzept zur gestalterischen Aufwertung dieses wichtigen öffentlichen Raums entwickelt werden.*

*E.1.8.3. Errichtung weiterer städtischer Seniorenheime zur Sicherstellung einer stadtteilorientierten Grundversorgung, vorzugsweise im Stadtteil Lehen (bereits in Planung), in Maxglan (z. B. Rauchgründe) und im Osten der Stadt“ (Stadt Salzburg, 2008, S. 31–131).*

Die zitierten Forderungen sind politische Zielvorstellungen aus dem REK zum geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen. Diese raumplanerischen Anforderungen werden neben den ausgearbeiteten qualitativen Kennwerten (siehe Kapitel 10) auch als qualitative Beurteilungskriterien für die empirische Untersuchung des „geförderten Wohnbaus des Stadtteils Lehen“ herangezogen.

Seit der letzten Fassung des REK 2007 sind zehn Jahre vergangen, viele wichtige Planungsprozesse, Realisierungsbauten und Freiräume wurden umgesetzt. Die Untersuchung des geförderten Wohnbaus in Lehen soll auch zeigen, ob das REK als wich-

tigstes politisches Steuerungsinstrument für den Wohnbau in Lehen ausreicht oder ob für eine Umsetzung der stadtplanerischen Inhalte neue, zielführendere Strategien notwendig sind und ob die Forderungen des REK zur Gänze oder teilweise oder gar nicht erfüllt wurden.

Grundsätzlich ist das REK ein umfangreiches, qualifiziertes Raumplanungsregelwerk, das, sollte es auch tatsächlich angewandt werden, eine solide Basis für stadtplanerische Entscheidungen bildet.

Nach den beiden Weltkriegen war die Ankurbelung des Wohnbaus in der Stadt Salzburg eine demografische Notwendigkeit (siehe Kapitel 9), vor allem wegen der großen Anzahl an Flüchtlingen (70.000 Flüchtlinge nach dem Zweiten Weltkrieg) kam ihr ein hoher Stellenwert zu. Mit der Forcierung des Wohnbaus wurden neue Arbeitsplätze geschaffen und eine ökonomische Grundversorgung vieler Bewohner sichergestellt. Neuer Wohnraum war für viele Menschen, die ihre Wohnungen durch Kriegszerstörung verloren hatten oder als Flüchtlinge in provisorischen Holzbaracken leben mussten, ein Neubeginn (siehe Abb. 4, Barackenschande).

Dass die politischen Verflechtungen der Salzburger Gemeindepolitik mit den Akteuren des Wohnbaus viele Schwierigkeiten und kritisch zu betrachtende Problemfelder eröffneten, zeigt Johannes Voggenhuber in seinem Buch *„Berichte an den Souverän“* auf: *„Sowohl 1918 als auch 1945 wird die Demokratie auf den Trümmern eines Weltkrieges errichtet. An ihrem Beginn stehen jemals Wohnungsnot, Obdachlosigkeit, Flüchtlingselend und der Zusammenbruch der Wirtschaft. Jedes Mal ist es ihre erste Aufgabe, die Bauwirtschaft anzukurbeln“* (Voggenhuber, 1988, S. 40). Voggenhuber beschreibt, dass der Entwurf des Flächenwidmungsplans der Stadt Salzburg aus dem Jahr 1960 ein wichtiger Entstehungsgrund für die Gründung der Salzburger Bürgerliste, einer Bürgerinitiative, die weiter für den Schutz großer Landschaftszonen im Süden der Stadt und den Erhalt der Altstadt kämpfte, gewesen sei. Die Bürgerlis-

te kam bei der Gemeinderatswahl 1982 in den Gemeinderat, Voggenhuber wurde in der Gemeinderatswahl 1982 zum Stadtrat gewählt und reformierte die Stadtplanung in dem „Salzburger Modell“. Er beurteilt die Flächenwidmung von 1960: *„Obwohl die Stadt noch über große Reserven unbebauten Baulands verfügt, werden ohne städtebauliche Analysen, ohne Entwicklungskonzept und ohne Befassung der Bürger über 10 Quadratkilometer, das sind über 1000 Hektar oder über 10 Millionen Quadratmeter, zusätzliches Bauland ausgewiesen. Die für den Wohnbau bestimmten Flächen (714 Hektar reines Wohnbaugebiet und 131 Hektar – das sind 50 Prozent – des gemischten Baugebietes) entsprechen selbst mit der Baudichte einer großzügigen Gartenstadt einem Zuwachs von 150.000 Einwohnern“* (Voggenhuber, 1988, S. 41). Beispiele wie der Flächenwidmungsplan von 1960 zeigen, wie Politik die Bodenspekulation begünstigt.



Abbildung 4 Barackenlager an der Hans-Sachs-Gasse in Lehen  
Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 581

## 7.7 Die Aufgaben des geförderten Wohnbaus – Zeitachse

Der gemeinnützige Wohnbau in Salzburg definiert seine wichtigste gesellschaftliche Aufgabe darin, „leistbare“ Wohnungen zu schaffen, und ist gesetzlich verpflichtet, die Gewinne wieder in den Wohnbau zu investieren (Genossenschaftsgesetz, 2018) Quelle: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001680>. [Zugriff am 30.06.2018].

Die Rahmenbedingungen für die zu errichtenden Wohnungen werden durch das REK vorgegeben. Die Wohnbauförderung des Landes Salzburg stellt keine qualitativen Anforderungen an die Planung und berücksichtigt keine raumplanerischen Vorgaben, etwa ob der Wohnbau im Stadtraum oder im Speckgürtel zu planen ist. Die Wohnbauförderung macht keine Angaben zur Qualität der halböffentlichen Aufschließungsflächen und allfälliger Gemeinschaftsräume, ob der Wohnbau flexibel genug sein soll, neben dem Wohnen auch andere Funktionen aufzunehmen, ob die Architektur einen Kontext zur Stadt aufbauen soll oder nicht, wie die Nutzung oder Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen (Freiräumen) zu planen ist und schon gar nicht darüber, wer die Planungen qualitativ beurteilen soll.

Dass die Wohnbauförderung keine gesetzlich verankerten Gestaltungsvorgaben festschreibt, ist auf der einen Seite sicherlich sinnvoll, eine fachliche Qualitätskontrolle öffentlicher Bauwerke sollte dennoch von unabhängigen Beurteilungsgremien durchgeführt werden und nicht von Beamten der Wohnbauförderung. Eine von der Wohnbauförderungsstelle des Landes unabhängige, externe Qualitätskontrolle sollte keine rechtliche Kann-Bestimmung, sondern eine gesetzliche Muss-Vorgabe sein.

Die Begutachtungsqualität und die Zusammensetzung der Gestaltungsbeiräte in Stadt und Land sind sehr heterogen und es gibt hier ein starkes Stadt-Land-Gefälle in der Auswahl der Jury, die in den Landgemeinden oft auch mit Beamten (Bezirks-

architekten) besetzt wird. In Städten mit mehr als 5000 Einwohnern (Oberndorf, Hallein, Saalfelden, Zell am See) gibt es Gestaltungsbeiräte. Grundsätzlich entscheiden der Bürgermeister und Gemeinderat über Architekturprojekte, Flächenwidmung und Raumplanung. Da es sich im ROG §62 um eine Kann-Bestimmung handelt, greifen nur wenige Landgemeinden im Bundesland Salzburg auf die Möglichkeit zurück, freiwillig einen Gestaltungsbeirat beizuziehen. Die Landesregierung hat bei der Raumordnung nur eine Kontrollfunktion, eine stärkere Einbindung des Landes in Entscheidungsprozesse wäre vorteilhaft.

## **7.8 Die bauliche Tragstruktur und die Thematik der Tiefgaragen im geförderten Wohnbau**

Im Hinblick auf eine allfällige Anpassung einer Wohnung an die geänderten Bedürfnisse des Bewohners hat eine Skelettkonstruktion, die horizontale oder vertikale Veränderung einfach zulässt, im Wohnbau Vorteile gegenüber einer Tragwerkkonstruktion mit massiven tragenden Decken, Außenwänden und Schotten. Schon die gründerzeitlichen Wohnbauten mit ihren tragenden Außenmauern und einer tragenden Mittelwand haben eine hohe Flexibilität in der Nutzungsanpassung. Wandelbare Wohnungsstrukturen durch einen hohen Vorfertigungsgrad könnten die Anforderungen des Zeitwandels berücksichtigen und ein wirtschaftliches Argument für die Kosteneinsparung im geförderten Wohnbau sein.

Jeder Wohnbau, der in den letzten 20 Jahren in der Stadt Salzburg realisiert wurde, verfügt über eine Tiefgarage. Die individuelle Mobilität wird sich laut prognostizierten ökonomischen wie auch ökologischen Entwicklungen in der Zukunft stark verändern. Sollte die Kapazität der Tiefgaragen mit mindestens 1,2 Pkw-Stellplätzen je Wohnung einmal nicht mehr oder nicht mehr zur Gänze ausgeschöpft werden, weil



das Auto zum Luxusartikel für wenige Menschen wird, verfügt man über große ungenutzte, nicht belichtete, unterirdische Kubaturen, deren zukünftige Nutzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht überdacht wurden. Die Raumhöhe in Tiefgaragen von 2,1 bis 2,3 Metern könnte ein großes Handicap für eine allfällige Umnutzung von Tiefgaragen darstellen.

Hochgaragen erhöhen die Außenkubatur, bieten gegenüber unterirdischen Garagen gewisse Vorteile, wie z. B. Tageslicht, wirtschaftliche Skelettkonstruktion aus Fertigteilen und weniger Aushub. Hochgaragen haben außerdem ein großes zukünftiges stadtmorphologisches Nutzungspotenzial hinsichtlich einer Umnutzung (Beispiel: Wohnlofts Gleisdreieck, Hochgarage von Renzo Piano in Berlin wurde umgenutzt).

Diese zwei Beispiele – Tragkonstruktion und der Tiefgaragen – zeigen, dass die einseitigen, hinsichtlich der Zeitnutzung nicht komplex gedachten Planungen im geförderten Wohnbau in absehbarer Zeit große Herausforderungen verursachen werden. Die Qualitätskontrolle sollte der baulichen Wandlungsfähigkeit unbedingt mehr Aufmerksamkeit widmen.

Wohngebäude mit einer möglichen Nutzungsdynamik werden von einer Gesellschaft mit sich verlagernden Lebensschwerpunkten, sich ändernden Familienstrukturen und sich wandelnder Beschäftigungsabhängigkeit leichter angenommen. Um auf die gesellschaftlichen Veränderungen reagieren zu können, muss die Gebäudematrix schon im Voraus auf gesellschaftliche Entwicklungen ausgerichtet werden.

Die Qualitätsbemessung eines Gebäudes könnte auch über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Qualitätsentwicklungen brauchen für die Umsetzung innovativer Inhalte zunächst den geistigen Planungswettbewerb. Prototypische Bauten müssten weiterentwickelt werden, so entsteht eine gelebte Planungskultur, ein „Work in progress“.

Nicht jeder Wohnbau muss hinsichtlich seiner ökonomischen Tragstruktur neu erfunden werden, wirtschaftliche und nutzungsoffene Baustrukturen sind anpassbar und auch wiederholbar. Die Wohnbauförderung unterstützt nur passiv die Qualitätssicherung des Wohnbaus, mit der Möglichkeit, Gelder für Wohnbauwettbewerbe zu lukrieren, verlangt aber nicht den Wettbewerb als Qualitätsnachweis bzw. einen angemessenen Umgang mit öffentlichen Geldern.

Lucius Burckhardt sieht auch die Notwendigkeit der offenen Systeme und der Polyvalenz der Architekturplanung: *„Aber es ist gerade die Qualität eines Gebäudes, daß es eben nicht eine determinierte Nutzung hat, sondern eine mehrfache, daß eine Mehrfachnutzung möglich ist, also eine gewisse Polyvalenz der Räume, denn – ich denke jetzt in der städtebaulichen Kategorie – nur die Polyvalenz macht das möglich, was die Stadt überhaupt ausmacht, nämlich die Überlagerung von Nutzungen“* (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 40). Burckhardt betont die Wandlungsfähigkeit der Architektur wie auch der Stadt und ihrer Nutzungen. Offene, wandlungsfähige Wohnungsstrukturen sind in der Langzeitnutzung sehr wirtschaftlich und erst dadurch nachhaltig.

## 7.9 Stadtplanerische Vorgaben im geförderten Wohnbau

Die komplexen stadtmorphologischen Grundlagen für den Wohnungsneubau sollten immer im Einzelnen an konkreten individuellen Orten qualitativ beurteilt werden und entziehen sich somit inhaltlich den gesetzlich verpflichtenden quantitativen Beurteilungskriterien der Salzburger Wohnbauförderung. *„Wesentlich für die dauerhafte Akzeptanz und Stabilität sozialen Wohnungsbaus ist die Suche nach stadträumlich vernetzten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen, aber auch bezahlbaren Formen sozialen Wohnungsbaus“* (Schönig, B. & Kadi, J. & Schipper, S., 2017, S. 21).



Das architektonisch morphologische Konzept und die Freiraumqualitäten sind im Einzelnen im Sinne einer sozialen und nachhaltigen Stadt mit höchsten Anspruchskriterien zu prüfen. Ökonomische und ökologische Parameter sind weitere wesentliche Beurteilungskriterien, aber die primäre Fokussierung auf Ökologie reicht keinesfalls für eine umfassende Beurteilung des geförderten Wohnbaus aus.

## 7.10 Der Gestaltungsbeirat in der Stadt Salzburg

Die Prüfung dieser oben beschriebenen Qualitätskriterien erfolgt in der Stadt Salzburg durch die Stadtplanung und den Gestaltungsbeirat. Ob die Beurteilung der eingereichten Projekte hinsichtlich aller städtebaulichen und architektonischen Kriterien bestmöglich erfolgt, wird von einzelnen Bauherren (siehe Fragenbeantwortung qualitative Inhaltsanalyse Kapitel 11) entsprechend unterschiedlich beurteilt, ist aber die gelebte, verortete und breit akzeptierte Planungskultur. Fast alle Bauherren sehen die Architekturwettbewerbe positiv und begrüßen die Funktion des Gestaltungsbeirats.

Bei der Beurteilung einzelner Wohnbauprojekte mangelt es aber oft an der speziellen städtebaulichen Auseinandersetzung (siehe Kapitel 12) mit dem Stadtteil und der Stadt als Ganzes. Wohnbauprojekte müssten im Einzelnen neben der architektonischen Betrachtung im komplexen historischen, gesellschaftlich-sozialen, landschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Zusammenhang vorbereitet und in der Planung bewertet werden. Die oft dicht aufeinanderfolgenden Tagesordnungspunkte einer Gestaltungsbeiratssitzung, die zirka sechs Mal im Jahr abgehalten wird, können den Beiratsmitgliedern nur beschränkt Einblick in das städtebauliche Umfeld eines Bauplatzes geben. Einzelne Kritikpunkte der Bauträger (siehe qualitative Inhaltsanalyse Kapitel 11), u. a. dass die Vermittlung von Beurteilungen seitens des Beirats

manchmal zu „professoral“ erfolge oder dass der Beirat die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung nicht kenne, sind nachvollziehbar und sollten möglichst ausgeräumt werden. Es ist unwahrscheinlich, dass alle Beiratsmitglieder sämtliche lokalen Gesetzgebungen im Detail kennen, sie sollten aber von ihren Beratern über bestimmte Kerninhalte informiert werden. Wichtig erscheinen neben der Beurteilung der Einzelprojekte auch die reflexive Nachlese und eine kritische Dokumentation hinsichtlich der Qualitätsumsetzung durch den Bauprozess. (Vergleiche hierzu Projekt Stadtwerkareal, Kapitel 12.2, das ohne wissenschaftliche Begleitforschung und ohne ausreichende wissenschaftliche Dokumentation durchgeführt wurde.)

Häufig werden bei der Qualität des Freiraums signifikante Abstriche gemacht, weil gerade in diesem Bereich von den Wohnbaugenossenschaften ein Einsparungspotenzial erkannt wird, als Beispiele seien das Freiraumkonzept des Stadtwerkareals und der Gartenstadterweiterung in Aigen (siehe Kapitel 12.2.3) zu nennen. Ob bei Wettbewerbsverfahren wie z. B. im Stadtteil Lehen die Beurteilung der einzelnen Wohnbauprojekte in einer umfassenden Stadtteilanalyse und im stadtteilspezifischen Kontext erfolgte, ist in den Wettbewerbsausschreibungen im sogenannten B-Teil nur bedingt nachvollziehbar. Ob eine Jury, deren Mitglieder für einen oder zwei Tage von auswärts nach Salzburg kommen, den Wettbewerbsauslobungstext auch nur gelesen hat und zuvor bei dem Kolloquium anwesend war, genügend Einsicht in komplexe stadtplanerische Problemstellungen hat, ist anzuzweifeln. Bekommt der Städtebaudiskurs in der Jurysitzung nicht den entsprechenden Stellenwert, ist eine Verzettelung in eine rein funktionale oder gestalterische Beurteilung oft die Entscheidungsgrundlage für den ersten Preis.

Stadträumlich müssen gerade Wohngebäude und ihre Freiräume mit anspruchsvollen Qualitätskriterien in Verbindung mit ihrem großräumigen Umfeld gesehen werden. Die einzelnen gebauten „Stadtzellen“ sollten in dem Stadtteil über den fließenden Freiraum verknüpft werden, der sich tunlichst auf die menschliche Geschwindigkeit

des Gehens und des Erlebens des öffentlichen Raums in der Langsamkeit ausgerichtet und nicht auf die Geschwindigkeit des Fahrens in der Stadt ausgelegt sein sollte. Jan Gehl setzt sich in seiner Publikation „*Städte für Menschen*“ mit dem menschlichen Maßstab, den Sinneswahrnehmungen und mit der Nachhaltigkeit der Stadt auseinander. Im Kapitel „*Gute Städte für Fußgänger*“ schreibt Gehl über „*psychologische Aspekte des Gehens*“. „*Die ‚Perspektive der ermüdenden Distanz‘ beschreibt eine Situation, in der ein Fußgänger die ganze vor ihm liegende Strecke auf einen Blick erfasst. Der Weg ist gerade und scheinbar endlos, verspricht keine interessanten Anblicke am Wegesrand und ermüdet daher schon, bevor überhaupt ein Schritt getan wurde*“ (Gehl, 2016, S. 149).

Der Freiraum, also der öffentliche Raum, ist neben den Anforderungen an die Diversität (gesellschaftlich wie auch architektonisch) der Stadt das wichtigste Verbindungsglied der einzelnen „korrespondierenden oder autistischen Stadtzellen“.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass geförderter Wohnbau meist eine reine Anhäufung von Wohnungen produziert, was auf die vorgegebenen Kriterien, die Rahmenbedingungen der Bebauungspläne (REK) und politische Vorgaben zurückzuführen ist. Der geförderte Wohnbau finanziert ausschließlich Wohnungen für Menschen und Autos, aber keine städtische Infrastruktur. Öffentliche Nutzungen, wie Kindergärten oder Schulen, liegen im Verantwortungsbereich der Kommunen, die diese Kosten auch tragen müssen, und sind nicht Aufgabe des geförderten Wohnbaus.

Infrastruktur, wie kleinteilige Geschäfte und Nahversorger, Coworking-Spaces, Sozial- und Bildungseinrichtungen, Galerien, Atelierwohnungen (Sockelzonennutzungen), wird von den Wohngenossenschaften nur auf politischen und stadtplanerischen Druck geschaffen. Das Niveau der Qualitätssicherung der Planung in Salzburg ist hoch, aber in Bezug auf die städtebauliche Beurteilungsdimension und die Vorbereitung der Wettbewerbsverfahren verbesserungsfähig. Ob bei der Zusammenstellung

des Gestaltungsbeirats zur Beurteilung von Großprojekten des geförderten Wohnbaus auf die Disziplin des Stadtplaners und der Sozialwissenschaft verzichtet werden kann, sollte gründlich überdacht werden. Architekten sind Universalisten, aber im Bereich der Sozialplanung Laien. Wohnbauplanungen vor allem im urbanen Umfeld sind zu komplex, um einseitig von Architekten und Landschaftsplanern ausgeführt zu werden.

### **7.11 Allgemeine Problemstellungen für die Wohnbaugenossenschaften in der Architekturplanung**

Dass Wohnbaugenossenschaften unter bestimmten stadtplanerischen Vorgaben auch Infrastruktur wie Kindergärten, Altenheime oder Bürobauten im Zusammenhang mit dem geförderten Wohnbau umsetzen, kommt selten, aber doch vor. In Salzburg werden Sockelzonennutzungen nur über Fremdfinanzierung ermöglicht. Nachdem die Wohnbaugenossenschaften in dieser Angelegenheit kaum Praxis mitbringen und es sich dabei um einen hohen Aufwand handelt, werden diese Planungen nur selten in Erwägung gezogen. Kommunale Einrichtungen wie z. B. Kindergärten werden widerstandslos (aufgrund der sicheren, langfristigen Mieteinnahmen) von Genossenschaften als Bauträger errichtet und von der öffentlichen Hand finanziert.

Die Vermietung von Geschäften sowie ein häufiger Wechsel von Mietern und/oder Nutzung führen zu einem erhöhten Arbeitsaufwand für Wohnbaugenossenschaften. Ein Leerstand bedeutet Mietausfall, was ein finanzielles Problem darstellt. Ein offensives Vermarkten von Gewerbeimmobilien verlangt eine professionelle Geschäftsstruktur, die Wohnbaugenossenschaften üblicherweise nicht aufweisen. Für jede Mietwohnung hingegen gibt es wegen des Wohnungsmangels lange Listen an Bewerbern und Interessenten, also keine Leerstände der Immobilien.

Genossenschaften verwalten die von ihnen errichteten Gebäude meist über genossenschaftseigene Hausverwaltungen und sind mit den üblichen Schwierigkeiten der Gebäudeerhaltung, Gebäudereinigung und sozialer Konflikte in Wohnbauten vertraut. Diese programmierten Konflikte in Wohnbauten sollen auf Anforderung der Hausverwaltungen tunlichst nicht durch planerische Experimente der Architekten hervorgerufen werden. Zu vermeidende Ausführungen sind z. B. offene Laubengänge, die einen Mehraufwand bei Schnee, Regen und wegen Verschmutzung verursachen. Geschlossene Laubengänge überhitzen im Sommer, wenn sie nicht nach Norden ausgerichtet sind. Soziale Konflikte können durch spielende Kinder entstehen, besonders anfällig sind Männer im Alter von 50 plus. Das oberste Credo im Planungsregelwerk der Hausverwaltungen ist neben der Dauerhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit der Konstruktion und der eingesetzten Materialien die Vermeidung „sinnloser Kosten“. Jede Salzburger Wohnbaugenossenschaft gibt den Planern eine Vorgabensliste, die tunlichst einzuhalten ist. Neben den Vorgaben für den Hochbau ist auch festgehalten, dass die Freiräume wenig Pflegearbeit verursachen sollen, möglichst viel Freibereich sollte den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden, womit diese Bereiche von privater Seite zu pflegen sind.

Erhaltungs- und Pflegekosten werden auf den Mietzins umgeschlagen (Nebenkosten). Nachdem der geförderte Wohnbau möglichst niedrige Mieten verspricht, sollten diese Kosten gering gehalten werden. Der Freiraum, außer die Erschließungswege, sollte am besten gänzlich privatisiert werden, damit die Eigentümer (Mieter) für dessen Pflege selbst verantwortlich sind und sich keine weiteren Reibungsflächen, kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand und keine unnötigen Kosten ergeben.

Die Wohnbaugenossenschaften sehen die „öffentlichen Wohnbaufreiräume“ hinsichtlich der potenziellen Haftungsgefahr lieber in der Verantwortung der Kommune und vertreten meist die Meinung, dass die Stadt die Haftung und die Erhaltungskosten für öffentlich zugängliche Freiräume übernehmen sollte.

Der Ruf nach wirtschaftlichen Hausverwaltungskosten ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Bedeutung des öffentlichen sozialen Freiraums sollte weit höher bewertet werden als Wirtschaftlichkeit und Haftungsfragen. Die Stadt, die einerseits öffentliche Räume fordert, sollte sich andererseits auch an Verantwortung, Finanzierung und Erhalt dieser Flächen beteiligen. Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg gibt klare Rahmenbedingungen für die Freiraumplanung (siehe Kapitel 7.6).

Die freiwillige Freiraumgestaltung der Genossenschaften bezieht sich meist auf die Pflanzung von einem Mindestmaß an Ziergrün und grüner Garteneinfriedungen und die Errichtung von Kinderspielplätzen mit Mindestgrößen und Ausstattung laut Vorgaben der lokalen Gesetzgebung (Bautechnikgesetz). Dass manche Wohnbaugenossenschaften gern mehr Qualität im Freiraum zulassen würden, scheitert immer wieder an der Kostenthematik und den von der Wohnbauförderung vorgegebenen Kostenobergrenzen.

Öffentliche Räume sind für die Bauherren des geförderten Wohnbaus meist nur „Spielwiesen“ der Architekten, Stadtplanung und Freiraumplaner, die später nur Probleme und Arbeit erzeugten. *„Sozialer, geförderter Miet- und Eigentumswohnbau eignet sich weder als Spielfeld für experimentelle Architektur noch zur Schaffung von Baudenkmalern für das Ego von Architekten und Bauträger“* (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014, S. 142). Der Verfasser dieses Zitats war leitender Direktor einer Wohnbaugenossenschaft und scheint vergessen zu haben, welche Leistungen der genossenschaftliche Wohnbau in Berlin, Frankfurt und Wien in den Zwanziger- und Dreißigerjahren erbracht hat, Bauwerke wie die Hufeisensiedlung (Berlin), das Neue Frankfurt (Weltkulturerbe) oder der Karl-Marx-Hof in Wien (Weltkulturerbe) stehen für diesen Qualitätsanspruch. Diese Bauwerke waren in ihrer Zeit mehr als ein Experiment, waren Innovationen der ersten Stunde und zeigen bis heute ihren gesellschaftlichen und kulturellen Wert und die hohe Lebensqualität für Generationen von Bewohnern.

Werden keine Experimente im Wohnbau gemacht, gibt es keine Innovation und keine Weiterentwicklung. Bei einer Nichtausführung von gestalteten Freiräumen führen die Wohnungsgenossenschaften häufig die engen Förderkosten an (z. B. Stadtwerkareal), weil diese Kosten wegen drohender Budgetüberschreitungen „scheinbar“ nicht zu verantworten sind.

Wenn eine Architekturplanung im geförderten Wohnbau gemeinsam mit Landschaftsplanern entwickelt wird, diese Planungen in mehrfachen Sitzungen des Gestaltungsbeirats von einer Landschaftsplanerin beurteilt und qualitativ verbessert werden, ist eine nachträgliche Einsparung der geplanten Freiräume nicht nur ein großer Verlust an Lebensqualität, sondern auch eine zutiefst peinliche Vorgehensweise, die zur Absurdität verkommt. Selbstverständlich muss parallel zur gesamten Planung eine professionelle Kostenkontrolle erfolgen. Andernfalls müssen unter Umständen wegen mangelnder Reserven Freiräume eingespart werden.

Das ROG (Salzburger Raumordnungsgesetz) umfasst zwei sich bedingende Stufen des Bebauungsplans, erstens den Grundstufenplan und zweitens, darauf aufbauend, den Aufbaustufenplan. Die beiden behördlichen Planungsstufen unterscheiden sich im jeweiligen Detailierungsgrad hinsichtlich der Anforderungen an den Bauträger. Der Aufbaustufenplan ist eine stadtplanerische Verordnung, die den Bauträger in die Pflicht nimmt, diese auch tatsächlich umzusetzen.

Die Baubehörde hat bei der bautechnischen Abnahme von Wohnbauten kaum rechtlichen Handlungsspielraum für die Qualitätskontrolle in Bezug auf die Einhaltung der Freiraumplanung, somit müsste auch hier der Gesetzgeber (Land Salzburg) entsprechende Qualitätssicherungsmaßnahmen und entsprechende Verordnungstexte erlassen. Die Einhaltung von Freiraumplanungen sollte genauso wie die der technischen Anforderungen bei Abnahme des Bauwerks geprüft und eingefordert werden.

## 7.12 Der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg – Wohnformen und Grundrisstypologien

Die Genossenschaften sind durch politische und gesellschaftliche Vorgaben genötigt, sich bei Einzelprojekten auf gesellschaftliche Veränderungen – wie Wohnformen für alte Menschen, betreutes Wohnen, interkulturelles Wohnen, integriertes Wohnen, ökologisches Wohnen, Generationenwohnen – auf das sogenannte „Themenwohnen“ einzulassen. Manche Salzburger Wohnbaugenossenschaften setzen die „Themenwohnbauten“ vor allem in Bezug auf Ökologie oder soziale Diversität bisweilen engagiert um. Ein Beispiel dafür ist der „Wohnbau Rosa Zukunft“, ein Mehrgenerationenwohnen mit einer Mischung aus gewerblichem und gefördertem Wohnbau im Stadtteil Taxham. Die einzelnen Vorzeige- und Pilotprojekte geben den Anschein von einem offenen, gesellschaftsorientierten Wohnungsmarkt. Themenwohnen ist besser als Wohnbau ohne inhaltliche Diversität, es hat aber den Anschein, dass es sich dabei eher um eine Beschwichtigungsstrategie der generell unzeitgemäßen Wohnungspolitik handelt.

Wäre Diversität im Wohnungsbau selbstverständlich, müsste sie nicht über die Umsetzung von Themenwohnen als Lösungsansatz gesucht werden, außer es geht um tatsächliche Innovationen und Forschungsprojekte. *„Entgegen der Einsicht, daß es in einer hierarchisch gegliederten Gesellschaft keinen Raum geben kann, der nicht das Abbild dieser Hierarchie ist, versuchte die moderne Planung räumlichen Segregationsprozessen zu widerstehen und widmete sich mit Hilfe der sozialen Wohnungsbauprogramme erfolgreich der sozialen Durchmischung der Stadt“* (De Bruyn, Das Kompakte und das Poröse, 2000, S. 73). In der Stadt Salzburg gibt es wenige geförderte Wohnbauten mit einer programmatischen oder konzeptionellen Anforderung an den Architekten. Die wenigen konzeptiven Wohnbauten sind meist durch besondere Umstände oder durch die Initiative einzelner Personen unter Mitwirkung einzelner Stakeholder eher zufällig entstanden (siehe Kapitel 12.2). Meist wird Themenwohnen in



Form von ökologischen Wohnbauten wie Passiv-Wohnbauten (Samer Mösl – Heimat Österreich, oder Itzling, Ofnerstraße – Gswb), altersgemischten Wohnbauten (Rosa Zukunft – Salzburg Wohnbau und Die Salzburg) oder Wohnbauten mit betreutem Wohnen, Wohnheimen und geförderten Mietwohnungen (Parklife, Siebenstädterstraße Lehen – Die Salzburg) realisiert.

Das vielleicht außergewöhnlichste Pilotprojekt – hinsichtlich der Komplexität der Planungsabläufe –, das weit über die Zonierung des Themenwohnens hinausragt, ist das Stadtwerkareal. Beim Großteil der neu errichteten Wohnungen kommt es immer noch zu einer Zonierung von Gesellschaftsschichten entsprechend ihrer Herkunft, sozialen Stellung und ihrer finanziellen Potenz. Es ist klar ersichtlich, dass die schwächsten Bevölkerungsmitglieder in „Mietblöcken“ mit meist hohem Migrantenanteil an den schlechtesten Positionen eines Baugrundstücks verortet werden, während für Wohnungskäufer die geschützteren Bauflächen mit weniger Immissionsproblemen vorgesehen sind. Ein typisches Beispiel bietet der Wohnbau Rauchgründe (siehe Kapitel 12.7), ebenso die Gartenstadt Aigen, wo die Mietwohnungen entlang der Bahnlinie und der stark frequentierten Aigner Straße liegen und sich die Eigentumswohnungen vom schallabsorbierenden Mietwohnbau geschützt dahinter liegend befinden. Die Menschen werden offensichtlich nach Einkommen zoniert. Viele Personen sind Mieter, weil sie sich kein Eigentum leisten können, und werden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stellung baulich verortet, wodurch eine Durchmischung der Einkommensschichten unterbunden wird. *„[...] man müßte damit beginnen, wieder dafür zu sorgen, daß öffentlich geförderter Wohnungsbau mit ‚freifinanziertem‘ gemischt werden kann. Der alte soziale Wohnungsbau für ‚breite Schichten der Bevölkerung‘ war im Wohlfahrtsstaat ein überaus wirkungsvolles Mittel dafür, daß sich Einkommensunterschiede nicht kraß im Stadtgefüge abbilden konnten. ‚Fehlbelegungsabgaben‘ und die Berechtigungseinschränkung auf Sozialfälle haben diese Wirkung häufig so weit geschwächt, daß genau das Gegenteil der ursprünglichen Absicht eintrat: Die Segregation wird gefördert“* (Sieverts, Mythos der Alten Stadt, 2000, S. 174–175).

Häufig argumentieren Wohnbaugenossenschaften, dass die Verwaltung der Bauwerke bei klarer Zuordnung von Miete und Eigentum in einzelnen Gebäuden weniger Aufwand und geringere „soziale Problemstellungen“ mit sich bringt. Die Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten in den benachteiligten Bauzonen des Stadtgefüges – weil ruhigere, zentralere Bauplätze mehr kosten und vom freifinanzierten Wohnbau besetzt werden – führt zur Segregation. Wer kauft schon gern eine Wohnung, wenn auf dem Nebenbalkon regelmäßig Schafe geschächtet werden (z. B. Goethesiedlung Salzburg-Itzling in den Neunzigerjahren).

Das Zusammenleben verschiedener ethnischer Gruppen ist meist problematisch und erfordert Schlichtungsarbeit der Magistratsabteilung für Sozialangelegenheiten und der Hausverwaltung der Genossenschaften, die jedoch häufig damit überfordert sind. Gebaute soziale Treffpunkte in Wohnbauten ermöglichen nicht nur ein geselliges Miteinander, sondern sind oft auch ein Ort für soziale Konflikte. Die vom REK proklamierten Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnbau sind, wenn überhaupt vorhanden, meist überflüssige Abstellräume im Keller mit der Bezeichnung Hobbyraum, also Restflächen, die letztlich oft zu Abstellflächen verkommen.

Die Planung der privaten Wohnungen und ihrer individuellen Freiräume ohne direkten Kontakt und Einsicht zu den Nachbarwohnungen ist gängige Vorgabe der Wohnbaugenossenschaften an die Architekten. Die Gruppendiskussion der Bewohner in Lehen (siehe Kapitel 19.1.6) zeigte, dass die Uneinsehbarkeit der privaten Freiräume ein wichtiges Qualitätskriterium darstellt.

Die wirtschaftliche Planung mit öffentlichen Geldern verlangt den ökonomischen Umgang mit Raumzonen außerhalb der Privatwohnung, und so lässt sich der Verzicht von sozialen Gemeinschaftsräumen seitens der Bauträger leicht begründen. Die Verordnungen der Salzburger Wohnbauförderung, nur Wohnungen und Stellplätze zu fördern, werden mit besonderem Eifer durch die Wohnbaugenossenschaften erfüllt,

Planungs- und Förderungsinhalte, die nicht ganz in das Weltbild der „Wohnbaufabrikanten“ passen, werden meist vorsorglich vergessen, weil sie der Maximierung der Anzahl der Wohnungen im Weg stehen und außerdem „nicht finanzierbar“ sind.

Die Grundrisstypologien des geförderten Wohnbaus sind stereotype Klischeevorgaben, die angeblich die Erwartungen von Wohnungskäufern oder Mietern bedienen sollen. Die Abfolge von Raumfunktionen – Garderobe, WC, Bad, Abstellraum, Kinder- und Elternschlafzimmer, Küche und Wohnraum – ist über Jahrzehnte in Mischvarianten gebaut worden, andere Raumfunktionen gibt es vereinzelt in privaten Wohnhäusern im Auftrag von „besonderen Bauherren“, der geförderte Wohnbau in Salzburg kennt jedoch keine anderen Strukturen als die Mindestanforderungen laut dem Salzburger Bautechnikgesetz: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941> [Zugriff am 05.05.2018].

Dass die gebauten Raumgrößen und -qualitäten oft unzureichend sind, ist auch auf die vom Bautechnikgesetz und dem OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik) vorgegebenen Raummindestgrößen zurückzuführen. Die Größen der einzelnen Räume, die auch in ihrer Wohnfunktionsanzahl bedingungslos eingehalten werden müssen, entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen, anders könnte die Summe aller einzelnen Innenraumfunktionen nicht die vorgegebene gesetzliche Mindestwohnungsgröße erfüllen. Hochwertige wohnungsbezogene Freiräume wie Loggien oder Wintergärten sind Abzugsflächen für die festgelegte Gesamtbruttogeschosßfläche (BGF), werden also zur Bruttogeschosßfläche dazugezählt und aus diesem Grund bei Wohnbauten sehr selten umgesetzt, weil dadurch weniger Wohnnutzfläche erzielt wird. Somit sind die meisten privaten Freiräume entweder Terrassen oder Balkone, mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der in Salzburg herrschenden klimatischen Verhältnisse. Innovative Wohnungsgrundrisse sind wegen der zuvor geschilderten Rahmenbedingungen im geförderten Wohnbau in Salzburg nie realisiert worden.

Erschließungsbereiche wie Treppenhäuser, Gänge und Laubengänge sind in die Bruttogeschoßflächenberechnung zur Gänze einzurechnen, was eine wirtschaftliche Wohnbauplanung veranlasst, diese halböffentlichen Bewegungszonen knapp zu halten, um das gesetzlich Notwendige zu erfüllen. Dabei werden oft die sozialen und räumlichen Dimensionen als Qualitätskriterium außer Acht gelassen. Außenliegende oder nicht überdachte Treppenhäuser, ausgenommen Feuerfluchttreppen, sind aufgrund der intensiven Wartung und vieler Klagen von Wohnungsnutzern ein „Feindbild“ für die Hausverwaltungen und werden in Salzburg kaum mehr ausgeführt.

Die Wohnungstypologien der Salzburger Wohnbaugenossenschaften sind Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen mit genormten Größen. In den letzten drei Jahrzehnten wurden immer dieselben Wohnungstypologien in kleinen Variationen der Raum- und Wohnungsgrößen und der Addition von Einzelräumen je Wohnung gebaut.

Der „Wohnungsschlüssel“ gibt genaue prozentuelle Verhältnisse der Größen und Wohnungstypen je Bauwerk vor. Berlin hat mehr als 50 Prozent Einzelhaushaltsgrößen, Salzburg hat 47 Prozent (Statische Kennzahl 2015 Land Salzburg: [https://www.wko.at/service/sbg/zahlen-daten-fakten/SIZ-2015\\_web.pdf](https://www.wko.at/service/sbg/zahlen-daten-fakten/SIZ-2015_web.pdf) [Zugriff am 30.06.2018]).

Der geförderte Wohnbau in Salzburg negiert wacker die demografische Entwicklung in der Stadt und produziert kaum Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte oder Kleinwohnungsmodelle mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen. Dafür fördert die neue Wohnbauförderung verstärkt Einfamilienhäuser, ohne eine Einkommensgrenze für Antragsteller zu definieren, durch eine Subjektförderung.

Das Wohnmodell Kalkbreite in Zürich hingegen schafft unterschiedliche Wohnungstypen und dadurch einen gesellschaftlichen Mix. Das Modell beinhaltet neben sozialen Treffpunkten und Infrastruktur auch Kleinstwohnungen, die als Ausgleich zur

geringen Privatnutzfläche Gemeinschaftswohnräume mit unterschiedlicher Funktion bieten. Der Vereinsamung in der kleinen Singlewohnung wird durch die Option, allgemeine Gesellschaftsräume mit zu bewohnen, entgegengewirkt.

Die Wandelbarkeit von Wohnbauten hinsichtlich gesellschaftlicher, demografischer, ökonomischer Veränderungen sollte eine der wichtigsten Beurteilungskriterien bei der Begutachtung und Bewertung von Neubauprojekten sein (siehe Kapitel 19.1.5).

Wohnbauten, die nicht durch anpassbare Konstruktion und Grundrisstypologien auf den Wandel von Gesellschaftsstrukturen reagieren können, dürften bei öffentlichen Förderungen eigentlich nicht mehr zum Zug kommen. Gründerzeitbauten und ähnlich konzipierte Gebäude haben einen hohen Grad an Umplanungs- und Nutzungsflexibilität, während der staatlich verordnete geförderte Wohnbau der Fünfziger- bis Neunzigerjahre auf die Abrissbirne wartet, weil er kaum Anpassbarkeit aufweist.

Wohnbauten, die nicht horizontal oder vertikal vergrößert oder verkleinert werden können bzw. keine Schalträume beinhalten, werden in ihrer zukünftigen Funktion nur noch schwer veränder- und anpassbar sein.

*„Neue Gebäudetypologien sollten auch auf solch divergierende, sich ändernde Flächenansprüche reagieren und nach dem Prinzip des Wachsens und Schrumpfens von Familien beispielsweise in der Wohnungsarchitektur deutlich günstigere Flächenwirtschaftlichkeiten gerade für einkommensschwache und/oder alternde Bevölkerungsgruppen, die sich den Lebenszyklen der Bewohner anpassen können, sodass ein Auszug und damit die Veränderung des vertrauten sozialen Umfeldes nicht erforderlich wird. Diese anpassungsfähigen, kostengünstigen Gebäudetypologien für sich verändernde Gesellschaftsstrukturen zu erfinden, wird die neue Herausforderung für Architekten und Stadtplaner sein“ (Friedrich, J. & Haslinger, P. & Takasaki, S. & Forsch, V., 2017, S. 24).*

Die Wandlungsfähigkeit einer Wohnung ist mehr Postulat denn gelebte Realität. Alte Menschen verfügen laut Dömer/Drexler/Schultz-Granberg (Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. , 2016, S. 14) statistisch über den meisten Wohnraum. Alte Menschen sind selten bereit, ihre Wohnsituation zu verändern, solange der ökonomische Druck oder der Gesundheitszustand sie nicht dazu zwingen. Schalträume werden selten in Anspruch genommen und real kaum eingefordert. Der Umbau von Mietwohnungen im geförderten Wohnbau erfolgt erst bei einer Generalsanierung. Ist die Wohnung zu klein oder zu groß, zieht der Mieter normalerweise in eine andere Unterkunft. Die Anpassung der Wohnung durch Verringerung des persönlichen Anteils an dieser erfolgt im hohen Alter erst bei Pflegebedürftigkeit, z. B. durch eine Pflegeperson, die im Haushalt lebt, was eine Alternative zum Pflegeheim darstellt. Demenzkranke Menschen bauen ihre Wohnung selten um, wenn umgebaut wird, dann richten die Angehörigen der zu pflegenden Person eine kleine Wohneinheit im Wohnungsverband ein. Laut Dömer/Drexler/Schultz-Granberg wird die Zahl der über 65-Jährigen in Deutschland bis 2030 auf zirka 22,3 Millionen steigen, also um 28 Prozent zunehmen. 2030 werden in Deutschland 6,4 Millionen Hochbetagte, also über 80-Jährige, leben (2011 waren es 4,1 Millionen), bis 2050 wird ihr Anteil an der Bevölkerung 14,2 Prozent betragen. Die Alterspyramide lässt auf die Anforderungen des Wohnbaus in der westlichen Gesellschaft schließen.

Die Pflege durch Angehörige oder die Hauskrankenpflege ist, solange ausreichend Pflegepersonal aus Osteuropa vorhanden ist, die preiswerteste Alternative zum Pflegeheim. Dass barrierefreie Wohnungen auch mehr Fläche benötigen, aber die Flächenkontingente des geförderten Wohnbaus im Land Salzburg nicht erhöht werden, ist eine politische Haltung der Gesetzgebung, die zu hinterfragen ist.

„Betreutes Wohnen“ ist eine gängige Form für die Betreuung von alten Menschen. Die Kombination mit Betreuerwohnungen ermöglicht allenfalls auch intensive Pflege und ist mittlerweile bewährte Praxis im Themenwohnen (z. B. Parklife).

Eine weitere Einengung des Planungsspielraums im geförderten Wohnbau hat somit die politisch verordnete Barrierefreiheit verursacht. Das Wohnbauförderungsgesetz fördert den barrierefreien Wohnbau mit zusätzlichen finanziellen Prämien (Zuschlagspunkte). Die bereits durch das Bautechnikgesetz genormten Zimmergrößen wurden für eine weitere verschärfte Verordnung des barrierefreien Bauens angepasst. Aufschließungsbereiche wurden erweitert, Schlafzimmer, Bäder und Toilettenräume vergrößert. Die schon zuvor kleinen Wohnräume wurden dadurch weiter reduziert und genügen bestenfalls den Minimalgrößenvorgaben. Es ist durchaus sinnvoll, auf die demografische Entwicklung zu reagieren und ausreichend viele an die Bedürfnisse alter Menschen angepasste, barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Eine allumfassende Anpassung im geförderten Wohnbau, die vorrangig aus finanziellen Erwägungen geschieht, da dadurch zusätzliche Mittel aus der Wohnbauförderung lukriert werden, hat jedoch meist schlecht funktionierende Wohnungsgrundrisse zur Folge. Wollte man zynisch sein, könnte man sagen, dass die Förderung der Barrierefreiheit den gesamten geförderten Wohnbau zum gerontologischen Themenwohnbau macht.

### 7.13 Kosten im geförderten Wohnbau in Salzburg

Kosten müssen immer im Verhältnis von sozialen zu den räumlichen Qualitäten abgewogen werden. Die Kosten im Wohnbau sind das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu der dadurch geschaffenen Lebensqualität sowie der Nachhaltigkeit hinsichtlich der Lebenszykluskosten. Die Kostenthematik wird im Bundesland Salzburg entsprechend dem gelebten Wissens- und Bildungshorizont diskutiert und steckt in einer allgemeinen Krise.

Ein generelles Phänomen des geförderten Wohnbaus ist die vordergründige Präsentation der gewünschten möglichst geringen Herstellungskosten und Mieten im

Sinne des Gemeinwohls. Die Kostenthematik im geförderten Wohnbau könnte allein mehrere Abhandlungen umfassen und soll hier nur exemplarisch dargestellt werden. Bei Kosten im Wohnbau geht es in der öffentlichen Diskussion immer um die Einhaltung der vorgegebenen Förderkosten und um die Forderung, noch kostengünstiger zu bauen. Die über die Förderkosten hinausgehenden Aufwände werden von der Wohnbauförderung nicht übernommen; sie sind von der Wohnbaugenossenschaft zu tragen und werden erst mit den nach Fertigstellung über einen langen Zeitraum lukrierten Miteinnahmen rückerstattet.

Die einzelnen Planungsphasen verlangen laut der Gebührenordnung der Architekten eine planerische Kostenkontrolle des Berufsstandes, beim Vorentwurf eine Kostenschätzung und in der Entwurfsphase eine Berechnung der zu erwartenden Baukosten mit einer Genauigkeit von fünf bis 15 Prozent.

Die tatsächlichen Kosten zeigen sich letztlich nach der detaillierten Ausschreibung aller Gewerke (Kostenermittlung) auf Basis der Ausführungs- und Detailplanung und der Massenermittlung. Die Kosten für Elektro- und Haustechnik werden über eine Ausschreibung von Fachplanern ermittelt. Es ist im Baualltag nicht außergewöhnlich, dass nach der Planungsphase unvorhergesehene Kosten anfallen. Dafür sollte sich ein Bauherr eine Finanzierungsreserve, abhängig von der Komplexität der Bauaufgabe, aber mindestens fünf Prozent der ermittelten Kosten, bilden. Die Kostenkontrolle in den einzelnen Planungsphasen wird in der Wohnbaupraxis nur sehr selten durchgeführt. Manche Wohnbaugenossenschaften rufen die Teilleistungen nicht einmal ab. Das Zauberwort für Kostensicherheit ist der Generalunternehmervertrag, der einer Baufirma möglichst viele oder alle Planungsleistungen zur Errichtung und Fertigstellung überträgt, der Unternehmer garantiert einen Fixpreis auf Basis der Planunterlagen und einer funktionalen Ausstattungsbeschreibung. Die Probleme, die bei der Generalunternehmervergabe hinsichtlich der Kosten entstehen können, zeigt exemplarisch das Projekt Stadtwerkareal (siehe Kapitel 12.2.).



Beispiele für Kostenentwicklungen sollen zeigen, wie notwendig eine wissenschaftliche Aufarbeitung der Preisbildung inklusive Kosten der grauen Energie und der Lebenszykluskosten wäre. Bei den Gesamtkosten fehlt zunächst eine wichtige Komponente, die Darstellung der Lebenszykluskosten eines Bauwerks.

Ein zweiter wesentlicher Faktor für die Qualität eines Bauwerks ist die Planung. Preisgünstiges Planen und Bauen zu Dumpingpreisen in Planung und Ausführung führt zu Qualitätsverlusten und erhöhten Kosten für Nachbesserungen und Erhaltung, die häufig zu einem späteren Zeitpunkt von den Bewohnern des geförderten Wohnbaus im Rahmen der Mietzahlungen bzw. Erhaltungskosten finanziert werden müssen. Gerade die Generalunternehmer-Leistungen im geförderten Wohnbau sind hinsichtlich des Qualitätsverlustes in der Ausführung besonders bedenklich. Der Generalunternehmer (GU) veranschlagt für seine Arbeitsleistung und die alleinige Haftungsübernahme gegenüber der Wohnbaugenossenschaft ein Honorar in Höhe von rund 15 Prozent der Bauwerkssumme. Nachdem die Förderkosten nicht um die GU-Mehrkosten erhöht werden können, wird der kalkulierte Betrag vornehmlich bei den Subunternehmern eingespart. Denn der vom Generalunternehmer verursachte Sparzwang zur Einhaltung des Fixpreises wird an die meist mit dem Rücken zur Wand stehenden Subunternehmer weitergegeben, die auf den finanziellen Druck nur mit entsprechender Einsparung von Zeit- und Materialkosten reagieren können. Generalunternehmervergaben sind für Genossenschaften in mehrerlei Hinsichten vorteilhaft. Einerseits bedeutet die Vergabe eine immense Arbeitersparnis, andererseits ist auch die Haftungsfrage bei Baumängeln oder -schäden klar geregelt und es findet sich immer sofort ein „Schuldiger“, solange die Firma existiert (siehe Baufirma Alpine), der eigenverantwortlich der Schadensursache nachgehen muss. Bei Generalunternehmerleistungen leidet das Produkt Wohnbau meist erheblich in der Ausführungsqualität, der Wohnbau verteuert sich allein schon durch das Honorar des Generalunternehmers. Die Bauleitung wird wegen der Haftung und Gewährleistung vom Generalunternehmer selbst durchgeführt, was zu Qualitätsmängeln führen kann.

Ein anderer Faktor, der die Kosten im geförderten Wohnbau beeinflusst, sind Immissionen. Belastete Grundstücke erfordern technische Eingriffe, um so erst die Voraussetzungen für einen Wohnbau zu schaffen. Im Jahr 2016 lagen die Durchschnittskosten für Bauland in der Stadt Salzburg bei 1000 Euro (laut Statistik – Salzburg in Zahlen Quelle: [https://www.stadt-salzburg.at/internet/bildung\\_kultur/salzburg\\_in\\_zahlen.htm](https://www.stadt-salzburg.at/internet/bildung_kultur/salzburg_in_zahlen.htm)) [Zugriff am 02.07.2018]. Laut der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015 dürfen Wohnbaugenossenschaften aber maximal 700 Euro pro Quadratmeter Bauland bezahlen.

Dass schlechte Wohnqualität an Straßen mit hoher Fahrzeugfrequenz durch Lärm- und Staubbelastung zu gesundheitlichen Folgen führt, ist oft genug nachgewiesen worden. Aus diesem Grund gibt das Salzburger Bautechnikgesetz für Wohnbauten maximale Dezibelwerte (Tages- und Nachtpegel) für Wohnräume, aber auch für Wohnungsfreibereiche vor (siehe dazu „*Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung*“, Land Salzburg: [https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser\\_/Documents/pdf-immission.pdf](https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser_/Documents/pdf-immission.pdf) [Zugriff am 02.07.2018]). Obwohl Wohnen an Lärmquellen – mit hohen bauphysikalischen Folgekosten und teurer Haustechnik – technisch machbar ist, ist dies für den geförderten Wohnbau alles andere als eine kostensparende Variante.

Voggenhuber beschreibt schon in den Achtzigerjahren eine Entwicklung im Wohnbau bzw. bei den Liegenschaften des geförderten Wohnbaus: „[...] *hat man soziale Wohnbauten geradezu als Lärmschutzmauern gebaut, um dahinter auch noch freifinanzierten Wohnbau errichten zu können*“ (Voggenhuber, 1988, S. 31). Die Folgekosten, die immissionsbelastete Liegenschaften nach sich ziehen, müssten viel umfassender in den Gesamtkosten belegt und bewertet werden. „*Die Baupreise für die Technikgewerke (KG 400) sind zwischen 2000 und 2014 um 45,1 Prozent gestiegen und liegen damit über dem allgemeinen Preisauftrieb (VPI + 25,8%). Dadurch haben sich auch die Kostenanteile zwischen der Baukonstruktion (KG300) und dem*

technischen Gebäudeausbau (KG400) deutlich verschoben“ (Dömer, K. & Drexler, H. & Schultz-Granberg, J. , 2016, S. 75). Die Autoren sehen als Ursache für die steigenden Kosten Energieeffizienz, Komfortanforderungen, eine komplexe Technik und den Fachkräftemangel bei den Technikgewerken. Die Kostensteigerung in der Errichtung durch den Erwerb eines preiswerten Grundstücks zu kompensieren scheint auf den ersten Blick sinnvoll und nachvollziehbar. Ist der Bauplatz jedoch aufgrund einer fehlenden Nachfrage billig, weil verkehrs-, lärm- und abgasbelastet, ist Vorsicht geboten, da die Kosten für eine Adaptierung die ursprüngliche Ersparnis unter Umständen sogar übersteigen würden.

Eine Methode, Schallimmissionen in den Griff zu bekommen, sind nicht zu öffnende Fensterfixverglasung zur Lärmquelle und kontrollierte Wohnraumbelüftung. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bringt wegen der „ökologischen“ Ausrichtung des geförderten Wohnbaus in Salzburg Förderpunkte (Zusatzfinanzierung) und erhöht das Baubudget. Die Reparatur des schlechten Baugrunds führt zwangsläufig zur technischen Aufrüstung des Bauwerks und wird als ökologischer Mehrwert gesehen. Wohnräume können auch vor Lärmimmissionen geschützt werden, wenn die Wohnnebenräume (Bad, WC, Abstellraum, Küche) so angeordnet werden, dass sie als Schallpuffer zur Lärmquelle fungieren. Wenn jedoch alle Wohnräume zur Belichtung und Belüftung an der ruhigen Gebäudeseite liegen sollen, entstehen zwangsläufig meist schmale, lange Zeilenbauten. Diese Baukörper sind aber immer sehr unwirtschaftlich und weisen meist eine schlechte Energiebilanz auf.

In den immissionsbelasteten Wohnbauten finden sich häufig Mietwohnungen (z. B. Gartenstadt Aigen), die erfahrungsgemäß an die nicht gut verdienenden Sozialschichten vergeben werden (siehe Kapitel 12.7). Es gibt bezüglich der sozialen Schichtungen in belasteten Wohnbauten keine Statistiken, zumindest wurden in der Recherche weder in „Statistik Austria“ noch in „Salzburg in Zahlen“ relevante Werte gefunden.

Belastete Bauplätze ohne Nutzungsmischung mit einer einseitigen sozialen Bewohnerschicht können zu gesellschaftlicher Segregation führen, mit nicht einschätzbaren sozialen Multiplikatoren und nicht absehbaren Folgekosten für die Öffentlichkeit, wie es sich in den französischen Banlieues zeigte. Auch wenn die Kleinstadt Salzburg mit vereinzelt Monostrukturen des geförderten Wohnbaus keinesfalls mit den Satellitensiedlungen von Paris verglichen werden kann, sind doch im Kleinformat Ähnlichkeiten evident, u. a. in der Berger-Sandhof-Siedlung in der Kendlerstraße, in der Goethesiedlung in Salzburg-Itzling, und vor allem in den Wohnbauten des Stadtteils Liefering-Süd, der unmittelbar an Lehen grenzt.

Versäumnisse in der Planung und der Durchmischung sozialer Schichten im geförderten Wohnbau sind nachträglich sehr schwierig und nur mit hohem finanziellen Aufwand wiedergutzumachen. So finden sich in den Banlieues von Paris, Lyon und Marseille Aufschließungs- und Wohnstraßen, in die sich nicht einmal mehr die Polizei hineinwagt, was zu unkontrollierten sozialen Brennpunkten führt. Soziale Segregation führt zu unbezahlbaren Folgekosten. Ein ORF-Bericht aus den Neunzigerjahren beinhaltet ein Interview mit einem Mädchen, das angibt, sich nicht in andere Stadtteile zu wagen, aus Angst, dass jemand merken könnte, dass es aus Liefering stamme. Dieser Bericht war ein wichtiger Auslöser für die Errichtung des Kinder- und Jugendhauses in Liefering-Süd, eine Initiative gegen soziale Ausgrenzung und Verwahrlosung eines Stadtteils, der, ähnlich wie Lehen, durch den sozialen Wohnbau der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre geprägt ist.

Laut Statistik Gswb „*Hier wohnt Salzburg*“ sind die größten Steigerungen der Baukosten im geförderten Wohnbau in erster Linie den bauphysikalischen Anforderungen von Wärme-, Kälte- und Schallschutz geschuldet (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014). Die ausufernde Haustechnik im geförderten Wohnbau ist primär ein „Deckmantel für Nachhaltigkeit“, gefördert von dem System der „Energiepunkte“ der Wohnbauförderung, das ein einseitiger Qualitätsanspruch der Politik ist.

Dass die Architekten aus Gestaltungsabsichten teuer planen, ist Anschauungssache. Vereinzelt kann dies sicherlich vorkommen, diese Projekte werden allerdings nicht errichtet oder müssen so lang umgeplant werden, bis die maximalen Kosten laut Wohnbauförderung eingehalten werden können.

Aber grundsätzlich sind im geförderten Wohnbau nur selten „besonders auffällige Gestaltungsabsichten“ der Architekten zu vermerken. Eine hinterlüftete Fassade ist in Bezug auf Lebenszykluskosten anders zu bewerten als eine Vollwärmeschutzfassade mit einer durchschnittlichen Standzeit von 20 Jahren. Die hinterlüftete Fassade kostet in der Herstellung mehr, ist aber aufgrund ihrer Beständigkeit über die Jahre meist die wirtschaftlichere Fassadentechnologie. Über die eingeschränkte, gedeckelte Wohnbaufinanzierung kann sie allerdings nur in Ausnahmefällen umgesetzt werden. Wenn einerseits die Haustechnik unvermeidliche Kosten verursachen „muss“, weil sie gefördert wird, stellt sich andererseits die Frage, warum nicht auch qualitätsvolle Architektur gefördert wird.

Qualitätsvolle Architektur und hochwertige Freiräume sind gerade bei gedeckelten Bauwerkskosten nicht selbstverständlich. Planungsleistungen verlangen fachliche Kompetenz und planerisches Engagement, was nicht selbstverständlich durch die Beauftragung eines Architekten gewährleistet ist. Die Aussage leitender Führungspersönlichkeiten von Wohnbaugenossenschaften, dass Gestaltung nicht gefördert werden müsse, weil das die Dienstleistung der Architekten sei, wirkt befremdlich und kurzsichtig. Die oft postulierte Behauptung der Wohnbaugenossenschaften, dass „einfache“ Architektur billiger sei, weil die Ausführungsansprüche mit vier oder fünf Details wirtschaftlicher seien als z. B. ein umfassendes Werk von Detailzeichnungen, kann widerlegt werden, u. a. mit der Gartenstadt Aigen. Hier wurden 115 individuelle Wohnungen in komplexer städtebaulicher und räumlicher Struktur mit hochwertigen Außenanlagen (siehe Abb. 5) zum selben Preis gebaut wie die daneben liegenden Zeilenbauten.

Das bauphysikalische Anforderungsprofil im geförderten Wohnbau sieht ein konditioniertes Verhältnis von Wand- und Fensterflächen vor, um Bau- und Betriebskosten möglichst gering zu halten. Große Fensterflächen sind ein wesentlicher Faktor der Bauwerkskosten, verursachen erhöhte Heizkosten und bergen ohne Sonnenschutz – der aus Kostengründen im geförderten Wohnbau meist eingespart wird – im Sommer die Gefahr der Überhitzung der Innenräume.

Voluminöse Punkthäuser haben gegenüber aufgelockerten Strukturen oder Zeilenbauten eine geringere Kubatur, folglich einen größeren Anteil an Nutzfläche in Bezug zur Mantelfläche. Es wird vermutet, dass ein solcher Baukörper auch wirtschaftlicher hinsichtlich der Bauwerkskosten und der Betriebskosten sein müsse. Ein Baukörper mit geringeren Außenwandflächen hat in den meisten Fällen auch weniger kostenintensive Fensterflächen und könnte sich bedingt durch die wirtschaftliche Kompaktheit auch größere Fensterflächen leisten als z. B. ein schlanker Baukörper. Bis auf



Abbildung 5 Gartenstadt Aigen X

Quelle: <https://goo.gl/maps/e9f8zsfY8vR8GW479> [Zugriff am 02.07.2018]



wenige Ausnahmen (Neue Mitte Lehen, Mercedesgründe, @fallnhauser) erlauben die zur Verfügung stehenden Mittel im geförderten Wohnbau lediglich eine Vollwärmeschutzfassade. Großzügige Glasflächen von Wohnräumen sind ein wichtiges Qualitätskriterium, eine generelle Verringerung führt nicht in jedem Fall zu Kosteneinsparungen, was schon im Vorhinein rechnerisch belegt werden kann, da die Wärme- oder Kälteeinbringung von Fensterflächen und die zu erreichenden U-Werte bei jedem Wohnprojekt nachgewiesen und bemessen werden. Deshalb sind sie alles andere als eine „Spielwiese“ für Architekten (Gswb „Hier wohnt Salzburg“ (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014).

Ein Flachdach ist aus heutiger Sicht der preiswerteste Abschluss eines Wohnbaus und bietet genügend „Abstellplatz“ für die Haustechnik, wodurch Kosten für zusätzliche Räumlichkeiten im Gebäude eingespart werden können. Die Dächer der meisten geförderten Wohnbauten sind mit Thermosolarkollektoren überzogen, bei Hochtechnologiebauwerken wie Passiv- oder Nullenergiewohnhäuser werden zusätzlich haustechnische Anlagen auf die Flachdächer platziert.

Auch wenn die technischen und gesetzlichen Anforderungen an den geförderten Wohnbau im Hinblick auf eine ökologische Stadtentwicklung grundsätzlich nachvollziehbar sind, sollten die sichtbaren Technikanlagen in einer Stadt wie Salzburg, das über die zentralen Hausberge eine einsichtige Dachlandschaft (als fünfte Fassade) hat, gestalterisch beachtet werden. Eine der Witterung ausgesetzte Haustechnik hat auch eine geringere Standzeit als eine in Nebenräumen eines Wohngebäudes untergebrachte, die Dachlösung ist aber dennoch die wirtschaftlichste Form.

Der gewerbliche Wohnbau in der Stadt Salzburg ist trotz der Einsparung der über das Mindestmaß hinausgehenden Haustechnik noch viel teurer als der geförderte Eigentumswohnbau, jedenfalls lassen die Verkaufspreise dies vermuten. Er berücksichtigt nur die unbedingt notwendige gesetzliche und ökologische Ausrichtung des

Bauwerks und verzichtet sparsam auf ökologische „Hightech-Ausführungen“, wie sie im geförderten Wohnbau gemacht werden. Die Kosten des teuren gewerblichen Wohnbaus decken die Renditen der Bauträger, ein Faktor, der leider nicht eingespart werden kann.

Ein Grund für die Minimalausführung von Haustechnik im gewerblichen Wohnbau kann auch im Fehlen der ökologisch ausgerichteten Wohnbauförderungsfinanzierung, im Besonderen der Energiepunkte, liegen. Der geförderte Wohnbau baut ökologisch, weil es gefördert wird, der gewerbliche Wohnbau kann zwischenzeitlich Wohnbauförderungsgelder lukrieren, muss dann aber auch alle erforderlichen Kriterien (max. Mietkosten) erfüllen, sodass oftmals gegen die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung entschieden wird.

Der Gesetzgeber sollte eine maßvolle gesellschaftliche Verpflichtung für die ökologische Ausrichtung aller Bauwerke, seien es geförderte oder gewerbliche, vorsehen. Der geförderte Wohnbau, der dem größten Kostendruck ausgesetzt ist, muss nicht alleiniger ökologischer Spitzenreiter sein. Eine Änderung der Wohnbauförderung hinsichtlich der Gewichtung von Zusatzförderungen könnte ihm den finanziellen Druck nehmen. Alle Bauwerke und alle Bauherren sollen ihren Beitrag zur Ökologisierung der Stadt leisten. Teilweise erfolgt dies bereits durch die Wärmeschutzverordnung der Stadt Salzburg. Bei der Berechnung der Gesamtenergiekosten ist es unabdingbar, neben der alleinigen Fokussierung auf die Betriebskosten auch die Energiekosten für die Errichtung des Gebäudes, also die „graue Energie“ (Herstellung, Transport, Lagerung, Entsorgung) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist die Argumentation, dass die Mehrkosten, die von ökologischer Technik verursacht werden, geringere Betriebskosten nach sich ziehen, zunächst nachvollziehbar. Wenn aber die höheren Investitionskosten beim Bau, die Wartungskosten, die graue Energie und die Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten nach



Ablauf der Funktion dieser Anlagen bedacht werden, könnte sich die volkswirtschaftliche und ökologische Rechnung auch als falsch herausstellen. Es stellt sich wiederum die Frage nach den Lebenszykluskosten. Die Aufrüstung der Haustechnikanlagen führt zu Erhaltungskosten, die von den Mietern getragen werden müssen.

Für die Errichtung von Tiefgaragen im geförderten Wohnbau gibt es den „Pkw-Schlüssel“, der in der Stadt Salzburg sehr hoch ist, denn er sieht 1,2 Pkw je Wohnung vor. Die durchschnittlichen Kosten eines Tiefgaragenplatzes liegen in der Stadt Salzburg bei 15.000 bis 20.000 Euro. Bei einer Reduktion dieses „Pkw-Schlüssels“ ließe sich viel Geld einsparen. Es sollte möglich sein, dass Wohnbauten mit guter Anbindung an ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz nicht für jede Wohnung 1,2 Tiefgaragenstellplätze nachweisen müssen. Im Kernzentrum der Stadt Salzburg hat nicht jeder Haushalt einen Pkw, in Wien haben 40 Prozent der Haushalte kein Individualfahrzeug. Ausnahmeregelungen des Stellplatzschlüssels sind bei besonders günstiger Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel mittlerweile gelebte Praxis.

Ein weiterer Bereich mit Einsparungspotenzial sind die Dienstleistungen der Wohnbaugenossenschaften. Die tatsächlichen Planungshonorare für diverse Fachplaner sind für die Architekten nicht einsichtig, und ob sich die Genossenschaften, wenn sie die Bauleitung selbst übernehmen, auch Honorarnachlässe verordnen, bleibt ungeklärt (siehe Kapitel 7.16). Auch die Kosten für Werbung der Wohnbaugenossenschaften sind zwar ein kleiner, aber verzichtbarer Kostenfaktor.

Jeder Baugrund müsste, bevor er von der Wohnbaugenossenschaft erworben wird, unbedingt gründlicher auf geologische und hydrologische Gegebenheiten untersucht werden. Im Stadtteil Mayrwies wurde ein Bau mit 70 Wohnungen auf einer Moorwiese errichtet. Dabei wurden 500 Bohrpfähle mit einem Durchmesser von einem Meter in 40 Metern Tiefe auf tragendem Boden gegründet. Eine trockene Baugrube auf einer Wiese mit einem Grundwasserspiegel, der bis an die Baugrund-

oberfläche reicht, zu gewährleisten, ist extrem teuer (Spundung und Wasserhaltung). Solche Liegenschaften können kaum Oberflächen- oder Dachentwässerung aufnehmen, was eine aufwendige Errichtung von unterirdischen Retentionsbecken und Pumpwerken zur Folge haben kann (z. B. Erweiterung der Gartenstadt Aigen). Die Verpflichtung laut Wohnbauförderung, die maximalen Grundpreiskosten von 700 Euro pro Quadratmeter einzuhalten, verleitet dazu, Baugründe mit hohen Folgekosten zu erwerben. Die Mehrkosten für einzelne Positionen werden durch das günstige Bauland kompensiert, weshalb die Gesamterrichtungskosten eingehalten werden. 500 Bohrpfähle waren die Voraussetzung für die Errichtung eines Bauwerks, haben aber keinen Mehrwert für die Bewohner gebracht.

#### **7.14 Vorfertigung und Kosteneinsparung im geförderten Wohnbau**

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 Techno-

logie 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 Betonfertigteilmfirmen und Holzbetriebe mit „Abbandanlagen“ diese Technologie zur Verfügung stellen. In Salzburg gibt es bereits vereinzelte Hybridbauwerke, und zwar Stahlbetontragwerke mit Holzfertigteillfassaden (Stadtwerkareal, 2012, Projekt Architekt Feichtinger, siehe Abb. 6; Bolaring 2002, Architekt Brandstätter, siehe Abb. 7).

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 Innovationschub, zum Beispiel in Form eines „Wohnbaupilotprojekts“ als Wettbewerbsverfahren, ausgeführt in Teamarbeit von Architekt und Fertigteilfirma.

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 (ver-



Abbildung 6 Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger  
Quelle: DFA, Dietmar Feichtinger Architectes



Abbildung 7 Bolaring Salzburg  
Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki



Abbildung 8 Holzfertigteilbau

Quelle: <https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung> [Zugriff am 21.06.2019]

edelte) 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



Abbildung 9 Hort Salzburg, Arch. Flöckner – Schnöll  
Quelle: Zenzmaier, S., [www.flöcknerschnoell.com](http://www.flöcknerschnoell.com) [Zugriff am 06.05.2019]

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. Voralberger Firmen realisierten in Salzburg (z. B. Hort Taxham) schon mehrere Projekte.

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.

### 7.15 Strategische Maßnahmen zur Kostenreduktion im geförderten Wohnbau

Zwei wesentliche Faktoren führen zu einer Verteuerung des Wohnbaus. Erstens ist dies der Mangel an verfügbaren Grundstücken für den Wohnbau und zweitens die herrschende Niedrigzinspolitik, die Investitionen in Immobilien attraktiver und rentabler macht. Ein plötzliches Überangebot an Bauland könnte den Markt der Bodenspekulanten, die die jährlichen Wertsteigerungen ihrer brachliegenden Liegenschaften als bestmögliche Wertanlage registrieren, verunsichern und möglicherweise verändern.

Das räumliche Entwicklungskonzept weist sparsam, aber ausreichend Bauland aus, das ändert aber nichts daran, dass Investoren ihr Kapital lieber in einer Wiese mit hohen Wertsteigerungen anlegen als zinsenlos in der Bank parken. Im Vergleich zu Aktien und Wertpapieren ist Bauland in wirtschaftlich instabilen Zeiten eine relativ sichere Wertanlage. Der Bodenmarkt in Salzburg ist träge und auf die mäßige Eigeninitiative von Grundstückseigentümern angewiesen. Die sogenannte Vertragsraumordnung bei Grundstücksumwidmung ist ein Bremsklotz für die Baulandmobilisierung. Die Wohnbauförderung deckelt den Preis, den eine Genossenschaft für Bauland bezahlen darf, mit 700 Euro pro Quadratmeter, die Vertragsordnung fordert bis zu 75 Prozent der Bruttogeschosßfläche für den geförderten Mietwohnbau. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis (zurzeit zirka 1000 Euro) liegt meist über dem Kostenlimit der Wohnbaugenossenschaft. Liegt der Liegenschaftspreis für den geförderten Wohnbau in Salzburg über dem von der Wohnbauförderung festgelegten Limit (siehe Wohnbauförderungsgesetz Salzburg) und wird kein preislicher Kompromiss gefunden, suchen Wohnbaugenossenschaften gewerbliche Bauträger, die die Grundstücksmehrkosten übernehmen und dafür den preisbildungsunabhängigen Eigentumswohnbauanteil (folglich die restlichen 25 Prozent) auf dem Grundstück abwickeln.



Politische oder raumplanerische Androhungen, Bauland in Grünland rückzuwidmen, sind rechtlich und politisch riskant und darüber hinaus politisch unpopulär. Mehr verfügbares Bauland könnte gewonnen werden, würde die Stadtgemeinde eigene Grundstücke umwidmen und damit die Begehrlichkeit an Bauland seitens der Genossenschaften oder Baugruppen zu maximal niedrigen Baulandpreisen befriedigen.

Ein derart strategisch erzeugtes Überangebot an Grundstücken könnte unabsehbare Marktreaktionen auslösen. Neu ausgewiesenes Bauland widerspricht dem städtebaulichen, raumplanerischen Leitbild der „Verdichtung der Stadt nach innen“. Eine andere Strategie zur Mobilisierung von neuem Bauland wäre die Überbauung von Parkplätzen in den Gewerbe- und Handelswüsten an den Stadteinfahrten (siehe Kapitel 8). Die Studie *„Stadtentwicklung\_Baulandoffensive für den geförderten Wohnbau“* zeigt ein innovatives Konzept zur Baulandgewinnung auf den gewerblichen Brachstellen von Nahversorgerparkplätzen.

Es wäre wichtig und wünschenswert, dass die Stadt eigenes Bauland gewinnt und zu möglichst niedrigen Preisen an Baugruppen und Genossenschaften mit „Qualitätsabsichten und Mehrwertintentionen“ im Wohnbau zur Verfügung stellt, denn die Stadt Salzburg verfügt kaum über potenzielle Baulandflächen außerhalb der Grünlanddeklaration. Privates Bauland unterliegt der Preisspirale des offenen Spekulationsmarkts und ist für den geförderten Wohnbau meist zu teuer oder befindet sich fast immer in schlechter Lage (z. B. an Bahnstrecken, Hauptverkehrsstraßen).

Auch eine Baulandoffensive sollte angedacht werden. Steht genügend Bauland zur Verfügung, könnten – den Wunsch und die Bereitschaft der Wohnbauförderung (Politik) vorausgesetzt – mittels Wohnbauförderungsgeldern auf mehrere Jahre veranschlagte Wohnungskontingente vorgezogen realisiert werden, wodurch eine große Anzahl an Wohnungen früher als geplant auf den Markt käme. Hier könnte man den Markt durch Überangebote an verfügbaren Wohnungen zu einer Regulierung umlei-

ten. Es ist jedoch anzunehmen, dass Interessengemeinschaften der Wohnungs- und Grundstücksbesitzer ein derartiges Konzept über die Instrumentalisierung bestimmter Parteien verhindern würden. Wirksame politische und gesetzliche Gegenmaßnahmen zur Bodenspekulation sollten zumindest versucht werden.

Steuern auf unbebautes Bauland, für das kein Eigenbedarf nachgewiesen wird, in Höhe der jährlichen Wertsteigerung, könnten die Bereitschaft, diese Flächen zu verkaufen, verstärken. Umwidmungsabgaben bei Widmungsänderung von Grünland zu Bauland wurden im neuen Raumordnungsgesetz bereits gesetzlich verankert. „Es gilt außerdem bisher als unbebaubar eingeschätzte Grundstücke zu entwickeln, Baugrundstücke neu zu erfinden und ein Auge zu haben für alte, vernachlässigte Quartiere und deren Potenzial“ (Becker, A. & Kienbaum, L. & Ring, K. & Schmal, P. (Hg.), 2015, S. 13).

### 7.16 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 mit Hilfe 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 qualitativvoller 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 Bau-*

*prozess 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).

# 8

## **Baulandoffensive für den geförderten Wohnbau - Nachverdichtung durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen**

In diesem Kapitel werden exemplarische Lösungsversuche für die Akquisition von neuem Bauland in städtischen Brachflächen dargestellt, ebenso wird angeregt, Stadtraum nachzuverdichten, was eine Gegenoffensive zur Bodenspekulation darstellen könnte.

Die Reduktion der Baulandkosten für den geförderten Wohnbau ist die wichtigste Einsparungskomponente in der Gesamtbaukostenthematik.

Die Stadtteilerneuerungsbeispiele beziehen sich immer auf funktionsdurchmischte Konzepte, die Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnbau muss zu einer offenen, durchmischten Stadt beitragen. Die angeführten Beispiele für Nachverdichtung werden in Varianten und Bauetappen konzeptionell bearbeitet und beziehen sich auf eine konkrete Einfahrtstraße mit hoher Verkehrsdichte in Salzburg-Schallmoos, können aber inhaltlich auch auf andere Standorte übertragen werden. Die Überbauung von Gewerbeparkflächen könnte auch für den auf der Handelsfläche operierenden Betrieb Vorteile bringen.

## 8.1 Bodenspekulation

In 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 Flächen 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 Gewerbezone 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 angehäuften 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 1000-Euro-Grenze längst überschritten. Eine erhöhte Produktion günstiger Wohnungen auf preiswerten Liegenschaften ist für diverse Privilegierte 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 umgewidmet wird. Die Umwidmung von Grünland in Bauland beschert dem Grundstückseigentümer einen hohen Gewinn. Häufig müssen sich Grundeigentümer bei

Umwidmung der Gemeinde gegenüber verpflichtet, 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 versorgt, die Stadt wächst seit vielen Jahren nur noch minimal. Die umliegenden Gemeinden im Flachgau haben genügend erschwingliches Bauland ausgewiesen 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) warten.

## 8.2 Stadtteilreparatur durch Verdichtung nach innen

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

Stadtmorphologisch sind die Gewerbeflächen in den Einzugsstraßen wegen des immensen Flächenverbrauchs durch eingeschobige „Gebäudewarenbehälter“ mit großen Parkflächen zwischen Gebäudeeingang und Aufschließungsstraße problematisch für den Gesamtstadtkörper. Dass die Handelsbetriebe nahezu ausschließlich auf den Individualverkehr ausgerichtet sind, prägt den Stadtraum und seine mögliche



Entwicklung. Eine Wohnnutzung an den Aufschließungsstraßen mit einem extrem hohen Pkw-Aufkommen ist nur durch enormen Aufwand an Planung, Technik und teuren Schallschutzmaßnahmen machbar.

Zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Wohnbauten war die Verkehrsdichte noch gering, die wissenschaftlichen Erkenntnisse über gesundheitsschädigende Wirkung von Immissionen waren noch nicht auf dem Stand von heute. Der Altbestand, oft kleinteilige Einfamilienhaussiedlungen aus den Fünfziger- bis Siebzigerjahren (z. B. an der Innsbrucker Bundesstraße), treibt heute wie ein verlorenes Boot im stürmischen Meer. Der Privatbesitz dieser Kleinststrukturen lässt keine großflächige Planungsänderung zu. Vereinzelt Wohnungsverdichtungen erfolgen allenfalls durch neue Kleinwohnhäuser, üblicherweise mit vier bis acht Wohnungen, errichtet von gewerblichen Bauträgern.



Abbildung 10 Straßenverlauf Innsbrucker Bundesstraße Salzburg  
Eigene Quelle

### 8.3 Einkaufszentren und die Peripherie

Die Einfahrtsschleusen in den Stadtraum sind verlorener Lebensraum, der alleinige Maßstab ist das Individualfahrzeug. Es geht vorrangig um das schnelle Gelangen von A nach B und um den bequemen Einkauf auf dem Weg von oder zur Arbeit. Einkaufscluster sind wegen der kurzen Fahrzeiten besonders beliebt und generieren durch ein großes Angebot auch höhere Umsätze. Der Stadtteil an den Aufschließungsstraßen wird wegen der hohen Pkw-Frequenz, verursacht von Pendlern, Stadtbewohnern und Konsumenten, zur wahren Verkehrshölle. Die Stellflächen beidseitig der Einfallstraßen mit den vorgelagerten Freiparkflächen (Parkwüsten) dominieren den Charakter des Ortes. Die Unwirtlichkeit und Hässlichkeit wird selbstverständlich dem Konsum und der allgemeinen Wertschöpfung geopfert. Diese Stadtypologien unterscheiden sich weltweit nur durch „*Bigness*“ (Koolhaas, 1994), in feinen Nuancen des Grauens und in der Höhe der Renditen.

International herrscht Übereinstimmung, dass diese Orte gleich funktionieren und nahezu ident aussehen. Die Mehrheit der Menschen will diesen Konsumkomfort und die Städte müssen den Bedürfnissen angepasst werden. Die Gleichschaltung vor und im Gebäude ermöglicht eine Orientierung in der Orientierungslosigkeit. Die Schnelligkeit, in der das Gesuchte gefunden werden kann, minimiert die Personalkosten, weil jeder weiß, in welchem Regal die gesuchte Ware liegt.

Das intelligentere Einkaufszentrum (z. B. Europark) bietet mehr, es ist ein vielfältiges Warenlager unter einem großen Dach, mit einem Anspruch an räumliche und architektonische Erlebnisse, „Einkaufen wird zum Freizeitvergnügen“. Dieses Modell ahmt das Einkaufen in der Altstadt – der kompakten Stadt – nach. Eine gigantische Tiefgarage und zusätzliche Stellplätze auf dem Dach garantieren dem Europark einen unschlagbaren Wirtschaftserfolg. Die Altstadt hingegen verfügt nur über dezentrale Parkflächen mit hohen Parkgebühren – ein unlösbarer Nachteil gegenüber dem

Europark, der im Stadtteil Taxham und somit am Stadtrand liegt und zusätzlich über einen direkten Autobahnanschluss an die A1 verfügt, mit dem Einzugsgebiet Salzburg, Oberösterreich und Bayern. Aus diesem Grund wanderten einige etablierte Geschäfte aus der Altstadt in den Europark ab, Souvenirhändler mieten sich in die frei werdenden innerstädtischen Geschäftsflächen ein, was den Museumscharakter der Altstadt verstärkt. Der Europark wird darüber hinaus von Ikea und einem großen Gewerbezentrum westlich der Autobahn unterstützt.

Riesige Baulandreserven in der Schwarzenbergkaserne in Wals-Siezenheim, die ein baldiges Ablaufdatum hat, stellen riesige Ressourcen für Investitionen dar, ein Déjà-vu von monostrukturierter Stadtentwicklung ist absehbar. In diese Agglomerationen werden einzelne abgeschlossene Nutzungsfunktionen additiv aneinandergereiht, ohne Beziehung zueinander, was das Salzburger Fußballstadion in dieser Lage unterstreicht. Der Stadtraum um die Altstadt wird zum funktionalen Restraum, zu einem amputierten Stadtkörper, völlig losgelöst von der organisch gewachsenen Geschichte der Stadt. Diese Räume sind für das Auto, aber nicht für den Fußgänger gebaut. Es geht nur noch um die kürzeste und bequemste Strecke mit dem Auto zum „Futtertrog“. Die Identitätslosigkeit dieser Nichträume führt zum schnellstmöglichen Eintauchen in die „paradiesischen Konsumwelten“, weil die Stumpfsinnigkeit des Ortes zu Resignation und folglich zur Flucht nach innen provoziert.

Die Einkaufsmärkte liegen wie Raubritter an den Einfallstraßen. Der einzige Fluchtort sind die Wohnkäfige, wo das Raubgut, die Beute, vor anderen versteckt oder verzehrt wird. Die Brutalität dieser Stadträume wird nachts noch ersichtlicher. Totale Leere und Finsternis, leblose, weite Parkplätze erzeugen menschenverlassene Angsträume. Eine Discountstadt zelebriert den großen Konsumrausch und verwehrlost zum „Stadtzombie“, zum Gewerbesumpf ohne Entrinnen, es handelt sich dabei um einen maximalen Bruch mit der europäischen Stadtgeschichte, um einen Hochverrat an der eigenen Kultur.

## 8.4 Baulandgewinnung durch Überbauungen von Gewerbebrachstellen und Parkplätzen von Einkaufszentren

Die Studie „*Baulandoffensive für den geförderten Wohnbau – Nachverdichtung durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen*“ von den Architekten Forsthuber & Martinek versucht durch differenzierte Konzepte eine Stadtteilreparatur in diesen „Unorten“ zu entwickeln.

Sie will Modelle finden, diese Einkaufsbrachstellen unter Beibehaltung der bestehenden Nutzung oder durch eine verbesserte Nutzung zu transformieren, und zusätzlich eine gemischte und verdichtete Stadt mit Wohnungsvielfalt vorschlagen, um ungenutztes Bauland gewinnen.

Dieses Prinzip soll der Bodenspekulation entgegenwirken. Der geförderte Wohnbau könnte durch die Ergebnisse der Forschungsarbeit innerstädtische Bauplätze lukrieren, zu preisgünstigem Bauland gelangen und die Vorteile und Möglichkeiten durch niedrige Mieten oder Verkaufspreise an die Nutzer umschichten.

Die räumliche und stadtmorphologische Verbesserung der untersuchten Modellzonen wäre eine Folgewirkung. Mehr zentrumsnahe Wohnungen in Reichweite zum öffentlichen Verkehr und zur bestehenden Infrastruktur würden die Lebensqualität und die wirtschaftliche Position der Stadt stärken.

Bauland und Energieressourcen würden geschont. Das Nachverdichtungskonzept und die Stadtteilreparatur werden exemplarisch und typologisch bearbeitet und müssten entsprechend dem städtischen Leitbild angepasst werden. Leitbilder sind Verallgemeinerungen, die aber an speziellen Orten individualisiert werden müssen.

## 8.5 Städtebau in der Stadt Salzburg

Die Stadt Salzburg entwickelte sich, ausgehend von der Kernstadt, vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg. Stadtteile wie Lehen, Liefering-Süd und das Bahnhofsviertel sind neu entstanden. Ehemalige Landgemeinden wie Liefering (1939) oder Gnigl (1935) wurden im ersten Drittel des letzten Jahrhunderts eingemeindet.

Wichtige Straßenzüge wie die Sterneckstraße und die Minnesheimstraße wurden erst in den Sechzigerjahren errichtet. Grundsätzlich ist die Stadt kontinuierlich auf Bedarf gewachsen. Große stadtplanerische Eingriffe waren der Bau der Eisenbahn und des Hauptbahnhofs (1860).

Bauaktivitäten entfalteten sich zunächst ausgehend von den neuen breiten Straßenzügen wie der Ignaz-Harrer-Straße, der Innsbrucker Bundesstraße, der Alpenstraße, der Aigner Straße, der Sterneckstraße (Wiener Straße) und der Vogelweiderstraße konstant in die dahinter liegenden Freiflächen.

Die Kernstadt, seit 1980 durch ein Altstadterhaltungsgesetz, exekutiert von der Altstadtkommission, geschützt und seit 1997 UNESCO-Weltkulturerbe. Die Stadt Salzburg hat eine sehr spezifische Planungskultur und unterscheidet sich dabei völlig von den Landgemeinden im Bundesland. In der Stadt Salzburg müssen alle Architekturprojekte, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe gilt und die eine Bruttogeschossfläche von mehr als 2000 Quadratmetern oder eine Baumasse von mehr als 7000 Kubikmetern bzw. mehr als 15.000 Kubikmeter in Gewerbe- und Industriegebieten aufweisen, dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden. Dieses Fachgremium, bestehend aus fünf Mitgliedern, beurteilt und begleitet das Projekt über den Bebauungsplan der Aufbaustufe bis zur Einreichung.

Wohnbauprojekte der Genossenschaften in Salzburg ab zirka 30 Wohnungen (rund 2000 Quadratmeter Nettonutzfläche) müssen vom Gestaltungsbeirat abgesegnet werden. Für die Projektfindung müssen Genossenschaften normalerweise öffentliche Wettbewerbe oder zumindest geladene Gutachterverfahren durchführen.

Für die Stadt Salzburg wurden nach intensiven Bemühungen von der Stadtplanung flächendeckende Bebauungspläne erarbeitet. Bebauungspläne und Flächenwidmungspläne müssen immer in den politischen Gremien (Planungsausschuss und Gemeinderat) beschlossen werden. Stadtplanerische Strategien und Konzepte gibt es im Ansatz, wie die städtebauliche Studie von Architekt Ernst Hoffmann (Wien) zur Sterneckstraße in den Achtzigerjahren, die eine viergeschoßige geschlossene Bebauung entlang eines „Boulevards“ der Sterneckstraße vorsieht. Inhalte oder städtebaulichen Rahmenbedingungen auch gegen die persönlichen Interessen eines Grundbesitzers durchzusetzen scheitert oft wegen politischer Interventionen. Die gebaute Realität zeigt heute viele eingeschobige Gewerbebauten mit Parkflächen entlang einer baumlosen Straße.

Großmaßstäbliche Planungszusammenhänge scheitern in Salzburg trotz Bemühungen aller Beteiligten häufig am kleinflächigen Grundeigentum, den Interessen von Lobbys und politischen „Wahlbeißereien“, zu restriktiven Bebauungsplänen, der Inflexibilität von Widmungen und fehlenden konzeptiven Aufgabenstellungen für Architekten. Stadtteilumfassende Studien fehlen gänzlich.

Die stadtplanerischen Realgeschehnisse reduzieren sich auf den Kleinkram in der Objektplanung und die Beurteilung der Gebäudemorphologie. Die Gestaltung von Gebäuden wird oft fälschlicherweise als städtebaulicher Inhalt diskutiert. Stadtmorphologische Zusammenhänge anhand von Gebäudehöhen, Bebauungsdichten und Immissionen können bestenfalls Ausgangspunkt für fachplanerische Analysen und Bewertungen sein.

## 8.6 Leitbilder der Stadtentwicklung

Das Räumliche Entwicklungskonzept, die Flächenwidmung und die Bebauungspläne sind wichtige Rahmenbedingungen zur Beurteilung planerischer Grundlagen in der Stadt Salzburg. Die Stadt wird von gesellschaftlichen Entwicklungen geprägt, die meist ökonomische oder soziale Ursachen haben.

Stadtmorphologische konzeptionelle Leitbilder für die Stadt müssten schon seit Jahrzehnten erarbeitet und entsprechend spürbar sein. Die übergeordnete neutrale Stadtplanung ist bemüht, auf ökonomische Ad-hoc-Situationen oder auf den Druck, der aufgrund der fehlenden Wohnungen entsteht, zu reagieren. Die stadtplanerischen Vorgaben sind kommunale Strategien, die dem Investor ein Korsett für die architektonische Entwicklung eines Projekts geben sollen.

Salzburg hat nur Bebauungspläne für die einzelnen Liegenschaften mit Höhenangaben, Geschoßflächen- oder Grundflächenzahl, Straßenfluchtlinien und Widmungen, die aber nicht vorgeben, wie sich die Stadt entwickeln soll, somit bleibt die Stadtplanung den Architekten überlassen, die von den Investoren instrumentalisiert werden und deren Interessen vertreten müssen. Ob Straßenzüge geschlossen werden sollen, eine Höhenentwicklung zwingend ist, Gebäudetypologie, Nutzung der Erdgeschoßflächen (Nutzungsdifferenzierung) und allgemeine Rahmenbedingungen sind in Salzburg nicht vorgegeben. Die architektonische Ausformulierung der Gebäude bleibt dem Zeitgeschmack des Architekten und der Corporate Identity des Investors überlassen. Die regionale Stadtidentität sollte aber oberstes Kriterium für die Definition des Stadtleitbildes sein. Bautypologien entlang der Einfallstraßen, die auch die hinteren Bautiefen umfassen, sind nicht definiert, somit erzeugt das Baurecht mit verbindlichen Vorgaben, z. B dem Nachbarabstand, Bauwerkstypologien, die den Vorstellungen des Investors entsprechen. Architektur soll folglich die Investition „verschönern“, um bessere Gewinne einfahren zu können.

Im internationalen Vergleich verfügt Salzburg durch die Kernstadt über eine unverwechselbare Bautypologie. Aus dieser Typologie sollte ein Leitbild für die Peripherie entwickelt werden, was keineswegs eine Nachahmung des historischen Stadtgefüges sein sollte, sondern Typologien hinsichtlich des Umgangs mit Dichte und Höhe, der Stadtopografie und den öffentlichen Räumen.

Ein kompakter Stadtkörper als stadträumliche Bibliothek von Stadttypologien wie Durchhäuser, Arkaden, Straßenüberbauungen, Hoftypologien, Heranbauen an den Fluss, Gassen, gewerbliche Nutzung der Erdgeschoße und Ähnlichem könnte zu einer Verfeinerung der Stadtmorphologie führen. Eine Grundlagenerhebung oder Diskussion, ob ein Leitbild fehlt, aber notwendig wäre, hat in Salzburg nie stattgefunden. Erst müsste eine Methode der Leitbildfindung erarbeitet werden, dann entsprechend gesellschaftlich verortet und folglich politisch und seitens der Verwaltung implementiert werden.

Ein Leitbild scheint zunächst ein sehr starres Modell zu sein, kann aber in der Umsetzung differenziert interpretiert und weiterentwickelt werden. Leitbilder für die Gesamtstadt und die Stadtteile sind eine unumgängliche Notwendigkeit. Diese Leitbilder sollten von unabhängigen, interdisziplinär arbeitenden Expertenteams in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung erarbeitet werden und die Rahmenbedingungen der Bebauungspläne und des Räumlichen Entwicklungskonzepts erweitern.

J. Burckhardt sieht die Leitbildfrage sehr kritisch. *„Das Leitbild muss demnach als mobil in der Zeit betrachtet werden, wir dürfen unsere Vorstellungen nicht verabsolutieren, wir müssen wissen, dass das Leitbild nur eine Sprache ist, in der wir momentane Absichten darstellen, nicht aber den Zwang, nach welchem das Verhalten künftiger Jahrgänge geregelt werden soll“* (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 63). Leitbilder geben eine Orientierung für eine Entwicklung und müssen elastisch interpretiert werden.



Das fehlende Verkehrsleitbild in der Stadt Salzburg bedeutet für jeden Salzburger und Pendler eine Leidensgeschichte und verursacht einen immensen volkswirtschaftlichen Schaden. Wachstumszuwächse im Tourismus sind erfreulich, aber in der Stadt-, Verkehrs- und Wirtschaftsplanung sind seit Jahrzehnten schwerwiegende Fehlentwicklungen ablesbar.

Eine Anbindung an die neuen Hochgeschwindigkeitsbahnrouen in Europa müsste aufgrund der Lage der Stadt im Herzen Europas der Politik ein wichtiges Anliegen sein, damit der Zug nicht an Salzburg vorbeifährt. Der Ausbau der Stadtbahn und der Lokalbahn ist unbedingt umzusetzen.

Das Konzept des ehemaligen Stadtplanungsleiters Gerhard Doblhamer für eine S-Bahn von den enormen Grundreserven in der Schwarzenbergkaserne (möglicher Technologiecluster) über den Flughafen bis zum Bahnhof ist unbedingt zu prüfen und weiterzuverfolgen. Das Stieglbahngleis ist schon vorhanden und müsste verlängert werden. Eine S-Bahn-Verbindung Richtung Straßwalchen, Thalgau (Mondsee) und in den Trumer-Seen-Bereich müsste verfolgt werden.

Es gibt bereits eine Planungsstudie für S-Bahn-Linien nach Braunau, Vöcklabruck, Bad Ischl, Schladming, Kitzbühel, Traunstein und Mühldorf, die 1,6 Millionen Menschen, die im Großraum leben, anbinden könnte. Die Planungsstudie könnte mit der RSB 5 (Salzburg–Bayern–Oberösterreich) binnen vier Jahren auf acht Millionen Fahrgäste jährlich kommen. Pro Werktag könnten 20.000 Pkw-Fahrten eingespart werden.

Die Hälfte der neuen Schienen könnte auf Flächen errichtet werden, die bereits der öffentlichen Hand gehören. Dass das Engagement zu dieser Planung von Bürgermeistern des Flachgaus gekommen ist und ein Bürgermeister eine persönliche Haftung für die Planungskosten von 185.000 Euro übernommen hat, zeigt die politische Weitsicht einzelner Persönlichkeiten.

## 8.7 Gewerbebetriebe-Strategien in den Einfallstraßen

Der Wahl der untersuchten Einfallstraße mit ihren „Gewerbebetriebspatienten“ und ihrem Parkraumumfeld gingen Gespräche mit der Stadtplanung und dem Bauresortleiter des Magistrats voraus.

Die für diese Studie gewählte Sterneckstraße wird exemplarisch herangezogen, um allgemeingültige Handlungs- und Planungsgrundsätze für den Umgang mit den Gewerbebezonen der Einfallstraßen darstellen zu können.

Grundsätzlich wurden drei unterschiedliche Bauvarianten von Gewerbebetrieben wahrgenommen. Die erste Variante verfügt über einen straßenseitigen Parkplatz entlang der Hauptstraße, der Parkplatz wird über eine Nebenstraße aufgeschlossen, hinter dem Parkplatz befindet sich die „Warenkiste“. Ein Sondertypus dieser Variante ist das Bauwerk, das von Parkplätzen umzingelt wird. Die „Warenbehälter“ der Discountmärkte gehen konform mit der Corporate Identity, die überall sofort mit der Handelskette in Verbindung gebracht wird. Wichtig erscheint den Betreibern der Discountmärkte zu sein, dass die Bauweise nach außen „einfach und preisgünstig“ suggeriert.

Nur wer „schiach“ baue, könne sein Warensortiment preisgünstig anbieten, so verstehe das der Nutzer laut einer persönlichen Bemerkung des ehemaligen Baumax-Betreibers Karlheinz Essl in der Jurysitzung zum Neubau Baumax an der Innsbrucker Bundesstraße, der im Jahr 2009 eröffnet wurde.

Die Physiognomie der „Warenkisten“ variiert lediglich durch die Größe des ansonsten immer gleich aussehenden Gebäudes. Innenräumlich unterscheiden sich die Filialen kaum, die Anordnung des Warensortiments ist identisch festgeschrieben. Der Autor dieser Studie war Mitglied im Gestaltungsbeirat Steyr (2014–2017) und nahm

in dieser Funktion an Diskussionen mit Discountmarkt-Betreibern teil. Dabei musste er feststellen, dass Änderungsvorschläge des Beurteilungsgremiums von den Betreibern grundsätzlich abgelehnt wurden und diese beinahe reflexartig androhten, bei Undurchführbarkeit ihrer Planungen in eine Nachbargemeinde abwandern zu wollen.

Die zweite Bauvariante von Handelsbetrieben positioniert sich direkt an der Hauptstraße, ein Beispiel dafür ist Eurospar an der Sterneckstraße 35–37. Spar präsentiert sein Warensortiment den vorbeifahrenden Autos gerne werbewirksam in gläsernen Auslagen. Dass man dabei meist nur die Rückseite von Regalen und Schachteln sieht, ist eine noch nicht erforschte Kuriosität. Spar hat ein anderes Zielpublikum als z. B. Hofer, Lidl oder Penny im Auge, weshalb auch beim Vorbeifahren die gehobene Planungsqualität ersichtlich sein soll. Eine breitere Auswahl an Produkten und bessere Qualität zieht höhere Preise nach sich, das soll auch das Gebäude widerspiegeln. Diese Corporate Identity von Spar basiert auf klaren Rahmenbedingungen, die erprobt sind, weshalb ihre Supermärkte nur in einer bestimmten Form ausgeführt werden.

Die dritte Variante ist eine „Huckepack-Architektur“. Genossenschaften stehen vor dem Problem, dass die Erdgeschoßflächen in Straßenzügen nicht bewohnt werden können. Sie als Kellerersatz, Haustechnikräume oder Fahrradabstellflächen zu planen ist hinsichtlich der Maximierung der Bruttogeschoßfläche wirtschaftlich kaum umsetzbar.

Städtebauliches Grundverständnis, dass Erdgeschoßflächen tunlichst der Tertiärbewertung vorbehalten sein sollten, scheidet am Förderungssystem, welches nur Wohnraum fördert. Da aus dem Fördertopf der Wohnbauförderung für Wohnraumförderung auch Tiefgaragen mitfinanziert werden, müssten auch Erdgeschoßflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Geschäften oder Büros, Berücksichtigung finden.

Genossenschaften vermieten die Erdgeschoßflächen manchmal an Nahversorger, eine Variante, die zunächst sinnvoll erscheint. Problematisch ist allerdings der erdgeschoßige Parkplatz des Marktes, eine Mussbedingung des Mieters, die zulasten der Freiflächen des Wohnbaus geht. Die Adressbildung des Wohnbaus mit einem Nahversorgerparkplatz im Vorbereich ist stadträumlich und vonseiten der Bewohner problematisch und verlangt konzeptive Verbesserungen.

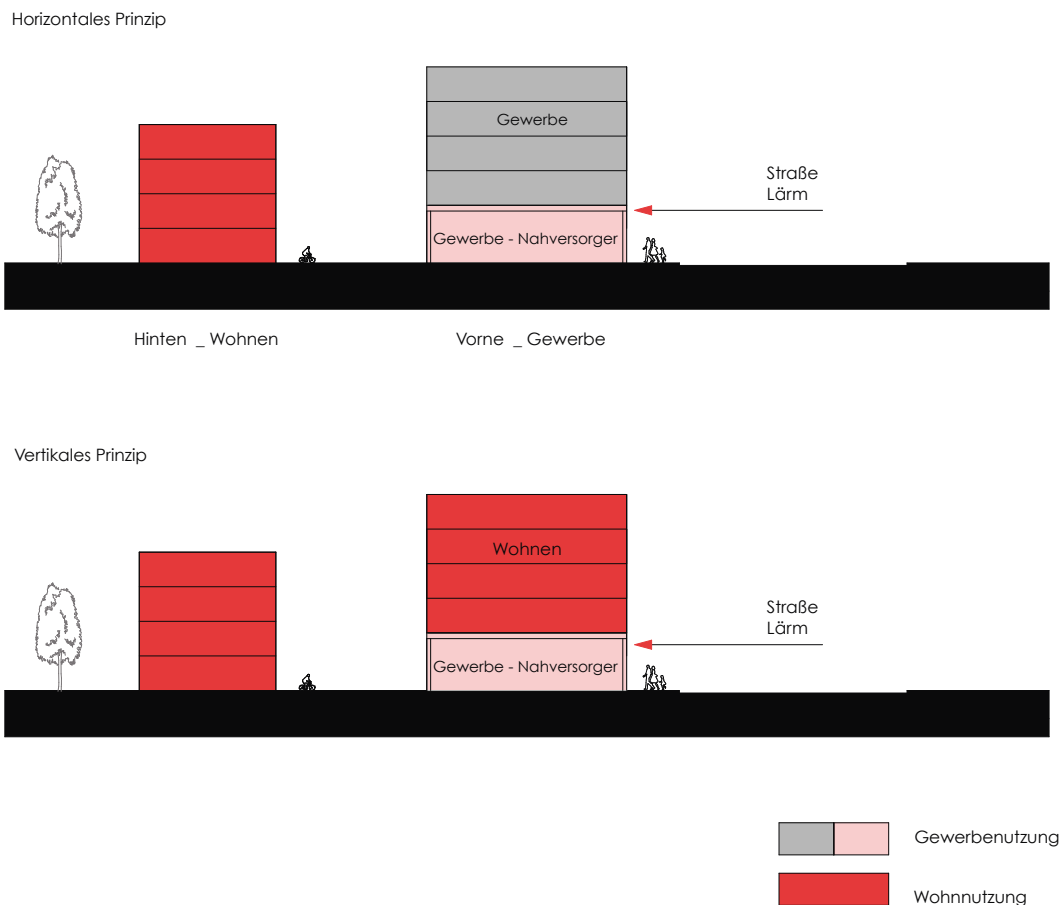


Abbildung 11 Schema geplantes Prinzip: Gewerbe zur Lärmquelle, dahinter Wohnbau horizontale und vertikale Schichtung

Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 22

## 8.8 Die Grenzen und der Zerfall der Stadt in Fragmente ohne Verbindung und der Verlust des öffentlichen Raums

Neben den Gewerbe- und Handelszonen entlang der Einfallstraßen mit allen bereits beschriebenen Defiziten werfen die breiten Straßenzüge mit ihrer sehr hohen Pkw-Frequenz nahezu unlösbare Probleme auf. Die Straßen führen wichtige Infrastruktur wie Kanal-, Gas-, Fernwärme-, Strom-, Wasser- und IT-Leitungen und -Rohre. Sie wurden in der Vergangenheit auf Bedarf gebaut und verbreitert, ohne auf die Folgewirkungen Bedacht zu nehmen.

Die Einfallstraßen zerschneiden Stadtteile und sind einzig auf die Bewegung von Fahrzeugen ausgerichtet. Kreuzungspunkte mit Querstraßen sind verkehrstechnisch unvermeidbar und stellen künstliche Barrieren für die unbegrenzte Fahrfreiheit dar. Die Verkehrsdichte, die ständig zunimmt, und die Stoßzeiten sind temporäre Hindernisse in der allgemeinen „Mobilmachung“. Die Planungsnaivität der Fünfziger- und Sechzigerjahre – reine Wohnbauten ohne gemischte Nutzungsvielfalt direkt an diesen Straßenzügen zu positionieren – sind nach heutigem Ermessen irreparable Planungsfehler, solange der Verkehr weiterrollt oder sogar noch zunimmt.

Da das Bewusstsein um die Konsequenzen der krankmachenden Immissionen zunehmend stieg, wurde ab den Achtzigerjahren der geförderte Wohnbau entlang dieser belasteten Verkehrsachsen eher vermieden und in die zweite Reihe oder auf umgewidmetes Grünland verlagert.

Geringe Baulandreserven und die Bodenspekulation zwingen den Wohnbau heute jedoch wieder an die Hauptverkehrsstraßen. Der Architekt muss daher gemeinsam mit dem Bauphysiker entlang dieser Straßen „Festungsmauern“ planen, die Bauwerke dürfen lediglich Nebenräume mit Fixverglasung, wie Bäder und Abstellräume, auf der lärmbelasteten Gebäudeseite vorsehen. Alternativ ist auch eine straßenseitige

Erschließung durch Treppenhäuser und verglaste Laubengänge möglich. Aufgrund des Schallschutzes, der bei Gebäuden an preisgünstigen Straßengrundstücken notwendig ist, wird eine konsequente Grundrisslösung entwickelt, die sich nicht aus der Lebensqualität ergibt, sondern auf den Maßstab der Autos abgestimmt ist.

Die Freiräume müssen sich selbst durch die Gebäude vor der Lärmquelle schützen. Der Straßenraum wird durch Schallschutzwände mit dahinter liegenden Freiparkplätzen für die geförderten Wohnbauten abgeschirmt, das Wohngebäude mit möglichst geschlossenen Fassaden zur Lärmquelle hin geplant. Fenster zu den Schallwänden dürfen nicht zu öffnen sein, der Wohnraum wird von Einzel- oder Gesamtlüftungsgeräten von außen belüftet. Aus thermischen Überlegungen sind technisch hochwertige Fenster so dicht, dass keine Außenluft in die Wohnung dringt, die warme Innenluft wird mit Lüftungsgeräten nach außen transportiert – ein ökologischer Schildbürgerstreich im Namen der Energieeinsparung.

Die Schallschutzwände werden „abwechslungsreich“ gestaltet und reichen von eingeschütteten bewachsenen Autoreifenwänden über Betonmauern bis zu geflochtenen Holzwänden, die z. B. in der Aigner Straße direkt an die Kernstadt herangeführt wurden. Die hässlichen Barrikadenwände sperren die unwirtliche und gefährliche Straße aus, umgekehrt sperrt sich dadurch die Stadt ein. Heute nehmen die Autos die einstige Position der feindlichen Belagerer vor der Stadtmauer ein – ein stadtplanerischer Rückschritt in das Mittelalter. Die Parkplätze zwischen Wohnbau und Schallschutzwand betritt man nur auf dem Weg vom oder zum Auto oder wenn man mit dem Müllsack bewaffnet zur Müllsammelstelle geht.

Vom Parkplatz oder der Tiefgarage fährt man in „gepanzerten Blechpferden“ in die feindlichen Straßenburggräben und versucht dann so schnell wie möglich der Gefahrenquelle zu entkommen. Der bedrohliche Straßenraum kann wegen der Dichte des Verkehrs und der nur spärlich vorhandenen Fußgängerübergänge nur mit großem

Unfallrisiko gequert werden. Kinder in diesem Raum unbeaufsichtigt zu lassen ist lebensgefährlicher Leichtsin. Man opfert also den Lebensraum Straße dem Verkehr, der einst öffentliche Raum ist jetzt reduziert auf das hermetisch abgeriegelte klimatisierte Individualfahrzeug.

Die Straße ist mit Ausnahme der wenigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs nahezu menschenleer. Eine Autofahrt durch einen Nischtraum ähnelt einer Fahrt mit der Geisterbahn, an die sich mittlerweile alle gewöhnt haben, die Vollkaskoversicherung stärkt den Rücken des gepanzerten Ritters.

Stadt- und Objektplanung unterwerfen sich dem Joch des Autos, es gibt kein Entzinnen. Alternative Konzepte zur Straßenumplanung, wie Straßentunnel oder unterirdischer Straßenverlauf, scheitern am sicheren Verkehrskollaps, den Kosten, den Versorgungsleitungen, die nur im öffentlichen Bereich verlegt sein dürfen, und dem Mut der Entscheidungsträger. Daher bleibt es bei Verkehrskosmetik in Form von Grüninseln und Geschwindigkeitsbeschränkungen in Spielstraßen und Tempo-30-Zonen, wo die Geschwindigkeit mit elektronischen Anzeigetafeln sichergestellt werden soll. Kreisverkehrsanlagen sind grundsätzlich sinnvoll, weil sie den Verkehrsfluss steigern und aggressives Verkehrsverhalten aufgrund von Ampelstau hintanhaltend. Ob eine Ausweitung der Schlangenstraßenführung mit wechselseitigen Straßeneinschnürungen wie in der Bayerhamerstraße (Salzburg-Schallmoos) zielführend ist, bleibt zu überprüfen.

Wird die Geschwindigkeit des Individualverkehrs auf Einfallstraßen reduziert, müsste jene des öffentlichen Verkehrs gesteigert werden. Die Straßenzüge zertrennen die Stadtteile und teilen sie in einzelne Restinseln, die sich wacker selbst verteidigen. Die Gewerbebezonen sind in den Augen der Stadtbewohner ein konsensualer Kollateralschaden im Stadtraum. Hier bewegt man sich außer beim Drive-in von McDonald's zumindest vom Auto bis zum Warendepot im Gebäude.

Die Hoffnung, dass die Vernunft den Einzelnen zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bewegt, ist naiv. Die heilige Kuh des Österreicher ist und bleibt das Auto, welches in der Erhaltung und im Betrieb immer noch viel zu preiswert ist. Viele Haushalte verfügen sogar über zwei oder mehrere Pkw, die gehegt und gepflegt werden. Kauf, Zulassung und Treibstoff müssten viel höher besteuert werden, diese Steuereinnahmen sollten zweckgebunden den öffentlichen Verkehr subventionieren.

Eine Einzelfahrt mit dem Obus in der Stadt Salzburg kostet 2,70 Euro (2018), was viel zu hoch ist, um den öffentlichen Verkehr attraktiv zu machen. Das Radwegenetz wird von der Stadt und Verkehrsplanung beständig erweitert, und doch können Bestand und Funktionalität bei Weitem nicht mit anderen Städten, z. B. Kopenhagen, mithalten, wo es zahlreiche „Speedfahrradwege“ gibt.

Neben den hochwertigen Radwegen beiderseits der Salzach (Nord-Süd-Verbindung) sollten solche Schnellverbindungen mit möglichst wenigen Kreuzungspunkten auch in Salzburg installiert werden. Auf vielen Hauptstraßen kämpft der Fahrradfahrer nach wie vor mit Pkw und Lkw ums Überleben. Lastenfahrräder sind selten zu sehen. Die Stadtplanung kämpft tapfer um öffentliche Fahrradwege zu den geplanten Siedlungswohnbauten und hochwertige Fahrradabstellflächen.

Radfahren ist ein populärer Freizeitsport, zur Arbeit fährt der Österreicher lieber mit dem Auto. In der Stadt Salzburg sind es täglich rund 49.200 Binnenpendler. Hohe Besteuerung für Autofahrten sind politisch unpopulär, vielleicht sollte man Menschen, die weniger Auto fahren, dafür steuerlich entlasten bzw. fördern.

Der Fahrradverkehr wird häufig in Nebenstraßen verlagert, was vorrangig der Sicherheit gelten sollte, jedoch aufgrund vermehrter Kreuzungspunkte und anderer Gefahrenquellen wiederum den Radfahrer benachteiligt. Daher sollten auch entlang der Hauptverkehrsstraßen sichere Fahrradwege installiert werden.



In der folgenden Standortuntersuchung der drei Stadtreparaturmodelle werden auch der öffentliche Verkehr und die Radwegproblematik in den Einfallstraßen untersucht und bearbeitet. Das Zerfallen eines Stadtorganismus in Einzelzellen hat eine schwindende Identifikation mit der Gesamtstadt zur Folge.

Wer in die Garage oder Tiefgarage fährt, ist aus dem Feindesland heil zurückgekehrt, öffnet den Kühlschrank, schaltet den Fernseher ein und fühlt sich bis zum nächsten Ausritt sicher. Die Kleinstzelle des Stadtkörpers ist der Mensch, die nächstgrößere Zelle die Familie, dann alle Bewohner im Wohnbau – diese Reihung kann beliebig erweitert werden. Der Begriff „Wohnblock“, der von allen Genossenschaften und mittlerweile leider auch von vielen Bewohnern benutzt wird, ist besonders abstoßend und negativ besetzt.

Straßen, Wege und Plätze hatten in der Vergangenheit eine wichtige Funktion als soziale Räume in der Stadt, wie sich in Bernard Rudofskys Publikation *„Straßen für Menschen“* (Rudofsky, 1995) gut nachvollziehen lässt. Die Straße ist heute zu einem verlorenen, toten Stadtraum verkommen. Der öffentliche Bereich im Siedlungsraum besteht aus glattrasierten, privaten und oft eingezäunten Grün- oder Restflächen, deren Nutzung durch die Hausordnungen geregelt wird. Verstöße werden von der Hausverwaltung, die oft von Bewohnern zu Hilfe gerufen wird, sanktioniert. Der gesellschaftlichen Verantwortung, öffentliche Quartiersräume mit Spielplätzen zu versehen, wird durch eine Mindestausstattung (Sandkiste, Schaukel, Rutsche), wie im Bautechnikgesetz vorgesehen, Rechnung getragen, ein Mehr an Spielgeräten gibt es selten. Dafür werden bei statisch sinnvollen Vollunterkellerungen der Wohnhäuser die nicht benötigten Kellerräume als Hobbyräume angeboten, in denen dann Ski oder Autoreifen, die in den zu kleinen Kellerabteilen keinen Platz finden, deponiert werden. Die Aufteilung des Außenraums in private oder halböffentliche Bereiche ist selbstverständliches städtebauliches Programm, aber natürlich nur unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Einhaltung der Fördermittel.

## 8.9 Baukosten und Wohnbauförderung

In Salzburg wurde im geförderten Wohnbau ein besonderer Schwerpunkt (Richtlinie Energieeffizienz) auf die Verringerung des enormen Energieverbrauchs von Gebäuden und die Wiedererneuerbarkeit von Primärenergie, neben anderen Zuschlagspunkten wie ökologische Baustoffwahl, barrierefreie Ausstattung (Richtlinie Barrierefreiheit), Mobilitätskonzept, Einbindung eines Beirats, Einzelgewerkeausschreibung und Holzbauweise, gesetzt.

Dass die Qualität im Wohnbau nicht nur von Energieeinsparung und barrierefreier Planung abhängig sein darf, ist für die Landespolitik und die hinter der Landespolitik agierenden Genossenschaften oftmals nicht verständlich und sollte zukünftig mehr Beachtung finden.

Städtebau, Architektur, sozialer Raum, Freiraumplanung sind für die Wohnbaugenossenschaften häufig erschwerende Bedingungen für das Bauen laut Bauzeitplan. Die Beurteilung einer Planung über Architektur oder Städteplanung ist für Laien schwer nachvollziehbar, die Verringerung der Betriebskosten versteht jeder und sie lässt sich auch politisch leicht kommunizieren.

Der Erfolg eines derartigen Förderungsmodells kann nur durch ein berufenes Fachgremium sichergestellt werden. Wer will sich schon ein Projekt aufzwingen lassen, das man nicht versteht und das nicht schon ähnlich umgesetzt wurde? Der Gestaltungsbeirat und das Wettbewerbssystem in der Stadt Salzburg sind wichtige Instrumente zur Qualitätssicherung.

Vonseiten der Stadtplanung und der Bebauungspläne sollte eine stadträumliche Nachverdichtung ermöglicht werden, und zwar durch erhöhte Gebäudedichten und Geschoßhöhen, was sich auch hinsichtlich der Verteilung der Gesamtkosten vorteil-

haft auswirken würde. Höhere Dichten müssen aber durch entsprechende Qualitätssicherungen für „das neue Quartier“ kompensiert werden. Ebenso gilt es Sozialplanung, Gemeinschaftseinrichtungen, Mischung mit anderen Funktionen wie Infrastruktur und Büroflächen, Freiraum und Spielplatzgestaltung sowie die Anbindung an ein ausgebautes Fahrradnetz und den öffentlichen Verkehr in den Prozess miteinzubeziehen.

Da die Wohnbauförderung nur Wohnnutzflächen fördert, führt dies im städtischen Raum oft zu großen stadtplanerischen Defiziten. Die Sockelzone im Stadtraum eignet sich nicht als Wohnraum und sollte tunlichst nicht nur mit Fahrrad-, Abstell- und Müllsammelräumen besetzt werden, sondern mit Geschäften und Büros bzw. einer Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

Genossenschaften und Gesetzgebung sollten den Mehrwert einer multifunktionalen Sockelzone erkennen und diese verwirklichen. Die Genossenschaften beklagen das geringe Interesse an Mietflächen im Kleinhandel und einen großen Leerstand von Büro- und Geschäftsflächen, hier muss ein Umdenken der Stadtplanung stattfinden. Wegen hoher Schallimmissionen wird jedoch auch von der Gesetzgebung immer öfter eine Tertiärnutzung der Sockelzone zur baulichen Abschirmung von Wohnbauten gefordert.

Die Erdgeschoßzonen der Wohnbauten des Stadtwerkareals wurden durch öffentlich subventionierte Vereine angemietet. Die Erdgeschoßzonen der von Prisma errichteten Gebäude (Paracelsus Medizinische Privatuniversität, PMU) sind durch Gastronomie, Spar und einem medizinischen Labor gut ausgenutzt und durchmischt. Die Dichte des Gesamtensembles von GFZ 1,6 (Bruttogeschoßfläche) ist für Salzburger Verhältnisse hoch, liegt jedoch, verglichen mit der Dichte des bebauten Umfelds, eher im Mittelfeld. Dichte darf nicht isoliert betrachtet werden. Um bauliche Dichte beurteilen zu können, ist immer eine Auseinandersetzung mit dem Quartier, den

sozialen Bedingungen und Einrichtungen, der vorhandenen Infrastruktur, Freiräumen und Freizeitangeboten notwendig. Grundsätzlich ist das Stadtwerkareal nach anfänglichen Skandalen wegen der Einsparung der Freiflächenplanung eine vitale, funktionierende „Stadtzelle“ geworden, die Adaptierung eines Gewerbegrundstücks für den Wohn- und Bürobau ist gut gelungen. Die Grenzen des neuen Stadtquartiers zu dem Stadtteil Lehen erfolgt über einen öffentlichen „Stadtsaum“, der das Quartier wie eine Membran einerseits öffnet, andererseits abschließt. Durch die Tertiärnutzung der Sockelzone, die auf Druck der Stadtplanung ermöglicht wurde, öffnet sich das Areal nach außen und verbindet es mit der Stadt. Der Kaltmiete von 5,80 Euro pro Quadratmeter im geförderten Wohnbau sollte auch die Miete der Tertiärnutzfläche entsprechen. Dem Argument der Genossenschaften, dass durch Tertiärnutzung Wohnbaufläche verloren geht, kann mit erhöhter Dichte (GFZ) und Höhenentwicklung begegnet werden.

Grundsätzlich wäre es empfehlenswert, für alle geförderten Wohnbauten mit mehr als 1500 Quadratmetern Nutzfläche, das entspricht 25 bis 30 Wohneinheiten in Stadt und Land Salzburg, verpflichtend Wettbewerbe vorzuschreiben. Das Hauptargument, das Wohnbaugenossenschaften häufig dagegen vorbringen, ist die irrtümliche Annahme, dass Wettbewerbsverfahren den Wohnbau verteuerten, ist bereits überwunden. Scurril mutet hier an, dass die Bauträger einerseits Wettbewerbe ablehnen, sie auf der anderen Seite positiv bewerten, wie aus den Fragebögen hervorgeht (siehe Kapitel 11). Mittlerweile ist es gängige Praxis, dass Wettbewerbskosten den Baukosten zugerechnet werden, somit aus Wohnbaufördergeldern beglichen und über die Mieteinnahmen rückfinanziert werden.

Das Argument, dass Gestaltungsbeiräte nur die Planungszeit verlängerten und somit zusätzliche Kosten verursachten, wurde in den Fragebögen an die Bauträger entkräftet. Kosten für einen Wohnbauausschuss sind vergleichsweise gering, wenn er schlechten Wohnbau verhindert und guten fördert.

## 8.10 Modelltypologien des geförderten Wohnbaus zur Nachverdichtung und Stadtteilreparatur auf Brachflächen

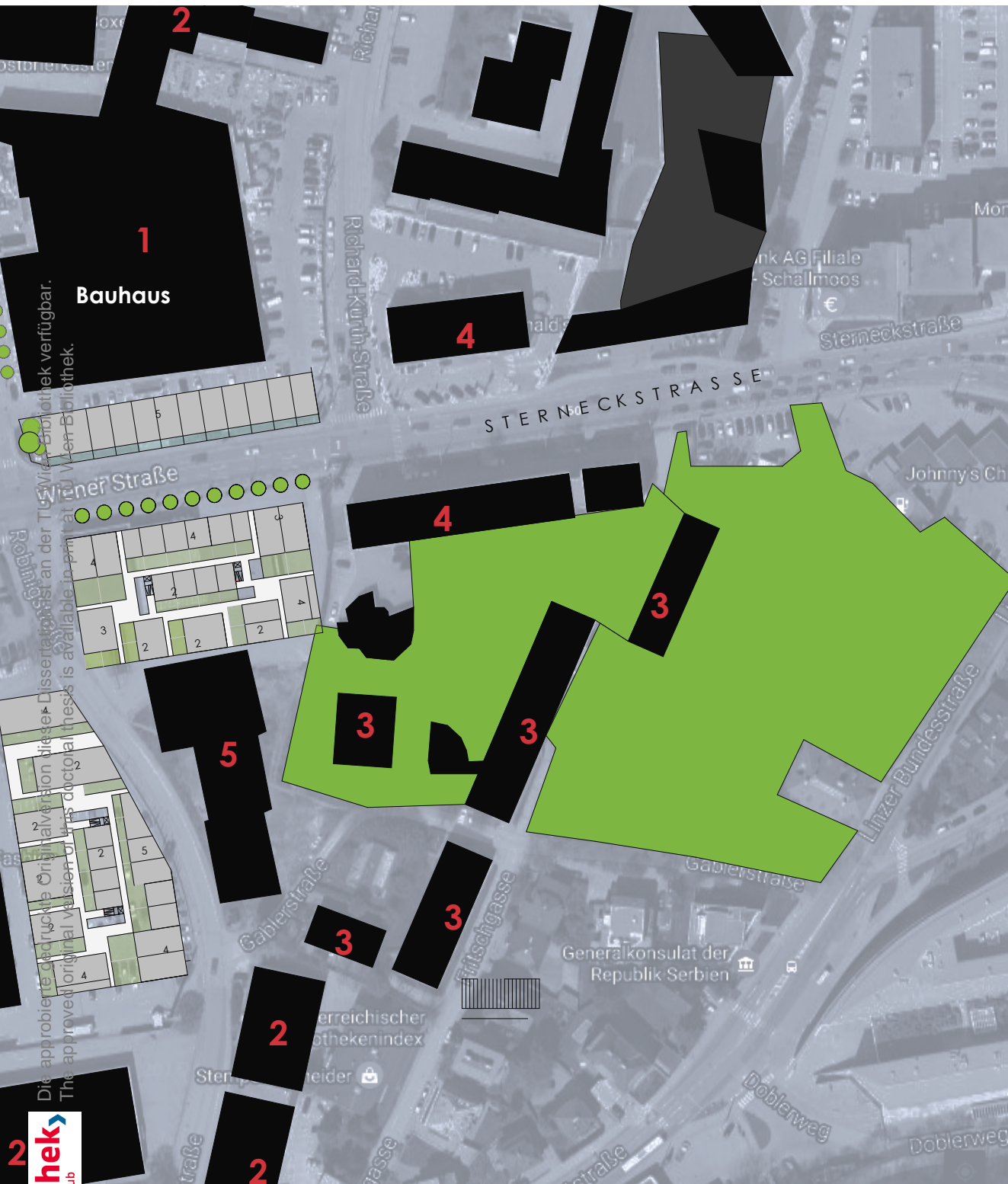
Nachfolgend werden die konzeptionell erarbeiteten Modelle grafisch dargestellt. Die auf den nächsten Seiten grafisch dargestellten Modelle zeigen Typologien auf, die zwar am Beispiel Sterneckstraße entwickelt wurden, jedoch auch auf andere bzw. ähnliche Situationen übertragen werden können. Die Sterneckstraße ist eine der Hauptverkehrsadern im Stadtteil Schallmoos und bildet die konsequente Verlängerungssachse der Ignaz-Harrer-Straße nach Norden.

Das flächige Wohnnetzwerk überbaut die Parkplätze der Nahversorgermärkte (Höhenentwicklung der Neubauten 2 bis 5 Geschosse). Die grüne Fläche zeigt das Potenzial für einen privaten bzw. öffentlichen Freiraum im Stadtteil. Die Zahlen auf den schwarzen Flächen zeigen die Geschosshöhen der Bestandsbauten (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12 Modell \_ Wohnteppich auf Brachflächen  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 50



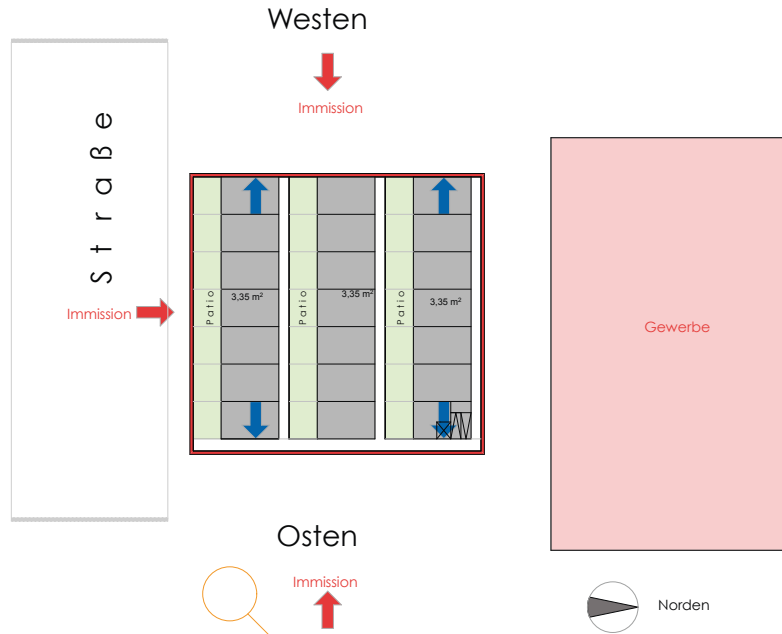


## Zeilen in der „Immissionsmauer“

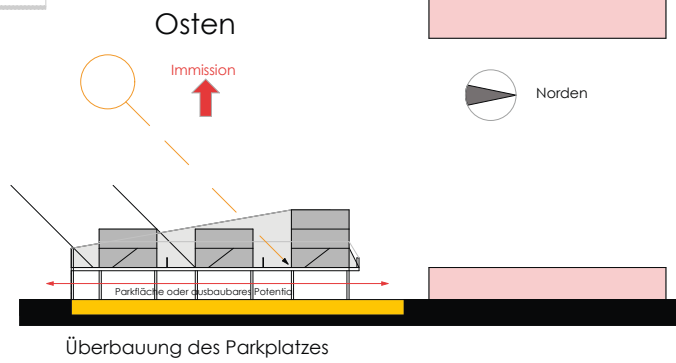
EG +2–3 Geschoße GFZ 2,0–2,5

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

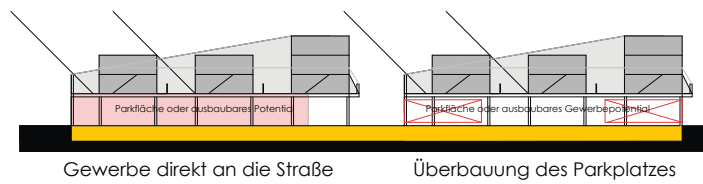
### Grundriss



### 1. Etappe



### 2. Etappe



- |                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Gewerbenutzung | Mischnutzung _ Arbeiten/Wohnen   |
| Wohnnutzung    | Parkflächen – Gewerbefreiflächen |
|                | Grünflächen                      |

Abbildung 13 Modell \_ Zeilen in der Immissionsmauer

Zeilenbauten mit dazwischen liegenden Privaträumen, introvertiertes Stadtwohnen

Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 51



## Hochgarage als „Immissionsmauer“

EG +2-4 Geschoße GFZ 1,5-2,0  
ohne Hochgarage

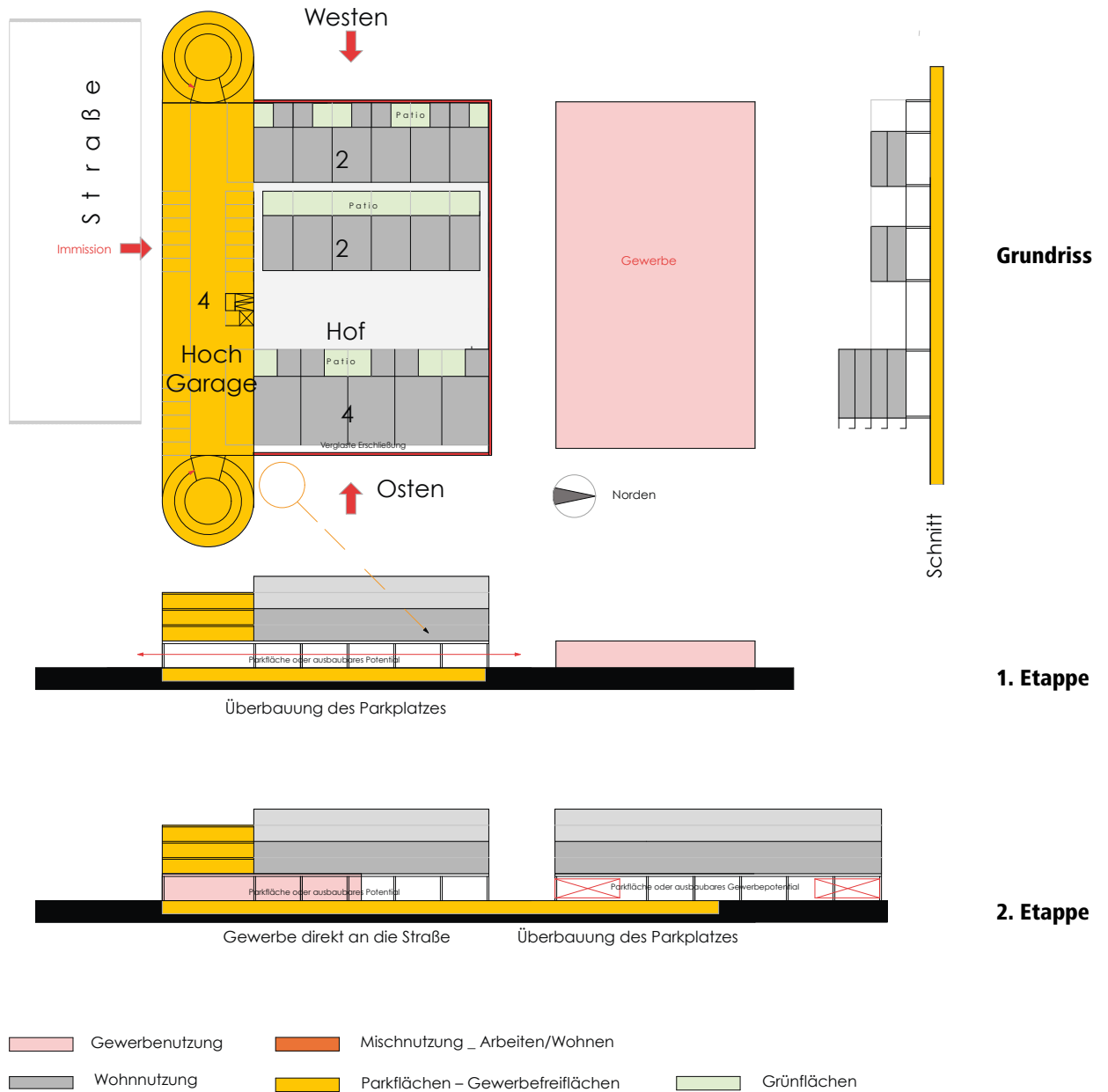


Abbildung 14 Modell \_ Hochgarage als Immissionsmauer

Zeilenbauten mit dazwischen liegenden Privaträumen, introvertiertes Stadtwohnen

Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 52

## Cluster als „Immissionsmauer“

Arbeiten und Wohnen  
Mischnutzung zur Lärmquelle  
EG +2–5 Geschosse GFZ 2,0

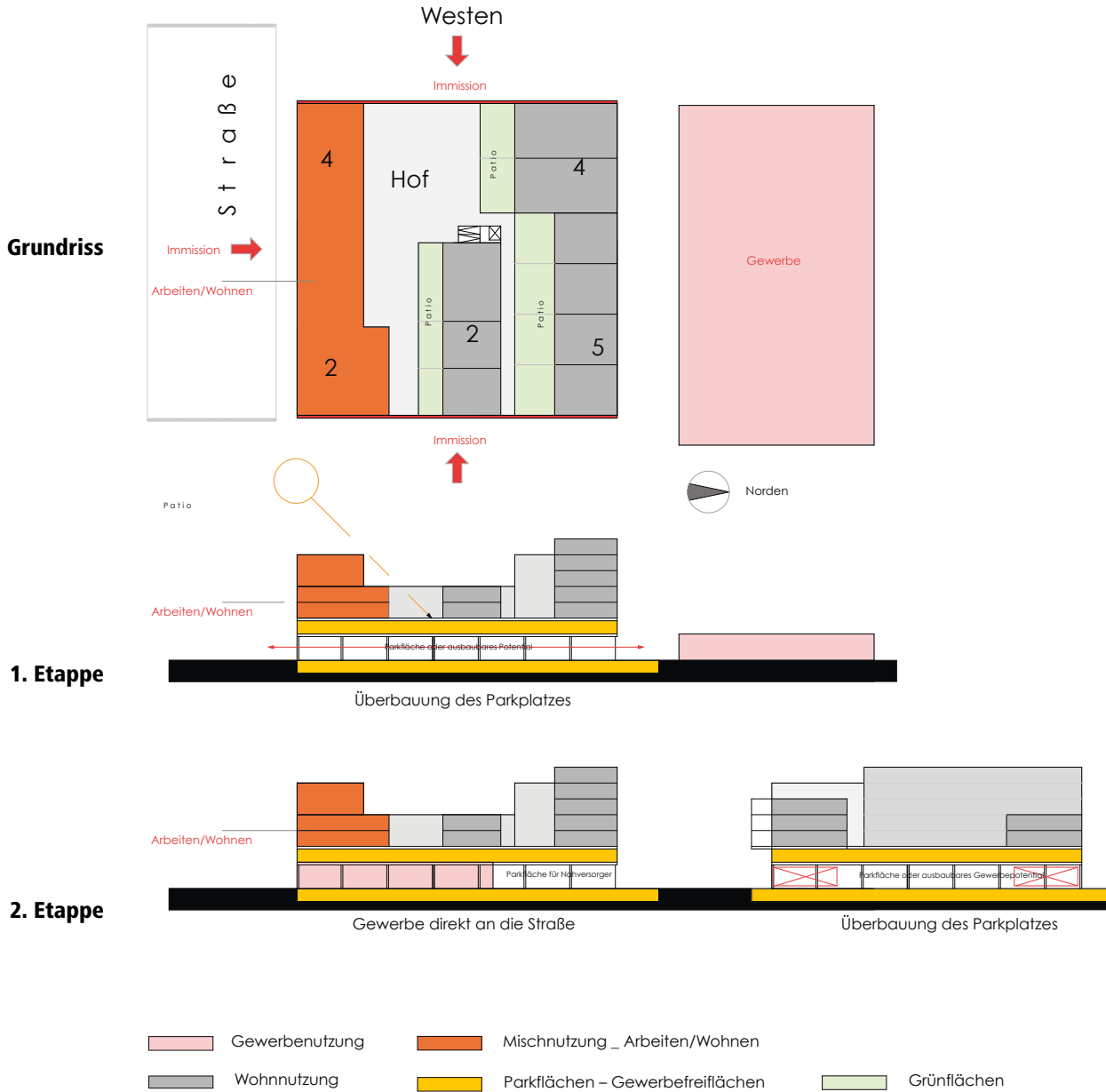


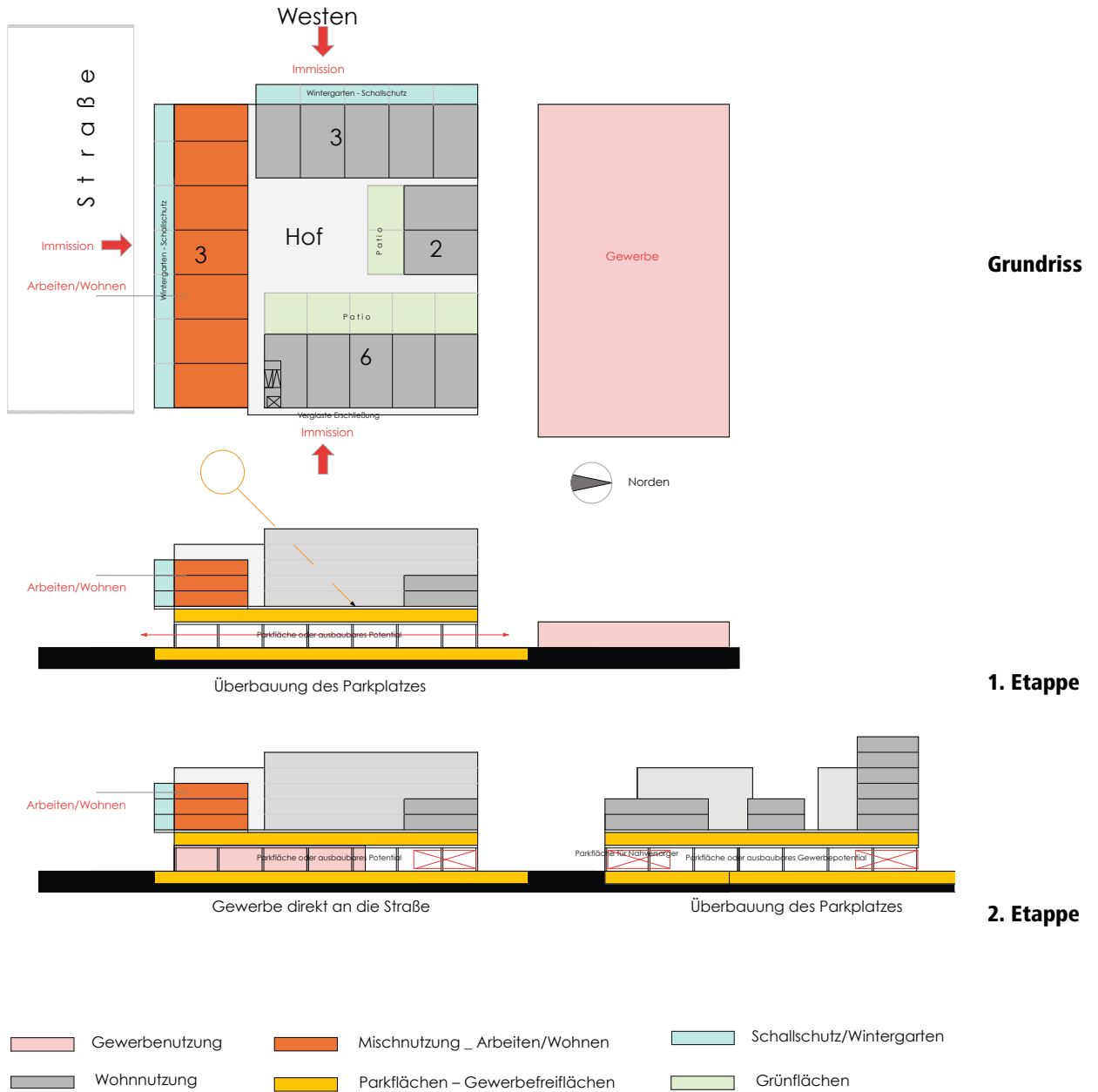
Abbildung 15 Modell \_ Cluster als Immissionsmauer

Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip: Arbeiten, Gewerbe, Wohnen

Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 53

## Hofcluster als „Immissionsmauer“

Arbeiten und Wohnen  
Mischnutzung zur Lärmquelle  
EG +2–6 Geschoße GFZ 2,5–3,0



**Abbildung 16** Modell \_ Hofcluster als Immissionsmauer  
Variante Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip: Arbeiten, Gewerbe, Wohnen.  
Mit Wintergarten als Schallschutz mit passiver Solarenergiegewinnung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 54

## Terrassenhäuser

Wintergarten als Immissionsschutz  
EG +6 Geschöße GFZ 4,0

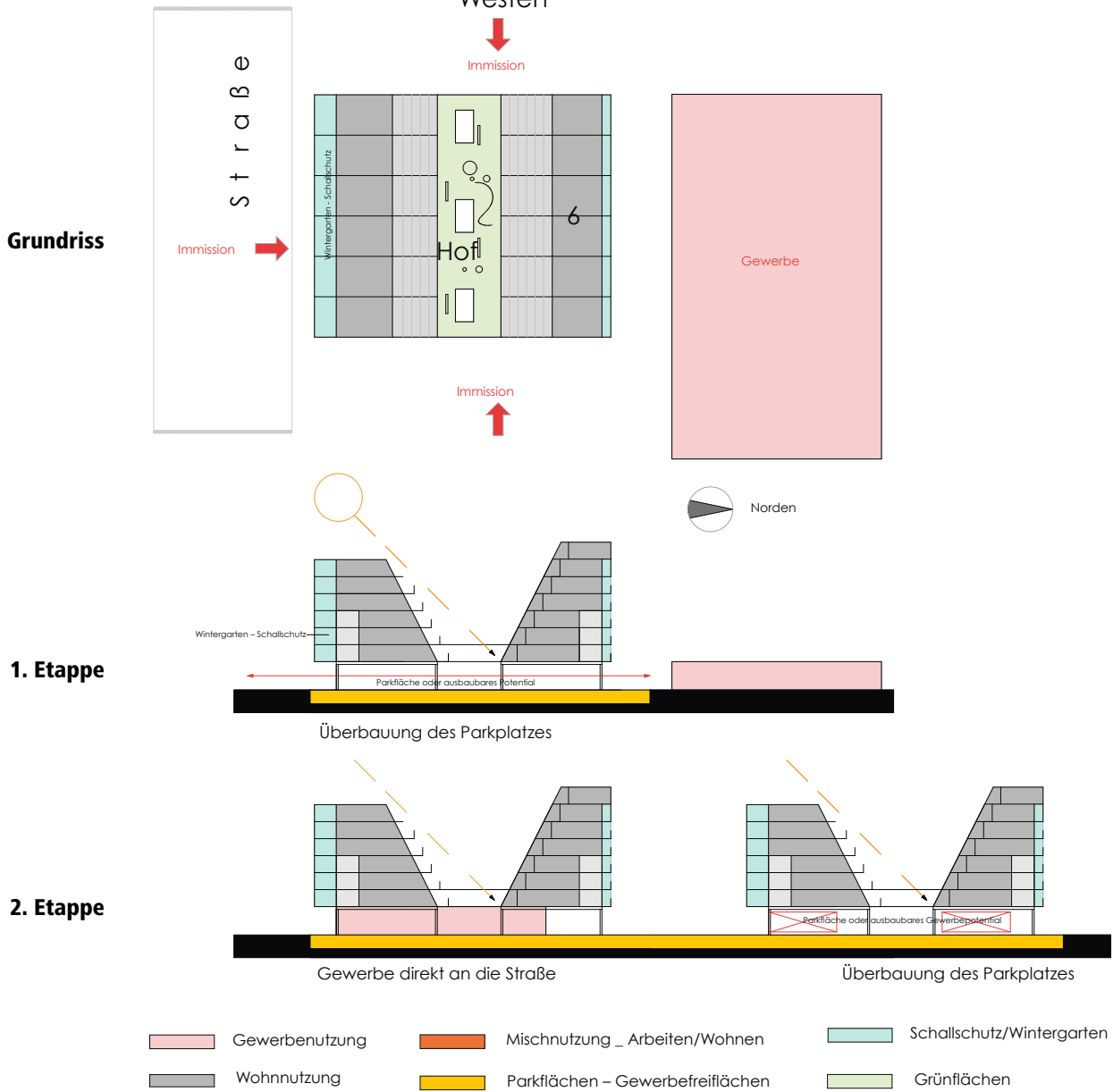
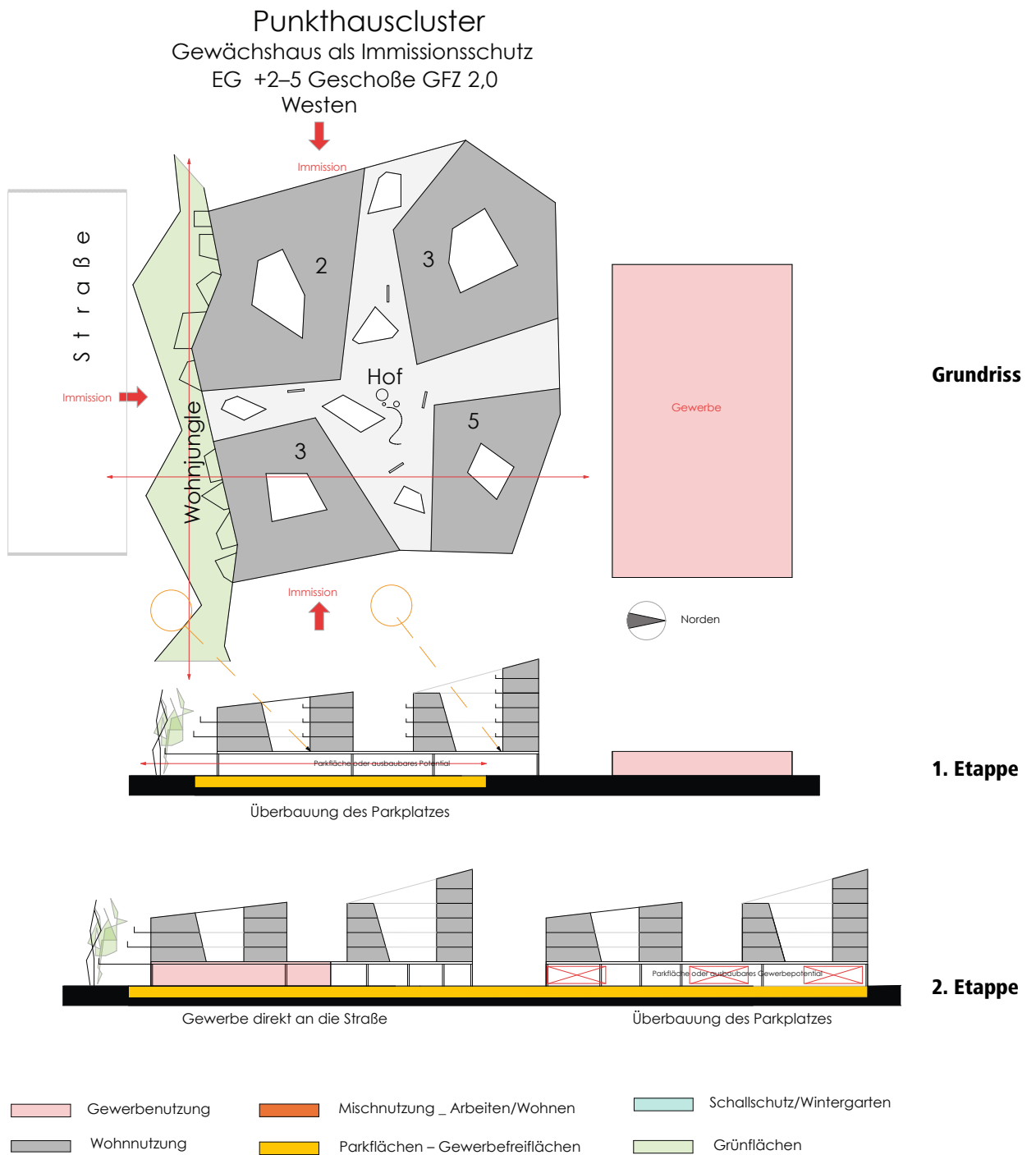


Abbildung 17 Modell \_ Terrassenhäuser Terrasierte schallgeschützte Freiräume.  
Mit Wintergarten als Schallschutz mit passiver Solarenergiegewinnung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 55

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



**Abbildung 18** Modell \_ Punkthauscluster  
Gemeinschaftswintergarten zur Nahversorgung bzw. als Freiraum zur Schallquelle.  
Hofhaustypologien mit X-Freiraum  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 56

## Blockrand mit Hof

Arbeiten und Wohnen

Bürobau zur Lärmquelle

EG +3–5 GeschöÙe GFZ 2,5  
Westen

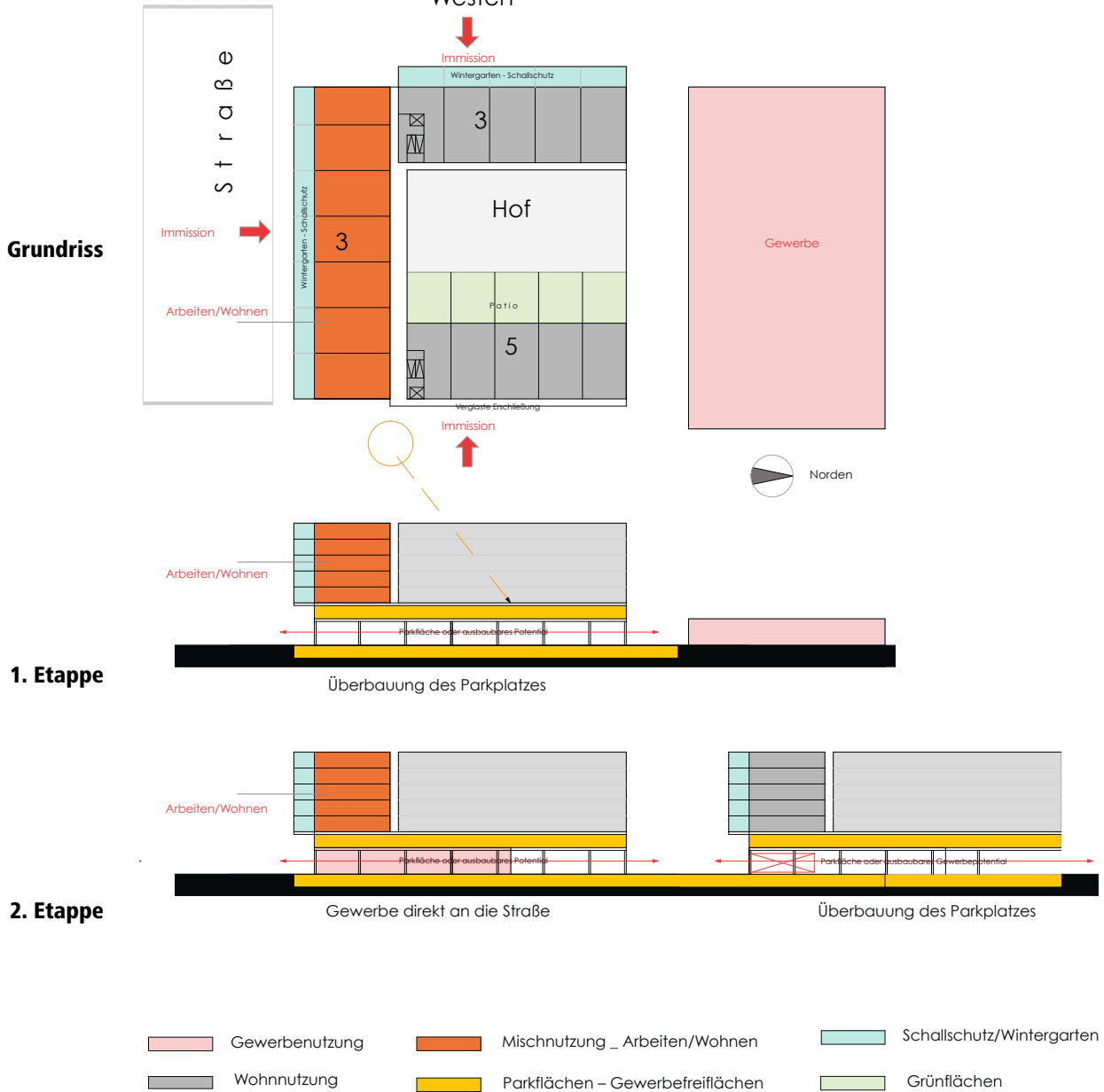


Abbildung 19 Modell \_ Blockrand mit Hof

Variante Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip: Arbeiten, Gewerbe, Wohnen.

Mit Wintergarten als Schallschutz mit passiver Solarenergiegewinnung

Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 57

## 8.11 Städtebauliches Musterprojekt

Nachfolgend wird das städtebauliche Musterprojekt, dessen Kernbereich die Gewerbeumstrukturierung in Verbindung mit der Errichtung von Nutzungsgemischtem Wohnbau ist, in zeitlich unterschiedlichen Entwicklungsphasen und Ausbautetappen dargestellt. Es handelt sich dabei um drei Bebauungstypologien, die einerseits die wirtschaftliche Situation des Gewerbebetriebs durch die Doppelnutzung des Grundstücks verbessern und andererseits eine stadtmorphologische Reparaturmaßnahme einleiten könnten. Die bauliche Verdichtung des Parkplatzes an der Hauptstraße durch die Überbauung definiert räumlich den Straßenraum, nutzt zweifach den temporär genutzten Parkraum und birgt das Potenzial für eine Mischnutzung durch die Funktionen Wohnen und Arbeiten. Die Verdichtung des Stadtraums und die Nutzung der Parkplatzflächen für Bauland könnten den angespannten Grundstücksmarkt entlasten.

1

Ausgangssituation  
ist eine ungenutzte Parkplatzwüste für den Gewerbet Teppich

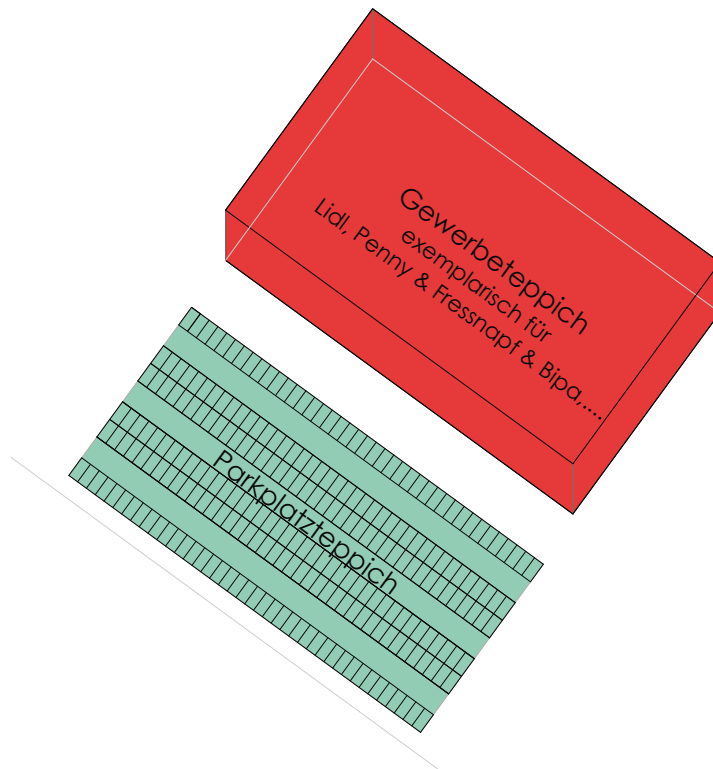


Abbildung 20 Ausgangssituation \_ Parkplatzwüste vor Gewerbet Teppich  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 58



# 2

Errichtung des Wohnbaus über dem Parkplatz in zwei Etappen, damit die Funktion des Gewerbes beibehalten werden kann.

Vorteile:

- ein gedeckter Parkplatz für Kunden
- Selbst- oder Fremdverwertung des Wohnbaus
- Wohnbau als Potenzial für mehr Umsatz im Einzelhandel
- Bessere Bodenbilanz
- Mehr geförderte Wohnungen ohne zusätzliches Bauland

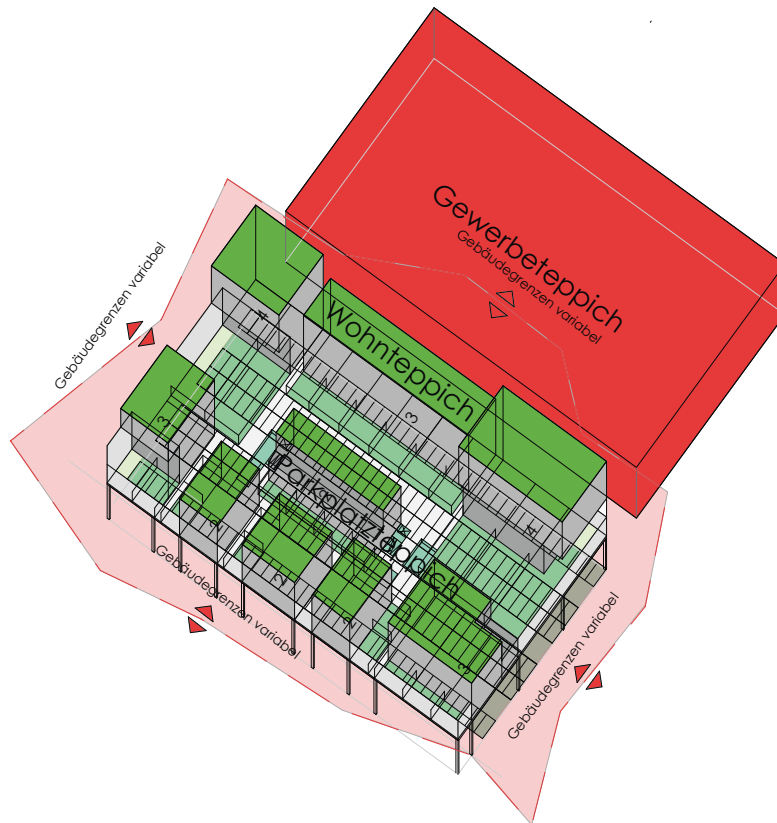


Abbildung 21 Modell \_ Wohneteppich über dem Parkplatz  
 Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 59



# 3

Abriss des Gewerbebaus und Neupositionierung unter dem Wohnbau.  
Verlagerung des Parkplatzes an die Position des alten Gewerbebaus.  
Tiefgarage für den Wohnbau unter dem Parkplatz.

Vorteile:

- Ein gedeckter Parkplatz für Kunden
- Selbst- oder Fremdverwertung des Wohnbaus
- Wohnbau als Potenzial für mehr Umsatz im Einzelhandel
- Bessere Bodenbilanz
- Mehr geförderte Wohnungen ohne zusätzliches Bauland
- Bessere Präsenz des Handels direkt an der Straße
- Kompaktheit bringt bessere Energiebilanz für beide Nutzungen
- Qualitätsverbesserung des Stadtraumes und der Architektur

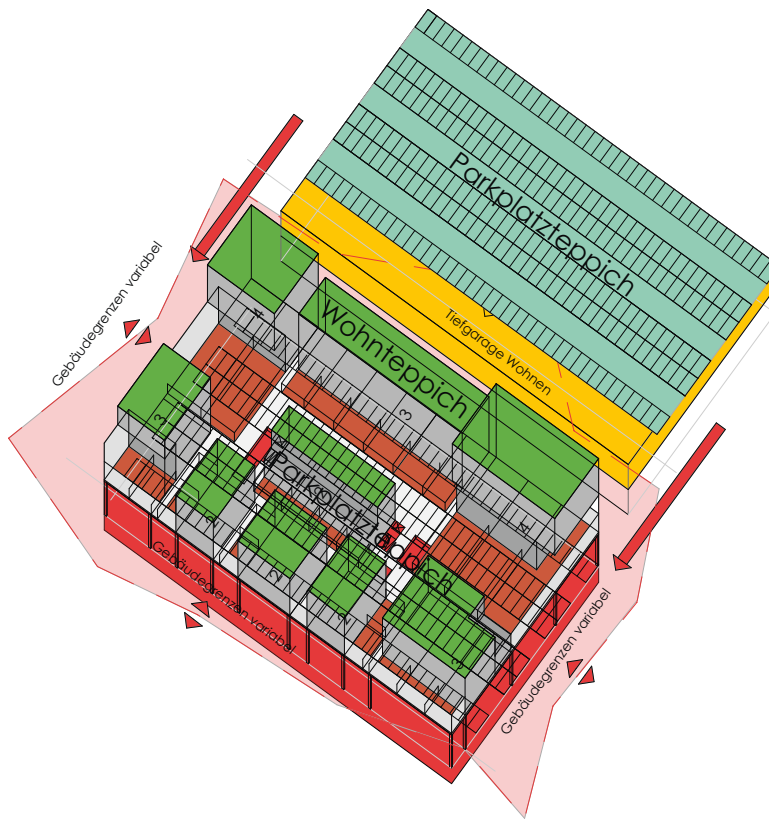


Abbildung 23 Modell \_ Wohnsteppich über Gewerbe – Vernetzung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 61

# 4

## Zweiter Wohnbau über dem Gewerdeparkplatz

### Vorteile:

- Ein gedeckter Parkplatz für Kunden
- Selbst- oder Fremdverwertung des Wohnbaus
- Wohnbau als Potenzial für mehr Umsatz im Einzelhandel
- Bessere Bodenbilanz
- Mehr geförderte Wohnungen ohne zusätzliches Bauland
- Bessere Präsenz des Handels direkt an der Straße
- Kompaktheit bringt bessere Energiebilanz für beide Nutzungen
- Verbesserung des Stadtraumes und der Architektur
- Noch mehr Wohnungen, der Einzelhandel hat seinen gedeckten Parkplatz, noch bessere Flächenbilanz, noch besseres Potenzial an Kunden für den Einzelhandel

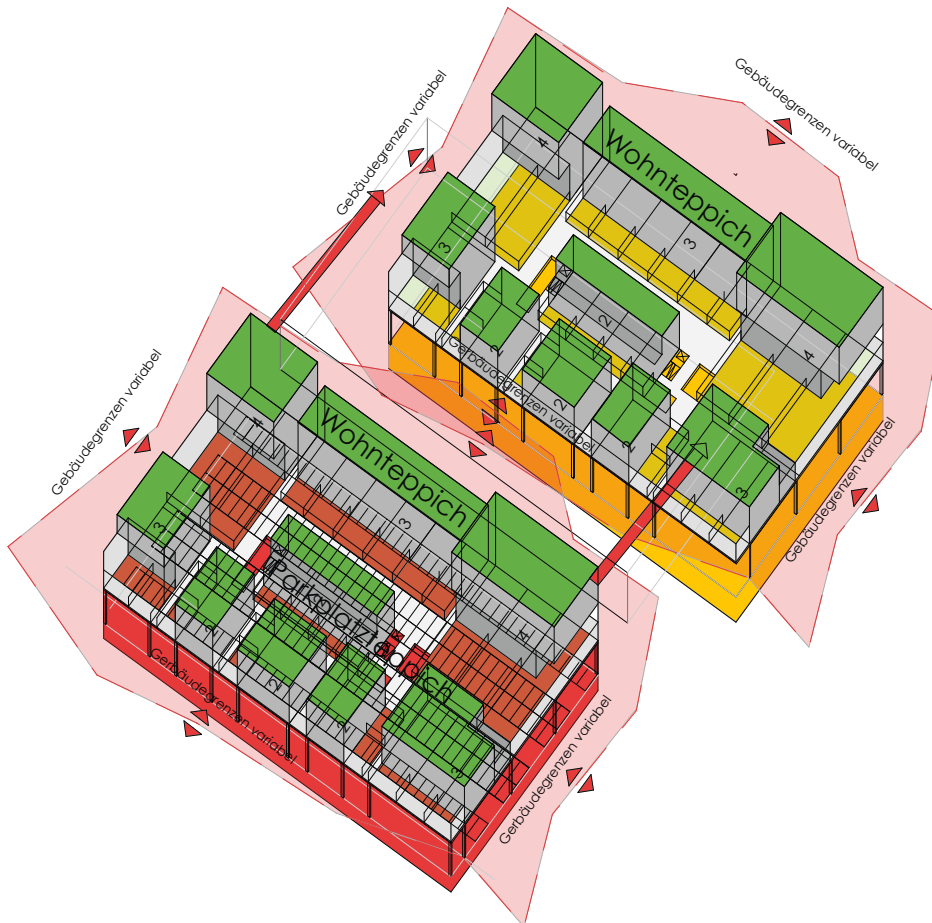


Abbildung 24 Modell \_ Wohn Teppich erweitert  
 Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 62

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

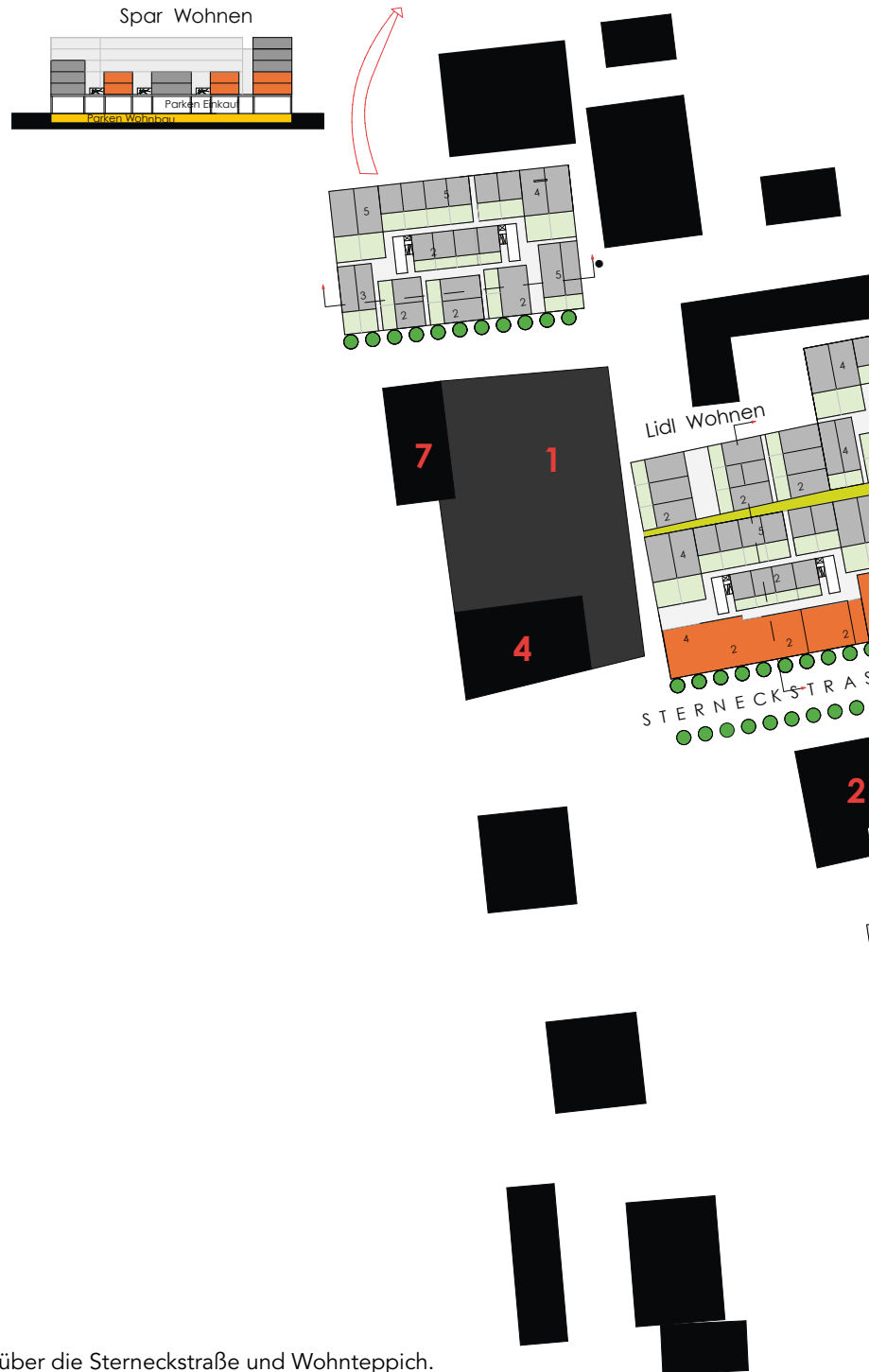


Abbildung 25 Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Wohnteppich.  
 Freiraumnetz verbindet die Nutzungsgemischten Wohncluster.  
 Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 63



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek archiviert. The approved original printed version of this doctoral thesis is stored at the TU Wien Bibliothek.

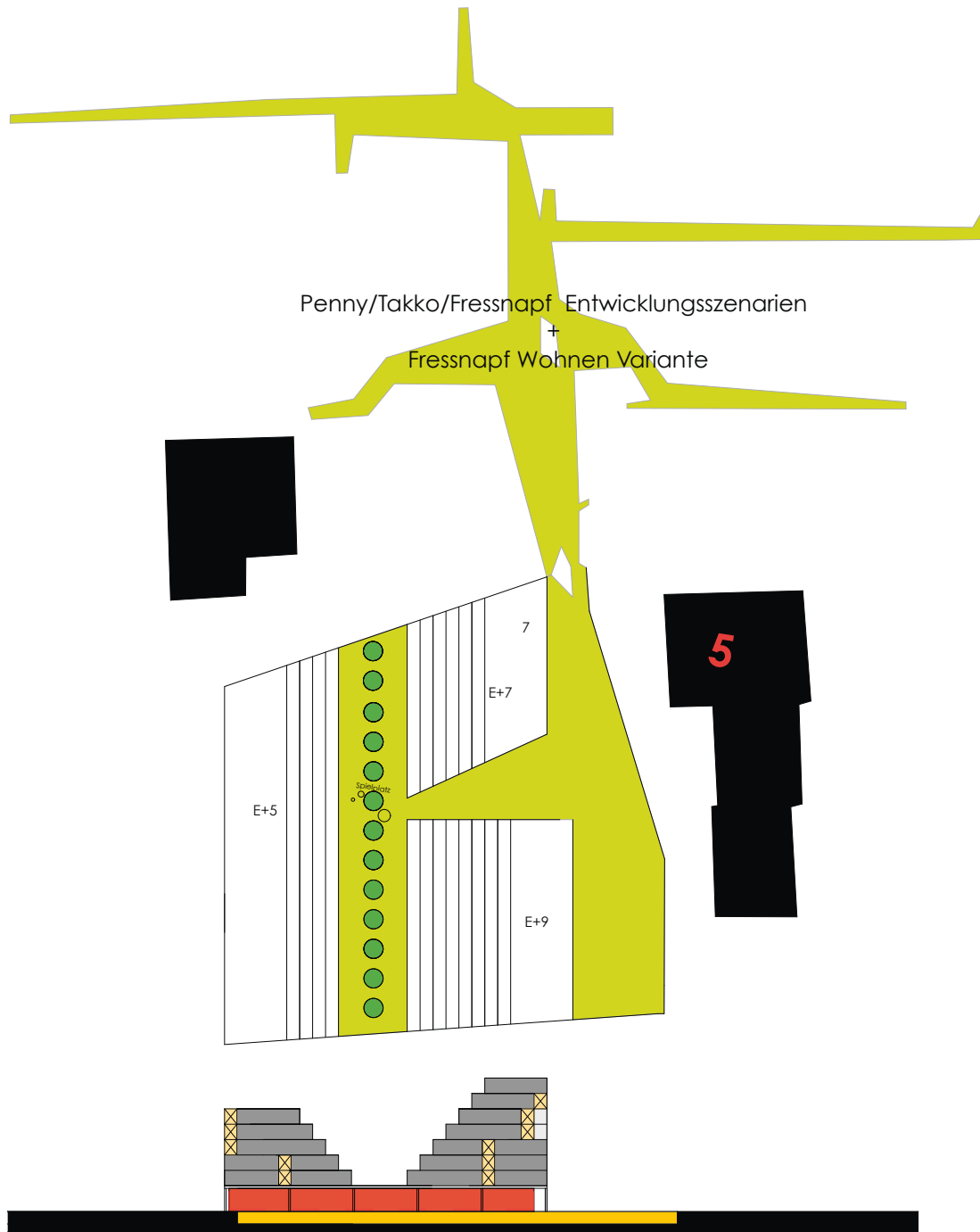


Abbildung 26 Modell \_ Vernetzung mit Terrassenwohnen  
Freiraumnetzwerk über dem Straßenniveau wie z.B. bei High Line Park, New York  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 64



# Superburger

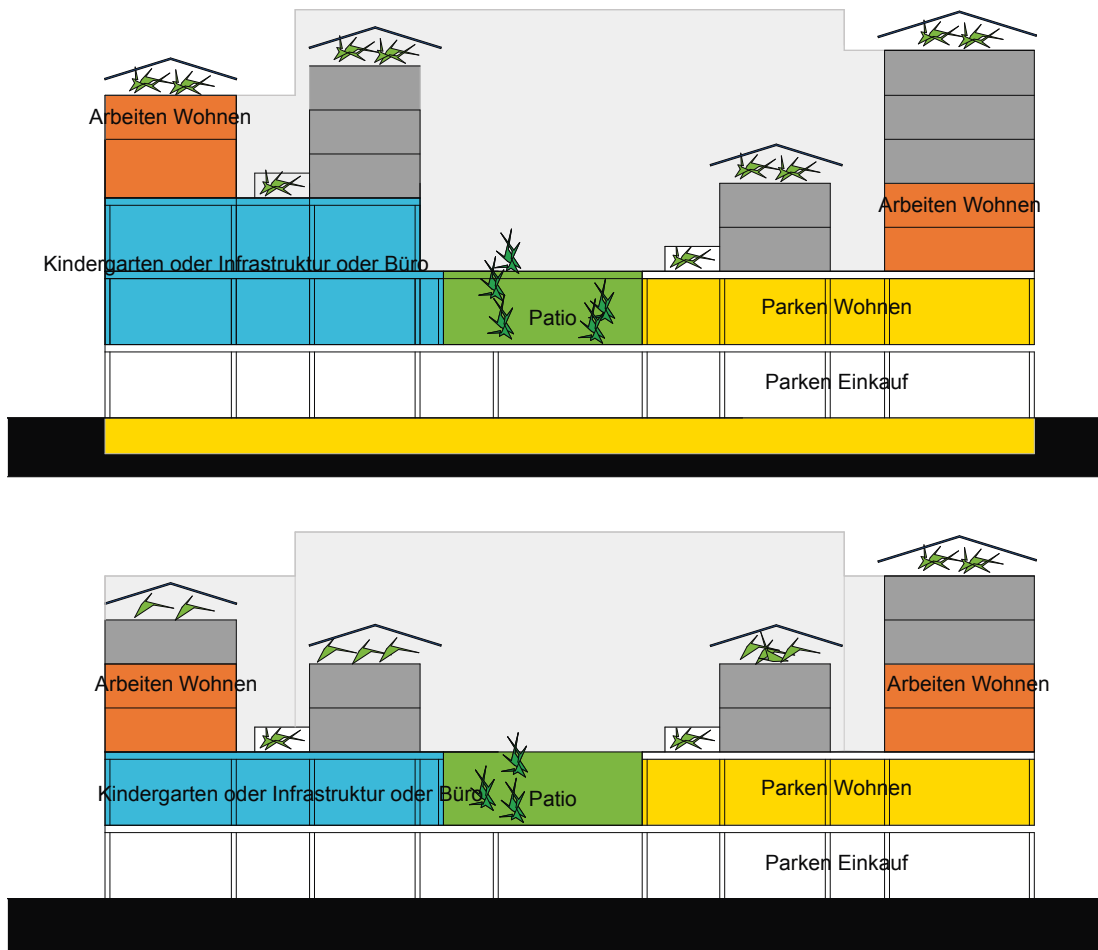
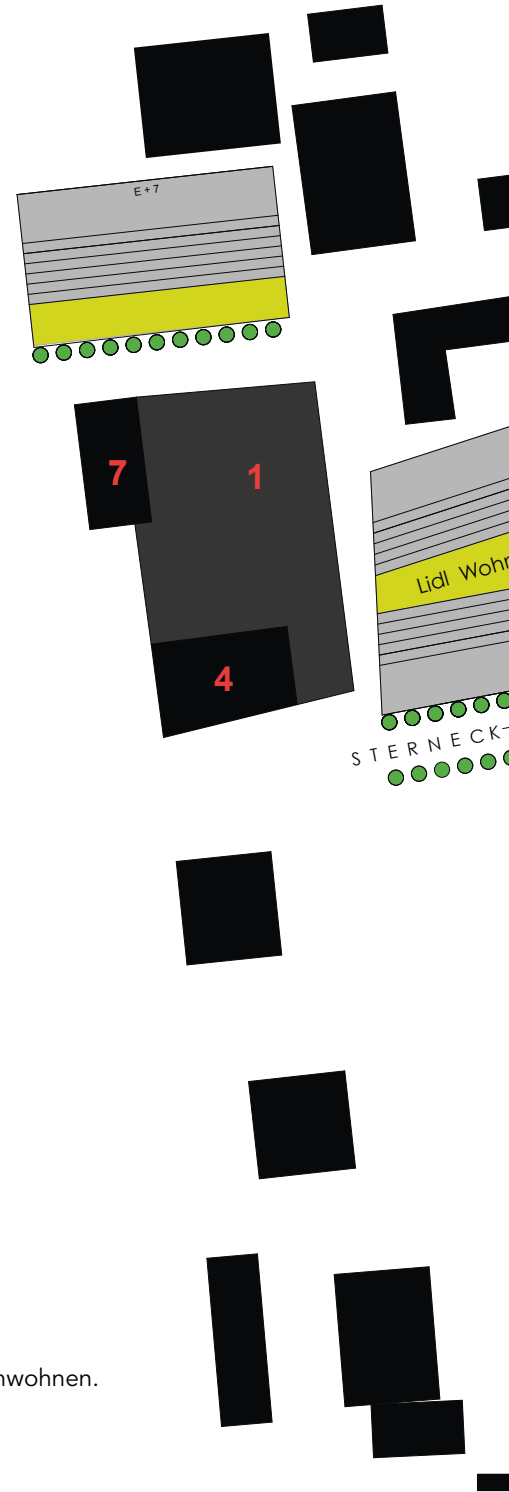
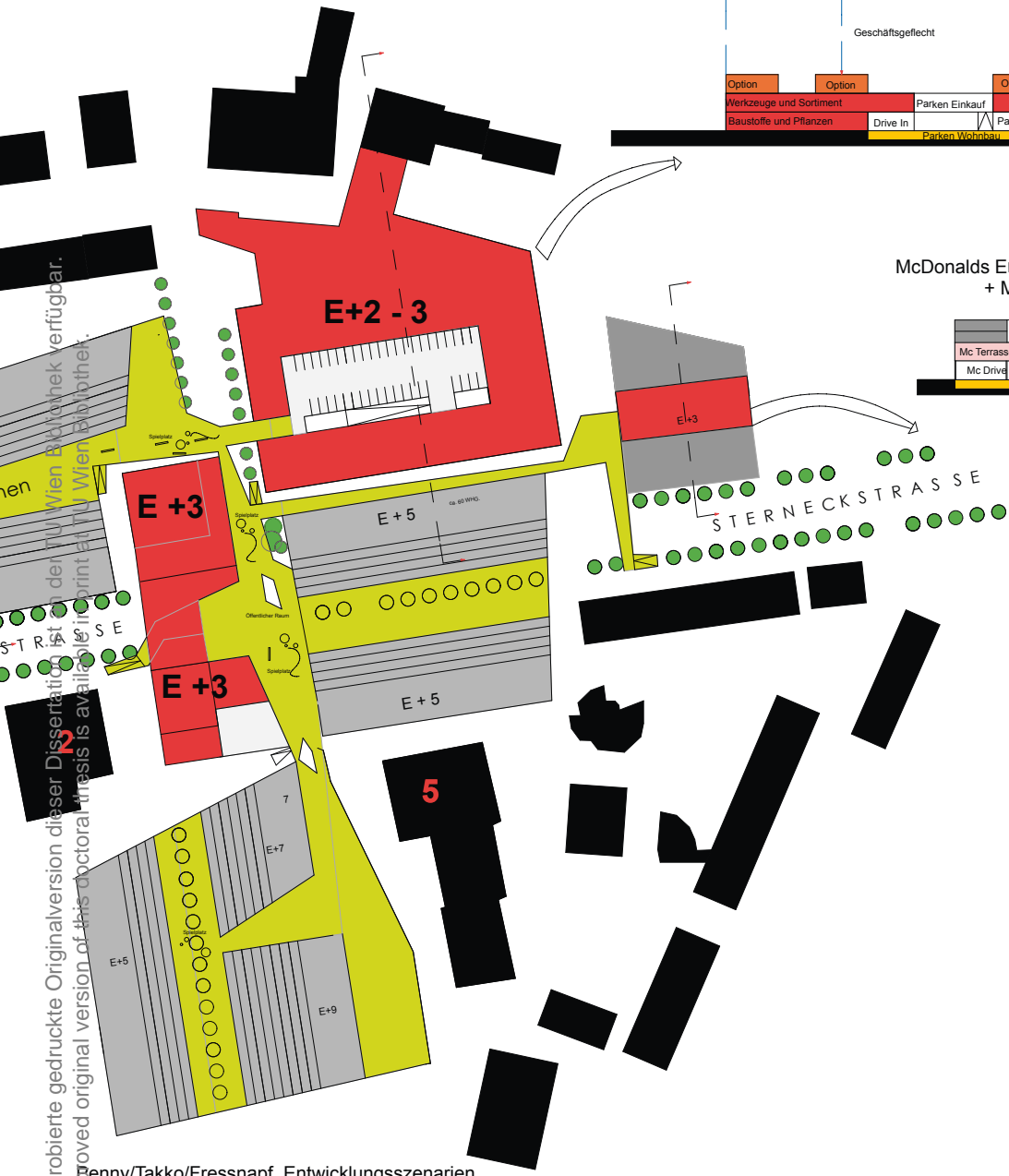


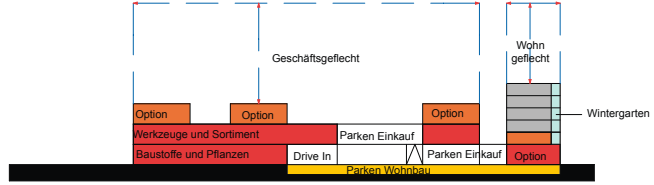
Abbildung 27 Modell \_ Superburger  
 Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 65



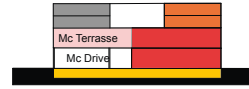
**Abbildung 28** Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Terrassenwohnen.  
Wohnungscluster mit straßenüberbauendem Freiraumgewebe.  
Höfe und Freiraumflächen schützen den Wohnbau.  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 66



Bauhaus Entwicklungsszenarien + Bauhaus Wohnen

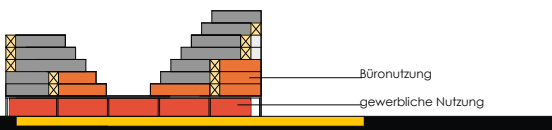


McDonalds Entwicklungsszenarien + Mci Wohnen



Denny/Takko/Fressnapf Entwicklungsszenarien

+ Fressnapf Wohnen Variante



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
 The approved original version of this doctoral thesis is available at the TU Wien Bibliothek.

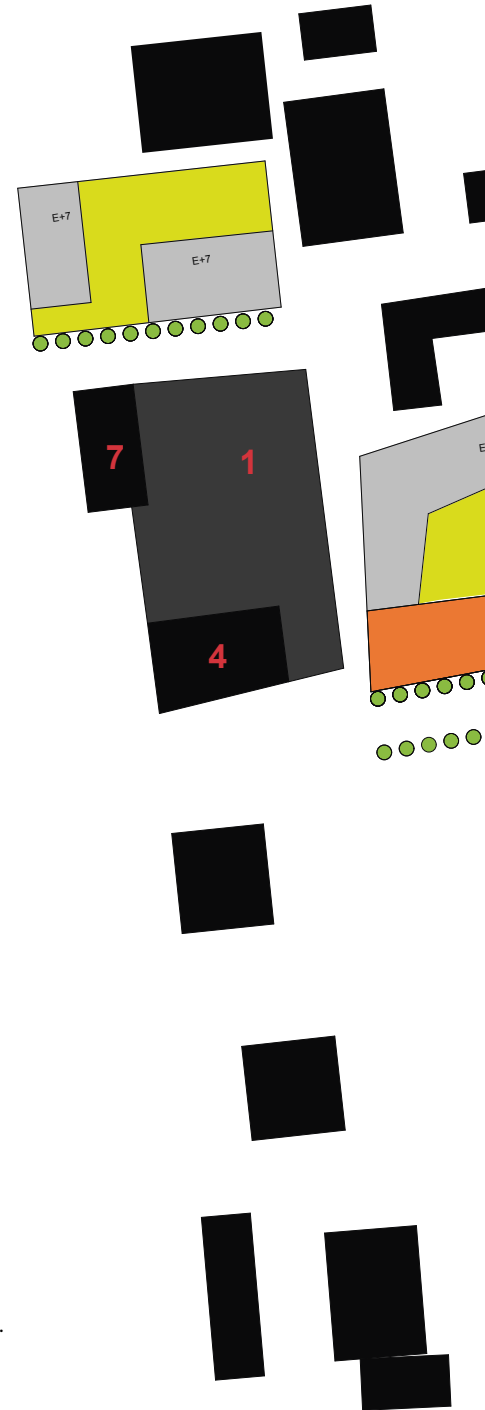
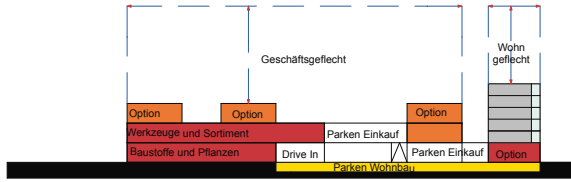


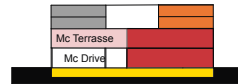
Abbildung 29 Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Hofwohnen.  
Rhythmische Hakenhöfe. Schallschutz durch den Baukörper.  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 67



Bauhaus Entwicklungsszenarien + Bauhauswohnen



McDonald's Entwicklungsszenarien + Mci wohnen



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
 The approved original version of this doctoral thesis is available at TU Wien Bibliothek.

## 8.12 Zusammenfassung

Das derzeitige Stadtbild mit seinen überdimensionierten Parkplatzflächen und den eingeschößigen Handelsmärkten entlang zahlreicher Straßenzüge könnte durch Konzepte der Nachverdichtung eine wichtige Stadtteilerneuerung bzw. -reparatur erfahren, wobei Kriterien wie Nutzungsvielfalt, Schaffung von hochwertigem Grün- und Freiraumflächen, Infrastruktur, Lösung von Verkehrsproblemen und Anschluss an ausgebaute Geh- und Radwegenetze die Bedingungen für eine mögliche Nachverdichtung sind. Nur ökonomische, urbane Konzepte im Kontext des Stadtgefüges bringen Vielfalt und Lebensqualität für die Stadt und ihre Bewohner.

Stadtteilerneuerung, die mit einer Nachverdichtung einhergeht, verlangt ein Strategiekonzept und eine städtebauliche Vision. Alle geplanten Maßnahmen benötigen zeitliche, ökonomische, gesetzliche, politische, organisatorische und fachliche Grundlagen als Voraussetzung für einen komplexen und langfristigen Durchführungszeitraum eines ganzheitlichen Prozesses. Die wesentlichste Bedingung für den Erfolg ist die unmittelbare Einbeziehung der Stadtbewohner. Durch eine rein hierarchische, „von oben“ verordnete und exekutierte Veränderung der Stadt werden die bestehenden Probleme eines Stadtraums nicht gelöst, beabsichtigte Entwicklungen können sich sogar ins Gegenteil verkehren.

Bauliche Dichte ist im Bewusstsein der Bevölkerung zumeist negativ verankert, weshalb es gilt dieses Thema positiv zu besetzen. Städte brauchen soziale, gesellschaftliche und bauliche Dichte, um lebendig wachsen zu können und ein Abwandern der Bevölkerung in die suburbanen Randbezirke und Landgemeinden zu verhindern.

Die Ressource Bauland wird zunehmend knapper und die gesellschaftspolitische Verantwortung fordert einen gewissenhaften Umgang und eine adäquate Nutzung dieser Flächen. Es darf zukünftig im innerstädtischen Raum keine versiegelten Groß-

flächen mehr geben, die lediglich von eingeschobigen Verkaufsräumen von Handelsketten mit einem überdimensionierten Parkplatz besetzt werden. Im übergeordneten Sinne verstehen sich die aufgezeigten Konzeptstudien als Leitmodelle für Lösungsansätze, die unabhängig von der Bestandsituation an die jeweiligen Erfordernisse im Stadtgefüge angepasst und optimiert werden können, dies nicht nur als Reparaturmaßnahme, sondern auch als Zukunftsgedanke für den innerstädtischen Umgang mit Handelsbetrieben, die Teil qualitativ hochwertiger Stadtquartiere mit vielfältiger Nutzung werden könnten.

### 8.13 Maßnahmenkatalog

#### Stadtplanerische, politische und rechtliche Voraussetzungen

- Rechtliche Rahmenvereinbarungen für Mischnutzungen im Gewerbegebiet (politische Willensbildung mit absehbarem Zeitplan für die Umsetzung)
- Klare Forderung der Stadt: keine Nutzung mehr für reine Gewerbebauten, nur in Verbindung mit Misch- bzw. Wohnnutzung
- Sonderförderungsprogramm seitens der Wohnbauförderung für die Errichtung eines Pilotprojekts
- Initiierung eines Innovationswettbewerbs zur konkreten Projektfindung, unter der Berücksichtigung des städtischen Kontexts
- Klarstellung des spezifischen Mehrwerts für den Wohnbau hinsichtlich Lebens- und Freiraumqualitäten
- Stadtplanerische Darstellung der öffentlichen Verkehrsanbindungen und des Rad- und Fußwegnetzes
- Festlegung eines bestimmten Anteils an Arbeits- und Büronutzungen im Verbund mit der Nutzung Wohnen

- Festlegung von zeitgemäßen Wohnungstypologien und Wohnungsgrößen
- Anpassung der Wohnungstypologien an gegenwärtige gesellschaftliche Anforderungen
- Planung von Gemeinschafts- und Multifunktionalräumen als Ausgleich bei einer hohen Anzahl an Kleinstwohnungen
- Festlegung einer maximalen Miete und Betriebskosten für den Wohnbau
- Konzeption zur Reduktion technischer und baulicher Anforderungen hinsichtlich Bauphysik und Barrierefreiheit

**Motivierung der Investoren von Einkaufszentren und Umstrukturierung bestehender Bauwerke:**

- Mehr Projektvielfalt gewährleisten die Qualitäts- und Preiskonkurrenz
- Reparatur im Stadtbild, Optimierung bzw. Ausgleich von nicht genutztem Bauland
- Kostentransparenz muss gegeben sein, um neue Partner zu gewinnen, Vorteile und Nachteile können nachjustiert werden
- Höhere Auslastung bringt bessere Verwertung von Liegenschaften über Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsprüfungen, Erhöhung der Bebauungsdichte führt zur Wertsteigerung der Liegenschaft
- Pilotprojekt könnte zwischen Land und Gewerbetreibenden als PPP-Projekt Teilung der Entwicklungskosten (Planungskosten bei 30 Wohnungen zirka 200.000 Euro) auf beide Partner aufgeteilt geplant und realisiert werden
- Größeres Zielpublikum für die Gewerbetreibenden durch den Wohnbau
- Verbesserung des Firmenimages durch Aktivität im Wohnbau
- Höhere Umsätze und Wachstum für die Firmen



### Pilotprojekt kann die Möglichkeiten der Mischnutzung und die neuen Qualitätskriterien des Wohnbaus ausloten

- Preisgünstiger und hochwertiger Wohnbau nur unter der Bedingung von individuellen und öffentlichen Freiräumen
- Multifunktionsräume und Gemeinschaftsräume
- Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen im Quartier kurze Wege
- Gewerbliche Nutzung der Sockelzone ist durch den Fachmarkt gewährleistet
- Reduktion von Tiefgaragenplätzen durch mögliche Doppelnutzung von überdachten gewerblichen und privaten Stellplätzen
- Überlegungen zum transitorischen Wohnen und Kurzzeitwohnen
- Nutzungsmischung des Wohnbaus (Homeoffice, Atelierwohnen)

### Innovationskonzept durch Einsparungen von Kosten, Zeit, Energie

- Vorfertigung, Modul- und Elementbauweise
- Reduktion der Haustechnik
- Minimierung der technischen Anforderungen auf das Notwendigste
- Reduktion der Stellplatzkosten durch Reduktion des Pkw-Schlüssels (Doppelnutzung mit gewerblichen Stellplätzen)
- Minimierung des Anteils der Grundstückskosten an den Errichtungskosten durch die Mehrfachnutzung
- Reduktion der Nebenkosten (Planungsnebenkosten) von 23 Prozent auf zwölf bis 15 Prozent
- Gewerbetreibende als Bauherren, keine Genossenschaft Einsparung der gesetzlich zulässigen Gewinne von zirka drei Prozent der Wohnbaugenossenschaften

### Erhöhte Flexibilität der Eignungsfähigkeit von Wohnraum über die Zeit

- Element- und Modulhaftigkeit von Wohnbaustrukturen gewährleisten erhöhte Flexibilität im Nutzeralltag, auch in der Nutzung über die Zeit
- Wandlungsfähigkeit der Wohnungen über die Möglichkeit von Schalträumen, Flexibilität durch Wachsen oder Verkleinerung von Wohnungen, Anpassung an Familien- und Altersanforderungen und mögliche Eigeninitiative hinsichtlich des Qualitätsstandards Kosteneinsparung
- Reduktion des Wohnbaustandards in Bezug auf Ausstattung sowie verstärkte Eigenverantwortung der Bewohner
- Wissenschaftliche Vorbereitung, Begleitforschung und Dokumentation
- Erstellung eines wissenschaftlichen und strategischen Konzeptprojekts für den konkreten Standort
- Auslotung aller rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Kriterien, parallel dazu betriebswirtschaftliche Optimierungs- und Begleitforschung
- Festlegung aller notwendigen Qualitätskriterien des Objekts und des umgebenden Stadtraums
- Konkretes Projekt basierend auf den Forschungsgrundlagen und dem Innovationswettbewerb für ein Realisierungsprojekt
- Nach Fertigstellung Evaluierung aller Prozesse und deren Darstellung in einer Dokumentation
- Maßnahmenkatalog für allfällige Nachjustierungen und Verbesserungen für Folgeprojekte
- Mediale Begleitung und öffentliche Transparenz Erhöhung der gesellschaftlichen Akzeptanz, zur Verdeutlichung der Innovation und Vorteile des neuen Wohnbaumodells

Teil





# 9

## Die Geschichte der Stadt Salzburg

## 9.1 Die Entwicklung der Stadt Salzburg und des Wohnbaus als Voraussetzung für die Stadtteilanalyse des Stadtteils Lehen

„Salzburg [...] liegt in den Ausläufern der Ebene, die sich von Donau und Inn gegen die Alpen zieht. Schon von dem Massiv des Untersberges im Südwesten und dem Kegel des Gaisberges im Osten eingerahmt, zieht sich an dieser Stelle das Salzachtal, durch die heranrückenden Höhenzüge allmählich verengt, nach Süden ins Gebirge. Die Kreuzung zweier wichtiger Verkehrslinien Mitteleuropas, des Ost-West-

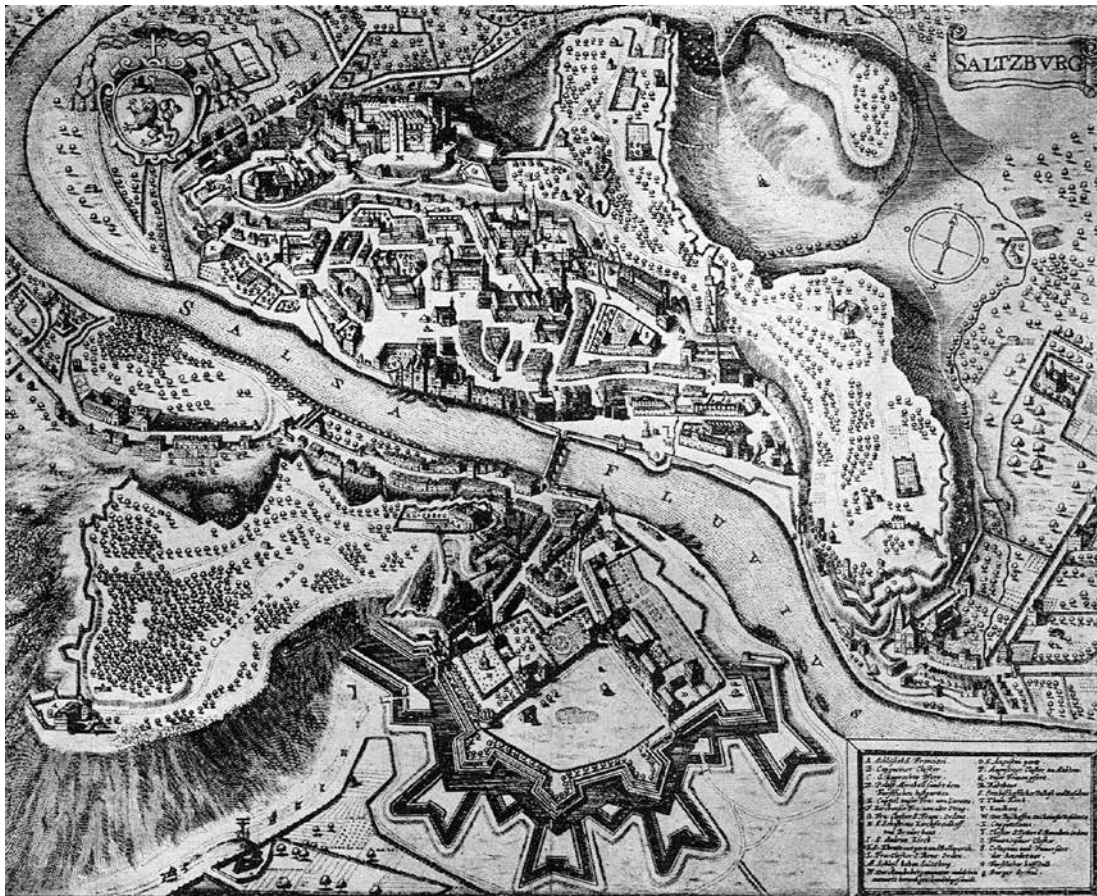


Abbildung 30 Salzburg um 1640. Stich aus Merians Topographie  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 38

Weges am Nordrand der Alpen und der Nord-Süd-Verbindung zwischen dem mediterranen Raum und Deutschland, stellt schon an sich einen verkehrsgeographischen Kristallisationspunkt erster Ordnung dar“ (Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 36). Laut Stadtrat Architekt Otto Ponholzer (1908–1991) hatte Salzburg darüber hinausgehend einen ganz besonderen Vorzug, den der Berglandschaften, die von Mooregebieten umschlossen topografischen Schutz erhielten. „[...] es erheben sich in dem weiten Talbecken Inselberge als naturgegebene Fixpunkte erster menschlicher Besiedelung“ (Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 36). Im Kern der heutigen Stadt Salzburg stießen zu römischer Zeit wichtige Hauptstraßen aufeinander, teils gehen heute noch wichtige Straßenzüge auf vergangene „Heeresstraßen der Legionen“ (Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 36) zurück. „Von Anfang an war sie da, die Idee dieser Stadt: die Insel, die Stadt im Wasser, die Stadt, die aus der Ebene aufsteigt. Beinahe zweitausend Jahre war diese Idee der Stadt wirksam und bestimmte ihr Bild“ (Voggenhuber, 1988, S. 20). Die drei Stadtberge – Mönchsberg, Festungs- und Kapuzinerberg – boten den Einwohnern der Stadt schon immer topografischen Schutz. Mit der Gründung des Klosters St. Peter (696) und des Frauenklosters auf dem Nonnberg (713/15) begann „die durch keine geschichtliche Epoche mehr unterbrochene Entwicklung Salzburgs von einer kleinen Missionsstation bis zur Großstadt“ (Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 38). Die Stadt entfaltete sich zu Beginn zwischen den beiden Klöstern, erst im 10. Jahrhundert kam es zu Erweiterungen. 1077 wurde mit dem Bau der Festung Hohensalzburg begonnen. Die wirtschaftliche Entwicklung und Erweiterung der Stadt war neben Gold-, Edelstein- und Marmorvorkommen vor allem dem Reichtum aus dem Salzabbau im Dürrnberg zu verdanken. Im 12. und 13. Jahrhundert wurden vermehrt kirchliche Bauten und Häuser für das Bürgertum errichtet, oftmals kam hier noch Holz als Baumaterial zum Einsatz, das erst durch verheerende Brände durch Mauerwerk ersetzt wurde. Wie jede mittelalterliche Ansiedlung wurde in dieser Zeit auch das Siedlungsgebiet der Stadt Salzburg mit einer Stadtmauer klar definiert und vom Umland abgegrenzt. In dieser Zeit wurde die Stadt mit einer Stadtmauer abgegrenzt. Zu einer Vergrößerung der



Anlage entlang des Mönchsbergs kam es im 15. Jahrhundert. Laut Johannes Voggenhuber gab es drei städtebauliche Kriterien für die zentralen Stadtbereiche. „Sie drängen sich möglichst eng an die Inselberge; sie sind auf den Fluß gerichtet; ihr Bild und ihr Gefüge wird von öffentlichen Bauten (Klöster, Kirchen, Schloß) bestimmt“ (Voggenhuber, 1988, S. 20–21).

Das mittelalterliche Stadtgefüge fand erst in der Renaissance unter dem Fürsterzbischof Wolf Dietrich von Raitenau (1559–1617) eine dem heutigen Stadtbild entsprechende Verwandlung. Teile der bürgerlichen Stadt, die an das ursprünglich romanische Domareal grenzten, wurden geschleift, um für die Neuplanung des barocken Doms (Scamozzi) Platz zu schaffen. Unter Paris Lodron (1586–1653) dehnte sich die Stadt nach Norden und den Nordwesten und an den Kapuzinerberg aus, wobei auch diese Areale von schweren Basteien umschlossen wurden, in einiger Distanz entwickelten sich erste Vorstädte. Die Salzach war zum damaligen Zeitpunkt noch unreguliert und kam den Bürgerhäusern sehr nahe (siehe Abb. 31 und 32).

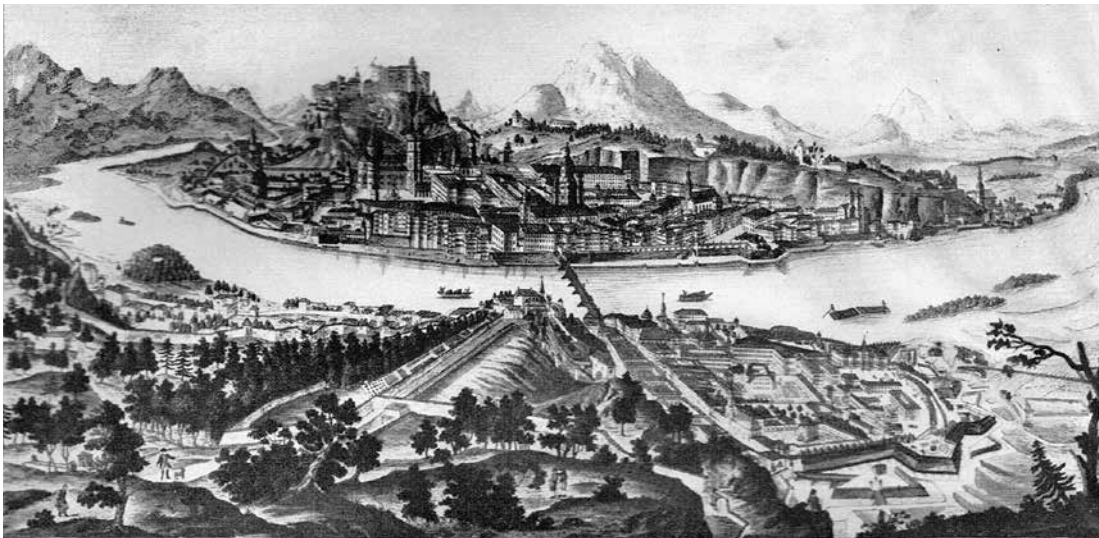


Abbildung 31 Salzburg um 1790, Stich von Aaton Amon nach Franz Heinrich Naumann  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 2



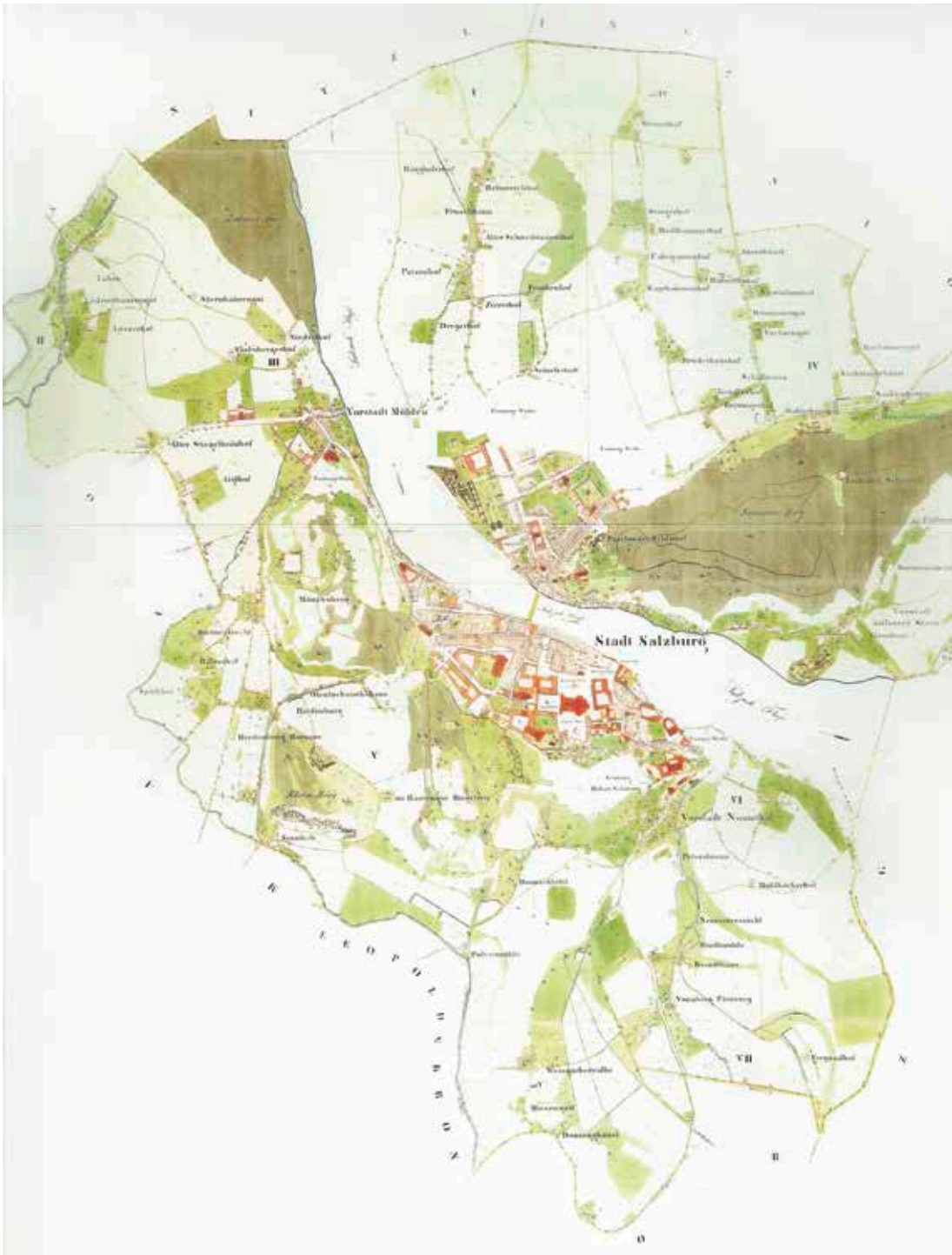


Abbildung 32 Katastralplan der Gemeinde Salzburg 1830  
 Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999

Der Bau des Sigmundstors (heute Neutor) (1765–1767) durch den Mönchsberg eröffnete der Stadt ein weiteres Entwicklungspotenzial in die heutige Riedenburg und nach Maxglan. Dennoch blieb die Riedenburg bis Ende des 19. Jahrhunderts wahrscheinlich aufgrund des moorigen Bodens, abgesehen von einigen wenigen herrschaftlichen Gärten und Höfen, lange Zeit nahezu un bebaut. Ein Stadtplan aus dem Jahr 1875 (siehe Abb. 33) zeigt, dass der Straßenzug der Ignaz-Harrer-Straße samt

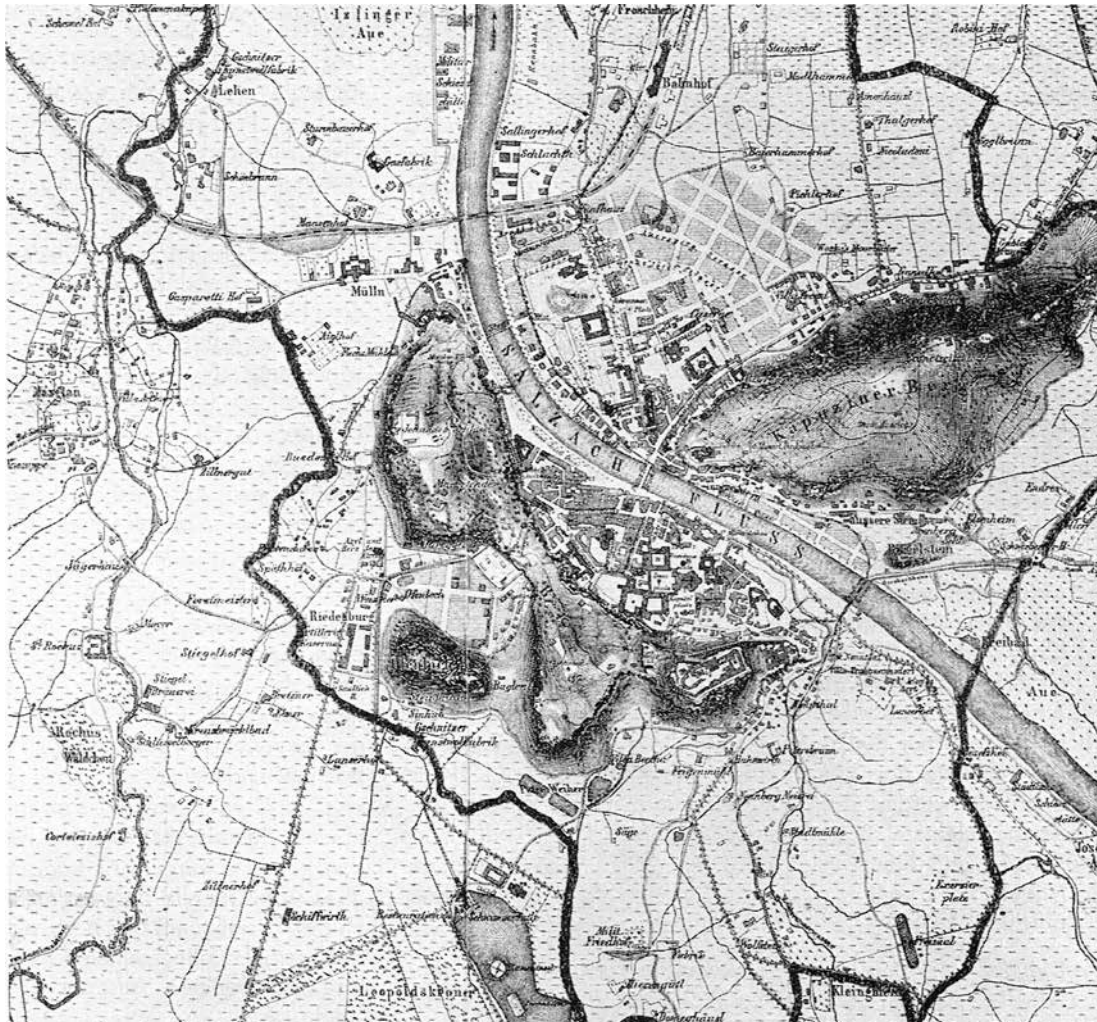


Abbildung 33 Salzburg im Jahr 1875  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 39



der Brücke über die Salzach noch nicht existierte, die Bahnstrecke ist jedoch ersichtlich. Nachdem die Befestigungsmauern fielen, kam es schon Mitte des 19. Jahrhunderts zu einer klaren Ausdehnung der Stadt nach Norden.

Voggenhuber schreibt: „Von Erweiterung zu Erweiterung wurde so bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts das Bild der Stadt als eine Insel, die aus der Ebene steigt, klarer und vollständiger. Die streng kubischen Häuser [...] bilden geschlossene Fronten zum Fluß und gegen die Ebene, einen etwa fünfzehn Meter hohen Sockel der Stadt, den Fuß der Insel, über der Zone des Sockels erhebt sich die Zone der Zeichen der Stadt, die zahlreichen Türme von Kirchen, dem Rathaus, dem Glockenspiel der Neuen Residenz [...]. Darüber die Zone der Stadtkrone mit der alles überragenden Festung [...]. Diese schwebt nicht etwa über der Stadt, sondern sie steigt [...], wie ein Zelt aus dem Sockel der Stadt“ (Voggenhuber, 1988, S. 21).



Abbildung 34 Franz Kulstrunk, Die Stadt im Jahr 1916, Öl auf Leinwand  
Rathaus Salzburg, Foto: Ritschel  
Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 520

Der mittelalterliche Stadtkern, von einer Mauer mit zahlreichen Toren umgeben, blieb im Wesentlichen bis Mitte des 19. Jahrhunderts erhalten (siehe Abb. 35, 36, 37). Salzburg war bis 1859 eine Stadt hinter einer Stadtmauer, eine Stadt zwischen zwei Hausbergen, von der Salzach in zwei Hälften geteilt.

Die Stadterweiterungspläne führten zur Aufhebung des fortifikatorischen Bauverbots (1859) und waren neben dem Eisenbahnanschluss der zweite wichtige Stadtentwicklungsimpuls für die Stadt Salzburg. Durch den Anschluss an das internationale Eisenbahnnetz 1860 (Wien–Salzburg, Kaiserin-Elisabeth-Bahn, Westbahn) und die Einweihung des Hauptbahnhofs 1861 war die Stadt besser erreichbar, was durch Erleichterungen im Warenaustausch einen ökonomischen Impuls setzte. Die erste Erweiterung der Stadt erfolgte 1935 (siehe Abb. 36). Teile von Maxglan und Aigen, Bergheim, Hallwang, Leopoldskron, Gnigl, Morzg und Siezenheim wurden eingemeindet.

1938 brachte große politische Veränderungen (Machtergreifung der Nationalsozialisten am 12. März). Aufgrund des beständigen Bevölkerungswachstums wurden weitere Eingemeindungen vorgenommen, Anif, Aigen, Morzg, Bergheim, Hallwang, Koppl, Leopoldskron und Siezenheim-Liefering wurden der Stadt zugeschlagen (siehe Abb. 40). 1950 wurde mit der Gemeinde Bergheim ein Gebietstausch vereinbart, um das Gebiet mit dem Schlachthof, der noch zur NS-Zeit errichtet wurde, der Stadt Salzburg zuzurechnen, dafür wurde die Fläche um die Wallfahrtskirche Maria Plain abgetreten (siehe Abb. 41). Um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, beschloss 1947 der Gemeinderat den Regulierungs- und Flächenwidmungsplan, dieser *„schließt nunmehr jede planlose Entwicklung der Stadt aus und gibt die Gewähr, daß alle Aufgaben, die die Stadterweiterung betreffen, gleichgültig ob es sich um die Terrassierung neuer Verkehrslinien oder um hochbauliche Anlagen handelt, zufriedenstellend gelöst werden können“* (Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 43).

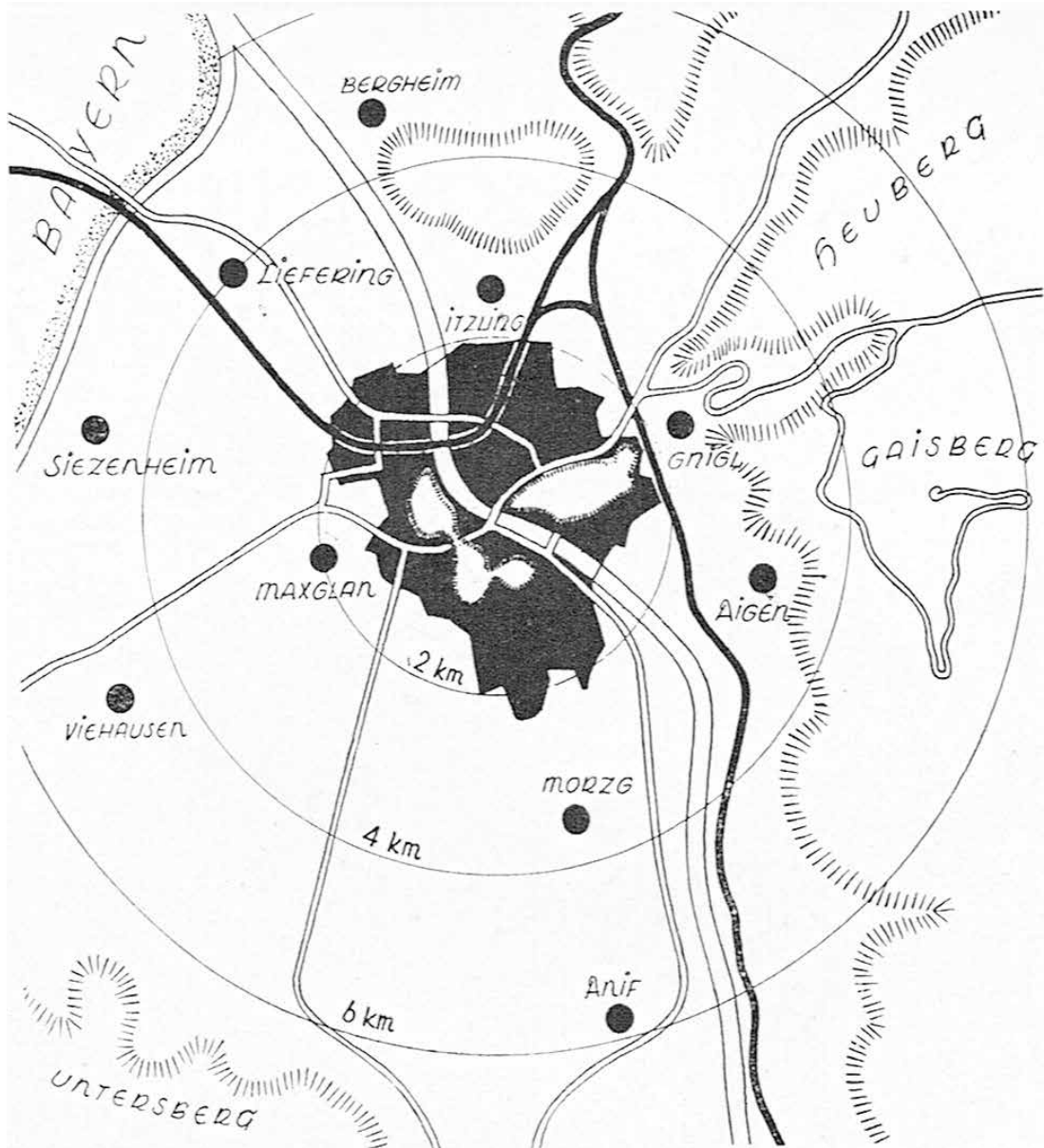


Abbildung 35 Das Stadtgebiet bis zur Erweiterung 1935  
 Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
 The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



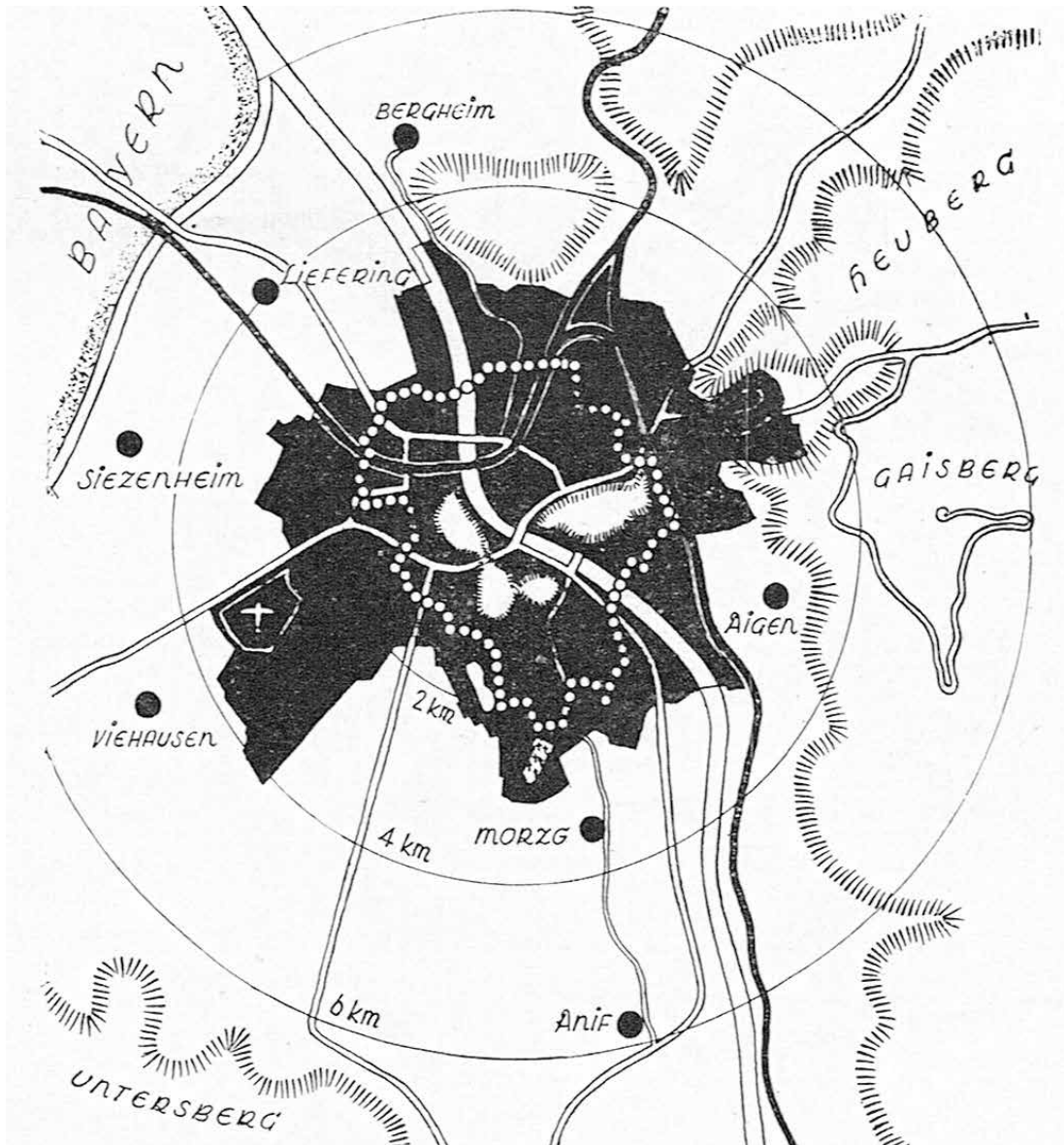


Abbildung 36 Die Eingemeindung 1935  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41

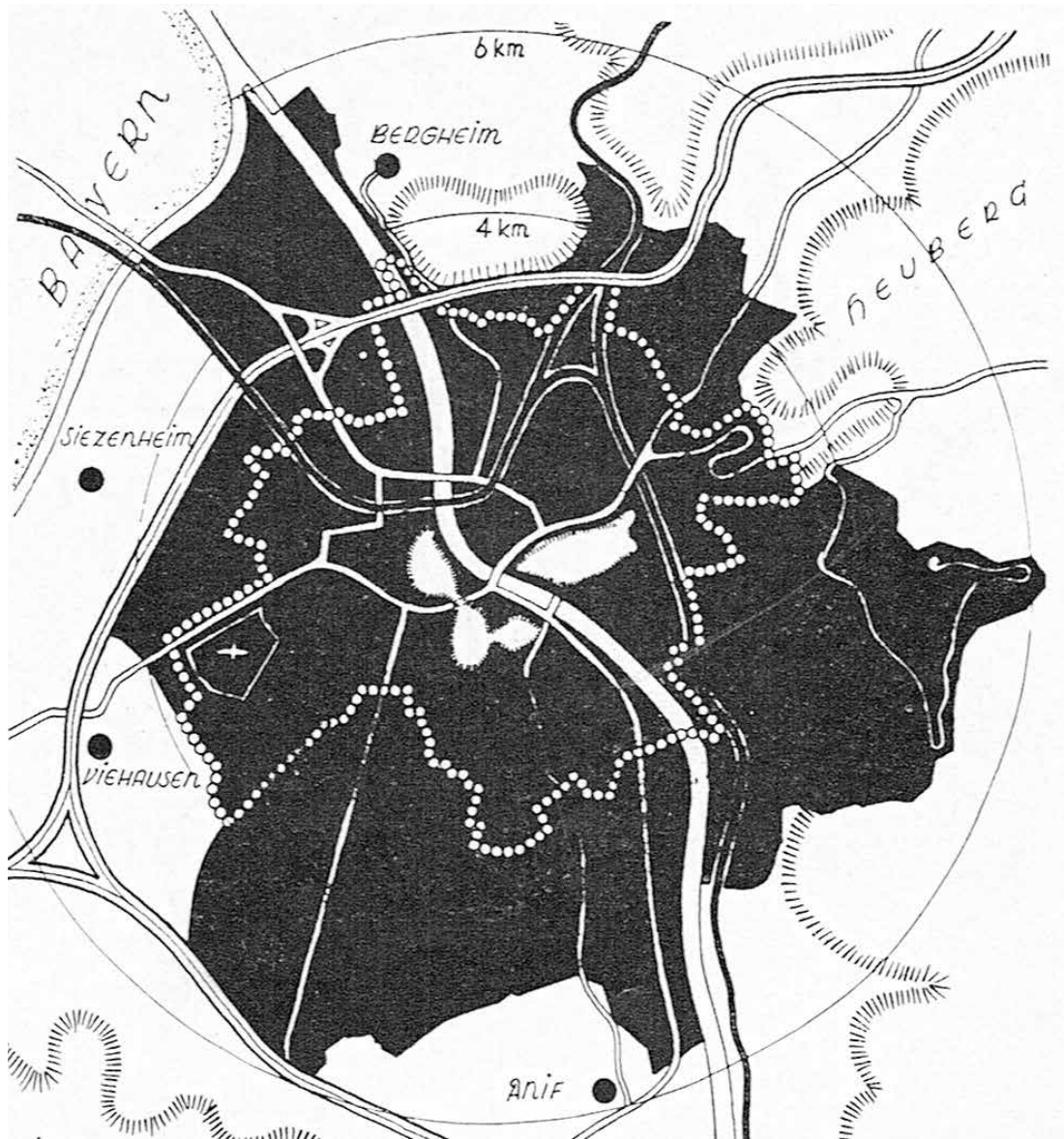


Abbildung 37 Das heutige Stadtgebiet  
 nach den Eingemeindungen und Korrekturen von 1950  
 Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41

Salzburg war eine Zuwanderungsstadt, die meisten Zugezogenen kamen aus den benachbarten Bundesländern, aber auch aus den Sudetenländern. Die Geburtenrate und der Zuzug in die Landeshauptstadt sind in der folgenden Grafik ersichtlich (siehe Abb. 38).

Laut der Historikerin Sylvia Hahn waren 1890 nur 30,00 Prozent der Bewohner in der Stadt Salzburg heimatberechtigt, diese Zahl stieg erst um 1910 auf 48 Prozent an (Hahn, 2008, S. 151, 143). Das fehlende Wohnungsangebot und die schlechten hygienischen Bedingungen in der Altstadt bewirkten einen Abzug der Bevölkerung in die Bereiche Maxglan, Itzling und Gnigl, die sich schnell in der Bevölkerungsdichte weiterentwickelten.

„Mit dem Ende der Wirtschaftsrezession setzte um 1890 auf kommunaler Ebene erneut eine Phase infrastruktureller Investitionen ein“ (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 504). Ein neuer Theaterbau wurde in Angriff genommen, mehrere Schul-, Spitals- und Kasernenbauten folgten. „[...] führte die exzessive Ausgabenpolitik im Jahr 1898 beinahe zum finanziellen Ruin der Stadtgemeinde“ (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 505). Während des Ersten Weltkriegs kam die Bautätigkeit in der Stadt und Umgebung zum Stillstand. In den Zwischenkriegsjahren wurde die Stadt

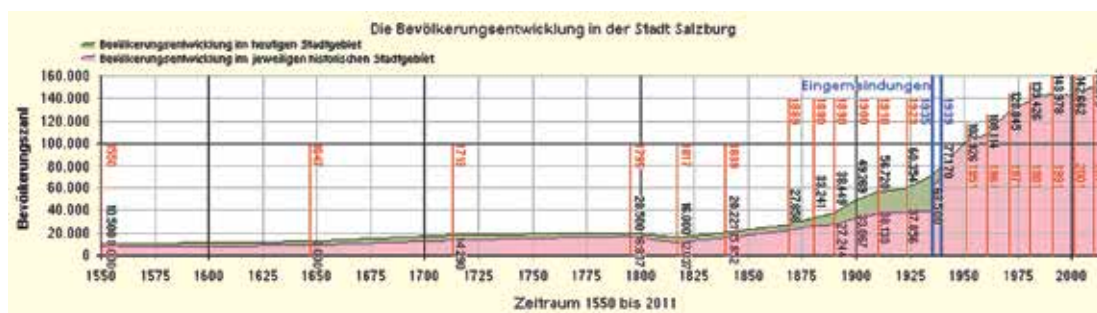


Abbildung 38 Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Salzburg

Quelle: Medicus, Reinhard 2009

[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bev%C3%B6lkerung\\_Salzburg.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bev%C3%B6lkerung_Salzburg.jpg) [Zugriff am 28.04.2018]



zur wichtigen Verbindung nach Bayern und profitierte von ihrer Lage im österreichischen Wirtschaftsverkehr. Die 1920 gegründeten Salzburger Festspiele trugen das Ihre zur Tourismussteigerung bei. „Etwas Merkwürdiges hatte sich in aller Stille ereignet. Die kleine Stadt Salzburg mit ihren 40.000 Einwohnern, die ich mir gerade um ihrer romantischen Abgelegenheit willen gewählt, hatte sich erstaunlich verwandelt: sie war im Sommer zur künstlerischen Hauptstadt nicht nur Europas, sondern der ganzen Welt geworden“ (Zweig, 2009, S. 392).

Die Jahre 1910 bis 1939 brachten eine rege Bautätigkeit, mit einer Zunahme von über 95 Prozent Neubauten wurde Salzburg zur Mittelstadt, die Bevölkerung stieg auf 77.000 Einwohner (siehe Abb. 39). Die Eingemeindung von Maxglan, Gnigl und Morzg wurde durch die Übernahme der Gemeindeschulden zu einer schweren finanziellen Belastung. Durch die Wirtschaftskrise 1931/32 kam der gemeinnützige Wohnbau zum Erliegen.

Tabelle 10: Stadt Salzburg  
Bevölkerungswachstum seit 1934  
(im Vergleich zu Linz, Graz und Innsbruck)

	absolut	Zuwachs in %	Anteil an der Landesbevölkerung in %			
			Salzburg	Linz	Graz	Innsbruck
1934*	69.447		28,3	12,8	20,8	22,6
1939	77.170	11,4	30,0	13,9	20,4	22,5
1951	102.927	33,4	31,5	16,7	20,4	22,2
1961	108.114	5,0	31,1	17,3	20,8	21,8
1971	129.919	20,2	32,1	16,6	20,8	21,3
1981	139.426	7,3	31,5	15,7	20,5	20,0
1991	143.978	3,3	29,8	15,2	20,1	18,7
2001	142.662	-0,9	27,7	13,3	19,1	16,8

\* Wert bezogen auf den heutigen Gebietsstand

Abbildung 39 Bevölkerungswachstum seit 1934  
Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 574

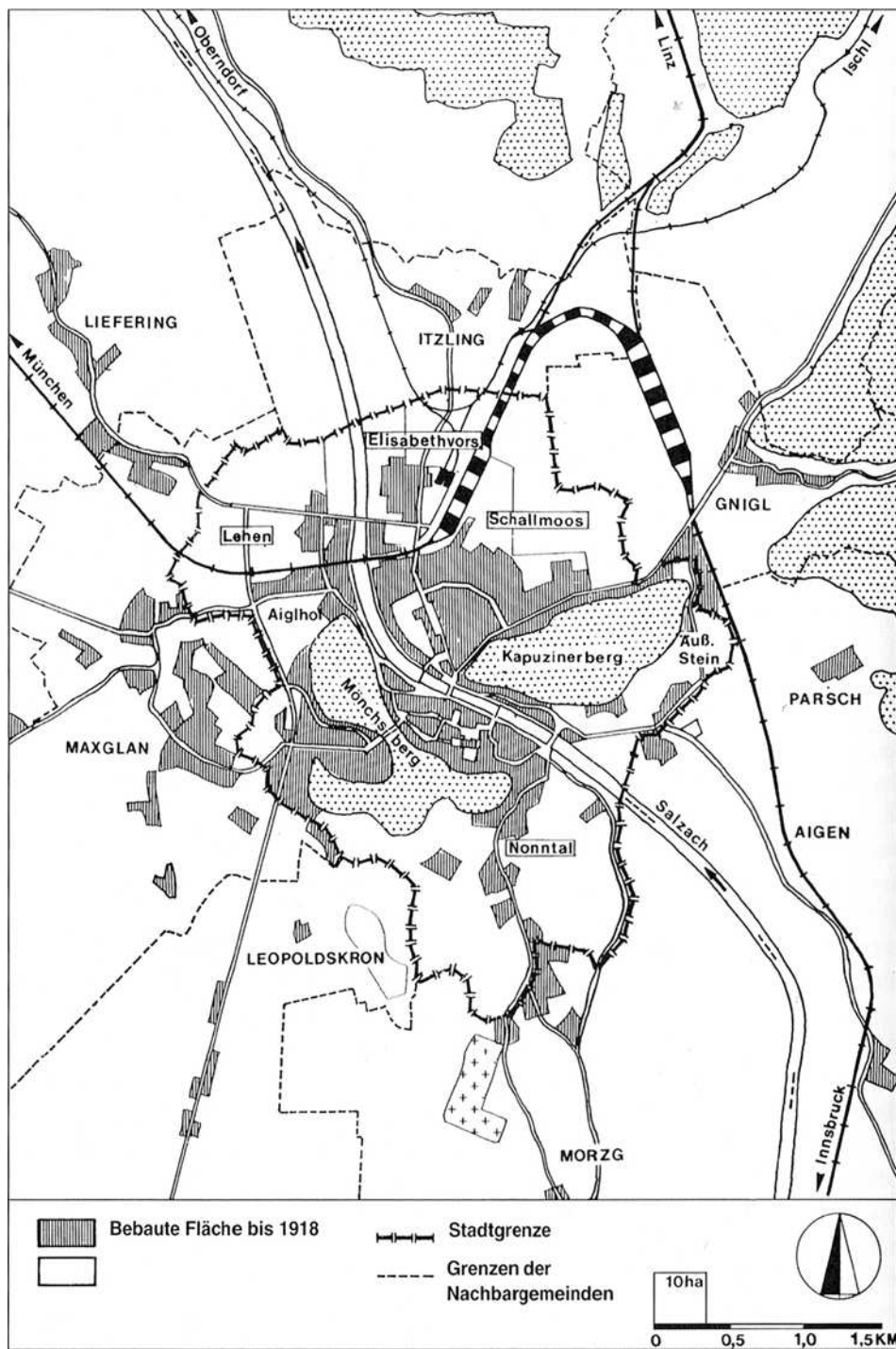


Abbildung 40 Stadt Salzburg und Nachbargemeinden – Siedlungsgebiete um 1918  
 Entwurf Christoph Braumann  
 Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 540



Abbildung 41 Stadt Salzburg und Nachbargemeinden – Siedlungsgebiete 1918–1938  
 Entwurf Christoph Braumann  
 Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 541

„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 Aiglhof (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, H.; Hoffmann, R., 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.

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).

1982 erreichte die Bürgerliste sieben Mandate, erhielt sechs Sitze im Gemeinderat und stellte mit Johannes Voggenhuber einen Stadtrat für die Ressorts Umwelt, Baubehörde, Altstadterhaltung, Raumplanung und Verkehr.

1983 wurde der Salzburger Gestaltungsbeirat, ein internationales Architektengremium zur Begutachtung von Architekturprojekten in der Stadt Salzburg, gegründet.

1999 wurde die bereits 1992 in der Raumordnung festgesetzte Vertragsraumordnung §14 Verträge, Festlegung des Prozentanteils des geförderten Wohnbaus bei Umwidmung einer Liegenschaft zu Bauland durch ein Verfassungsgerichtsurteil aufgehoben. Eine Reduktion der Wohnbaufördersätze führte zu einer weiteren Verknappung von Bauland und erschwinglichem Wohnraum.

1993 kam es zu einem neuerlichen Negativrekord, lediglich 463 Wohnungen wurden errichtet, obwohl die Wohnbaufördertöpfe des Landes gut gefüllt waren.

Eine Novelle des Raumordnungsgesetzes 1992 ermöglichte unter bestimmten Voraussetzungen eine Rückwidmung von Bauland mit mehr als 2000 Quadratmetern.

Vorrangiges Ziel der Magistratsabteilung Stadtplanung war die Sicherung des Zehn-Jahres-Bedarfs an Bauland durch privatwirtschaftliche Raumordnungsverträge mit Grundstückseignern (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 612–613).

Seit 1999 liegt die jährliche Wohnraumproduktion in der Stadt Salzburg bei 750 bis 900 Wohnungen. 2005 gab es wiederum einen Einbruch auf 450 Wohnungen (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 618–636).

2018 hatte die Stadt Salzburg laut Stadtarchiv und Statistik des Magistrats Salzburg einen Bevölkerungsstand von 154.820 Einwohnern.

## 9.2 Das Salzburger Stadtbild heute und Salzburgs Gesellschaftsschichten

Bevor die eigentliche Stadtteiluntersuchung vorgenommen wird, wird die Stadtmorphologie Salzburg im Rahmen des Gesamtstadtbilds bearbeitet. Betrachtet man die Stadt aus der Vogelperspektive (siehe Abb. 42), zeigen sich starke Diskrepanzen zwischen den südlichen und den nördlichen Stadtteilen.

Die südlichen Stadtteile (Parsch, Aigen, Nonntal, Leopoldskron) wirken wie eine Gartenstadt, intensiv begrünt, die Baumkronen bilden bis auf wenige Ausnahmen die Leithöhen. Bauwerke scheinen, von oben betrachtet, unter einem grünen Dach verborgen zu sein. Es zeigt sich eine Parklandschaft mit wenigen baulichen Verdichtungen entlang der Alpenstraße und der Aigner Straße. Die Stadtteile sind mit dem Gaisberg, dem Kühberg, dem Aigner Park, dem Volksgartenpark, den südlichen Salzachauen, den Landschaftsschutzzonen von Freisaal und Hellbrunn und den Mooswiesen des Leopoldskroner Moores bestens mit Naherholungsräumen versorgt.

Die Dichte der verbauten Stadtteile lässt sich nur indirekt über die Zahl der Wohnungen pro Gebäude ermitteln. Der Zählbezirk Lehen-Nord weist 12,2 Wohnungen pro Gebäude, Lehen-Süd 10,2 auf. In Elisabethvorstadt sind dies 8,8 und im äußeren Nonntal/Freisaal 7,1 Wohnungen. Die geringste Wohnungsanzahl pro Gebäude findet sich am Gaisberg mit 1,19, in Hellbrunn mit 1,6 und Leopoldskron/Moos 1,7. Am dichtesten besiedelt ist somit der Stadtteil Lehen-Süd mit 7503 Einwohnern auf 0,59 Quadratkilometern und 12.717 Einwohnern pro Quadratkilometer. In Elisabethvorstadt sind es 12.294 Einwohner pro Quadratkilometer. *„Damit wohnen in beiden Bezirken mehr als fünf Mal so viele Bürger wie im Durchschnitt des Stadtgebietes (2341 Einwohner/km<sup>2</sup>)“* (Salzburger Nachrichten, 10 2017). An dritter Stelle folgt Lehen-Nord mit 10.798 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit 1. Jänner 2017 hatten 153.766 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt, wovon 40.697 Personen nicht

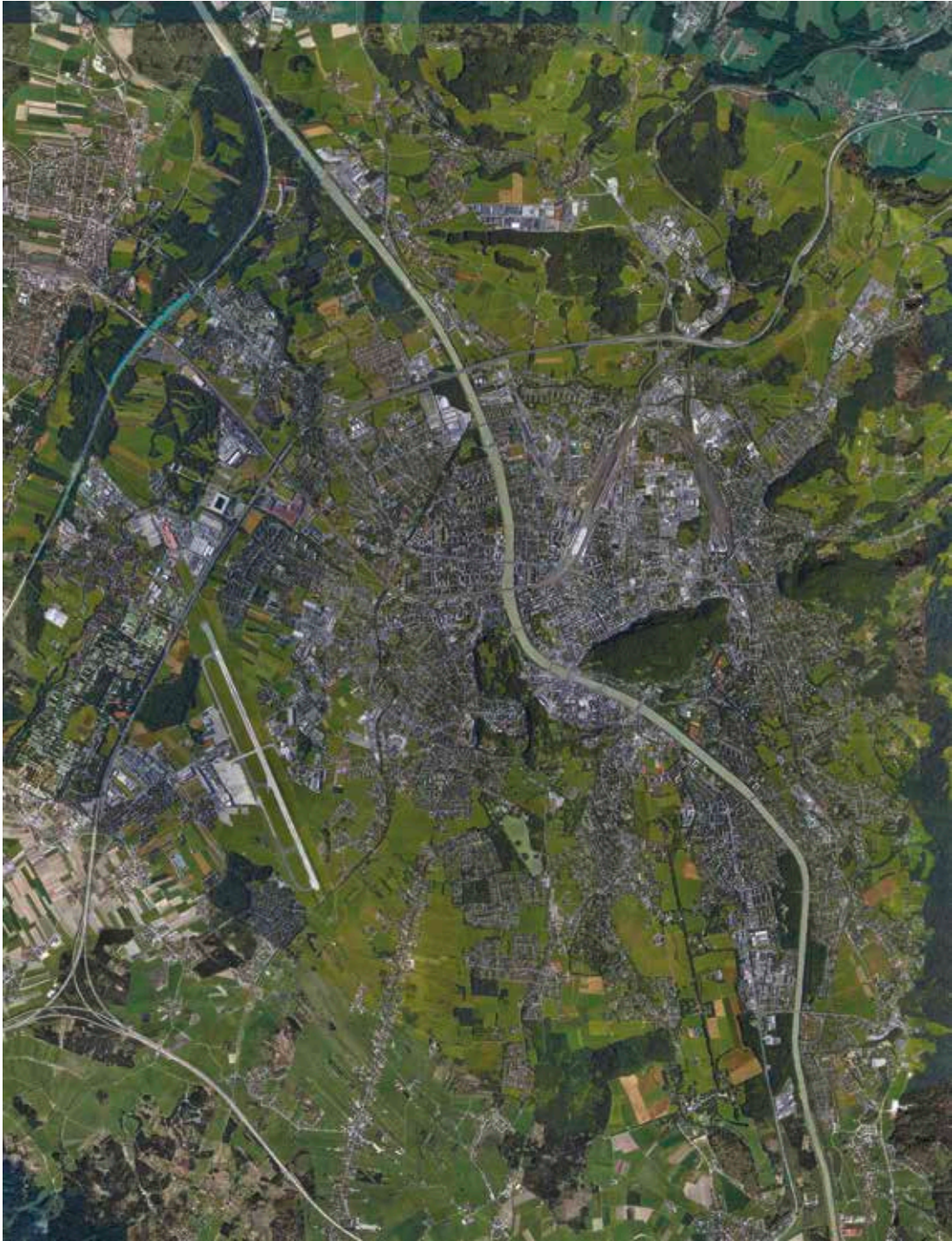


Abbildung 42 Stadt Salzburg Luftbild  
Quelle: Google Earth, Image © 2018 DigitalGlobe



über die österreichische Staatsbürgerschaft verfügten, dies sind 26,5 Prozent. Laut Statistik ergeben sich die Ausländeranteile mit 57,9 Prozent in Hellbrunn (Flüchtlings-einrichtung), 45,6 Prozent in Elisabethvorstadt und Lehen-Süd mit 42,8 Prozent.

Der Norden der Stadt mit den baulichen Ballungsräumen Lehen, Elisabethvorstadt, Itzling und Teilen von Schallmoos gibt ein völlig konträres Stadtbild zum Süden. Die dicht bebauten Siedlungsräume verteilen sich inselförmig über den gesamten Stadtkörper. Zu Konzentrationen kommt es aber vor allem in der nördlichen Stadthälfte, in den Stadtteilen Lehen, Liefering, Elisabethvorstadt mit dem Bahnhof. Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg REK 2007 wird festgestellt, dass Lehen und Liefering *„[...] begründet seine Stärke und Einzigartigkeit von den Rändern her, an denen sich eingegründete Einfamilienhaussiedlungen mit markanten Solitären abwechseln“* (Stadt Salzburg, 2008, S. 271). Städtisches Grün ist im Norden der Stadt mit Ausnahme des Salzachufer, kleiner Parks und Hofbegrünungen kaum vorhanden. Die Stadt ist aus „Stein“, dazwischen Straßenschluchten mit geballter „Verkehrsmunition“. Die Leithöhen der Gebäude sind hier nicht Baumkronen, da diese fehlen, sondern es zeigt sich eine Höhenrhythmik, die zunächst einen chaotischen, aber lebendigen Eindruck erzeugt. Die bis zu 16-geschoßigen Bauwerkshochpunkte befinden sich am und um den Hauptbahnhof, vereinzelt finden sich bis zu zwölf Geschoße in der Sterneckstraße, ein weiterer Hochpunkt im Stadtgefüge ist das zwölfgeschoßige Bauwerk im Stadtwerkareal. Etwas geringere Leithöhen finden sich vereinzelt mit acht bis zwölf Geschoßen im Bahnhofsbereich, in der Sterneckstraße, der Elisabethvorstadt und in Lehen-Süd. Der stadtbildprägende Kamin des Heizkraftwerks Mitte ist ein Hochpunkt in der Neustadt (Andräviertel) direkt am Salzachufer.

Die großen Bauvorhaben der letzten 15 Jahre fanden bis auf wenige Ausnahmen in der nördlichen Stadthälfte statt. Dazu zählen die Wohnbebauungen in der Sterneckstraße, der neue Hauptbahnhof, die Büro-, Wohn- und Hotelhochhäuser am Bahnhof, das Messezentrum in Liefering, die Wohn-, Büro- und Infrastrukturbauten in Lehen.

Der Norden der Stadt mit der ohnehin höchsten Dichte an Wohnungen und Bewohnern wird am stärksten nachverdichtet (siehe Abb. 43). Die Tendenz, in beinahe jeder Stadt ein Hochhausviertel, bevorzugt im Umfeld des Hauptbahnhofs, entstehen zu lassen, ist eine stadtmorphologische Entwicklung, die nicht notwendigerweise erklär- und nachvollziehbar ist. Vermutlich wird dem Hochhaus eine lesbare Bildhaftigkeit zugeordnet, im Sinne eines Zeichens für seine besondere Bedeutung – ähnlich einem Kirchturm, der Ausdruck der Religion einer Gesellschaft ist. So wird semiotisch das Bürohochhaus einer Sozialversicherung als Verwaltungshochburg Salzburgs gedeutet, das Hotelhochhaus als Zeichen des boomenden Tourismus, obwohl Touristen diesen Stadtteil nur wegen der günstigen Unterkünfte aufsuchen.



Abbildung 43 (Ver-)Dichterfürsten ... Karikatur: Thomas Wizany  
Planungsstadtrat Johann Padutsch, Bürgerliste, und Bürgermeister Heinz Schaden, SPÖ  
Quelle: T. Wizany, Salzburger Nachrichten Nr. 273 vom 24.11.2012

Hochpunkte können auch als „Landmark“ dienen, um die Orientierung in der Stadt zu erleichtern. In Salzburg mit seiner überschaubaren Größe und den eigentlichen „Landmarks“, den Hausbergen, wirken diese Zeichenhaftigkeiten inhaltlich deplatziert und städtebaulich nicht nachvollziehbar. Soll ein Hotelhochhaus am Bahnhof ein Zeichen für 1,63 Millionen Touristen sein? Oder will ein vielgeschoßiges Hotel nach außen zeigen, dass es mehr zu leisten imstande ist und einen besseren Ausblick über die Stadt gewährt?

Salzburg ist mit einem 65,7 Quadratkilometer großen Stadtgebiet, davon 58 Prozent Grünland, mit zwei Hausbergen, 35 Parks, 83 Spielplätzen, 18 Sportplätzen und sechs Friedhöfen eine durchgrünte Mittelstadt. Die Grünlanddeklaration 1985 und das Räumliche Entwicklungskonzept 2007 garantieren den hohen Stellenwert der Freilandflächen in der Stadt Salzburg.

Die Zonierung und Funktionalisierung bestimmter Stadtteile und ihrer Bewohner wird in der Dichte der Bebauung, der Höhenentwicklung, Verkehrsdichte, der Gestaltung von Architektur und öffentlichen Räumen ersichtlich. Der Norden der Stadt ist dicht bebaut, mit hohen Gebäuden, vielen Mietwohnungen, wohingegen die südlichen Stadtteile locker bebaut sind und eine hohe Anzahl von Privathäusern und große private und öffentliche Freiflächen aufweisen. Die soziale Segregation ist im unterschiedlichen Stadtbild klar ersichtlich. Die am dichtesten bewohnten Stadtteile werden zusätzlich von den Durchzugsstraßen, auf denen die Pendler aus „Suburbia“ täglich in den Ballungsraum strömen, durchpflügt.

Die dichtbewohnten Stadtteile sind im besonderen Maße von Lärm und Verkehrsmmissionen beeinträchtigt. Pendlerströme aus dem nördlich der Stadt liegenden Flachgau und dem im Süden gelegenen Tennengau veranschaulichen die ungelöste Verkehrsproblematik der Stadt (siehe Abb. 44 und 45). Der Flachgau gehört zu den schnell wachsenden Regionen in Österreich. Er hat nur rund 10.000 Einwohner we-

niger als die Stadt Salzburg und wird diese in den nächsten zehn Jahren an Einwohnern übertroffen haben – ein Fehler in der Regionalplanung, der Raumordnung der Salzburger Landespolitik und ein Resultat der nahezu uneingeschränkten Macht der Bürgermeister und Gemeinderäte, die über Raumordnung, Flächenwidmung und Bebauungspläne bestimmen. Das Kontrollorgan der Landesregierung beschränkte sich über Jahrzehnte auf das Durchwinken der Ortsplanung und wurde, weil politisch instrumentalisiert, seiner gesellschaftlichen und fachlichen Verantwortung nicht gerecht.

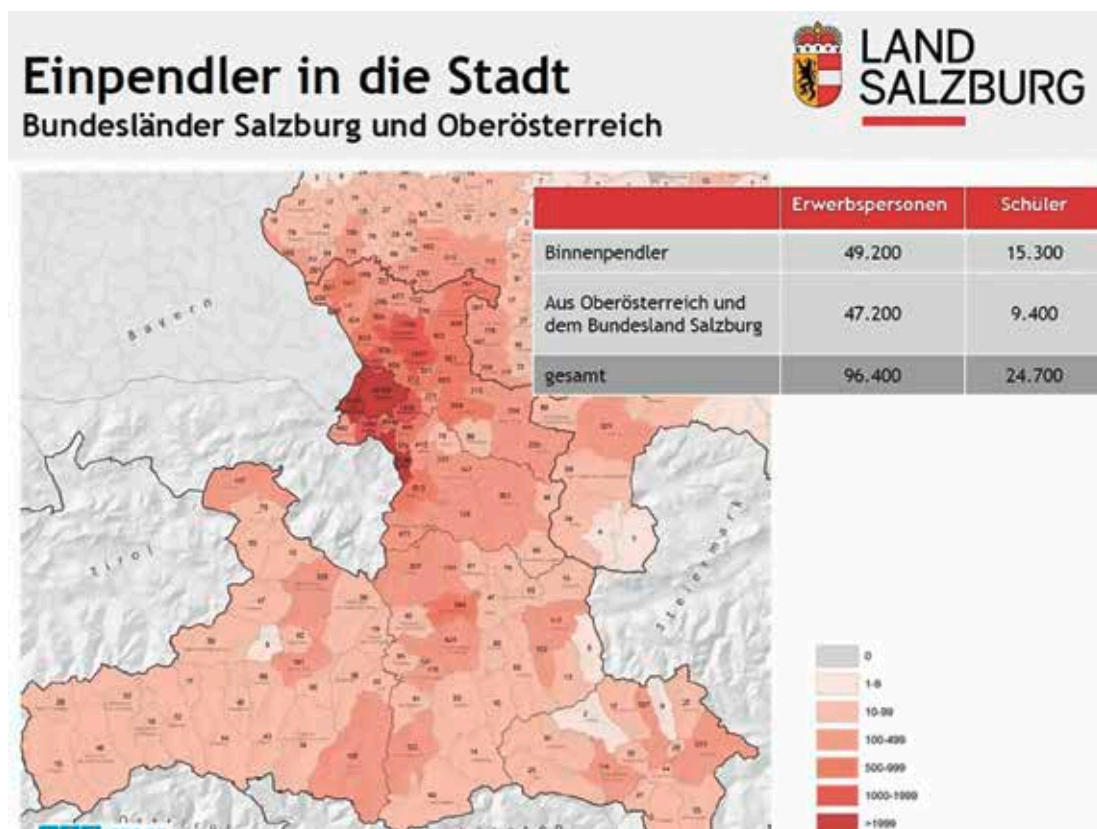


Abbildung 44 Einpendler in die Stadt Salzburg

Quelle: <https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620> [Zugriff am 03.07.2018]







Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 10

## Der Stadtteil Lehen und das REK

## 10.1 Die Geschichte des Stadtteils Lehen

*„Die anderen Menschen fand ich in der entgegengesetzten Richtung, indem ich nicht mehr in das gehaßte Gymnasium, sondern in die mich rettende Lehre ging, gegen alle Vernunft in der Frühe nicht mehr mit dem Sohn des Regierungsrats in die Mitte der Stadt durch die Reichenhaller Straße, sondern mit dem Schlossergesellen aus dem Nachbarhaus an ihren Rand durch die Rudolf-Biebl-Straße, nicht auf dem Weg durch die wilden Gärten und an den kunstvollen Villen vorbei in die Hohe Schule des Bürger- und des Kleinbürgertums, sondern an der Blinden- und an der Taubstummenanstalt vorbei und über die Eisenbahndämme und durch die Schrebergärten und an den Sportplatzplanken in der Nähe des Lehener Irrenhauses vorbei in die Hohe Schule der Außenseiter und Armen, in die Hohe Schule der Verrückten und für verrückt Erklärten in die Scherzhauserfeldsiedlung, in dem absoluten Schreckensviertel der Stadt, an der Quelle fast aller Salzburger Gerichtsprozesse und im Keller als Lebensmittelgeschäft des Karl Podlaha, der ein zerstörter Mensch und ein empfindsamer Wiener Charakter gewesen war und der Musiker hatte werden wollen und dann immer ein kleiner Krämer geblieben ist“ (Bernhard, 2011, S. 7).*

Die Auseinandersetzung mit der (Bau-)Geschichte Lehens ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verständnis der Gesamtentwicklung des Stadtteils und seiner Umwandlungsprozesse in den letzten 20 Jahren. Hier geht es einerseits um die Darstellung der stadtplanerischen Entwicklungen seit der Gründerzeit und andererseits um die Darstellung der Eingriffe des geförderten Wohnbaus.

*„Lehen‘ leitet sich von ‚Löhen‘, einem alten Begriff für feuchte und sumpfige Wiese, ab. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war Lehen, wegen des oft auftretenden Hochwassers durch Salzach und zum Glanbach, nur schwach besiedelt. Eine Wiesenlandschaft zwischen der Müllner Vorstadt und dem Fischerdorf Liefering, mit vereinzelt Gutshöfen (Eitzenberger- oder Maßenhof) und einigen Fabriken wurde*



[...] von wichtigen Straßenverbindungen nach Bayern und dem Rupertiwinkel durchquert“ (Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999, S. II 9).

Im Norden und Westen wird der Stadtteil Lehen vom regulierten Glanbach begrenzt, im Süden durch den Bahndamm der Bahnlinie Salzburg–München und nach Osten durch die Salzach. Infolge der Salzachregulierung (Beginn 1852) wurde der Siedlungsraum langsam entwickelt, der Bau der Lehener Brücke (zuvor Erzherzog-Ludwig-Viktor-Brücke) im Jahr 1902 ermöglichte eine direkte Verbindung des Stadtteils Lehen mit dem florierenden Bahnhofsviertel (Froschheim und Elisabethvorstadt).

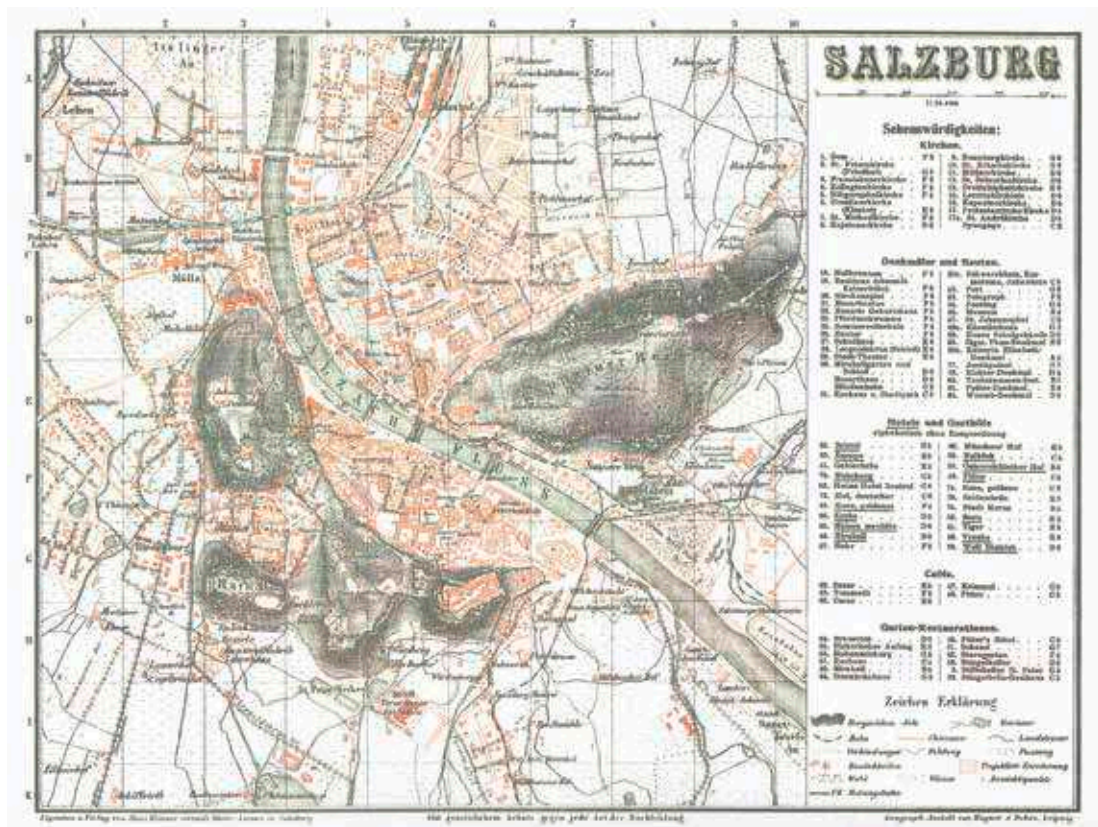


Abbildung 46 Übersichtsplan Salzburg-Stadt und Umgebung (1860–1873)  
 Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999





Eine kontinuierliche Bauentwicklung mit kurzen Unterbrechungen verdrängte schrittweise den ländlichen Siedlungsraum. In den Jahren 1908/09 in der Gaswerkergasse (siehe Abb. 48) die ersten Arbeiterwohnhäuser gebaut, die als die ersten „modernen Sozialbauten“ im neuen Stadtteil Lehen galten.

In der Zeit von 1896 bis 1914 „vermehrte sich die Zahl der Häuser in Lehen von 19 auf 60, wobei in der Phase der Typus des vorstädtischen Miethauses dominierte“ (Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999, S. II 9). Die zwischen 1906 und 1909 errichteten Wohnhäuser an der Christian-Doppler-Straße (siehe Abb. 49) und an der Gaswerkergasse waren die ersten Arbeiterwohnhäuser bzw. Sozialwohnbauten in Salzburg (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008).



Abbildung 48 Wohnhäuser Gaswerkergasse  
Eigene Quelle



Abbildung 49 Wohnhäuser Innenhof Christian-Doppler-Straße  
Eigene Quelle



Abbildung 50 Scherzhäuserfeldsiedlung nach der Renovierung und Aufstockung  
Eigene Quelle

Die Glankanalregulierung wurde in den Dreißigerjahren des 20. Jahrhunderts umgesetzt. Die Scherzhauserfeldsiedlung (1929) war eine der ersten peripheren Siedlungen in Lehen; Thomas Bernhard hat sie aus Sicht seiner Lehrlingszeit in seinem autobiografischen Buch „Der Keller“ beschrieben.

*„Der Keller als Lebensmittelgeschäft des Karl Podlaha aber war immer der Mittelpunkt der Siedlung gewesen, hier gab es keinen anderen Unterhaltungsort, kein Gasthaus, kein Kaffeehaus, nur die ganz auf die Vernichtung und auf die Kompromittierung ihrer Bewohner hin konstruierten Bauten, in deren Eintönigkeit und Abscheulichkeit jedes, ganz gleich welches Gemüt verkommen und absterben und zugrunde gehen musste“ (Bernhard, 2011, S. 11).*

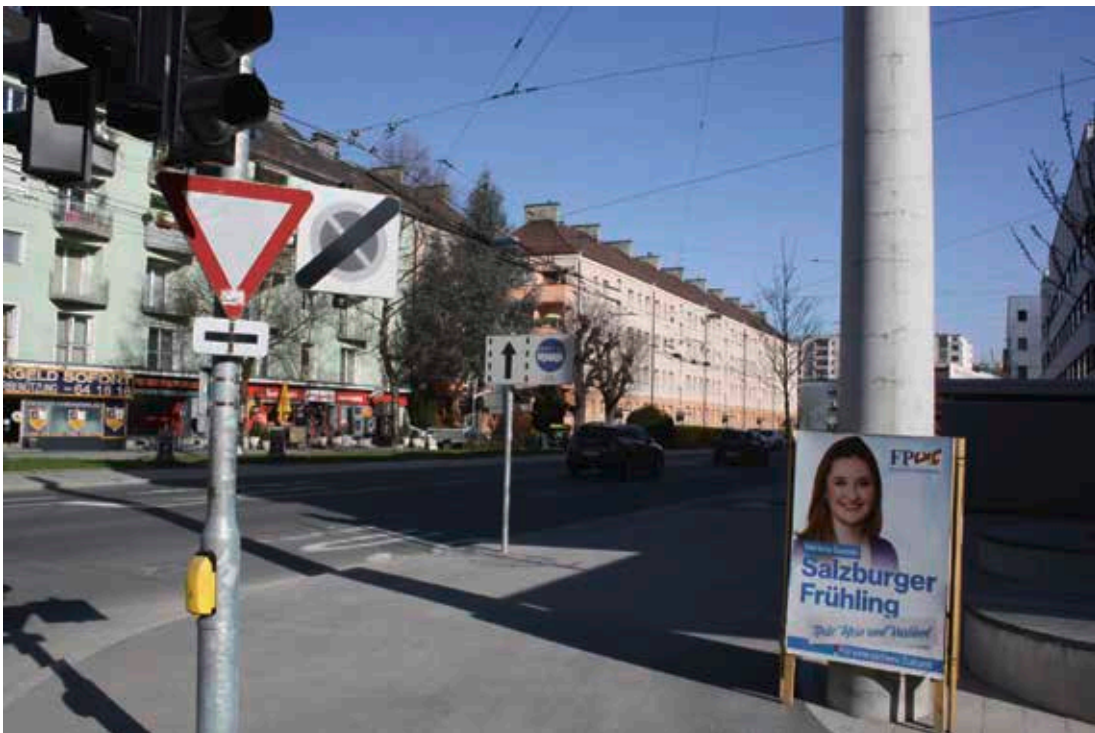


Abbildung 51 Wohnbau Rudolf-Biebl-Straße  
Eigene Quelle



In der Zwischenkriegszeit wurden hauptsächlich Wohnbauten umgesetzt, darunter die Scherzhauserfeldsiedlung 1929, Gemeindewohnungen an der Nikolaus-Le-nau-Straße und Rudolf-Biebl-Straße und der Lindenhof 1930 (siehe Abb. 50 und 51) sowie Einfamilienhäuser im Umfeld der Fasaneriestraße (Mitte der Dreißigerjahre). Aufgrund der Wohnungsnot zwischen den ersten beiden Weltkriegen wurden in Lehen auf städtischem Grund die ersten Barackenlager errichtet.

Obwohl vorrangig sozialer Wohnbau errichtet wurde, konnte die Wohnungsnot nur bedingt gelindert werden. In den 1930er-Jahren wurden 307 „Randsiedlerstellen“ geschaffen, davon 73 im nördlichen Lehen (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 549).

Es handelte sich dabei um Einzelhausbebauungen mit der Möglichkeit, eine Neben-erwerbswirtschaft zu führen. Die Gebiete südlich der Fasaneriestraße wurden erst



Abbildung 52 Wohnbau Siebenstädterstraße  
Eigene Quelle

nach der neuerlichen Glanregulierung (1934–1935) erschlossen. Ende der Zwanzigerjahre wurden privat finanzierte Wohnbauten in der Siebenstädterstraße (siehe Abb. 52) als Verlängerung der Gaswerkgasse und der Ignaz-Harrer-Straße gebaut.

Direkt am Glankanal liegt das Areal der Christian-Doppler-Klinik (vormals Landesheilanstalt für Gemüts- und Nervenranke, 1898). Obwohl das in einem Stadtpark gelegene campusartige (nunmehrige) Universitätsklinikum im Stadtteil Maxglan liegt, wurden die Lehener in der Vergangenheit gern als die „Narrenhäusler“ bezeichnet.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurden Gebäude in der Lilienstraße (Vierkanter) und der Nelkenstraße (siehe Abb. 53) errichtet. Des Weiteren wurden in der Rudolf-Biebl-Straße Quartiere für Wehrmachtsdiener errichtet (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 559–561).



Abbildung 53 Wohnbau Vierkanter Lilienstraße/Nelkenstraße  
Eigene Quelle

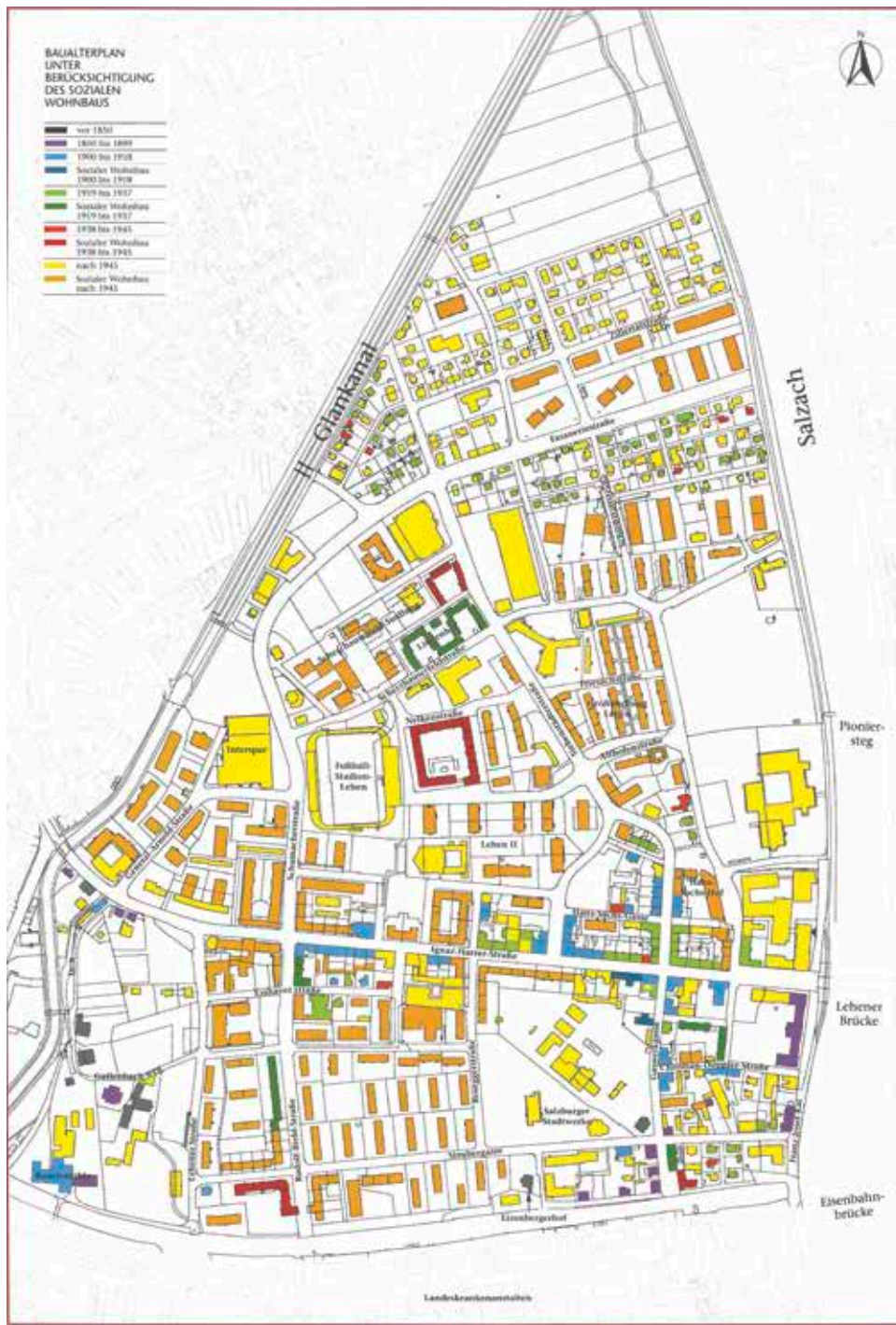
Der Autobahnanschluss Salzburg-Mitte wurde 1942 fertiggestellt und somit wurde der Stadtteil Lehen zu einem wichtigen Verkehrsknoten in der Stadt. Magdalena Oberpeilsteiner (Oberpeilsteiner, 2012, S. 26) zitiert nach Scheuringer (Scheuringer, Die sozialen Milieus der Volksdeutschen in der Stadt Salzburg nach 1945, 2000, S. 119–155): „Der Zuzug von ‚Volksdeutschen‘ verknappte weiter den Wohnungsmarkt. So waren im September 1940 etwa 3.000 wohnungssuchende Parteien und rund 250 Umsiedler aus Südtirol in der Stadt vorgemerkt“. Mehr als 30 Prozent des Wohnraums wurden durch Bombentreffer zerstört.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte ein großer Zuzug von Flüchtlingen ein. Im Jahr 1939 waren laut den statistischen Kennzahlen (Stadtarchiv und Statistik Stadt Salzburg) 75.019 Bewohner und im Jahr 1952 bereits 102.234 Bewohner erfasst.

Die Flüchtlinge fanden in Barackensiedlungen (1953: 10.668 Barackenbewohner) (Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 592–595) Zuflucht, die letzten Barackenlager seien 1962 als sogenannte Barackenschande geschlossen worden. „Spitzenpolitiker von Stadt und Land saßen in den Aufsichtsräten der Bauvereinigungen, Vertreter von Bauwirtschaft und Genossenschaften wirkten in politischen Funktionen“ (Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999, S. II 9).

In den Fünfzigerjahren begann die nahezu unkontrollierte Erweiterung des Salzburger Stadtgebiets. In der Architektur der neuen städtischen Wohnviertel dominierte alsbald ein „Stil der Verachtung“. Als äußere Kennzeichen der zunehmend gewinnorientierten Wohnbautätigkeit seien „Zeilenverbauungen, gestapelte Wohneinheiten, flache Dächer und kahle Grünflächen,[...] in denen kritiklos Klischees des Funktionalismus im dritten Aufguß übernommen worden waren“ festzustellen (Dopsch/Hoffmann, S. 595) zitiert nach (Schaber, Bauen und Baugesinnung, S. 514–515). Mit der Bauoffensive beschleunigten sich die Motorisierung und der Ausbau des Straßensystems. 1960 bauten die Genossenschaften bereits 56 Prozent, die privaten





Katasterplan mit Eintragungen auf Grundlage der historischen Gebäudebegutachtung der Magistratsabteilung IX durch Robert Hofmann.

Abbildung 54 Katasterplan mit Eintragungen auf Grundlage der historischen Gebäudebegutachtung der Magistratsabteilung IX durch Robert Hofmann  
 Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
 The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Bauträger dagegen nur mehr 21 Prozent aller Wohnungen in der Stadt. Zum Wohnbau schreiben die „Salzburger Nachrichten“: *„Was jahrelang als Gemeinwohl gefeiert wurde – nämlich Menschen ein Dach über dem Kopf zu schaffen, entartete und wurde schließlich zum ‚Krebsgeschwür der Stadtlandschaft‘“* (Salzburger Nachrichten, Nr.100, 28./29.4.1984).

Ab der Nachkriegszeit wurde das städtische Gesamtbild des Stadtteils Lehens geformt. Der Generalsanierungsplan von 1947 wurde wegen *„geringer Effizienz“* (Oberpeilsteiner, 2012, S. 32) durch einen Flächenwidmungsplan, der 1960 gültig wurde, abgelöst und laut Magdalena Oberpeilsteiner, die Norbert Mayr (Lehener Stadtteilwanderung 1998, S. 8) zitiert, ist das Bestreben, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, groß gewesen, *„das äußere Erscheinungsbild wurde dabei als sekundär betrachtet“*.



Abbildung 55 Wohnbau Strubergassensiedlung nach der Renovierung 2010–2015  
Eigene Quelle

Die Strubergassensiedlung wurde zwischen 1948 und 1959 im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg errichtet. Bei der Strubergassensiedlung (Rudolf-Biebl-Straße, Strubergasse, Leonhard-von-Keutschach-Straße, Roseggerstraße) handelt es sich um eine stereotype, viereinhalbgeschoßige Zeilenbebauung mit Walmdach, der Zwischenraum ist der funktionalistisch geprägte Belichtungsraum mit Parkplätzen und Wäschetrockenplätzen (siehe Abb. 55).

Ab den Fünfzigerjahren kam es zu einer Wohnbauhochkonjunktur in Form von „Massenwohnbau“. Die Schulbauten bilden, von der Lehener Brücke kommend, ein östliches Stadtteilportal, das wegen des drückend dominanten ungelösten Verkehrsproblems nicht als öffentlicher Raum wirksam werden kann. Einzig die Bebauungen in der Ignaz-Harrer-Straße, teilweise in der Rudolf-Biebl-Straße, Schumacherstraße,



Abbildung 56 Lehener Brücke/Ignaz-Harrer-Straße  
Eigene Quelle



Gaswerkgasse und Siebenstädterstraße zeigen geschlossene, straßenraumbildende Bebauungsstrukturen mit ausgeglichenen Leithöhen.

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

Die intensivsten Verdichtungen fanden im Stadtteil Lehen 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).

Die Forderungen nach Verkehrsberuhigung und städtischen Freiräumen führte zur „Initiative für mehr Lebensqualität in Lehen“ und führte zum Kauf von Bauland, das in Grünland rückgewidmet wurde. *„So entstanden durch Rückwidmung von ausgewiesenem Bauland in Grünland kleine Parks und Spielplätze. Diesen von Lehenern erkämpften Parks wollen die zuständigen Dienststellen allerdings keine ‚richtigen‘ Namen geben: ‚Namensgebungen ohne postalische Auswirkungen werden nur in besonders begründeten Fällen vorgenommen“* (Hoffmann, Stadtteile und ehemalige Vororte, 1999, II9) Norbert Mayer – Quelle: <https://www.nextroom.at/event.php?id=16104&inc=artikel&sid=37462> [Zugriff am 25.01.2018]). In einer Publikation zum Thema „Stadtteil Lehen“ schreibt ein Bewohner: *„Als 1959 das erste Hochhaus in Lehen gebaut wurde, der zwölfstöckige Bau an der Siebenstädterstraße, war das*

eine Sensation. Und wohl auch ein Zeichen, wie es hier weitergehen würde. Die Fehler, die früher in Lehen passierten, verteilen die Stadtplaner heute auf ganz Salzburg: Hackt jeden Baum um und verbaut jeden Garten. „Nachverdichtung heißt das im Planungs-Jargon. Lehen hat davon leider schon früh viel zu viel abbekommen“ (Weber, 2011, S. 15).



Abbildung 57 Wohnbau Schumacherstraße  
Eigene Quelle



Abbildung 58 Lehener Hochhaus  
Eigene Quelle



In den Achtziger- und Neunzigerjahren gab es nur geringe Bauaktivitäten. Eine Ausnahme bilden der Hans-Sachs-Hof in der Siebenstädterstraße (Architekten: Diener & Diener Architekten, siehe Abb. 59) und die Lieferinger Forellenwegsiedlung (Architekten: Rossi, Ungers, Kapfinger), die Dokumente des postmodernistischen Siedlungsbaus darstellen und zu den ersten Bauwerksresultaten der „Architekturreform“ der Bürgerliste wurden.

Die bauliche Entwicklung im 21. Jahrhundert ist durch das Fallnhauser-Areal in der Ignaz-Harrer-Straße, die Neue Mitte Lehen (ehemaliges Fußballstadion), die Bebauung des Stadtwerkareals, das Mercedesgelände, das Rauchmühleareal, den Abriss und folgenden Neubau eines Wohnbaus im Norden des Stadtwerkareals an der Ignaz-Harrer-Straße, den Neubau und die Sanierung der Wohnbauten in der Struberg-



Abbildung 59 Hans-Sachs-Hof und Forellenweg  
Eigene Quelle

asse, den neuen Wohnbau an der Glan im Bereich der Ignaz-Harrer-Straße und der Guggenmoosstraße gekennzeichnet.

Die politische Reaktion auf die aufkeimenden Proteste der Lehener Bevölkerung war die Umsetzung des Stadtparks Lehen und eine Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten (Einbahnregelungen). Eine Milieustudie von Peter Weichart (Weichart, 1996) aus dem Jahr 1996 zeigte, dass in Lehen 43 Prozent der Befragten ein ausgeprägtes Quartiersbewusstsein haben.

Die Ignaz-Harrer-Straße, Teil der B1 (Wiener Straße), die durch die Stadt führt, war in den Siebzigerjahren die beliebteste Einkaufsstraße außerhalb der historischen Altstadt. Das Lehener Fußballstadion stellte einen signifikanten Identifikationsfaktor mit überregionaler Bedeutung dar. Nach dem Abriss des Fußballstadions und einer Reduktion des Einkaufsangebots in der Ignaz-Harrer-Straße etablierte sich das Image eines dicht bebauten und sozial benachteiligten Stadtteils.

## 10.2 Bau- und Gebäudestrukturen im Stadtteil Lehen

Bauliche Vielfalt kennzeichnet den Stadtteil Lehen, neben dem Bahnhofsviertel befinden sich hier die höchsten Gebäude in der Stadt Salzburg. Es entsteht zwischen den niedrigen Einfamilienhäusern im Norden des Stadtteils und den sieben- bis zehngeschoßigen Wohnbauten im Süden ein starkes vertikales und volumetrisches Spannungsverhältnis. Bauliche Sondertypen, wie die Schulbauten (ehemaliges Kasernengebäude) am Kopf der Lehener Brücke und Gewerbebauten in der Siebenstädterstraße (Mercedes, Architekt Garstenauer, 1972–1974), stehen den Wohnbauten in Form von Zeilen-, Punkt- und Hoftypologien gegenüber. Die zwischen den Wohnbauten liegenden Freiräume wurden meist als freie Parkplätze, Garagengürtel,



Müllplatz und Wäschetrockenflächen genutzt. Die Erdgeschoßzonen der Gebäude aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren sind oft als Garagen oder Abstellfläche genutzt.

Das REK 2007 sieht eine Stärkung des Lehener Freiraums und weiterer identitätsprägender Orte vor. Außerdem soll der Bereich Ignaz-Harrer-Straße und Glanbach in ein besonderes Platzgefüge umgestaltet werden, um die stadträumliche Orientierbarkeit zu stärken (siehe Projekt Green Living bzw. Stadtpark Lehen). Es wurde festgehalten, dass der Glanbach als Verbindung inszeniert werden soll. *„Dadurch soll der Beginn der kompakten Stadt markiert werden“* (Stadt, Salzburg, 2008, S. 271). Eine Platzgestaltung in der Ignaz-Harrer-Straße mit täglich 42.000 Pkw-Fahrten und einem Schallwert von mehr als 75 dB ist sicherlich schwierig.

Der übergeordnete Planungsansatz des REK hat vorgesehen, dass die Grünräume, die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume gestalterisch zu verbessern und zu vernetzen sind und dies sollte gerade durch die zwei großen Nachverdichtungsbereiche Stadtwerkareal und Fußballstadion, Neue Mitte Lehen, erreicht werden.

### 10.3 Die gesellschaftliche Entwicklung in Lehen

*„Heute sind dort Wohnblöcke und Hochhäuser, Auswüchse unserer geistlosen und geistfeindlichen und phantasielosen und phantasiefreudlichen Zeit“* (Bernhard, 2011, S. 37).

Die Bevölkerungszahl im Stadtteil Lehen ist seit 1971 bis 2011 mit kleinen Intervallen Anfang der Achtzigerjahre (15.346) annähernd gleich geblieben (Oberpeilsteiner, 2012, S. 56). Die vielen Einwohner bewirkten die Einrichtung von Nahversorgern und

sonstigen Infrastruktureinrichtungen, vornehmlich in der Ignaz-Harrer-Straße, die den Namen „Klein-Mariahilferstraße“ erhielt. Das Lehener Fußballstadion (1971) war – neben seiner Funktion als Austragungsort für Sportereignisse – ein Magnet für gastronomische Betriebe, während der Fußballspiele war Lehen das Zentrum der Stadt.

Lehen war ein von Salzburgern bewohnter Stadtteil mit einem schlechten innerstädtischen Image. Der Anteil der ausländischen Staatsbürger wuchs im Zeitraum von 1971 bis 2012 von drei auf 31 Prozent (Oberpeilsteiner, 2012, S. 65). Die vielen Neubauten des sozialen Wohnbaus der 1970er-Jahre eröffneten gerade für den Mittelstand ein wichtiges Potenzial für Wohnraum. Durch den einsetzenden Niedergang des Stadtteils kam es zu einer Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht, die von sozial schwächeren Gruppen ersetzt wurde. *„Jedoch weist Lehen 2001 im Vergleich zu anderen Stadtgebieten einen hohen Anteil an Personen mit abgeschlossener Pflichtschule oder Lehre auf. Der Anteil der Arbeitslosen an den EinwohnerInnen ist nur marginal höher als in der Gesamtstadt und liegt im Vergleich mit den Zählbezirken der Stadt im Mittelfeld“* (Oberpeilsteiner, 2012, S. 78).

2017 lebten in Lehen zirka 15.000 Bewohner auf zwei Prozent der Stadtfläche, das sind zwölf Prozent der Stadtbevölkerung, womit Lehen die höchste Bevölkerungsdichte in der Stadt aufweist. Der Stadtteil Lehen besteht aus zwei Zählbezirken, Lehen-Nord und Lehen-Süd. Lehen-Nord verzeichnete 2017 8509 Einwohner, davon 42 Prozent der Generation 50+, in Lehen-Süd waren es 7503 Einwohner, davon waren 30 Prozent älter als 50 Jahre. Insgesamt belief sich der Anteil der Menschen über 50 Jahre auf 5919 Personen. Diese Zahlen weisen auf eine starke Überalterung hin, die spezielle Wohnformen für die Generation 50+ erfordert. Laut Oberpeilsteiner (Quelle: Amt für Statistik) verfügte Lehen-Süd im Jahr 1973 über 272 Arbeitsstätten mit 2882 Beschäftigten, 2001 waren es 268 Arbeitsstätten mit 1969 Beschäftigten. Obwohl es jetzt mehr Arbeitsstätten gibt, sind die Beschäftigungszahlen zurückgegangen (Oberpeilsteiner, 2012, S. 129,137).

Lehen breitet sich über eine Fläche von 1,2 Quadratkilometern aus, davon sind rund zehn Prozent (130.000 Quadratmeter) öffentliche Grünflächen, drei große und einige kleine Stadtteilparks und 13 Spielplätze. Im Stadtteilgarten Lehen in der Strubergasse, an der S-Bahn-Station Mülln-Altstadt, werden 850 Quadratmeter Garten von Stadtteilbewohnern bewirtschaftet.

Eine Imagestudie zeigt die Auswertung einer Expertendiskussion in einem Selbst- und Fremdbild des Stadtteils Lehen. Das positive Selbstbild sehen die Diskutanten in dem neuen Stadtzentrum Neue Mitte Lehen, das negative Selbstbild gründet auf der Fremdbestimmung seitens der Entscheidungsträger, die Entwicklungsprozesse im Stadtteil nur pro forma oder zu spät durchzuführen. Das schlechte Stadtteilimage belastet die Vertreter des gesellschaftlichen Mittelstands im besonderen Maße (Gutmann, R. & Unter, S. & Wick, B., 2012). Laut wohnbund:consult ist das Fremdbild durch die „Achse Ignaz-Harrer-Straße“ als „Durchzugs- und Einfallsschneise“ und den allgemeinen Verfall des Straßenzugs gekennzeichnet. Negative Fremdbilder werden durch fehlende Parkplätze für die gewerbliche Entwicklung, die Stigmatisierung der Lehener durch die „Nervenklinik“ und den hohen Ausländeranteil bestimmt.

Die medial übertriebene Bewertung der Kriminalität entspricht nicht der Realität und schädigt das Stadtteilimage. Die Konzentration von nicht mehr zeitgerechten Wohnungsstandards und Gebäuden sowie die wenig familientaugliche Bestandsstruktur führen zur Absiedlung von „starken“ Familien. Die hohe Nachverdichtung und die Belastung durch Bautätigkeit stellen die Imageaufwertung infrage. Der neue Competence Park im Stadtwerkareal und die neu geschaffenen Arbeitsplätze stehen für das positive Fremdbild der Expertenbefragung. Laut der wohnbund:consult-Imagestudie ist die Versorgung im Stadtteil Lehen hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Kultureinrichtungen, religiösen Zentren und der Gesundheitsversorgung sehr gut. *„Die vorliegende Sozialraumanalyse Lehen-Süd zeigt sehr deutlich, dass sich die Ansprüche an den (gebauten) Stadtraum massiv ändern.“*

Das Stadtquartier soll neben der Bereitstellung von modernem Wohnraum, guten Einkaufsmöglichkeiten, einer bequemen Energieversorgung und einer vollständigen sozialen Infrastruktur auch immer stärker dazu beitragen, die lokalen sozialen Potenziale (Sozialkapital' etc.) und das Empowerment schwächerer oder zu integrierender sozialer Gruppen zu fördern“ (Gutmann, Raimund & Unter, Sarah & Wick, Barbara, 2012, S. 73).

Die Forschungsstudie des Institutes für Geographie der Universität Salzburg „Lebensqualität und Stadtteilbewußtsein in Lehen – ein stigmatisiertes Salzburger Stadtviertel im Urteil seiner Bewohner“ zeigt zunächst das negative Fremdbild „Proletenviertel, Dreck, verrufen, brutal, unsicher, Kriminalität des Stadtteils Lehen in Salzburg“ (Weichhart, P. & Weixlbaumer, N., 1988, S. 272). In der Lokalpresse wird das Gebiet mit überaus „charmanten Begriffen“ versehen. Lehen wird als „vermurkster“, „städtebaulich danebengeratener“ Stadtteil bezeichnet, den man zum Glück „nicht mehr verschandeln“ könne (Salzburger Nachrichten vom 29.7.1971 und vom 26.8.1970), Lehen wird als „vom Verkehr eingeschnürter Problemstadtteil“ und als „sozial benachteiligter Stadtteil“ apostrophiert (Salzburger Nachrichten vom 28.6.1985, Salzburger Fenster vom 24.6.1987).

Das Selbstbild der Lehener Bevölkerung (190 mündlich befragte Bewohner) zeigt ein „bejahendes regionales Zugehörigkeitsbewußtsein“ bzw. ein „Viertelbewußtsein“. Die Studienergebnisse zeigen auch eine positive Einstellung der Befragten zu den offensichtlichen städtebaulichen und ästhetischen Defiziten. „Einer entsprechenden Meinungsäußerung wird von den Probanden nur zurückhaltend zugestimmt. Da sich die Befragten der objektivierbaren Mängel des Quartiers aber durchaus bewußt sind, müssen zur Erklärung der überwiegend positiven Einstellungen psychische Mechanismen der Umdeutung und Dissonanzbewältigung herangezogen werden, mit deren Hilfe der Widerspruch zwischen Wahrnehmung und Wertung verdrängt werden kann“ (Weichhart, P. & Weixlbaumer, N., 1988, S. 307). Positive Auswirkungen auf

die Lebensqualität haben laut den Befragungen die guten Einkaufsmöglichkeiten, die gute Verkehrsanbindung und Infrastruktureinrichtungen. Negativ beurteilen die Befragten den Verkehr, die Immissionen, die Hässlichkeit des Viertels und die Wohndichte. Die Studie erfasst auch den hohen Stellenwert, den die Bewohner den Grünräumen und einer Lösung der Verkehrsproblematik zumessen.

Abbildung 60 zeigt die öffentliche gewerbliche Nutzung, Infrastrukturdichte, Bildung im Stadtteil Lehen.

Das Stadtentwicklungsprojekt mit dem Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße/ Münchner Bundesstraße der Stadtplanung (Grünbichler, 1998) liest sich heute nur noch belustigend, es dokumentiert in breiten Teilen das Scheitern der Stadtplanung an den Realfaktoren: Kunsthalle und Park anstelle des ehemaligen Fußballstadions, eine gepflasterte Querverbindung vom Fallnhauser-Areal zum Stadtwerkareal zur Verkehrsberuhigung, die Rauchmühle als „Funmühle“ und möglicher Bauplatz für ein Erlebnisbad, der Parkplatz vor der Christian-Doppler-Klinik als ein „Wiener Naschmarktplagiat“, ein Gewerbepark auf dem Gelände der Autobahnmeisterei und die Grenzstation als Discotempel.

Der stetig zunehmende Verkehr in der Ignaz-Harrer-Straße und die vielen neu errichteten Shoppingcenter und Handelsbetriebe (Europark, Airportcenter Wals, Maxi-markt) verursachten primär den Niedergang der einst blühenden, klein gegliederten Geschäftsstruktur der Einkaufsstraße. Die leerstehenden Geschäfte und die zunehmend verwahrloste Architektur der Mietshäuser, aus denen lediglich Gewinne gezogen wurden, denen aber vonseiten der Eigentümer keine Investitionen in Erhalt und Verbesserung zuteilwurden, lösten eine Kettenreaktion von abwandernden oder schließenden Geschäften und Gewerbetreibenden aus. Die wohnbund:consult-Studie (2012) beschreibt den Niedergang der Ignaz-Harrer-Straße: *„Eine eigene, aktuelle Untersuchung zeigt, dass die Ignaz-Harrer-Straße einem ‚Trading Down‘-Prozess*





Abbildung 60 Ignaz-Harrer-Straße  
Eigene Quelle, Grundkarte: basemap.at

## Gewerbliche Nutzungen/ Infrastruktur / Bildung im Stadtteil Lehen

### Schule / Universität / Bildung ●

PMU Parazelus Medizinische Privatuniversität Strubergasse 21  
 Christian Doppel Gymnasium Franz Josef Kai 41  
 Abendgymnasium Franz Josef Kai 41  
 Bundeshandelsakademie Johann Brunnerstr 4  
 Hak Zwei Johann Brunnerstr 2  
 Berufsschule 4 LBS  
 Volkshochschule Lehen Nelkenstr 7  
 Landesberufsschule 1, 2, 3, 4, Johann Brunner Strasse 3  
 Josef Rehr! Schule Galienbachweg 3  
 NMS Lehen neue Mittelschule Siebenstätterstr. 34  
 Schule für körperbehinderte Kinder General- Keyes- Strasse 4  
 Kindergärten Lehen Scherzhäuserfeldstrasse.3  
 Gemeindefort Lehen Franz - Martin- Strasse 1  
 Pfänklingergarten Vinzenz - Pallotti- Platz 1  
 Städtischer Kindergarten Stadtwerk Lehen Strubergasse 26  
 Krabbelgruppe Sternschnuppe Revierstr 1  
 Stadtbibliothek Schumacherstr. 14  
 Literaturhaus Strubergasse 23  
 Fotohof Inge Morathplatz  
 Galerie Eboran Ignaz - Harrer - Strasse  
 Bildungszentrum Juvavum Schießstattstr. 19  
 Institut für Medienbildung Strubergasse 18  
 Schauspielgruppe Karawane Kuenburgstr.4  
 Krabbelstube Simsalabim Ignaz - Harrer - Straße 59  
 Offenes Haus Wallnergasse

Societa Dante Alighiere Italiensich Österreichischer  
 Kulturverein Strubergasse18  
 Interess Verein zur Förderung Internationaler Solidarität  
 Strubergasse18  
 Salzburger Bildungswerk 18  
 Robert Jungk Bibliothek Strubergasse 18

### Geschäfte/Nahversorger ●

Dampferalm Lehen Ignaz - Harrer - Straße 79A  
 KIK Textilien Siebenstätter 22  
 Fliesen Techio Ignaz - Harrer - Straße 72  
 Interspar Schuhmacherstr 15  
 Friseur Hait team Franz martinstr.  
 Traut Euch Rudolf -Biebl- Straße 43  
 Billa Rosengasse 1  
 Sanitätshaus Lampert Ignaz - Harrer - Straße 44  
 Handyland Ignaz - Harrer - Straße 49  
 Displayexpress Ignaz - Harrer - Straße  
 Tao & Mode Circle Roseggerstr 19  
 Billa Siebenstätterstr 50-52  
 Sallmann GesmbH Schuhmacherstr 13  
 Ketter Bäcker Ignaz - Harrer - Straße 42  
 Anna Apotheke Siebenstätterstr 14  
 Tabak Trafik Ignaz - Harrer - Straße 35  
 Franco Nahversorger Rudolf Bieblstr.27  
 Pühninger Optik Rudolf Bieblstr 43  
 Kreativ Konditorei Nagl Ignaz - Harrer - Straße 26  
 Elektro Hermann Gaswerksgasse 5  
 Street Style GmbH Ignaz - Harrer - Straße 11  
 Die Brille Rudolf Bieblstr 36  
 Das Blümchen Siebenstätterstr. 52  
 Juwelier Mezzaluna Schuhmacherstr. 15  
 Kaffee Kipfler Zillertstr.32  
 Bäckerei Ursprunger Franz Martinstr. 29  
 Istanbul Gold Ignaz - Harrer - Straße 10  
 Green and Clean Ignaz - Harrer - Straße 32  
 Tao & Mode Circle Teisberggasse 25  
 Shell Ignaz - Harrer - Straße 94  
 Mitter Trafik Franz Martinstr.25  
 Aref Teppichreinigung Rudolf Bieblstr 22  
 Spezial Klaviertransporte Franz Martinstr.39

Steingruber Trafik amsdorfgrasse 11  
 Biogena Headquater Strubergasse 24  
 Handarbeitstube Rudolf Bieblstr 45  
 Karadeniz Sparkassenstr 10  
 Gerhaber Trafik Ignaz - Harrer - Straße 35  
 Spar Gaswerksgasse 9  
 Franco Nahversorger Rudolf Bieblstr 27  
 Sucasca Metzgerei Rudolf Bieblstr 25  
 Coiffeur VivaSyle Rudolf Bieblstr 23  
 Steviaschoko Gaswerksgaasse 18  
 Caritas Neue Arbeit Gaswerksgasse 11  
 Fotostudio Gruber Ignaz - Harrer - Straße 16  
 Second Hand Schroll Ignaz - Harrer - Straße 16  
 Green and Clean Ignaz - Harrer - Straße 16  
 Lehner Schuhklinik Ignaz - Harrer - Straße 50  
 Lebensmittelhändler Ignaz - Harrer - Straße 39  
 Handyland Ignaz - Harrer - Straße 49  
 ECL Computer Schuhmacherstr 1  
 Herrenfriseur BricolIgnaz - Harrer - Straße 48  
 Juwelier La StellaIgnaz - Harrer - Straße 50  
 LS Gold Ignaz - Harrer - Straße 52  
 City style IKA gnaz - Harrer - Straße 56  
 Schönstudio Nisjevic gnaz - Harrer - Straße 72  
 Optiker Wiehenkam General -Arnold -Strasse 6  
 dm Drogerie Schuhmachechr 14  
 Libro Handelsgesellschaft Schuhmacherstr. 14  
 Pnyovision Zillertstr.34  
 Lebensmittel Syrien Ignaz - Harrer - Straße 13  
 Geschäft für afrikanische Waren Ignaz - Harrer - Straße 12  
 Pelikan Gastro Ignaz - Harrer - Straße 32  
 Eni Tankstelle Ignaz - Harrer - Straße 78  
 Kale Schuhe Ignaz - Harrer - Straße 44  
 Shell Tankstelle Ignaz - Harrer - Straße 44

### Öffentliche Infrastruktur ●

Bawag u. Post Rudolf Bieblstr 41  
 Salzburger Sparkasse Schuhmacherstr 14  
 Oberbank Ignaz - Harrer - Straße 38  
 Raiffeisenbank Alois Stockingerstr 16  
 Polizeistation Lehen Rudolf Bieblstr 41  
 Türkisches Konsulat Strubergasse 9  
 Hilfswerk Sozialzentrum Stadtwerkareal  
 Senecura Sozialzentrum Franz - Martinstr.26  
 Seniorenhaus Lehen Tulpenstr. 1  
 Stadtbewohnerservice Strubergasse 27a  
 Senecura Sozialzentrum Lehen Franz-Martin- Straße 26  
 Kinderzentrum Salzburg Schuhmacherstr. 20  
 Verein Spektrum(Sozialpädagogische Familienbetreuung)  
 Schuhmacherstr 20  
 Biber Erwachsenen Betreuung Strubergasse 18  
 Land Salzburg Eltern - Kind - Gruppe Lehen Strubergasse 64

### Freizeit Sport ●

Boulder Town Inge Morath Platz 11  
 Taewon-Do Verein Kim Rudolf Bieblstr 47  
 City Sun Ignaz - Harrer - Straße 72  
 Sportvereinigung Finanz Revierstr.  
 Salzburg Football Association Schießstattstr.7  
 ARTMA Akademie Gaswerksgasse 17  
 Salzburger Drachenfieglerclub General Keyesstr.15

### Restaurant/Cafe/Bäckerei ●

Resch& Frisch Bäckerei-Cafe Schuhmacherstr 14  
 Tokyo Bay Ignaz - Harrer - Straße 38  
 Habbi Restaurant Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Trumerlei Biolokal und Biershop Strubergasse 26  
 China Restaurant Goldener Stern Stauffenegegerstr. 2  
 Interspar Restaurant Schuhmacherstr 15  
 Asia Wok Vietnam Tai Sushibar Rosseggerstraße 25  
 Pizza Factory Ignaz - Harrer - Straße 56

Taverna Knossos Ignaz Harrer Straße 46  
 Kumpel Kebap OG Franz Martinstr 31  
 Pizza Italy Ignaz Harrer Straße 83  
 Nazeer AhmetCo OEG  
 Ignaz Harrer Strasse 56  
 Yessir Pizza Ignaz - Harrer - Straße 30  
 Natasha Malhi Ignaz - Harrer - Straße 9  
 Bachus Weinstube Ignaz - Harrer - Straße 14  
 Pappa Pizza Ignaz - Harrer - Straße 8  
 Dart Factory Ignaz - Harrer - Straße 35  
 Schnitzl max Gaswerksgasse 22  
 Aganigi Naganigi Ignaz - Harrer - Straße 55  
 Sindbad Kebab Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Cafe Die Soeßstattstr.43  
 Restaurant Maharaja Ignaz - Harrer - Straße 9  
 Natasha Malhi RestaurantRestaurant Maharaja  
 Ignaz - Harrer - Straße 9  
 KingZ Bar Rudolf Biebl Straße 41  
 Zekenya Gök Cafe Ignaz - Harrer - Straße 52  
 Gasthaus Roseggersalüleri Roseggerstr.14  
 Gallbauer Siebenstätterstr.8  
 Arkadas Grillhaus Ignaz - Harrer - Straße 30  
 Yusuf Özmen Ignaz - Harrer - Straße 18  
 Falafel Restaurant Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Döner Mann Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Kebabimbiss Ignaz - Harrer - Straße 55  
 Poppeye Kebab Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Sahara Bistrot Schießstadstr. 9  
 Little Farm Siebenstätterstr 19  
 Pub Stern Franz - Martinstr. 33  
 Music Cafe Oldtimer Franz - Martinstr. 25  
 Admirals Sportsbar Ignaz - Harrer - Straße 56  
 Fox Bistrot Ignaz - Harrer - Straße 13  
 Bachus Weinstube Ignaz - Harrer - Straße 14  
 Pelikan Gastro - Harrer - Straße 16  
 Zekenya Gök Ignaz - Harrer - Straße 52  
 Nah Und Ince Ignaz - Harrer - Straße 55  
 Tipico Sportwetten Ignaz - Harrer - Straße 51  
 Bäckerei Essl Ignaz - Harrer - Straße 41  
 Warung Java Roseggerstr. 25  
 Cafe Lounge Focus Ignaz - Harrer - Straße 38

### Ärzte Apotheke Physiotherapie ●

#### Ärzte Lehen

Dr Stadlhuber Rechte Glanzelle 22  
 Dr.Greil Soyka Ignaz - Harrer - Straße 8  
 Dr. Niksic General Arnoldstr.6  
 Dr. Nischler Christian Dopplerstr.1  
 Dr Hiesberger Siebenstätterstr 12  
 Dr Pointner Strubergasse 48  
 Physioplus Strubergasse 26  
 Labor Richter Strubergasse 20  
 Dr. Schachner Strubergasse 26  
 Dr. Nischler Strubergasse 26  
 Dr König Christian Doplerstr. 1  
 Dr Dexl Strubergasse 4  
 Dr. Meszaros Fasaneriestr 15  
 Apotheke Lehen  
 Lehner Löwenapotheke Ignaz - Harrer - Straße 54  
 Anna Apotheke Siebenstätterstr. 14

### Firmen / Büro ●

Schloss Hofer Strubergaase 10  
 Elektro Herman Gaswerksgasse 5  
 Norge Exquisit Gaswerksgasse  
 Salzburg IT Systems Strubergasse 24  
 Blumen Christianell Ignaz - Harrer - Straße 15  
 Notariatskammer Ignaz - Harrer - Straße  
 Tattoo studio Ignaz - Harrer - Straße 11  
 Fahrschule Zebra Schießstattstr. 5  
 Bauarbeiter Urlaubskassa Hans Sachs Gasse5  
 Akzente Personal Alois Stockingerstr. 5  
 Sonnenschutz Meindart Franz- Martinstr.  
 NKD Österreich Ignaz - Harrer - Straße 45  
 Die Salzburg Ignaz - Harrer - Straße 35  
 Haarmaria Sparkassenstr 10  
 Aystar Möbel Rudolf Bieblstr. 42  
 Taxi Cinar Rudolf Bieblstr. 45  
 DHL Pachstation General -Arnold-str 2  
 Tappe Lehen General -Arnold-str 6  
 Gswb Ignaz - Harrer - Straße 84  
 Computer Notdienst Scherzfeldhauserstr. 36  
 Forsthuber Druckerei Nelkenstr. 20  
 Taxi Karaduman Tulpenstr 1  
 Int. Trading Logistik Siebenstätterstr 23  
 Spezial Klaviertransporte Franz Martinstr 39  
 Taxi Service Fasaneriestr. 6  
 Taxi Marek Lichtenbergerstr. 24  
 Mercedes Benz Fasaneriestr 35  
 Reibock Jägerstr 3A  
 Raumgestaltung Eberharter Ignaz - Harrer - Straße 44

### Ärzte Apotheke Physiotherapie ●

#### Ärzte Lehen

Dr Stadlhuber Rechte Glanzelle 22  
 Dr.Greil Soyka Ignaz - Harrer - Straße 8  
 Dr. Niksic General Arnoldstr.6  
 Dr. Nischler Christian Dopplerstr.1  
 Dr Hiesberger Siebenstätterstr 12  
 Dr Pointner Strubergasse 48  
 Physioplus Strubergasse 26  
 Labor Richter Strubergasse 20  
 Dr. Schachner Strubergasse 26  
 Dr. Nischler Strubergasse 26  
 Dr König Christian Doplerstr. 1  
 Dr Dexl Strubergasse 4  
 Dr. Meszaros Fasaneriestr 15

#### Apotheke Lehen

Lehner Löwenapotheke Ignaz - Harrer - Straße 54  
 Anna Apotheke Siebenstätterstr. 14

### Hotel ●

Lehnerhof Ignaz - Harrer - Straße 46  
 Erika Holiday Apart. Ignaz - Harrer - Straße 28  
 Appartments Wirrer Ignaz - Harrer - Straße 20  
 Summerhotel Strubergasse 1  
 Helga Robl Ignaz - Harrer - Straße 46  
 Haus Hillinger Boznerstr. 11  
 PMU Studentenheim Gaswerksgasse 11  
 ÖJAB Studentenheim Strubergasse 1  
 Easy Apartment Strubergasse7

unterworfen ist. Kennzeichnend dafür sind die großen Leerstände an Geschäftsflächen, die Häufung von so genannten ‚Mindernutzungen‘, wie etwa Spielhallen, Ein-Euro-Läden, Schnellimbisse, Handy- und internationale Anrufshops“ (Gutmann, Raimund & Unter, Sarah & Wick, Barbara, 2012, S. 40). Wettlokale, ethnische Nahversorger und Sexdienstleister ersetzen den Leerstand. Die „Klein-Mariahilferstraße“ der Siebzigerjahre verwandelte sich im Volksmund zur „Kebabstraße“ und wegen der erdrückenden Verkehrsschleuse zur „Ignaz-Horror-Straße“. „Mindestens 15 Unternehmen der 84 Gewerbe in der Ignaz-Harrer-Straße werden von Personen mit Migrationshintergrund im August 2012 geführt“ (Oberpeilsteiner, 2012, S. 163).

„Denn der Alltag in diesen Vierteln (Lehen und Bahnhofsviertel) ist hart geworden. Es gibt soziale Spannungen. Die Stadtteile haben sich seit den 70er-Jahren dramatisch gewandelt. Verkehr, Glücksspiel, Sexshops, türkische Schneidereien und Kebabstände prägen das Stadtbild“ (Salzburger Fenster; Polizei: Jagd auf Bettler war Rache; 20.6.2012; S. 3) (Salzburger Fenster, 2012). Elisabeth Lichtenberger schreibt: „Ethnische Viertel werden entstehen, nicht nur in primärer Selbstorganisation, sondern auch durch externe Effekte von Seiten der aufnehmenden großstädtischen Bevölkerung, bei der gerade aufgrund des hohen Wohlstandsniveaus die Toleranzgrenzen gegenüber kultureller Andersartigkeit derzeit – zumindest in Mitteleuropa – relativ niedrig sind“ (Lichtenberger, 1990, S. 40). Da die Mittelschicht aus der Kernstadt abwandert, entsteht ein Markt an „leistbaren“ Wohnungen, die von ökonomisch schwachen Bevölkerungsstrukturen, wie z. B. Migranten, genutzt werden. Die vielen Mietwohnungen längst ausfinanzierter geförderter Wohnbauten, die meist auch in hohem Grad sanierungsbedürftig sind und somit den Anforderungen der Mittelschicht nicht entsprechen, werden zum „Migrantenpool“. Die starke Lärm- und Staubbelastung des Stadtteils führt neben dem wirtschaftlichen und baulichen Niedergang zu einem weiteren gesellschaftlichen Selektionsprozess. Die Lärmbelastungskarte von Lärminfo.at veranschaulicht die hohe Lärmbelastung von mehr als 75 dB in der Ignaz-Harrer-Straße, in der Rudolf-Biebl-Straße und in der Siebenstädterstraße (siehe Abb. 61).



„Die Ignaz-Harrer-Straße war eine sehr schöne, saubere Einkaufsstraße, auf der elegant flaniert wurde“ (Gallmetzer, 2011, S. 143). Der nutzungsgemischte, klar definierte Straßenraum der Ignaz-Harrer-Straße löst sich in der zweiten Reihe durch monofunktionale Zeilen-, Punkt- und Hofbauten und den dazwischenliegenden Distanzfreiflächen auf.



**LEGENDE**

2017 Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4m					
	> 75 dB		70 - 75 dB		65 - 70 dB
	60 - 65 dB		55 - 60 dB		Grenzwertlinie
	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen		Linienquellen Landesstraßen		Gebäude
	Lärmschutzwände		Kilometrierung		Ballungsraum
	Ballungsraumgrenzen				

Abbildung 61 Ignaz-Harrer-Straße – Lärmkarte  
 Quelle: <https://maps.laerminfo.at> [Zugriff am 03.07.18]

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Ein Abwandern von Gewerbe und Handelsbetrieben, primär hervorgerufen durch die Konzentration des Handels in Einkaufszentren, führte zur Ausdünnung der Tertiärnutzungen beidseitig des Straßenzugs. „Neben den Großmärkten blieb den kleinen Läden oftmals nur die Position des Lückenbüßers für vergessene Waren und eine Spezialisierung auf Nischenprodukte“ (Diringer, 2000, S. 200).

Die ethnischen Gruppen nutzen vermehrt die Straßenräume in den Abend- und Nachtstunden, vor allem in der wärmeren Jahreszeit im Bereich der Kreuzung Rudolf-Biebl-Straße und Ignaz-Harrer-Straße, wo sich viele Kebabbuden und Wettbüros befinden. Der Straßenraum entwickelt sich zu einem belebten orientalisches anmutenden öffentlichen Raum mit hoher urbaner Dichte. Die einstmals sterbende Straße wurde durch die ethnische Gewerbestruktur mit viel Laufkundschaft aus den Reihen der Zuwanderer, die Kleinteiligkeit der Bestandsgeschäftsstrukturen und die teils sehr günstigen Mieten wiederbelebt (siehe Abb. 62).

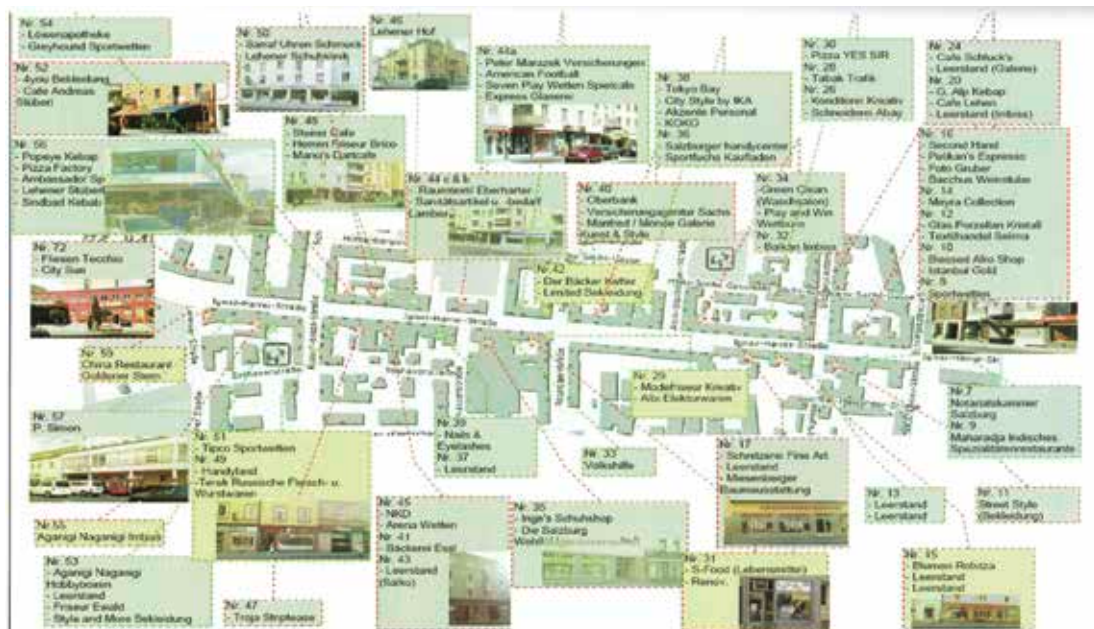


Abbildung 62 Geschäfte in der Ignaz-Harrer-Straße  
Quelle: Oberpeilsteiner, 2012, S. 144

## 10.4 Verkehr und öffentlicher Raum im Stadtteil Lehen

Die Münchner Bundesstraße und die Ignaz-Harrer-Straße sind die Verbindungsstraßen zur Autobahnauffahrt Salzburg-Mitte, zur nahen Landesgrenze mit Deutschland und in die bayerische Einkaufs-Kreisstadt Freilassing und gehören somit neben der Gaswerkgasse, der Siebenstädterstraße und der Guggenmoosstraße zu den am höchsten belasteten Straßenzügen in der Stadt (siehe Abb. 61). Die Ignaz-Harrer-Straße stellt neben der Autobahnbrücke die einzige Verbindung in die nordöstlichen Stadtteile dar. Die Ignaz-Harrer-Straße hatte 2008 eine Verkehrsdichte von täglich 42.000 Fahrzeugen, im Jahr 1972 bewegten sich 20.000 Fahrzeuge durch den Straßenraum (Stadt, Salzburg, 2008). Ein nahezu unlösbares Problem sind die fehlenden Parkplätze, im Besonderen in der Ignaz-Harrer-Straße, was bei Gewerbebetrieben zu massiven Umsatzeinbußen und in der Folge zur Abwanderung führt.

Neben den primären Straßenzügen gibt es ein dichtes Netz an Erschließungsstraßen durch die Wohnmonostrukturen. Entlang der Glan und der Salzach liegen Fuß- und Radwege mit Verbindungsbrücken – Traklsteig, Kraftwerk Sohlstufe Lehen, Pioniersteig und Lehener Brücke – in die östlichen Stadtteile Elisabethvorstadt und Itzling. Die beiden neuen, südlichen S-Bahn-Haltestellen Mülln-Altstadt und Aiglhof (Rudolf-Biebl-Straße) sind gute Anknüpfungspunkte an das öffentliche Verkehrsnetz.

Um vom Westen her in den Stadtteil Schallmoos und die nordöstlichen Stadtteile zu gelangen, ist es unabdingbar, Lehen zu durchqueren – über die Lehener Brücke und die St.-Julien-Straße – als Fortsetzung der Ignaz-Harrer-Straße –, und über eine weitere Stadtschleuse, das Nelböckviadukt nahe dem Bahnhof.

Da die Lehener Brücke die einzige Straßenbrücke im Norden der Stadt ist, entsteht die Verkehrssituation des Straßenzugs, wie wir sie heute kennen. Eine zweite, etwas nördlich gelegene Brücke im Bereich des Messezentrums (Bessarabierstraße,

Münchner Bundesstraße, Itzling) hätte zur Entlastung der Ignaz-Harrer-Straße führen können, in vergangenen Jahren gab es seitens der Stadtplanung auch diesbezügliche Überlegungen, die jedoch ohne Folgewirkung blieben. So wurde eine Untertunnelung in Betracht gezogen, ebenso eine durchgehende Bepflanzung mit Bäumen.

Die Lehener Brücke und das östliche Bahnhofsviadukt sind zwei Engstellen im städtischen Verkehr in den westlichen, nördlichen und östlichen Stadtteilen, denen man innerstädtisch nicht ausweichen kann. Der West-Ost-Verkehr kann nur über diese Engstellen geführt werden, weshalb die Verkehrsdichte kaum zu beeinflussen sein wird, sollten nicht völlig neue Mobilitätskonzepte erstellt werden.

Damit die Verkehrssituation im Stadtteil Lehen verbessert werden kann, müssen grundlegende verkehrsplanerische Maßnahmen getroffen werden. Der Pendlerverkehr aus den Umlandgemeinden muss reduziert werden, was nur gelingt, wenn Arbeitskräfte, die aus dem Umland zu ihrem Arbeitsplatz in der Stadt pendeln, nicht mehr auf ihr Auto angewiesen sind, da attraktive öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen.

Die Reduzierung des innerstädtischen Pkw-Parkraumangebots müsste umgesetzt werden. Die ausgezeichnete Stadtteilversorgung mit Obuslinien und Busspuren müsste besser genutzt werden, auch wenn diese Maßnahme nur bedingt den immer noch steigenden Druck des Individualverkehrs lösen kann.

Um das Verkehrsproblem in Salzburg nachhaltig in den Griff zu bekommen, sind radikale Eingriffe notwendig. Der öffentliche Verkehr muss attraktiver gestaltet werden, vorrangig sind eine Taktverdichtung und Fahrzeitverkürzung, besonders auch aus den Umlandgemeinden. Eine Citymaut und Park&Ride-Plätze am Stadtrand mit einer leistungsstarken Anbindung an den öffentlichen städtischen Verkehr (Stadtbahn oberirdisch oder unterirdisch) würden den innerstädtischen Individualverkehr reduzieren.

Die brachliegende Trasse der Stieglbahn könnte eine öffentliche Ost-West-Verbindung vom Bahnhof zum Flughafen und in die Gewerbegebiete in Wals ermöglichen. All diese Teilaspekte müssen zu einem Gesamtverkehrskonzept zusammengeführt werden, um den Bewohnern eines benachteiligten Stadtteils Lebensqualität zurückzugeben.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Teil IV





# 11

## Auswertung des Fragebogens über die qualitative Inhaltsanalyse

Bei der inhaltlichen Recherche für die Forschungsarbeit wurde versucht, möglichst umfassende schriftliche Grundlagen zur Themenstellung des lokalen geförderten Wohnbaus zu erheben. Dabei musste festgestellt werden, dass zu diesen Inhalten kaum verwertbare Unterlagen vorliegen. Presseberichte und Stellungnahmen in Medien, die Meinungen und Schlussfolgerungen zum geförderten Wohnbau darstellen könnten, waren als Forschungsgrundlage nicht ausreichend. Unklar erschienen die Ursachen oder Kräfteverhältnisse, die den Wohnbau in der Stadt Salzburg steuern und ob es gemeinsame oder sehr unterschiedliche Auffassungen zum geförderten Wohnbau gibt. Es gibt keine Forschungsunterlagen, die ausreichend hätten dokumentieren können, ob bestimmte Stakeholder sich in ihren Positionen nahestehen oder entgegengesetzte Interessen verfolgen. Die theoretischen programmatischen Inhalte einzelner Interessengruppen führen im geförderten Wohnbau meist zu gebauten Ergebnissen, die nach der Fertigstellung Raum für die Interpretation der Ursachen eröffnen, warum eine Bauaufgabe sich so oder anders darstellt. Die tatsächlichen Grundlagen und Kriterien der Entscheidungsträger, die die Genese diverser gebauter Ergebnisse im geförderten Wohnbau entscheiden und so bewusst oder weniger bewusst die Stadtplanung bzw. die Stadteilerneuerung im Stadtteil Lehen beeinflussen und steuern, wurden nie wissenschaftlich bearbeitet. Aus diesem Grund wurde ein Fragebogen zu den offenen und oft sehr widersprüchlichen Problemstellungen des geförderten Wohnbaus ausgearbeitet und an die Interessengruppen des geförderten Wohnbaus (politische Parteien, Stadtplanung, Bauträger und Architekten) gesendet und in einer qualitativen Auswertung analysiert und zusammengefasst.

Ausgangspunkt für den Fragebogen sind die fehlenden Positionspapiere der Stakeholder des geförderten Wohnbaus. Möglicherweise gibt es dazu schriftliche Aufzeichnungen, die aber nicht öffentlich einsichtig sind und auf wiederholte Anfragen auch nicht übermittelt wurden. Die oft zu vernehmenden persönlichen Statements einzelner Stakeholder oder die mediale Berichterstattung wirken häufig situations- und interessenbedingt auf bestimmte Vorfälle im geförderten Wohnbau und sind

eher als Einzelmeinungen zu bewerten. Die öffentlich diskutierten Leitthemen umkreisen primär die Kostensituation, die Grundstücksproblematik, die Problemstellungen mit der Stadtplanung, der Gesetzgebung und die Qualitätsansprüche im geförderten Wohnbau. Diese Themenstellungen wurden in einem Fragebogen von sieben Architekten, den Gemeinderatsfraktionen, der Stadtplanung und fünf Bauträgern beantwortet und danach anonymisiert. Eine politische Fraktion wollte den Fragebogen nicht ausfüllen, sondern in Form eines Interviews Antworten abgeben.

Der Fragebogen, der an die Bewohner des Stadtteils übermittelt wurde, wurde nicht beantwortet, ohne Angabe von Gründen. Ob die Fragestellungen zu spezifisch waren, der Fragebogen zu umfangreich war, ob ein allgemeiner Sättigungsgrad aufgrund zu vieler Fragebögen und Evaluierungen bestand oder zu wenig Interesse an der Thematik herrschte, kann nicht eindeutig geklärt werden. Diese zunächst fehlende Perspektive der Nutzer führte schließlich zu einer Gruppendiskussion im Lehener Bewohnerservice, an der sich fünf Personen beteiligten, drei Frauen und zwei Männer.

Die Fragebögen wurden nach Personen und Berufsgruppen zu einer Zusammenfassung komprimiert. Der Bewohnerfragebogen wurde mit zwölf Fragestellungen zu den Leitthemen des geförderten Wohnbaus ausgearbeitet. Die Aussagen der einzelnen Interessengemeinschaften oder Berufsgruppen konnten auf die wesentlichen Inhalte zusammengefasst werden, Widersprüche oder Gegensätze wurden tendenziell bearbeitet, beibehalten und aufgezeigt, folglich wurden die zusammengefassten Berufsgruppenaussagen in einen Fragebogen eingefügt, miteinander verglichen und dann auf Gemeinsamkeiten, Gegensätzlichkeiten bzw. Widersprüche interpretiert.

Die vom Autor generierte und ausgearbeitete qualitative Inhaltsanalyse und ihre Analysemethodik dokumentieren die Aussagen der wichtigen Betreiber- und Nutzergruppen zum Thema geförderter Wohnbau in der Stadt Salzburg. Es ist die erste

ganzheitliche Untersuchung, die zu dieser Thematik mit diesen Personengruppen erfolgte, sie soll verschiedene Meinungspositionen aufzeigen, Missverständnisse klären und die tatsächlichen Probleme objektivieren. Es handelt sich dabei um eine kleine qualitative Stichprobe. Der Fragenkatalog umfasst 43 Fragen, die folgende Themen zum Inhalt haben:

1. Bauland, Grünland, Widmung für den geförderten Wohnbau (10 Fragen)
2. Stadtplanung (10 Fragen)
3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung (20 Fragen)
4. Allgemeines zum geförderten Wohnbau (4 Fragen)

### **11.1 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Bauland, Grünland, Widmung für den geförderten Wohnbau**

Die wichtigsten Themenbereiche zur Verortung des geförderten Wohnbaus sind keine Zonierungen, sondern eine Verteilung auf das ganze Stadtgebiet, aber unter Beachtung des öffentlichen Verkehrs, der Berücksichtigung des REK und im Sinne der Verdichtung der Stadt nach innen.

Die Bauträger relativieren die Verdichtung nach innen bzw. wollen auch in den Umlandgemeinden bauen, weil sie der Meinung sind, dass die Baulandressourcen in der Stadt nicht ausreichen. Auch die Stadtplanung geht davon aus, dass beide Entwicklungen nach innen wie auch nach außen notwendig sein werden. Die Probanden

der Gruppendiskussion geben keine klare Stellungnahme ab, ob es in Salzburg ausreichend Baulandreserven gibt oder nicht. Man ist der Meinung, dass im Süden der Stadt noch Bauland zur Verfügung steht, auch bei einer möglichen Nachverdichtung von Gewerbeflächen in Schallmoos (Sterneckstraße) könnte Bauland gewonnen werden. Die Bewohner befürchten jedoch eine Abnahme von Freiflächen im Stadtraum, wenn Bauland ausgewiesen wird.

Die Umwidmung brachliegender Gewerbeflächen zur Baulandgewinnung für den geförderten Wohnbau wird von den Architekten positiv erachtet, besonders im Hinblick auf die Nutzungsmischung.

Die laut REK theoretisch vorhandenen Baulandgrundstücke sind praktisch jedoch nicht verfügbar, es zeigte sich, dass es in der Stadt Salzburg zu wenig Bauland gibt. Geförderter Wohnbau wurde primär in den nördlichen Stadtteilen realisiert, da dort Bodenpreise günstiger und Bebauungsdichten höher sind, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr jedoch mangelhafter ist.

Das Nord-Süd-Gefälle des geförderten Wohnbaus wurde von allen wahrgenommen und unterstrichen. Für die Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnbau scheint die Vertragsraumordnung bzw. die Umwidmung das wichtigste Lenkungsinstrument zu sein, der Grundstücksmarkt für den geförderten Wohnbau ist – ausgenommen aus Sicht der Stadtplanung – nicht ausreichend. Die Qualitätskriterien für Grundstücke für den geförderten Wohnbau werden unterschiedlich angesetzt. Entsprechende Qualitätssicherungsmaßnahmen vorausgesetzt, sollen auch belastete Liegenschaften freigegeben werden. Für die Disponibilität von Gewerbeliegenschaften für den geförderten Wohnbau sorgen primär die Politiker, die den Verlust von Steuereinnahmen befürchten. Umliegende immissionsfreie Gewerbeflächen schließen den geförderten Wohnbau nicht aus, erhöhen die urbane Dichte und die Nutzungsmischungen in der Stadt.

Bauland für geförderten Wohnbau scheint ein ungelöstes Problem darzustellen, trotz Festlegungen der Raumordnung ist der Grundstücksmarkt nicht ausreichend. Die Verdichtung sollte nach innen gehen, vor allem sollten brachliegende Gewerbeflächen verfügbar gemacht werden.

## **11.2 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Stadtplanung**

Eine höhere Baudichte in der Stadt ist für alle ein Selbstverständnis, eine entsprechende Sicherstellung der Freiflächen und die Berücksichtigung des städtebaulichen Gefüges müssen gewährleistet werden. Eine erhöhte Baudichte schafft auch eine Innenverdichtung der Stadt.

Die Grünlanddeklaration soll beibehalten werden, in begründbaren Fällen sollen jedoch Ausnahmemwidmungen möglich sein, für die Stadtplanung ist die Grünlanddeklaration eine Voraussetzung für die Verdichtung der Stadt nach innen. Die Teilnehmer der Gruppendiskussion sehen in der Gebäudehöhe und Gebäudedichte grundsätzlich kein Problem, die Höhenentwicklung ist eine Frage der Einfügung in den bestehenden Kontext. Bei hoher urbaner Baudichte sind die Verkehrs- und Freiraumprobleme zu lösen.

Der Gestaltungsbeirat leistet abhängig von seiner Besetzung gute Arbeit und die Bauträger können sich eine Öffnung des Fachgremiums für andere Fachwissenschaften durchaus vorstellen. Eine politische Fraktion beanstandet die Projektverzögerungen, die durch den Gestaltungsbeirat hervorgerufen werden. Die politische Abgleichung der Stadtplanung mit den politischen Fraktionen erfolgt durch das REK, eine zu detaillierte Darstellung könnte die Aufgabengebiete der Stadtplanung zu sehr

einengen. Grundsätzlich fehlen Visionen und ein Masterplan der Stadtplanung. Die Architekten fordern interdisziplinäre Stadtentwicklungskonzepte und großmaßstäbliche Planungen mit Bürgerbeteiligung. Dies steht auch in der Gruppendiskussion als partizipatorischer Planungsprozess bzw. als alternative Planungsverfahren auf der Wunschliste der Bewohner. Ein Bauträger sieht die Stadtplanung einerseits als Instrument zur Sicherstellung von Bauland, auf der anderen Seite zeigt man sich besorgt, dass eine offensive Stadtplanung zu mehr Bodenspekulation und höheren Grundpreisen führen könnte. Das Amt der Stadtplanung beklagt die Personaleinsparung von rund 50 Prozent, die in den letzten Jahrzehnten zum Tragen kam, und sieht deshalb keine personellen Ressourcen für eine offensive Stadtplanung. Stadtplanerische Vorgaben führen aus der Sicht der Architekten in bestimmten Fällen zu fragwürdigen Kompromissen, deren Zustandekommen aber nicht einsehbar ist. Nach Meinung einzelner Politiker werden diese Vorgaben bei Wettbewerbsverfahren nicht immer eingehalten. Die behördliche Begutachtungszeit der Bauprojekte unterliegt einer viel zu aufwendigen Bürokratie, hervorgerufen von technischen Richtlinien und Anforderungen, aber weniger von der Langsamkeit der prüfenden Behörden. Die Stadtplanung bemängelt unvollständige Einreichunterlagen, die zu Nachforderungen und deshalb zu Zeitverlust führen, wobei diese Nachforderungen vielleicht gerade auf überbordende Normen und Vorschriften zurückzuführen sind.

Wird im geförderten Wohnbau höher und dichter gebaut, muss das in jedem Fall projektspezifisch abgewogen werden, aber grundsätzlich wollen alle Stakeholder wie auch Bewohner höhere Dichten und größere Bauhöhen. Dass mehr Dichte meist zu höheren Grundstückspreisen führt, ist eine leidliche Begleiterscheinung im geförderten Wohnbau.

Die Architekten vermissen politische Vorgaben für den geförderten Wohnbau, die Stadtpolitik sieht diese Vorgaben durch das bestehende REK ausreichend erfüllt, die Genossenschaften befürworten die Vertragsraumordnung, die gewerblichen Bauträ-

ger sehen in der Vertragsraumordnung eher Nachteile für sich. Die Vorgaben des REP (Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umlandgemeinden 2013) sind für die Architekten ein veraltetes Regelwerk der Stadtplanung.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass es vielfältige Probleme in Bezug auf die Stadtplanung gibt, was nicht wirklich überrascht, da die Stadtplanung auch das zentrale Lenksystem des geförderten Wohnbaus darstellt. Die fehlende offensive Stadtpolitik ist ein dringend zu lösendes Problem. Die wiederholten Vorwürfe in Bezug auf die Arbeit des Gestaltungsbeirats scheinen jedoch nicht wirklich gerechtfertigt.

### **11.3 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen und Zusammenarbeit mit der Stadtplanung**

Auf die Frage nach den Qualitätskriterien im geförderten Wohnbau lieferten die Bewohner die innovativsten Gedankenansätze, die Gemeinschaftsräume und anpassbare Wohnungen wünschen. Die Nutzer definierten auch klare Kriterien für private und öffentliche Freiräume und differenzierten die notwendige Nutzungsvielfalt. Wichtige Kriterien für die Stakeholder sind die Finanzierbarkeit, Architektur-, Lage-, Grundriss- und Freiraumqualität (privat und öffentlich), Barrierefreiheit, verkehrsfreie Außenräume sowie ausreichende Belichtung der Wohnung.

Die Zusammenarbeit zwischen gewerblichen Bauträgern und Wohnbaugenossenschaften zeigt keine nennenswerten Probleme, beide Gruppen sehen in der Zusammenarbeit geschäftliche Vorteile.



In Bezug auf die Vorbereitung geförderter Wohnbauprojekte kristallisieren sich vielfältige Kritikpunkte heraus. Die Nutzer wollen stärker in die Planungsprozesse eingebunden werden, das unterstützt auch die Politik, die Bauträger wollen weniger Nachbarschaftsrechte und weniger Bürokratieaufwand. Die Architekten wünschen sich Stadtentwicklungskonzepte, entsprechende Begleitforschung und eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, die Stadtplanung plädiert für eine verbesserte Vorprüfung der Wettbewerbsverfahren.

Die finanzielle Förderung über die Wohnbauförderung ist gerade noch bzw. nicht mehr ausreichend, dies zeigt sich für die Architekten in der mangelnden Ausführungsqualität der Wohnbauten. Zustimmung findet die Ausweitung der Qualitätskriterien und der Förderhöhe, also eine Differenzierung der Förderhöhen auch nach Architektur- und Freiraumqualität, wobei Bauträger in einem höheren Qualitätsanspruch das Risiko von höheren Kosten vermuten und befürchten.

Die Architekturwettbewerbe als Qualitätssicherung werden von allen Stakeholdern sehr positiv beurteilt, die Architekten beklagen die oft durchschnittliche Qualität der Wettbewerbsergebnisse und die Nutzer wünschen sich alternative, partizipatorische Wettbewerbsverfahren mit Mitsprache der Stadtteilbewohner. Nachträgliche Veränderungen von Wettbewerbsergebnissen – wie beim Projekt Rauchmühle – sollten nur in absoluten Ausnahmefällen möglich sein. Die nachträgliche Dokumentation der Wohnbauten wird teilweise als wichtig gewertet und wahrgenommen. Architekten vermissen eine transparente Kostendarstellung, die offensichtlich nur den Wohnbaugenossenschaften und der Wohnbauförderung zur Verfügung steht. Das wirft für die Architekten die Frage auf, wie Kosten, die nicht bekannt sind, eingehalten werden können, und wie festgestellt werden kann, dass Kosten zu hoch sind, wenn diese nicht transparent gemacht werden.

Die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeit und Gewerbe wird sehr positiv bewertet, dies überrascht insbesondere hinsichtlich der Weigerung einzelner Wohnbaugenossenschaften, tertiär genutzte Sockelzonen einzurichten. Eine soziale Durchmischung wird vor allem von den Nutzern positiv und als Bereicherung gesehen, auch alle anderen befragten Gruppen stimmen dem zu. Gemeinschaftseinrichtungen sind für die Nutzer von sehr hoher Bedeutung, ebenso für alle anderen Befragten, wobei die Bauträger, die Gemeinschaftsräume kaum umsetzen, die Frage der Finanzierung dieser Räume stellen. Wohnbaugroßprojekte des geförderten Wohnbaus werden grundsätzlich positiv beurteilt, insbesondere das Stadtwerkareal. Die Nutzer wiederum bewerten das Stadtwerkareal eher positiv, bis auf eine Person, die durch dieses Projekt Einschränkungen in der persönlichen Lebensqualität sieht. Der Wohnbau in der Riedenburgerkaserne wird aufgrund der zum Zeitpunkt der Fragestellung noch nicht erfolgten Fertigstellung zurückhaltend bis sehr kritisch beurteilt.

Infrastruktureinrichtungen für Bildung, Versorgung, Freizeit sowie öffentlicher Verkehr sind für alle Befragten sehr wichtig, die Nutzer sehen gerade in der Infrastruktur den besonderen Wert des urbanen Lebens, der das Leben in der Stadt erst lebenswert macht. Der Freiraum und seine Differenzierung und Gestaltung wird von allen als wichtiger Parameter gesehen.

#### **11.4 Zusammenfassung der Stakeholderantworten zur Fragestellung: allgemeine Qualitätskriterien an den geförderten Wohnbau**

Die dringlichsten Punkte zur Verbesserung des geförderten Wohnbaus sind die verstärkte Förderung sozial schwacher Personen durch „leistbare“ Wohnungen, höhere Diversität, Flexibilität, Kostentransparenz, Eingrenzung von Normen und Gesetzen, mehr Freiraumqualität, die Verfügbarkeit von Baugrundstücken, eine Reduktion

der Anzahl barrierefreier Wohnungen und die Aufweichung zu hoher bauphysikalischer Vorschriften. Der Frage nach neuen Mobilitätskonzepten wird eindeutig Wichtigkeit eingeräumt, diese Kosten sollten aber nicht von der Wohnbauförderung, sondern der Kommune getragen werden. Genauso wichtig ist das Thema „urban green“ und „urban blue“.

### 11.5 Gesamtzusammenfassung der qualitativen Inhaltsanalyse

Bei der Inhaltsanalyse war, obwohl die unterschiedlichen Positionen der Stakeholder des geförderten Wohnbaus allgemein bekannt waren, die Übereinstimmung der Meinungen und Positionen überraschend. Die Aussagen unterschieden sich nur geringfügig, es kam zu keinen nachdrücklichen Forderungen, schwerwiegender Kritik oder Widersprüchen.

Vorwürfe an den Gestaltungsbeirat, die seit Jahren von der Politik und den Bauträgern erhoben werden, wurden in den Fragebögen nicht bestätigt. Vielmehr wurden die Institution Gestaltungsbeirat und die Wettbewerbskultur von allen befürwortet. In Bezug auf die Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau herrscht weitgehend Übereinstimmung, eine gewerbliche Sockelzonennutzung wurde von allen positiv bewertet – was der Ist-Situation der untersuchten Wohnprojekte in Lehen widerspricht. Die Stadtplanung erhält die meiste Kritik und es wird ersichtlich, dass eine offensive, stadtteilbezogene, interdisziplinäre Stadtteilmforschung vonnöten ist. Die Probleme in Bezug auf die Verfügbarkeit von Bauland und das Nord-Süd-Gefälle bei der Bebauungsdichte und dessen Ursachen wurden klar ersichtlich. Kritisch wird die einseitig orientierte Wohnbauförderung ohne Bewertung von Architektur- und Freiraumqualität gesehen, eine finanzielle Förderung dieser Kriterien ähnlich der Ökopunktförderung wird angeregt.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Teil V



# 12

## Stadtteilanalyse Lehen über den geförderten Wohnbau

Bei der inhaltlichen Recherche für die Forschungsarbeit wurde versucht, möglichst umfassende schriftliche Grundlagen zur Themenstellung des lokalen geförderten Wohnbaus zu erheben. In der Folge musste festgestellt werden, dass zu diesen Inhalten kaum verwertbare Unterlagen vorliegen. Presseberichte und Stellungnahmen in Medien, die Meinungen und Schlussfolgerungen zum geförderten Wohnbau darstellen könnten, waren als Forschungsgrundlage nicht ausreichend. Unklar erschienen die Ursachen oder Kräfteverhältnisse, die den Wohnbau in der Stadt Salzburg steuern, und ob es gemeinsame oder sehr unterschiedliche Auffassungen zum geförderten Wohnbau gibt. Es gibt keine Forschungsunterlagen, die ausreichend dokumentieren, ob bestimmte Stakeholder sich in ihren Positionen nahestehen oder entgegengesetzte Interessen verfolgen. Die theoretischen programmatischen Inhalte einzelner Interessengruppen führen im geförderten Wohnbau meist zu gebauten Ergebnissen, die nach der Fertigstellung Raum für die Interpretation der Ursachen eröffnen, warum eine Bauaufgabe sich so oder anders darstellt. Die tatsächlichen Grundlagen und Kriterien der Entscheidungsträger, die die Genese von diversen gebauten Ergebnissen im geförderten Wohnbau entscheiden und so bewusst oder weniger bewusst die Stadtplanung bzw. die Stadteilerneuerung im Stadtteil Lehen beeinflussen und steuern, wurden nie wissenschaftlich bearbeitet. Aus diesem Grund wurde ein Fragebogen zu den offenen und oft sehr widersprüchlichen Problemstellungen des geförderten Wohnbaus ausgearbeitet und an die Interessengruppen des geförderten Wohnbaus (politische Parteien, Stadtplanung, Bauträger und Architekten) gesendet und danach in einer qualitativen Auswertung analysiert und zusammengefasst.

Die Stadteilerneuerung über den geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen analysiert die wichtigsten Wohnbauvorhaben der letzten 20 Jahre im Stadtteil und versucht, den Zusammenhang zwischen diesen Bauimpulsen und den qualitativ wahrnehmbaren Veränderungen bzw. Verschlechterungen aufzuzeigen. Die Projektanalysen beschäftigen sich nur mit stadtraumrelevanten Größen und Maßstäben, die



neben ihrer unmittelbar wahrnehmbaren Objektbedeutung stadtteilübergreifende Auswirkungen haben. Es handelt sich dabei um geförderte Wohnbauten mit 30 bis 650 Wohnungen, was zeigt, dass Bedeutung und Wertigkeit nicht von der Größe, sondern vom inhaltlichen Konzept abhängen, was sich erst über die Nutzungsdauer beweisen muss. Die Innovationskraft der einzelnen Wohnbauten ist sehr unterschiedlich zu bewerten und ist abhängig von den spezifischen Orten des Stadtteils, dem Kontext des unmittelbaren Umfelds und der Zielvorgaben der Bauherren und der Stadtplanung. Es handelt sich dabei um reine Wohnungsmonostrukturen, aber auch um Nutzungsmischungen mit Gewerbe, das Stadtwerkareal verfügt zudem über Bildungseinrichtungen.

Es gibt in Salzburg vier Wohnbaugenossenschaften, die alle in unterschiedlicher Form in die ausgewählten sieben analysierten Projekte involviert waren. Die meisten Projekte wurden von der Wohnbaugenossenschaft der Gswb – Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m. b. H. –, die sich im Eigentum von Stadt und Land Salzburg befindet, umgesetzt.

Die sieben Wohnbauprojekte sind (siehe Abb. 63):

1. Stadtwerkareal, Gaswerk-gasse/Strubergasse/Roseggerstraße. Wohnbau-projekt transparadiso/Vlay, Wohnbau Architekt Feichtinger, Studentenheim Architekten Forsthuber-Scheithauer, Wohnbau Architekt Podrecca, Büro-, Gewerbe- und Universitätsbauten Architekten Berger+Parkkinen, Stadtwerk-hochhaus Architekten Riepl Riepl, Wohn- und Bürobauten von Architekt Aicher ZV GmbH.
2. @fallnhauser, Ignaz-Harrer-Straße. Architekturbüro HALLE 1.
3. Parklife, Siebenstädterstraße, Architekten Touzimsky Herold & Mehlem.
4. Neue Mitte Lehen, Schumacherstraße, Architekturbüro HALLE 1.
5. Stadtpark Lehen (Green Living), Ignaz-Harrer-Straße/Guggenmoosstraße, Architekt Martin Oberascher & Partner und PLOV ZT GmbH.
6. Rauchmühle, Guggenmoosstraße, am Glankanal. Architekten Helen & Hard.
7. Strubergassensiedlung, Strubergasse/Rudolf-Biebl-Straße. Architekt W. Lank-mayer.
8. Wohnbau Ignaz-Harrer-Straße (ist ein Teil der ehemaligen Strubergassensied-lung), Architekt A. Krischanitz.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 63 Übersicht Wohnbauprojekte in Lehen  
eigene Darstellung, Fotocredits siehe Projektbeschreibungen

## 12.1 @fallnhauser, Architekturbüro HALLE 1

Grundstücksgröße	2572,76 m <sup>2</sup>
NNF Nettonutzfläche oberirdisch, inkl. Verkehrsfläche	4321,24 m <sup>2</sup>
NNF Wohnungen	2061,03 m <sup>2</sup>
NNF Nettonutzfläche TG/KG	2333,35 m <sup>2</sup>
NNF Terrassen, Balkone	932,80 m <sup>2</sup>
BGF Bruttogrundrissfläche oberirdisch	5178,81 m <sup>2</sup>
BGF Bruttogrundrissfläche unterirdisch	2541,20 m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze in Tiefgarage	55 Stk.
Anzahl Wohnungen	31 Stk.

**Tabelle 1** Projektkennzahlen @fallnhauser

Quelle: HALLE 1

Das Projekt @fallnhauser befindet sich im mittleren Abschnitt der Ignaz-Harrer-Straße auf dem Areal einer ehemaligen Autoreparaturwerkstatt. Das alte, abgerissene dreigeschoßige „Fallnhausergebäude“ war in die Blockrandstruktur der Straßenfront eingegliedert. Das westlich anschließende Bestandsgebäude aus den Dreißigerjahren ist viergeschoßig mit einem sehr steilen ausgebauten Dachgeschoß. Das östliche Bestandsgebäude ist dreigeschoßig und hat ebenfalls ein ausgebautes Dachgeschoß.

Es handelt sich um ein tiefes, von Süden nach Norden greifendes Grundstück, das im Osten winkelförmig an die Alois-Stockinger-Straße, eine Querstraße der Ignaz-Harrer-Straße, angrenzt. Die 2572 Quadratmeter große Liegenschaft bildet einen „perforierten“ Quartiershof um Einzelbebauungen in der Rossegerstraße, Hans-Sachs-Gasse und der Alois-Stockinger-Straße.







# STADTENTWICKLUNG ZEIGT ZUKUNFTSCHANCEN

## „Reale Visionen“ für Lehen und Liefering im „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße / Münchner Bundesstraße“ durch bisher nicht gesehene Potentiale



**Alle reden über Probleme. Niemand sieht die Chancen.**

Der Strukturverfall und die wirtschaftlichen Probleme der Geschäftswelt entlang der Ignaz-Harrer-Straße füllten die Schlagzeilen der letzten Jahre.

Wo aber bleiben die Perspektiven für die Zukunft? Dabei ist der Stadtbereich der Ignaz-Harrer-Straße und in seiner Verlängerung der Münchner Bundesstraße mit seiner mittlerweile schrankenlosen Verbindung in den südbayerischen Raum nicht nur für die Stadtteile Lehen und Liefering, sondern für den ganzen Zentralraum Salzburgs von enormer Bedeutung.

Aus diesen Grundüberlegungen entstand zu Jahresanfang 1996 das Projekt „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße / Münchner Bundesstraße“. Ziel ist, den Stadtteilen Lehen und Liefering durch konkrete Projektideen neue Impulse zu geben. Dafür stellen wir Flächen und Räume zur Diskussion, die man bisher als unveränderlich gesehen hat. Diese sind zum Beispiel das Stadtwerke-Areal, das Gelände der Rauchmühle sowie die riesigen Verkehrsflächen der Zollstation Richtung Freilassing.

**Organisatorisches:**

**Projektbeginn:** Februar 96

**Projektleitung:** Dipl.-Ing. Claudia Grünbichler und Dipl.-Ing. Dr. tech. Andreas Schmidbauer, Magistrat Salzburg, Abteilung 9 - Raumplanung und Verkehr

**Planungsraum:** Bereich entlang des Straßenzuges Ignaz-Harrer-Straße / Münchner Bundesstraße

**Motto:** Lehen & Liefering. Ideen für die Zukunft.

**Art der Vermittlung:**

- audiovisuelle Darstellung durch einen Film
- Ausstellung im betroffenen Gebiet
- Diskussionsforum und Website im Internet



Initiiert von **Rauchmehl**



Abbildung 64 Stadtentwicklung Lehen und Liefering  
Quelle: HALLE 1

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Das stadtplanerische Konzept (Stadt Salzburg, Mag. 9. Abteilung Raumplanung und Verkehr) sah vor, das Fallnhauserareal „zu einem anspruchsvollen Neubau mit attraktiven Geschäften, Cafés und umgebendem Fußgängerbereich; zu einem Blickfang in der Ignaz-Harrer-Straße“ zu machen, für den funktionalen Zusammenhang zum Stadtwerkareal sollte laut der Stadtplanung der Straßenraum mit „gestalterischer Pflasterung und Bodenleuchten aufgewertet“ werden.

Der Entwurfsbericht der Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang führt aus: „Das Projekt Fallnhauser im Salzburger Stadtteil Lehen wurde als Modell für die Integra-



Abbildung 65 @fallnhauser  
Quelle: HALLE 1

tion neuer Wohn- und Arbeitsformen in einer vom schleichenden Verfall bedrohten urbanen Landschaft konzipiert. Insbesondere die einst mittelständische Wohn- und Geschäftslage an der Ignaz-Harrer-Straße leidet unter dieser Abwärtsschraube. Leere Geschäftslokale, sinkende Wohnqualität und die spürbare Enthaltbarkeit bei Investitionen prägen daher heute das Erscheinungsbild. Der Bauteil 1 an der Ignaz-Harrer-Straße hat die Merkmale eines gläsernen, transparenten, innerstädtischen Geschäftshauses, welches an die guten Zeiten dieser Einkaufsstraße erinnert und daran anknüpft.“

#### Das Projekt:

Das Projekt @fallnhauser des Architekturbüros HALLE 1 ist ein äußerst innovatives Konzept einer Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen und der Vernetzung beider Nutzungen in einem strukturierten städtebaulichen Konzept. Die urbane Mischnutzung im Dialog des Projekts wurde mit einem Team von Soziologen (wohnbund:consult) zunächst als Studie für die Wohnbaugenossenschaft Die Salzburg ausgelotet. Die Wohnformen von Arbeiten und Wohnen waren so ausgelegt, dass sich gerade junge Familien davon angesprochen fühlen und dadurch ein Zuzug in den Stadtteil erfolgen sollte, dies sollte zu einer urbanen Bevölkerungsmischung im Stadtteil Lehen führen. Eine alters-, einkommens- und bildungsdurchmischte Bevölkerungsschicht ist eines der primären Ziele der Stadtteilerneuerung (siehe Kapitel 4).

Der in die Blockrandbebauung zur Ignaz-Harrer-Straße integrierte Gewerbe- und Bürobauteil 1 (siehe Abb. 66) öffnet sich nach Norden in einer 90-Grad-Drehung zu einer „fingerartigen“ Punkt- und Zeilenstruktur mit dazwischenliegenden lärmgeschützten Höfen. Die neuen Bauwerksimplantate verknüpfen sich mit dem Freiraum des Gesamtquartiers, die vertikalen Erschließungszonen befinden sich in den Gelenken der einzelnen Bauteile.

Der Bauteil 1 orientiert sich direkt zur Ignaz-Harrer-Straße im Süden und bildet somit das „Gesicht“ zur Stadt. Eine vertikal strukturierte gläserne Membran über sechs Geschoße mit einem zurückspringenden fünften Geschoß bildet einen maximalen Kontrast zu den Bauwerken des 19. und 20. Jahrhunderts mit ihren verputzten Lochfassaden. Hinter der Glasfassade treten die Erdgeschoßzone und die eingehängte Galerieebene mit einem innenräumlichen „Knick“ (Einbuchtung) zurück, laut Architekten soll dies den Eindruck erzeugen, dass sich der Gehsteig visuell verbreitert. Der Hauptzugang zu den Bauteilen 1 und 2 erfolgt mittig der Ignaz-Harrer-Straße in Form einer halböffentlichen innenräumlichen Passage, also teilt in der Mitte die zweige-

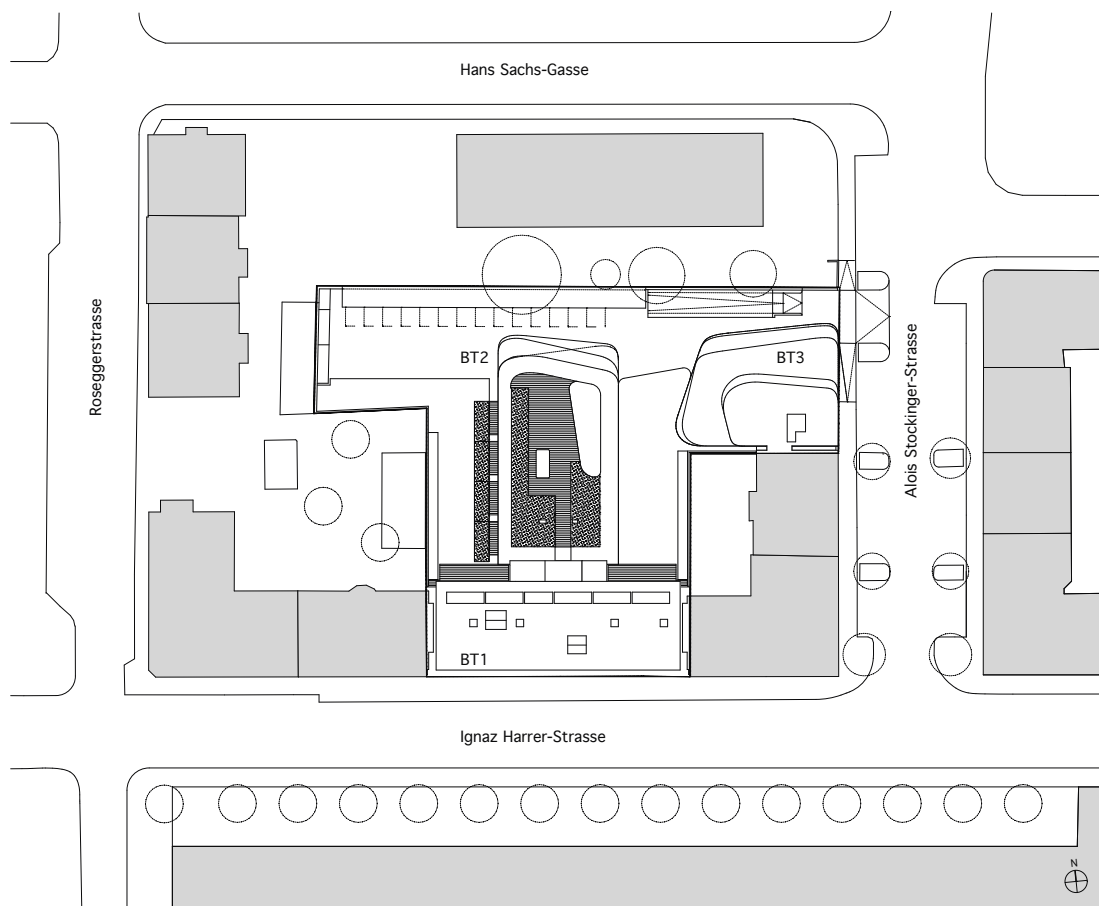


Abbildung 66 @fallnhauser Lageplan  
Quelle: HALLE 1



schoßige Gewerbezone und führt zum Treppenhaus in der Gebäudefuge. Der Eingang der Wohnungen über die Ignaz-Harrer-Straße ist ein bewusstes konzeptionelles Zeichen für die gedankliche Absicht einer Verbindung der privaten Wohnnutzung mit dem öffentlichen Raum. Über der loftartigen Geschäftszone befinden sich auf zwei Ebenen Dienstleistungsgeschoße mit verglasten Pufferräumen (Schallschutz) in Richtung Ignaz-Harrer-Straße. Darüber liegen ein nach Norden zurückgesetztes Geschoß, eine Fassadeneinschnürung (Hals) in Form einer Terrasse und darüber ein verglastes Geschoß (laut Architekten „schwebende Box“).

Das fünfte und sechste Geschoß dient der Nutzung Arbeiten und Wohnen und verwendet die Dachebene des viergeschoßigen Bauteils 2 als Freibereich. Hier befindet sich auch ein kleines Wasserbecken auf der Dachterrasse (siehe Abb. 67).

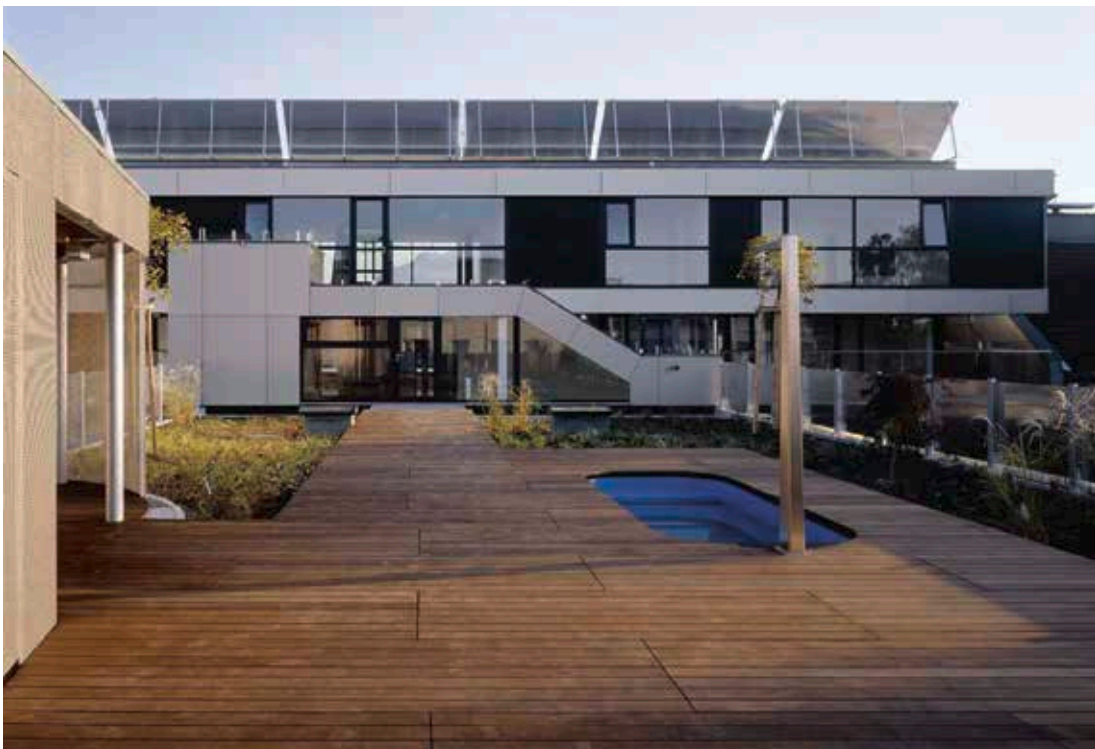


Abbildung 67 @fallnhauser Dachebene  
Quelle: HALLE 1

Die beiden finger- bzw. kammartigen Wohnbaukörper der Bauteile 2 und 3 (siehe Abb. 66) mit Ost-West-Ausrichtung orientieren sich zu den halböffentlichen, schallgeschützten Innenhöfen und zeigen vorbildlich einen Lösungsansatz für urbanes Wohnen. Dabei wird die Maßstäblichkeit und die Individualisierung von Architektur in ihrer bauplastischen Ausformulierung als neue „Stadtteilmarke“ (Branding) besetzt und unterstreicht die Adressbildung des prototypischen städtischen Wohn- und Arbeitsquartiers.

Der Umgang mit Volumen und Dichte wird vor allem im Hofbereich durch in die Höhe zurückgestaffelte Bauteile umgesetzt.

Die umlaufenden Privatterrassen der Bauteile 2 und 3 sind in der Tiefe funktional mit einer großen Freiraumtiefe durch die zurückspringenden Bauteile konzipiert und bieten zu den oft sehr knapp bemessenen Innenräumen eine großzügige Freiraumdehnung, wie man sie kaum im geförderten Wohnbau findet.

Die auskragenden Terrassenplatten über den Freibereichen schaffen eine gute Verschattung in den Sommermonaten und auch einen Wetterschutz und eine bauseitige Verschattung der großen Glasfassaden der Wohnungen.

Der westliche Bauteil der Hofbauteile (Bauteil 2) hatte zunächst wie der östliche Bauteil an der Alois-Stockinger-Straße in der Erdgeschoßebene eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zugunsten einer Wohnnutzung verändert wurde. Die erdgeschoßigen Gartennutzungen der Wohnungen im Bauteil 2 werden mit pflanzlichem Sichtschutz zu den Hartflächen des Hofes und der Freistellplätze geschützt, es entsteht eine städtische Privatsphäre im halböffentlichen Raum.

Der Bauteil 3 an der Alois-Stockinger-Straße übernimmt die Überleitung zwischen der Verkehrsfläche und dem Hofraum und hat im Erdgeschoß eine Bürofläche mit

darüber befindlichen unterschiedlichen Wohnungstypologien. Das vertikale Erschließungssystem des Bauteils 3 ist direkt an ein südliches Bestandsgebäude angebaut.

Die beiden hofseitigen Wohnbauten eröffnen den architektonischen Diskurs einer Stadtvillentypologie, eine Aufwertung und Gegenmaßnahme eines „schleichenden Verfalls“ und Leitbild für weitere Stadtteilerneuerungsmaßnahmen in der Stadt Salzburg.

Die Fassadengestaltung in angemessener, aber für den Stadtteil völlig neuer Konzeption und Materialität zeigt zukunftsweisend den Standpunkt des baukünstlerischen Stadtdiskurses.

### Zusammenfassung Projekt @fallnhauser

Diese wohlgemeinten und bemühten zitierten Postulate des Architekturbüros HALLE 1 aus der Entwurfsbeschreibung mit ihren kontextuellen, narrativen anknüpfenden Vergangenheitsbildern der Ignaz-Harrer-Straße zeigen die konzeptionelle und programmatische Ausrichtung des Projekts aus städtebaulicher Sicht. Der Versuch einer architektonischen Antwort auf die städtebaulichen Problemstellungen, dargestellt in der „Abwärtsschraube“ des Straßenzugs als ehemalige Einkaufsstraße, zeigt die engagierte Ausrichtung und die inhaltliche Zielsetzung des Projekts. Die Architekten wollen ein Zeichen gegen den Verfall setzen und erkennen zu Recht die Notwendigkeit einer Aufwertung der Ignaz-Harrer-Straße, die mit einer öffentlichen Geschäftsnutzung in einer neuen „gläsernen“ Architektursprache zunächst als kontextuelle Antithese einschreitet. Die Architekten wollen einen Beitrag zur Lösung der Gesamtprobleme im Stadtteil leisten und operieren gezielt mit der Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen im @fallnhauser. Der individuelle Baustein zeigt präzise die notwendige „Stadtteiltherapie“ vonseiten der Architektur und des Städtebaus, kann

aber natürlich nicht die bestehenden Probleme hinsichtlich der Verkehrsbelastung in der Ignaz-Harrer-Straße und der Sogwirkung der peripheren Einkaufszentren lösen. Das bleibt ein übergeordnetes, noch zu lösendes Problem der vergangenen und zukünftigen Stadtplanung.

Die Architekten von HALLE 1 haben sich auch nicht angemaßt, mit ihrem Projekt mehr zu leisten als einen konzeptionellen „Baustein“ für einen speziellen Ort, und geben eine präzise Antwort, wie die Probleme an diesem Ort gegenwärtig und zukünftig zu lösen sind. Architektur wird im @fallnhauser ein gesellschaftlich wirksames Instrument, das ähnlich wie bei einem operativen Eingriff in ein neues Stadtgewebe implantiert wird und therapeutische Heilungsprozesse auslöst. Ein kleiner Eingriff dieser Form reicht aber für die Genesung der umfassenden Probleme des Stadtteils Lehen nicht aus, es benötigt eine Verkettung mehrerer Projekte, ihrer Freiräume und vor allem Verbesserungen der Verkehrssituation (siehe Kapitel 4).

Das Projekt @fallnhauser des Architekturbüros HALLE 1 in Zusammenarbeit mit dem wohnbund:consult realisierte eine zukunftsweisende Stadtplanungsmethodik und zeigt im Ergebnis die soziale Aufgabenstellung für Planungen einer zukunftsorientierten Stadtplanung. Der Stadtbürger, der Bewohner der Stadt wird immer noch von oben bzw. von Kapitalabsichten beherrscht, es handelt sich um hierarchische Strukturen, fern einer demokratischen Planungskultur. Henri Lefebvres Aussage der „wohlmeinenden Architekten“ (Lefebvre, *Das Recht auf Stadt*, 2016) in gesellschaftspolitischen Planungsprozessen, die soziale Prozesse beeinflussen und gestalten wollten, trifft auch auf @fallnhauser zu und zeigt, dass Architekturkonzepte mit programmatischer Ausrichtung das Salz in der Suppe der Stadt sind. Die Wahrung der gesellschaftlichen Verpflichtung der Architekten, nämlich soziale gesellschaftspolitische Interessen zu unterstützen, für die Interessen der Bürger einzutreten und Lösungen anzubieten, ist die wohl wichtigste ethische Haltung des Berufsstands der Architekten, was bei diesem Projekt offensichtlich gelungen ist.

Das Projekt @fallnhauser ist ein vorbildliches konzeptionelles und architektonisches Werk, das bis jetzt weit unterm Wert verstanden wird. In Anbetracht des geringen Baubudgets der Wohnbauförderung ist die hohe Qualität der Architektur und Ausführung hervorzuheben. Hier ist auch die herausragende Haltung der Wohnbaugesellschaft Die Salzburg zu betonen, die mit diesem Projekt sicherlich einen ungewöhnlichen wirtschaftlichen Grenzgang gemacht hat und engagierte, hervorragende Architektur unterstützte und umsetzen ließ.

Das Projekt @fallnhauser zeigt die internationale Dimension von Architektur und Städtebau, weit über dem lokalen Niveau des üblichen Salzburger Architekturschaffens. Es beweist, dass eine direkte Beauftragung eines Architekturbüros, ohne Mitwirken und Qualitätskontrolle des Gestaltungsbeirats, höchste Qualität möglich macht.

## 12.2 Das Stadtwerkareal

### Der Bauplatz:

Das im Süden des Stadtteils Lehen gelegene Areal des Stadtwerks befindet sich in unmittelbarer Nähe zum nördlichen historischen Stadtkern Mülln (Altstadtzone 1). Das Gelände wird durch die Eisenbahnlinie Salzburg–München im Süden von der Altstadt getrennt, liegt in unmittelbarer Nähe zur Salzach (Luftlinie 200 Meter) und wird nördlich von der Ignaz-Harrer-Straße begrenzt. Das Areal des Stadtwerks ist an der Schnittstelle zum UNESCO-Weltkulturerbe Stadt Salzburg gelegen. Südwestlich des Planungsfelds Stadtwerkareal befindet sich das Uniklinikum Salzburg – Landeskrankenhaus unmittelbar am Bahndamm, auf der gegenüberliegenden Seite der

Strubergasse ist die Paracelsus Medizinische Privatuniversität angesiedelt. Die Liegenschaft ist in direkter Nähe zu den gut ausgebauten Fahrradwegen entlang der Salzach und ist bestens an den öffentlichen Verkehr – S-Bahn und Obusnetz – angeschlossen. Der Autobahnknoten Salzburg-Mitte ist über die Ignaz-Harrer-Straße und die Münchner Bundesstraße leicht erreichbar.

Beim Stadtwerkareal in Lehen und der Riedenburkaserne in Maxglan handelt es sich um die zentralsten und hochwertigsten Liegenschaften in der Stadt. Der Verwertung des Grundstücks wurde schon in den Neunzigerjahren von der Stadtplanung und der Politik ein hoher Stellenwert beigemessen, das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Salzburg 2007 enthält Vorgaben zur Entwicklung des Areals und stadtplanerische Vorgaben zur Vernetzung der Liegenschaft im Stadtteil.

Das Stadtwerk Lehen wurde fast 150 Jahre lang zur Energieversorgung der Stadt Salzburg genutzt. 1957 wurde ein erstes Gaswerk errichtet, in welchem zuerst aus Torf, dann aus Braunkohle und ab 1875 aus Steinkohle Gas erzeugt wurde. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden Teer- und Ammoniakgruben für die Rückstände aus der Gasproduktion angelegt, die bis zur Umstellung der Gasproduktion auf Flüssiggas benötigt wurden. Ab 1980 wurden die Produktionsanlagen abgebaut, da die Energieversorgung auf Erdgas umgestellt wurde. Ab 2000 plante die Salzburg AG, Eigentümer des Geländes, eine Verwertung und Nachnutzung, wofür das kontaminierte Erdreich bis in eine Tiefe von acht Metern abgetragen und entsorgt werden musste. Die Kosten dieser Sanierung finanzierte zu 80 Prozent die Kommunalkredit Public Consulting GmbH aus Mitteln des Altlastensanierungsfonds, den Rest die Salzburg AG.

Das ökologische Konzept des Stadtwerkareals zeigt einen weiteren engagierten Beitrag der Stadtteilerneuerung durch wiedererneuerbare Energie, die über die Wohnbauförderung und ein spezielles EU-Förderungsprogramm umgesetzt werden kann.

te. Das ökologische Programm war Teil des EU-Projekts „Concerto II – Green Solar Cities“ mit Niedrigenergiehausstandard, einer Großsolaranlage mit einem Warmwasser-Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von 200.000 Litern, effizienter Energieverteilung im Mikronetz und einer 500 Quadratmeter großen Photovoltaikanlage.

### **Das kooperative Verfahren des Stadtwerkareals und die einzelnen Realisierungswettbewerbe:**

Für das Stadtwerkareal wurde 2005, erstmalig in der Stadt Salzburg, mit einem moderierten, kooperativen städtebaulichen Planungsverfahren als Initialzündung für die komplex erwarteten Planungsprozesse begonnen. Ein Teilergebnis des Workshop-Prozesses des moderierten Verfahrens war die Erkenntnis, die weiteren Planungsabsichten in einem nachfolgenden zweistufigen Wettbewerbsverfahren für den Wohnbau und einem einstufigen Wettbewerbsverfahren für den Gewerbebau vertiefen zu wollen.

Im ersten Wettbewerbsverfahren sollten weitere städtebauliche Analysen und Konzeptionen für das gesamte Planungsareal, den Wohnbau und die Tertiärnutzung erarbeitet werden, um aus dieser städtebaulichen Konzeptarbeit Teilnehmer für das Verfahren des geförderten Wohnbaus herauszufiltern. Im zweiten Wettbewerbsverfahren sollten das Leitprojekt für den geförderten Wohnbau und nach Möglichkeit weitere Planer für die Teilrealisierungen gefunden werden. Diese drei vorgeschalteten Planungsprozesse waren somit die Voraussetzung für den Realisierungsabschnitt der ersten Bauetappe des geförderten Wohnbaus und der Tertiärnutzung. Die Bauherren des geförderten Wohnbaus, die Wohnbaugenossenschaften Gswb und Heimat Österreich, waren schnell gefunden, sie sollten je 50 Prozent des geförderten Wohnbaus errichten.

Das moderierte Verfahren arbeitete zunächst prozessbegleitende Ergebnissequenzen aus den Workshop-Verfahren heraus und definierte die Planungsziele und Qualitätskriterien als Grundlage für die nachfolgenden Wettbewerbsstufen.

Zielvorstellungen waren räumliche Dichte, Funktionsdichte, Diversitätsdichte, Lebensdichte, Stadtdichte, Wissensdichte, räumliche Verdichtung, Interaktionspotenziale mit der Stadt, urbanes Milieu, kurze Wegverbindungen, ökologische Aspekte, urbane Vielfalt, hochwertige soziale und öffentliche Freiräume, Nutzungsdiversität in Form einer öffentlichen Sockelzone und eine Aufwertung des Stadtteils.

Diese urbanen Kriterien sind zeitgemäße Zielsetzungen einer europäischen Stadtentwicklung bzw. Kriterien für die Stadteilerneuerung, einer „inneren Peripherie“ (siehe Kapitel 5) und Stadteilerneuerung (siehe Kapitel 4) und sollten die monofunktionale Ausrichtung eines weiteren Wohnprojekts im städtischen Kerngebiet verhindern.

Neben der Neuen Mitte Lehen (ehemaliges Fußballstadion) und dem Mercedesareal (Parklife) wies das Stadtwerkareal das größte Potenzial für eine Stadteilerneuerung aus. Für die Neue Mitte Lehen stand zum Zeitpunkt des moderierten Verfahrens zum Stadtwerkareal der Wettbewerbsgewinner, das Architekturbüro HALLE 1, bereits fest, das Projekt befand sich in der Bauphase (siehe Kapitel 12.3).

Während der Planungsphase des Stadtwerkareals wurden an der Südgrenze des Stadtteils zwei S-Bahn-Haltestellen (Mülln-Altstadt und Aiglhof) errichtet, was eine hervorragende Anbindung des Stadtwerkareals an den öffentlichen Verkehr gewährleistete. Die anschließende Skizze (siehe Abb. 68) ist den Einreichunterlagen der Wettbewerbssieger transparadiso mit Bernd Vlay in der Einreichung für den Otto-Wagner-Städtebaupreis entnommen und zeigt die drei wichtigsten Entwicklungsgebiete (Stadtwerkareal, Mercedesgründe, Neue Mitte Lehen) im Stadtteil Lehen, ihre Distanzen und die Wichtigkeit der Vernetzung im Stadtteil.



# LEHEN QUERLESEN

**Lehen**, einer der urbansten Stadtteile Salzburgs, greift seit 2012 nach dem 2. Weltkrieg entstanden, immer schon unter seinem Wert und seinen Qualitäten diskutiert, **am Anfang der 90er Jahre wieder in die Schlagzeilen**.

Seine **zentrale Achse, die Ignaz-Harrer-Straße** mit einer ausgeprägten Geschäftswelt war und ist **vom Verfall bedroht**, was in erster Linie an den massiven Belastungen des überbordenden Verkehrs der Bundesstraße 1 liegt.

Aufgrund dieser Problematik erhielt die Stadtentwicklungsplanung **1998** den Auftrag mit dem Projekt **Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße / Münchner Bundesstraße** Chancen und Entwicklungspotentiale aufzuspüren, um aus dem Verfall einen neuen Aufbruch zu initiieren. Drei der in diesem Projekt festgemachten **Schwerpunktbereiche** liegen im unmittelbaren Nahbereich der Ignaz-Harrer-Straße. Es sind dies das sogenannte **Fallhausareal**, das Gelände der ehemaligen **Stadtwerke** und das alte **Fußballstadion**. Dazu kommt das neue Seniorenzentrum am ehemaligen **Mercedesareal**.

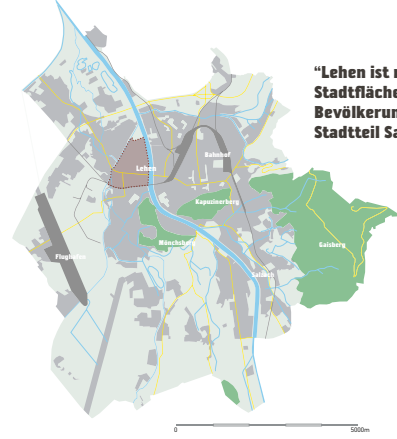
**Heute**, neun Jahre später, ist der Neubau für das **Fallhausareal fertig**. Als modernes architektonisches Zeichen mit vielfältigen Nutzungen ist es der erste neue Impuls für den Stadtteil. Die konkrete Projektentwicklung für das **Stadtwerkareal** ist in der **Endphase** und am alten Stadionareal ist die **„Neue Mitte Lehen“** im Entstehen. Das prämierte Projekt bringt die neue Stadtbibliothek, Besonderheiten wie einen Salzburger Nachmarkt, Wohnraum, Dienstleistungseinrichtungen und großzügige, öffentliche Räume und Grünanlagen.

Der intensivste Wunsch seitens der in die Jahre gekommenen Bevölkerung nach einer **Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren** wird auf dem Stadionareal nicht verwirklicht, allerdings in unmittelbarem Nahbereich durch die Umsetzung des Mercedesgebietes an der Baben-stadterstraße, wozu ebenfalls schon über EUROPLAN ein Wettbewerb durchgeführt wurde. Dieses Projekt steht derzeit **vor der Baueinrichtung**.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des Projektes „stadtwerk.lehen“ gab und gibt es **intensive Kontakte mit der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft** und wird nun mit einem **sozialkulturellen Prozess** begleitet. Im hier entstandenen „neuen“ Stadtteil, mit seiner urbanen Qualität sollen ebenso **modellhafte Wohnformen** Platz finden und wird dieses Projekt auch über das EU-Projekt „concerto“ gefördert.

Der Grundgedanke aus dem ursprünglichen Projekt „Entwicklungskorridor“, und zwar den Stadtteil Lehen erneuern und beleben, ist nun tatsächlich im Entstehen und das **innerhalb eines Zeitraumes von nur neun Jahren**.

Stadtrot. Johann Padutsch



**„Lehen ist mit 2% der Stadfläche und 12% der Bevölkerung der dichteste Stadtteil Salzburgs.“**

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**3 SPECIFISCHE STRATEGIEN DES ÖFFNENS - PRODUKTIV DIALOG**

Gemeinsamer Nenner der drei Projekte ist ihre jeweils spezifisch angelegte Strategie der Öffnung. Dabei nimmt jedes Projekt eine „strategische Umwertung“ lokaler Qualitäten vor, um als Magnet einen produktiven Dialog zwischen latenten Potenzialen und neuem Impuls aufzubauen.

**1. Stadion Lehen -> Neue Mitte Lehen**  
„Feld mit Skybar“  
vom spezialisierten Sportfeld zum öffentlichen Feld

**2. Mercedes Siebenstädterstraße -> Parklife**  
„typologische Transformation“  
das Element der Grenze - die Hecke - als Programm der Öffnung

**3. Stadtwerkareal -> Stadt-Werk-Lehen**  
„programmatische Bänder“  
Freiräume als infrastrukturelle Strips für die Öffentlichkeit

Das **Öffnen der Enklaven** über den produktiven Dialog ist zentrales urbanistisches Instrument. Seine Programmatik übersetzt die Zwischenraum-Dimension der Nachkriegsmoderne mit einer **Integrativen urbanistischen Erneuerung** und adressiert auch soziale und ethnische Polarisierungen, die nicht zuletzt im **Konflikt zwischen Erneuerung und Erhaltung** oder in der Strategie der **Antidominanz** unterschiedlicher Generationen sichtbar werden. Diese urbanistische Syntax reiche von **typologisch-räumlichen Strategien** über **integrative Nutzungsszenarien** bis zu eigenen entwickelten **Akteurmodellen** (BU, Land, Stadt, Bezirk), die sich ihre **Quartiersentwicklung** für den öffentlichen Raum,ologischen Fragestellungen und Beschäftigung, bzw. **Umgestaltungsszenarien** differenziert ausmischen. Die **drei programmatischen Felder** spielen untereinander neue Westrecken, Haltpunkte, Freiräume und Nutzungsangebote auf. **das: RaumWerkLehen**

**1 NEUE MITTE LEHEN / Offenes Feld + Skybar**  
2-stufiger Wettbewerb 2002-2003 / Umsetzung seit 2004

**Strategisches Programm:**  
Mit aus Öffnen von Institutionen, sozialen/kommerziellen Einrichtungen und Wohnen

**Nutzungen:**  
Dienstleistungszentrum mit Gastronomie und Handelsbetrieben in Verbindung mit der Stadtbibliothek, Seniorenzentrum, Veranstaltungsbereich, 48 Mietwohnungen, Beschäftigungsprojekt

**2 PARKLIFE / Typologische Transformation**  
Europäer Wettbewerb 2002-2003 / Umsetzung 2007-2009

**Strategisches Programm:**  
Neue Wohncharakteristika des Wohnens

**Nutzungen:**  
Seniorenzentrum 90 Betten, betreubares Wohnen 20 Einheiten, 60 Wohnungen, Supermarkt

**3 STADTWERKLEHEN / Programmatische Freiraumbänder**  
3-stufiger Wettbewerb / mit vorgeschaltetem Masterplan 2006 / Umsetzung 2007-2011

**Strategisches Programm:**  
städtischer Wohnmix / spezialisiertes Arbeiten / Forschung / Kultur

**Nutzungen:**  
340 Wohnungen, Studentenwohnheim, Science-Park / sozialmedialer Campus, Creative Industries, sozio-kulturelle Einrichtungen, NGOs

**Neue Strategien für die Ignaz-Harrer-Straße - Fallbeispiel Fallhausareal**

**Schickal historischer Einfahrtsrampen**  
Die Ignaz-Harrer-Straße steht vorübergehend für das Schickal der Einfahrtsrampen in historischen Gassen.

Sie fungiert primär als überleitende Verkehrsinfrastruktur, deren Erneuerung zu einem zeitgemäßen urbanen Biotop nicht „direkt“ möglich ist:

**#FALLHAUSER / wohnen.arbeiten.freizeit**

**#FALLHAUSER / wohnen.arbeiten.freizeit**

Direktbeauftragung nach Workshop / Umsetzung 2004-2008

**Strategisches Programm:**  
Integration neuer Wohn- und Arbeitsformen

**Nutzungen:**  
Geschäftsbereich, Büro, 31 Wohnungen

- kein Zugriff auf längere, kontinuierliche Straßenschnitte (parzelliertes Privatgenietum entlang der öffentlichen Straße)  
- und damit keine Möglichkeit, Bewohnern in größerer Abschnitten zu erneuern  
- Unverhältnismäßigkeit zwischen dem Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs (Durchgangsverkehr)  
- und anderen Straßennutzungen (technisch Sehenswürdigkeit/Drive-In, Fußgänger, Radfahrer, Plätze, Bänke, Entree)

**#Fallhausareal - punktuelle Integration**  
Dem neuen Ausgangspunkt eines querlaufenden Raumes folgt, dass die Ignaz-Harrer-Straße über eine Strategie der „punktuellen Integration“ neu mit Lehen verknüpft werden.

Die Fallhausareal zeigt die Konsequenz des Lehen Raumes, indem es dominiert, wie die Ignaz-Harrer-Straße über eine querlaufende, mit der Teile des Bezirks kommunizierende Struktur punktuell erneuert werden kann. Diese Struktur korrespondiert mit dem neuen Freiraumnetz und stärkt den Megaloma der 3 programmatischen Felder.

**HALLE 1**  
Arch. Di. Bernhard Salzer + Arch. Di. Heinz Lang  
5020 Salzburg

**touzimsky herold architektur in kooperation mit wolfram mehlem**  
Map. arch. Daniela Herold + Arch. Map. arch. Rolf Touzimsky + Map. Arch. Wolfram Mehlem  
4020 Linz

**transparadiso**  
Dem. arch. Barbara Helwig + Arch. Di. Dr. Paul Rajkovic + Di. Bernd Vay  
1020 Wien

Abbildung 68 Entwicklungsgebiete Lehen  
Quelle: HALLE 1 & transparadiso

Ob es gelungen ist, durch die Einbindung verschiedener städtischer Stakeholder im kooperativen Verfahren der Planungsprozesse im Stadtteil Lehen Akzeptanz zu finden oder diese nur eine gewisse öffentliche Aufmerksamkeit für die Planungsabsicht hervorrief, bleibt ungeklärt. Es steht fest, dass es sich jedenfalls um einen neuartigen Planungsprozess in der Stadt Salzburg handelte. Ob die Interessen der zukünftigen Bewohner, Menschen, die bereits im Stadtteil lebten oder Mieter im Stadtwerkareal werden sollten, berücksichtigt wurden und ob diese meist schweigende, nicht befragte Gruppe, vertreten durch die zwei Wohnbaugenossenschaften, gehört wurde, ist fraglich.

Die im Rahmen der vorliegenden Forschungsarbeit durchgeführte Gruppendiskussion mit Bewohnern des Stadtteils Lehen (Kapitel 19.1.6) zeigt deren hohe Erwartung an die Einbindung in stadtplanerische und architektonische Planungsprozesse, die von den Stakeholdern offensichtlich bewusst übersehen worden war. So war das „kooperative Verfahren“ bei Nichtbeteiligung der Gruppe der Bewohner ein eingeschränkter demokratischer Prozess. Das kooperative Verfahren war kein partizipatorisches Planen, sondern ein gruppendynamischer Erkenntnisgewinn in mehreren Workshop-Veranstaltungen.

*„Wenn es so ist, dass die Investoren das soziale Dazwischen nicht einbinden, sondern umgekehrt ihre Investitionen an seine Stelle setzen, dann ist das Modell in seiner kulturellen, und damit letztendlich auch politischen, Hegemonieentfaltung abhängig davon, wie viel und wie lange es Zustimmung binden kann“ (Hoffmann-Axthelm, Die Rettung der Architektur vor sich selbst, 1995, S. 61).*

Reinhard Seiß schreibt in seinem Buch „Wer baut Wien“ (Seiß, 2008) über das öffentliche Bewusstsein für die Mechanismen der Stadtplanung, ähnlich wie Johannes Voggenhuber mit dem „Berichte an den Souverän“. Diese Werke wecken nur bei einer speziellen Bildungsschicht Interesse. Die unmittelbar betroffenen Stadtbewohner

lesen kaum Bücher über Stadtplanung oder Bürgerbeteiligungsprozesse. So war es nicht möglich, Bewohner dafür zu gewinnen, Fragebögen für die qualitative Inhaltsanalyse zum geförderten Wohnbau im Rahmen dieser Forschungsarbeit auszufüllen. Die fehlende Resonanz führte schließlich zu einer gelungenen Gruppendiskussion mit fünf Bewohnern, die zu vereinfachten Fragestellungen zum Stadtteil, der Bodenpolitik und der Stadtplanung Stellung bezogen haben.

Viele Bewohner des Stadtwerkareals sind von Fragestellungen zur Stadt, zur Stadtplanung, zur Bodenpolitik und zum Wohnbau zunächst völlig überfordert und sprachlos. Die Gruppendiskussion der Forschungsarbeit zeigte aber im Gesprächsverlauf eine analytische durchdachte Wahrnehmung von stadtplanerischen Inhalten, die präzise den Ist-Zustand interpretierte und auch Lösungsansätze für Verbesserungen darstellte. Das öffentliche Bewusstsein für stadtplanerische Inhalte fehlt sicherlich nicht allen Laien und Stadtbewohnern, doch fehlt die Bereitschaft, die Meinung kundzutun. Seiß schreibt zu dieser Thematik: *„Wer baut Wien?’ hat zum Anliegen, öffentliches Bewusstsein für die Mechanismen der Stadtentwicklung zu schaffen: als Basis für eine von weiten Teilen der Gesellschaft getragene Urbanismuskritik, an der es in dieser Stadt, ja in ganz Österreich schmerzlich fehlt“* (Seiß, 2008, S. 15).

Der Moderator des kooperativen Planungsverfahrens, Architekt Max Rieder, war auch derjenige, der die Initialzündung für das Projekt gab und die zukünftigen städtebaulichen, strategischen und verfahrenstechnischen Grundlagen in einem „Masterplan“ zusammenfasste, damit die Wettbewerbsteilnehmer auf den herausgeschälten kontextuellen Planungsinhalten aufbauen konnten. Die wichtigsten Rahmenbedingungen des ersten „Masterplankonzepts“ (Text und Zeichnungen als Zusammenfassung des kooperativen Verfahrens) waren Varianten und Rahmenbedingungen von Bebauungsdichte, Höhenentwicklung, interner Wegführung und Anknüpfungspunkten zum Stadtteil und Freiraumqualitäten, Milieubeschreibungen und ihre Verortungen auf dem Grundstück und die urbane Sockelzone.

Die beiden Zeichnungen (siehe Abb. 69) veranschaulichen den Masterplan und das Freiraumkonzept von Max Rieder für die Wettbewerbsverfahren zum Stadtwerkareal.

Der Masterplan von Max Rieder legte die geografische Lageposition der gemischten Nutzung des geförderten und des freifinanzierten Wohnbaus sowie des gewerblichen Anteils fest. Die in Abb. 69 rechts ersichtliche Grafik zeigt Grün- und Freiräume und die Durchwegung im Areal. Die Erhaltung des aus den Sechzigerjahren stammenden Hochhauses und der Freyvilla (1750) waren weitere prozessbedingte Vorgaben für die späteren Wettbewerbsauslobungen. Das Stadtwerkareal sollte sich als Marke (Branding) eines zukünftig diversen Stadtquartiers herauskristallisieren, das



transparadiso, 12.12.2016

Abbildung 69 Masterplan und Freiraumkonzept Max Rieder  
Quelle: transparadiso

neue Quartier sollte durch seine Strahlkraft eine Stadteilerneuerung in Lehen bewirken. Dass einzelne Vertreter der Beamtenschaft, von Kultur- und Sozialeinrichtungen, die nur eingeschränkt als Vertreter der Stadtteilbevölkerung bzw. des Stadtteils gesehen werden können, im vorbereiteten Planungsprozess einbezogen wurden, war eine vorsätzliche Einschränkung und eine bewusste Planungsstrategie des moderierten Verfahrens.

Die Stadtsoziologin Martina Löw spricht von der „Eigenlogik von Städten“ als eine strukturell verankerte „Sinnprovinz“ (Löw, Raumsoziologie, 2015). Die Erkenntnisse des kooperativen Verfahrens sollten diese „Sinnprovinz“ Lehen und Stadtwerkareal



Masterszenario Max Rieder →

darstellen. Potenziale einer Stadtquartiersentwicklung mögen für Laien (Bewohner) oft unverständlich und für viele nicht von Interesse sein.

Das moderierte Verfahren war ein Prozess, der viele Planungsinhalte erst schrittweise ersichtlich machte. Das Nichteinbeziehen der Bevölkerung und ihre Vertretung durch institutionelle Gruppen war für das Gelingen des Planungsprozesses ein bewusst gewähltes Risiko.

*„Eine nicht auf die Zukunft vorbereitete Bevölkerung wird die von der Technokratie eingerichtete neue Maschinerie nicht nur nicht zu bedienen wissen, sondern ihr feindlich gegenüberstehen. Demgegenüber ist jede möglichst frühe Aufklärung, und jede frühe Entgegennahme des Willens der Bevölkerung wünschenswert“* (Burckhardt, Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch, 2014, S. 70). Dieser Aussage Lucius Burckhardts ist nichts hinzuzufügen.

Johannes Voggenhuber sieht in einem *„demokratischen Planungsansatz“* die Gültigkeit von Fachmeinungen des Gestaltungsbeirats (Voggenhuber, 1988, S. 136–148) und anderer Fachleute.

Voggenhuber interessierte nicht wirklich, was die Bürger über die Stadtplanung und Architektur denken bzw. wie sie Planungsabsichten beurteilen. Grundsätzlich stellt sich die Frage, wie und in welcher Form komplexe Planungsaufgaben mit der Bevölkerung durchgeführt werden können, wie man die Bevölkerung dazu motivieren kann, an Planungsprozessen teilzunehmen, und wie man die gewonnenen Ergebnisse besser transparent machen kann. Hegt man hinsichtlich der Sinnhaftigkeit von partizipatorischen Planungsprozessen Zweifel, sollte man sie nicht als *„demokratische Planungskultur“* darstellen. Es bleibt offen, ob Stadtplanung über die Köpfe der Bevölkerung hinweg oder mit der Bevölkerung umgesetzt wird.

Stadtrat Johann Padutsch und Michael Kloock nehmen im Interview Stellung zu den demokratischen Planungsprozessen (siehe Kapitel 19.2.1 und 19.2.2):

Forsthuber: „Wenn man [Voggenhubers] Buch ‚Berichte an den Souverän‘ liest, denkt man zunächst, endlich ein basisdemokratischer Planungsansatz, am Schluss des Buchs resigniert Voggenhuber und sagt im Prinzip, die Leute verstehen das eh nicht. Auf der anderen Seite hat er einen Beirat gegründet, das ist eine Planungskultur von oben [...], die Bauträger verstehen die Kritik oft nicht, aber die Fachleute verstehen sich untereinander, aber das ist wohl kein demokratischer Planungsprozess.“

Padutsch: Ja schon, im Rahmen der heutigen Möglichkeiten, wobei ich glaube, dass das kein Widerspruch zu einem demokratischen System ist, es gibt halt Bereiche, die von Sachverständigen zu beurteilen sind, und in diesen Bereichen hat auch die Bürgerbeteiligung gewisse Grenzen, was aber nicht heißt, dass du es nicht machen sollst. Voggenhuber hat zwar immer von der Bürgerbeteiligung geredet, aber gemacht hat er es eigentlich nie, oder er hatte ein anderes Verständnis davon. Also die öffentliche Jurierung des Siza-Projekts (ehemaliges Café Winkler auf dem Mönchsberg, später Museum der Moderne, Anm.) im Stadtkino war eine tolle Sache, aber ich glaube, er versteht Bürgerbeteiligung mit solchen Geschichten und nicht mit der Knochenarbeit, wo man sich mit irgendwelchen Nachbarn herumschlagen muss. Insofern ist das ein Bereich, bei dem er eher in der Theorie unterwegs war, die Praxis ist anders.

Forsthuber: Beim Stadtwerkareal gab es das moderierte Verfahren, das Architekt Max Rieder gemacht hat, und es hat eine interessante und konsequente Entwicklung gegeben bis zur Steuerungsgruppe, die von Michael Kloock (Sekretär von Stadtrat Padutsch, Anm.) geleitet wurde, aber auch da gab es nicht die Bürger, es gab die Vertreter des Literaturhauses, die Vereine, aber hinsichtlich der Bürger, die im alten



*Krischanitz-Wohnbau (Ignaz-Harrer-Straße, Anm.) sozusagen in der zweiten Reihe gegessen sind, die waren nie dabei, oder ist das ein Irrtum?*

Padutsch: *Nein, die waren schon dabei, sie waren nur nicht in die Entwicklung eingebunden, die Entwicklung, den Workshop-Prozess haben wir mit ein paar Stakeholdern gemacht, mit der Evelyn Rabl und wie sie alle geheißen haben, aber nicht mit der normalen Bürgerschaft. Die haben wir zwischeninformiert, da ist relativ oft der letzte Zwischenstand transportiert worden, aber das ist keine Bürgerbeteiligung, das ist eine Bürgerinformation, das hat etwas mit Transparenz zu tun, aber Beteiligung ... Mittlerweile bin ich mir nicht mehr so sicher, ob ich das noch so hinbrächte.*

Michael Klock (Büro Stadtrat Padutsch): *„Na ja, das moderierte Verfahren [...], da waren schon die wichtigsten Vertreter von Lehen dabei, aber Bewohner nicht, da hat es die Bürgergruppe des Lehener Kunstvereins gegeben, die waren bei der Ideenfindung schon eingebunden. Das Projekt ist dann auch in einer Öffentlichkeitsarbeit vorgestellt worden.*

Die gesellschaftliche Verortung des Stadtwerkarealkonzepts mit den Bewohnern des geförderten Wohnbaus ist bis 2018 nur teilweise gelungen. Die vielfältigen sozialen Einrichtungen und Bildungsangebote werden von den Bewohnern nur sehr bedingt genutzt, was Sarah Untner vom Verein Stadtwerk und Quartierskoordination exemplarisch beschreibt: *„Wir haben jedem Bewohner des Mietwohnbaus einen Gutschein im Wert von 50 Euro für einen Kurs in der Volkshochschule im Stadtwerkareal geschenkt. Von den zirka 250 Wohnungsmietern haben nur drei den Gutschein konsumiert.“*

Der Mietwohnbau ist offensichtlich auch eine soziale Bildungsgrenze innerhalb des Quartiers. Eine der drei Personen, die diesen Gutschein konsumierte, war eine dem Verfasser bekannte Kunstpädagogikstudentin. Die Lernenden an der Volkshochschu-



le kommen nicht aus dem Stadtwerkareal, sondern von außen, Bildungsangebote im Quartier stellen offenbar für sozial schwache Schichten keinen Mehrwert dar.

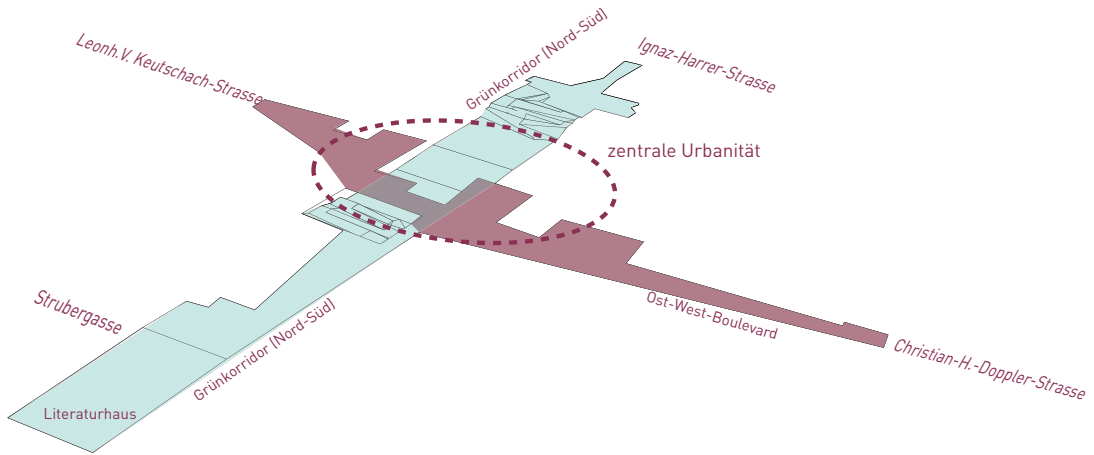
Die Abhängigkeit der Wohngenossenschaften von den Wohnbaufördergeldern, die projektbezogen an festgelegte Zeitintervalle konditioniert sind, kann den Planungszeitraum eines Wohnbauprojekts im Vorfeld erheblich beeinflussen. Die tatsächliche Zusage für die Finanzierung eines Wohnbaus erfolgt in der Stadt Salzburg erst mit der Baubewilligung und für Wohnbauprojekte mit mehr als 2000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche gibt es entsprechende Planungs- und Bewilligungsvoraussetzungen (siehe Kapitel 7.5).

Die erste Wettbewerbsstufe 2006 des geförderten Wohnbaus war ein österreichweit offener anonymer Wettbewerb mit rund 50 Einreichungen, wovon fünf Projektbeiträge ausgewählt wurden, die den nördlichen rund 28.000 Quadratmeter großen Liegenschaftsanteil des geförderten Wohnbaus in einem anonymen gutachterlichen Wettbewerbsverfahren weiter bearbeiten sollten.

Aus dieser zweiten Wettbewerbsverfahrensstufe wurde ein städtebauliches Leitkonzept (siehe Abb. 70) des Wiener Architekturbüros transparadiso mit Bernd Vlay ausgewählt, zwei weitere Wettbewerbsteilnehmer wurden für Teilrealisierungen im Rahmen des städtebaulichen Leitprojekts von transparadiso/Vlay vorgeschlagen. Für die Teilrealisierungen des nordwestlichen Wohnbaus mit dem städtischen Kindergarten wurden Dietmar Feichtinger Architectes und für das Studentenheim an der Gaswerkasse die Architekten Forsthuber-Scheithauer empfohlen. Die Splittung des Wohnbauprojekts in unterschiedliche Teilbereiche, mit unterschiedlichen Architekturkonzepten, sollte architektonische Vielfalt erzeugen und somit eine leichtere Identifikation mit einem vielfältigen, heterogenen Stadtgefüge ermöglichen. Zu den 287 Mietwohnungen wurden ein Studentenheim mit 100 Wohneinheiten, eine urbane Erdgeschoßzone mit der Galerie Fotohof, die Stadtgalerie, der Sozialverein Hilfs-



Freiraumplang: Land in Sicht (Thomas Proksch)



werk, der von der Caritas geführte Carla-Secondhandshop und ein Kindergarten entlang des öffentlichen Ost-West-Boulevards geplant.

Die Flanken des Stadtwerkareals zeigen im Osten zur Gaswerkgasse öffentliche Tertiärnutzungen und im Süden zur Strubergasse weitere Tertiärnutzungen und Bildungseinrichtungen. Unterschiedliche Wohnkonzepte unterschiedlicher Größe beinhalten auch Wohnungstypologien (Themenwohnen) wie 55plus-Wohnungen, Rollstuhlfahrerwohnungen und spezielle Familienwohnungen. Eine Tiefgarage mit rund 350 Stellplätzen ermöglicht einen verkehrsfreien Quartiersraum. Der geförderte Wohnbau wurde in der Zeit von 2009 bis 2013 realisiert, die Übergabe der Mietwohnungen durch die zwei Wohnbaugenossenschaften erfolgte im Jahr 2013. Die Besiedelung fand zeitgleich mit dem Beginn der Realisierung des südlichen Planungsabschnitts der Tertiärnutzung statt. Dafür wurde von der Unternehmensgruppe Prisma ein geladener Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsergebnis brachte eine Splittung der Tertiärnutzungs- und Bildungsprojekte in drei Realisierungsvorschläge von drei Wettbewerbsteilnehmern. Für den Umbau des alten Stadtwerkhochhauses wurden Riepl Riepl Architekten, für den großen mittleren Bereich (Erweiterung Paracelsus Medizinische Privatuniversität, Büro- und Gewerbenutzungen) Berger+Parkkinen Architekten und für den gewerblichen Wohnbau mit dem Nahversorger im Erdgeschoß an der Gaswerkgasse Architekt Boris Podrecca ausgewählt. Für das Stadtwerkhochhaus mit einer Nutzfläche von rund 5000 Quadratmetern hat der Auslober standortspezifische Schwerpunktsetzungen, die Bereiche Life Science, Gesundheit, Bildung sowie ergänzende Wirtschaftsdienstleistungen und Kulturangebote festgelegt.

Für die Entwicklung des Stadtwerkareals bis zur Fertigstellung der dritten Bauetappe – vom kooperativen Planungsverfahren bis zum Abschluss der letzten Bauetappe (Tertiärnutzung) wurde ein Zeitraum von rund 15 Jahren anberaumt. Das geht einher mit einer erheblichen Belastung der Bewohner des Wohnbaus, der als Erstes realisiert wurde.

### 12.2.1 Der geförderte Wohnbau im Stadtwerkareal

Das „Arge-Planungsteam des geförderten Wohnbaus“ bestand aus drei Architekturbüros (transparadiso mit Bernd Vlay, Feichtinger und Forsthuber-Scheithauer) und dem Landschaftsplanerbüro Land in Sicht (Thomas Proksch). Das Freiraumplanerbüro wurde nicht wie die anderen Sonderplanerleistungen vom Auftraggeber beauftragt und honoriert, sondern von der Architekten-Arge, die diese Aufgabe als wichtiges Qualitätssicherungsplanungsinstrument sah. Die Architektur- und Freiraumplanung wurde über einen mehrjährigen Abstimmungsprozess weiterentwickelt und vom Gestaltungsbeirat, dem auch eine Landschaftsplanerin angehörte, nachjustiert.

Das 4,5 Hektar große Areal wird im Norden durch eine Blockrandbebauung zur Ignaz-Harrer-Straße abgeschirmt, nach Osten von der Gaswerk-gasse, im Süden von der parallel zum Bahngleis verlaufenden Strubergasse und nach Westen durch die Roseggerstraße gefasst. Der städtebauliche Entwurf des Wiener Architekturbüros transparadiso (Barbara Holub, Paul Rajakovics und Bernd Vlay) zeigt zwei- bis dreigeschoßige streifenförmige, Nord-Süd verlaufende lineare Baustrukturen. Die Zeilenbauten können als städtebauliche Reaktion auf die bestehende Wohnbaustruktur (Strubergassensiedlung) im Westen des Areals interpretiert werden. Das Modellfoto (siehe Abb. 71) zeigt Überlagerungen der Zeilen durch Punkthäuser, die zu den feinkörnigeren Sockelgeschoßen ein vertikales und volumetrisches Spannungsverhältnis aufbauen. Die variierende Versetzung der fünf- bis siebengeschoßigen Punkthäuser soll Ausblicke und Belichtung der Wohnungen bestmöglich gewährleisten und versucht, die Bebauungsdichte des Wohnbaus volumetrisch zu gliedern.

Die Hochpunkte konzentrieren sich vor allem zu dem im Masterplan von Max Rieder definierten Ost-West-Boulevard und flachen sich nach Norden zunehmend ab. Das Bebauungskonzept reagiert auch auf die heterogene umliegende Baustruktur des Stadtwerkareals. Das „kompakte“ Quartierskonzept übernimmt den Ost-West

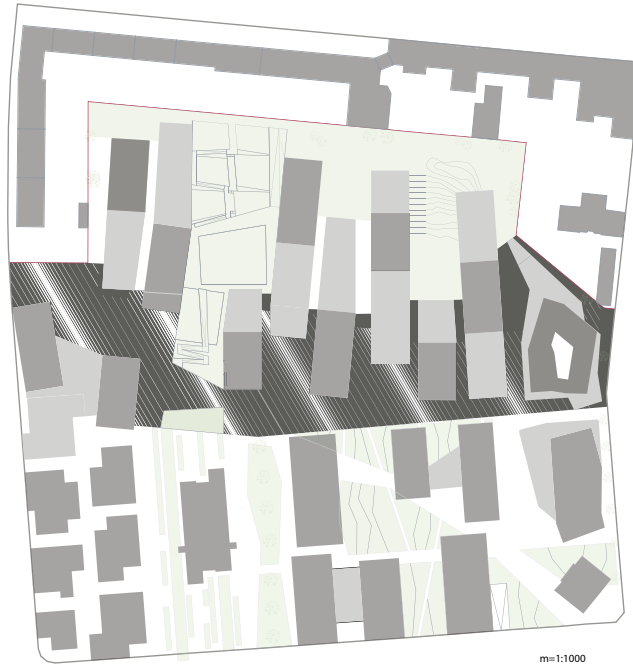


Abbildung 71 Wettbewerbsmodell transparadiso und Bernd Vlay  
Quelle: transparadiso



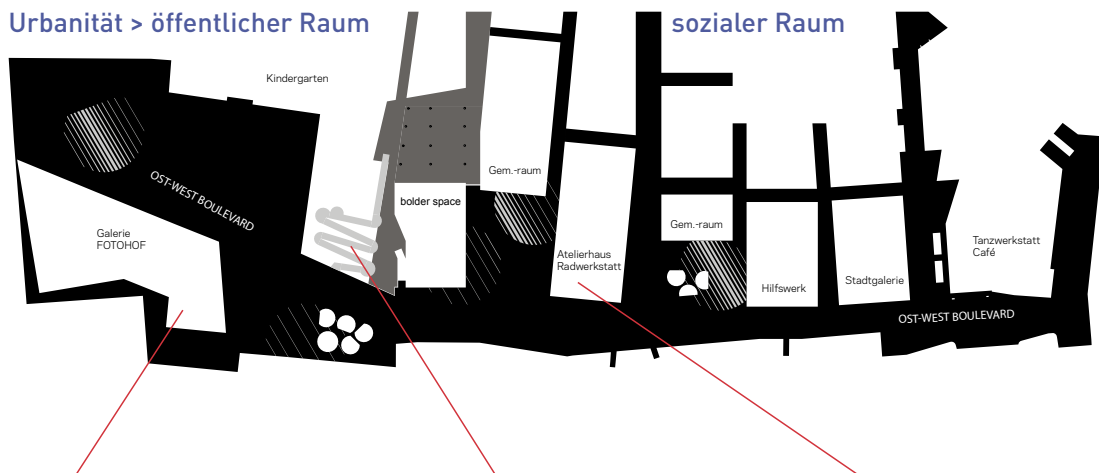
verlaufenden Boulevard auf und positioniert entlang dieser Wegführung öffentliche Nutzungen und Tertiärnutzungen (siehe Abb. 71).

Die beiden Genossenschaften bekamen für 1600 Quadratmeter Edelrohbau-Erdgeschoßfläche für öffentliche Nutzungen eine ausgleichende Bonuskubatur für den geförderten Wohnbau. Die Kosten für 800 Quadratmeter öffentliche Erdgeschoßzone wurden durch einen zusätzlichen Baukostenzuschuss der ehemaligen Grundstücksbesitzer Salzburg AG mitfinanziert. *„Als bewusster Beitrag zu einer urbanen Nutzungsmischung und im Wissen, dass diese Räumlichkeiten nicht als Gewerbeflächen mit ortsüblichen Mieten vermietet werden können, wurde von Anfang an primär eine Nutzung durch soziale und kulturelle Einrichtungen angepeilt“* (Klock, 2013, S. 10).

**Aussage von Michael Klock (Büro Padutsch und Leiter der Steuerungsgruppe) im Interview:**

*„Wir (Stadtplanung, Anm.) waren bei der Sockelzone sehr bemüht, wir haben mit der Salzburg AG verhandelt und haben fast eine Million Euro zusätzlich an Geld bekommen, damit die Bauträger die Sockelzone bauen und so weiter, zu einem halbwegs vertretbaren Mietpreis, und wir waren leider so naiv, dass wir geglaubt haben, dass das ausreicht und dann funktioniert. Nur die haben die Million gerne für ihre Generalunternehmer-(GU)-Geschichten genommen, die Sockelzone ist ein Edelrohbau geblieben und wir haben danach als Stadt noch einmal hineingebuttert für die Stadtgalerie, für den Fotohof ... da wurde noch einmal ein Haufen Geld in die Hand genommen.“*

*„Wir haben natürlich daraus gelernt, dass uns das nicht mehr passiert, dass wir Geld zur Verfügung stellen. Wenn es dann zukünftig eine tertiäre Sockelzone gibt, wo wir auch Nutzungen für die Allgemeinheit haben wollen, dann muss es einen Vertrag*



Galerie Fotohof



Rampe zur Aneignung



Fahrradwerkstatt

### 1.3 Erdgeschoßzone



Abbildung 72 Konzept der Sockelzone transparadiso und Bernd Vlay  
Quelle: transparadiso



geben, der vorher gemacht wird, in dem festgelegt wird, in welcher Ausstattungsqualität, in welcher Größe, und der Mietpreis fixiert wird, wir waren der Meinung, dass wir durch den Zuschuss das alles auffangen können. Die Salzburg AG hat eine Million bezahlt, die Stadt hat dann die Sockelzonennutzung vom Edelrohbau bis zum Ausbau bezahlt.“

Im Kreuzungspunkt des Boulevards mit der zweiten Nord-Süd verlaufenden Freiraumverbindung (Grünkorridor zwischen Strubergasse und Ignaz-Harrer-Straße), die ebenfalls in Max Rieders Masterplan festgelegt wurde, also zwischen Ignaz-Harrer-Straße und dem Literaturhaus, gibt es eine Platzraumaufweitung (Inge-Morath-Platz), die von den Projektverfassern des Leitprojekts als Ort für zentrale Urbanität bezeichnet wurde. Beim Grünkorridor blieb es in der Realisation des Projekts leider nur bei einer Planungsabsicht (siehe Abb. 73).

1.2 städtebaulicher Wettbewerb

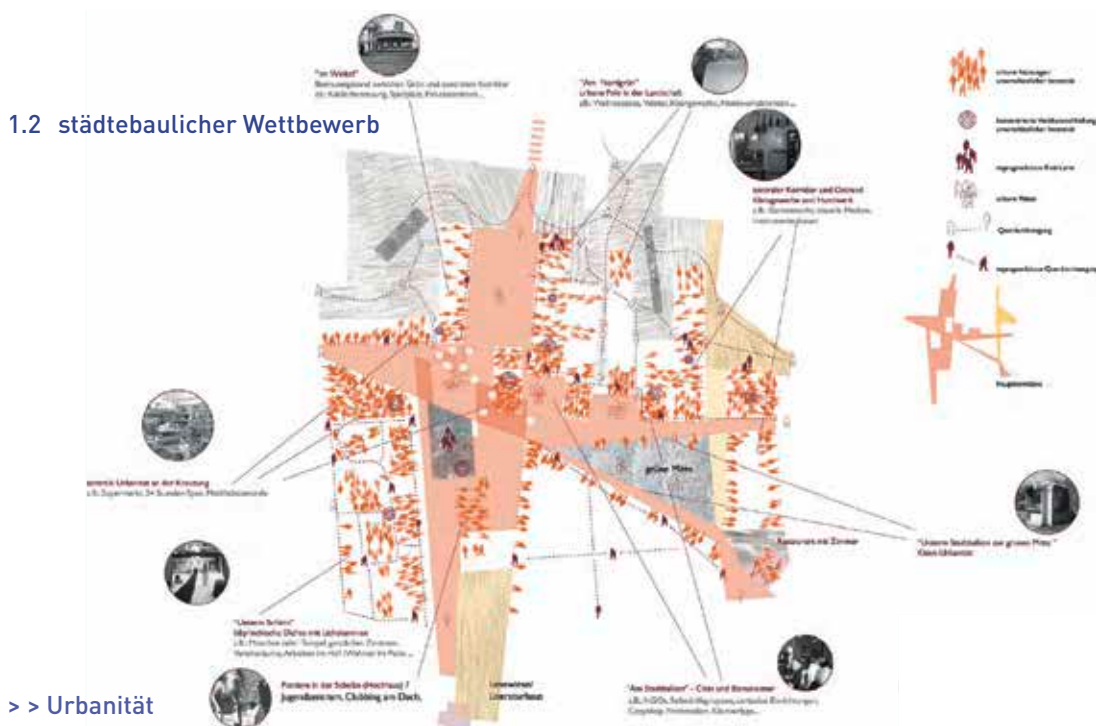


Abbildung 73 Wettbewerbsplan transparadiso und Bernd Vlay  
 Quelle: transparadiso

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Grünraumverbindung zwischen dem Wohnbau Architekt Dietmar Feichtinger und Wohnbau transparadiso ist ein bis in die Ebene der Tiefgarage abgesenkter Wiesenfreibereich, der vom sogenannten Boulevard über eine gewundene Stahlrampe erschlossen wird. Der Wettbewerbsentwurf zeigte an dieser Stelle eine breite, grüne Terrassenlandschaft anstelle einer schmalen Stahlrampe. Die Geländeabsenkung ist grundsätzlich ein interessantes topografisches und räumliches Freirauminstrument.

Die Tiefgarage wird über den abgesenkten Freibereich in Teilen gut belichtet und natürlich belüftet. Der Geländesprung mit der „vermittelnden Rampe“ (Stahlkonstruktionsrampe) vermittelt jedoch nicht den Eindruck eines Grünkorridors, sondern eher einer Bruchkante vom urbanen Freiraum zu einem streifenförmig abgesenkten grünen Zwischenraum. Grüne Zwischenräume gibt es in Lehen leider – vor allem in der Strubergassensiedlung (siehe Kapitel 12.5) – mehr als ausreichend. Die in der Realisierung von der Genossenschaft eingesparte Freiraumgestaltung von Landschaftsplaner Thomas Proksch und die Trennung der Spielflächen von Wohnbau und Kindergarten durch einen Maschendrahtzaun (siehe Kapitel 12.2.7) zeigt den „Gestaltungswillen der gesetzlichen Kindergartenverordnungstexte“ der Baufirma, der Bauleitung der Genossenschaft und des GU. Entlang des „Boulevards“ gibt es nach Norden Freiraumerweiterungen mit Übergängen zu den Erschließungsgassen und zu den breiteren nördlichen Freiraumrasenflächen. Laut den Projektverfassern wird das Stadtwerkareal folgendermaßen konzipiert:

Interessant ist, dass hierbei kein Rückgriff auf traditionelle städtebauliche Figuren der traditionellen europäischen Stadt, wie den Blockrand, erfolgte, sondern das urbane Potenzial innerhalb einer streifenförmigen Bebauung, „schwimmende Streifen“ (Bernd Vlay, Projektbeschreibung zum Otto-Wagner-Städtebaupreis) gesehen wird. „Damit verbindet sich das neue Quartier auf angenehme und selbstverständliche Weise mit dem durch die offene Bebauungsstruktur der Nachkriegszeit geprägten Stadtteil Lehen. Stadträumliche Qualitäten werden durch Varianz in der streifenförmigen

*gen Bebauung erzielt, die sowohl enge Gassen wie auch weite Rasenflächen zulässt. Bedingt durch das abfallende Gelände werden teilweise überdachte Freibereiche geschaffen.“*

Die soziale Durchmischung des Modellwohnbaus besteht laut transparadiso aus *„jungen Familien, Singles, Kreativen, Menschen aus anderen Kulturen und (Un-)Ruhständlern. Wohnungstypen laut damaliger Wohnbauförderrichtlinien von 48–94 m<sup>2</sup> wurden dafür entwickelt, Atriumhäuser von 70–120 m<sup>2</sup>, außerdem ein Gemeinschafts- und Mehrzweckraum mit einer Wohngruppe 50+ mit elf unterschiedlichen Wohnungstypen. Ein weiterer Schwerpunkt waren zehn 3-Zimmer-Wohnungen für Mutter-Kind-Wohnen mit einer Tageselternwohnung mit einem Angebot für ein Spiel- bzw. Gruppenzimmer.“*

Das Freiraumkonzept von Thomas Proksch sieht ein *„fließendes Freiraumgerüst“*, das die räumliche Kontinuität und die *„heterotypischen baulichen Strukturen“* räumlich zusammenhält, vor.

Im Erläuterungsbericht des Wettbewerbsprojekts von transparadiso/LAND IN SICHT (Thomas Proksch) findet sich folgende Beschreibung zum Freiraumkonzept: *„[...] durch einen weitgehenden Verzicht auf eine gartenkünstlerische Inszenierung und die Konzentration auf die klare Raumdefinition sollen die Möglichkeiten der schrittweisen Freiraumaneignung durch die zukünftigen BewohnerInnen gestärkt werden. Die offene Grundstruktur des Freiflächengerüsts erlaubt eine schrittweise, flexible Einlagerung unterschiedlicher Infrastrukturen und Nutzbereiche (Spielgeräte, Sitz- und Aufenthaltsbereiche usw.) und ist somit nutzungs offen.“*

Der Aussage von Stadtrat Johann Padutsch im Interview (siehe Kapitel 19.2.1) ist nichts hinzuzufügen: *„Es ist in der Stadt noch nicht richtig durch, die Erkenntnis, dass man in die Freiräume investieren muss als Stadt, weil die davon lebt.“*

### 12.2.2 Die Qualitätssicherung durch die Steuerungsgruppe

Zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung des Stadtwerkareals wurde eine Steuerungsgruppe, bestehend aus Planern des Areals, unterschiedlichen Abteilungen von Magistrat, Gemeinderat und Landesregierung, Bauherren und dem Verein Stadtwerkareal, eingesetzt, die sich über die gesamte Planungs- und Ausführungszeit regelmäßig abstimmte (45 Sitzungen). Die Broschüre „*Stadtwerk Lehen, innovativer Wohnbau in Salzburg*“ (Klock, M. & Straßl, I., 2013, S. 24-25) zeigt: „*Technische Richtwerte oder klar definierte Ziele lassen sich dabei leichter umsetzen als ‚weiche‘ Ziele (Soziales, Freiraum).*“

Nach Fertigstellung des geförderten Wohnbaus wurden zwei öffentliche Kritikpunkte evident, wobei es nicht nachvollziehbar ist, warum trotz der Steuerungsgruppe keine Maßnahmen ergriffen wurden, um das „Freiraumfiasko“ (Einsparung des geplanten Freiraums) zu verhindern.

Die falsche Belegung der Wohnungen – wie von den Medien kolportiert –, für die die Wohnbaugenossenschaften zuständig sein sollten, scheint nach genauerer Betrachtung eher ein Mythos zu sein.

Es wurde eigens ein Quartiersmanagement als Drehscheibe für die Entwicklung von Beteiligung, Netzwerken und Kooperationskultur installiert und für mehrere Jahre mit der interaktiven Öffentlichkeitsarbeit durch die Website [www.stadtwerklehen.at](http://www.stadtwerklehen.at), Facebook und Twitter als Kommunikationsplattformen betraut.

Die Ausschreibungen der Bauleistung für den geförderten Wohnbau waren in Form einer Generalunternehmerausschreibung mit einer funktionalen Ausstattungsbeschreibung direkt durch die Wohnbaugenossenschaften, zum Zeitpunkt des Plan-

stands der Baubewilligung und nicht mit den Ausführungsplänen und Detailplänen der Fachplaner, wie es bei der Kostenermittlung der Architektenplanungsleistung üblich ist, erfolgt.

Dass die Planungsschärfe und viele Planungsbereiche in der Einreichplanung noch nicht bzw. nur entsprechend der behördlichen Anforderungen dargestellt waren, konnte die Wohnbaugenossenschaften nicht davon abhalten, die Ausführungsleistungen an eine Generalunternehmer-Firmengruppe zu vergeben.

Während der Bauzeit sagten die Bauleitung und die Auftraggeber, dass die Geldreserven der Wohnbauförderung angeblich über viele Nachtragsangebote, wahrscheinlich ausgelöst durch den noch ungenauen Planungsstand der Baubewilligungspläne, von ausführenden Firmen aufgebraucht worden seien und für die Umsetzung der Außenanlagen kein bzw. nicht ausreichendes Budget mehr vorhanden sei.

Zitat von Michael Klock bezüglich der GU-Angebote: *„Ich bin grundsätzlich gegen GU-Geschichten, weil ich glaube, dass da irrsinnig viel Geld verbrannt wird, einen GU kann ich wahrscheinlich machen, wenn ich schon ziemlich genaue Pläne habe, wenn ich schon die Polierplanung habe, weil dann muss sich der GU hinsetzen, alles kalkulieren, was er anhand der Pläne hat. Wenn ich das auf Einreichbasis mache, da ist noch so viel ungeklärt und da brauche ich mehr Bodenplatte und das kommt dann extra dazu, da sagt jeder, super, das habe ich nicht angeboten, das zahlt ihr aber jetzt volle Länge. Ich glaube, dass es ganz schlecht ist, wenn der planende Architekt nicht der ist, der bei den Detailausschreibungen dabei ist, weil der weiß, was er dort haben wollte, wie das ausschauen sollte, und wenn die Angebote zu teuer sind, dann muss er (Architekt, Anm.) sich überlegen, wie kann ich das günstiger machen ohne großen Qualitätsverlust? Und das kann nur der Architekt und nicht die Bauaufsicht der Gswb, weil der ist das egal, und auch nicht die Bauaufsicht der Baufirma ...“*

### 12.2.3 Außenanlagen und Freiraumkonzept

Die geplante Ausführung der Außenanlagen wurde von den Genossenschaften eingespart, der differenzierte Steinbelag des „Boulevards“ wurde mit Asphalt ersetzt. Der gebaute Außenraum kumulierte zum Stadtgespräch und zum medialen Skandal.

Besonders tragisch mutet an, dass der Qualitätsverlust, der durch das Nichtrealisieren der Landschaftsplanung entstanden ist, hätte vermieden werden können, da die Auftragnehmer nachträglich bei der Schlussrechnung feststellten, dass rund eine Million Euro „übrig geblieben“ ist (siehe Interview Michael Klock). Das bedeutet, dass, hätten die Auftraggeber die Kostenkontrolle und das Kostenmanagement professionell abgewickelt, das Schlüsselprojekt für Stadtteilerneuerung in Lehen durchaus den Anforderungen hätte gerecht werden können. Die Genossenschaften delegierten die Verantwortung für die Außenraummängel an die Architekten und begannen in Eigenregie, im Planungsverständnis einer Wohnbaugenossenschaft die Außenanlagen „a bissl nachzubessern“.

Die Vorgänge kommen einer Provinzposse gleich. Der Skandal um falsche oder fehlende Kostenkontrolle der Wohnbaugenossenschaften und ihrer Bauleitung bzw. der Bauleitung des GU wurde nie aufgezeigt oder aufgearbeitet. Leidtragende sind die Beteiligten im Planungsprozess und vor allem die Bewohner, die auch die Kosten tragen.

Dieser Vorgang der „Planungszersetzung“ führt unter Architekten in der Stadt Salzburg neben den oft missglückten Beauftragungen von Wettbewerbssiegern zu einem schlechten Ruf der Salzburger Planungskultur unter dem Motto „Meidet Salzburg“. Die Publikation der Gswb „*Hier wohnt Salzburg*“, eines der beiden Bauträger, beschreibt die Probleme der Außenanlagen im geförderten Wohnbau im Stadtwerkareal:

*„Eine urbane Lebensqualität wie im Andräviertel hatte Planungstadtrat Johann Padutsch vor Baubeginn versprochen. Von einer ausreichenden Grünfläche und genügender Belichtung und Besonnung blieb – vor der finalen Gestaltung der Außenflächen – vorerst wenig übrig. Eine Schieflage der Wohnsituation in der Stadt zeichnete sich einmal mehr ab. Laut der Salzburger Wohnbaugenossenschaft Gswb liegt die Verantwortung bei den Architekten: Hier zeigte sich auch der ‚Fluch‘ von animierten Architekturdarstellungen, die jede Menge parkähnliches Grün und zurücktretende Baumassen vorgaukelten (Architekturbüro transparadiso, Wien, und Forsthuber-Scheithauer, Salzburg)“ (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014, S. 106).*

Die Gswb sieht die Verantwortung für die Freiraumqualität bei Stadtrat Padutsch und den Darstellungen der Architekten. Die Bauträger waren in alle Planungsphasen eingebunden, auch in die Entscheidung des Wettbewerbsverfahrens als Preisrichter mit Stimmrecht, und verwahren sich nachträglich gegen anscheinend „beschönigende“ Plandarstellungen der Architekten.

Ein interessanter Aspekt ist die Tatsache, dass die Architekten Forsthuber-Scheithauer nach eigenen Angaben keinerlei Animationen zur Planung gezeichnet haben, die Gswb jedoch behauptet, mit ebendiesen getäuscht worden zu sein. Auch diese Vorgehensweise gibt Einblick in die Wohnbaukultur in der Stadt Salzburg und zeigt das fehlende Verantwortungsbewusstsein einiger Wohnbaugenossenschaften. Dieter Hoffmann-Axthelm schreibt dazu:

*„Die Architekten steuern heute weniger Design bei, als dass sie unmittelbar den Beschleunigungsprozess organisieren helfen. Kraft einer Kompetenz, die sie in Jahren der Verzweiflung geübt haben, bringen sie ästhetische Konzepte über die Runden, indem sie sie funktional unterfüttern. Die Investoren von heute haben begriffen, was sich daraus machen lässt. Sie packen den Architekten beim Schopf, und blitzschnell kehrt sich der Spieß um: Die ästhetische Formel, die der Architekt liefert, wird zur*

*schnellsten Formel für ein auf das Investoreninteresse konzentriertes Funktionskalkül. Die ästhetische Kompetenz füllt also, den Anschein stracks entgegen, eine funktionale Stelle aus, die der eingesparten Planung“ (Hoffmann-Axthelm, Die Rettung der Architektur vor sich selbst, 1995, S. 59).*

Die von Dieter Hoffmann-Axthelm beschriebene Umkehrung von Ästhetik und Funktion ist ein grundsätzliches Problem der Architektur und der Freiraumplanung, die Investorenkompetenz ist weit von der Strategieplanung der Geldgeber für den geförderten Wohnbau des Stadtwerkareals entfernt. Die Unternehmensgruppe Prisma beherrscht diese Planungsmethode schon lange und operiert international erfolgreich mit ihren Immobilienentwicklungsmodellen (siehe Kapitel 12.7). Die Planungs- und Organisationsstrukturen der Wohnbaugenossenschaften, die beim Stadtwerkareal beteiligt waren, wirken mit ihren „hausbackenen“, unnötigen Maßnahmen – wie „das Budget für die Außenanlagen ist nicht mehr vorhanden, also muss es eingespart werden“ – dagegen äußerst unprofessionell. Wohnbaufördermittel sind öffentliche Steuergelder, der Umgang damit bedarf offenbar einer zusätzlichen (externen) Kontrolle, die weder die Stadtplanung, die Politik, der Rechnungshof noch die Vorstandsgremien der Wohnbaugenossenschaften in ihren Kontrollfunktionen der Wohnbaugenossenschaften ausreichend ausführen können.

#### **12.2.4 Kontrollmöglichkeiten und Rückkoppelungen, Lernprozesse durch das Stadtwerkareal**

Der ganze Planungs- und Umsetzungsprozess wurde von einer interdisziplinär zusammengesetzten Steuerungsgruppe als Qualitätssicherungskontrolle begleitet. Diese setzte sich aus politischen Vertretern, Beamten, Sozialgruppen, wohnbund:consult und involvierten Planern zusammen. Entwicklungen wie die Projektausschreibung



der Genossenschaften mit Planstand der Baubewilligung, die nicht erfolgte Einsparung der Freiraumgestaltung durch die Einsparung des „scheinbar“ begrenzten Baubudgets, die vielen Probleme, die aus der Bauzeit von mehr als zehn Jahren resultierten, der von Stadtrat Padutsch geäußerte Vorwurf einer falschen Belegung der geförderten Wohnungen durch die Genossenschaften zeigen, dass auch eine mit besten Absichten durchgeführte Qualitätssicherung nicht in allen Fällen ausreicht. Der für Salzburg einmalige Stadtplanungsprozess brachte wichtige Lern- und Erfahrungsbereiche, die Bruchstellen und Widersprüche aufzeigen, und zeichnet sich gerade dadurch als ein Stück Stadtentwicklung, die auch Fehler mit einschließt, aus.

Bedauerlicherweise ist aber festzustellen, dass seither keine Planungsprozesse mehr in dieser Dimension und Komplexität mehr durchgeführt wurden, was zur Vermutung führt, dass sich die Stadtplanung mit dem Stadtwerkareal vielleicht auch überfordert gefühlt hat und somit wieder „sichere, ausgetretene Planungspfade“ beschreitet.

Die Entwicklung der Riedenburgekaserne 2013, das letzte zentrale Grundstück direkt an der Schnittstelle zum Weltkulturerbe, hätte die Planungskultur, die beim Stadtwerkareal aufkeimte, weiterführen und optimieren können. Durchgeführt wurde ein landschaftsplanerisches und städtebauliches Gutachten (Architekt Rüdiger Lainer) im Vorfeld des Wettbewerbs, es folgten ein einstufiger Realisierungswettbewerb sowie einige öffentliche Vor- und Nachpräsentationen.

Übrig geblieben sind wegen der Nichteinhaltung der bekannt gegebenen Planungsvorgaben zahlreiche erboste und enttäuschte Bürgerinitiativen. Die Bebauung des Riedenburgareals wird berechtigterweise in der Stadt Salzburg sehr kritisch diskutiert. Die fehlende Aufarbeitung und Dokumentation des Stadtwerkareals – außer den Befragungen von wohnbund:consult und einem Beitrag des SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) – führten zu einem mangelhaften Diskurs über die Planungskultur und die Stadtteilerneuerung in Lehen und bestätigten, dass hier

die Prozesse unbedingt besser aufgearbeitet werden müssten. Fehler in der Stadtplanung und Stadterneuerung können nicht mit vereinzelt Best-Practice-Projekten im Stadtraum oder mit einer Bildergalerie auf der Homepage (Architekturführer) der Stadtplanung kompensiert werden.

Die öffentliche Diskussion über die Außenanlagen und die Wohnungsvergabe führte zu einer sehr einseitigen negativen Klischeebesetzung des Quartiers als Wohnbau mit zu hoher Dichte, schlechter Architektur und mangelhafter Freiraumgestaltung sowie mangelhafter planerischer und politischer Steuerung. Diese Entwicklungen wurden primär hervorgerufen durch einen zu ungenauen Planungsstand (Einreichplanung), der als Grundlage für die Bauleistungsvergabe diente.

Es kam möglicherweise zu einer „unkoordinierten“ Wohnungsvergabe, was zeigt, dass der strategische Planungsablauf schwerwiegende Strukturfehler aufwies, die zu vermeiden gewesen wären. Ein schwerwiegender Fehler, verursacht durch einen unzureichenden Planungsstand als Grundlage für die Vergabe der Bauleistungen, und ein zweiter Fehler, die völlig unnötige Einsparung der geplanten Außenanlagen, stigmatisierten alle am Projekt beteiligten Personen und die Bewohner des Stadtwerkareals.

Das offene Freiraumkonzept hat sich im Planungsprozess bis zur Baubewilligung weiterentwickelt, aber die Planung war nie so offen, dass sie von den Wohnbaugesellschaften eingespart werden sollte. Minimalisierte Freiraumkonzepte kommen offensichtlich dem „Sparwillen“ bestimmter Bauherren sehr entgegen und dokumentieren die zuvor von Hoffmann-Axthelm beschriebene Umkehrung von Ästhetik und Funktion. Inwieweit ein Wettbewerbskonzept für den Freiraum im geförderten Wohnbau ohne ständige moderierte Eingriffe von Planern und Bewohnern umsetzbar bleibt, ist immer auch von finanziellen Mitteln und der oft versiegenden Kraft von Stakeholdern abhängig und im Mietwohnbau auch zu hinterfragen.

### 12.2.5 Imageschaden und falsches Branding des Stadtwerkareals

Die Suche nach einem Schuldigen für den Imageschaden und die beeinträchtigte Lebensqualität durch die langjährigen Bauarbeiten lässt Erinnerungen an die Schlusszene des Films „Casablanca“ von Michael Curtiz (1942) aufkommen: „[...] [Verhafteten] Sie die üblichen Verdächtigen.“ Die Wohnbaugenossenschaft Gswb schreibt in ihrem Buch „Hier wohnt Salzburg“ (Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.), 2014), dass die Schuld bei den Architekten liege.

Der Imageschaden des geförderten Wohnbaus belastete auch die Stadtquartiersmarke der südlichen Quartiersentwicklung der Unternehmensgruppe Prisma über mehrere Jahre. Die von den Wohnbaugenossenschaften angekündigten Verbesserungen der Außenraumqualität führten zu einem langsam abklingenden medialen Interesse an den Außenanlagen des Stadtwerkareals und an dem Gesamtquartier.

Zitat von Michael Klock zum Planungsprozess:

*„So eine große und komplexe Geschichte hat die Stadt noch nie in einem so kleinen Zeitraum gemacht, dafür ist es eigentlich sehr gut gelaufen und wir haben sehr viele Sachen daraus gelernt. Das mit dem GU, ich weiß nicht, wie man das regelt, da müsste der Aufsichtsrat sagen, Leute, das geht nicht, der Architekt bekommt ein Honorar und muss einen Haufen nachlassen, ist immer der Schuldige, sie (Genossenschaften, Anm.) bestimmen, was gemacht werden soll, lassen Sachen weg, die wichtig sind, bauen Sachen, die kein Mensch braucht, irgendwie wieder dort hinzukommen, dass man sagt, der geplant hat, muss sagen, wie es weitergeht, der muss auch eingebunden werden, der darf nicht nur der Schuldige sein, wenn etwas nicht funktioniert, der muss auch der Schuldige sein, wenn etwas funktioniert [...] Was hat die Gswb davon, wenn sie eine Wohnsiedlung übergibt, wo sie nachher mit viel Aufwand saniert und*

*ständig noch etwas machen muss? Das ist für sie unangenehm, auch für die Bewohner, ein Haufen Aufwand, statt dass man das von Anfang an gut macht und dann ist es gelaufen.“*

**Zeitungsberichte in den „Salzburger Nachrichten“ dokumentieren die Stellungnahme des Stadtrats zu den Ereignissen im Stadtwerkareal:**

*„Mehr Grün, mehr Freiflächen und mehr Platz für Kinder und Jugendliche – das ist das Versprechen von Planungsstadtrat Johann Padutsch (Bürgerliste) für das Stadtwerkareal in Salzburg-Lehen. Zuletzt hatten Bürgerinitiativen die zu dichte Verbauung im Stadtteil kritisiert. Anrainer fürchten, es könnte ein neuer Problembezirk im Herzen der Landeshauptstadt entstehen – die SN berichteten. Zu dicht, lieblos, eng, wenig Grün? Wie konnte so geplant werden? Padutsch nennt einen von mehreren Gründen für die unglückliche Optik des Stadtwerkareals: Die Gemeinnützigen Genossenschaften gswb und Heimat Österreich hätten – entgegen dem Baubescheid – massiv bei Grünflächen und Außenanlagen gespart. ‚Denen ist das Geld ausgegangen‘, sagt Padutsch. Nun soll aber nachgebessert werden.*

*Stephan Gröger, Geschäftsführer der Heimat Österreich, sagt: ‚Wir haben von vornherein gesagt, dass die Dichte zu hoch ist. Aber die Stadt hat das so gewünscht. Wir haben umgesetzt, was die Planung vorgegeben und die Stadt bewilligt hat.‘ Aber die Heimat Österreich stehe selbstverständlich zu den Nachbesserungen.*

*Planungsstadtrat Padutsch stellt in Aussicht, dass es einen zusätzlichen Spielplatz in Richtung Ignaz-Harrer-Straße geben werde. Auch sollen die gepflanzten kleinen Bäume ausgerissen und durch größere ersetzt werden. ‚Auch der Boulevard in der Mitte war anders geplant. Mit einer pflasterähnlichen Musterstruktur auf dem Boden. Die Bauträger haben das einfach asphaltiert. Da müssen wir schauen, was wir nach-*

träglich machen können.' Padutsch stellt sich auch vor, dass neue Sitzelemente auf den Betonflächen angebracht werden – vielleicht ähnlich jenen, wie sie im Wiener Museumsquartier aufgestellt waren. Für Jugendliche werde es einen Raum mit einer Kletterwand geben. ‚Wir wollen auch die untere Grünfläche des Kindergartens am Nachmittag öffnen. Dann können auch andere Kinder aus der Siedlung diesen Raum mitnutzen.‘

Heikler ist eine zentrale Fläche auf dem Gelände, wo derzeit noch kein Gebäude steht. Hier hat die Paracelsus Medizinische Privatuniversität eine Reservefläche, um später einmal ihren Campus auszubauen. ‚Man muss klar sagen: Das ist Bauland‘, sagt Padutsch. Und dass man die Fläche doch leer lasse, sei unrealistisch – weil der Projektentwickler Prisma kaum auf seine vertraglichen Rechte verzichten werde. Was möglich sei: den Bewohnern zumindest den Zugang zum Grundstück zu öffnen, solange es leerstehe. Wenn es auch wohl keinen Sinn mache, Gras anzupflanzen.

Insgesamt, verspricht Padutsch, ‚wird es noch deutlich besser‘. Nicht vergessen dürfen man, dass das Stadtwerkareal als integraler, neuer Stadtteil geplant worden sei. ‚Und der gesamte gewerbliche Teil ist noch nicht fertig. Vieles wird sich ändern, wenn einmal die Bauzäune weg sind‘, sagt Padutsch. Freilich: Dass die Wohnungen von gswb und Heimat Österreich falsch und ‚freihändig‘ vergeben worden seien, führe nun zu einer unpassenden sozialen Struktur auf dem Stadtwerkareal. Etwa, dass es sehr viele kinderreiche Familien dort gebe, die derzeit noch zu wenig Freiräume hätten. ‚Das führt dann zu dem Ärger, den wir jetzt haben.‘ gswb-Direktor Bernhard Kopf nimmt die Kritik an. ‚Die Leute vermissen Grün, wir werden das korrigieren. Wir arbeiten daran, dass wir es schaffen, das Stadtwerkareal bis zum Frühjahr im grünen Kleid präsentieren zu können.‘ Ein weiteres Problem seien Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und spielenden Kindern, ‚wir versuchen, die zu entflechten‘. Beispielsweise sei geplant, ein Haus mit Garten in der an das Areal angrenzenden Wallnergasse für ältere Kinder bzw. Jugendliche zu adaptieren.

*Auch Alexander Mandl vom Projektentwickler Prisma kündigt Verbesserungen an: ‚Der Grünraum hat nicht den Standard, der beabsichtigt war.‘ Eine weitere Spielmöglichkeit soll auf der Teilfläche zwischen Hochhaus und Boulevard geschaffen werden. Ausgeweitet würden auch Grünflächen im zentralen Bereich des Campus. Mandl betont die Qualitäten des Projekts, wenn auch der gewerbliche Teil fertig sei. Ein vier Hektar großes Areal sei dann oberirdisch autofrei, 50 Prozent davon öffentlich zugänglich. ‚Das Leben in der Siedlung kann sich erst richtig entfalten, wenn alles fertig ist.‘ (‚Salzburger Nachrichten“ 01.12.2012 (Resch, 2012)).*

### **12.2.6 Wohnungsvergabe und Wohnungsstruktur**

Die Vergabe der Wohnungen seitens der Wohnbaugenossenschaften und des Wohnungsamts führte anhand deren selbst entwickelter Vergaberichtlinien zu weiteren Schwierigkeiten.

Die falsche Belegung der Wohnung mit einseitigen Sozialschichten im Stadtwerkareal relativiert sich durch die anonyme Evaluierung der *„Bewohnerstruktur Stadtwerk Lehen Raimund Gutmann/Sarah Untner 2012“*. Es gibt bei den Ergebnissen in Bezug auf Personenanzahl pro Haushalt, Haushaltsform, Haushalte mit Kindern, Altersstruktur oder Staatsbürgerschaft besondere Spitzen.

*„Fast ein Drittel der Haushalte kommt aus dem angrenzenden Sanierungsgebiet (Ignaz-Harrer- Straße/Roseggerstraße/Strubergasse), weitere 15% aus dem übrigen Stadtteil Lehen. Demnach hat fast die Hälfte der Haushalte (44%) vor dem Einzug bereits in Lehen gewohnt. Der Großteil der neuen Haushalte (82%) kommt aus den nördlichen Stadtteilen“* Quelle: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz\\_pdf/](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz_pdf/)

berichte/endbericht\_1443a\_stadtumbau\_lehen\_subprojekt\_6a\_anhang\_01.pdf, S. 52, [Zugriff am 06.04.2018].

75 Prozent der Bewohner haben die österreichische Staatsbürgerschaft. 40 Prozent der Bewohner sind 18 bis 39 Jahre, 39 Prozent 40 bis 59 Jahre und 20 Prozent sind 60+ Jahre alt. Eine Befragung über das Wohlbefinden der Bewohner zeigt eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnung, der Wohnungsgröße, der Raumaufteilung, mit den privaten Freibereichen, der Belichtung und dem Schallschutz.

Mit den Grünflächen sind fast 75 Prozent der Bewohner gar nicht, 25 Prozent zufrieden, bei der Frage nach Änderungswünschen der Bewohner werden mehr Grünflächen (68 Prozent), mehr Spielmöglichkeiten für Kinder (27 Prozent) und der Wunsch nach mehr Farbe (26 Prozent) angegeben. Interessant ist auch die Mobilitätsfrage der Evaluierung „Wie bewegen Sie sich während der Woche vorrangig fort?“. Vorrangige Fortbewegungsmittel in der täglichen Nutzung: 70 Prozent bewegen sich zu Fuß, 35 Prozent mit dem Pkw, 32 Prozent mit dem Bus und 25 Prozent mit dem Fahrrad (Gutmann, Raimund & Unter, Sarah & Wick, Barbara, 2012).

*„Im Stadtwerk Lehen befinden sich von der Gswb und der Heimat Österreich errichtete und geförderte Wohnungen. 68% der Haushaltsvorstände wurden in Österreich geboren. Die zweitgrößte Gruppe (13%) stellen Haushaltsvorstände, die im ehemaligen Jugoslawien geboren wurden. In der Türkei wurden 9% geboren. Die restlichen 10% verteilen sich auf andere (8%) und europäische Länder (2%)“ (Oberpeilsteiner, 2012, S. 69).*

Die Zufriedenheit im Stadtwerkareal laut der wohnbund:consult-Studie, bewertet nach der fünfteiligen Schulnotenskala, liegt bei 55 Prozent bei Gut bis Befriedigend, sieben Prozent geben ein Nicht genügend ab.

Die Äußerung des Geschäftsführers der Wohnbaugenossenschaft Heimat Österreich, er habe im Vorfeld schon festgestellt, dass die Dichte am Stadtwerkareal zu hoch sei, kann durch die Auswertung der Befragung der Bewohner widerlegt werden, eine Tabelle über die Änderungswünsche der Bewohner zeigt, dass nur 15 Prozent weniger Dichte wünschen.

Die Vergabe der Wohnungen ist in den Vergabekriterien der Stadt Salzburg (Quelle: (<http://www.salzburg24.at/2017/01/Wohnungsvergabe-im-%C3%9Cberblick.pdf> [Zugriff am 18.06.2018]) ersichtlich, aber es gibt seitens des Wohnungsamts keine Statistiken über die Anzahl der Migranten im Stadtteil, im geförderten Wohnbau, keine Zahlen der Einkommensschichtungen der Wohnungssuchenden oder Angaben von Zielgruppen.

Die Kriterien der Vergabe von Wohnungen seitens der Wohnbaugenossenschaften sind nicht öffentlich zugänglich und wurden trotz Nachfrage als Geheimnis gehütet. Die Kriterien des Stadtwohnungsamts für die Vergabe sind öffentlich im Netz einsichtig:

1. *Sie haben entweder die österreichische, eine EU-, eine Schweizer Staatsbürgerschaft oder den Reisepass eines EWR-Landes. Sie sind ein anerkannter Flüchtling (positiver Asylbescheid) oder haben als Drittstaatenangehörige/r ein Visum mit Daueraufenthalt oder einen Konventionspass.*
2. *Sie hatten die letzten 3 Jahre durchgehend Ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg oder können nachweisen (mittels Versicherungszeiten), dass Sie die letzten 3 Jahre in der Stadt Salzburg gearbeitet haben.*
3. *Sie sind mindestens 18 Jahre alt (Ausgenommen minderjährige Alleinerziehende/Innen oder Schwangere).*



### 12.2.7 Projekt Architekt Feichtinger: Der geförderte Wohnbau im Nordosten und der Kindergarten

Den nordwestlichen Planungsbereich im städtebaulichen Planungskonzept des Leitprojekts transparadiso/Vlay – geförderter Wohnbau und städtischer Kindergarten – übernahm Architekt Dietmar Feichtinger.

Beide Funktionen befinden sich in zwei durch die vorgegebenen städtebaulichen Leitstrukturen nach Osten und Westen orientierten Zeilen, mit einer dazwischen liegenden Erschließungsgasse.

Der Kindergarten wurde architektonisch und morphologisch in die Gebäudestruktur integriert und in der östlichen Zeile im nördlichen Bereich verortet. Er wird wie die Wohnungen über die Wohngasse erschlossen. Die Freibereiche des dreigeschossigen Kindergartens liegen in einem eingefriedeten Areal des nord-süd gebauten Grünkorridders und auf dem Dach des Kindergartens. Feichtinger entwickelte eine andere Volumetrie und eine eigenständige Wohnbautypologie im Vergleich zu den Wohnbauten von transparadiso.

Die Zeilen sind keine Sockelgeschoße mit Überlagerungen einzelner versetzter Volumina, sondern bleiben klar definierte Zeilen mit einer mittigen horizontalen und vertikalen Zäsur der Zeilen, es entstehen vier „Bauteile“ mit unterschiedlicher Höhenausbildung.

Die Zeilenfugen bilden auch die vertikalen Zäsuren der Gebäudehöhen, die von drei bis sieben Geschoßen variieren. Die südlichen Kopfenden der Zeilenbauten springen am Übergang zum Platzgefüge des Inge-Morath-Platzes ein- und zweigeschoßig zur Platzfläche zurück und bilden eine Art kurze gedeckte „Platzarkade“, einen überdachten „Platz-Raum“.

### Der Wohnbau von Architekt Feichtinger:

Die Wohnungen in den südlichen Gebäudehälften werden im ersten und zweiten Obergeschoß durch vier Brückenbauteile, die die Treppenhäuser verbinden, in einer teilweise gegenseitigen räumlichen Verschränkung erschlossen. Vier großzügige, über die zwei Längsseiten belichtete Treppenhäuser erschließen immer zwei ost-west „durchgesteckte“ Wohnungen, es handelt sich somit um eine Zweispänner-Erschließung. Durch die Brückenbauteile ist kein Lift zur Erschließung der Wohnungen notwendig (siehe Abb. 77–78). Die Wohnräume sind immer zu den Freiflächen, die Neben- und Schlafräume großteils zu den Gassenräumen orientiert. Die Verkehrsräume in den Wohnungen sind knapp gehalten und verbrauchen minimale Nutzflächen, die vom Treppenhaus frei planbaren Wohnungseingangstüren aus den beidseitig belichteten Treppenhäusern ermöglichen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der Wohnbauförderung und des Bautechnikgesetzes gut funktionierende Wohnungsgrundrisse. Der Ost- und Westseite der Zeilen sind durchlaufende Balkonbänder vorgelagert, die mit Sichtschutzscheiben horizontal in Privatbalkone getrennt sind. Die Physiognomie der Architektur zeigt gegenüber den Wohnbauten von transparadiso/Vlay mehr Vielfalt in der Materialität, die West- und Ostfassaden sind in Holzpaneele ausgeführt, die Fassaden zu den Erschließungsgassen tragen Vollwärmeschutz.

### Der Kindergarten:

Während der Umsetzungsplanung war lange Zeit nicht endgültig geklärt, ob der Kindergarten zwei oder vier Gruppenräume haben sollte. Aus dieser Unsicherheit, die durch den Auftraggeber Stadt Salzburg verursacht wurde, resultierte letztendlich die große Variante mit vier Gruppen, die aber in das städtebauliche Konzept integriert werden mussten, was nur in der Erweiterung der Höhenentwicklung die notwendigen Nutzflächen erzielen konnte. Der Kindergarten ist städtebaulich in einer Wohn-

zeile integriert, die Funktionen des Kindergartens sind erst nach dem Wettbewerb organisiert worden. Das Resultat ist ein dreigeschoßiger Kindergarten in einer Geschosßwohnbaustruktur. Im Erdgeschoß des Kindergartens befinden sich die Umkleiden, ein Speise- und Küchenraum und Personalräume. In den Obergeschoßen sind die ostseitig orientierten Gruppen- und Bewegungsräume und Garderoben untergebracht. Den Gruppenräumen sind gleich wie den Wohnungen durchlaufende Balkonbänder vorgesetzt, sodass der Unterschied zum Wohnbau nur durch die größeren Fassadenglasflächen der Gruppenräume und ein Edelstahlnetz, das wie eine zweite Fassade die gesamte Ostseite umspannt, erkennbar wird (siehe Abb. 74–76).

Der Freibereich des Kindergartens liegt streifenförmig im östlichen abgesenkten „Grünkorridor“ und ist von den Freiflächen des Wohnbaus durch einen Maschendrahtzaun getrennt. Der schmale „Grünkorridor“ wird somit in der Längsrichtung durch eine Maschendrahteinzäunung zerteilt. Ein zweiter Freibereich liegt auf der Dachfläche des Kindergartens, er ist ähnlich einem Basketballplatz mit einem Edelstahlnetz eingehaust. Die Einzäunung der Kindergartenfreifläche wurde durch die gesetzliche Kindergartenverordnung des Landes Salzburg (siehe Projektbeschreibung *transparadiso*), die keine Doppelnutzung mit dem Wohnbau zulässt, bestimmt, sie verringert die Freiflächen des Wohnbaus und bewirkt eine Parzellierung des „Grünkorridors“ als öffentlichen Raum – eine absurde Schwachstelle des Außenraums.

Die Nutzungsbegrenzung des eingezäunten Kindergartenfreiraums hat die Freiraumproblematik im Stadtwerkareal noch zugespitzt. In diesem sehr dichten Wohnbau, dessen Freiräume aufgrund der Bauwerkstrukturen schon sehr knapp sind, hätte diese Fläche unbedingt für die Bewohner freigehalten werden müssen.

Das hätte schon im Vorfeld erkannt und in der Wettbewerbsauslobung genauer behandelt werden müssen. Die Freiraumgestaltung des Kindergartens erscheint eher als notwendige, nachträgliche Reparaturmaßnahme.

Stadtrat Johann Padutsch im Interview: „[...] weil die Anlagen nie so werden, wie sie eigentlich hätten werden sollen, und letztendlich sparen sie dann den Freiraum weg und dann hat man wieder das Dilemma.“

Die Einsparung der Freiraumqualität durch den Landschaftsplaner wird in der wichtigen Freiraumgestaltung des Kindergartens und des ungestalteten Naherholungsraums des Wohnbaus („Grünkorridor“) zugespitzt ersichtlich.

Eine ähnliche Situation zeigte sich vor rund 20 Jahren im Wohnprojekt Bolaring (Bauherr Gswb, 400 Mietwohnungen), wo ein Kindergarten mit Freiflächen nachträglich in den Wettbewerbsbeitrag des Wohnbaus gezwängt wurde. Auch hier wurde der knappe Freiraum des Wohnbaus von einem eingefriedeten Kindergartenfreibereich zerteilt. Ein in den geplanten Wohnbau integrierter Kindergarten und sein erforderlicher Freiraum müssen in der Wettbewerbsauslobung genau beschrieben und von der Wettbewerbsjury beurteilt werden.



Abbildung 74 Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger  
Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes



Abbildung 75 Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger West  
Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes



Abbildung 76 Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Süd  
Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes





Abbildung 77 Stadtwerkareal, Zugänge Bauteil Architekt Feichtinger  
Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes



Abbildung 78 Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger  
Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes

## 12.2.8 Das Studentenheim an der Gaswerkergasse von Forsthuber-Scheithauer Architekten

Geschäftsflächen im EG	zirka 620 m <sup>2</sup>
Nutzflächen 1.OG bis 6.OG	zirka 3250 m <sup>2</sup>
Nutzräume im Untergeschoß	zirka 177 m <sup>2</sup>
Tiefgarage im Untergeschoß	zirka 1210 m <sup>2</sup>

**Tabelle 2** Projektkennzahlen Studentenheim Gaswerkergasse  
Eigene Quelle

Das Studentenheim an der Gaswerkergasse (siehe Abb. 79) bildet mit dem gewerblichen Wohnbau der Prisma-Liegenschaft das Osttor zum Stadtwerkareal und ist der Zugang zum ost-west verlaufenden „Boulevard“ mit der urbanen Sockelzone.

Im Erdgeschoß befindet sich eine Geschäftsfläche und in den darüberliegenden sechs Geschoßen das Studentenheim der Paracelsus Medizinischen Privatuniversität. Der Bau versteht sich als verdichtete Weiterführung der Baustruktur des Stadtteils und bildet in seiner skulpturalen Ausformulierung den Anfang des neuen Ost-West-Boulevards zwischen Gaswerkergasse und Roseggerstraße.

Das Gebäude beinhaltet 98 Ein-Personen-Apartments und zwei Geschäftseinheiten. Der Baukörper reicht im Osten mit den auskragenden Balkonen unmittelbar an die Gaswerkergasse heran und definiert den Straßenraum der Gaswerkergasse mit einer neuen Leithöhe. Die horizontal liegende Verglasung der Balkone mit offenen Fugen stellt einen Schallschutz für die dahinter liegenden Zimmer dar. An der Nordseite wurde die Fassade des Hauses abgeschrägt und erhielt straßenseitig im Bereich des ersten Obergeschoßes eine Auskragung. Das Gebäude wird mit einem zentralen



Abbildung 79 Stadtwerkareal, Bauteil Studentenheim Forsthuber-Scheithauer Architekten  
Innenhof und Fassade zur Gaswerkasse  
Eigene Quelle



Treppenhaus aufgeschlossen, welches sich im Südosten befindet. Ein Fluchtstiegenhaus liegt im Gebäudeeinschnitt an der Nordseite. Im Südosten angegliedert an das Hauptstiegenhaus liegen im zweiten und dritten Obergeschoß zwei Aufenthaltsräume, welche über den Eintritt (Tor) des „Boulevards“ auskragen. Die Südseite wird beherrscht von den Öffnungen der Allgemeinnutzungen.

An der Westseite befindet sich im ersten Obergeschoß eine große allgemein zugängliche Terrasse, die mit einer Rampe zur Deckenebene der Wohnbauten („Higwalk“ – leider nicht realisiert) und Stiege zum Parkgelände hin die Verbindung der Freiflächen herstellen sollte. Darüber befindet sich die rhythmisch gegliederte Fassade der westlichen Studentenzimmer.



### Das Studentenheim:

Das Studentenheim entwickelt sich räumlich als Split Level, sodass die ost-west gegenüberliegenden Zimmerseiten jeweils um ein halbes Geschoß versetzt sind. Eine zusammenhängende Zimmergruppe wird immer aus zwei übereinanderliegenden und einer gegenüberliegenden Reihe gebildet (wechselseitig). Zwischen den Seiten stellen großzügige Sitzstufenanlagen, kleinere Stiegen und der Innenhof mit einem großzügigen Oberlicht die Verbindung her.

### Geschäftsflächen:

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Geschäftslokale. Das größere wird vom „Boulevard“ her aufgeschlossen, das nördlich liegende kleinere Geschäft von der Gaswerk-gasse aus. Die größere Einheit hat rückwärtig einen zusätzlichen Anlieferzugang. Beide Einheiten haben jeweils ausreichend bemessene Nebenräume.

## 12.2.9 Der gewerbliche Bauteil

Gewerbliche Nutzungen im Stadtteil Lehen sind nicht das zentrale Thema dieser Forschungsarbeit und werden trotzdem beim Stadtwerkareal ausführlich bearbeitet, was sich aus der Kernthematik der Stadtteilerneuerung begründet.

Ohne die gewerblichen Nutzungen und die öffentlichen Sockelzonennutzungen an der Ost-West-Durchwegung wäre der „übliche“ Siedlungsbau mitten in der Stadt entstanden und würde den monofunktionalen Städtebau der Vergangenheit im Stadtteil weiterführen. Unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte und Zielgruppen ge-

ben dem Stadtwerkareal eine hohe Lebensqualität, der öffentliche Raum wirkt belebt und wird fuß- und fahrradmäßig stark frequentiert. Das Herzstück der gewerblichen Nutzung sind die private medizinische Universität und die Volkshochschule der Stadt Salzburg. Diese Einrichtungen und diverse andere medizinische Firmen stärken den Austausch des Quartiers mit der Bevölkerung anderer Stadtteile in Salzburg. Die alten Universitätsgebäude südlich der Strubergasse wurden im Stadtwerkareal erweitert, mittlerweile wurde ein weiterer Universitätsbauteil unmittelbar an der Grenze des Areals im Bereich des Bahndamms neu errichtet. Auch in der letzten Bauetappe in der Südwestecke des Stadtwerkareals wurden Mischnutzungen von Eigentumswohnungen und Büronutzungen und ein Betriebskindergarten gebaut.

Die Unternehmensgruppe Prisma errichtete 19.000 Quadratmeter Labor-, Ordinations- und Büroflächen für die Schwerpunkte Life Science, Bildung, ergänzende Wirtschaftsdienstleistungen. Im unmittelbaren Umfeld der Salzburger Landeskliniken (SALK) im Stadtteil Mülln, in einer Luftlinie von zirka 100 Metern, entstand ein wesentlicher Zukunftsstandort für den Gesundheitssektor mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial nach Süden in Richtung des Bahndamms.

Das Campuskonzept des Wettbewerbssiegerprojekts des Wiener Architekturbüros Berger+Parkkinen entwarf einzelne freistehende Solitärgebäude als Punkthaustypologien, die über einen hochwertig gestalteten Freiraum miteinander verknüpft sind.

Entlang der Diagonaldurchwegung von der Strubergasse in Richtung Inge-Morath-Platz liegen die Haupteinschlüsse der einzelnen Gebäude (siehe Abb. 80–82). Die diagonale Wegführung wird durch eine bauplastische amorphe Auskerbung der Gebäudeecken, die „angeschnitten“ wurden und in den „ausgekerbten“ Unterseiten verspiegelt sind, betont. Unter den gestalteten Gebäudeecken befinden sich Lichthöfe und Abgänge in die Tiefgarage. Die Lichthöfe gewähren Tageslicht und natürliche Belüftung der Tiefgarage und verbinden das Tiefgeschoß räumlich



Abbildung 80 Stadtwerk – Life Sciences Campus Strukturplan, Berger+Parkkinen Architekten  
Quelle: Berger+Parkkinen Architekten



Abbildung 81 Stadtwerk – Life Sciences Campus, Berger+Parkkinen Architekten  
Quelle: Berger+Parkkinen Architekten



Abbildung 82 Stadtwerk – Life Sciences Campus Foyer, Berger+Parkkinen Architekten  
Quelle: Berger+Parkkinen Architekten



mit der Freiraumgestaltung der Tertiärnutzungen. Besonders beeindruckend ist die architektonische Gestaltung des mehrgeschoßigen Foyers der Privatuniversität mit verschränkten Stahlfreitreppen in der Raumhalle, mit denen auch die Vorlesungsräume erschlossen werden. Das Foyer wird als repräsentativer Veranstaltungsraum der Privatuniversität genutzt.

Die Verknüpfung der Paracelsus Medizinischen Privatuniversität, anderer Bildungseinrichtungen und Unternehmen (BiBer-F, Società Dante Alighieri Salzburg, Institut für Medienbildung, Intersol, Verein JBZ, Salzburger Bildungswerk, Salzburger Erwachsenenbildung) bildet das ökonomische und gesellschaftliche Rückgrat des Stadtwerkareals. Unterschiedliche Gesellschaftsgruppen, unterschiedliche Bildungsschichten kommen aus nahem und weitem Umfeld und bilden einen urbanen Stadtraum, einen „gelebten sozialen Stadtraum“. Das Studentenheim an der Gaswerk-gasse ist für die Studenten der Privatuniversität ein Wohnbereich direkt am Universitätscampus.

Die Kultureinrichtungen am „Boulevard“, wie die Stadtgalerie oder der Fotohof, haben ebenfalls ein dem Stadtteil übergeordnetes Einzugsgebiet. Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Kultureinrichtungen und Sozialeinrichtungen sind die wichtigsten Bausteine des Erfolgs des Stadtwerkareals.

2014 wurden zu den fertiggestellten gemeinnützigen Wohnbauten an der Gaswerk-gasse 50 freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtet (Architekt Boris Podrecca), die gemeinsam mit dem nördlichen Studentenheim ein „Eingangstor“ zum Boulevard bilden (siehe Abb. 83). „Der Unternehmensgruppe Prisma war es wichtig, für den gesamten Standort, vor allem mit dem Hintergrund eines nachhaltig angelegten Campus-Konzeptes, freifinanzierte Wohnungen zu errichten. Die Wohnungen waren für die MitarbeiterInnen des Quartiers geplant, im Rahmen von mobilitäts- und ökologischen Vorteilen und zur Standortstärkung“. Quelle: <https://www.stadt-salzburg.at/pdf/projektbeschreibung.pdf> [Zugriff am 18.06.2018].



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildung 83 Stadtwerk Torsituation: Wohnbau Podrecca und Studentenheim  
Eigene Quelle

2014 eröffnete im Sockelgeschoß des gewerblichen Wohnbaus ein Nahversorger (674 Quadratmeter), dem keine Oberflächenparkplätze, dafür aber gebührenfreie unterirdische Stellplätze zugewiesen sind. Das Erdgeschoß des alten Stadtwerkhochhauses wird von einem Gastronomiebetrieb genutzt, was eine Ergänzung der Mischungs- und Nutzungsvielfalt der urbanen Sockelzone darstellt. In den Erdgeschoßzonen der Privatuniversität und der gewerblichen Nutzungen befinden sich ein ärztliches Laborinstitut und von außen einsichtige Foyers sowie Vorlesungs- und Seminarräume, die das Konzept der urbanen Sockelzone stärken.

#### **Zubau und Sanierung des Stadtwerkhochhauses von Riepl Riepl Architekten:**

Das 1968 erbaute Stadtwerkhochhaus wurde im kooperativen Verfahren zur Entwicklung des Stadtwerkareals als Bestandsobjekt – neben der Frey-Villa aus 1750 in der Südostecke des Areals – als erhaltenswert eingestuft. Im Wettbewerbsverfahren des gewerblichen südlichen Bereichs wurde das Hochhaus zur Sanierung und zum Zubau (Aufstockung) von Prisma an das Linzer Architekturbüro Riepl Riepl Architekten vergeben. Das zehngeschoßige Bestandsgebäude wurde mit einem allseitig zurückspringenden Attikageschoß aufgestockt, die Fassaden wurden entsprechend der bestehenden horizontalen Fassadenstruktur (Bandfenster) erneuert und die innere Funktionalität des Bauwerks den neuen Anforderungen angepasst.

Das Gebäude bildet ein vertikales Landmark im Stadtwerkareal und im Stadtraum Lehen. Der robuste Bau steht für Arbeit und Bildung – ein wichtiger Baustein für die Stadteilerneuerung in Lehen und im Quartier. Das Hochhaus wird ausschließlich von Büro-, Gewerbe- und Bildungseinrichtungen in einer vertikalen und horizontalen Verteilung genutzt. Die Architekturmorphologie der Sechzigerjahre wurde respektvoll interpretiert und behutsam den Anforderungen der Zeit angepasst (siehe Abb. 84–85). Das neue Hochhaus wurde 2013 eröffnet.



Im südwestlichen Bereich der Prisma-Liegenschaft wurden drei weitere Gebäude der Architekt Aicher ZT GmbH (siehe Abb. 86–87) errichtet. Die Gebäudenutzungen sind laut Prisma ein überbetrieblicher Kindergarten, eine weitere Gastronomieeinrichtung, freifinanzierte Wohnungen und Gewerbeflächen, die Fertigstellung erfolgte 2018. Laut Prisma sollte ein impulsgebendes, mit der Umgebung gut vernetztes Quartier mit „ca. 1.000 Arbeitsplätzen in zukunftsorientierten Branchen im Endausbau sowie bis zu 1.500 Besuchern am Tag“ in unmittelbarer Zentrumsnähe und im Grundbesitz der Prismagruppe entstehen. Quelle: <https://www.prisma-zentrum.com/standorte/salzburg/stadtwerk/news/stadtwerk-west-spatenstich/> [Zugriff am 18.06.2018].

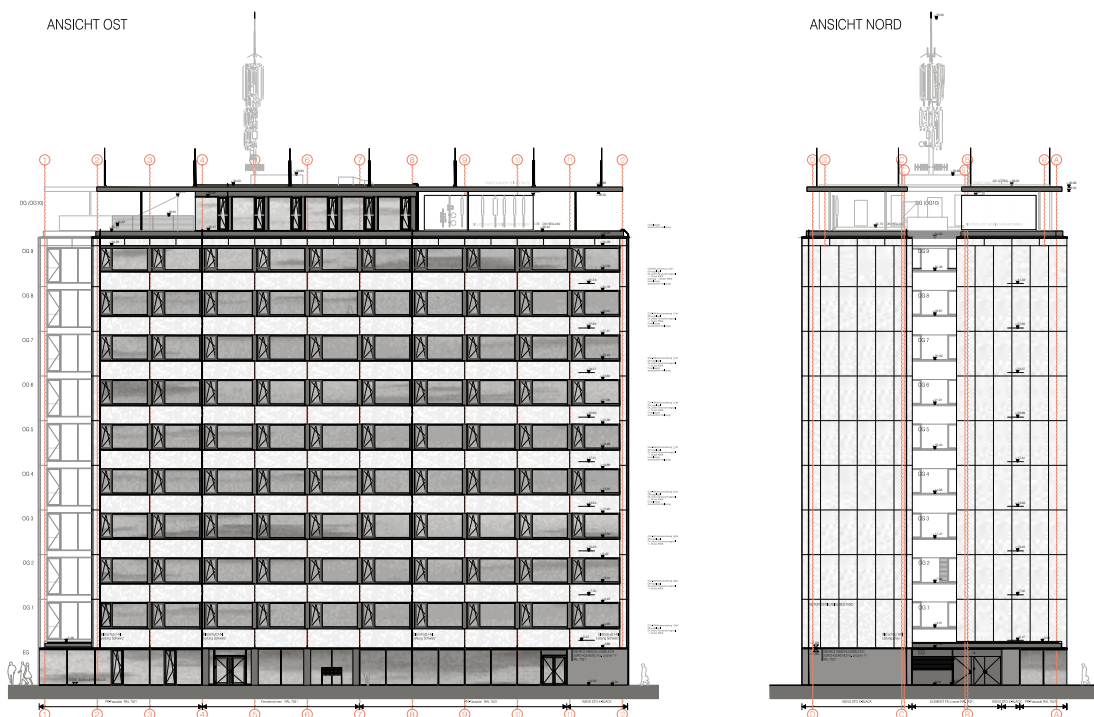


Abbildung 84 Stadtwerkhochhaus Ansichten, Riepl Riepl Architekten  
Quelle: Riepl Riepl Architekten

Es entstanden drei Baukörper in einer direkten Beauftragung von Aicher ZT GmbH. Die beiden südlichen sechsgeschoßigen Baukörper sind für Forschungs-, Technologie- und Dienstleistungseinrichtungen (Büros, Ordinationen, Galerie und Gastronomie) vorgesehen, der nördliche siebengeschoßige Baukörper beinhaltet eine überbetriebliche Kinderbetreuungseinrichtung und 36 freifinanzierte Wohnungen.

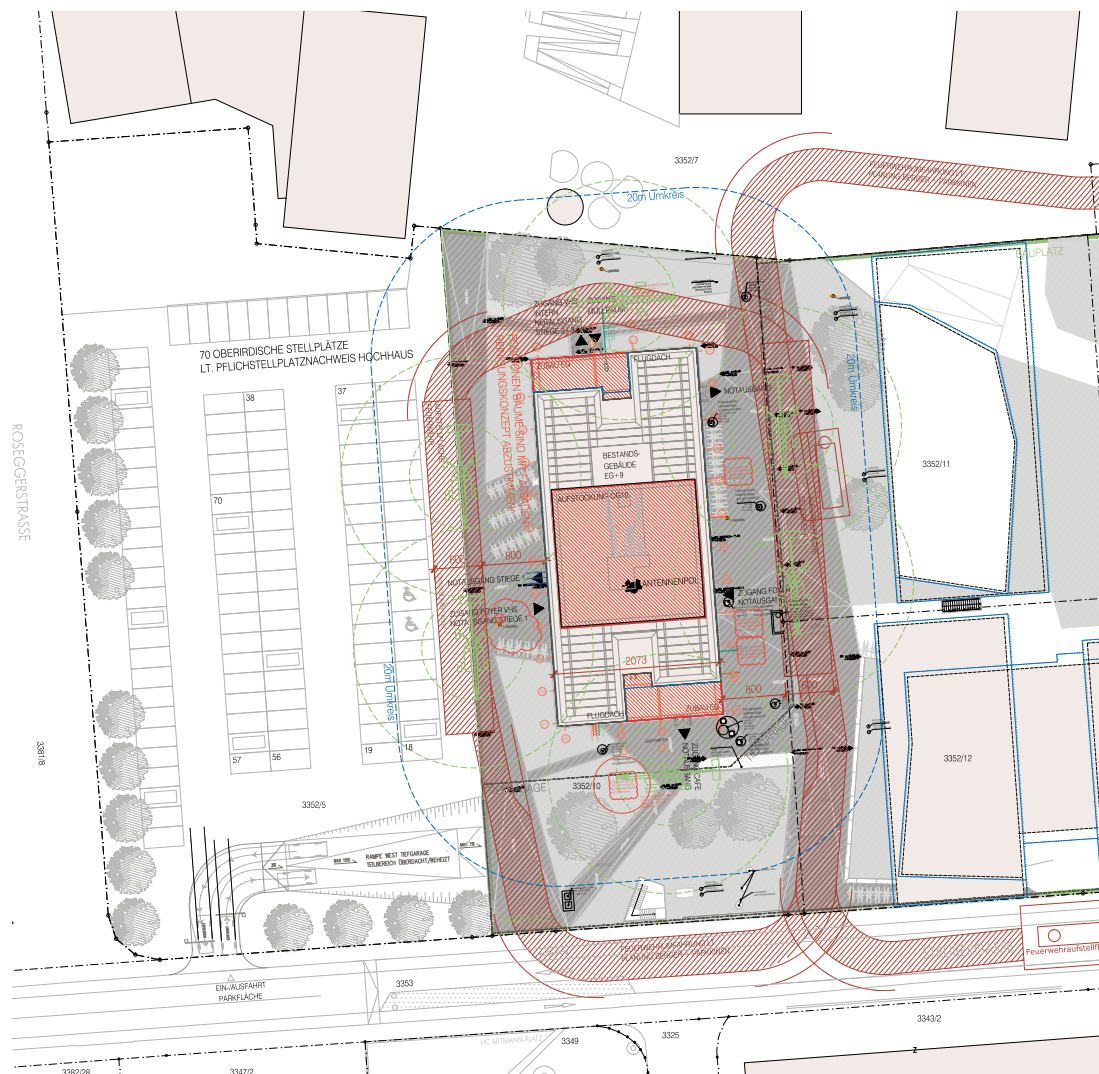


Abbildung 85 Stadtwerkhochhaus Lageplan, Riepl Riepl Architekten  
Quelle: Riepl Riepl Architekten

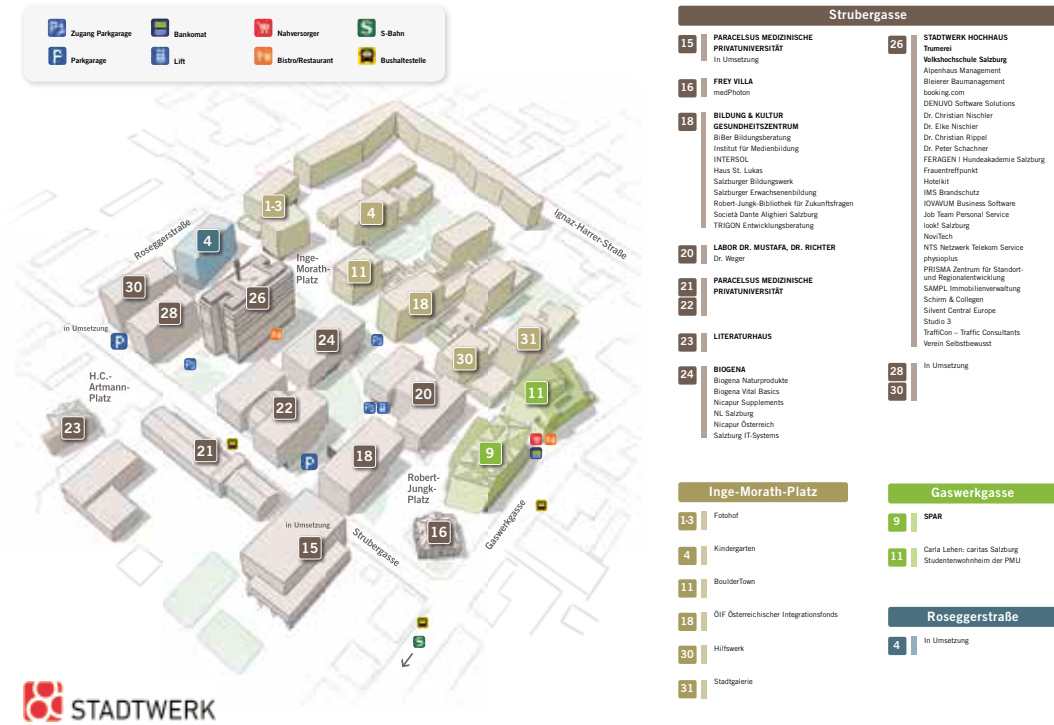


Abbildung 86 Übersicht Stadtwerk  
Quelle: Prisma



Abbildung 87 Stadtwerk Luftbild – Bauteile Aicher ZT GmbH  
Quelle: Prisma





Abbildung 88 Stadtwerk Modell  
Quelle: Prisma



Abbildung 89 Stadtwerk Lageplan  
Quelle: Prisma

Prisma projizierte für die gesamten südlichen Gewerbebauten 700 Arbeitsplätze und mehr als 1000 Besucher täglich. Es entstand weiters eine zweigeschoßige Tiefgarage mit 260 Pkw-Stellplätzen. Die detaillierte Analyse dieser Schlussteinbauwerke (siehe Abb. 88–90) im Stadtwerkareal wird genauso wenig vertieft wie die des Quartiers Rauchmühle.



Abbildung 90 Stadtwerk Lageplan  
Quelle: Prisma

### 12.2.10 Zusammenfassung der qualitativen empirischen Untersuchung des Stadtwerkareals

Das Stadtwerkareal zeigt in seinem Planungs- und Realisierungsprozess über einen Zeitraum von 15 Jahren die Komplexität der Stadteilerneuerung als einen dynamischen Entwicklungsprozess mit noch nicht umfassend erkannter Bedeutung und großem Potenzial für die Stadt Salzburg. Der urbane Stadtteil bzw. das Stadtquartier weisen die wichtigsten Kriterien der Stadteilerneuerung wie Nutzungsdiversität, hochwertige vielfältige Architektur, ein schlüssiges Verkehrskonzept (verkehrsfreier Innenraum), gestaltete Freiräume – auch wenn die Freiräume des geförderten Wohnbaus ihre Schattenseiten aufweisen –, eine öffentliche Erdgeschoßzone (Sockelzone) entlang der wichtigsten Durchwegungsbereiche und ein ökologisches Gesamtkonzept auf.

Der wertvollste Beitrag des Stadtwerkareals ist das gelebte Gesamtkonzept, das im kooperativen Verfahren begründet und von den unterschiedlichen Protagonisten weiterentwickelt wurde. Es entstand ein lebendiger, robuster Stadtteil mit hoher Strahlkraft, der auch das Potenzial einer zukünftigen Anpassung und Veränderung beinhaltet. Die zentrale Lage am Rand der historischen Kernstadt sowie die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsinfrastruktur, Fuß- und Radwege verleihen dem Stadtteil eine hohe Lebensqualität. Die bauliche Weiterentwicklung im Süden des Stadtwerkareals durch die Paracelsus Medizinische Privatuniversität trägt über die Mischnutzung zur Stadteilerneuerung außerhalb des Stadtwerkareals bei. Die peripheren Ränder des Stadtwerkareals wurden baulich aufgewertet, ein Beispiel dafür sind die Umstrukturierung und Neubauten der Strubergassensiedlung.

Das Stadtwerkareal ist die komplexeste und engagierteste Planungsaufgabe in der Stadt Salzburg. Diese Meinung bestätigt Planungsstadtrat Johann Padutsch im Interview (siehe Kapitel 19.2.1). Die innovative Bedeutung des Stadtwerkareals ist in der

Gesellschaft der Stadt Salzburg und der öffentlichen Aufarbeitung noch gar nicht erkannt worden. In Salzburg fehlt ein medialer Diskurs über Stadtplanung und Architektur; es werden lediglich bei ersichtlichen Mängeln die Fehlentwicklungen angeprangert und oberflächlich diskutiert. Die fehlende Aufarbeitung und Dokumentation über das Stadtwerkareal – abgesehen von einer Publikation der Stadtplanung und des Salzburger Instituts für Raumplanung (SIR) – zeigen auch die Missachtung der institutionellen Architekturvermittlung im Land Salzburg, wie der Initiative Architektur oder der Zentralvereinigung österreichischer Architekten.

Das Stadtwerkareal ist das urbanste Stadtplanungsgebilde, das in Salzburg je umgesetzt wurde. Völlig neue Planungsschritte und Steuerungsmethoden wurden dafür entwickelt, und es bestätigt, wie wichtig eine Nutzungsmischung, die einzelnen Planungswettbewerbe, die Vielfalt an Architekturbüros und ihre differenzierte Architektursprache sowie die Splittung von Bauherrenkräften für das Gelingen des Projekts war. Im Stadtwerkareal wird evident, dass eine Verflechtung des urbanen Wohnbaus mit der öffentlichen Sockelzone, den gewerblichen Einrichtungen, der Infrastruktur und den Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung ist.

Die Vernetzung von Arbeiten und Wohnen ist nur bedingt geglückt, es handelt sich um eine Schichtung von Funktionen, weil Wohnbaugenossenschaften und das Wohnbaufördersystem nur Wohnungen fördern, jedoch keine Arbeits- und Wohnmodelle oder Tertiärnutzungen. Nachdem die Wohnbaufördergelder des Bundes von den Ländern auch für anderes als Wohnzwecke, z. B. Infrastruktur, genutzt werden dürfen, ist die reine Wohnbauförderung nur für Wohnungen ohne Tertiärnutzungsförderung in urbanen Kernzonen nicht nachvollziehbar.

Die Mieten für die Sockelzone im Stadtwerkareal sind für urbanes Leben zu hoch und somit blockiert der „Geschäftssinn“ der Genossenschaften das urbane Leben. Das ist umso bedauerlicher, als die Stadt den Genossenschaften als wirtschaftlichen Aus-



gleich für die Errichtung der Sockelzone eine höhere Dichte (Bruttogeschoßfläche) zugesprochen hat. Die Aussagen Michael Klocks (siehe Kapitel 19.2.2) zeigen, dass die Salzburg AG als Grundeigentümer den Genossenschaften zusätzlich rund eine Million Euro für die Sockelzone überließ und die Stadt die Kosten von der Errichtung des Edelrohbaus bis zur Fertigstellung der Sockelzone übernommen hat.

Dass eine Sockelzone auch anders entwickelt werden kann, zeigt die ÖBB-Liegenschaft am neuen Hauptbahnhof in Wien, wo die Bauwerber sich vertraglich dazu verpflichteten, ein Projekt auf 20 Jahre zu einem Bruttopreis pro Quadratmeter von 4 Euro zu vermieten. Die Stadt und der Grundeigentümer haben die zivilrechtlichen Vereinbarungen mit den Wohnbaugenossenschaften hinsichtlich der Miete der Sockelzone nicht ausreichend festgelegt, was neben der einseitig orientierten Wohnbauförderung, die darauf abzielt, nur Wohnungen zu errichten, der zweite schwere Strukturfehler, der im Stadtwerkareal nachweisbar ist, war. Die horizontale Schichtung von Wohnen und Gewerbe schafft gelebte soziale wie auch gesellschaftliche Grenzen, die gesetzlich verordnete Schichtung von Gesellschaft durch den Alleinanspruch der Genossenschaften wird im gelebten Alltag erfassbar. Der geförderte Wohnbau schafft auch keine Wohnungen für die Menschen, die im Stadtwerkareal arbeiten. Die im Süden des Quartiers gelegenen gewerblichen Wohnungen stellen auch Einkommenschichtungen und soziale Grenzen zum geförderten Wohnbau dar, die hoffentlich im gelebten Alltag überwunden werden, aber wiederum Ausdruck falsch verstandener, längst überholter Stadtplanung sind.

Die Funktionstrennung und die soziale Schichtung eines unzeitgemäßen „Modernismus“ (siehe Kapitel 3) sind offensichtlich tief verwurzelt, alternative Modelle sind zu wenig erprobt, zwangsläufig entstehende Schwierigkeiten führen zu Rückschritten, zu uralten Modellen der Funktionstrennung und Monostruktur im Wohnbau, wie das Modell Riedenburgekaserne dokumentiert, wo die urbane Sockelzone von Anfang an ausgeblendet wurde. Die Stadtplanung resigniert vor dem eigenen Mut, den sie zu

mindestens im Stadtwerkareal einmal aufgebracht hat. Die Wohnbaugenossenschaften sind nur sehr schwer zu beeinflussen bzw. sind ihre Strukturen offensichtlich nicht zu verändern, überdies fehlt der politische Wille, die Vorstandsmitglieder der Wohnbaugenossenschaften haben kein Interesse an Stadtplanung und sozialer Entwicklung des städtischen Gesellschaftskörpers und ziehen sich auf die Verwaltung und geschäftliche Kontrolle zurück. Das System des geförderten Wohnbaus ist äußerst reformbedürftig, die Wandlungsfähigkeit dieser „Wohnmaschinerie“ ist seitens der Stadt- und Sozialplanung leider nicht gegeben, auch wenn es vorbildliche, selbstorganisierte Ausnahmen wie das Projekt @fallnhauser (siehe Kapitel 12.1) gibt.

Der verkehrsfreie Innenbereich des Stadtwerkareals ist durch ganztägige Lieferungen zum medizinischen Labor Richter/Mustafa, die durch das gesamte Areal führen, mittlerweile infrage gestellt. Die Sockelzone der geförderten Wohnungen mit der Holzzementfaserplattenverkleidung ist nach wenigen Jahren ein Sanierungsfall, sehr viele Platten sind zerbrochen, was auf einen hohen Grad an Vandalismus schließen lässt. Inge Straßl vom Salzburger SIR spricht von monatlichen Kosten durch Vandalismus von bis zu 20.000 Euro. Die von den Leitern der Gswb und der Heimat Österreich versprochene Verbesserung der Außenanlagen ist nicht ersichtlich und scheint als mediale Beschwichtigung im Sand verlaufen zu sein. Die Wohnbaugenossenschaften übernehmen die wichtige soziale Rolle der Errichtung von erschwinglichen Wohnungen, sind aber offensichtlich die falschen Partner für eine soziale Stadtentwicklung und kommen somit gesellschaftlichen Aufgaben nur bedingt nach.

Das Stadtwerkareal zeigt leider auch die Ohnmacht der Wohnbaugenossenschaften, die sich immer noch den Perspektiven einer zeitgemäßen Stadtentwicklung verschließen und einer sozialen Gesellschaftsentwicklung nicht in vollem Umfang nachkommen. Ob die Stadtpolitik und die Stadtplanung aus dem Stadtwerkareal gelernt haben, kann in einer Zeit der populistischen Tagespolitik und einer resignativen Verwaltungsbürokratie bezweifelt werden.

Das Stadtwerkareal ist das programmatische Stadterneuerungsprojekt für zukünftige robuste Stadtentwicklung bzw. -erneuerung und zeigt zukunftsweisend den Weg für die Stadtplanung in Salzburg, der über einen Diskurs über Ästhetik und Formalismus hinausgeht. Die Erfahrungen, die man aus dem Stadtwerkareal gemacht hat, hätten gerade für die Riedenburgkaserne, das letzte große Grundstück im Herzen der Stadt Salzburg, ein wichtiges Leitbild werden können, das leider nicht berücksichtigt bzw. laut Aussagen von Stadtrat Johann Padutsch und seinem Büroleiter Michael Klock „verschlafen wurde“.

**Factbox STADTWERK, Erweiterung WEST**

Standort	Strubergasse/Roseggerstraße, 5020 Salzburg
Grundstücksfläche	4500 m <sup>2</sup>
Eigentümer/Investor	PRISMA Unternehmensgruppe
Anzahl Wohnungen	36
Nutzfläche gesamt	zirka 4850 m <sup>2</sup>
davon Einzelhandelsflächen	zirka 410 m <sup>2</sup>
davon Gastronomie	zirka 340 m <sup>2</sup>
davon Kinderbetreuung	zirka 370 m <sup>2</sup>
Architektur	Aicher Architekten, 6850 Dornbirn
Investitionsvolumen	zirka 28 Millionen Euro
Umsetzungsbeginn	Mitte 2016
Entwicklung/Umsetzung/ Management	PRISMA Zentrum für Standort- und Regional- entwicklung GmbH

**Tabelle 3** Factbox STADTWERK, Erweiterung WEST  
Quelle: Prisma Unternehmensgruppe zum Stadtwerkareal

**Factbox STADTWERK, Gesamtstandort**

Standort	Gaswerkgasse/Strubergasse/Roseggerstraße, 5020 Salzburg
Grundfläche	zirka 42.000 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche	zirka 17.500 m <sup>2</sup>
unbebaute und öffentlich zugängliche Fläche	zirka 23.700 m <sup>2</sup>
Grünfläche	zirka 10.900 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt (inkl. Erweiterung West)	zirka 52.650 m <sup>2</sup>
davon Labor-, Ordinations- und Büroflächen	zirka 20.000 m <sup>2</sup>
davon geförderter Wohnbau	zirka 20.620 m <sup>2</sup>
davon Studentenheim	zirka 3030 m <sup>2</sup>
davon kulturelle und soziale Einrichtungen	zirka 1500 m <sup>2</sup>
davon Nahversorgung und freifinanzierte Wohnungen	zirka 7500 m <sup>2</sup>

**Tabelle 4** Factbox STADTWERK, Gesamtstandort  
Quelle: Prisma Unternehmensgruppe zum Stadtwerkareal

**Factbox STADTWERK, Gesamtstandort – Fortsetzung**

Architekten, Entwicklung & Umsetzung	Berger+Parkkinen (Wien), Riepl Riepl Architekten (Linz) Atelier Prof. Boris Podrecca (Wien) transparadiso – B. Holub / P. Rajakovics StudioVlay – B. Vlay (Wien) Forsthuber-Scheithauer Architekten (Salzburg) Feichtinger Architects (Wien/Paris)  PRISMA, Gswb, Heimat Österreich
Investitionsvolumen	zirka 147 Millionen Euro
davon für PRISMA (inkl. Erweiterung WEST)	zirka 99 Millionen Euro
Umsetzungszeitraum	Herbst 2011 bis 2017
Standortkonzept und inhaltliche Schwerpunkte	Kombinierter Arbeits- und Lebensraum für die Bereiche Bildung, Kultur, Wissenschaft sowie Forschung und Entwicklung (mit inhaltlicher Schwerpunktsetzung auf Life Sciences, Bildung und hochwertige Wirtschaftsdienstleistungen)

### 12.3 Neue Mitte Lehen

Die Neue Mitte Lehen, die sich auf einem ehemaligen innerstädtischen Fußballplatz befindet, zeigt, dass der Anspruch der Stadtteilerneuerung mittlerweile gelebte Realität darstellt.

Das Fußballstadion Lehen (siehe Abb. 91) wurde 1971 eröffnet, wegen zu geringen Fassungsvermögens nach Wals-Siezenheim verlegt und schließlich 2006 abgerissen. Das Lehener Stadion verlieh dem Stadtteil eine überregionale Bedeutung und Bekanntheit.

Die stadtplanerischen Vorgaben für die Umnutzung des Stadiongeländes wurden im Entwicklungskorridor Lehen und in den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Salzburg dargelegt.

Die städtebauliche Dimension des Areals wurde hinsichtlich ihres Potenzials zur Stadtteilerneuerung von der Stadtplanung erkannt, auch der interne Zusammenhang der Neuen Mitte Lehen mit den weiteren zu entwickelnden Liegenschaften, dem Mercedesgelände und dem Stadtwerkareal, gehörte zu den wesentlichen Anliegen der Stadtplanung im Stadtteil Lehen. Die notwendige Nutzungsmischung in der Nachnutzung wurde im „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße“ mit Kunsthalle, Café und Park umrissen.

Aus dem EU-weit durchgeführten Wettbewerb ging der Beitrag des Salzburger Architekturbüros HALLE 1 als Sieger hervor. Das Projekt wurde im Juryprotokoll wie folgt beschrieben:

*„Das Projekt ‚Neue Mitte Lehen‘ vermittelt Urbanität durch sein multifunktionales Konzept, ausgedrückt in der sozialen Dimension, der Nutzungsmischung, der Funk-*



tionsvielfalt und dem hohen Erlebnis- und Gefühlswert der einzelnen Gebäudeelemente. Es werden so genannte ‚distinkte Räume‘ geschaffen, Räume mit Eigenschaften, die sich gegenüber anderen Räumen öffnen, die Charakter, Eigenart und Bedeutung besitzen und somit eine neue Ortsqualität bewirken“ (Auszug aus dem Juryprotokoll – Projektbeschreibung).



Abbildung 91 Ehemaliges Fußballstadion Lehen  
Quelle: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lehen.PNG>

Laut REK waren die übergeordneten Zielvorstellungen für die Neue Mitte Lehen folgende:

*„C.2.16.2. Die identitätsbildenden Orte, wie die Christian-Doppler-Klinik (CDK), die großen Schulbauten an der Salzach, die Entwicklungsbereiche ‚Neue Mitte Lehen‘ und das ‚Stadt:Werk:Lehen‘, sollen zur Schaffung von Zentralität gestalterisch betont, in die Siedlungsstruktur besser integriert und mit den Freiräumen, der Salzachpromenade und der Glan besser vernetzt werden“ (Stadt Salzburg, 2008, S. 89).*

Das städtebauliche Konzept der Neuen Mitte Lehen zeigt einen narrativen kontextuellen Entwurfsbeitrag mit einer Transformation des Stadions als architektonischen Erinnerungskörper. Das freie Fußballspielfeld, eine Fläche von 8000 Quadratmetern, mit der darunter befindlichen Tiefgarage blieb unverbaut erhalten.

Die Ost- und Westtribüne wurden durch Längsbaukörper ersetzt, wobei der westliche Bauteil, die ehemalige Tribünenüberdachung, in einer konzeptionellen Transformation als Platzüberdachung zeichnerhaft umgedreht wurde.

Das nach Westen auskragende „Signetvordach“ ragt mit einer riesigen, weit ausgreifenden Geste über den öffentlich-städtischen Freiraum und schafft einen bestimmten unverwechselbaren Zugang zu diesem Bauteil mit den öffentlichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten und dem Eingang der Stadtbibliothek. Der Vorplatz wird durch den gegenüber liegenden Neubau des Interspar (HALLE 1, 2012) zu einem wichtigen öffentlichen Ort im Stadtteil.

Laut der Gruppendiskussionsauswertung stellt er für die Lehener Bevölkerung einen sehr wichtigen Identitätsfaktor im Stadtteil dar und wird von der Bevölkerung als positives Zeichen der Stadtteilerneuerung wahrgenommen. Das Dach des Einkaufszentrums war laut dem Wettbewerbsentwurf als Jugendtreff und Sportbereich konzipiert,

eine lange Rampe an der Nordfassade des Hypermarkts sollte die Dachlandschaft, den „Hut des Einkaufsmarkts“, erschließen. Nach intensiven Bewohnerdebatten wurden diese Pläne zugunsten einer „reduzierten Gestaltung“ mit begrüntem Dach verworfen.

Der über dem öffentlichen Raum schwebende Dachkörper trägt die „Last der Bildung“ in Form von Büchern der neuen Stadtbibliothek, die auch vom westlichen Vorplatz über einen mehrgeschoßigen Hallenraum (Rück- und Annahme der Bücher) erschlossen wird. Eine Bäckerei und ein Café nutzen den überdachten Freiraum in der Schumacherstraße, der laut der Konzeptidee der Architekten mit einer Wochenend- Marktnutzung („Salzburger Naschmarkt“ laut Projektbeschreibung HALLE 1) belebt wird.

Das überdimensionale Vordach der Neuen Mitte Lehen und die monumentale zeichenhafte Geste stellen im Straßenraum, insbesondere von der Rudolf-Biebl-Straße kommend, ein zunächst sehr ungewöhnliches Raumerlebnis dar. Das Dach greift mit seiner Sichelform optisch in den Straßenraum, ohne dass man sieht, wie das Dach getragen wird, es kommt zu einer optischen Irritation, die die Aufmerksamkeit nahezu erzwingt.

Das großflächig verlegte Stöckelpflaster des Vorplatzes und der Asphalt der Schumacherstraße erzeugen eine nuanciert graue großflächige Platzfläche, die mit „Stadtmöbeln“ temporär bespielt wird. Die Glasfassadenfronten der Schumacherstraße scheinen die schwere Last des Vordachbibliothekbaukörpers zu tragen, dies könnte beim Fußgänger den irritierenden Eindruck erzeugen, dass der Baukörper sich wegen der nicht nachvollziehbaren Statik kurz vor dem Einsturz befindet. Die statische Konstruktion des Dachkörpers wurde sehr artifiziell über „Stahlkörperlandschaften“ (Fachwerkträger) in das Tragwerk des Bauteils zurückgespannt, ein architektonischer und technischer Kunstgriff erzeugt dadurch einen stützenfreien Vorplatzbereich.

### **Der Bauteil 2 (HALLE 1) als Panoramabar und Wahrzeichen der Stadtbibliothek:**

Die 32 Meter hohe Panoramabar steht als schräger Turm aus dem Bibliothekskörper heraus, lehnt sich nahezu bedrohlich leicht über den sogenannten Parkraum und wird über eine schräge Liftanlage und ein Treppenhaus in Form eines „Stiels“ erschlossen. Sie soll nach Auffassung der Architekten das Wahrzeichen der Neuen Mitte Lehen bilden. Die bewusste Schrägstellung des Bauteils 2 und die Höhe sind neben dem Vordach die zweite theatralisch-expressive Bauwerksgeste des westlichen Bauteils. Auf dem „Erschließungsstiel“ befindet sich ein geknickter Glaskörper, der ursprünglich als Skybar geplant wurde.

### **Der geförderte Wohnbau und der Seniorentreff:**

Der Wohnbau mit dem Seniorentreff und dem Veranstaltungssaal befindet sich im Bereich der Osttribüne. Die 48 Wohnungen „schweben“ balkenförmig über dem Sockelgeschoß mit der öffentlichen Nutzung für alte Menschen und sind durch einen Luftraum davon abgehoben. Die Wohnungen werden über verglaste Treppenhäuser und offene Laubengänge von der Tulpenstraße erschlossen. Unter dem Veranstaltungsbereich liegt eine Ausbildungsstätte für behinderte Menschen, das Geschoß nutzt die Topografie des Ortes und ragt vom Parkraum zur Hälfte aus dem Erdreich.

Die Wohnungen des „schwebenden Wohnbalkens“ orientieren sich zur westlichen Parkfläche und verfügen über durchlaufende überdachte Längsbalkone mit horizontalen Sichtschutztrennungen. Der „schwebende Wohnbau“ ragt im Süden und Norden über das Sockelgeschoß hinaus und bildet dadurch überdachte Außenräume, die auch von der östlichen Tulpenstraße Einblicke in den Parkraum ermöglichen. Die Wohnungen wurden im Rahmen des geförderten Wohnbaus von der gleichen Wohnbaugenossenschaft wie das Projekt @fallnhauser, Die Salzburg, umgesetzt.

### Die ehemalige Spielfläche des Stadions – der zentrale Park:

*„Die essentielle Mitte eines Stadions, das Spielfeld, diese große, leere grüne Fläche stellt den zentralen Inhalt und den eigentlichen Wert für die Nachnutzung dar und wird daher in annähernd gleicher Größe erhalten. Es wird als Element der Erinnerung bewahrt und als öffentlicher ruhiger Park zugänglich gemacht. Die nur wenigen Ausstattungselemente bewahren den Charakter einer großzügigen, noblen Rasenfläche, die als grüne Lunge des Zentrums Lehen, dem pulsierenden Treiben um sie herum einen Ort der Entspannung, der von allen Seiten einsehbar und erreichbar ist, entgegengesetzt. Der zentrale Park liegt in der Schnittstelle der geschäftlichen, sozialen und sakralen Einrichtungen. Hohe Funktionstüchtigkeit und Alltagstauglichkeit der Ort will im Liegen, beim Spielen, beim Picknick erlebt und erfüllt werden“ (HALLE 1 Projekt Neue Mitte Lehen, Erläuterungsbericht 25.04.2004).*

Eine 122 Meter lange, 65 Meter breite Rasenfläche liegt rund zwei Meter abgesenkt – ähnlich einer „Wiesenpfanne“ – zwischen den Längsbauteilen und verbindet sich im Norden und Süden an den Stirnseiten über durchgezogene Außentreppenanlagen und seitliche Rampen zum umliegenden Stadtteil. Der Wettbewerbsentwurf hatte einen nord-süd verlaufenden mittigen Glassteg über das Spielfeld vorgesehen, einen „Catwalk“, der nie realisiert wurde. Der Kinderspielplatz liegt im Bereich des südlichen Kirchplatzes und nicht auf dem Gelände der Neuen Mitte Lehen.

### Architektur und Materialität:

Modernistische Ästhetik in „cooler“ Materialität – Glas, Stahl und Aluminiumpaneele – prägt das morphologische Erscheinungsbild der Neuen Mitte Lehen. Die bauplastischen Elemente sind Auskragungen, Durchdringungen und Überdachungen der sonst eher rigiden horizontal ausgerichteten Zeilenbauten und erzeugen durch ext-

reme punktuelle Überhöhungen (Skybar) bzw. schwebende Baukörper (Vordach der Bibliothek bzw. Aufständering des Wohnbaus) die Spannung der Architektur (siehe Abb. 92–97). Die morphologische und stadträumliche Konzeption stellt einen maximalen morphologischen Kontrast zu den rigiden Wohnungsbauten der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre im Westen und zu den Hofwohnbebauungen aus den Dreißigerjahren im Osten der Liegenschaft dar.

Die Betonung durch Gesten, Zeichenhaftigkeit und technische Ästhetik zelebriert gegensätzliche „Andersartigkeit“ und maximale Kontraste und schafft bewusst den Eindruck einer Art „Dorfkirche“ im Zentrum eines Stadtteils mit übergeordneter Bedeutung.

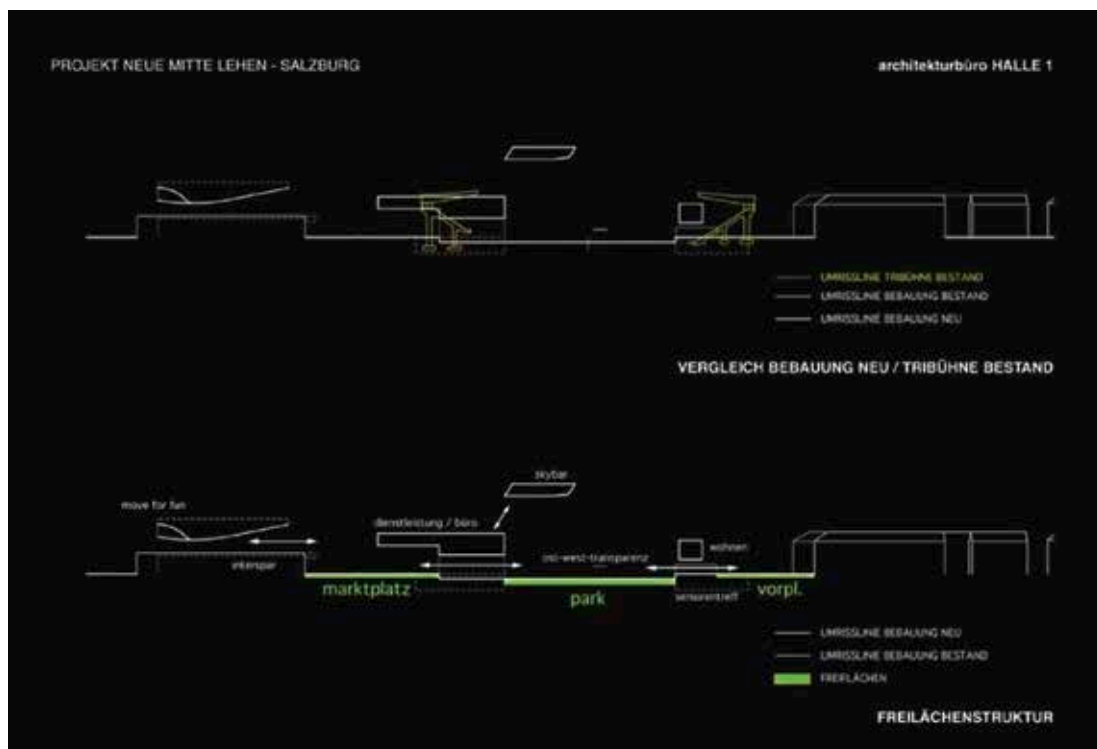


Abbildung 92 Projekt Neue Mitte Lehen – Flächenstruktur  
Quelle: HALLE 1

Die Angemessenheit der modernistischen Architektur der Längsbaukörper tritt zunächst mit der Baukörpermorphologie der modernistischen Wohnbauten des „dritten Aufgusses“ in Lehen in Dialog. Die Materialität der Quaderbaukörper mit den technischen Glasfronten lässt diesen Eindruck über die Materialität wieder kippen. Der mögliche Wunsch, durch die Transparenz des Glases die Transparenz der öffentlichen Nutzung des westlichen Bauteils zu zelebrieren, ist auch ein modernistisches Gestaltungselement, das in der Tagnutzung durch die dunkle, undurchsichtige Glasoptik infrage gestellt wird. Die punktuelle expressive Ästhetik der bauplastischen Elemente überzeichnet die modernistische Architektur zum „narrativen Gebilde“ der Neuen Mitte Lehen als gewolltes Zentrum eines Stadtteils, eine Behauptung, die sich noch beweisen muss.

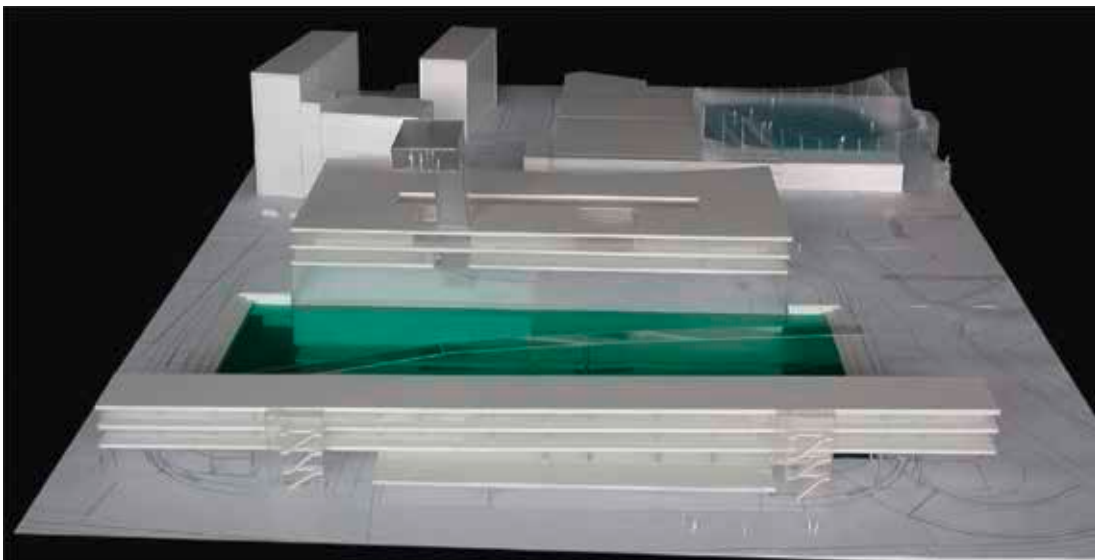


Abbildung 93 Projekt Neue Mitte Lehen – Modell  
Quelle: HALLE 1



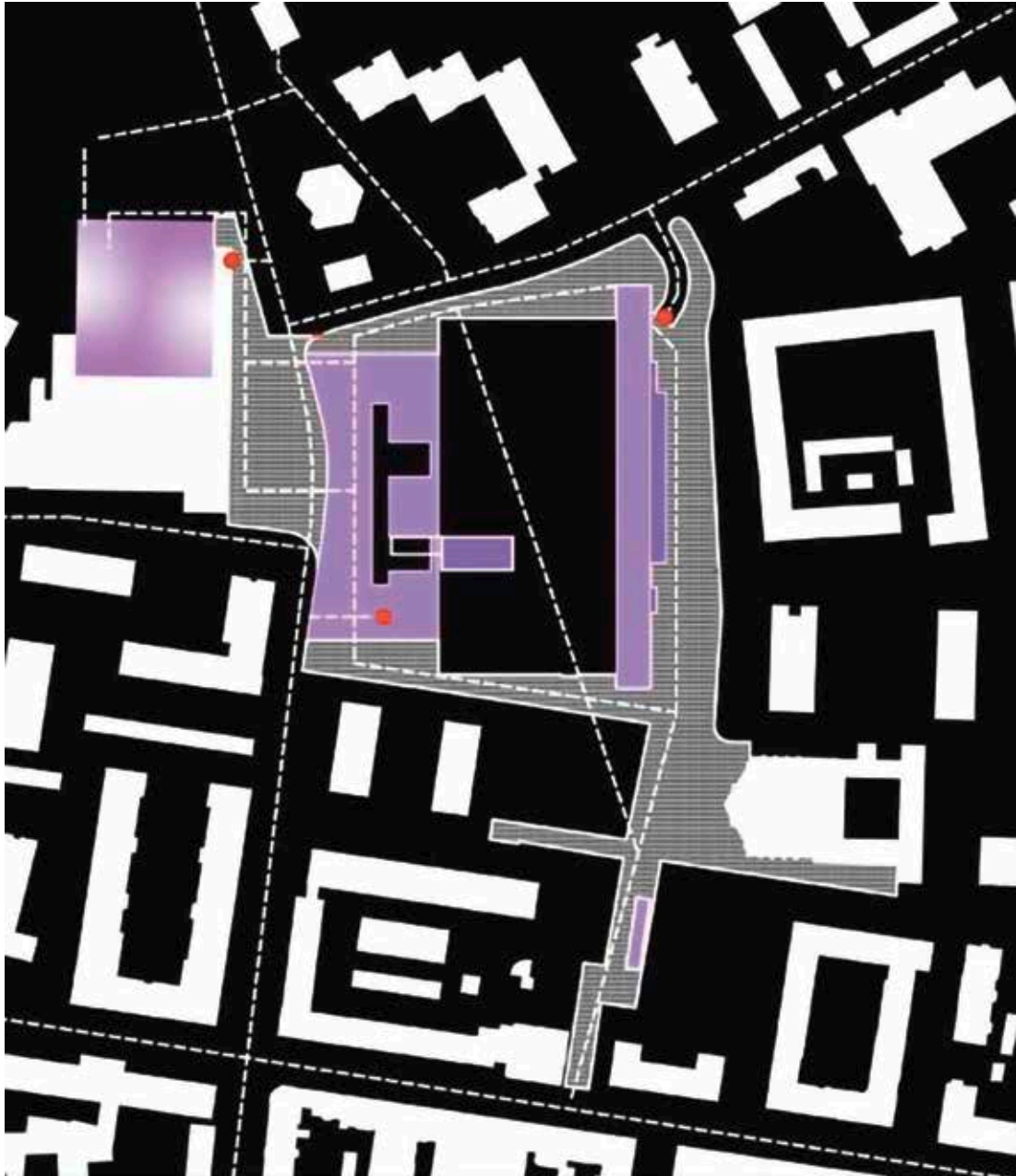


Abbildung 94 Projekt Neue Mitte Lehen – Lageplan  
Quelle: HALLE 1



Abbildung 95 Projekt Neue Mitte Lehen – Auskragung der Bibliothek  
Quelle: HALLE 1



Abbildung 96 Projekt Neue Mitte Lehen – Freiraum zw. den Baukörpern, Skybar  
Quelle: HALLE 1

### Zusammenfassung und Analyse:

Der wichtigste Anspruch der Neuen Mitte Lehen ist die städtebauliche Aufgabenstellung, eine Mitte bzw. ein neues Zentrum im Stadtteil Lehen zu generieren. Dabei stellt sich die grundsätzliche Frage nach der Bedeutung des Begriffs „Zentrum“ in der europäischen Stadtgeschichte (siehe Kapitel 2). Der Begriff „Zentrum“ wurde mit dem Aufkommen der urbanen Agglomerationen aufgelöst und verlor durch gesellschaftliche Entwicklungen an Bedeutung.

Der „Verlust der Mitte“ (Sedlmayr, 1953) bzw. der Verlust des Zentrums ist möglicherweise eine nicht mehr zu realisierende Wunschvorstellung der Stadtplanung, die durch Entwicklungen wie „Generic City“ (Koolhaas, 1994) oder „Global City“ (Sassen, 1996) längst infrage gestellt worden ist.



Abbildung 97 Projekt Neue Mitte Lehen – Ansicht  
Quelle: HALLE 1

Die Neue Mitte Lehen zeigt, dass es eine Wunschvorstellung bleibt, ein kulturelles, urbanes Stadtzentrum bauen zu können. Vielmehr bilden die einzelnen Projekte in der Milieubildung die Stadteilerneuerung Lehen.

Die Neue Mitte Lehen nimmt den Anspruch des neuen „Lehener Doms“ als identitätsstiftende Architektur in Form des Kirchturms – Skybar – als zeitgebundene Metapher wahr und versucht über die Ikonografie und Metaphorik narrative Erinnerungsbilde einzubinden und zu transformieren.

Die neue Mitte, das neue Zentrum, sollte aber primär eine gesellschaftliche Bedeutung im Stadtteil und im Stadtkörper innehaben, denn Gestaltungsprogramm der Architektur sein. Die Stadtbibliothek, die Gewerbe- und Einkaufsflächen und der Seniorentreff mit Veranstaltungsraum bieten öffentliche Nutzungen an und schaffen ein bedingtes Zentrum für Menschen.

Das inhaltliche Konzept der öffentlichen Nutzungen hätte seitens der Politik und der Stadtplanung noch viel stärker propagiert werden können. Die Architektur schafft Lösungsversuche für vorgegebene Nutzungen, das Konzept, die Dachfläche des Interspar-Hypermarkts von einem Jugendzentrum zu nutzen, war ein wohlgemeinter Hinweis der Architekten auf mehr Stadtleben und urbane Vielfalt, ein Versuch, die „neue Mitte“ durch mehr Nutzungsmischungen zu stärken.

Die formalen Gesten der Architektur als Zeichen für ein öffentliches Zentrum werden über die vielleicht unzureichende Strahlkraft der urbanen Öffentlichkeit nicht ganz eingelöst.

Das inhaltliche Konzept der Neuen Mitte Lehen schichtet unterschiedliche Nutzungen – von Öffentlich zu Privat, von Westen nach Osten –, dazwischen liegt der öffentliche Freiraum des sogenannten Parks, der wegen der geringen öffentlichen Nutzung

nicht wirklich als städtischer Freiraum gewertet werden kann. Beim Nutzungskonzept handelt es sich inhaltlich eher um eine horizontale West-Ost-Schichtung im Sinne der Nutzungstrennung, auch wenn der Wohnbau im Sockelgeschoß eine öffentliche Nutzung (Veranstaltungsraum, Seniorentreffpunkt) vorsieht. Das ist jedoch keine vernetzte gemischte Nutzung, sondern eine vertikale und horizontale Schichtung der Funktionen einer eher der Moderne verpflichteten stadtplanerischen Haltung. Das der Neuen Mitte Lehen vorausgegangene Projekt von HALLE 1, @fallnhauser, zeigt eine viel stärker verwobene Nutzungsvielfalt, und somit eine offensivere und zukunftsweisendere Herangehensweise der Architekten. Die urbane Nutzungsdichte in der Neuen Mitte Lehen ist durch die Zonierung von Gewerbe und Wohnen nur bedingt gegeben. Leider fehlt der Neuen Mitte Lehen eine Abend- und Nachtnutzung, die für urbanes Stadtleben wünschenswert wäre.

Der Anspruch der Architekten zeigt sich auch in der Programmatik des sogenannten Freiraums „Stadtpark“ der Neuen Mitte Lehen, ein meist ungenutzter, menschenleerer Raum, der kein Park ist, sondern ein Fußballplatz ohne Spieler und ohne Publikum, und somit als formale Geste interpretiert werden muss. Der Stadtteil mit der höchsten Wohnungs- und Bewohnerdichte hätte dringend einen benutzbaren, einladend gestalteten Freiraum als „Attraktor“ für eine „neue Mitte“ benötigt. Der „ruhige Park“ ist leider tatsächlich zu ruhig und die „grüne Lunge“ erinnert eher an Kunstrasen und scheint eine artifizielle Geste zu sein. Die Freifläche als Außenraum Mitte hätte dem Stadtteil eine übergeordnete Bedeutung geben können, doch es blieb ein noch nicht erfüllter Anspruch der Forderung des REK.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Neue Mitte Lehen ein engagiertes Projekt ist, das laut Aussagen der Bewohner (Gruppendiskussion) als städtebauliches Instrument einer Stadteilerneuerung ihrem programmatischen Anspruch größtenteils gerecht wurde. Die Zeichenhaftigkeit der Architektur, die Geschäftsnutzungen auf dem Areal, das Einkaufszentrum und die neue Stadtbibliothek erlaubten den Be-

wohnern des Stadtteils eine Identifizierung mit der Thematik Stadtteilerneuerung. Die Nutzungs- und Stadtteilausrichtung der Neuen Mitte Lehen zeigen einige fragwürdige Inhalte, die noch nicht gelöst wurden, die aber im Hinblick auf den Faktor Transformation und Zeit durchaus noch verbessert werden könnten. Bemerkenswert ist eine Aussage in der Bewohnergruppendifferenzierung, dass die Stadtbibliothek die wichtigste Intervention für die Stadtteilerneuerung darstelle. Die Stadtbibliothek, eine offensichtlich stadtplanerisch geglückte Intervention, zeigt die Wichtigkeit und Strahlkraft einer stadtteilübergreifenden Bildungseinrichtung. Das Freiraumkonzept des ehemaligen Fußballfelds birgt noch viele ungenutzte Potenziale für zukünftige Nutzungen.



## 12.4 Projekt Parklife Lehen

Auszug aus dem Juryprotokoll, European 2003 aus „Wohnen und Freizeit“, European 7 Österreich:

*„Das Projekt stellt eine intelligente Lösung der Vorgaben mit Antwort auf den Kontext dar. Es nimmt die heterogene Grundstruktur des Standorts auf, interpretiert den Sockel als Landschaft und schafft einen eigenständigen Zugang zur Qualität städtischer Grünraum. Das Prinzip der offenen/halboffenen Räume ist gut gelöst, durch diverse Öffnungen/Perforationen schafft es eine neue, hochstehende Freiraumqualität. Das Innovative an diesem Projekt liegt für die Jury darin, dass es bestehende, ‚erprobte‘ Elemente (städtischer Block, Hecke) aufgreift, diese Elemente transformiert und in eine neue Beziehung setzt, wodurch eine neue, zukunftsweisende Antwort auf die städtebauliche und architektonische Problemstellung (,programmatische Verjüngung durch ein Seniorenzentrum‘) gegeben werden kann. Das Projekt PARKLIFE löst das Spiel zwischen Veränderung und Pragmatik spannend und intelligent. Es hat das Potenzial, im Wohnbau weiterzudenken, und schafft gleichzeitig höchste Qualität hinsichtlich der gestellten Anforderungen.“*

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (Stadt Salzburg, 2008) ist die Forderung nach einem Seniorenheim im Stadtteil Lehen festgehalten. Dies hat einen zwingenden Zusammenhang mit der Bevölkerungsstruktur, die in den Sechziger- und Siebzigerjahren im Stadtteil Lehen ihre Wohnungen gefunden hat, wie in der Sozialstudie von 1996 (siehe Kapitel 12.2) beschrieben wurde.

Es gibt laut Statistik Magistrat Salzburg im Stadtteil rund 5500 Personen im Alter von 50 plus, die in Lehen ihren Lebensabend verbringen wollen.



**Parklife Projektbeschreibung**

Standort	Siebenstätterstraße, Revierstraße, Franz-Martin-Straße, 5020 Salzburg
Wettbewerb	International offener Wettbewerb European 7 „Sub-urban challenge, Urban Intensity and Housing Diversity, Salzburg“ 2003
Auslober	European Österreich
Auslober/Auftraggeber	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“
Arealfläche	15.049 m <sup>2</sup>
BGF	17.300 m <sup>2</sup>
Baukosten	22.500.000 Euro
Realisierung	2010 bis 2012
Architektur	THuM Ateliers (Linz)
in Kooperation mit	HALLE 1 (Salzburg), transparadiso (Wien)
Preise	1. Preis Otto-Wagner-Städtebaupreis 2007 1. Preis Projekt Raum : Werk : Lehen
Programm	Wohnbau, Seniorenwohnhaus, Tagesstätte, Betreutes Wohnen, Verbrauchermarkt, Park

Tabelle 5 Parklife Projektbeschreibung  
Quelle: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“

Die Liegenschaft Parklife (siehe Abb. 98–101) liegt im Nordosten von Lehen unweit des Salzachufers in der Nähe des Lehener Parks, mit der für Lehen typischen heterogenen Umgebungsstruktur (siehe Kapitel 10). Das Grundstück war eine Gewerbeliegenschaft eines Autohändlers (Mercedes), der nach Wals absiedelte. Die westliche Längsseite der Liegenschaft bildet die Siebenstädterstraße, eine nord-süd verlaufende Straße, mit sehr hoher Verkehrsfrequenz, die laut Schallimmissionskarte 75 db erreicht. An der Ostseite befindet sich die Revierstraße mit einer untergeordneten Verkehrsfrequenz, die Süd- und Nordseiten begrenzen zwei Seitenstraßen. Somit ist das Grundstück eine „Insel“ im Verkehrsraum Lehen.

Das wichtigste Ziel der Wettbewerbsauslobung des European-Wettbewerbs war, verschiedene Formen des Wohnens und der Nahversorgung in einer Gebäudestruktur umzusetzen. Die Aufgabenstellung beinhaltete Wohnformen für den geförderten



Abbildung 98 Projekt Parklife  
Quelle: THuM Ateliers  
Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem

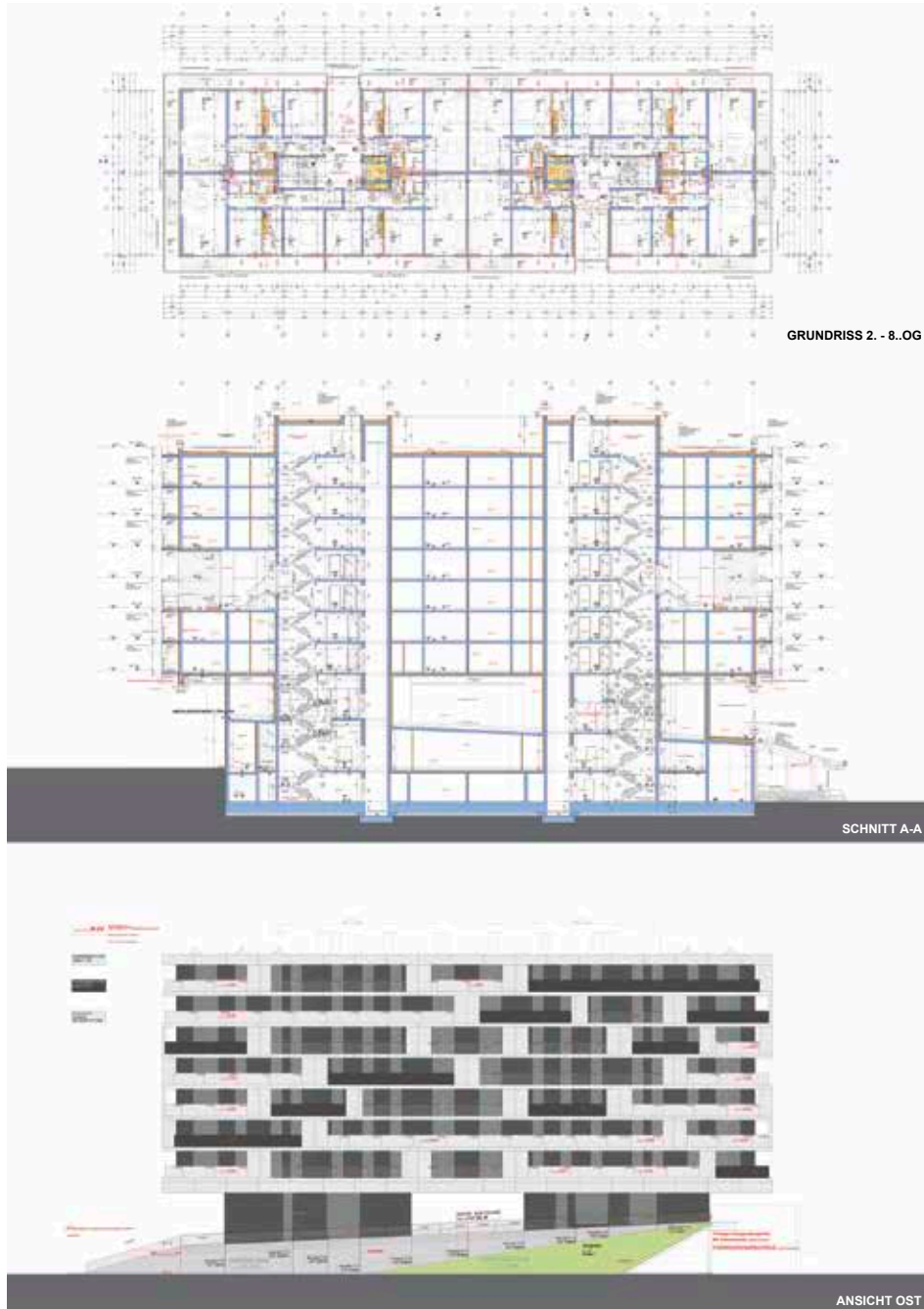
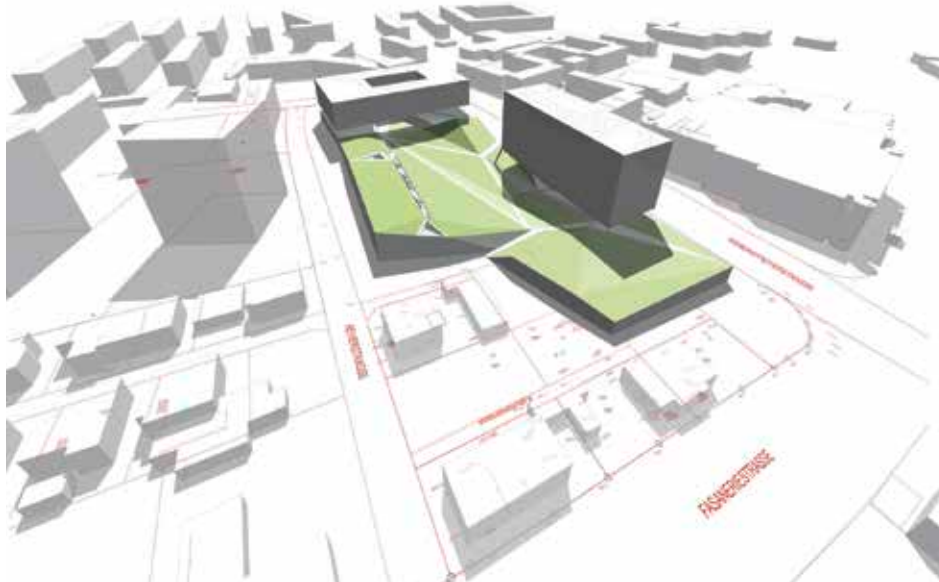


Abbildung 99 Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt  
Quelle: THuM Ateliers  
Rolf Touzinsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem



**Parklife\***

international offener Wettbewerb european 7,  
 Sub-urban challenge, Urban Intensity and Housing Diversity,  
 Salzburg, 2003

1.Preis

Otto Wagner Städtebaupreis 2007

1.Preis

*Projekt Raum : Werk : Lehen  
 in Kooperation mit HALLE 1, Salzburg; TRANSPARADISO Wien*

<b>Auslober</b>	Europäer Österreich Gemeinnützige
<b>Auftraggeber</b>	Wohn & Siedlungsgenossenschaft SALZBURG Gemeinnützige Wohn & Siedlungsgenossenschaft SALZBURG
<b>Arealfäche</b>	15.049,00 m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>	17.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Baukosten</b>	22.500.000 euro
<b>Programm</b>	Wohnbau, Seniorenwohnhaus, Tagesstätte Betreutes Wohnen, Verbrauchermarkt, Park
<b>Realisierung</b>	2010-2012

Abbildung 100 Projekt Parklife

Quelle: THuM Ateliers

Rolf Touzinsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlum



Abbildung 101 Projekt Parklife – Lageplan  
 Quelle: THuM Ateliers  
 Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem



Mietwohnbau, betreutes Wohnen, ein Seniorenheim und die Unterbringung eines Nahversorgers. Pluralität der Lebensfunktionen ist somit eine strategische städtebauliche „Bruchstelle“ mit den rein funktionalistischen Wohnmonostrukturen der Sechziger- und Siebzigerjahre im umgebenden Stadtraum. Ausgangspunkt für den Entwurf der gesamten Anlage war die Vorstellung eines homogenen, städtischen Blockrands, der mittels spezifischer architektonischer Operationen in Form gebracht wurde.

*„Dieser Strategie folgend, entwickelte sich eine vertikale Separation in drei Schichten. Die zwei aufgeständerten Baukörper bilden den obersten Bereich, darunter entwickelt sich eine freigelegte Zwischenzone und als letzte Ebene fungiert ein topographisch frei geformtes Erdgeschoss“* (Projektbeschreibung der Architekten THuM Ateliers Rolf Touzinsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem).

Die städtische Erdgeschoßebene ist für die Wohnfunktion grundsätzlich obsolet und wurde zwangsläufig anderen Nutzungen zugedacht beziehungsweise an der Ostseite mit einem Wohnmezzaningeschoß gelöst. Eine öffentliche oder Tertiärnutzung im Erdgeschoß stellt laut Wohnbauförderung keine Wohnung dar, wird nicht gefördert und braucht ein anderes freifinanziertes Finanzierungsmodell seitens der Wohnbaugenossenschaft (siehe Abb. 102–103).

Das städtebauliche Konzept Parklife versucht vielschichtig, den Stadtteil kontextuell zu interpretieren und zu transformieren. Die Erfassung der wesentlichen stadträumlichen Merkmale, der Textur der Stadt beschreibt Sabine Pollak: *„[...] über diese Merkmale wird die Textur der Stadt neu lesbar und [...] deren Identität aus dem Vorhandenem heraus gestärkt“* (Pollak, S. & Urbanek, K. & Eder, B., 2008, S. 12). Das Herausarbeiten der Identität des städtebaulichen Kontexts und dessen Interpretation und Transformation, verknüpft mit komplexen Anforderungen einer Aufgabenstellung, ist das „intimste“ Arbeitsfeld architektonischer und stadtplanerischer Entwurfsarbeiten, ein Prozess der geschulten Intuition, den Lucius Burckhardt folgen-

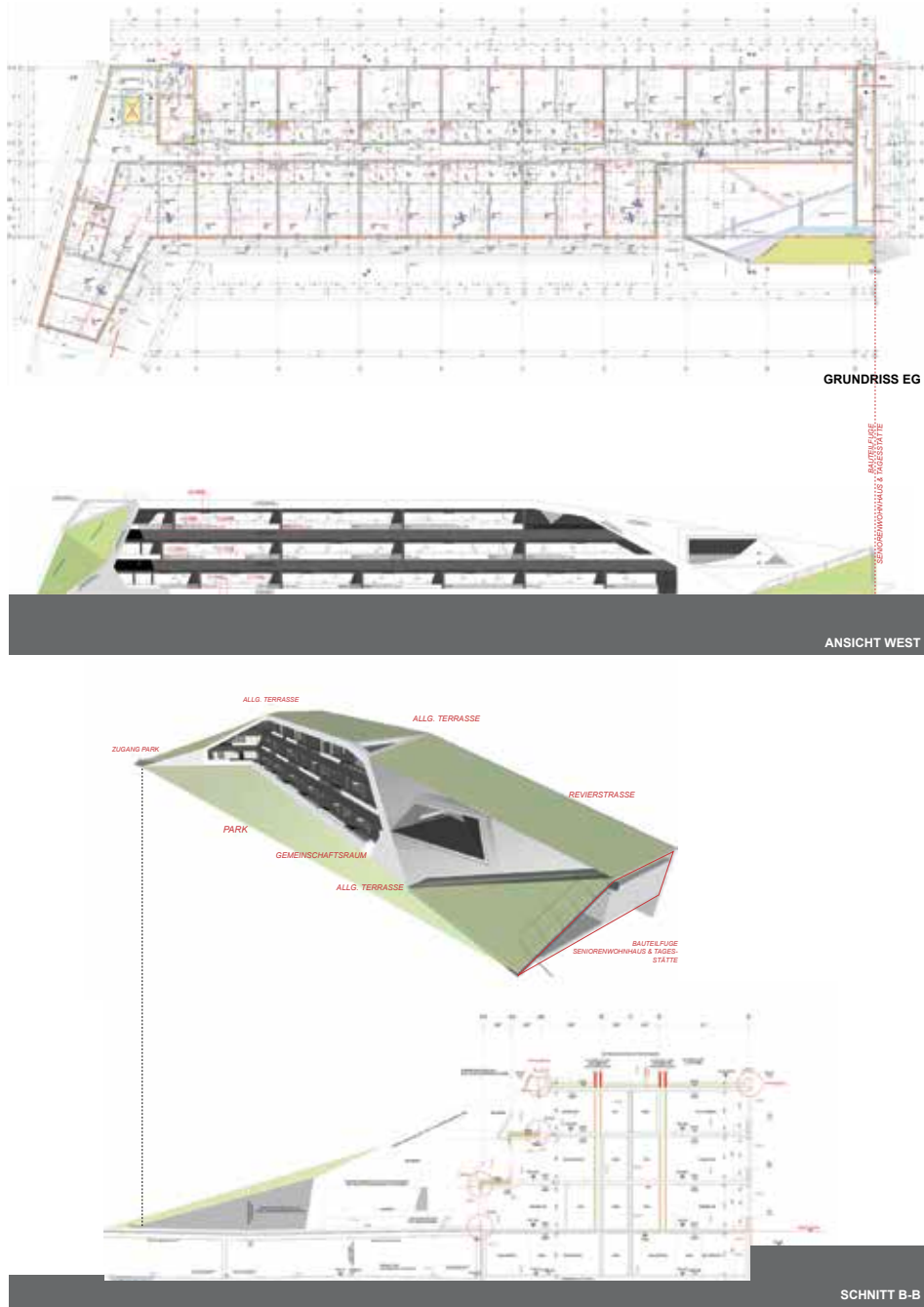


Abbildung 102 Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt  
 Quelle: THuM Ateliers  
 Rolf Touzinsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem





Abbildung 103 Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt  
Quelle: THuM Ateliers  
Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem

dermaßen beschreibt: „Die Intuition ist das Mittel, mit dem man solche Gleichungen löst. Der Architekt ist darauf trainiert, das vorgelegte Problem auf das ‚Wesentliche‘ zu reduzieren“ (Burckhardt, *Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch*, 2014, S. 75). Der schöpferische Entwurfsakt, basierend auf der vorgeleisteten Recherche und der kontextuellen Vorarbeit, ist die Kerndisziplin der Architekturplanung. Die Form der Vermittlung des Entwurfs erfolgt nahezu ausschließlich über Zeichnungen in unterschiedlichster Form und Architekturmodelle.

Die Grafik der Architekten des Projekts Parklife zeigt das Entwurfskonzept (siehe Abb. 104). Ein das Grundstück umlaufendes Sockelgeschoß umschließt einen inneren geschützten Hofraum. Das Sockelgeschoß beinhaltet unterschiedliche Gebäudehöhen, die in einer topografischen Dachlandschaft bauplastisch bearbeitet wurden. Die Erdgeschoßfunktionen sind Erschließungsebenen, Zugänge in den öffentlichen Hofbereich, der Nahversorger, Gemeinschaftsnutzungen für das Altenheim und der öffentliche Freiraum. Über dem gebauten westlichen Sockelgeschoß schweben über einem Luftgeschoß zwei volumetrisch unterschiedliche Quader, die auf die im Stadtteil umliegenden Solitärbaukörper reagieren bzw. volumetrische Beziehungen aufbauen. Ein topografischer, landschaftlich interpretierter „basic ring“ (Sockelgeschoß) transformiert den Entwurfsgedanken einer Blockrandbebauung, oder schafft laut Juryprotokoll des European-Wettbewerbs diese Bebauungsstruktur eine Art grüne Hecke. Ein Luftgeschoß trennt den bauplastisch und landschaftlich interpretierten Sockel von den zwei geometrisch klar formulierten, scheinbar schwebenden Bauwerksquadern. Der Entwurf versucht durch die Zäsur des leeren Zwischengeschoßes zwei sehr unterschiedliche morphologische Konzepte – Sockel und aufgesetzte Baukörper – in der vertikalen Morphologie lesbar zu machen. Die innere Geometrie des gesamten Sockelgeschoßes baut auf einer rationalen orthogonalen Struktur von Wohnungen und Raumzellen auf und schafft somit einen klaren Zusammenhang der inneren Gebäudestruktur und des innenräumlich ähnlich strukturierten, darüberliegenden Quaderbauvolumens. Widersprüchlich ist die rationale innere orthogonale



Geometrie des Sockelgeschoßes in Bezug zur expressiven Morphologie der bauplastischen Außenerscheinung, die offensichtlich ein Kompromiss an Funktion, Konstruktion und Ökonomie des geförderten Wohnbaus ist.

### **Das betreute Wohnen:**

Besonders deutlich wird der dialektische Kontrast von innen nach außen bei dem östlichen Sockelbauteil, in dem betreutes Wohnen eingerichtet ist. Ein Mittelgang mit stereotyp nach Osten und Westen orientierten Wohnungen zeigt gegenüber dem bauplastischen Konzept ein eher widersprüchliches Spannungsverhältnis.

Das betreute Wohnen hat nach Osten ein Erdgeschoß (Mezzaningeschoß) mit Wohnungen direkt am Gehsteig der Revierstraße, ohne individuelle Freibereiche. Die hofseitigen Westwohnungen haben mit Terrassen durchlaufende Freibereiche. Der Mittelgang hat nur an den Enden Tageslichteinfall, es gibt keine Gangnischen, keine zurückspringenden Bereiche vor den Eingangstüren der Wohnungen oder Gemeinschaftsräume in Verbindung mit dem Mittelgang mit zusätzlichem Tageslicht. Im zweiten Obergeschoß befindet sich eine Gemeinschaftsterrasse.

### **Der geförderte Mietwohnbau:**

Der siebengeschoßige Wohnbau ist spiegelsymmetrisch um eine Mittelachse aufgebaut und hat zwei Treppenhäuser mit Liftkern und je vier angeschlossenen Wohnungen (Vierspänner). Genau wie bei dem betreuten Wohnen gibt es außer an den Gebäudeecken eine Teilung von Wohnungen mit Ost- bzw. Westorientierung. Die Freibereiche sind ringförmig um den gesamten Baukörper in gleichbleibender Balkontiefe durchgezogen.

### Das Seniorenwohnhaus:

Das fünfgeschoßige Seniorenwohnhaus mit 90 Einzelzimmern ist in den drei obersten Geschoßen mit den Wohnräumen zur Hälfte nach Norden und zur anderen Hälfte nach Süden orientiert. Die Zimmer mit den davor liegenden Erschließungsgängen sind ringförmig um einen „kalten“, nach oben offenen Innenhof angeordnet. Auf jedem Geschoß befindet sich an jeder Längsseite ein Gemeinschaftsaufenthaltsraum, an den Schmalseiten liegen die Pflegestützpunkte und Nebenräume des Seniorenhauses. Die zwei Treppenhäuser befinden sich ebenfalls an den Schmalseiten des Seniorenwohnhauses. Im ersten Obergeschoß liegen Freibereiche und ein „Dementengarten“.

Die für einen geförderten Wohnbau sehr engagierte Architektur versucht, über die Fassade das gegliederte System mit einer grafisch gestalteten Aluminiumhaut zusammenzuführen. Die Gründächer des Ringgeschoßes („Hecke“) stützen konsequent das landschaftlich-topografische Konzept des Sockelgeschoßes. Die Krabbelgruppe „Sternschnuppe“ ist in das Sockelgeschoß eingegliedert und erhöht die Nutzungsvielfalt des Gesamtprojekts. Die Verkehrsflächen, mit Ausnahme einiger weniger Besucherstellplätze im südlichen Vorbereich des Seniorenwohnhauses, befinden sich in einer Tiefgarage. Der Hof ist ein differenziert gestalteter, vom Verkehrslärm teilweise geschützter Freibereich mit Hart- und Grünflächen. In der Mitte öffnet sich das Sockelgeschoß zur Siebenstädterstraße, um den öffentlichen Zugang zum Hof zu ermöglichen, folglich dringt Straßenlärm in die Hofmitte.

Die Wintersperre des Hofbereichs mit Stahlketten führt ein Problem des geförderten Wohnbaus vor Augen, nämlich die ungelöste Haftungsfrage. Wird ein Raum entsprechend den Anforderungen der Stadtplanung als öffentlicher Raum definiert, sollte er auch von der Kommune gepflegt werden, was im Winter die Schneeräumung beinhaltet. Die Stadt sollte auch konsequent die Haftung für solche Räume übernehmen.





der Roseggerstraße, der das Stadtwerkareal nach Norden begrenzt. Die Wohnhäuser der Strubergassensiedlung wurden zwischen 1950 und 1965 errichtet und galten viele Jahre lang als dringende Sanierungs- bzw. Neuplanungsaufgabe.

In den 26 Wohngebäuden befanden sich 482 Mietwohnungen, hauptsächlich Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen im Eigentum der Stadt Salzburg. Der städtebauliche Entwurf besteht aus viergeschoßigen Zeilenbauten auf einem Kellergeschoß, das zur Hälfte über dem Erdreich liegt, mit nicht ausgebauten Walmdächern. Die Häuser verfügten über keinerlei Balkone oder sonstige wohnungszugehörige Freibereiche.

Die Zeilenbauten entlang der Strubergasse, der Rudolf-Biebl-Straße und in der dahinter liegenden Ebene sind ost-west orientiert, die Zeilenbauten an der Leonhard-von-Keutschach-Straße sind um 90 Grad gedreht und werden nord-süd belichtet. Zwischen dem Bahndamm und der Strubergasse befinden sich noch einzelne monostrukturierte Zeilenbaukörper, die ebenfalls ost-west orientiert sind.

Das Bebauungskonzept schuf rigide gerichtete Baustrukturen eines sogenannten spätmodernistischen Städtebaus mit dazwischen liegendem Abstandsgrün, das hinsichtlich der Funktionen wie Parkflächen, Infrastruktur (Müll) und „Hausmeistergrün“ geplant wurde. Die Erschließungsstraßen der Freiparkflächen beanspruchen neben den zusätzlich asphaltierten Parkflächen große Teile der Freiflächen der Strubergassensiedlung. Zu der Wohnungsqualität schreibt Inge Straßl vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen:

*„Die früher üblichen kleinen Wohnküchen-Kabinett-Wohnungen sind heute kaum mehr zu vermieten. Die Gebäude hatten noch keine Zentralheizung, die Wohnungen wurden zu zirka 50% noch mit Einzelheizungen mit Kohle oder Holz beheizt, bei Neuvermietungen wurden Einzelgastermen eingebaut. In den Wohnungen gab es massive Probleme mit Schimmel. Der Schallschutz war innerhalb des Hauses ein Pro-*



blem, aber auch von außen, da die Wohn- und Schlafräume teils zu stark befahrenen Straßen (Rudolf-Biebl-Straße und Ignaz-Harrer-Straße) situiert waren. Barrierefreiheit ist im Bestand nicht zu erreichen, da selbst beim Nachrüsten eines Liftes immer noch ein Halbstock zu den Wohnungen zu überwinden ist“ (Straßl, 2017, S. 10).

Die seit Jahrzehnten verortete Bewohnerschaft in der Strubergassensiedlung auf eine Wohnungsanierung bzw. für Neubauten vorzubereiten führte im Vorfeld der konkreten Planungsarbeit zu politisch-medialen Grabenkämpfen zwischen SPÖ und ÖVP. Der politische Konsens war eine Befragung der Mieter, ob sie in ihren Wohnungen bleiben oder lieber in einem Neubau wohnen wollen, das Ergebnis dieser Abstimmung wurde baulich umgesetzt.

Der Wohnbau an der Ignaz-Harrer-Straße und an der Rudolf-Biebl-Straße und einige westliche Bauteile an der Strubergasse wurden abgerissen, die anderen Bauteile wurden saniert. Eine Nachverdichtung an Wohnungen wurde über die Erhöhung der Ausnutzbarkeit (GFZ) der Liegenschaft vollzogen. Die Sanierungsstudie „Rahmenplan für die Modernisierung Wohnpark Strubergasse“ stellte 2010 fest, dass eine thermische Sanierung der Bestandsgebäude nicht ausreicht. Der Verfasser der Studie, Burkhard Schulze-Darup, fordert „die Aufwertung der Entwicklungsachse Rudolf-Biebl-Straße“ (Schulze-Darup, 2017, S. 12).

Darüber hinaus fordert Schulze-Darup Gewerbeflächen für Dienstleister, ein neues Mobilitätskonzept, eine Mischung an Wohnungstypologien, ein neues Energiekonzept, ein neues Freiflächenkonzept, private wohnungsbezogene Freiflächen und einen partizipatorischen Planungsprozess.

Die gestellten stadtplanerischen Forderungen zur Stadtteilerneuerung sind die gängigen Grundprinzipien einer „sanften Stadterneuerung“, wie sie seit den Siebzigerjahren in Wien (siehe Kapitel 4) schon umgesetzt wird. Das Stadtwerkareal mit seinen

neuen Mietwohnungen war ein „Auffangbecken“ für viele Mieter der Strubergassensiedlung, die im Stadtteil verwurzelt sind, neuen Wohnungen zustimmten, aber das Wohnungsumfeld nur bedingt verändern wollten.

Der Freiraumplan (siehe Abb. 106) für die Stadterneuerung Lehen (Siedlungssanierung Lehen Süd– Strubergassenareal Lehen, Stadt : Salzburg Magistrat Stadtplanung und Verkehr 30.08.2011, SIR, S. 16–17) zeigt die Neubauteile mit grüner Schraffur, die Sanierungsbauteile mit blauer Schraffur und die Bestandsbauteile mit primär thermischen Sanierungsabsichten.



Abbildung 106 Freiraumplan Strubergassensiedlung, Landschaftsarchitekt Peter Aicher  
Quelle: Aicher, 2017, S. 32–33

Unter thermischer Sanierung versteht man bei diesen Sanierungen die Dämmung der Fassaden, neue Fenster und die Dämmung der Dach- und Kellergeschoßdecke.

Die Stadtplanung bildete ähnlich wie beim Stadtwerkareal eine Steuerungsgruppe, zusammengesetzt aus einem Vertreter des Planungsstadtrats, Beamten, Fachplanern und Mitarbeitern des Bewohnerservices Lehen, für die Zeit der Planung und Umsetzung, als Anlaufstelle und Kontakt zu den Bewohnern der Strubergassensiedlung.

Die Neubauten an der Ignaz-Harrer-Straße und der Rudolf-Biebl-Straße wurden hintereinander in zwei getrennten Wettbewerbsverfahren ausgelobt und werden hinsichtlich der gestellten Forschungsaufgabe „der Stadtteilerneuerung durch den geförderten Wohnbau“ nachfolgend genauer dargestellt und untersucht.

### **12.5.1 Bauteil A, Ignaz-Harrer-Straße und Roseggerstraße, Arge Kri-schanitz ZT GmbH/triendl und fessler architekten**

Der Altbau entlang der Ignaz-Harrer-Straße bildete eine Blockrandverbauung und beinhaltete auch eine ehemalige Polizeistation und als Nachfolger die Kunstgalerie Eboran, die mittlerweile in den Straßenbaukörper des Fallnhauserareals umgesiedelt ist.

Der Baukörper des Altbestands ist gegenüber dem Straßenraum leicht zurückgesetzt und schafft mit einer schmalen Grünzeile mit japanischen Kirschbäumen eine Raumerweiterung im Verkehrsraum. Er bildete im Straßenzug der Ignaz-Harrer-Straße die einzige Grünzone und wurde nach Fertigstellung des Wohnbaus im Stadtwerkareal 2012 abgerissen. Die Bewohner von 80 Wohnungen wurden in das Stadtwerkareal umgesiedelt.

Der Wettbewerbssieger war die Arge Krischanitz ZT GmbH/triendl und fessler architekten, die den Bestandskörper mit einem zusätzlichen fünften Geschoß strukturell als Blockrandbau wiederholten und auf der zum Stadtwerk orientierten ruhigen Innenkante den Bauteil durch Bauwerksknicke in der Gebäudetiefe verformten (siehe Abb. 107).

Die Erdgeschoßfläche zur Ignaz-Harrer-Straße (siehe Abb. 108) bildet ein verglaster Gang mit den Zugängen zu den Treppenhäusern und den Abstellräumen. Im Wettbewerb war noch eine gewerbliche Nutzung vorgegeben, die laut Aussage von Inge Straßl, SIR (Salzburger Institut für Raumplanung & Wohnen), an der Ecke Ignaz-Harrer-Straße und Roseggerstraße positioniert war, aber in der weiteren Planung „verschwunden“ ist. Die Bauherrenrolle hatte in diesem Projekt die Wohnbaugenossenschaft Gswb inne.



Abbildung 107 Innenhof Bauteil Krischanitz/triendl und fessler architekten  
Eigene Quelle

In Bezug auf die fehlende Sockelzonennutzung äußert sich Michael Klock im Interview folgendermaßen (siehe Kapitel 19.2.2):

*„Ich kann mich noch erinnern, wir (Stadtplanung, Anm.) haben gesagt, da sollten unten noch Geschäfte hineinkommen, und die Gswb hat abgewinkt, nein, um Gottes willen keine Geschäfte, überall stehen sie leer und schaut euch die ganze Ignaz-Harrer-Straße an, sie (Gswb, Anm.) wollen sich damit nicht auseinandersetzen, sie wollen nur Wohnungen haben [...] ich verstehe nicht, warum der Aufsichtsrat der Gswb nicht sagt, liebe Leute, wir haben auch eine andere Aufgabe als nur Wohnungen zu bauen, wir müssen Stadtteile mitentwickeln und wir müssen dort die Infrastruktur sicherstellen. Man könnte auch ein Modell entwickeln, damit man die Geschäfte nicht leerstehen hat [...], dann wird halt einmal die Miete halbiert [...], es gäbe eine Fülle an Möglichkeiten, aber man müsste es wollen.“*



Abbildung 108 Ansicht Ignaz-Harrer-Straße, Bauteil Krischanitz/triendl und fessler architekten  
Eigene Quelle



*„Ich kritisiere den Krischanitz-Bau in der Ignaz-Harrer-Straße, den ich hinsichtlich der Sockelzone als Katastrophe sehe, weil der Altbau auch Infrastruktur (Polizei bzw. nachfolgend eine Galerie, Anm.) hatte. In der Gesamtfassade (Ignaz-Harrer-Straße, Anm.) schaut es furchtbar aus und die Sockelzone ist auch furchtbar, die Gswb sagt, Geschäfte können wir dort eh nicht vermieten, die würden alle leerstehen.“* Weiters kritisiert Klock den Krischanitz-Bau in der Ignaz-Harrer-Straße, den er *„als Katastrophe“* sieht, *„in der ganzen Fassade schaut es furchtbar aus, die Sockelzone ist auch furchtbar, die Gswb sagt, Geschäfte können wir dort eh nicht vermieten.“*

**Auch Stadtrat Johann Padutsch versucht sich in einer Erklärung (siehe Kapitel 19.2.1):**

*„[...] Nein, sie [Gswb] wissen es genau, wenn sie es nach dem Standard der Wohnbauförderung bauen – und das müssen sie –, dann kommt da unten eine Nettokaltmiete heraus von 12 Euro und warm mit Betriebskosten liegen sie bei 18 Euro, und um 18 Euro vermietet du kein Lokal in Lehen. Das war der Grund dafür, dass sie sich strikt geweigert haben, in der Erdgeschoßzone etwas zu machen.“*

Hofseitig haben die neuen Erdgeschoßwohnungen Wohnungsgärten, alle anderen Freibereiche der 111 Mietwohnungen sind in den Baukörper integrierte Loggien mit einer Hoforientierung. Es gibt weiters zwei Durchgänge, die auch vom Stadtwerkareal Verbindungen zur Roseggerstraße und Ignaz-Harrer-Straße ermöglichen.

*„Der moderne Neubau bietet seinen Bewohnern komfortable und lichtdurchflutete Wohnungen“* (Kopf, 2017, S. 22–23). Diese Behauptung hat insbesondere bei der einseitigen Lichtorientierung der Erdgeschoßwohnungen nur bedingt Gültigkeit, die Wohnungen in den Obergeschoßen mit einem einzigen kleinen Fenstertyp zu den Straßenräumen können nur bedingt lichtdurchflutet sein.

Zur Fassadengestaltung schreibt Karin Triendl in nextroom: „Die Fassade zeigt sich straßenseitig betont geschlossen und agiert als Fortsetzung der verputzten Gebäude mit Lochfronten entlang der Ignaz-Harrer-Straße. Im Hofinneren schafft eine helle, großformatige Rasterfassade Raumöffnungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die tiefen Terrassen entsteht für jede Wohnung ein sehr intimer Außenbereich mit individueller Bepflanzung. Die Auswirkung der Faltung auf die Grundrisse ist in jeder Wohnung spürbar und erzeugt eine große Vielfalt an Raumtiefen und Blickbeziehungen.“ Quelle: (<https://www.nextroom.at/building.php?q=n,160524&id=36791&sid=40589>) [Zugriff am 19.06.18].

#### Zusammenfassung Wohnbau an der Ignaz-Harrer-Straße:

Die bestehenden Fassadengestaltungen der Ignaz-Harrer-Straße bilden mit vielfältigen Lochfassaden in gereihten Einzelbauwerken aus unterschiedlichsten Bauzeiten ein heterogenes Straßenbild in gereihter Form und somit könnte der Neubau zunächst einen schlüssigen kontextuellen Bezug zum Straßenbild der Ignaz-Harrer-Straße darstellen. Dass die Fenster auch wegen der hohen Immissionen möglichst klein gehalten wurden, ist nachvollziehbar, aber ein einziger Fenstertyp auf der Länge der ganzen Nord- und Westfassade über mehr als 100 Meter – ohne Rhythmus, ohne gestalterischer Reaktion auf den heterogenen Kontext, ohne Abstimmung auf die dahinter befindlichen unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen und ohne Reaktion auf die kontextuellen Straßenfassadentypologien – ist kein Kontrast, sondern eine nicht nachvollziehbare gestalterische stereotype Härte, die oft von Architekten wie auch Bewohnern im Stadtteil nicht verstanden bzw. kritisiert wird. Hier wäre eine sensiblere Angemessenheit wünschenswert gewesen, der neue Bauteil zerlegt über das Fassadenbild das gewachsene, heterogene Straßenbild der Ignaz-Harrer-Straße in einer sehr aufdringlichen Weise und bildet inhaltlich wie auch architektonisch einen monostrukturierten, „modernistischen“ Siedlungsbau in einem urbanen Kerngebiet.



### **12.5.2 Bauteil F und B, Rudolf-Biebl-Straße und Strubergasse, LC4 W. Lankmayer Architektur ZT GesmbH**

Der Wettbewerbsgewinner dieses Wohnbauvorhabens in der Strubergassensiedlung ist das Salzburger Architekturbüro LC4 W. Lankmayer Architektur ZT GesmbH. Nach dem Wettbewerb wurden die Wohnhäuser an der Rudolf-Biebl-Straße 2015 abgerissen.

Das städtebauliche Konzept von Architekt Wilhelm Lankmayer verfolgt eine fünfgeschoßige Blockrandbebauung zur Rudolf-Biebl-Straße und drei zweihüftige Punkthäuser mit mittlerer Erschließungszone zur Strubergasse.

Die straßenbegleitende Bebauung übernimmt den Schallschutz für die gesamte Strubergassensiedlung von der Rudolf-Biebl-Straße und schützt neben den Wohnungen den neu gestalteten Freiraum und die neuen wohnungszugehörigen privaten Freibereiche. Die Straßenfassaden sind rhythmisch horizontal und vertikal gegliedert und strukturiert und haben straßenseitig im Erdgeschoß eingehauste Fahrradabstellboxen, davor wurden einige Bäume gepflanzt.

Die Ecke zur Strubergassenkreuzung bildet ein erdgeschoßiger Glaskörper mit einem darüber befindlichen halbgeschoßigen Baukörper einschnitt.

Der Glaskörper ist für eine gewerbliche Nutzung angedacht, die einzige „Feigenblatt-Planung“ der im „Rahmenplan der Modernisierung Wohnpark Strubergasse“ von Burkhard Schulze-Darup geforderten Sockelzonennutzung.

Die wohlgemeinte und -gestaltete Straßenfassade kann die fehlende Infrastruktur (Sockelzone), die von den Genossenschaften nicht gewünscht wurde (siehe Kapitel 7), kaum kompensieren.

Das mangelnde Interesse der Genossenschaften erläutert Michael Klock im Interview (siehe Kapitel 19.2.2):

*„Da war früher ein kleines Lebensmittelgeschäft, eine Tabaktrafik, ein Schneider und so. Wie wir [Stadtplanung] gesagt haben, wir erneuern das und es wird abgerissen, haben sie [Gswb] dann gesagt, aber so viele Geschäfte da unten, das brauchen wir nicht, da reicht ja ein Geschäft, und dann haben sie gesagt, sie wollen gar kein Geschäft, weil man kann ja auch nach hinten raus wohnen [...] Mit Müh und Not ist es uns [Stadtplanung] gelungen, dass in der Ausschreibung in dem halben Teil die Erdgeschoßzone höher sein musste, damit es auf Bedarf später auch ein Geschäft werden kann.“* [Anmerkung: Raumhöhen für Geschäftslokale müssen größer sein als für Wohnungen, sonst wird bei einer allfälligen späteren Umnutzung zu einem Geschäft keine Bewilligung erteilt].

Abbildung 109 zeigt den ursprünglichen, abgerissenen Altbau an der Ecke Rudolf-Biebl-Straße/Strubergasse mit einer lebendigen Sockelzone, Abbildung 110 zeigt den Neubau an derselben Stelle. Es ist erkenntlich, wie der falsch verstandene geförderte Wohnbau systematisch das urbane Leben in dem Stadtteil Lehen zerstört und suburbanen monostrukturierten Siedlungsbau in die städtische Kernzone setzt. Ästhetik kann keine programmatische Nutzungsvielfalt ersetzen. Ein leicht versetzter Bauteil an der Ecke zur Leonhard-von-Keutschach-Straße gliedert das nördliche Ende der Zeilenbebauung an der Rudolf-Biebl-Straße.

Die Freiraumplanung (siehe Abb. 111) verzichtete leider darauf, die Besucherparkplätze in der Strubergasse bei den Zugängen zu den drei Punkthäusern gestalterisch zu bearbeiten. Die Fahrradboxen, der bestehende alte Baumbestand, bepflanzte Sitzinseln, versenkbare Müllcontainer und Poller zur nicht befahrbaren Wegnutzung geben den Freiflächen einen unaufgeregten Charakter, der sich wenig vom gewachsenen Bestand unterscheidet. Eine mittige große Grünfläche durchbricht das Frei-



Abbildung 109 Ehemaliger Kramerladen an der Ecke Strubergasse / Rudolf-Biebl -Straße  
Quelle: Reithofer & Straßl, Städtebauliche Herausforderungen bei der Quartierssanierung, 2017, S. 40



Abbildung 110 Strubergassensiedlung Ecke Rudolf-Biebl-Straße / Strubergasse,  
Architekt W. Lankmayer  
Eigene Quelle

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 111 Strubergassensiedlung Lageplan/Ansicht Strubergasse/Innenhof  
Architekt W. Lankmayer  
Eigene Quelle



raumsystem der Zwischenräume, hat aber eine nördliche siedlungsinterne Erschließungsstraße, die über das ganze Quartier von Osten als Sackgassengebilde zur Ver- und Entsorgung bzw. Feuerwehrezufahrt die Besucherstellplätze des Bauteils an der Rudolf-Biebl-Straße aufschließt. Das Mobilitätskonzept zonierte die geforderten 93 oberirdischen Freistellplätze vornehmlich an den Randzonen des Quartiers, es wurde eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt, 300 oberirdisch gedeckte Fahrradstellplätze und der übliche Parkflächenschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung wurde wegen der hervorragenden Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Verkehr auf 0,67 herabgesetzt. Die ursprünglichen 50 freien Stellplätze für zirka 650 Wohnungen der alten Strubergassensiedlung führten über die Zeit zu einem großräumig verparkten Stadtteil Lehen, die neue Tiefgarage mit der Einfahrt an der Strubergasse entlastete den Druck, den die fehlenden Pkw-Stellplätze hervorriefen. Das Quartier ist hervorragend an die öffentlichen Fahrradwege angebunden, ein einziges Elektroauto, das für Carsharing bereitsteht, wirkt zwar engagiert, ist aber trotz allem nur ein Tropfen auf den heißen Stein.



Abbildung 112 Strubergassensiedlung, Altbestand saniert  
Eigene Quelle

Stadtrat Johann Padutsch zum Freiraum der neuen Strubergassensiedlung (siehe Kapitel 19.2.1):

*„[...] in der Strubergassensiedlung, in der neuen und der renovierten, haben wir um eine Million den Freiraum gebaut, einen zusammenhängenden. [...] Es war eine zusätzliche Leistung der Stadt, damit es die durchgängige neue Freiraumplanung gibt, die ganz gut ankommt, soviel ich weiß.“*

#### Zusammenfassung:

Die interessanteste Frage bei der Analyse der Strubergassensiedlung bezieht sich nicht auf den mittlerweile realisierten zeitgemäßen Stadterneuerungsbeitrag, der das Quartier hinsichtlich einer partizipatorischen sanften Stadtteilerneuerung auszeichnet.

Es bleibt vielmehr offen, warum keine Nutzungsmischung in der Sockelzone der straßenbegleitenden Bauteile umgesetzt wurde und warum keine Nutzungsvielfalt von Wohnungstypologien, wie z. B. auch Arbeiten und Wohnen, vorgesehen ist.

Die Auslober von Wettbewerben verzichteten auf die Generierung eines „Stücks“ Stadtkörper und die Stadtplanung hat offensichtlich wenig oder zu viel von der Sockelzonenproblematik des Stadtwerkareals gelernt (siehe Kapitel 12.2). Ein einziges Geschäft an einer Straßenkreuzung und 636 Wohnungen in einem Stadtteil, der ohnehin die höchste Dichte an Wohnungen aufweist, ist ein schwerwiegender stadtplanerischer Fehler, der mit der wohlgemeinten Sanierung nicht zu kompensieren ist. Die Qualität der Wohnungen und der privaten Freibereiche der renovierten Wohnungen (siehe Abb. 112) sind nachvollziehbare Verbesserungen der Bestandssiedlung, eine Nutzungsmischung erfolgte leider nicht.

Somit bleiben das Stadtwerkareal und @fallnhauser sowie teilweise auch die Neue Mitte Lehen die einzigen konsequenten, ernst zu nehmenden nutzungsgemischten Stadterneuerungsmodelle im Stadtteil Lehen.

## 12.6 Das Projekt Stadtpark Lehen von Martin Oberascher & Partner Architekten ZT GmbH in Kooperation mit PLOV ZT GmbH

Das Wohnbauprojekt Stadtpark Lehen befindet sich an einer besonderen städtebaulichen Schnittstelle zwischen dem urbanen Kerngebiet der Ignaz-Harrer-Straße, dem Übergang zur Münchner Bundesstraße, dem Areal der Christian-Doppler-Klinik und dem Landschaftsgürtel des renaturierten Glankanals. Die Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung des Straßenraums und des Bauplatzes sind im REK folgendermaßen dargestellt:

- *„C.2.16.2. Die identitätsbildenden Orte, wie die Christian-Doppler-Klinik, die großen Schulbauten an der Salzach, die Entwicklungsbereiche ‚Neue Mitte Lehen‘ und das ‚Stadtwerkareal Lehen‘, sollen zur Schaffung von Zentralität gestalterisch betont, in die Siedlungsstruktur besser integriert und mit den Freiräumen, der Salzachpromenade und der Glan besser vernetzt werden.*
- *C.2.16.3. Für die Ignaz-Harrer-Straße soll ein städtebauliches Gesamtkonzept zur gestalterischen Aufwertung dieses wichtigen öffentlichen Raums entwickelt werden.*
- *C.2.14.2. Im Bereich der Münchner Bundesstraße und der Ignaz-Harrer-Straße nördlich der Glan soll der vielfach fehlende Raumbezug durch eine straßenraumbildende Bebauung verbessert werden.*



- C.2.16.5. *Insbesondere in Bereichen hoher Bebauungsdichte soll eine attraktive Freiraumgestaltung zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Dabei ist auf eine ausreichende Mischung der Freiraumtypen zu achten.*
- C.2.16. *Der öffentliche Raum soll baulich stärker gefasst und gestalterisch aufgewertet werden“ (Stadt Salzburg, 2008, S. 89–90).*

Die Schwerpunkte liegen nach dem REK bei der Identitätsstiftung, der gestalterischen Aufwertung der Ignaz-Harrer-Straße, beim fehlenden Raumbezug gerade im Bereich des Bauplatzes Stadtpark Lehen im Übergang zur Münchner Bundesstraße, der attraktiven und gemischten Freiraumgestaltung des Glankanals und der Fassung und Gestaltung der öffentlichen Räume.

Die Projektfindung zu dieser städtebaulichen Aufgabenstellung war durch die Wohnbaugenossenschaft Gswb öffentlich ausgeschrieben und das Wettbewerbsverfahren jurierte zwei gleichgereichte Architekturbüros, MOA Martin Oberascher & Partner Architekten und PLOV ZT GmbH, die gemeinsam mit dem Landschaftsplanungsbüro Atelier Auböck und Kárász in einem vierjährigen Prozess mit dem Gestaltungsbeirat das Projekt entwickelten.

Es wurden zwei völlig unterschiedliche Projekttypologien juriert, mit der Aufforderung, ein gemeinsames Projekt zu entwickeln.

Die Ausschreibung von rund 105 Wohnungen beinhaltete auch 300 Quadratmeter gewerbliche Erdgeschoßnutzung, der Baubeginn war 2016. Vorbedingung der Ausschreibung war auch der Erhalt eines ehemaligen Einfamilienhauses an der Ignaz-Harrer-Straße, in dem der Lehener Kulturverein tätig ist.

### Das Projekt :

Der Wohnbau Stadtpark Lehen versucht die Schnittstellensituation der „Ignaz-Horror-Straße“ und des Landschaftsraums, des renaturierten Glanbachs, zu thematisieren. Der städtebauliche Entwurf verbindet den Straßenraum mit mehr als 42.000 Pkw und den südwestlich gelegenen sensiblen Landschaftsraum, ohne scharfe Grenzen zu formen.

Dazu wählten die Architekten einen höhenmäßig abgestuften, winkelförmig mäandernden Baukörper mit einem erhöhten Kopfbau zur Ignaz-Harrer-Straße, der vernetzte Freiräume in Form einer offenen Blockrandbebauung mit Raumerweiterungen zum Straßenraum entwickelte. Die einzelnen Bauteile staffeln sich von Osten nach Westen mit 7–5–3–2–3–6 Geschoßen. Die zum Freiraum zurückgestaffelte Höhenentwicklung reagiert auf den Landschaftsraum wie auch auf das Einfamilienhaus des Lehener Kulturvereins. Um das Gebäude des Kulturvereins entstehen zum Straßenraum tiefe Raumaschen und könnten mit der Einbindung des Gailenbachwegs und der Grundstücksöffnung des Kulturvereins wichtige öffentliche Platzflächen in Lehen darstellen. D

ie überlegt gestaltete Freiraumplanung an dieser Stelle unterstreicht die interessante stadträumliche Intervention des Gesamtprojekts. Der Gailenbachweg ist auch die Zu- und Ausfahrt zu der Tiefgarage des Wohnbaus.

Mehrere Bauwerksöffnungen, im Besonderen das mehrgeschoßige Tor im Kopfbau, zeigen die Durchlässigkeit und den Versuch, den öffentlichen Raum – beginnend im Straßenraum – mit dem Parkraum zu verbinden. Eine wichtige Zäsur bildet die Weiterführung des Gailenbachwegs zwischen den zwei Planungsfeldern der beiden Architekturbüros. Es handelt sich um einen von zwei Büros entwickelten städtebaulichen Entwurf, der im Nordwesten zu erhöhter Baukörperverdichtung des Projekts des

Architekturbüros PLOV führt. Das markanteste Zeichen des Projekts ist der farblich nuancierte Kopfbau mit dem „Parktor“, der sich in den Straßenraum hineindreht und das Gefühl vermittelt, man müsse durch dieses Tor fahren. Die Straße verschwenkt sich aber an dieser Stelle leicht nach Nordosten, was eine Durchfahrt unmöglich macht.

Die Wettbewerbsausschreibung der Gswb forderte keine Nutzungsmischungen, keine Konzepte zum Themenwohnen, sondern nur die prozentuelle Verteilung des Wohnungsschlüssels (siehe Kapitel 7) von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Ohne Nutzungsmischungen und Wohnmodelle fordert die Ausschreibung kein urbanes Wohnmodell, sondern, ähnlich der Ausschreibung an der Rudolf-Biebl-Straße, Projekt Strubergassensiedlung (siehe Kapitel 12.5), einen Siedlungsbau mitten in der Stadt. Ohne öffentliche Sockelzone ist die städtebauliche Aufgabenstellung jedoch falsch gestellt, auch wenn der „Kopfbau“ 300 Quadratmeter Tertiärnutzung vorsieht.

Fahrrad- und Abstellräume oder sogenannte Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß sind keine öffentlichen Nutzungen, und es ist nicht nachvollziehbar, warum die Genossenschaften diese Räume trotz bester Vermietungsmöglichkeiten an diesem Standort nicht umsetzen. Die Gruppendiskussion der Lehener Bewohnergruppe zeigte, dass gerade die Infrastruktur und die diverse Mischungsstruktur im Stadtteil hohe Lebensqualität für urbanes Wohnen ausmacht.

Die Erdgeschoßflächen des Wohnbaus Stadtpark an der Ignaz-Harrer-Straße hätten unbedingt ausschließlich öffentliche Nutzungen verlangt, was ähnlich dem Gswb-Bau in der Ignaz-Harrer-Straße (Architekt Krischanitz) und dem Wohnbau in der Rudolf-Biebl-Straße (Architekt Lankmayer) von der Wohnbaugenossenschaft aber verhindert wurde. Die Aussage, die Wohnbauförderung fördere keine Geschäftsflächen, ist eher eine Ausrede, das Projekt @fallnhauser zeigt, dass auch in der Ignaz-Harrer-Straße ein anderer Lösungsansatz möglich ist.

Auch beim Projekt Stadtpark Lehen hätte die Stadtplanung unbedingt eine durchgängige Sockelzonennutzung einfordern müssen.

Die Erschließung des Kopfbaus an der Ignaz-Harrer-Straße erfolgt über ein gläsernes Treppenhaus im Zwischenraum des „Parktors“ und führt über in die Fassade eingebundene Laubengänge, die nach außen nicht wahrgenommen werden, zu den Geschoßwohnungen.

Architekt Martin Oberascher geht es hier laut eigener Aussage um „*graduelle Unterschiede der Wahrnehmung der Wohnbaufunktionen*“ (Wohnungen und Erschließungsräume) wie auch um „*graduellen Unterschiede des Farbkonzepts*“.

Ein zweites bemerkenswertes morphologisches Fassadengestaltungselement sind die zum Park und nach Süden und Westen orientierten ondulierenden Balkonbänder mit lichtreflektierenden metallischen Balkonbrüstungen, die die Körperhaftigkeit des Baukörpers zum Freiraum scheinbar auflösen und ein individuelles, lesbares Erscheinungsbild bewirken.

Der Unterschied zwischen der Straßenlochfassade mit urbaner Gestaltung und einer von Balkonen geformten Parkseite ist ein offenbar bewusst eingesetztes bauplastisch differenziertes Fassadengestaltungsprinzip in Bezug zu der städtebaulichen Schnittstelle.

Der Freiraum des Wohnbaus ist zum Landschaftspark an der Glan orientiert und verbindet sich zu einem großräumigen, hochwertigen offenen Freiflächenkonzept, das mit der renaturierten Glan eine weite, offene, innerstädtische Naherholungsfläche für den Stadtteil Lehen darstellt, die sich mit dem südlichen Wohnbauareal Rauchmühle verbindet und sich selbstverständlich über das Weg- und Fahrradnetzsystem mit den umliegenden urbanen Schnittstellen des Stadtteils Lehen vernetzt.

### Zusammenfassung:

Das Projekt Stadtpark Lehen ist ein sehr engagierter städtebaulicher und architektonischer Beitrag (siehe Abb. 113), der urbane, hochwertig öffentliche Freiräume für die Bewohner und den Stadtteil Lehen schafft.

Die Verknüpfung des Glanparks mit einer Verlängerung des Gailenbachwegs bis zum Wohnquartier Rauchmühle stellt hochwertigen Städtebau und Freiraumplanung dar.

Dem Projekt fehlt bis auf die Erdgeschoßfläche im Kopfbau die unbedingt notwendige Sockelzone mit einer öffentlichen Nutzung und leider auch die Mischformen Arbeiten und Wohnen wie auch die Diversität von Wohnungsmodellen (Themenwohnen), deren Fehlen aber nicht den Architekten, sondern dem Bauherrn zuzuschreiben ist.

Alternative Verkehrskonzepte, wie sie zumindest ansatzweise in der Strubergassensiedlung versucht wurden, sind leider auch nicht ersichtlich.



Abbildung 113 Stadtpark Lehen – Architekt Martin Oberascher und Plov Architekten  
Quelle: Architekt Martin Oberascher, Foto rechts unten eigene Quelle





Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



## 12.7 Das Wohnprojekt Quartier Rauchmühle

Das Areal der ehemaligen Rauchmühle liegt im südwestlichen Teil von Lehen. Es wird im Süden durch die Bahnstrecke Salzburg–München, im Westen durch den Glankanal, im Norden durch Grünräume um den Gailenbach, mit einer kleinteiligen Baustruktur als Übergang zur Ignaz-Harrer-Straße und im Osten durch das Areal der Josef-Rehrl-Schule (Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik für Sinnesbeeinträchtigte) begrenzt (siehe Abb. 114).

Bereits im 14. Jahrhundert wurde der Gailenbach zum Antrieb der „Astmühle“ von der Glan abgezweigt. Der Bach durchfließt das Rauchmühlenareal ungefähr in der

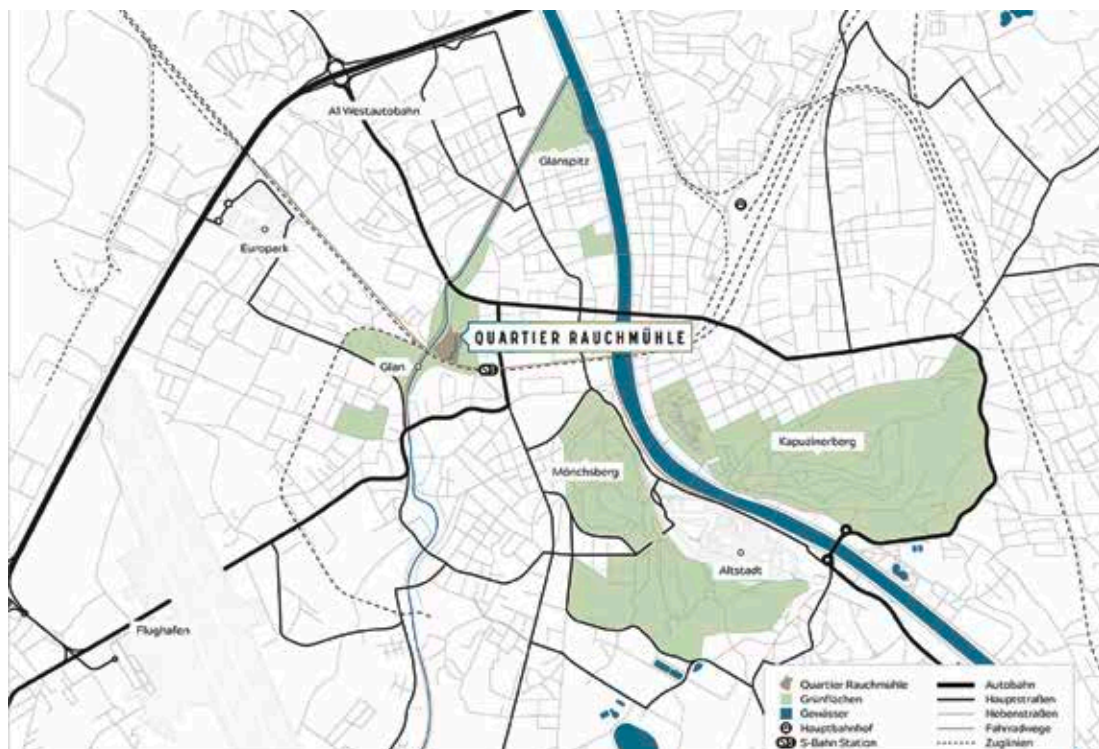


Abbildung 114 Quartier Rauchmühle – Verortung

Quelle Prisma, <http://www.quartier-rauchmuehle.at/de/das-quartier> [Zugriff am 31.07.2019]

Mitte und wird weiter nördlich wieder in den Glankanal eingeleitet. Die erste Mühlennutzung fand nachweislich im Jahr 1330 statt. Die wichtigsten baulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen des Rauchmühlenareals erfolgten im 19. und 20. Jahrhundert durch ökonomische Entfaltung und technische Neuerungen. 1982 wurde das Areal mit einem zirka 30 Meter hohen Getreidesilo strukturell abgeschlossen, die endgültige Stilllegung des Mühlbetriebs erfolgte 2011.

Die bauliche Substanz auf dem Areal ist äußerst heterogen, umfasste Getreidesilos, Mühle, Mischerei, Turbinenhaus, Feuerwehr, Lokomotivschuppen, Waaghaus, Büro- und Wohngebäude und diverse Schuppen und Werkstätten. Das Gelände verfügte über einen Eisenbahnanschluss an den Lehener Frachtenbahnhof. Das Mühlengelände hat somit eine wichtige historische Bedeutung für den Stadtteil Lehen und die Stadt Salzburg. Das südöstlich gelegene Wohn- und Bürohaus (Ceconi-Villa) steht unter Denkmalschutz.

Die Liegenschaft der Rauchgründe am äußersten Rand des Stadtteils Lehen bildete das letzte große Entwicklungsgebiet im Stadtteil Lehen für urbanes Wohnen und neue Wohn- und Arbeitsformen.

Nach der gewerblichen Stilllegung wurde 2011 ein kooperatives Workshopverfahren der Prisma Unternehmensgruppe, die auch den Südteil des Stadtwerkareals entwickelte, durchgeführt. In diesem Planungsprozess wurde mit dem Gestaltungsbeirat, der Stadtplanung und diversen Fachleuten ein städtebauliches Grundkonzept erarbeitet, das die Rahmenbedingungen für den geladenen, anonymen Architekturwettbewerb vorgab. Dabei mussten die geladenen Planer gemeinsam mit einem Landschaftsplaner ihre Projekte entwickeln. Die Renaturierung des Glankanals durch die Landschaftsplanerin Anna Detzlhofer war bereits abgeschlossen, mit einer zusätzlichen Abtretungszone von 4000 Quadratmetern als öffentliches Grünland aus dem Eigentum der Rauchmühlen-Liegenschaft.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 115 Quartier Raasmühle – Lageplan  
Quelle Prisma



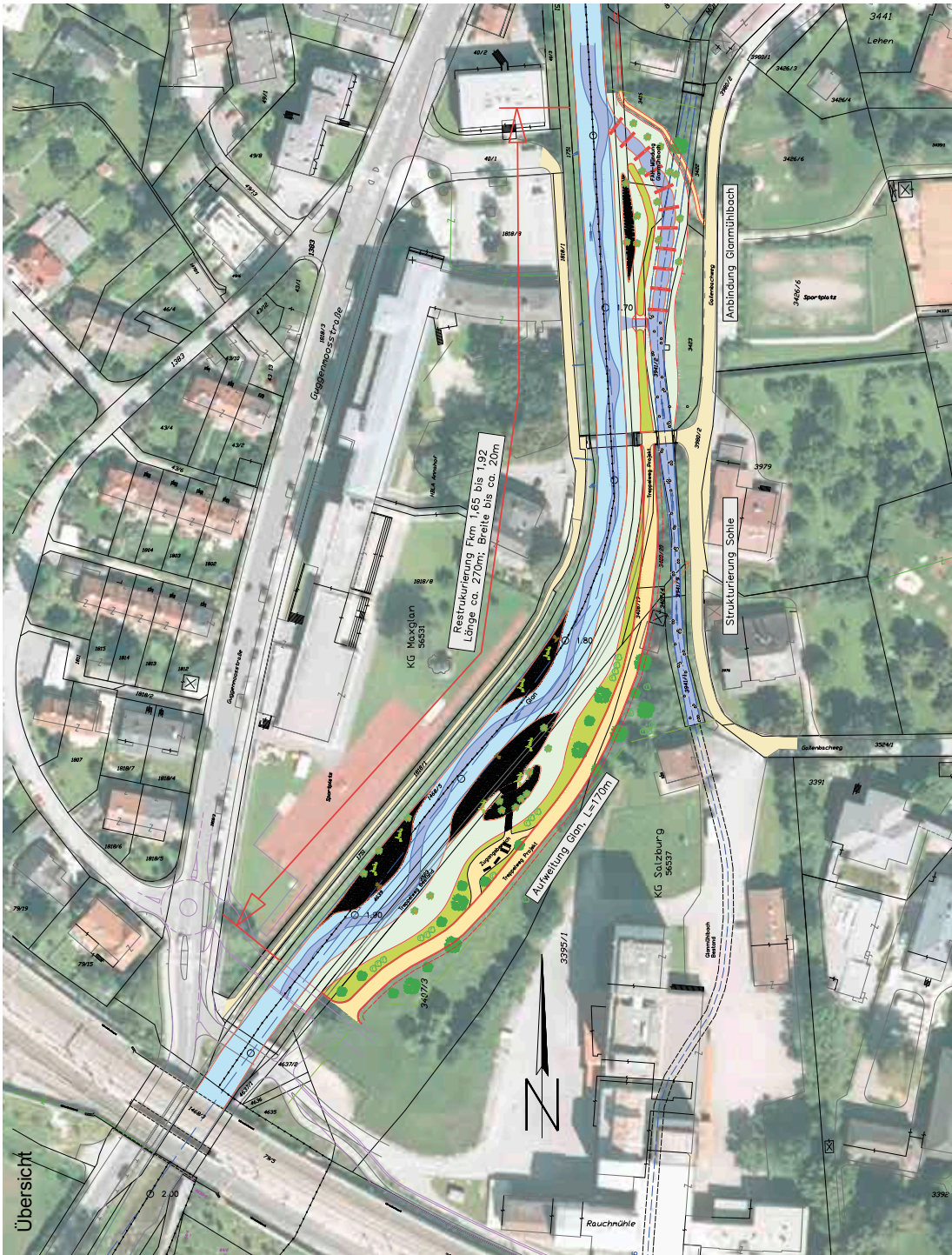


Abbildung 116 Quartier Rauchmühle – Wegführung/Glan-Renaturierung  
Quelle Prisma

Als Wettbewerbsgewinner ging Architekt Lukas Schumacher, gemeinsam mit Kräffner Landschaftsarchitektur, hervor. Der zweite Preisträger, der laut Juryprotokoll auch in die Realisierungsaufgabe einbezogen werden sollte, war das norwegische Architekturbüro Helen & Hard. Nach einer mehr als zweijährigen Weiterentwicklung des städtebaulichen Siegerprojekts im Gestaltungsbeirat wurde das Konzept von Lukas Schumacher verabschiedet und die Planung auf Drängen von Prisma, des Betreibers des gewerblichen Wohnbaus (70 bis 89 Wohnungen) und der Wohnbaugenossenschaft Salzburg Wohnbau (140 bis 150 geförderte Wohnungen) in Abstimmung mit der Stadtplanung mit dem Architekturbüro Helen & Hard weitergeführt.

Der Baubeginn erfolgte im April 2018 und wird ungefähr zwei Jahre dauern, laut Prisma werden rund 70 Millionen Euro investiert, der lang umstrittene alte Getreidesilo und das alte Mühlenhaus bleiben letztendlich doch erhalten und werden als Raum für kulturelle Einrichtungen und für Start-up-Unternehmen revitalisiert.

Der Werkbach wird an die östliche Grenze der Liegenschaft verschwenkt, im Altbau werden mindestens 1000 Quadratmeter Gewerbeflächen errichtet. Das städtebauliche Konzept von Helen & Hard sieht eine kreisende Anordnung von Solitärbaukörpern um die zu erhaltenden südlichen Bestandsbauten vor und orientiert die Wohnungszugänge zu kleinen vorgelagerten Plätzen, die Baustrukturen bilden Zwischenräume, die den Freiraum durch das Quartier von Westen nach Osten durchlaufen lassen. Die geförderten Wohnungen liegen großteils nahe am vorgelagerten, erhöhten Bahndamm, die vier gewerblichen Bauteile befinden sich im Norden der Liegenschaft mit maximaler Entfernung zum Bahndamm und in bester Lage zum Landschaftskörper bzw. Parkraum. Die meisten Wohnbauten wirken eher als Serie einer Typologie, haben Dreispännererschließungen mit einem belichteten Kerntreppenhaus. Die Baukörper unterscheiden sich leicht in der Höhenentwicklung und der Größe, die bis maximal sieben Geschoße reicht. Der niedrigste Baukörper liegt an der nördlichen Spitze des Bauplatzes.

Die wichtigsten Freiraumqualitäten sind die 4000 Quadratmeter umfassende Grünlandabtretung und die Aufweitung der Bachlandschaft des Glanparks. Der alte Baumbestand an der östlichen Grundgrenze wurde erhalten und entlang dieses Parkraums fließt der umgeleitete Mühlkanal. Der Geh- und Radweg entlang der Glan und des Bahndamms wurde verbreitert. Die Verkehrserschließung des Quartiers erfolgt von Westen über die neu errichtete Glanbrücke.

Da sich das Projekt Quartier Rauchmühle (siehe Abb. 117–118) noch im Bau befindet, war es hinsichtlich der Betrachtung der Stadteilerneuerung Lehens notwendig, das Bauvorhaben kurz darzustellen, aber eine weiterführende analytische Vertiefung findet wegen der noch fehlenden Umsetzung nicht statt.

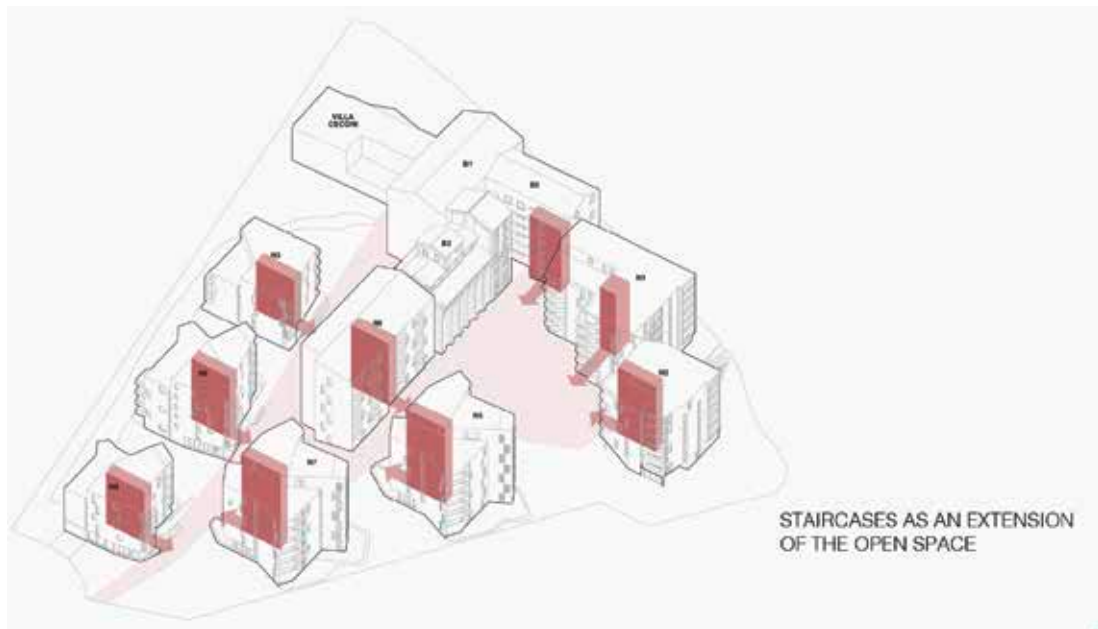


Abbildung 117 Quartier Rauchmühle – Erschließung Wohnbauten  
Quelle Prisma





Abbildung 118 Quartier Raachmühle – Visualisierung  
Quelle Prisma



# Teil VI



# 13

## Zusammenfassung der Forschungsarbeit

Die Auseinandersetzung mit der Stadteilerneuerung durch den geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen zeigte maßgeblich, dass der einseitige Wohn- und Siedlungsbau ohne Berücksichtigung von Nutzungsmischungen in der Stadt Salzburg in seinem allgemeinen Stellenwert überbewertet und die notwendigen konzeptionellen Aufgabenstellungen der Stadtteilentwicklung seitens der Politik und der Stadtplanung nicht ausreichend bearbeitet und umgesetzt werden.

Über die analytische Auseinandersetzung mit dem Stadtteil Lehen wurde erkannt, dass der geförderte Siedlungsbau in dem mittlerweile als „Stadtkern“ zu betrachtenden Stadtteil Lehen die komplexen Aufgabenstellungen der Stadteilerneuerung ersetzt bzw. kaschiert hat. Manch Repräsentant des geförderten Wohnbaus in der Stadt Salzburg mag die Meinung vertreten: Solange die Wohnbaugenossenschaften das Förderungsgeld der Wohnbauförderung beziehen, entwickelt sich die Stadt von selbst und es braucht keine konzeptive Stadtplanung. Quantitativer Wohnbau hat aber nichts mit Stadteilerneuerung zu tun, sondern erfüllt bestenfalls die Kennzahlen der geforderten Wohnungen des politisch verabschiedeten Räumlichen Entwicklungskonzepts.

Funktionaler Städtebau – mit der Trennung von Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Bildung – ist in der Stadt Salzburg ein noch immer fest verankertes stadtplanerisches Steuerungsinstrument. Die Stadtplanung erstellt Flächenwidmungs- und Bebauungspläne mit minimalen Vorgaben und versucht dadurch, möglichst geringe Reibungsflächen mit den Stadtbewohnern zu kreieren. Sie passt die Bebauungspläne an die Umgebungsstruktur an und erhöht unter Umständen – sofern es sich nicht um einen südlichen Stadtteil handelt – bei Neuauflagen geringfügig die Bruttogeschossfläche, negiert jedoch die tatsächlich notwendigen städteplanerischen Auseinandersetzungen mit dem Gesamtstadtkörper. Die Stadt- und Landespolitik überlässt die Bodenpolitik, eine der wichtigsten Grundlagen der Stadtentwicklung, nahezu unreglementiert dem freien Markt, wodurch primär das wirtschaftliche Interesse der Inves-

toren die Stadtplanung steuert. Die Stadt hat kaum eigenes Bauland zur Verfügung und widmet allenfalls auf Begehren von Investoren, vor allem bei Zusicherung der Umsetzung eines festgelegten Anteils an geförderten Mietwohnungen, Grünland in Bauland um. Das so gewonnene Bauland wird primär dem geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt, was eine Steuerungsmaßnahme der Stadtpolitik für neu zu schaffenden Wohnraum ist. Der Stadt Salzburg fehlt wegen der selbst auferlegten Grünlanddeklaration Bauland, eine Selbstbeschränkung, die eigentlich eine Verdichtung der Stadt nach innen bewirken sollte, aber die Bodenspekulation weiter ankurbelte und die Speckgürtelregionen der Stadt Salzburg boomen lässt. Die Vertragsraumordnung für den geförderten Wohnbau schafft nur geringe Entlastung bei der Bodenspekulation.

Die Erstellung eines einzelnen Bebauungsplans fokussiert immer eine Stadtsequenz, bestenfalls eine Strukturtypologie, zeigt aber dadurch kaum Zukunftsperspektiven, außer das Konservieren der bestehenden Baustrukturen. Die Bebauungspläne der Stadt Salzburg dokumentieren somit eine resignative Einstellung zu einer möglichen zukünftigen Entwicklung der Stadt und blockieren durch die Multiplikation von Einzelsichtweisen eine übergeordnete Stadtplanung substantiell. Die Bebauungspläne geben primär dem Bauwerber Rahmenbedingungen und erste Auskünfte über die wirtschaftlichen und rechtlichen Möglichkeiten, sagen aber nichts über qualitative inhaltliche Stadtplanung und ihre eigentlichen komplexen Planungsaufgaben aus.

Die Erkenntnisse der Forschungsarbeit zeigen die Trivialisierung der Stadtplanungsaufgaben und die rudimentäre Verantwortung gegenüber den Bewohnern der Stadt und dokumentieren eine offensichtlich lang gelebte Praxis der Stadtplanung, die sich über die Jahrzehnte verselbstständigte und nur von wenigen Fachleuten als Mangel wahrgenommen wird. Man könnte überspitzt behaupten, eine verwaltende Salzburger Stadtplanung existiert, damit man die fehlende offensiv planende Salzburger Stadtplanung nicht bemerkt. Den Leitlinien des politisch verabschiedeten

REK (Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg) 2009 fehlen nahezu jegliche stadtplanerischen Umsetzungsstrategien und die Darstellung von Zeitachsen für Entwicklungsziele bei der Realisierung, ebenso fehlt das notwendige fachliche Instrument (Fachleute der Stadtplanung) für die stadtplanerische Detailplanung und zur Erstellung eines übergeordneten Konzepts (Masterpläne, Leitbilder, Stadtteilanalysen, Infrastrukturanalysen, soziale Schichtungen im Stadtteil, Migrantenteile an der Wohnbevölkerung im Stadtteil, Bestandsbautenanalysen etc.).

Die Stadtplanung negiert nahezu die gesamte konzeptionelle Grundlagenforschungsarbeit am Stadtkörper und die erforderliche fachliche Auseinandersetzung mit den wissenschaftlichen Randdisziplinen der Stadtforschung als Grundlage für eine Stadtanalyse und ein zukünftiges Entwicklungsszenario der Stadt. Dass die Zukunft eines chaotischen Gebildes „Stadt“ nicht am Reißbrett geplant werden kann und von meist wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig ist, sollte nicht dazu führen, dass sich die Stadtplanung resignativ entzieht.

Dass Politiker und Investoren formell oder informell die Stadt entwickeln, ist Planungsrealität der europäischen Stadtentwicklung, trotzdem müsste von der gestaltenden, konzipierenden Stadtplanung gegen die „Investorenstadt“ mit konkreten Strategien gegengesteuert werden, um sich bei den vielfältigen Problemstellungen gestaltend einbringen zu können. Es entsteht der Eindruck, dass die Medien in Salzburg die gesellschaftspolitische Kontrollfunktion nur bedingt wahrnehmen und die resignative Stadtentwicklung kaum infrage stellen. Die „Investorenstadtentwicklung“ scheint mittlerweile allgemeine gesellschaftliche Akzeptanz zu genießen.

Die Auseinandersetzung mit der Stadtteilerneuerung in der vorliegenden Forschungsarbeit legt offen, dass die Stadtplanung in Salzburg der Auffassung ist, eine gezielte Stadtentwicklung könne mit allfälligen Wettbewerbsverfahren ersetzt werden und die Stadtplanung könnte ihre Aufgabe darin sehen, lediglich den Be-

bauungsplan an das Wettbewerbsergebnis anzupassen und folglich das Projekt im politischen Planungsausschuss beschlussfähig zu machen. Würde die Stadtplanung in Salzburg Forschungs- und Entwicklungsarbeit leisten, könnte diese in Einzelprojekten über die Wettbewerbskultur umgesetzt werden. Einzelprojekte stünden dann in einem Gesamtzusammenhang mit der übergeordneten Stadtplanung. Dass nicht nur Hochbauprojekte, sondern auch ökonomische Zielvorstellungen sowie Infrastruktur- und Verkehrsplanung mit den Architekturprojekten in planerischer Abstimmung stehen müssen, sollte in der Stadtplanungsarbeit selbstverständlich sein.

Die Wettbewerbskultur reagiert nur auf spezielle Teilbereiche der Stadtentwicklung, aber keinesfalls auf die Stadtplanung, die übergeordnet die Leitfäden der Stadt im Auge behalten müsste. Stadtentwicklung und Wettbewerbskultur werden durch festgefahrene Nutzungs- und Funktionsprogramme von den Bauträgern in ihrem Entwicklungspotenzial in der Wettbewerbsausschreibung vor dem Wettbewerb eingefroren und dokumentieren in der Wettbewerbsumsetzung meist die nicht existierende übergeordnete Stadtplanung. Die meist visionslosen Wettbewerbsausschreibungen, basierend auf funktionalen Anforderungen, müssen von den Projektanten erfüllt werden, engen den Denkraum des Entwerfers bewusst ein und kontrollieren den Zugang der Preisträger für eine mögliche Umsetzung der Wettbewerbsaufgabe. Die Akzeptanz der Inhalte einer Wettbewerbsausschreibung grenzt den Teilnehmerkreis von vornherein ein, weil sich meist nur Personen für den Wettbewerb interessieren, die sich mit der Aufgabenstellung identifizieren können und die möglichst zielsicher die Anforderungen des Bauherrn erfüllen können.

Die Wettbewerbsergebnisse zeigen im Vergleich die Kooperationsbereitschaft der Teilnehmer in Bezug auf die Ausloberanforderungen, Gegenpositionen in Wettbewerbsverfahren scheitern meist an den Vorgaben der Ausschreibung, die zwingend einzuhalten sind. Die Wettbewerbsergebnisse sichern somit den kontextuellen Verlauf von sich ständig wiederholenden Aufgabenstellungen, was gerade im geförder-



ten Wohnbau ersichtlich wird. Die Aufgabenstellungen im geförderten Wohnbau reduzieren sich meist auf die Anforderungen der gesetzlichen Wohnbauförderung, den Wohnungsschlüssel von Zwei-, Drei-, Vier-Zimmer-Wohnungen und die Möglichkeit der Positionierung einer Tiefgarageneinfahrt in das Planungsgebiet. Der geförderte Wohnbau, der den Großteil der Bautätigkeit im Stadtteil Lehen realisierte und die Planungen über Wettbewerbsprojekte abwickeln musste, reduziert die Stadtplanung auf die zuvor beschriebenen Planungsinhalte, die dann durch die Wettbewerbsteilnehmer geschickt in Kubatur und Funktionschemata gepackt und mit einer „schönen“ Fassade versehen werden. Überspitzt ausgedrückt, bilden der Wohnungsschlüssel, die Anzahl der Wohnungen und das Wohnbauförderungsgesetz die Feinkörnigkeit der Stadtplanung im Stadtteil Lehen als realisiertes Stadtgefüge und die Architektur macht diese pragmatischen Inhalte so erträglich wie möglich.

Realisierte Einzelprojekte schaffen bestenfalls einen Zusammenhang zur unmittelbaren Umgebung des städtischen Baufelds, aber keine Beziehung zur Gesamtentwicklung der Stadt Salzburg oder einer Stadttypologie. Die Anhäufung vieler Wettbewerbsergebnisse bildet ohne übergeordneten Städtebau keine kontextuelle Stadtentwicklung, sondern eine vielschichtige, zusammenhanglose Fragmentierung der Stadt. Der Weltkulturerbestadtkörper Salzburg wird durch die „verwalteten“ Stadttagglomerationsstrukturen kontinuierlich zersetzt und durch seine umliegende Stadtstruktur infrage gestellt.

Die Stadtplanung verzichtet bereits seit Jahrzehnten auf die eigentliche Expertenarbeit innerhalb der Magistratsabteilung, ebenso wenig bedient sie sich ausreichend des Know-hows externer Gutachter. Die wenigen städtebaulichen Forschungsarbeiten, die erst in den letzten Jahren von der Stadtplanung beauftragt wurden, wie zum Beispiel zur Schallmooser Hauptstraße, Obergnigl oder zur Münchner Bundesstraße, sind eher als kleindotierte Vorstudien einer möglichen Bebauungsabsicht zu betrachten. Eine Ausnahme bildet die selbst initiierte Studienarbeit des Instituts für Städte-

bau der Technischen Universität Wien, Landschaftsarchitektur und Entwerfen (Prof. Erich Raith), 2017, zum Stadtteil Schallmoos mit einer interessanten Verkehrslösung entlang der unbebauten Eisenbahnschlaufe im ÖBB-Bauverbot für Hochbauten, zur Verkehrsentlastung und potenziellen Entwicklung des Stadtteils Schallmoos (Quelle: <http://www.gat.st/news/tu-wien-studierende-planen-fuer-schallmoos>) [Zugriff am 14.09.2018].

Auch die Arbeit des Gestaltungsbeirats kann eine fehlende Stadtplanung nicht ersetzen, der Beirat kann nur eingereichte Projekte fördern, verbessern oder verhindern. Der Beirat beschäftigt sich vorrangig mit gestalterischer Architekturbegutachtung von Stadtfragmenten bzw. Einzelprojekten und nicht mit der Gesamtstadt. Der Gestaltungsbeirat hat durch kurze zweitägige „Meetings“ sechs Mal im Jahr mit der Abwicklung der Tagesordnungspunkte und der notwendigen Gutachten nur beschränkten Zugriff auf die Stadtentwicklung und kann sich nur selten in übergeordnete Stadtentwicklungsfragen einschalten. Es bleibt oft der Eindruck, der Beirat habe sein Fachurteil eher aus der touristischen Perspektive als über Einzelbeurteilungen zu erstellen. Die externen Beiratsmitglieder bringen selbstverständlich ihr kulturell geprägtes Fachwissen mit, aber ohne Gesamtbezug zur Stadt Salzburg tragen sie mit diesem Zugang oft wenig zum zukunftsorientierten kontextuellen Arbeiten an der Stadt Salzburg bei. Die persönliche Selbstverwirklichung eigener Architekturauffassungen in der Projektbegutachtung sollte in keinem Gestaltungsbeirat erfolgen. Der Beirat ist offiziell ein unabhängiges Gremium, das für die Stadtplanung und den zugehörigen Stadtrat Gutachten erstellt, wird aber von der Stadtplanung mit Informationen versorgt und über den politischen Diskurs über jedes Projekt vorinformiert und entscheidet dann in Form eines Gutachtens über die eingereichten Projekte. Die übergeordneten stadtplanerischen Zusammenhänge jedes einzelnen Projekts wären eine wichtige Grundinformation für die gutachterliche Entscheidungsfindung. Es fehlt auch die informative Exegetik des REK (Räumliches Entwicklungskonzept) für eine gezielte Befassung des Gestaltungsbeirats.

Der geförderte Wohnbau übernimmt den Hauptteil der baulichen Tätigkeiten in der Stadt Salzburg und bildet verstreute Punktmonostrukturen in Form von Siedlungsräumen, die beziehungslos zum Gesamtstadtraum stehen. Es gibt keine stadtplanerische Konzeption, außer die von der Politik geforderte Wohnungsanzahl, Dichtevorgabe, maximale Höhe und Stellplatzschlüssel. Es gibt auch kein übergeordnetes Konzept der Siedlungsentwicklung im Stadtraum, außer die im REK vorgegebenen jährlichen Wohnungszahlen. Es existiert keine Konzeption, wie mit dem bestehenden und wachsenden Individualverkehr umzugehen ist. Es werden nur Tiefgaragen laut Stellplatzschlüssel des Gesetzes errichtet und es gibt keine Darstellung bzw. Prüfung, wie viele Wohnungen ein bestehender Stadtteil in Hinblick auf Infrastruktur, Freiräume, soziale Verträglichkeit überhaupt noch aufnehmen kann.

Die einseitige Erweiterung des geförderten Wohnbaus mit zusätzlich geförderten Wohnungen im ohnehin schon sehr dicht bebauten Stadtteil mit der höchsten Bewohnerdichte zeigt die mangelnde Sorgfalt und Ratlosigkeit der Stadtpolitik und der Stadtplanung gegenüber Lehen. Die Architekten bearbeiten bereitwillig die Wettbewerbsaufgabenstellungen, die ein Produkt der Investoreninteressen mit einer Garnierung mit der leicht verdaulichen „Stadtplanungswürze“ sind, und entziehen sich meist wohlgenährt ihrer Verantwortung als „Gewissen der Stadtentwicklung“. Die qualitative Inhaltsanalyse der Fragebögen an Stadtpolitik, Stadtplanung, Bauträger und Architekten zeigt nahezu gleiche Auffassungen zu den Themenstellungen Baupolitik, Wohnungsbau und Stadtteilentwicklung und dokumentiert die übereinstimmende Zufriedenheit aller Beteiligten an Planungs- und Baugeschäften mit der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik.

So könnte die Behauptung, die Stadtpolitik und die Stadtplanung erfüllten ihre eigentlichen planerischen und konzeptuellen Kernthemen nicht, als reine Fantasie interpretiert werden. Trotzdem zeigen die in dieser Arbeit dargestellten Planungsprozesse und ihre Realisierung, dass die Stadtplanung die Stadtentwicklung, die

sie manchmal noch mit Dichte- und Höhenbeschränkungen und dem Baurecht beschneidet, den Investoren und deren Interessen überlässt und somit ihre Verantwortung gegenüber der Stadt und ihrer Bevölkerung zu wenig wahrnimmt. Die Stadtplanung gibt mit Ausnahme des REK kein Programm und keine Ziele für ein Leitbild der Stadt- oder Stadtteilentwicklung vor.

Die funktionalistische Monostruktur und die Wiederholung jahrzehntealter Wohnklimas des Siedlungsbaus in der „Stadtmitte Lehen“ dokumentieren die Ohnmacht der Salzburger Stadtplanung. Die dargestellten Ausnahmeprojekte im Stadtteil Lehen, besonders das Stadtwerkareal, relativieren sich in der Strubergassensiedlung und den nachfolgenden Siedlungsbauten in Lehen oder in der Bebauung des Riedenburgerkaserne-Areals.

Die Stadtplanung und die Stadtpolitik können weder ökonomische, verkehrsplanerische, urbanistische, soziale Leitbilder einer zukünftigen Stadtentwicklung noch die Planungsentwicklung einer Stadt und einer Region erarbeiten oder darstellen und reagieren offensichtlich nur defensiv mit Beschwichtigung, wenn bestimmte Problemstellungen medial veröffentlicht werden. Der tägliche Stau von Pendlern am Morgen und am Abend in bzw. aus der Stadt in die Umlandgemeinden ist das Ergebnis jahrzehntelangen Versagens der politischen Raumordnung und des politisch gesteuerten Pendlerpauschales und einer fehlgeschlagenen Bodenpolitik. Das Kapitel des Zyla-Skandals in Johannes Voggenhubers Buch (Voggenhuber, 1988, S. 79–88) führt an, wie Hans Zyla, ein Bauträger und Salzburger Gemeinderat, durch mehrmalige Grundstücksverkäufe den Grundstückspreis in die Höhe getrieben hat und so die Gewinnspannen erhöhte, und veranschaulicht den Leitfaden der gemeinsamen Interessen von Politik und Bauwirtschaft aus der Vergangenheit. Sogar politische Parteien sind Eigentümer von Wohnbaugenossenschaften. Die Salzburg gehört der SPÖ, die größte Wohnbaugenossenschaft Gswb befindet sich im Eigentum von Stadt und Land Salzburg.

Der Bevölkerungsschwund in der Stadt Salzburg, hervorgerufen durch die fehlgeschlagene Boden- und Wohnungspolitik, führte über Jahrzehnte zu einer Beinahe-Stagnation der Stadtbevölkerung und ihrer möglichen urbanen Entwicklung nach innen.

Die Entwicklung der Zwischenstadt Salzburg zeigt den Verlust einer jahrhundertelangen Stadtkultur einer Mittelstadt sowie die Möglichkeit, diese spezielle Lebens- und Baukultur aus der Vergangenheit in die Gegenwart weiterzuentwickeln. Der neue Bahnhof und das Stadtwerkareal sind zwei Ausnahmebeispiele einer geglückten Stadtteilerneuerung, aber es lassen sich umso mehr Beispiele wie die Bebauung des Riedenburgkaserne-Areals und der Bauteil der Strubergassensiedlung aufzählen, die die kontextuelle spezifische Stadtentwicklung der Stadt Salzburg nicht fördern bzw. sie sogar infrage stellen.

Die selbstverständlichen Prozesse einer gelebten und über die Zeit gebauten Stadt zeigen immer die gesellschaftliche Entwicklung einer Zeit und ihre Strömungen, dokumentieren über die gebauten Beispiele die Kultur einer Gesellschaft wie auch die Formkraft des Individuums.

Die Stadtentwicklung Salzburgs der letzten 70 Jahre ist ein Spiegelbild einer sich dynamisch wandelnden Stadtkonsumgesellschaft und ihrer materiellen und ideellen Haltung, bildet eine maximale Gegenkultur zum Weltkulturerbe der Stadt Salzburg und zeigt die Kulturlosigkeit der diffus wachsenden, monostrukturierten Funktionsflächen der Vorstädte und die Situation des Speckgürtels. Ihre Architektur ist austauschbar mit anderen Mittelstädten Europas.

Die spezifische, unverwechselbare Stadtkultur Salzburgs ist eingeschlossen von einer „Festungsmauer“ gebauter Unkultur (Tankstellen, Einkaufszentren, monostrukturierter Siedlungs- und Städtebau).

Der monostrukturierte Wohn- und Siedlungsbau ist eine der größten Gefahren der Stadtkulturzerstörung, ein Instrument, das zwar Wohnungen schafft, aber nie den tatsächlichen qualitativen Wohnungsbedarf abdeckt. Die einseitige Ausrichtung der Stadtökonomie auf den Tourismus und die Ausschlichtung der steinernen, musealen Baukultur der Altstadt haben auch diese Baustruktur zu einer monostrukturierten „Fress-, Markenartikel- und Souvenirmeile“ heruntergewirtschaftet.

Die in dieser Arbeit dargestellte Entwicklung eines Stadtteils zeigt prototypische Vorgänge einer uniformen, austauschbaren europäischen Stadtentwicklung in der Nachmoderne und dokumentiert, das Zusammenwirken der Kräfte der „Stadtbildungsdarsteller“ (Vilém Flusser: „Masken“ siehe Kapitel 3.10) in der Analyse der geplanten und gebauten Ergebnisse.

Es legt die Ohnmacht des Bürgers, aber auch die allgemeine, selbstgefällige Gleichgültigkeit der Gesellschaft gegenüber ihrer eigenen Stadtkultur offen. Die gebaute Stadt spiegelt präzise die gegenwärtige Stadtplanungskultur in Salzburg, dokumentiert baulich die gelebten Wertvorstellungen der Stadtbevölkerungen und ihrer Machtstrukturen, legt die Wurzeln zu einer zukünftigen Stadtentwicklung und verdeckt die vielen verpassten Chancen für eine zeitgerechte, dynamische Entwicklung des Stadtorganismus.

### 13.1 Der „leistbare“ Wohnbau

Nachdem gewerbliche Wohnbauträger primär gewinnorientiert Wohnungen errichten, stellt sich für die Wohnungspolitik in Bezug auf „leistbaren“ Wohnbau bis dato keine andere Alternative, als mit Wohnbaugenossenschaften zusammenzuarbeiten. Der unreflektierte, nebulose Begriff „Leistung“ wird von allen Stakeholdern des

geförderten Wohnbaus häufig verwendet, entwickelte sich mittlerweile zu einer Art „Gefälligkeitsmythos“ und schafft den Eindruck, dass, bei genauerer Betrachtung, offensichtlich jeder etwas anderes unter diesem Begriff versteht.

Die wissenschaftliche Untersuchung legt offen, dass Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Salzburg die vorgegebenen Mengenzahlen an Wohnungen, die im REK (Räumliches Entwicklungskonzept) definiert sind, annähernd umsetzen können. Gleichzeitig hat sich aber herausgestellt, dass die inhaltliche und qualitative Konzipierung der Wohnbauproduktion viele Schwachstellen und Mängel aufweist. Es zeigte sich, dass ein Teil der Wohnbaugenossenschaften primär nach quantitativen Kriterien Wohnungen errichtet, aber weniger an der urbanen Qualität des Wohnungsumfelds, des Stadtteils oder der Stadt interessiert ist.

Besondere Schwächen werden exemplarisch verdeutlicht in der Verantwortung einzelner Genossenschaften zur Gestaltung von Freiräumen und der sozialen Durchmischung, der Sockelzonenförderung für Tertiärnutzungen, der fehlenden innovativen Konzepte der Wohnbauforschung, der Förderung von neuen Wohnungsfunktionen und der Wohnbautypologien sowie der Hinterfragung von Wohnungsgrößen.

Dass Baustrukturen und Baukonstruktionen, die gegenwärtig gerade noch „leistbar“ sind, auch ein zukünftiges Entwicklungspotenzial einschließen sollten, um den Anspruch der Wandelbarkeit der Wohnung oder anderer Nutzungen über die Zeit sicherzustellen, ist Wohnungssuchenden (siehe Kapitel 19.1.5) in Salzburg offensichtlich bekannt, aber nicht den Wohnbaugenossenschaften. Diese sind als Verwalter öffentlicher Finanzen niemals Innovationsträger, sollten sich aber nicht reflexartig notwendigen Entwicklungen der Stadt und zukünftigen Veränderungen im Wohnbau entgegenstellen. Die Bewohnergruppendifkussion im Stadtteil Lehen zeigte, dass der wichtigste Anspruch an die eigene Wohnung deren Anpassbarkeit ist, eine bemerkenswerte Feststellung, die überrascht und klar aufzeigt, wie präzise Menschen



ihre Ansprüche an die Planung von Wohnungen formulieren können. Die Gebäude- und Wohnungstypologien in Salzburg wiederholen sich seit 20 Jahren beständig, mit nur geringfügigen Abweichungen, der Unterschied liegt meist in den prozentuellen Aufteilungsschlüsseln der Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnbausergebnisse werden primär über die Gesetzgebung der Wohnbauförderung und das Bautechnikgesetz gesteuert und stellen eine unzeitgemäße Wohnungspolitik dar. Die Reglementierung der Raumgrößen, die Mindestraumanzahl mit begrenzter Wohnungsgröße und die Normierung auf die festgelegte Raumhöhe von 2,5 Metern sind eine innovationsfeindliche Einschränkung der wohnungspolitischen Planungsaufgabe. Die Qualitätsunterschiede von Wohnungen werden nicht über die konzeptionellen und strukturellen Inhalte vermittelt, sondern über den schönen Ausblick aus der Wohnung und die hohe Qualität der Sanitär- und Elektroinstallation.

Die vorliegende Auseinandersetzung zeigt, dass die Gesamtkosten im geförderten Wohnbau ohne gravierende Veränderungen der Gesetzeslage, der Normenflut und der haustechnischen Überlastungen, der Tiefgaragengrößen, Garagierung und des Stellplatzschlüssels, des Ausstattungsstandards und der grenzenlosen Bodenspekulation nur marginal entspannt werden können. Der Begriff „Leistbarkeit“ müsste auch hinsichtlich der erzielbaren Qualitäten des Wohnbaus und des tatsächlichen Werts der realisierten Bauten komplexer betrachtet und bewertet werden.

Nachhaltigkeit im Wohnbau bezieht sich nicht nur auf ökologisch-technische Ausstattung und die Lebenszykluskosten, sondern zeigt auch die Gesamtqualitäten der geplanten Bauwerke in der sozialen, urbanen Ausrichtung und der persönlichen und subjektiv erlebbaren Wertschätzung der Bewohner hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität über die Zeit. Wohnbauten und ihre Freiräume sind qualitative Bausteine in einem bestehenden Stadtgefüge, die einen umfassenden Mehrwert darstellen, aber dem Stadtgefüge Kräfte auch entziehen können. Einseitige Betrachtungsweisen der Kosten und Qualitätskriterien im geförderten Wohnbau bilden somit immer

eine fragmentierte Darstellung und eine inhaltliche Sackgasse. Die „Leistbarkeit“ des Wohnens hängt nicht nur von den Errichtungskosten und der Bruttomiete ab, sondern benötigt eine ganzheitliche, komplexe Betrachtungsweise des Wohnbaus und der Stadtentwicklung, die in Salzburg oft sehr vereinfacht oder nur scheinbar beachtet wird. Es stellt sich generell die Frage, ob wir uns im geförderten Wohnbau noch solche Reduzierungen „leisten“ können.

Gerade der Planungsprozess beim Projekt Stadtwerkareal zeigte ein sehr unprofessionelles Kostenmanagement der Wohnbaugenossenschaften und ihrer Bauleitungen in der Umsetzung der geförderten Wohnungen (siehe Interview Michael Klock Kapitel 19.2.2), welches letztlich die Bewohner in verringerter Wohn- und Freiraumqualität zu spüren bekommen haben. Bevor man über Kosten im geförderten Wohnbau sprechen kann, müssten die gegenwärtigen Errichtungskosten von Wohnbauprojekten von den Wohnbaugenossenschaften transparent offengelegt werden. Es müssten die einzelnen Kostengruppen unter den Neubauwohnprojekten verglichen und die Ursachen der Kostenunterschiede erfasst werden und dann Strategien für Optimierungen bzw. Neuausrichtungen der Planungs- und Kostensteuerung wissenschaftlich erarbeitet werden. Kostensteuerungen sind nur möglich, wenn die Kosten nicht nur von den Wohnbaugenossenschaften verwaltet werden, sondern analytisch bearbeitet und entsprechende Strategien konzipiert und dann umgesetzt werden. Die grundsätzliche Verweigerung der Wohnbaugenossenschaften, die Kosten einsehbar zu machen, und der Anspruch, die Kosten selbst steuern zu können, sind nicht mehr zeitgemäß, das Kostenmanagement im geförderten Wohnbau müsste generell neu überdacht werden.

Wohnbauförderungsgelder sind Steuergelder. Die Geheimhaltung der detaillierten Kostenentwicklungen im geförderten Wohnbau ist nicht nachvollziehbar, es handelt sich dabei nicht um eine Privatangelegenheit der Wohnbaugenossenschaften, sondern um eine Darstellung, wie Steuergelder eingesetzt und verwendet werden.

## 13.2 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 selbst erstellt, die sich nicht eines firmenexternen Ausloberaters 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 müssen. Es stellt sich die Frage, wer eigentlich die Wohnbauforschung im Land Salzburg durchführt und welche Forschungsaufträge mit welchen Zielvorstellungen und öffentlichen Mitteln gefördert werden. Wohnbauforschungsgelder werden meist an das SIR (Salzburger Institut für Raumplanung), einer ausgelagerten Abteilung der Salzburger Landesregierung, oder aufgrund von Anträgen für Wohnbauforschung von Wohnbaugenossenschaften vergeben. Oft handelt es sich dabei um neue Energie-

einsparungsmodelle, Dokumentationen von Wohnbauten (z. B. Stadtwerkareal) oder Evaluierungen über die Wohnzufriedenheit von Bewohnern, die inhaltliche Wohnbauforschung bleibt nahezu unbearbeitet. Eine stärkere Betonung der Wertigkeit und Ergebnisse der Wohnbauforschung (z. B. neue wirtschaftliche, offene Konstruktionsmethoden für das Tragwerk oder der Wohnbauforschungsauftrag Forsthuber-Martinek Architekten) (siehe Kapitel 8) mit der konkreten Möglichkeit der Umsetzung von Forschungsergebnissen in Form von Realisierungswettbewerben wäre wünschenswert. Eine stärkere Verlagerung von Wohnbauforschungsaufträgen an Universitäten, die Drittmittel für ihre oft sehr engen Budgets zur Forschung benötigen, sollte in Betracht gezogen werden und die personelle Qualifikation der Forschenden (Forschungsantragsteller) müsste genauer hinterfragt und geprüft werden.

Die Zusatzförderung 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.

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 Nettonutzflächen 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 einer 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 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 Mietrück-erstattung der Investitionsbeträge der geförderten Wohnbauten erfolgt in der Regel innerhalb von rund 20 Jahren, man könnte die Investitionsrückerstattung bei den gewerblichen Sockelzonennutzungen auf 40 Jahre ausdehnen und dadurch die Mieten reduzieren. Abgezahlte Mietwohnungen erwirtschaften weitere 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 z. B. 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 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 zониert 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 höherem Engagement (z. B. Die Salzburg), 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. Die Bestellung der Geschäftsleitung von Wohnbaugenossenschaften sollte zeitlich begrenzt und nur über entsprechende Qualitätsnachweise (Hearing der Bewerber für die Geschäftsführer und unabhängige Berufungskommission, Anstellungsbeschränkung auf Zeit) und nachvollziehbare Leistungsnachweise verlängert werden. Parteipolitische Entscheidungen über die Besetzung der Leitungen von Wohnbaugenossenschaften, Proporz oder Parteibuch schaden den Wohnbaugesellschaften und der von ihnen zu erbringenden Gesamtleistung. 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, besteht noch immer und kann nur durch ganz klare Schnittstellen und einen Rückzug der Politik aus den Vorständen der Wohnbaugenossenschaften erfolgen.

### 13.3 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), kann der Architekt sie auch nicht planen, aber er könnte den Planungsauftrag aus berufsethischen Gründen ablehnen. Der Architekt sollte nicht nur willfähiger 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 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>) 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 (siehe Kapitel 8.1). 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>).

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.

### **13.4 Alternative Wohnbaumodelle zu den Wohnbaugenossenschaften und die Vergabe von Baugrundstücken in Verbindung mit qualitativen Konzepten**

Das zurzeit dringendste Ziel der Stadterneuerung ist, genossenschaftliche Alternativmodelle als Konkurrenz zu den Wohnbaugenossenschaften, wie z. B. Baugruppenmodelle, zu fördern (siehe Kapitel 7). Ein zweiter wichtiger Ansatz zum geförderten genossenschaftlichen Wohnbau sind mögliche Nachverdichtungen durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen (siehe Kapitel 8). Bei diesem

Modell geht es um Stadtteilerneuerung, 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 (siehe Kapitel 12.2.1–12.2.10). 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 fahrlässige Haltung zur Baulandsicherung kommt nur den Grundstücksspekulanten zugute und ist Ausdruck einer mangelhaften sozialen Verantwortung der Salzburger Stadt- und Landespolitik.

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 (siehe Kapitel 11) 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 (siehe Kapitel 8).

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

### **13.5 Förderung von Wohngruppenmodellen und Stärkung der Eigenverantwortung von Wohnungssuchenden**

Baugruppenmodelle sind in Salzburg nahezu unbekannt, ebenso weiß man kaum, wie sich solche Interessengemeinschaften organisieren, wie sie Baugrundstücke finden können und welche finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten und Optionen sie haben. Würden erste Wohngruppenmodelle zum Beispiel in Form von Genossenschaften – wie es in Wien schon seit den Achtzigerjahren selbstverständlich ist – entstehen, würden diese Interessengemeinschaften auch Wohnbauförderungsgelder

beziehen und könnten der Öffentlichkeit demonstrieren, dass sie selbst definierte höhere Qualität zu denselben oder gar niedrigeren Kosten als die Wohnbaugenossenschaften umsetzen können. Dadurch könnten sich vielleicht manche in dieser Arbeit aufgezeigten Probleme mit den Wohnbaugenossenschaften von selbst lösen. Es ist unumgänglich, den Konkurrenzdruck im geförderten Wohnbau zu erhöhen, der für Wohnbaugenossenschaften im Bereich der „leistbaren“ Wohnungen vollkommen fehlt.

Generell sollte den Wohnungssuchenden mehr Eigenverantwortung abverlangt werden. Sie sollten dazu angehalten werden, selbst organisierte Wohnmodelle umzusetzen, unter der Voraussetzung, dass die Politik eine andere Wohnbaukultur mit mehr Vielfalt fördert. Die passive Konsumentenhaltung vieler Wohnungssuchenden, die ihre Wohnung schlüsselfertig beziehen wollen, eröffnet den Handlungsspielraum für den Bauträger, der zwischen Architekt und Wohnungskäufer agiert, und seine Gewinnabsichten. Der Bauträger ist vor allem am maximalen Gewinn seiner Baugeschäfte interessiert, erst zweitrangig an der Qualität der Wohnungen. Die Nähe des Architekten zum Nutzer der Wohnung verkommt wegen der dazwischen liegenden Funktion des Bauträgers zu einem anonymen Verhältnis, somit ist der Ausgangspunkt für eine inhaltliche Neupositionierung des geförderten Wohnbaus ohne den direkten Kontakt vom Architekten zum Wohnungssuchenden hinsichtlich der Erfüllung von Nutzerwünschen ein denkbar schlechter.

Ohne qualitative Forderungen und Ansprüche der Wohnungssuchenden wird sich der Wohnungsmarkt kaum verändern. Der Wohnungssuchende überlässt die Planung und Umsetzung der persönlichen Qualitätsansprüche Dritten. Der Wohnungsmangel lässt viele Wohnungssuchende davon ausgehen, dass man froh sein müsse, nach langer Wartezeit überhaupt eine „leistbare“ Wohnung zu bekommen. Wohnungssuchende werden zu abhängigen Bittstellern, die Wohnbaugenossenschaften demonstrieren ihre Macht über die Wohnungsvergabe.

Selbst organisierte Wohnmodelle wie z. B. Wohngruppenmodelle brächten den Wohnungssuchenden wieder in die Rolle des Bauherrn, der individuelle Anforderungen an seine Wohnung und den Freiraum setzt. Die grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen und den eigenen Bedürfnissen könnte bei Wohnungssuchenden zu dem Wunsch nach Planungsbeteiligung führen, die zunehmend selbstbewusst Anforderungen an den Wohnbau stellen.

Hier könnten die Wohnungssuchenden durch selbst gewählte Zielvorstellungen, eine individuell definierte Reduzierung von Wohnfläche und Ausstattungsansprüchen zu geringeren Gesamtkosten beitragen, andere Konzepte könnten erstellt werden, z. B. horizontale oder vertikale Loftwohnungen („wachsende Wohnungen“), die den ephemeren Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommen. Der Bewohner sollte auch über mögliche soziale Räume des Wohnhauses und seine Freiräume mitentscheiden können. Wohnbaugruppen führen zur Individualisierung der Wohnungsfunktionen und zur Erhöhung von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie es das Projekt Kalkbreite in Zürich vorbildlich demonstriert.

Dass Gemeinschaftsräume meist zulasten individueller Wohnflächen finanziert werden, ist eine nachvollziehbare Entwicklung, die von selbstorganisierten Wohngruppen eher als Gewinn dargestellt wird. Wohngruppen könnten die Gewinne von Wohnbaugenossenschaften und zumindest Teile der Projektsteuerungskosten durch Eigenleistungen einsparen, was folglich auch zu mehr Selbstverantwortung und Eigenleistung führen würde. Es könnten auch Schnittstellen von Roh- und Ausbau im Fertigstellungsprozess von Wohnungen geplant werden, wo handwerklich interessierte Wohnungseigentümer Selbstleistungen erbringen und somit wiederum Baukosten minimieren könnten. Die individuelle Beteiligung an dem Ausbau der Wohnungen erhöht die Ausstattungsvielfalt und die Identifikation der Nutzer mit ihrem Wohngehäuse. Die Nutzung von Gemeinschaftsräumen fördert das soziale Beziehungsgeflecht, beinhaltet aber auch den Prozess von sozialen Reibungsflächen, bewirkt folglich Maßnah-



men gegen den persönlichen Rückzug und erhöht vor allem die Möglichkeiten für soziale Interaktion von Kindern, alten Menschen und sozialen Randgruppen. Dass Wohngruppen nur einen bestimmten kleinen Prozentsatz des geförderten Wohnbaus übernehmen und die handelnden Personen meist höheren Bildungsschichten angehören, die offensichtlich bewusster leben und wohnen wollen, ist nachvollziehbar. Partizipation in Mietwohnungen, die oft nur für kurze Zeit benutzt werden, lässt sich nur schwer realisieren, weil der nächste Mieter mit allfälligen Sonderwünschen des Vormieters leben müsste.

Solange in Salzburg kein erstes Pilotprojekt einer Baugruppe umgesetzt wird, kann sich der Wohnungsmarkt nicht verändern. Bis jetzt scheitern die beiden gebildeten Wohngruppen „Silberstreif“ und „Gut Überdacht“ daran, ein geeignetes Grundstück zu finden. Sollte dies doch gelingen, könnte ein anderer Bauträger am freien Markt mit seinen Finanzierungsmöglichkeiten schlagkräftiger agieren. Die Stadtpolitik müsste bei Grundstücksumwidmungen von Grünland zu Bauland nicht nur die Widmung geförderter Wohnbau, sondern auch speziell Baugruppenwidmungen veranlassen.

### **13.6 Förderung der urbanen Sockelzone und der Widerstand der Genossenschaften hinsichtlich gemischter Nutzungen im städtischen Kerngebiet**

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 Bundes-

landes Salzburg führte. Es zeigt einerseits das 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 treffen sich regelmäßig mit den Vertretern der Wohnbaugenossenschaften und beziehen die Wohnbaugenossenschaften bei Gesetzesnovellierungen als Berater ein. Es wäre vermessen, alle gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften „in einen Topf zu werfen“, auch in Salzburg gibt es Ausnahmen (siehe Kapitel 12.1, 12.4). 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, auch die Wohnsiedlung Riedenburg im Zentrum der Stadt, ein monostrukturierter Siedlungsbau, zeigt eine falsche Entwicklung (siehe Kapitel 19.2).

Die Eigentumsverhältnisse der größten Salzburger Wohnbaugenossenschaft Gswb liegen je zur Hälfte bei Stadt und Land Salzburg, die Vorstandsmitglieder der Gswb sind politische Mandatare, was unbedingt neu 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 im Stadtteil Lehen durch mangelnde Sockelzonennutzung, durch Monostrukturen der Wohnbauten und ihre soziale Schichtung herrschen, vermieden werden.

### 13.7 Neue Wohnungs- und Gebäudetypologien und Generierung von Bauland 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 (siehe Kapitel 8) 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.

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, wie es in der

Gruppendiskussion mit den Bewohnern in Lehen gefordert wurde, müsste unbedingt vorangetrieben werden. Neue innovative Projekte, die von der Wohnbauförderung finanziert werden, sollten unter diesen Parametern realisiert werden.

Neue Wohnungstypologien und Bauwerkstragsysteme abseits der üblichen Vorstellungen über Zimmeranzahl und Mindestzimmergrößen müssen durch die Wohnbauförderung und die OIB-Richtlinien vorgeschrieben 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).

### **13.8 Straffung der Gesetzgebungen und Normen für den geförderten Wohnbau und die Problemstellungen bei der Vergabe von Generalplanleistungen**

Eine „Entrümpelung“ der überbordenden gesetzlichen Vorschriften und Normen, der überzogenen bauphysikalischen Vorgaben, des Stellplatzschlüssels in Tiefgaragen, des einseitigen „Haustechnikwahnsinns“, des übertriebenen Brand- und Schallschutzes bei geförderten Wohnbauprojekten sollte unverzüglich vorgenommen werden. Eine Novelle der gewichtigen ökologischen Ausrichtung der Wohnbauförderung ist eine weitere Voraussetzung für „leistbares“ Wohnen (siehe Kapitel 7.13 bis 7.15).

Die gewerberechtlichen Anforderungen für die Sockelzonennutzung müssen radikal vereinfacht werden. Auch der Stellplatznachweis für Kleingewerbe kann nicht weiter beibehalten werden, weil in innerstädtischen Lagen meist kein Stellplatz vorhanden ist. Kann jedoch kein Stellplatz nachgewiesen werden, müssen die Gewerbetreibenden hohe Geldbeträge als Ablöse an die Gemeinde bezahlen.

Die Wohnbauförderung verlangt einerseits wirtschaftliches Planen, um Kosten zu senken, andererseits verursachen Ö-Normen und Energiekennwerte im Rahmen der Baugesetze eine Verteuerung des geförderten Wohnbaus. Somit müsste der Gesetzgeber entscheiden, ob höhere ökologische Kennwerte wichtiger sind als wirtschaftliche Kenngrößen. Die größten Preistreiber im geförderten Wohnbau sind die Elektro- und Haustechnikkosten, welche auf ein sinnvolles Maß zurückgeschraubt werden müssten. Dass gerade der geförderte Wohnbau, mit den geringsten finanziellen Mitteln, die ökologische Speerspitze im Baugeschehen im Bundesland Salzburg übernimmt, ist eine absurde Entwicklung (siehe Kapitel 7.13). Die monströsen geförderten Tiefgaragen müssen neu überdacht werden, sie werden aus ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklungen letztendlich zu unbrauchbaren Leerräumen führen. Alternativ sollten Hochgaragen als Sammelgaragen, die bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden können (Büro, Werkstätten, Wohnungen), in Erwägung gezogen werden. Bei übergeordneten stadtplanerischen Strategien könnten Tiefgaragen zusammengelegt werden, wodurch möglicherweise die Anzahl der Stellplätze verringert und somit die Baukosten optimiert würden (siehe Wien-Aspern Seestadt: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/verkehr/sammelgaragen.html>). Nicht jeder Wohnbau braucht eine eigene Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt sowie der dazu nötigen Haustechnik (siehe Kapitel 7.13).

Die Vergabe von Bauleistungen des geförderten Wohnbaus über Generalunternehmerverträge (GU-Vergabe) sollte generell vermieden werden, da die fixierte Preisbindung nur in Ausnahmefällen funktioniert und meist zu einer schlechteren Ausführungsqualität und zu höheren, oft nicht mehr kontrollierbaren Kostenentwicklungen führt. Der GU kommt zunächst den Genossenschaften hinsichtlich allfälliger Haftungsfragen entgegen, weil er immer der erste „Schuldige“ bei späteren Baumängeln ist und sich selbst bei seinen Subunternehmern schadlos halten muss. GU-Projekte verringern die Arbeit und die Verantwortung der Wohnbaugenossenschaften und bringen sonst nur nachteilige Ergebnisse im geförderten Wohnbau (siehe Kapitel 7.13).

### 13.9 Qualitätskriterien und Qualitätssicherungsverfahren im geförder- ten Wohnbau

Die qualitative Inhaltsanalyse (siehe Kapitel 11) dokumentiert den besonderen Wert der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräume und des Wohnumfelds, der auch von der Politik und vielen Investoren erkannt wurde. Zwischen den Vorstellungen der Architekten und dem Verständnis von Genossenschaften hinsichtlich der Komplexität des Wohnbaus gibt es oft große Diskrepanzen.

Die Wohnbauförderung sollte für Projekte mit mehr als 30 Wohnungen im gesamten Bundesland verpflichtend einen Architekturwettbewerb mit der Beteiligung von Freiraumplanern einfordern und die Umsetzung der Planungsinhalte des Aufbaustufenplans (ROG 2009 4. Teil Bebauungsplan § 53 Quelle: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/LrSbg/20000615/ROG%202009%2c%20Fassung%20vom%2026.06.2019.pdf>) auf den Freiraum ausdehnen. Damit würde die bautechnische Kontrolle der Freiraumqualitäten generell sichergestellt, sonst wird der Freiraum auch weiterhin als Einsparungspotenzial bei mangelhafter Kostenkontrolle und Kostenplanung gesehen, wie dies im Stadtwerkareal geschehen ist (siehe Kapitel 12.2.3). Wohnbauprojekte benötigen eine verpflichtende kritische Analyse und Dokumentation. Die Übermittlung und Dokumentation von Erfahrungswerten einzelner Stadtplanungsmitarbeiter enden meist mit deren Pensionsantritt, weshalb Erkenntnisse schriftlich festzuhalten sind, um eine Wiederholung von Fehlern zu vermeiden, wie dies bei den Kindergartenfreiflächen Bolaring und Stadtwerkareal eingetreten ist (siehe Kapitel 12.2.7).

Die Beauftragung der Planer geförderter Wohnbauprojekte sollte nicht den Wohnbaugenossenschaften obliegen, sondern direkt von der Wohnbauförderung erfolgen, um einem Abhängigkeitsverhältnis der Planer von den Wohnbaugenossenschaften vorzubeugen. Die Beauftragung der Planer über Dritte, also über die Wohnbauge-

nossenschaften, ist nur dann zu begründen, wenn die fachliche Qualifikation des Auftraggebers gegeben ist, was gerade in Salzburg von vielen Planern angezweifelt wird. Architekten finden manchen Werkvertrag beinahe als „sittenwidrig“, Wohnbaugenossenschaften verlangen häufig unbezahlte Zusatzleistungen, die nicht in den Wettbewerbsauslobungen erfasst sind, wie z. B. die Leistung der Verkaufspläne, geänderte Leitdetailpläne, Fluchtwegpläne, unbezahlte Austauschpläne bei Fertigstellung.

Planungspreisdumping verringert die Qualität der Planungen und verursacht oft eine fahrlässige Minimierung der Ausführungsqualität und Planungsschäden. Honorareinsparungen sind unter Umständen für volkswirtschaftliche Schäden verantwortlich, die über langjährige Prozesse von der Haftpflichtversicherung kompensiert werden müssen.

Grundsätzlich sollte eine Entflechtung der Verbindungen von Wohnbaugenossenschaften und der Politik angesteuert werden, damit es zu keinen Unvereinbarkeiten kommt. Die fachliche Kompetenz eines Wohnbaulandesrats zur Thematik des Wohnbaus sollte kein Ausnahmefall sein, da sie für die Qualitätsförderung unumgänglich ist. Werden bei geplanten Gesetzesänderungen Vertreter des geförderten Wohnbaus als Berater herangezogen, muss befürchtet werden, dass sich die Qualitätsanforderungen nur im Sinne der Wohnbaugenossenschaften entwickeln.

Wettbewerbe stehen für höhere Planungsqualität, auch Projektfindungen (siehe Kapitel 12.1) oder dem Wettbewerb vorgezogene moderierte Verfahren (siehe Kapitel 12.2.1) können bessere Planungserfolge gewährleisten. Die qualitative Inhaltsanalyse der Stakeholder-Fragebögen (siehe Kapitel 11) zeigt die Akzeptanz aller Stakeholder für die. Die Gruppendiskussion der Lehener Bewohnergruppe dokumentiert den Wunsch der Bewohner, in Planungsprozesse einbezogen zu werden, und das Interesse an alternativen partizipatorischen Planungsprozessen.



## 13.10 Die sieben Hauptthemenbereiche für die Stadteilerneuerung des Stadtteils Lehen

### 13.10.1 Lösung der Verkehrsproblematik

Die Rahmenbedingungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK der Stadt Salzburg sind, wenn die Inhalte und Kernthemen hinsichtlich der Stadtplanung umgesetzt bzw. weiterentwickelt werden, ein wirksames politisches Stadtplanungskonzept und ein sinnvolles erstes Raumordnungsmodell für die Stadtentwicklung. Die verstärkten Bautätigkeiten in einem hochverdichteten Stadtraum wie dem Stadtteil Lehen zeigten gerade im Bereich des geförderten Wohnbaus unterschiedlichste Anforderungen seitens der Freiraumqualitäten, des Verkehrs, der Verwertung der drei wichtigsten Liegenschaften (Stadtwerkareal, Neue Mitte Lehen, Parklife).

Ein Stadtteil mit ungeklärten sozialen, verkehrlichen und städtebaulichen Problemen, wie der sehr hohen Verkehrsdichte der drei Hauptverkehrsstraßen und einem Sockelzonensterben in der Ignaz-Harrer-Straße, das ebenfalls ursächlich auf die ungelöste Verkehrsproblematik zurückzuführen ist, kann nicht durch die Nachverdichtung von weiteren Wohnungen und der damit einhergehenden Zunahme des Individualverkehrs aufgewertet werden (siehe Kapitel 10.4).

Der Stellplatzschlüssel von 1,2 Pkw pro Wohnung ist nicht mehr zeitgemäß. In Wien kommt ein völlig anderes Konzept für den Individualverkehr zur Anwendung. Auf den ÖBB-Liegenschaften des neuen Hauptbahnhofs, wo rund 300.000 Quadratmeter Wohn- und Büroflächen errichtet werden, werden Sammelhochgaragen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 Pkw pro Wohnung umgesetzt. Das zirka einen Kilo-

meter lange sichelförmige Planungsgebiet hat an den Grundstücksenden je einen U-Bahn-Anschluss, das Baufeld bleibt für den Individualverkehr geschlossen und die Straßenbahn wird an der Außenkante des ungefähr acht Hektar großen Parkgeländes (Helmut-Zilk-Park) geführt. Die Sammelhochgaragen befinden sich unmittelbar an den Gleisanlagen und schützen den neuen Stadtteil vor Bahnimmissionen.

Die schlechte Parkraumsituation im Stadtteil Lehen wurde durch die Tiefgaragenangebote objektbezogen bedingt verbessert, Tiefgaragen kosteten einerseits hohe Wohnbaufördermittel (Stellplatzkosten je 15.000 bis 20.000 Euro), auf der anderen Seite erzeugen zusätzliche Parkflächen noch mehr Verkehr.

Die beiden neuen Stationen der S-Bahn-Linie in Lehen und der Ausbau des Fahrradnetzes sind neben der guten Versorgung durch das Obusnetz ein wichtiger Ansatz zur Entspannung des Verkehrsaufkommens, lösen aber keinesfalls den übermäßigen Druck des Individualverkehrs, des Quell- und Durchzugsverkehrs, der nur über hohe Autosteuern, hohe Benzinkosten, hohe Zulassungsgebühren für Pkw und eine Straßenmaut eingedämmt werden könnte, wie es z. B. in Singapur erfolgreich umgesetzt wurde. Autofahren ist in Singapur eine Beschäftigung für Reiche, Autos kosten das Dreifache wie in anderen Ländern, diese Maßnahmen sind aber nur dann möglich, wenn die Einnahmen aus dem Individualverkehr in den öffentlichen Verkehr einfließen.

Der öffentliche Verkehr müsste noch viel stärker ausgebaut und leistungsfähiger werden, darf nahezu nichts mehr kosten, damit er von den Stadtbewohnern in breitem Maße angenommen wird. In Wien haben mehr als 45 Prozent der Haushalte keinen Pkw, was auf die schnellen Verbindungen der U-Bahn zurückzuführen ist. Dass die Stadt Salzburg mit 155.000 Einwohnern für eine U-Bahn zu klein ist, wird nicht angezweifelt, aber eine Erweiterung der bestehenden S-Bahn durch die Stieglbahn mit der Verbindung Flughafen–Hauptbahnhof sollte unbedingt weiterverfolgt werden.

Die verkehrsplanerischen Absichten für die Ignaz-Harrer-Straße sind Querschüsse laut Stadtrat Johann Padutsch wegen mangelnder Überzeugungskraft und politischen Querschüssen politisch nie umgesetzt worden, somit ist die dringendste Frage der Stadterneuerung in Lehen weiterhin ungelöst. Der geförderte Wohnbau kann die Verkehrsprobleme im Stadtteil nur objektbezogen bearbeiten, was aber keinesfalls die generellen Defizite im Stadtteil behebt. Somit bleiben die Ignaz-Harrer-Straße, die Rudolf-Biebl-Straße und die Schießstattstraße extrem verkehrsbelastet und die Verkehrsproblematik verhindert die im REK geforderte wichtige Vernetzung der Freiräume im Stadtteil Lehen.

### 13.10.2 Freiraumgestaltung

Die übergeordnete großstrukturierte Freiflächenumsetzung, das „Freiraumdreieck“ in Lehen – der Lehener Park, der neue Salzachpark beim Wasserkraftwerk Sohlstufe Lehen und der gestaltete Stadtpark an der Glan – ist Ausdruck einer thematischen, generell gelungenen Stadteilerneuerung der Freiräume. Das im REK geforderte Freiraumnetzwerk ist wegen der ungelösten Verkehrsproblematik nicht ersichtlich.

Die beiden neu errichteten Freiräume weisen eine sehr hohe Freizeitqualität auf. Die Freiflächengestaltungen der drei wichtigen Stadteilerneuerungsprojekte Neue Mitte Lehen, Parklife und Stadtwerkareal sind teilweise sehr kritisch zu beurteilen (siehe Kapitel 12.1, 12.3, 12.4).

Die öffentliche finanzielle Unterstützung von rund einer Million Euro aus dem Stadtbudget für die Freiräume der Strubergassensiedlung zeigt nur mäßige Qualitätsmerkmale (siehe Kapitel 12.5). Die Freiflächengestaltung an der Glan, zwischen dem neuen Wohnprojekt Parklife und den Rauchgründen, stellt eine von der Stadtplanung

als hochwertig geförderte Freiraumplanung und ihre Umsetzung dar (siehe Kapitel 12.6, 12.7). Das übergeordnete vernetzte Freiraumkonzept Lehen, das im REK (siehe Kapitel 10) gefordert wurde, blieb eine leere Worthülse, denn ohne eine radikale Veränderung der Verkehrssituation vor allem in der Ignaz-Harrer-Straße lässt sich dieses Konzept nicht verwirklichen.

Die vielen ungenutzten Freiräume als Abstandsgrün zwischen den Wohnbebauungen der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre blieben nahezu unverändert und warten auf neue stadtplanerische Initiativen (siehe Kapitel 10.2).

Trotz dichter Verbauungen und übermäßigen Individualverkehrs ist der Stadtraum Lehen jenseits der drei Hauptverkehrsachsen bei genauerer Betrachtung und Analyse ein sehr grüner Stadtteil mit hoher Lebensqualität, weist aber beträchtliches Verbesserungspotenzial auf.

### 13.10.3 Infrastruktur und Sockelzonennutzung

Die Infrastruktur der Sockelzone in Lehen ist sehr mangelhaft und vermittelt ein grundlegend negatives Image für die Stadteilerneuerung im Stadtteil durch den geförderten Wohnbau.

Die Stadterneuerung über die Sockelzonennutzung im Stadtteil Lehen unterliegt zwei Problemen. 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 in hochverdichteten

Stadträumen ist unverzichtbar und die Voraussetzung für die primär sozial auszulegenden Begriffe Dichte und Urbanität (siehe Kapitel 2.2, 2.3, 3.1). Der Stellenwert, den Infrastrukturdichte einnimmt, zeigt sich auch klar in der Bewohnergruppendifkussion (siehe Kapitel 19.1.6).

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 (siehe Kapitel 19.2.1) verunmöglichen eine Belegung der öffentlichen Sockelzonen, eine Ausdehnung der Sockelzonenförderung durch Wohnbau- bzw. Wirtschaftsfördermittel 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.

Eine Sockelzonennutzung wurde nur am „Boulevard“ des Stadtwerkareals, in der Gaswerk-gasse 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 (siehe Kapitel 12.3). Im Erdgeschoß des Projekts Parklife befinden sich ein Kindergarten, ein Nahversorger und im Bereich des Pflegeheims auch Büroräume (siehe Kapitel 12.4).

Der Neubau von Architekt Adolf Krischanitz (siehe Kapitel 12.5.1) in der Ignaz-Harrer-Straße sieht keinerlei öffentliche Sockelzonennutzung vor, der Neubau an der Rudolf-Biebl-Straße von Lankmayer Architektur (Kapitel 12.5.2) beinhaltet nur eine Geschäftsnutzung an der Ecke Strubergasse. Bauherr dieser beiden Wohnbauprojekte wie auch des Wohnbaus Stadtpark Lehen (siehe Kapitel 12.6) mit rund 300 Quadratmetern Geschäftsnutzung war die Wohnbaugenossenschaft Gswb, sie spiegeln deutlich die Haltung dieser Genossenschaft zur Sockelzonennutzung, die auch in den Interviews mit Stadtrat Johann Padutsch und Michael Klock thematisiert wurde (siehe Kapitel 19.2.1, 19.2.2).

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit trat eine allgemeine Verweigerung der Wohnbaugenossenschaften, eine Sockelzonennutzung vorzusehen, zutage, da sie eine Lösung der Verkehrsprobleme und die Bereitschaft zu einer finanziellen Förderung seitens der Wohnbauförderung voraussetzen würde.

#### **13.10.4 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen**

Neue Bildungseinrichtungen dokumentieren eine offensive Stadtplanung und Stadterneuerungsleistung im Stadtteil Lehen.

Der Stadtteil Lehen ist grundsätzlich gut mit Ärzten, Restaurants, Einrichtungen für Glaubensgemeinschaften, Schulen und Kindergärten versorgt. Die Stadtbibliothek in der Neuen Mitte Lehen ist neben dem Stadtwerkareal und den Senioreneinrich-

tungen des Projekts Parklife sicherlich der wichtigste Stadterneuerungsbeitrag. Die Bewohnergruppendifkussion (Kapitel 19.1.6) bewertet die Stadtbibliothek als wichtigstes Zeichen der Stadteilerneuerung. Die Verlagerung der Volkshochschule aus dem Andräviertel in das Stadtwerkhochhaus und die Erweiterung der Paracelsus Medizinischen Privatuniversität im Stadtwerkareal bilden neben den sanierten und erweiterten Schulclustern an der Salzach eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur im Stadtteil Lehen.

Die Verlagerung der Bewohnerservicestelle Lehen in den ehemaligen Kindergarten in der Strubergasse ist auch ein wichtiges „Auffangbecken“ für soziale Probleme im Stadtteil. Die Altenbetreuungseinrichtungen – Betreutes Wohnen, Seniorenheim und Seniorenzentrum – im Projekt Parklife sind im überalterten Stadtteil ein sehr wichtiger Beitrag der sozialen Stadtplanung. Die Galerie Fotohof und die Stadtgalerie im Stadtwerkareal sind wichtige Kultureinrichtungen der Stadt Salzburg und die Galerie Eboran im @fallnhauser ist ein weiterer Kulturstützpunkt im Stadtteil. Der Kindergarten im Stadtwerkareal bietet zumindest die erforderliche Infrastruktur für Kinderbetreuung im neuen Quartier. Leider fehlen Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für Jugendliche in Lehen-Süd fast völlig und spiegeln das grundsätzliche Defizit von Jugendeinrichtungen in der Stadt Salzburg.

### **13.10.5 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](https://www.stadt-salzburg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinien_stadt_salzburg.pdf)) [Zugriff am 18.06.18].

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 über Subjektförderungen den Einfamilienhausbau, was eine völlig unzeitgemäße, unsoziale Steuerungsmaßnahme eines Systems darstellt.

### 13.10.6 Nutzungsmischung

Die Nutzungsmischung im Stadtteil Lehen ist trotz einzelner Vorzeigemodelle nicht sichtbar und verlangt dringend eine Neupositionierung von der Stadtpolitik und der Stadtplanung.

Nutzungsdiversität ist und bleibt eine nicht eingelöste Forderung der Stadtteilerneuerung im Stadtteil Lehen, auch einzelne punktuelle Maßnahmen wie das Stadtwerkareal konnten keine substantielle 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 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 (Kapitel 12.1–12.4). 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 und

Stadtteilerneuerung in Salzburg. Die Randbebauungen des Stadtwerkareals beinhalten im Osten zur Gaswerkergasse 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 Green Living (300 Quadratmeter Sockelzone) verkörpert die negativen Entwicklungen in Bezug auf Nutzungsmischung. Das Projekt der Rauchgründe könnte nach der Fertigstellung einen weiteren geschichteten, horizontal zonierten Nutzungsmix in Einzelgebäuden im Stadtteil Lehen darstellen.

### 13.10.7 Nachhaltigkeit und Ökologie

Die großräumigen Freiraumplanungen des Glanufers und des Landschaftsparks des Wasserkraftwerks Sohlstufe Lehen sind als wichtige Naherholungsgebiete, aber auch als stadtoökologisch wertvolle Beiträge zur Luftreinigung, Feuchtigkeitsanreicherung und Kühlung zu betrachten. Die gut ausgebaute Fernwärmeversorgung im Stadtteil Lehen ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Stadtoökologie, 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 sind das ökologische Hauptproblem im Stadtteil Lehen. Die ökologische Aufrüstung der geförderten Wohnbauten durch Thermosolaranlagen, 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 Stadtteilerneuerung in Lehen gewertet werden. Die ökologische Vorreiterrolle hat auch Schattenseiten und einen zu einseitigen, vorder-

gründig angelegten Qualitätsanspruch (siehe Kapitel 7.9 und 7.13). 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.

### **13.11 Veränderungsvorschläge für das Stadtplanungsressort und den Gestaltungsbeirat in Bezug auf Stadteilerneuerung**

Die einzelnen Wohnbauanalysen der geförderten Wohnbauten zeigen den Zusammenhang und die Wechselbeziehung von Stadtplanung, Stadtpolitik, Interessen der Bauträger und Projektabsichten der Architekten. Die übergeordneten Stadterneuerungsimpulse im Stadtteil Lehen, wie z. B. der Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße, die Planung von Freiräumen (Stadtparks) und die Programmierung der drei großen Bauflächen – Neue Mitte Lehen, Stadtwerkareal, Mercedesgelände –, sind im Räumlichen Entwicklungskonzept REK 2007 der Stadt Salzburg festgelegt und zeigen die Absichten der Stadtplanung und der Stadtpolitik (siehe Kapitel 12). Die Forcierung des geförderten Wohnbaus im Stadtteil Lehen ist durch die Ergebnisse der Forschungsarbeit als ein grundsätzlicher Strukturfehler der Stadtplanung zu betrachten. Noch mehr Wohnungen in dem Stadtteil mit der bereits höchsten Wohnungsdichte konnten die bestehenden Probleme nur weiter verschärfen. Es handelt sich primär um eine falsche politische und ökonomische Steuerung der Stadteilerneuerung. Es fehlte ein detailliertes Stadtentwicklungskonzept und es waren keine Experten involviert, um dieses Detailkonzept zu erstellen, voranzutreiben und zu kontrollieren. Der Vorwurf vieler Salzburger Architekten, es gebe in der Stadt Salzburg keine Stadtplanung, sondern nur eine Stadtplanungsverwaltung, lässt sich hinsichtlich der Entwicklung des Stadtteils Lehen in den letzten 20 Jahren nicht von der Hand weisen.

Selbst Öffentlichkeitsarbeit wie Informationsveranstaltungen und öffentliche Projektvorstellungen nach den Wettbewerben können einen „demokratischen“ Stadtplanungsprozess, wie er ansatzweise beim Stadtwerkareal über das moderierte Verfahren oder über die Bürgerbefragung zur Strubergassensanierung durchgeführt wurde, nicht ersetzen. Die Stadtplanung ist ein hierarchisch organisiertes Lenkungssystem, das kaum offensiv konzeptionell und strategisch über längere Jahre plant, sondern primär Projektanträge verwaltet. Das grundsätzlich sehr gute Modell der Grund- und Aufbaustufenpläne der Stadt Salzburg, das den Bebauungsplan stufenweise an die spezifische Projektentwicklung anpasst, sollte hinsichtlich der Freiraumplanungsqualität viel umfangreicher und präziser ausformuliert werden. Der sich immer wiederholende Projektverlauf mit einer Einsparung der Freiraumplanung, wie im Stadtwerkareal, ist ein für die Stadtplanung unlösbares Problem. Die gesetzlichen Grundlagen der bautechnischen Kontrolle des Freiraums müssen dringend im Bautechnikgesetz verankert werden.

Einst das fortschrittlichste Architektur-Begutachtungsmodell in Europa, ist der Gestaltungsbeirat als Gutachtergremium der Stadtplanung mittlerweile ein institutionelles Kontrollinstrument mit geringer Strahlkraft geworden. Seine Qualität hängt wie auch die der Stadtplanung und der Wohnbaugenossenschaften stark von einzelnen Personen ab und wird somit definiert von der Kompetenz und Motivation seiner Mitglieder. Grundsätzlich ist die Gestaltungsbeiratsstruktur „sanierungsbedürftig“ und sollte von seinen Mitgliedern selbstkritisch neu belebt werden, wobei es zweckmäßig wäre, neben Architekten und Freiraumplanern auch andere wissenschaftliche Fachdisziplinen einzubeziehen.

Mehrfachjurierungen von Wohnbauprojekten (z. B. Rauchmühle) durch Wettbewerbskommissionen und nachfolgend durch den Gestaltungsbeirat sind eine Fehlentwicklung, die den Gestaltungsbeirat in eine sehr zweifelhafte Position bringt. Die Aufweichung der langjährig gepflegten Regelung, dass Wettbewerbsergebnisse vom

Gestaltungsbeirat anerkannt werden, insbesondere, wenn ein Mitglied des Beirats in der Jury vertreten war, wird durch die Infragestellung des Juryergebnisses zum Präzedenzfall und öffnet den Wünschen und Anliegen von Politik und Bauträgern Tür und Tor. Ebenso inakzeptabel sind Nominierungen von Wettbewerbsteilnehmern durch Gestaltungsbeiratsmitglieder, die dann selbst als Vorsitzender oder Jurymitglied am Wettbewerbsverfahren teilnehmen und darin keine persönliche Befangenheit sehen.

Die Stadtplanung und der Gestaltungsbeirat hatten ganz klare, schriftlich definierte Grundsätze, wann und ab welcher Größe Wettbewerbe bzw. Gutachterverfahren vor allem für den geförderten Wohnbau durchzuführen sind, definiert. Die Aufweichung dieser Verfahrensgrundsätze führte zur Reduktion der offen zugänglichen Wettbewerbe und zu vermehrten Gutachterverfahren mit Zuladung von Gutachtern durch den Gestaltungsbeirat, was die Unabhängigkeit des Gremiums in einzelnen Beispielen (z. B. Rauchmühle) infrage stellt.

Der Gestaltungsbeirat müsste sich dringend verstärkt mit übergeordneten Stadtplanungsfragen auseinandersetzen. Die Stadtplanung ist gefordert, entsprechende Forschungsgrundlagenarbeit durchzuführen und städtebauliche Studien in Auftrag zu geben und dem Beirat zur Verfügung zu stellen. Der Gestaltungsbeirat sollte sich von einem reinen Objektsbeurteilungsgremium zu einem komplexen städtebaulich agierenden gutachterlichen Instrument entwickeln.

Die Qualitätsfindungsprozesse, die üblicherweise in Wettbewerben und Gutachterverfahren stattfinden, brauchen ebenfalls neue Innovationen, mit der Zielsetzung, den demokratischen Planungsprozess in der Stadt einzuleiten. Die von Johannes Voggenhuber beschriebene hierarchische „*erzbischöfliche Stadtplanung*“ (Voggenhuber, 1988) wurde ansatzweise vom Gestaltungsbeirat abgelöst und weitergeführt. Die Leistungen des Gestaltungsbeirats sollten über eine verbesserte Öffentlichkeits- und Medienarbeit besser vermittelt werden, um das Verständnis für die getroffene-

nen Entscheidungen und deren Inhalte zu fördern. Die Medien sollten stärker in die Pflicht genommen werden und die mangelhafte Diskussionskultur, die seit Langem in Salzburg herrscht, verbessern. Architekturkritik sollte nicht nur über Skandalberichterstattung erfolgen. Vor allem die Initiative Architektur als Diskursplattform für Architekturbildung bzw. Kritik sollte die Tagesthemen der Architektur wie auch die Stadtentwicklungsthematik stärker bearbeiten und gemeinsam mit den Medien Druck auf die Stadtplanung und die Stadtpolitik ausüben. Der absurde Zustand, dass zwei Beurteilungsinstanzen für Architekturplanungen – Gestaltungsbeirat und Altstadtkommission – zuständig sind, sollte endlich beendet werden, indem die beiden Gremien fusioniert werden.

Eine geplante Stadtteilentwicklung verlangt eine aktive, offensive Stadtplanung, die auch qualifizierte Mitarbeiter benötigt. Der Salzburger Stadtplanungstadtrat erklärt die Halbierung des Personals in der Stadtplanung in den letzten 30 Jahren und den daraus resultierenden Rückzug auf die primäre Verwaltungsarbeit dieser Magistratsabteilung mit Personalnotstand. Eine Profilbildung der Stadtentwicklung in einzelnen Stadtteilen ist nur mit übergeordneten Konzepten und Strategien, die über das REK hinausgehen, auf die komplexen Problemstellungen reagieren und bei Neuplanungen entsprechende Rückkopplungen an den Gestaltungsbeirat geben, möglich.

Verkehrsplanung, ökonomische Stadtentwicklung, Planung von Bildungseinrichtungen, z. B. einer Technischen Universität, u. a. sollten in der Stadtplanung zusammengeführt werden. Ebenso sollte eine Abteilung für forschende und umsetzbare Stadtplanung, Stadtentwicklung und Stadterneuerung eingerichtet werden, oder zumindest sollten freiberufliche, öffentlich finanzierte Gutachter diese Tätigkeit übernehmen. Die Stadtpolitik müsste für die Stadtplanungsaufgaben ein Aufgaben- und Umsetzungskonzept erarbeiten und ein entsprechendes Budget beschließen. So wie die Stadtplanung die Beurteilung von Architekturprojekten mit mehr als 2000 Quadratmetern an den Gestaltungsbeirat delegiert, könnte die Stadtentwicklungsplanung



an ein unabhängig agierendes Gremium oder an wechselnde Gutachter übertragen werden. Die Stadtplanung sollte die Studienergebnisse an die Stadtpolitik übermitteln und die Umsetzung dieser Forschungsinhalte vorantreiben.

Die Stadtteilerneuerung in Lehen über den geförderten Wohnbau ist ein falsches Planungsinstrument, das selbst mit einigen gut geplanten und sehr engagierten Einzelprojekten nur zu eingeschränktem Erfolg führte. Der geförderte Wohnbau kann grundsätzlich nur ein Teilaspekt sein und müsste unbedingt durch gewerblichen Wohnbau, Mischnutzungen, zeitgemäße Verkehrsplanung sowie alternative und innovative Konzepte wie z. B. Baugruppenmodelle verdichtet werden.

Die Entwicklung der Freiräume (Stadtparks) in Lehen ist positiv zu beurteilen, wenn auch ein übergeordnetes Konzept fehlt. Ohne eine nachhaltige Verbesserung der gegenwärtigen Verkehrssituation lässt sich ein umfassendes Freiraumkonzept nicht umsetzen.

Stadtplanung kann immer nur Teilaspekte einer Gesamtentwicklung darstellen, die Stadt ist und bleibt ein primär selbst organisiertes chaotisches Gefüge in ständiger Unruhe und im Entwicklungsprozess, ein lebendiger Organismus ohne Anfang und Ende, der nur dynamische Momentaufnahmen, aber nie den Abschluss einer Entwicklung zeigt. Die Komplexität und Pluralität der Stadtentwicklung lässt keine eindeutigen Antworten auf Forschungsfragen zu, sondern nur Zwischenergebnisse in einer dynamischen Entwicklung, und bedingt Beurteilungen von Einzelaspekten. Ein möglichst breiter Forschungsansatz unterschiedlicher Wissenschaften, die sich untereinander austauschen, mag ein weiterer möglicher Verbesserungsansatz für Stadtteilerneuerung sein, kann aber ebenso nur bedingt die umfassende Komplexität der Stadtentwicklung erfassen. Die Stadtteilerneuerung von Lehen durch den geförderten Wohnbau bleibt weiter offen im beständig gelebten Prozess der Stadtentwicklung.

# 14

## Maßnahmenkataloge für Stadterneuerungsprozesse

### 14.1 Forderungen an die Politik, Wohnbauförderung und Wohnbaugenossenschaften

- Die Entkopplung von Politik und der informellen Interessenabsichten der Wohnbaugenossenschaften und eine offensive Öffnung des freien Markts für selbst organisierte Genossenschaftsgründungen, finanziert über die Wohnbaufördermittel, müssen sichergestellt werden.
- Eine gezielte Unterstützung von Wohngruppen als Gegen- bzw. Alternativmodell zu geförderten Wohnbaugenossenschaften muss durch eine Bewerbung solcher Prozesse und konkrete Unterstützung über Moderation bei Grundstücksuche und Behördenwegen sowie über Finanzierungsmodelle aus der Wohnbauforschung initiiert werden.
- Es muss im gesamten Bundesland Salzburg bei geförderten Wohnbauten mit mehr als 30 Wohnungen verpflichtende Wettbewerbsverfahren mit Landschaftsplanung geben.
- Die Beauftragung von Planungsleistungen im geförderten Wohnbau soll nicht über die Wohnbaugenossenschaften, sondern direkt über die Wohnbauförderung erfolgen (fixe Richtlinien für die Vergabe und die Honorierung von Planern).
- Es braucht eine professionelle Kostenplanung und Kostenmanagement und transparente, detaillierte, öffentlich einsehbare Kostendarstellungen der Wohnbauten von Wohnbaugenossenschaften. Die Auslagerung des Kostenmanagements an den Generalunternehmer stellt die Notwendigkeit der Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich infrage. Die Kostenermittlung sollte an freiberufliche Planungsbüros delegiert werden, die für eine professionelle Abwicklung verantwortlich sind. Gleiches gilt für die ÖBA (örtliche Bauaufsicht).

- Es muss eine Verbesserung der Anpassbarkeit und Variabilität der Wohngebäude und der Wohnungen (z. B. vertikale und horizontale Loftstrukturen, offene und flexible Gebäudestrukturen, unterschiedliche Ausbaugrade) umgesetzt werden.
- Die gesetzlich verankerte Sockelzonennutzung (Tertiärnutzung) muss in Kerngebieten durch Wohnbau- oder Wirtschaftsfördermittel sichergestellt werden. Es bedarf einer Reduktion der Mietpreise (max. fünf Euro Kaltmiete), Gewerbeordnungsvorschriften und des Stellplatznachweises.
- Es müssen bei jedem geförderten Wohnbau eine komplexe und nachvollziehbare Darstellung der ökologischen Absichten des geförderten Wohnbaus hinsichtlich der Lebenszykluskosten und der grauen Energie und eine umfassende Qualitätssicherung eingefordert werden.
- Die überzogene Ausrichtung auf Bautechnikökologie und die hierfür notwendige Haustechnik müssen reduziert werden. Eine Novellierung des Förderpunktesystems zur Förderung der Ökologie, der Architektur- und Freiraumqualität sowie der sozialen Konzepte ist vonnöten.
- Der geförderte Wohnbau muss zukünftig unbedingt als Nutzungsmischstruktur umgesetzt werden.
- Neue Finanzierungs- und Rechtsmodelle müssen generiert werden.
- Ein Honorardumping bei Planungsleistungen muss gesetzlich verhindert werden.
- Generalunternehmerbeauftragungen über die Wohnbauförderung im geförderten Wohnbau sollten gesetzlich verboten werden.

- Es müssen verstärkt Wohnbauforschungs- und Pilotprojekte des geförderten Wohnbaus sowie themenbezogene Wohnbauausstellungen dieser Projekte (Bauausstellung) als Innovationsbeitrag umgesetzt werden. Jeder geförderte Wohnbau sollte ein nachvollziehbares Konzept vorlegen, um sich für eine Förderung zu qualifizieren. Das Beurteilungsgremium ist ein flächendeckender Gestaltungsbeirat im Land Salzburg oder ein weisungsfreier Wohnbaubeurteilungsrat mit wechselnder Besetzung, die Qualifikation der Mitglieder muss nachgewiesen werden, ähnlich wie bei Bestellung von Gestaltungsbeiräten in den österreichischen Landeshauptstädten. Grundsätzlich braucht es neben den Wohnbauförderungsrichtlinien ein allgemeines Wohnbaubewertungssystem, ähnlich dem Schweizer Modell „Wohnungs-Bewertungs-System WBS“, Quelle siehe: <https://www.wbs.admin.ch/de> [Zugriff am 16.09.18].
- Die Wohnbauförderung besteht in der Zuerkennung von Zuschüssen, Wohnbeihilfe, Zinsbeihilfe, Darlehen oder Bürgschaften. Der Grundbetrag (rückzahlbar) der Förderung bei Zuschüssen und die Zuschläge (nicht rückzahlbar) müssen über umfassende Qualitätskriterien durch Qualitätssicherungskommissionen (unabhängige Gutachterkommission) kontrolliert werden.
- Eine höhere Durchmischung der Wohnbauten hinsichtlich der Bewohner- und Nutzungsstrukturen ist sicherzustellen.
- Die Freiraumqualitäten müssen laut der bewilligten und detaillierten Freiraumplanung umgesetzt werden. Bei öffentlichen Stadtparkanlagen als Teilgebiet eines geförderten Wohnbaus muss sich die Stadt auch an den Errichtungskosten, der Pflege und der Haftung beteiligen.
- Es müssen Hearings für die Vergabe von Aufsichtsratsbesetzungen und Besetzungen von Geschäftsführerpositionen von Wohnbaugenossenschaften, die sich

im öffentlichen Eigentum befinden, durchgeführt werden. Politischer Proporz bei der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern der Wohnbaugenossenschaften muss verboten werden. Die Bestellung darf ausschließlich über die Qualifikationskriterien erfolgen.

- Der monostrukturierte geförderte Mietwohnbau auf mangelhaften Bauplätzen (Immissionen, schlechter Baugrund, fehlende Infrastruktur) muss verboten werden. Monostrukturierter Eigentumswohnbau auf hochwertigen Liegenschaften erzeugt sozial verortete Gesellschaftsschichtungen, was es zu verhindern gilt.

## 14.2 Forderungen an den Grundstücksmarkt, der von der Politik und Stadtplanung gesteuert wird

- Wichtige Grundstücksreserven für Stadterneuerungsmaßnahmen sollten nicht oder nur mit Begründung und einem städtebaulichen und soziologischen Gesamtkonzept bedingt den Wohnbaugenossenschaften überlassen werden. Es darf keinen weiteren monostrukturierten Siedlungsbau in der Stadt geben und hierfür kein Grünland mehr umgewidmet werden.
- Die Grundstücksvergabe mit Umwidmung von Grünland oder Gewerbegebiet zu Bauland für den geförderten Wohnbau darf nur mit einem vorangegangenen Qualitätssicherungsnachweis bzw. Konzeptwettbewerb unter den Wohnbauträgern erfolgen.
- Die Landesgesetzgebung muss Maßnahmen gegen die Bodenspekulation ergreifen, wie z. B. Ankauf von Bauland, reale Verfügbarkeit von Grundstücken, höhere Steuern bei Umwidmung, höhere Steuern bei Nichtbebauung und eine künstlich erzeugte „Baulandschwemme“ (freie Marktwirtschaft) zur Bodenpreisregulierung. Eine Steuereinhebung im Wert der Preissteigerung bei unbebautem Bauland muss erfolgen.
- Für den geförderten Wohnbau dürfen keine Bebauungsdichten unter einer Bruttogeschoßdichte von GFZ 1,0 erlaubt werden (keine Förderung von Einfamilienhäusern). Für die Umsetzung braucht es Beschlüsse des Gemeinderats, die Umsetzung erfolgt über Verordnungen der Bebauungspläne.
- Bei der Umwidmung und Vergabe von Liegenschaften müssen qualitative Bauträgerwettbewerbe durchgeführt werden. Inhalt ist vorerst nicht die Architektur, sondern das Konzept des Bauträgers.



- Bei Umwidmungen sollten die Bebauungspläne, die Baudichten und Höhenbeschränkungen erst nach dem Verkauf der Liegenschaft auf Basis von städtebaulichen Studien definiert werden. Eine nachträgliche Steigerung der Grundpreise aufgrund erhöhter Bebauungsdichte über allfällige zivilrechtliche Vereinbarungen des Grundeigentümers mit den Grundkäufern muss gesetzlich verboten sein. Es braucht gesetzliche Rahmenbedingungen zur Regulierung von Verkaufspreisen von Bauland, es darf keine unkontrollierten Preissteigerungen für Bauland geben.
- Die Vertragsraumordnung, die Grünland nur unter der Bedingung, dass zumindest 50 Prozent des Baulands für den geförderten Wohnbau vorgesehen ist, umwidmet, muss weiter ausgebaut werden.
- Baulandreserven müssen durch Umwidmung von ungenutzten Gewerbeflächen mit dem Ziel einer Verdichtung nach innen und durch neue Konzepte von Überbauung von Gewerbeparkplatzflächen durch Nutzungsgemischte Baustrukturen aktiviert werden.
- Baugruppenmodelle oder alternative anonyme, selbst organisierte Wohngensenschaften sollen bei der Vergabe von umgewidmeten Grünlandflächen auf Basis der beabsichtigten Qualitätssicherung bevorzugt werden.
- Grünlanddeklaration um jeden Preis soll vermieden werden, individuelle Bewertungen des geschützten Landschaftsraums mit der Möglichkeit von begründeten Ausnahmeumwidmungen für Mietwohnbau sollten möglich sein.

### 14.3 Forderung an Politik und Stadtplanung: Erhöhung der Eigenverantwortung bei der Wohnraumbeschaffung

- Das Modell der Wohngruppe muss verstärkt öffentlich thematisiert und beworben werden.
- Die Eigenverantwortlichkeit der Wohnungssuchenden muss im Sinne der Verantwortung der Bauherrenleistung gestärkt werden, moderierte und konkrete Hilfestellungen hierfür sind zu gewährleisten.
- Die rechtliche Unterstützung und Beratung bei Wohngruppen-Genossenschaftsgründungen von der Landesregierung müssen umgesetzt werden.
- Eine Hilfestellung in Form von professioneller Planungsorganisation und Moderationsunterstützung der Baugruppen über Wohnbauforschungsgelder muss gesichert sein.

## 14.4 Forderung an Politik und Stadtplanung: Sockelzonennutzung im städtischen Kerngebiet

- Es bedarf einer zivilrechtlichen Vereinbarung mit Wohnbaugenossenschaften in Bezug auf die Sockelzonennutzung, vor allem des Ausbaugrads und der Mietpreise.
- In den Kernzonen müssen im Erdgeschoß geförderter Wohnbauten tertiäre Sockelzonennutzungen oder öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen ausgeführt werden. Erdgeschoßiges Wohnen kann es nur in Ausnahmefällen als Kombination von Arbeiten und Wohnen geben.
- Die Finanzierung der tertiären Sockelzonennutzung soll über die Wohnbau- oder Wirtschaftsförderung des Landes sichergestellt werden.

### 14.5 Forderungen an Politik und Stadtplanung: Qualitätskriterien und Qualitätssicherungsverfahren im geförderten Wohnbau

- Der Forderung nach flexiblen, offenen Baukonstruktionen und Wohnungsgrundrissen hinsichtlich der Anpassbarkeit und der zukünftigen Entwicklungspotenziale für Nutzungsdiversität muss stattgegeben werden. Unterschiedliche Wohnungstypologien und Größenordnungen sollen in Bezug auf das räumliche Potenzial der Wohnungen die Pluralität der Gesellschaft und des offenen Markts spiegeln.
- Es benötigt Verbesserungen und Sicherstellungen der geplanten Freiraumqualitäten und ihrer Umsetzung im geförderten Wohnbau und die Beauftragung von Landschaftsplanern, wobei die tatsächliche Realisierung der Planungen ein obligatorisches Selbstverständnis sein sollte.
- Es müssen stadtteilbezogene und stadtteilübergreifende Verkehrskonzepte und definierte Realisierungszeitpläne inklusive Budgetmittel zur Verkehrsberuhigung für jeden Stadtteil erstellt und realisiert werden. Es braucht in der Stadt und der Region Salzburg ein Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie die Beruhigung und Reduzierung des Individualverkehrs. Die Preise für öffentliche Verkehrsmittel müssen drastisch reduziert werden, eine Straßenmaut (Citymaut) für Individualfahrzeuge sollte die Kosten des öffentlichen Verkehrs kompensieren.
- Es muss eine radikale Reduktion des Stellplatzschlüssels (1,2 Stellplätze pro Wohnung auf z. B. 0,3 Stellplätze) für Tiefgaragen im geförderten Wohnbau vorgenommen werden. Gratisparkplätze in der Tiefgarage sollen zeitlich befristet für die nächsten fünf Jahre nur für Elektroautos zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzierung der Tiefgaragenplätze darf keinesfalls mehr über die Wohnbauförderung erfolgen. Im Umfeld der Wohnbauten muss eine Parkraumbewirtschaftung stattfinden, es soll keine Ausnahmegenehmigungen mehr bei Nachweis

einer Wohnung im Stadtteil geben. Tiefgaragen dürfen nur über freifinanzierte Kredite der Wohnbaugenossenschaften errichtet werden. Für den geförderten Wohnbau sollten am Stadtrand Sammelhochgaragen errichtet werden, jedoch keinesfalls mit öffentlichen Mitteln. Wer einen Tiefgaragenplatz (Hochgarage) im geförderten Wohnbau haben will, soll diesen Stellplatz mit Eigenmitteln kaufen oder mieten.

- Auch in den Landgemeinden müssen für den geförderten Wohnbau Architektenwettbewerbe verpflichtend sein.
- Erfahrungsprotokolle und Dokumentationen, Abschlussbewertung (Evaluierungen) und deren Analyse sollen bei geförderten Wohnbauten (ab 50 Wohnungen) verpflichtend erstellt werden. Die Finanzierung dieser qualitätssichernden Maßnahme soll über die Wohnbauforschung (bis zu 2 Prozent mitfinanziert aus den jährlichen Wohnbaufördermitteln in Höhe von mindestens 141.865.000 Euro, siehe Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 § 2(1) Wohnbauförderungsmittel: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/WFG\\_2015\\_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WFG_2015_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf)) erfolgen.
- Landesräte für den geförderten Wohnbau müssen unbedingt einschlägige fachliche Kompetenz zum geförderten Wohnbau aufweisen, eine rein politische Laufbahn ist für dieses öffentliche Amt nicht ausreichend.
- Es benötigt alternative Planungs- und Qualitätsfindungsverfahren mit stärkerer Einbindung der späteren Nutzer bzw. der Bewohner des Stadtteillumfelds, aber keinesfalls eine Alibi-Partizipation. Dies könnte über die Stadtteilzentren und die Sozialeinrichtungen der einzelnen Stadtteile organisiert und moderiert werden.

- Die in der vorliegenden wissenschaftlichen Arbeit dokumentierten Maßnahmen für die Stadtplanung zur Förderung von Überdachungen auf Gewerbeparkplätzen zur Generierung einer Kosten- und Finanzierungsalternative zum geförderten Wohnbau sollen in einem Pilotprojekt umgesetzt werden (siehe Kapitel 8).

## 14.6 Forderungen, gerichtet an Politik und Stadtplanung: „Stadtteilerneuerung über den geförderten Wohnbau“, ein Konzeptpapier für die Stadtteilerneuerung weiterer Stadtteile

- Das Räumliche Entwicklungskonzept braucht einen detaillierten Maßnahmenkatalog für die Umsetzung der Stadtteilerneuerung vonseiten der Stadtplanung. Sollte die Stadtplanung bei der Erstellung dieser Planungen überfordert sein, müssen externe Gutachter beauftragt werden (Ausschreibung der Leistung). Die Erstellung eines Planungsbudgets seitens der Stadtpolitik ist eine Voraussetzung für diese Maßnahme.
- Als Grundlagenarbeit der Stadtteilerneuerung sollen Stadtteilanalysen und Bestandsaufnahmen und ihre Bewertungen durchgeführt werden (z. B. durch einzurichtende Stadtteilbüros).
- Vor Planungsbeginn von Großprojekten des geförderten Wohnbaus hat eine verpflichtende Prüfung des Bedarfs an notwendiger Bildungsinfrastruktur stattzufinden. Bildungseinrichtungen und der notwendige Freiraum haben ein Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung zu sein. Nachträgliches „Aufrüsten“ von Wohnbauten und ihrer Freiräume (Stadtwerkareal oder Bolaringwohnbau) darf nicht mehr stattfinden. Ist dies nicht zu vermeiden, dann nur durch eine Verringerung der Wohnungsanzahl.
- Der geförderte Wohnbau muss gleichmäßig auf alle Stadtteile aufgeteilt werden.
- Der Individualverkehr in den Durchzugsstraßen muss mit dem Ausbau und der Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs stark eingeschränkt werden. Eine verbesserte Gestaltung der Straßenräume durch Verkehrsberuhigung, was zu einer Erhöhung der Lebensqualität in den Stadtteilen führt, muss erfolgen. Es braucht



eine weitere Verbesserung der Fahrradwege (siehe Kopenhagen), mehr qualitative Freiraumgestaltung in hochverdichteten Wohngebieten (z. B. Stadtpark Kraftwerk Sohlstufe Lehen oder Stadtpark am Glanufer) und Nachbesserungen bei Bestandsfreiflächen.

- Die Lösung der Verkehrsprobleme, vor allem die Reduktion des Individualverkehrs, ist die Voraussetzung für eine Vernetzung der Freiräume und der Sockelzonennutzung für mehr Lebensqualität.
- Die Erstellung von neuen Verkehrskonzepten und deren Umsetzung sind als vorrangiges Ziel für die Stadtteilerneuerung zu werten.
- Distanzgrünflächen der Bestandsgebäude müssen gestalterisch und hinsichtlich ihrer Nutzungen neu konzipiert werden.
- Öffentliche Freiräume des geförderten Wohnbaus müssen auch öffentlich bleiben (keine Privatisierung wie beim Projekt Parklife).
- Festgelegte Mietpreise für die Sockelzonennutzung bei Neubauten müssen gesetzlich und vertraglich mit den Wohnbaugenossenschaften geregelt werden.
- Die Reduktion der gewerberechtlichen Vorgaben für die Sockelzonennutzung muss sichergestellt werden.
- Die Erhöhung der Infrastrukturdichte bei geförderten Wohnbauten muss gesetzlich vorgeschrieben werden.

- Die Wohnungsvergaben im geförderten Mietwohnbau müssen der sozialen Diversität verpflichtet sein. Geförderter Wohnbau muss unbedingt mit gewerblichem Wohnbau gemischt werden.
- Die wichtigsten Entwicklungsliegenschaften in Stadtteilen dürfen nicht allein an Wohnbaugenossenschaften vergeben werden, sondern verlangen auch Wohngruppenmodelle und, ähnlich wie beim Stadtwerkareal, gewerbliche Investoren (Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen).
- Die Stadtökologie sollte viel komplexer und differenzierter betrachtet werden, als es im geförderten Wohnbau geschieht. Nachhaltigkeit, Lebenszykluskosten, graue Energie, Luftqualität, Verringerung der Immissionen, Naherholungsflächen, Infrastruktur müssen berücksichtigt werden.
- Eine Abteilung für offensive Stadtplanung und Stadteilerneuerung in der Stadtplanung muss eingerichtet werden, um Stadtteilkonzepte zu erstellen oder gegebenenfalls eine Auslagerung an externe Gutachter zu veranlassen. Die Stadtplanung braucht Visionen, die Erstellung von Umsetzungsstrategien, eine Prioritätenliste und anschließend politisches Lobbying für Beschlussmehrheiten. Eine offensive Zusammenarbeit mit Medien soll die Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Stadtentwicklungskonzepte fördern.
- Großprojekte vor allem mit dem Schwerpunkt geförderter Wohnbau müssen über moderierte oder kooperative Planungsprozesse (mit Einbindung der Bürger) vorbereitet werden.
- Die Neustrukturierung des Gestaltungsbeirats mit mehr interdisziplinären Fachleuten (z. B. Stadtplaner und Sozialwissenschaftler) ist unabdingbar.

- Es darf keine Doppelbegutachtungen nach den Wettbewerben und keine grundsätzliche Infragestellung von Wettbewerbsergebnissen durch den Gestaltungsbeirat mehr geben.
- Der Gestaltungsbeirat sollte sich mehr mit den Fragen der Stadtplanung und nicht nur vorrangig mit der Objektsbeurteilung auseinandersetzen.
- Es benötigt neue Formen der Qualitätsfindungsverfahren mit einer stärkeren Einbeziehung der Bewohner im Planungsumfeld und im Stadtteil.
- Die Stadtplanung muss eine offensivere Öffentlichkeitsarbeit und bessere, gezielte Medienarbeit umsetzen.

# 15

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1</b>	Aufbau der Forschungsarbeit Eigene Quelle.....	14
<b>Abbildung 2</b>	Degradationsprozess aufgegebener Stadtquartiere Quelle: Krätke, 1995, S. 186.....	147
<b>Abbildung 3</b>	Schemaskizze Stadtteilerneuerung Eigene Quelle.....	157
<b>Abbildung 4</b>	Barackenlager an der Hans-Sachs-Gasse in Lehen Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 581.....	250
<b>Abbildung 5</b>	Gartenstadt Aigen X Quelle: <a href="https://goo.gl/maps/e9f8zsfY8vR8GW479">https://goo.gl/maps/e9f8zsfY8vR8GW479</a> [Zugriff am 02.07.2018].....	276
<b>Abbildung 6</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Quelle: DFA, Dietmar Feichtinger Architectes.....	282
<b>Abbildung 7</b>	Bolaring Salzburg Quelle: Franz Fuchs / SalzburgWiki.....	282
<b>Abbildung 8</b>	Holzfertigteilbau Quelle: <a href="https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung">https://a3bau.at/vorteil-vorfertigung</a> [Zugriff am 21.06.2019].....	283
<b>Abbildung 9</b>	Hort Salzburg, Arch. Flöckner – Schnöll Quelle: Zenzmaier, S., <a href="http://www.flöcknerschnoell.com">www.flöcknerschnoell.com</a> [Zugriff am 06.05.2019].....	284

<b>Abbildung 10</b>	Straßenverlauf Innsbrucker Bundesstraße Salzburg Eigene Quelle .....	295
<b>Abbildung 11</b>	Schema geplantes Prinzip: Gewerbe zur Lärmquelle, dahinter Wohnbau horizontale und vertikale Schichtung Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 22 ...	306
<b>Abbildung 12</b>	Modell _ Wohnteppich auf Brachflächen Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 50 ...	316
<b>Abbildung 13</b>	Modell _ Zeilen in der Immissionsmauer Zeilenbauten mit dazwischen liegenden Privaträumen, introvertiertes Stadtwohnen Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 51 ...	318
<b>Abbildung 14</b>	Modell _ Hochgarage als Immissionsmauer Zeilenbauten mit dazwischen liegenden Privaträumen, introvertiertes Stadtwohnen Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 52 ...	319
<b>Abbildung 15</b>	Modell _ Cluster als Immissionsmauer Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip: Arbeiten, Gewerbe, Wohnen Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 53 ...	320
<b>Abbildung 16</b>	Modell _ Hofcluster als Immissionsmauer Variante Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip: Arbeiten, Gewerbe, Wohnen. Mit Wintergarten als Schall-	

- schutz mit passiver Solarenergiegewinnung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 54... 321
- Abbildung 17** Modell \_ Terrassenhäuser Terrassierte schallgeschützte Freiräume. Mit Wintergarten als Schallschutz mit passiver Solarenergiegewinnung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 55... 322
- Abbildung 18** Modell \_ Punkthauscluster  
Gemeinschaftswintergarten zur Nahversorgung bzw. als Freiraum zur Schallquelle. Hofhaustypologien mit X-Freiraum  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 56... 323
- Abbildung 19** Modell \_ Blockrand mit Hof  
Variante Mischtypus horizontales und vertikales Prinzip:  
Arbeiten, Gewerbe, Wohnen. Mit Wintergarten als Schallschutz mit passiver Solarenergiegewinnung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 57... 324
- Abbildung 20** Ausgangssituation \_ Parkplatzwüste vor Gewerbet Teppich  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 58... 326
- Abbildung 21** Modell \_ Wohnteppich über dem Parkplatz  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 59... 327
- Abbildung 22** Modell \_ Schema Wohnteppich über Gewerbe  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 60... 328



- Abbildung 23** Modell \_ Wohnteppich über Gewerbe – Vernetzung  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 61 ... 329
- Abbildung 24** Modell \_ Wohnteppich erweitert  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 62 ... 330
- Abbildung 25** Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Wohnteppich. Freiraumnetz verbindet die nutzungsgemischten Wohncluster.  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 63 ... 332
- Abbildung 26** Modell \_ Vernetzung mit Terrassenwohnen  
Freiraumnetzwerk über dem Straßenniveau wie z.B. bei High Line Park, New York  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 64 ... 334
- Abbildung 27** Modell \_ Superburger  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 65 ... 335
- Abbildung 28** Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Terrassenwohnen. Wohnungscluster mit straßenüberbauendem Freiraumgewebe.  
Höfe und Freiraumflächen schützen den Wohnbau.  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 66 ... 336
- Abbildung 29** Modell \_ Vernetzung über die Sterneckstraße und Hofwohnen. Rhythmische Hakenhöfe. Schallschutz durch den Baukörper.  
Quelle: Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C., 2018, S. 67 ... 338

- Abbildung 30** Salzburg um 1640. Stich aus Merians Topographie  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 38 ..... 348
- Abbildung 31** Salzburg um 1790, Stich von Aaton Amon nach Franz  
Heinrich Naumann  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 2 ..... 350
- Abbildung 32** Katastralplan der Gemeinde Salzburg 1830  
Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999 ..... 351
- Abbildung 33** Salzburg im Jahr 1875  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 39 ..... 352
- Abbildung 34** Franz Kulstrunk, Die Stadt im Jahr 1916, Öl auf Leinwand  
(Rathaus Salzburg, Foto: Ritschel)  
Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 520 ..... 353
- Abbildung 35** Das Stadtgebiet bis zur Erweiterung 1935  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41 ..... 355
- Abbildung 36** Die Eingemeindung 1935  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41 ..... 356
- Abbildung 37** Das heutige Stadtgebiet  
nach den Eingemeindungen und Korrekturen von 1950  
Quelle: Landeshauptstadt Salzburg (Hg.), 1952, S. 41 ..... 357
- Abbildung 38** Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Salzburg  
Quelle: Medicus, Reinhard 2009

	<a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bev%C3%B6lkerung_Salzburg.jpg">https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bev%C3%B6lkerung_Salzburg.jpg</a> [Zugriff am 28.04.2018] .....	358
<b>Abbildung 39</b>	Bevölkerungswachstum seit 1934 Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 574 .....	359
<b>Abbildung 40</b>	Stadt Salzburg und Nachbargemeinden – Siedlungsgebiete um 1918, Entwurf Christoph Braumann Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 540 .....	360
<b>Abbildung 41</b>	Stadt Salzburg und Nachbargemeinden – Siedlungsgebiete 1918–1938, Entwurf Christoph Braumann Quelle: Dopsch, H. & Hoffmann, R., 2008, S. 541 .....	361
<b>Abbildung 42</b>	Stadt Salzburg Luftbild Quelle: Google Earth, Image © 2018 DigitalGlobe .....	366
<b>Abbildung 43</b>	(Ver-)Dichterfürsten ... Karikatur: Thomas Wizany Planungsstadtrat Johann Padutsch, Bürgerliste, und Bürgermeister Heinz Schaden, SPÖ Quelle: T. Wizany, Salzburger Nachrichten Nr. 273 vom 24.11.2012 .....	368
<b>Abbildung 44</b>	Einpendler in die Stadt Salzburg Quelle: <a href="https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620">https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620</a> [Zugriff am 03.07.2018] .....	370

<b>Abbildung 45</b>	Einpendler in die Stadt Salzburg Quelle: <a href="https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620">https://www.sn.at/salzburg/politik/96-000-pendler-taeglich-salzburgs-politik-vertagt-loesung-auf-naechstes-jahr-19547620</a> [Zugriff am 03.07.2018] .....	371
<b>Abbildung 46</b>	Übersichtsplan Salzburg-Stadt und Umgebung (1860–1873) Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999 .....	375
<b>Abbildung 47</b>	Stadtplan von Salzburg mit Bezug auf die bauliche Entwicklung in den Jahren 1867–1892 Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999 .....	376
<b>Abbildung 48</b>	Wohnhäuser Gaswerkgasse Eigene Quelle .....	377
<b>Abbildung 49</b>	Wohnhäuser Innenhof Christian-Doppler-Straße Eigene Quelle .....	378
<b>Abbildung 50</b>	Scherzhauserfeldsiedlung nach der Renovierung und Aufstockung Eigene Quelle .....	378
<b>Abbildung 51</b>	Wohnbau Rudolf-Biebl-Straße Eigene Quelle .....	379
<b>Abbildung 52</b>	Wohnbau Siebenstädterstraße Eigene Quelle .....	380

<b>Abbildung 53</b>	Wohnbau Vierkanter Lilienstraße/Nelkenstraße Eigene Quelle .....	381
<b>Abbildung 54</b>	Katasterplan mit Eintragungen auf Grundlage der histori- schen Gebäudebegutachtung der Magistratabteilung IX durch Robert Hofmann Quelle: Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F., 1999 .....	383
<b>Abbildung 55</b>	Wohnbau Strubergassensiedlung nach der Renovierung 2010–2015 Eigene Quelle .....	384
<b>Abbildung 56</b>	Lehener Brücke/Ignaz-Harrer-Straße Eigene Quelle .....	385
<b>Abbildung 57</b>	Wohnbau Schumacherstraße Eigene Quelle .....	387
<b>Abbildung 58</b>	Lehener Hochhaus Eigene Quelle .....	388
<b>Abbildung 59</b>	Hans-Sachs-Hof und Forellenweg Eigene Quelle .....	389
<b>Abbildung 60</b>	Ignaz-Harrer-Straße Eigene Quelle, Grundkarte: basemap.at .....	396
<b>Abbildung 61</b>	Ignaz-Harrer-Straße – Lärmkarte Quelle: <a href="https://maps.laerminfo.at">https://maps.laerminfo.at</a> [Zugriff am 03.07.18] .....	399

<b>Abbildung 62</b>	Geschäfte in der Ignaz-Harrer-Straße Quelle: Oberpeilsteiner, 2012, S. 144 .....	400
<b>Abbildung 63</b>	Übersicht Wohnbauprojekte in Lehen eigene Darstellung, Fotocredits siehe Projektbeschreibungen .....	425
<b>Abbildung 64</b>	Stadtentwicklung Lehen und Lieferung Quelle: HALLE 1 .....	427
<b>Abbildung 65</b>	@fallnhauser Quelle: HALLE 1 .....	428
<b>Abbildung 66</b>	@fallnhauser Lageplan Quelle: HALLE 1 .....	430
<b>Abbildung 67</b>	@fallnhauser Dachebene Quelle: HALLE 1 .....	431
<b>Abbildung 68</b>	Entwicklungsgebiete Lehen Quelle: HALLE 1 & transparadiso .....	439
<b>Abbildung 69</b>	Masterplan und Freiraumkonzept Max Rieder Quelle: transparadiso .....	442
<b>Abbildung 70</b>	Das städtebauliche Wettbewerbsleitprojekt von trans- paradiso/Vlay und die Landschaftsplanung von Thomas Proksch Quelle: transparadiso .....	448

<b>Abbildung 71</b>	Wettbewerbsmodell transparadiso und Bernd Vlay Quelle: transparadiso .....	452
<b>Abbildung 72</b>	Konzept der Sockelzone transparadiso und Bernd Vlay Quelle: transparadiso .....	454
<b>Abbildung 73</b>	Wettbewerbsplan transparadiso und Bernd Vlay Quelle: transparadiso .....	455
<b>Abbildung 74</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes .....	474
<b>Abbildung 75</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger West Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes .....	475
<b>Abbildung 76</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Süd Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes .....	475
<b>Abbildung 77</b>	Stadtwerkareal, Zugänge Bauteil Architekt Feichtinger Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes .....	476
<b>Abbildung 78</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Architekt Feichtinger Quelle: DFA: Dietmar Feichtinger Architectes .....	476
<b>Abbildung 79</b>	Stadtwerkareal, Bauteil Studentenheim Forsthuber-Scheit- hauer Architekten Innenhof und Fassade zur Gaswerk-gasse Eigene Quelle .....	478



<b>Abbildung 80</b>	Stadtwerk – Life Sciences Campus Strukturplan, Berger+Parkkinen Architekten Quelle: Berger+Parkkinen Architekten .....	482
<b>Abbildung 81</b>	Stadtwerk – Life Sciences Campus, Berger+Parkkinen Architekten Quelle: Berger+Parkkinen Architekten .....	483
<b>Abbildung 82</b>	Stadtwerk – Life Sciences Campus Foyer, Berger+Parkkinen Architekten Quelle: Berger+Parkkinen Architekten .....	483
<b>Abbildung 83</b>	Stadtwerk Torsituation: Wohnbau Podrecca und Studentenheim Eigene Quelle .....	485
<b>Abbildung 84</b>	Stadtwerkhochhaus Ansichten, Riepl Riepl Architekten Quelle: Riepl Riepl Architekten .....	487
<b>Abbildung 85</b>	Stadtwerkhochhaus Lageplan, Riepl Riepl Architekten Quelle: Riepl Riepl Architekten .....	488
<b>Abbildung 86</b>	Übersicht Stadtwerk Quelle: Prisma .....	489
<b>Abbildung 87</b>	Stadtwerk Luftbild – Bauteile Aicher ZT GmbH Quelle: Prisma .....	489

<b>Abbildung 88</b>	Stadtwerk Modell Quelle: Prisma .....	490
<b>Abbildung 89</b>	Stadtwerk Lageplan Quelle: Prisma .....	490
<b>Abbildung 90</b>	Stadtwerk Lageplan Quelle: Prisma .....	491
<b>Abbildung 91</b>	Ehemaliges Fußballstadion Lehen Quelle: <a href="https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lehen.PNG">https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lehen.PNG</a> ..	501
<b>Abbildung 92</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Flächenstruktur Quelle: HALLE 1 .....	506
<b>Abbildung 93</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Modell Quelle: HALLE 1 .....	507
<b>Abbildung 94</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Lageplan Quelle: HALLE 1 .....	508
<b>Abbildung 95</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Auskragung der Bibliothek Quelle: HALLE 1 .....	509
<b>Abbildung 96</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Freiraum zw. den Baukör- pern, Skybar Quelle: HALLE 1 .....	509

<b>Abbildung 97</b>	Projekt Neue Mitte Lehen – Ansicht Quelle: HALLE 1 .....	510
<b>Abbildung 98</b>	Projekt Parklife Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	516
<b>Abbildung 99</b>	Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	517
<b>Abbildung 100</b>	Projekt Parklife Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	518
<b>Abbildung 101</b>	Projekt Parklife – Lageplan Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	519
<b>Abbildung 102</b>	Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	521
<b>Abbildung 103</b>	Projekt Parklife – Grundriss, Ansicht, Schnitt Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzimsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	522

<b>Abbildung 104</b>	Projekt Parklife – Otto-Wagner-Städtebaupreis Quelle: THuM Ateliers Rolf Touzinsky, Daniela Herold, Wolfram Mehlem .....	524
<b>Abbildung 105</b>	Stadtteilerneuerung Lehen – Strubergassenareal, Magistrat Salzburg Quelle: Reithofer & Straßl, Wie alles entstand ..., 2017, S. 16–17 .....	527
<b>Abbildung 106</b>	Freiraumplan Strubergassensiedlung, Landschaftsarchitekt Peter Aicher Quelle: Aicher, 2017, S. 32–33 .....	530
<b>Abbildung 107</b>	Innenhof Bauteil Krischanitz/triendl und fessler architekten Eigene Quelle .....	532
<b>Abbildung 108</b>	Ansicht Ignaz-Harrer-Straße, Bauteil Krischanitz/triendl und fessler architekten Eigene Quelle .....	533
<b>Abbildung 109</b>	Ehemaliger Kramerladen an der Ecke Strubergasse / Rudolf-Biebl -Straße Quelle: Reithofer & Straßl, Städtebauliche Herausforderungen bei der Quartierssanierung, 2017, S. 40 .....	538
<b>Abbildung 110</b>	Strubergassensiedlung Ecke Rudolf-Biebl-Straße / Strubergasse, Architekt W. Lankmayer Eigene Quelle .....	538

<b>Abbildung 111</b>	Strubergassensiedlung Lageplan/Ansicht Strubergasse/ Innenhof Architekt W. Lankmayer Eigene Quelle .....	539
<b>Abbildung 112</b>	Strubergassensiedlung, Altbestand saniert Eigene Quelle .....	540
<b>Abbildung 113</b>	Stadtpark Lehen – Architekt Martin Oberascher und Plov Architekten Quelle: Architekt Martin Oberascher, Foto rechts unten eigene Quelle .....	548
<b>Abbildung 114</b>	Quartier Rauchmühle – Verortung Quelle Prisma, <a href="http://www.quartier-rauchmuehle.at/de/das-quartier">http://www.quartier-rauchmuehle.at/de/das-quartier</a> [Zugriff am 31.07.2019] .....	550
<b>Abbildung 115</b>	Quartier Rauchmühle – Lageplan Quelle Prisma .....	552
<b>Abbildung 116</b>	Quartier Rauchmühle – Wegführung/Glan-Renaturierung Quelle Prisma .....	553
<b>Abbildung 117</b>	Quartier Rauchmühle – Erschließung Wohnbauten Quelle Prisma .....	555
<b>Abbildung 118</b>	Quartier Rauchmühle – Visualisierung Quelle Prisma .....	556

# 16

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	Projektkennzahlen @fallnhauser Quelle: HALLE 1 .....	426
<b>Tabelle 2</b>	Projektkennzahlen Studentenheim Gaswerk-gasse Eigene Quelle .....	477
<b>Tabelle 3</b>	Factbox STADTWERK, Erweiterung WEST Quelle: Prisma Unternehmensgruppe zum Stadtwerkareal .....	497
<b>Tabelle 4</b>	Factbox STADTWERK, Gesamtstandort Quelle: Prisma Unternehmensgruppe zum Stadtwerkareal .....	498
<b>Tabelle 5</b>	Parklife Projektbeschreibung Quelle: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“ .....	515



# 17

## Literaturverzeichnis

Aicher, P. (2017). *Strubergassensiedlung Freiraumplanung*. In *Quartierserneuerung Strubergasse*, Innovativer Wohnbau in Salzburg. Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Alexander, C. & Ishikawa, S. & Silverstein, M. (1995). *Eine Muster-Sprache A Pattern Language Städte-Gebäude-Konstruktion*. Wien: Löcker Verlag.

Alfaro d'Alençon, P. & Bauernfeind, B. & Konrad, D. (2016). *Handbuch und Planungshilfe Ephemere Stadtentwicklung*. Berlin: DOM publishers.

Amann, W. & Pernsteiner, H. & Struber, C. (Hg.). (2014). *Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Augé, M. (2012). *Nicht-Orte*. München: Verlag C.H. Beck OHG.

Bauer, E. (2006). *Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive*. [www.kurswechsel.at](http://www.kurswechsel.at).

Becker, A. & Kienbaum, L. & Ring, K. & Schmal, P. (Hg.). (2015). *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft\_ Ideen-Prozesse-Architektur*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.

Benevolo, L. (1983). *Die Geschichte der Stadt*. Frankfurt/New York: Camus Verlag GmbH.

Benze, A. & Gill, J. & Hebert, S. (2013). *Studie Serieller Wohnungsbau, Standardisierung der Vielfalt*. Studie für die IBA Berlin 2020 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin.

Berding, N. & Bukow, W.-D. & Cudak, K. (2018). *Die kompakte Stadt der Zukunft*. Wiesbaden: Springer VS.

Bernhard, T. (2011). *Der Keller Eine Entziehung*. München: Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG.

Böhringer, H. (1998). *Peripherie heißt wortwörtlich herumtragen*. In W. Prigge, *Peripherie ist Überall* (Bd. Edition Bauhaus: Bd.1). Frankfurt, New York: Camus Verlag 1998.

Bollnow, O. F. (1997). *Otto Friedrich Bollnow - Leben und Werk*. Zugriff am 05. 06 2018 <http://wernerloch.de/doc/MenschundRaum.pdf>

Boyer, C. M. (1997). *Im virtuellen Raum verschwindet das Gedächtnis der Stadt*. In C. Maar & F. Rötzer, *Virtual Cities*. Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag.

Braumann, C. (1995). *Generationenwechsel in der Raumplanung? Das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 und seine planungspolitischen Anliegen*. *Salzburger Jahrbuch für Politik*.

Bukow, W.-D. & Nikodem, C. & Schulze, E. & Yildiz, E. (Hg.). (2001). *Auf dem Weg zur Stadtgesellschaft*. Opladen: Leske + Budrich.

Bukow, W.-D. & Nikodem, C. & Schulze, E. & Yildiz, E. (Hg.). (2001). *Auf dem Weg zur Stadtgesellschaft Die multikulturelle Stadt zwischen globaler Neuorientierung und Restauration*. Opladen: Leske + Budrich.

Burckhardt, L. (1964). *Stadtform, Lebensform und Urbanität. Städtebauliche Beiträge, H.2*.

Burckhardt, L. (2014). *Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch*. Berlin: Martin Schmitz Verlag.

Christiaanse, K. (2000). *Auf der Suche nach der verlorenen Urbanität*. In M. Wentz (Hg.), *Die kompakte Stadt*. Frankfurt: Campus Verlag GmbH

De Bruyn, G. (1996). *Die Diktatur der Philanthropen: Entwicklung der Stadtplanung aus dem utopischen Denken*. Braunschweig, Wiesbaden: Vieweg .

De Bruyn, G. (2000). *Das Kompakte und das Poröse*. In M. Wentz (Hg.) *Die Kompakte Stadt*. Frankfurt: Campus Verlag GmbH

Delitz, H. (2010). *Gebaute Gesellschaft \_ Architektur als Medium des Sozialen*. Frankfurt am Main: Campus Verlag GmbH.

Diringer, C. (2000). *Handel im Wandel - Vom Greißler zum Supermarkt*. In H. Haas & R. Hoffmann & R. Kriechbaumer (Hg.). *Salzburg. Städtische Lebenswelt(en) seit 1945*. Band 11. Wien: Böhlau Verlag.

Dissmann, C. (2011). *Die Gestaltung der Leere: Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit (Urban Studies)*. Bielefeld: transcript 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.

Drexler, H. (2016). *Städtebauliche Strategien: Qualifizierte Dichte*. In K. Dömer & H. Drexler & J. Schultz-Granberg. *Bezahlbar.Gut.Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum*. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Eisinger, A. & Heller, M. (2012). *Kreativität als kulturelle Praxis \_ vom Aufspüren neuralgischer Orte*. In A. Eisinger & M. Heller, *urban Reset*. Basel: Birghäuser GmbH.

Eisinger, A. & Seifert, J. (Hg.,Eds.). (2012). *urban Reset*. Basel: Birghäuser GmbH.

Feldtkeller, A. (2018). *Städtebau: Quartiere offen für Vielfalt*. In Berding, N. & Bukow, W.-D. & Cudak, K. *Die kompakte Stadt der Zukunft \_ auf dem Weg zu einer inklusiven und nachhaltigen Stadtgesellschaft*. Wiesbaden: Springer VS.

Feuerstein, G. (1988). *Visionäre Architektur Wien 1958/1988*. Berlin: Ernst & Sohn.

Flade, A. (2018). *Die Stadt aus psychologischer Perspektive*. In A. Flade, *Stadt und Gesellschaft im Fokus aktueller Stadtforschung*. Heidelberg: Springer.

Flusser, V. (1997). *Medienkultur*. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag.

Flusser, V. (2009). *Kommunikologie weiter denken*. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag.

Forsthuber, T. & Forsthuber-Martinek, C. (2018). *Baulandoffensive für den geförderten Wohnbau – Nachverdichtung durch innovative Wohnbaukonzepte in innerstädtischen Brachflächen*. [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/EB%20Stadtentwicklung%20Forschungsbericht%20Endbericht.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/EB%20Stadtentwicklung%20Forschungsbericht%20Endbericht.pdf). Salzburg: Land Salzburg.

Friedrich, J. & Haslinger, P. & Takasaki, S. & Forsch, V. (2017). *Migration als Impuls für die kooperative Stadt*. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Gallmetzer, M. (2011). *Walter Teeltscher Mein Leben*. In P. Burgstaller & S. Hovdar & P. Nagenkögel & T. Schuster & S. Untner (Hg.). von Lehen2 - *Rund um das Stadtwerk*. Salzburg: Edition Eizenbergerhof.

Gauß, K.-M. (2011). Alle meine Entlein. In P. Burgstaller & S. Hovdar & P. Nagenkögel & T. Schuster & S. Untner (Hg.). von Lehen2 - *Rund um das Stadtwerk*. Salzburg: Edition Eizenbergerhof 37.

Gehl, J. (2016). *Städte für Menschen*. Berlin: jovis Verlag GmbH

Giedion, S. (1996). *Raum, Zeit, Architektur: Die Entstehung einer neuen Tradition*. Basel: Birkhäuser.

Goring, M. (2004). *Deindustrialisierung und Globalisierung: Folgen für die ökonomische Bedeutung der (europäischen) Städte*. In *Die europäische Stadt*. Frankfurt am Main: Walter Siebel (Hg) edition suhrkamp SV.

Groh, M.& Haider, E.& Krenn, C.& Kuzmich, F. (1992). *Wohnen mit Kindern ein Erfahrungsbericht*. Wien: Picus Verlag Ges.m.b.H.

Grünbichler, C. (1998). *Der Prozeß der Veränderung beginnt. Hier & Jetzt. Ein Stadtentwicklungsprojekt des Magistrats Salzburg mit multimedialer Vermittlung*. Salzburg: Magistrat Salzburg Abteilung für Raumplanung und Verkehr.

Gunßer, C. (2003). *Stadtquartiere, Neue Architektur für das Leben in der Stadt*. Stuttgart München: Deutsche Verlags-Anstalt GmbH.

Gutmann, R. & Unter, S. & Wick, B. (2012). *Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd*. Salzburg: wohnbund: consult.

Hahn, S. (2008). *Migration- Arbeit- Geschlecht. Arbeitsmigration in Mitteleuropa vom 17. bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts*. Göttingen: V & R unipress.

Hasse, J. (2005). *Graf Karlfried von Dürckheim, Untersuchungen zum gelebten Raum (Natur-Raum-Gesellschaft)*. Frankfurt am Main: Goethe-Universität Institut für Human-geographie.

Hatz, G. (2004). *Sozialräumliche Folgen der Stadtsanierung durch Public-Private-Partnerships. Das Modell der „sanften“ Stadterneuerung in Wien*. In *Geographischer Jahresbericht aus Österreich LX. und LXI. Band Forschungsberichte - Geographie Wien*. Wien : Institut für Geografie und Regionalforschung .

Häußermann, H. (2007). *Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte*. In V. M. Lampugnani & T. Keller, & B. Buser, *Städtische Dichte*. Zürich: Avenir Suisse und Verlag Neue Zürcher Zeitung.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1992). *Stadtentwicklungsplan Urbanität*. 37. Wien: Stadtplanung Wien.

Hilger, C. (2011). *.. Vernetzte Räume \_ Plädoyer für den Spatial Turn in der Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag.

Hofer, M. (2007). *Nachfrage nach Urbanität*. In V. M. Lampugnani, *Städtische Dichte*. Zürich: Avenir Suisse und Verlag Neue Zürcher Zeitung.



Hoffmann-Axthelm, D. (1995). *Die Rettung der Architektur vor sich selbst* (Bde. Bauwelt-Fundamente; 108). Braunschweig/Wiesbaden: Vieweg.

Hoffmann-Axthelm, D. (1998). Peripherien. In W. Prigge, *Peripherie ist überall* (Bd. Edition Bauhaus: Bd.1). Frankfurt/New York: Campus Verlag.

Hoffmann, R. (1999). *Stadtteile und ehemalige Vororte. Lehen - Stadtteil des sozialen Wohnbaues*. In Kramml, P. & Besl, F. (Hg.), *Historischer Atlas der Stadt Salzburg*. Salzburg: Salzburg: Informationszentrum der Landeshauptstadt Salzburg.

Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack. (2013). *Innere Peripherie urbanisieren*. Berlin: IBA Berlin 2020.

Huber, F. J. (2013). *Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess: Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexico Stadt*. Zugriff am 29. 01 2018 von Wiener Verlag, Wien: <https://books.google.at/books?id=JZ9PAQAAQBAJ>

Jacobs, J. (1992). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books Edition.

Jüttemann, A. (2018). *Stadtpsychologie Handbuch als Planungsgrundlage*. Lengerich: Pabst Science Publishers.

Kabisch, S. & Steinführer, A. & Haase, A. (2012). *Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt*. In K. Brake, & G. Herfert, *Reurbanisierung \_ Materialität und Diskurs in Deutschland*. Wiesbaden: Springer VS.

Kainrath, W. (1988). *Verändert die Stadt*. Wien: Picus Verlag Ges.m.b.H.

- Keul, A. G. (2017). Skript zur Vorlesung. *Umweltpsychologie*. Salzburg.
- Keul, A. G. (1995). *Wohlbefinden in der Stadt*. Weinheim: Psychologie Verlags Union.
- Keul, A. G. (2014). Ästhetik des Stadtraums. Wieviel Schönheit braucht die Lebensqualität? In A. Denk, *Stadt der Räume. Interdisziplinäre Überlegungen zu Räumen der Stadt*. Tübingen: Wasmuth.
- Kimmerle, H. (2000). *Jacques Derrida \_ zur Einführung*. Hamburg: Junius Verlag GmbH.
- Kleefisch-Jobst, U. & Köddermann, P. & Jung, K. (Hg.). (2017). *Alle wollen Wohnen \_ gerecht sozial bezahlbar*. Berlin: jovis Verlag GmbH.
- Klock, E. M. (2013). *Modell "urbane Sockelzone" und Verein Stadtwerk Lehen*. In Stadtwerk Lehen, *Innovativer Wohnbau in Salzburg*. Salzburg: SIR-Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.
- Klock, M. & Straßl, I. (2013). Qualitätssicherung: Steuerungsgruppe - Qualitätsvereinbarung Thermografie. *Stadtwerk Lehen, innovativer Wohnbau in Salzburg*.
- Koolhaas, R. (1994). *Delirious New York \_ Ein retroaktives Manifest für Manhattan*. Aachen: ARCH+ Verlag GmbH.
- Koolhaas, R. & Mau, B. (1997). *S,M,L,XL*. Köln: Benedikt Tschen Verlag GmbH.
- Kopf, B. (2017). *Start Neubau 2012 „Bauteil A“ Ignaz-Harrer-Straße*. In *Quartierserneuerung Strubergasse, Innovativer Wohnbau in Salzburg*. Salzburg: SIR-Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Kraft, S. (2017). *Blick zurück nach vorn. Einige Überlegungen zur Frage der Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus*. In U. Kleefisch-Jobst & P. Köddermann & K. Jung, *Alle wollen Wohnen \_ gerecht sozial bezahlbar*. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Kramml, P.F. (Hg.) & Besl, F. (1999). *Historischer Atlas der Stadt Salzburg*. Salzburg: Informationszentrum d. Landeshauptstadt Salzburg.

Krätker, S. (1995). *Stadt - Raum - Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeografie*. Basel; Boston; Berlin: Birkhäuser.

Kubin, A. (2019). *Die andere Seite*. Reinbeck bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.

Kuckartz, U. (2014). *Mixed Methods*. Wiesbaden: Springer VS Fachmedien.

Lampugnani, V. M. (2007). Die Architektur der städtischen Dichte. In V. M. Lampugnani, *Städtische Dichte*. Zürich: Avenir Suisse und Verlag Neue Züricher Zeitung.

Landeshauptstadt Salzburg (Hg.). (1952). *Lebendiges Salzburg, sieben Jahre Aufbau 1945-1952*. Salzburg: Alpen-Journal, Zeitschrift für Gesellschaft, Wirtschaft und Fremdenverkehr.

Lankmayer, Architekturbüro LC4. (2017). *Wohnbebauung Strubergasse „Baufeld I“*. In *Quartierserneuerung Strubergasse*. Salzburg: SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Läpple, D. (1993). *Güterverkehr, Logistik und Umwelt: Analysen und Konzepte zum interregionalen und städtischen Verkehr*. Berlin: edition sigma.

Le Corbusier. (1979). *Städtebau*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt GmbH.

Lefebvre, H. (2016). *Das Recht auf Stadt* (Nautilus Flugschrift Ausg.). Hamburg: Edition Nautilus BmbH .

Lefebvre, H. (2006). Die Produktion des Raums. In J. Dünne & S. Günzel, *Raumtheorie*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.

Lichtenberger, E. (1990). *Stadtverfall und Stadterneuerung* (Bd. 10). Wien: Verlag der österreichischen Akademie der Wissenschaften.

Löw, M. (2008). *Soziologie der Städte*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.

Löw, M. (2015). *Raumsoziologie*. Frankfurt am Main: suhrkamp taschenbuch wissenschaft 1506 Suhrkamp Verlag Frankfurt am Main 2001 Suhrkamp Taschenbuch Verlag.

Löw, M. & Steets, S. & Stoetzer, S. (2008). *Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie*. Verlag Barbara Budrich, Opladen & Farmington Hills.

Lynch, K. (2010). *Das Bild der Stadt* (Bd. Bauwelt Fundamente 16). Gütersloh, Berlin, Basel: Birkhäuser GmbH Basel, Schweiz und Bauverlag BV GmbH, Gütersloh, Berlin.

Maak, N. (2014). *Wohnkomplex\_ warum wir andere Häuser brauchen*. München: Carl Hanser Verlag.

Marx, K. & Engels, F. (2015). *Das kommunistische Manifest*. Hamburg: Severus Verlag.

Medicus, H. (1999). 40 Jahre Wohnbauförderung in Land und Stadt Salzburg. Salzburg: *Schriftenreihe des Archivs der Stadt Salzburg Nr. 1.*

Miljutin, N. A. (1992). *Sozgorod: die Planung der neuen Stadt.* Basel, Berlin; Bosten: Birkhäuser 1992.

Mitscherlich, A. (1965). *Die Unwirtlichkeit unserer Städte \_ Anstiftung zum Unfrieden.* Frankfurt am Main: edition surkamp 123.

Mundt, A. (2006). *Sozialer Wohnbau und EU-Recht.* In K. Lugger & W. Amann, *Der soziale Wohnbau in Europa - Österreich als Vorbild.* Wien: I°IBW-Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.

Nolte, H.-H. (1997). *Europäische Innere Peripherien im 20. Jahrhundert.* Stuttgart: Franz Steiner Verlag.

Oberpeilsteiner, M. (2012). „Und die Migranten brachten wieder Leben in die Ignaz-Harrer-Straße“. Salzburg: Diplomarbeit zur Erlangung des Magistertitels an der Kultur- und Geisteswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg.

Oswalt, P. & Overmeyer, K. & Misselwitz, P. (Hg.). (2014). *Urban Catalyst: Mit Zwischennutzung Stadt entwickeln.* Berlin: DOM publishers.

Pollak, S. & Urbanek, K. & Eder, B. (2008). *Das andere der Stadt \_ Projekt Simmering.* Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG.

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.

Reinprecht, C. (2017). *Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende*. In B. Schönig & J. Kadi & S. Schipper, *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag.

Reithofer, J. & Straßl, I. (2017). *Städtebauliche Herausforderungen bei der Quartiersanierung. Quartierserneuerung Strubergasse*. Innovativer Wohnbau in Salzburg. Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Reithofer, J., & Straßl, I. (2017). *Wie alles entstand ... Quartierserneuerung Strubergasse*. Innovativer Wohnbau in Salzburg. Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Resch, C. (2012). *Salzburger Nachrichten*.

Rossi, A. (1973). *Die Architektur der Stadt, Skizze einer grundlegenden Theorie des Urbanen*. Düsseldorf: Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH.

Rudofsky, B. (1995). *Straßen für Menschen*. Salzburg, Wien: Residenz Verlag.

Salin, E. (1960). *Urbanität. Vortrag vor der 11. Hauptversammlung des Deutschen Städtetages*. Augsburg: Deutscher Städtetag (Hg).

Salzburg in Zahlen. (kein Datum). Stadt Salzburg: Privathaushalte und Haushaltsgrößen 1971-2011. *STATcube-Statistische Datenbank von Austria, Volkszählung, Zeitraum 1971-2011*.

Salzburger Fenster. (2012). Polizei: Jagd auf Bettler war die Rache.

Sassen, S. (1996). *Metropolen des Weltmarktes*. Frankfurt am Main, New York: Campus Verlag.

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. 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.

Schroer, M. (2016). *Räume, Orte, Grenzen: Auf dem Weg zu einer Soziologie des Raums*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.

Schulze-Darup, B. (2017). *Rahmenplan für die Modernisierung. Quartierserneuerung Strubergasse*. Innovativer Wohnbau in Salzburg. Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Sedlmayr, H. (1953). *Verlust der Mitte*. Salzburg: Otto Müller Verlag.

Seiß, R. (2008). *Wer baut Wien?* Salzburg-München-Wien: Verlag Anton Pustet.

Sennett, R. (1997). *Fleisch und Stein*. Berlin: suhrkamp taschenbuch 2669.



Sennett, R. (2000). *Der flexible Mensch. Die Kultur des neuen Kapitalismus*. Berlin: Siedler Taschenbücher erschienen im goldmann Verlag.

Sennett, R. (2008). *Verfall und Ende des öffentlichen Lebens: Die Tyrannei der Intimität*. Berlin: BvT Berliner Taschenbuch Verlags GmbH.

Siebel, W. (2004). *Die europäische Stadt*. Berlin: Suhrkamp Verlag

Sieverts, T. (1998). *Eine Deutung der Zwischenstadt*. In W. Prigge, *Peripherie ist überall* (Bd. Edition Bauhaus: Bd.1). Frankfurt, New York: Campus Verlag.

Sieverts, T. (2000). *Mythos der Alten Stadt*. In M. Wentz, *Die kompakte Stadt*. Frankfurt: Campus Verlag GmbH

Sieverts, T. (2001). *Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land* (Bde. 3., verb. und um ein Nachw. erg. Aufl.). Gütersloh; Berlin: Bertelsmann Fachzeitschriften.

Simmel, G. (2015). Über räumliche Projektionen sozialer Formen. In J. Dünne & S. Günzel, *Raumtheorie*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.

Simonis, U. (1977). *Stadtökonomie: „Neuland“ für deutsche Ökonomen*. Stuttgart: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik

Sonne, W. (2017). *Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts*. Berlin: DOM publishers

Stadt Salzburg. (2008). *Die zukünftige Entwicklung der Stadt Salzburg Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg REK 2007*.

Stadt Salzburg. (2008). Die zukünftige Entwicklung der Stadt Salzburg, Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg REK 2007. *Schriftenreihe zur Salzburger Stadtplanung Heft 35 I Textteile* S. 68.

*Städtebauförderung-Wikipedia*. (kein Datum). Zugriff am 06. 06. 2018 von <https://de.wikipedia.org/wiki/St%C3%A4dtebauf%C3%B6rderung>

Straßl, I. (2017). *Ausgangslage 2008. Quartierserneuerung Strubergasse*. Innovativer Wohnbau in Salzburg. Salzburg: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen.

Streich, B. (2014). *Subversive Stadtplanung*. Wiesbaden: Springer VS.

Streimelweger, A. (2014). *Die Europäische Union und der soziale Wohnbau ein Spannungsverhältnis*. Zugriff am 06. 06. 2018 von [www.kurchswechsel.at](http://www.kurchswechsel.at).

Thiesen, A. (2016) *Die transformative Stadt \_ Reflexive Stadtentwicklung jenseits von Raum und Identität*. Bielefeld: transcript Verlag.

United Nations, D. o. (2014). *World Urbanization Propects. The 2014 Revision*. Zugriff am 19. 03. 2018 von <https://esa.un.org/unpd/wup/Publications/Files/WUP2014-Report.pdf>

Veigl, S. (2017). *Wie sich die Stadt Salzburg verändert hat. Sonderausgabe Bürgermeisterwahl*.

Venturi, R. & Brown, D. & Izenour, S. (2001). *Lernen von Las Vegas \_ Zur Ikonographie und Architektursymbolik der Geschäftsstadt*. Basel-Gütersloh-Berlin: Birkhäuser und Bertelsmann Fachzeitschriften GmbH.

Vidler, A. (2002). *unHEIMlich Über das Unbehagen in der modernen Architektur*. Hamburg: Edition Nautilus Verlag Lutz Schulenburg.

Virilio, P. (1996). *Der negative Horizont*. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag GmbH.

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.

Weber, W. (2011). *Zwischen Müllner Bräu und Salzach Au*. In P. Burgstaller & S. Hovdar & P. Nagenkögel & T. Schuster & S. Untner (Hg.). *von Lehen2 - Rund um das Stadtwerk*. Salzburg: Edition Eizenbergerhof.

Weichart, P. (1996). *Die verzerrte Welt in unseren Köpfen. Beiträge zur Umweltwahrnehmung*. Wien: Verein der Förderer der Schulhefte.

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. (Hg.). *Die kompakte Stadt*. Frankfurt: Campus Verlag GmbH

Welsch, W. (2003). *Ästhetisches Denken*. Stuttgart: Philipp Reclam ju. GmbH & Co.

Wikipedia. *Boulevard*. Zugriff am 16. 05. 2018 von <https://de.wikipedia.org/wiki/Boulevard> abgerufen

Wintersteller, C. & Kopf, B. (Hg.). (2014). *Hier wohnt Salzburg \_ Die Geschichte der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft*. Salzburg: Verlag Anton Pustet.

wohnfonds\_wien. (2017). *gut für sie. schön für mich. impulse für die stadt*. Wien: wohnfonds\_wien.

Wurm, F. (2000). Boulevard oder Banlieue. In M. Wentz (Hg.) *Die Kompakte Stadt*. Frankfurt: Campus Verlag GmbH

Wurm, K. (2006). *Globalisierung auf den Wohnungsmärkten: Kapital versus Sozial*. Zugriff am 16. 07. 2018 [www.kurswechsel.at](http://www.kurswechsel.at).

Zweig, S. (2009). *Die Welt von Gestern*. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag.

# 18

## Internetquellen

Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg „REK“ [https://www.stadt-salzburg.at/REK\\_GR/REK2007\\_Textteile\\_Druckfassung.pdf](https://www.stadt-salzburg.at/REK_GR/REK2007_Textteile_Druckfassung.pdf) [Zugriff am 22.06.18].

D. Hoffmann, 2006, <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs0603266> [Zugriff am 25.06.18].

Jane Jacobs 1916–2006, 2016 by The Estate of Jane Jacobs <https://books.google.at/books?id=TOyICwAAQBAJ> [Zugriff am 26.06.18].

Forum Wohnen und Stadtentwicklung: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/2000\\_2014/PDF\\_Dokumente/2002/FW\\_3\\_2002\\_Aktuelle\\_Entwicklungen\\_und\\_Perspektiven\\_der\\_Stadt-Umland-Wanderung\\_Hallenberg.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2002/FW_3_2002_Aktuelle_Entwicklungen_und_Perspektiven_der_Stadt-Umland-Wanderung_Hallenberg.pdf) S.133-142 [Zugriff 26.06.18].

Foucault 1984: <http://www.rainer-rilling.de/gs-villa07-Dateien/laepple.pdf>, S.163 [Zugriff 26.06.18].

Borkowsky, Caspar, Generic City – eine Soziologie der neuen Stadt, 2003: <https://www.grin.com/document/19005> [Zugriff am 27.06.18].

(Bukow, W.-D. & Nikodem, C. & Schulze, E. & Yildiz, E. (Hg.), 2001) <https://books.google.at/books?id=NpgiBgAAQBAJ> [Zugriff am 29.01.2018].

(Huber, 2013): <https://books.google.at/books?id=JZ9PAQAAQBAJ> [Zugriff am 29.01.2018].

Spoerr, Kathrin 2010: Mord in der Disney- Stadt Celebration in Florida, [https://www.welt.de/print/die\\_welt/vermishtes/article11363120/Ein-Mord-im-Idyll-den-es-nicht-geben-darf.html](https://www.welt.de/print/die_welt/vermishtes/article11363120/Ein-Mord-im-Idyll-den-es-nicht-geben-darf.html) [Zugriff am 23.03.18].

Bretschneider, Betül, 2008: Urban TransForm Architektur und Stadtforschung ([https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz\\_pdf/endbericht\\_0834\\_wien\\_wien.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz_pdf/endbericht_0834_wien_wien.pdf)) [Zugriff am 08.10.2018]

(Hofmann & Polinna & Richter & Schlaack, 2013) (<http://www.think-berlin.de/wp-content/uploads/2013/04/2013-04-28-Think-Berlin-IBA2020-InnerePeripherie.pdf>) [Zugriff am 28.04.2018].

(Wikipedia, 2018) (<https://de.wikipedia.org/wiki/Boulevard>) [Zugriff am 14.04.18].

(Hilger, 2011, S. 33) (<https://books.google.at/books?id=ZoTJBAAAQBAJ>) [Zugriff am 29.06.18].

(Bollnow, 1997, S. 1) (<http://www.wernerloch.de/doc/MenschundRaum.pdf>) [Zugriff am 26.01.18].

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 ist ein Gesetz zur Förderung des Wohnbaus und der Wohnhausanierung im Land Salzburg: ([https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/WFG\\_2015\\_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WFG_2015_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf)) Seite 5-27 [Zugriff am 17.03.18].

Cedric Price im Gespräch mit Phillip Oswalt, 1991 ([http://www.oswalt.de/de/text/interviews/o\\_price.html](http://www.oswalt.de/de/text/interviews/o_price.html)) [Zugriff am 30.06.18].

(Genossenschaftsgesetz, 2018,) (<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001680>). [Zugriff am 30.06.18].



Salzburger Raumordnungsgesetz §62 Gestaltungsbeiräte: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> [Zugriff am 30.06.18].

Salzburger Bautechnikgesetz: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001000> [Zugriff am 30.06.18].

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz und der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/WFG\\_2015\\_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WFG_2015_Novelle%20LGBI%20120%20aus%202017.pdf); [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/WFV\\_2015\\_%C3%84nderung\\_161212%20+%20161214%20+%20171005%20+%20180202\\_korr.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WFV_2015_%C3%84nderung_161212%20+%20161214%20+%20171005%20+%20180202_korr.pdf) [Zugriff am 05.05.18].

Statische Kennzahl 2015 Land Salzburg: [https://www.wko.at/service/sbg/zahlen-daten-fakten/SIZ-2015\\_web.pdf](https://www.wko.at/service/sbg/zahlen-daten-fakten/SIZ-2015_web.pdf) [Zugriff am 30.06.18].

Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung-Land Salzburg: [https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser\\_/Documents/pdf-immission.pdf](https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser_/Documents/pdf-immission.pdf) [Zugriff am 02.07.18].

Norbert Mayer: <https://www.nextroom.at/event.php?id=16104&inc=artikel&sid=37462> [Zugriff am 25.01.18].

Nachhaltig wirtschaften: [https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz\\_pdf/berichte/endbericht\\_1443a\\_stadtumbau\\_lehen\\_subprojekt\\_6a\\_anhang\\_01.pdf](https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/hdz_pdf/berichte/endbericht_1443a_stadtumbau_lehen_subprojekt_6a_anhang_01.pdf), S52, [Zugriff am 06.04.18].

Vergabekriterien der Stadt Salzburg: <http://www.salzburg24.at/2017/01/Wohnungsvergabe-im-%C3%9Cberblick.pdf> [Zugriff am 18.06.18].

Städtebauförderung-Wikipedia. <https://de.wikipedia.org/wiki/St%C3%A4dtebauf%C3%B6rderung> [Zugriff am 06.06.2018]

Stadt Salzburg: <Zs://www.stadt-salzburg.at/pdf/projektbeschreibung.pdf> [Zugriff am 18.06.18].

Prismagruppe: <https://www.prisma-zentrum.com/standorte/salzburg/stadtwerk/news/stadtwerk-west-spatenstich/> [Zugriff am 18.06.18].

Karin Triendl in nextroom: <https://www.nextroom.at/building.php?q=n,160524&id=36791&sid=40589> [Zugriff am 19.06.18].

Architektur Steiermark: <http://www.gat.st/news/tu-wien-studierende-planen-fuer-schallmoos> [Zugriff am 14.09.18].

Salzburger Raumordnungsgesetz: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615> [Zugriff am 15.09.18].

Genossenschaft Kalkbreite: [https://www.kalkbreite.net/20100617\\_Projektdokumentation\\_web.pdfHELP.gv.at](https://www.kalkbreite.net/20100617_Projektdokumentation_web.pdfHELP.gv.at) [Zugriff am 15.09.18].

Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119> [Zugriff am 15.09.18].

„Alte-Grundstück“-Umwidmungssteuer: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420006.html> [Zugriff am 15.09.18].

Stadt Wien: Seestadt Aspern <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/aspern-seestadt/verkehr/sammelgaragen.html> [Zugriff am 18.09.18].

Wohnungsvergaberichtlinien Stadt Salzburg: [https://www.stadt-salzburg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinien\\_stadt\\_salzburg.pdf](https://www.stadt-salzburg.at/pdf/wohnungsvergaberichtlinien_stadt_salzburg.pdf) [Zugriff am 19.09.18].

Projekt „Rosa Zukunft“ <https://www.rosazukunft.info/> [Zugriff am 21.09.18].

Amt für Statistik Berlin Brandenburg: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat\\_Berichte/2017/SB\\_F01-02-00\\_2014j04\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2017/SB_F01-02-00_2014j04_BE.pdf) [Zugriff am 21.09.18].

Schweizer Modell „Wohnungs-Bewertungs-System WBS“: <https://www.wbs.admin.ch/de> [Zugriff am 16.09.18].

# 19

## Anhang

## 19.1 Auswertung der Fragebögen

Die Fragen wurden an die Fraktionen des Salzburger Gemeinderats, die Wohnbaugenossenschaften, an Vertreter der gewerblichen Bauträger, die Stadtplanung Salzburg und Architekten der Stadt Salzburg gestellt.

### 19.1.1 Fragebogen\_ Bauträger

#### UMFRAGE ZUM SALZBURGER WOHNBAU \_ BAUTRÄGER

Fragenkatalog: Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Stadt Salzburg!

#### 1. Bauland, Grünland, Widmung

1.1 Wo soll der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg schwerpunktmäßig örtlich stattfinden? Wo soll Bauland für den geförderten Wohnbau generiert und folglich gebaut werden?

- *Grundsätzlich ist es wichtig, dass der geförderte Wohnbau nicht in bestimmten Lagen konzentriert wird, sondern gebietsweise eine gute Durchmischung erfährt, damit keine sozialen Brennpunkte entstehen. Der Anteil geförderter Mietwohnbau/Eigentum muss in einem gesunden Verhältnis sein. Die derzeitige Regelung, dass bei Umwidmungsgrundstücken 75 Prozent Mietwohnbau und 25 Prozent Eigentum umzusetzen sind, sehen wir als ungünstig, sie führt zur maßgeblichen Verteuerung von Eigentumswohnungen.*
- *Schwerpunkt Verdichtung in zentralen Lagen, für Bauland neue Baulücken schließen bzw. nicht genutzte Gewerbeflächen umwidmen.*
- *Diese Frage, von einem Architekten gestellt, erstaunt, weil das minimale Grundstücksangebot keine Schwerpunktüberlegungen zulässt. Aber es sollte grundsätzlich auch keinen Schwerpunkt geförderter Wohnbau geben, wiewohl es ja in der Praxis so ist, dass sich der geförderte Mietwohnbau in Lehen, Liefering und Itzling massiert.*
- *In manchen Stadtteilen, insbesondere im Norden der Stadt, existieren bereits große Wohnanlagen mit geförderten Miet-, aber auch Eigentumswohnungen.*

*Um das sensible soziale Gefüge der Stadt aufrechtzuerhalten, ist es notwendig, unterschiedliche Bevölkerungsgruppen hinsichtlich Alter, Herkunft und Einkommen zu durchmischen. Unter diesem Gesichtspunkt sehe ich im Süden der Stadt durchaus Potenzial für eine vernünftige Neubautätigkeit, aber auch zur Nachverdichtung.*

- *Keine örtliche Bindung, sondern immer eine Durchmischung mit allen Wohnformen, daher keine Schwerpunktbildung.*

## 1.2 Soll sich der Wohnbau der Stadt eher nach innen oder in Umlandgemeinden entwickeln?

- *Um den Wohnbedarf im Zentralraum decken zu können, ist eine Innenentwicklung in der Stadt sowie auch eine Verdichtung in den Umlandgemeinden erforderlich.*
- *Sowohl als auch, Schwerpunkt in urbanen Gebieten.*
- *Sowohl als auch. Eine Verpflichtung der Umlandgemeinden, Wohnbauland nicht nur für den Bedarf der schon angesiedelten Bevölkerung auszuweisen, sondern auch für den Bedarf im Ballungsraum, um z. B. die großen Einpendlerbewegungen zu reduzieren, ist dringend erforderlich. So gibt Wals etwa einen Bedarf von zirka 30 neuen Mietwohnungen an, hat aber gleichzeitig täglich rund 10.000 Einpendler!*
- *Es gibt nur mehr sehr wenige Flächen außerhalb der Grünlanddeklaration der Stadt, welche sich für eine Bebauung mit gefördertem Wohnbau eignen würden. Die eng gesetzten Stadtgrenzen bringen es daher mit sich, dass die Umlandgemeinden in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden müssen. Besonders Gebiete wie Glaserbach, Siezenheim oder auch Mayrwies eignen sich dazu. Leider aber weisen die Gemeinden Elsbethen, Wals oder Hallwang in diesen stadtnahen Regionen Bebauungsdichten aus, welche nicht adäquat sind. Diese Abschottungspolitik gegenüber der Stadt und das Verhindern von Zuzug halte ich bei einer Gesamtbetrachtung für verfehlt. Schließlich profitieren diese Gemein-*



den auch von ihrer Stadtnähe. Einen Ausbau der überörtlichen Raumordnung halte ich daher für unbedingt notwendig.

- *Im Inneren wird es nur mehr bestandsobjektebezogen eine Weiterentwicklung geben, daher drängt das Verfügbare automatisch nach außen.*

### 1.3 Gibt es für den geförderten Wohnbau genügend Bauland? Und was soll für eine allfällig notwendige Mobilisierung von Bauland getan werden?

- *Wichtig wäre es, dass bei der Ermittlung des Wohnbaubedarfs in den regionalen Entwicklungskonzepten nicht nur raumplanerische Belange berücksichtigt werden, sondern auch die Verfügbarkeit (Verkaufswille) Einfluss nehmen muss. (Laut Entwicklungskonzepten sind meist genügend Flächen ausgewiesen, die Verfügbarkeit wegen fehlenden Verkaufswillens jedoch nicht gegeben.)*
- *Ja, vor allem, wenn verdichtet wird.*
- *Nein, es gibt nicht genügend Bauland, auch diese Frage erstaunt einigermaßen! Gemeinden in den Ballungsräumen müssen verpflichtet werden, Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen, und sie müssen verpflichtet werden, diese Flächen durch aktive Bodenpolitik zu sichern und im Baurechtswege den gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung zu stellen.*
- *Verfügbares Bauland für den geförderten Wohnbau ist nicht genug vorhanden. Wäre dies der Fall, würden die Grundstückspreise nicht so extrem steigen. Die einzig wirklich hilfreiche Maßnahme dagegen ist die Vertragsraumordnung. Nur wenn in einem Raumordnungsvertrag festgehalten ist, dass im Zuge einer Neu- oder Umwidmung ein gewisser Anteil an geförderten Mietwohnungen zu errichten ist, werden diese auch gebaut werden. Für den geförderten Mietwohnbau sind Grundkostenobergrenzen einzuhalten. Ich stehe zu dieser Obergrenze. Ohne Vertragsraumordnung aber ist es so gut wie unmöglich, in der Stadt Salzburg bzw. deren Umland Flächen für den geförderten Mietwohnbau zu erwerben, da die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer in ganz anderen Dimensionen*

liegen. Die Stadt Salzburg ist diesbezüglich vorbildlich. In den Umlandregionen existiert die Vertragsraumordnung *de facto* nicht. Ob die Änderungen im neuen Raumordnungsgesetz eine mobilisierende Wirkung haben werden, wird sich erst zeigen.

- *Nein, es ist innerstädtisch praktisch kein großes freies Grundstück verfügbar, daher Entwicklung von altem Bestand in neuen Wohnraum.*

#### 1.4 In welchen Stadtteilen Salzburgs sind in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig Wohnbauaktivitäten des geförderten Wohnbaus erfolgt?

- *Siehe REK-Umwidmungsflächen.*
- *Maxglan, Lieferung.*
- *Lehen mit über 1000 Wohnungen in Neubau und Generalsanierung.*
- *Obermoos, Bärgründe, Frei-Raum Maxglan, Rosa-Hofmann-Straße, Riedenburg und nun beginnend auch an der Kendlerstraße (Kendlerpark).*
- *Sowohl im sogenannten Speckgürtel wie Gneis über Taxham bis Lieferung, wir erleben alle Bereiche der Stadt.*

#### 1.5 Wird im Süden der Stadt weniger geförderter Wohnbau errichtet und was könnten die Gründe dafür sein?

- *Kann so nicht bestätigt werden, jedoch sind im Süden aufgrund der Umgebungsbebauung oft wesentlich geringere Dichten.*
- *Absolut weniger, Gründe liegen klar im hohen Grundstückspreis. Nur möglich in Kombination mit gewerblichen Bauträgern (Verschiebung des Grundstückspreises).*
- *Ist die Frage ernst gemeint?*
- *In den letzten Jahren sind auch im Süden der Stadt geförderte Wohnbauten errichtet worden. Gesamt gesehen aber ist der geförderte Wohnbau im Norden der*

Stadt deutlich stärker vertreten. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Die schützenswerten Grünflächen liegen zum großen Teil im Süden der Stadt. Im Süden der Stadt leben aber auch sehr viele Bürger, welche sich leichter in der Öffentlichkeit, aber auch bei den Entscheidungsträgern Gehör verschaffen können und von dieser Möglichkeit auch hinreichend Gebrauch machen. Ohne auf einzelne Beispiele eingehen zu wollen, finde ich diese Situation zutiefst ungerecht.

- Das Preisgefüge und vor allem die Preisvorstellungen der Grundbesitzer sind im Süden höher.

#### 1.6 Wie bekommt man in Salzburg Bauland für den geförderten Wohnbau?

- Durch Umwidmung.
- Bei Neuwidmungen, wenn Bedingung.
- Umnutzungsflächen, Vertragsraumordnung – dabei ist die Stadt Salzburg im Bundesland vorbildhaft.
- Rennen, rennen, rennen!
- Nur mehr vereinzelt Grundstücke vorhanden, ansonsten wie angeführt über Bestandsobjekte.

#### 1.7 Können der Grundstücksmarkt und die Grundstückspreise die Bedürfnisse für den geförderten Wohnbau decken?

- Geförderter Eigentumswohnbau wie auch Mietwohnbau sind unterversorgt.
- Ja, vor allem bei Berücksichtigung Sanierung und Verdichtung.
- Nein.
- Nur in Verbindung von Vertragsraumordnung der Stadt und den Grundkostenobergrenzen der Wohnbauförderung. Die letzten größeren Flächen sind (bis auf die Stieglgründe) in den letzten Jahren bereits bebaut worden bzw. sind gerade in Bau (Riedenburg, Kendlerpark). Man wird also nicht umhin können, zumindest

*mittelfristig über einzelne Deklarationsflächen zu reden. Auch wenn mir bewusst ist, dass dies politisch heikel ist. Ich denke hier nicht an die wertvollen Grünflächen, sondern an verschiedene Restflächen, bei denen es zu hinterfragen ist, warum die in die Grünlanddeklaration sind.*

- *Nein.*

### 1.8 Wie sehen Sie die Grundstücksqualität des Markts für geförderten Wohnbau in Salzburg?

- *Oft wird aufgrund der schlechten Baugrundqualität und der damit entstehenden Baukosten die Umsetzung von gefördertem Mietwohnbau schwierig.*
- *Sehr gut.*
- *Es gibt keinen Markt für den geförderten Wohnbau.*
- *In den meisten Fällen durchaus positiv. Überbordende Vorgaben jedoch machen Neuwidmungen schwierig. Als Beispiel sei hier der Kendlerpark mit immerhin 126 Wohnungen angeführt. Der Flughafen stellt keinerlei Beeinträchtigung dar. Der erste Grundankauf fand am 30. März 2012 statt und Spatenstich war am 6. Dezember 2017. Fünfeinhalb Jahre! Ursache dafür war, dass im Umwidmungsverfahren das Land Salzburg mit Prognosedaten des Flughafens arbeitete, welche nicht der Realität entsprachen. Gutachten, Gegengutachten, mehrmonatige Echtmessungen und nochmalige erweiterte Messungen. Das Problem lag nicht bei der Stadt Salzburg, welche von Anbeginn an hinter dem Bauvorhaben stand, sondern bei der Aufsichtsbehörde im Land.*
- *Grundstücksqualität ist grundsätzlich gut, da eine Bebauung nur von Grundstücken mit Mindestqualität möglich ist.*

### 1.9 Soll an stark befahrenen Verkehrswegen (z. B. Bahn, Flughafen, Hauptstraßen) geförderter Wohnbau errichtet werden?

- *Ja, wenn die schalltechnischen Belange laut Normen und Gesetzen eingehalten werden können.*
- *Lärm ist bekannter Weise extrem gesundheitsschädlich, wenn gebaut wird, dann ist es eine Herausforderung für die Projektentwickler, grundsätzlich aber möglich.*
- *Ja natürlich. Sonst gibt es noch weniger geförderten Wohnbau.*
- *Dies ist von Fall zu Fall zu beurteilen. Es macht einen Unterschied, ob die Lärmquelle beispielsweise im Norden oder Süden des zu bebauenden Grundstücks liegt. Auch die Grundstückskonfiguration ist zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist aber auch hier der soziale Aspekt nicht zu vernachlässigen. Es kann nicht sein, dass jene Bevölkerung, welche mit einem etwas geringeren Einkommen das Auslangen finden muss, automatisch an belastete Grundstücke verwiesen wird. Ich denke aber, darauf hat die Stadt Salzburg bisher bereits geachtet und wird dies hoffentlich auch weiter tun.*
- *Nein, das führt zu nachhaltigen Problemen und daher ist es keine Lösung, ein Übel mit dem anderen zu tauschen.*

### 1.10 Nach welchen Kriterien wird Bauland für den geförderten Wohnbau erworben und wie sehen Sie in der Stadt Salzburg die Umwidmung von Gewerbegebieten in Bauland für den geförderten Wohnbau?

- *Das Bauland für den geförderten Wohnbau richtet sich nach dem Preis. Die Umwidmung von „leisen“ Gewerbeflächen ist absolut zu befürworten. Dies ist derzeit wegen der politischen Situation aber nicht gewünscht.*
- *Hauptsächlich nach preislichen Kriterien, Umwidmung GG sehe ich positiv.*

- *Es gibt nur das Kriterium der Verfügbarkeit zum zulässigen Kaufpreis nach WBF. Für die Stadtentwicklung werden die Gewerbegebiete ebenso lebensnotwendig sein.*
- *Grundsätzlich sollten die Grundstücke eine gute Wohnqualität haben. Für eine Stadt ist es aber auch wichtig, dass sie über genügend und möglichst zusammenhängende Gewerbeflächen verfügt. Einzelne Gewerbegrundstücke, welche oftmals nur mehr Restgrundstücke ehemaliger Gewerbegebiete sind, können und sollten aber durchaus umgewidmet werden können. Ebenfalls in Verbindung mit einem Raumordnungsvertrag.*
- *Umwidmung in Teilbereichen okay, gekauft kann nur unter aufschiebender Bedingung, dass es Bauland ist, werden.*

## 2. Stadtplanung

2.1 Die Bebauungspläne der Stadt orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben stark an der angrenzenden Stadtstruktur und den Interessen der Bewohner vor Ort. Sollen die Gebäudedichten (GFZ, Bruttogeschossfläche) und Bauhöhen für den geförderten Wohnbau tendenziell höhergeschraubt werden?

- *Ja, in jedem Fall, höhere Dichten reduzieren die Baukosten und haben, wenn man mit Architektur gewissenhaft umgeht, keine Verschlechterung der Projektqualität zufolge.*
- *Jeder Fall ist einzeln zu prüfen und es ist mit Sensibilität vorzugehen, aber prinzipiell, wenn nicht im urbanen Raum, wo dann?*
- *Ja, darf aber nicht ein Spezifikum des geförderten Wohnbaus sein.*
- *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist das Gebot der Stunde. Selbstverständlich ist die Umgebungsstruktur zu berücksichtigen. In vielen Diskussionen aber, oftmals auch mit Anrainergruppen, wird wegen eines Zehntelpunkts mehr*

oder weniger GFZ heftig diskutiert, anstatt darauf zu achten, ob es ein gutes oder schlechtes Projekt ist. Es ist aber auch ein nicht auszurottender Mythos, dass sich durch eine höhere Bebauungsdichte für die zukünftigen Bewohner die Kosten vermindern. Praktisch in jedem Kaufvertrag steht eine Nachbesserungsklausel. Diese besagt, dass bei Gewährung einer höheren Dichte sich der Kaufpreis linear erhöht. Ich habe lange versucht, mich gegen diese Klauseln zu wehren, es aber mittlerweile aufgegeben. Praktisch jeder Grundverkäufer, welcher von einem Makler, Anwalt oder Notar beraten wird, besteht darauf. Dennoch: Grund und Boden sind nicht vermehrbar, deshalb ist es unsere Verantwortung, sorgsam damit umzugehen.

- Es gibt sozial verträgliche Dichten für unsere Gesellschaft und problematisch wird es, wenn die Umgebung auch im Freiraum nicht leistungsfähig ist.

2.2 Die Grünlanddeklaration ist seit 2008 gesetzlich verankert. Finden Sie diese strenge gesetzliche Verankerung richtig oder nur teilweise oder mit Vorbehalten?

- Nur teilweise zielführend.
- Richtig! Das Problem ist, schafft man einen Präzedenzfall, dann hält nichts mehr.
- Es sollte eine Kernzone geben, in der der gegenwärtig starke Schutz beibehalten wird, und eine Randzone, in der für bestimmte Zwecke eine Umwidmung ermöglicht wird.
- Mit Vorbehalt! Siehe Punkt 1.7.
- Ist Teil der Besonderheit von Salzburg, nur gering veränderbar ohne Qualitätsverlust.

2.3 Leistet der Gestaltungsbeirat in der Beurteilung des geförderten Wohnbaus gute Arbeit? Wenn nein, was könnte Ihrer Meinung nach verbessert werden? Sollten zur Beurteilung von Wohnbauprojekten neben Architekten und Grünraumplanern auch Stadtplaner und Sozialwissenschaftler herangezogen werden?

- *Die Arbeit des Gestaltungsbeirats sehen wir als positiv. Man schafft damit ein unabhängiges Gremium, welches für die Qualitätsbeurteilung herangezogen wird. Soziologische Belange sind in jedem Fall in der Verantwortung des Bauträgers und sind bei einer nachhaltigen Projektentwicklung mit zu berücksichtigen.*
- *Der Gestaltungsbeirat hängt vom Vorsitzenden ab. Wenn nur aufgrund von Eitelkeiten entschieden wird, dann führt sich das Gremium ad absurdum. Kein Nachteil wäre eine Reduktion von Architekten (dem gestalterischen Element) und die Implementierung von Experten, die dem „Wohnen“ verpflichtet sind.*
- *Die Kosten für Planer und Fachplaner dürfen nicht weiter aufgebläht werden. Der GBR leistet grundsätzlich gute Arbeit. Die Arbeit bzw. das Verfahren sind jedoch nicht objektiv nachvollziehbar und werden sehr autoritär, professoral dogmatisch gehandhabt.*
- *Ich bin im Gegensatz zu manchen meiner Kollegen durchaus ein Anhänger und Befürworter des Gestaltungsbeirats. Es ist zwar nicht immer angenehm und bringt manchmal auch Verzögerungen mit sich. Aber: Bei vielen Diskussionen mit dem Gestaltungsbeirat sowie auch bei von ihm geäußerten Änderungsvorschlägen muss ich anerkennend sagen, dass sie sich positiv auf das Projekt ausgewirkt haben und ich in der Regel die Debatten im Beirat befruchtend und meist auch wertschätzend empfunden habe. Auch wenn dies eine Wiedervorlage oder Überarbeitung bedeutet hat. Die Qualität des Gestaltungsbeirats hängt aber von der Qualität und der Persönlichkeit seiner einzelnen Mitglieder ab. Wir hatten auch Vorsitzende bzw. manche Mitglieder, welche ich weniger geschätzt habe. Ich möchte aber betonen, dass dies Einzelfälle waren. Positiv möchte ich anmerken, dass in den letzten Jahren mehr Augenmerk auf die Qualität der Außenräume*



gelegt wird. Wir stecken hohe finanzielle Mittel in die Baukörper und legen Wert auf gute Architektur. So manche Wohnanlage hat aber durch die stiefmütterliche Behandlung der Außen- und Grünanlagen enorm gelitten. Leider habe auch ich in meinem Unternehmen solche Beispiele und ich ärgere mich noch heute. Zumindest ein Mitglied des Gestaltungsbeirats sollte also auch Grünraumplaner bzw. -planerin sein. Aufgrund der eher überschaubaren Größenordnung in einer Stadt wie Salzburg ist aus meiner Sicht kein Städteplaner notwendig. Die Qualität und Ausbildung der Beiratsmitglieder macht dies zudem auch nicht nötig. Zudem denke ich, dass ein Sozialwissenschaftler nicht unbedingt zu einem beurteilenden Gremium eines Gestaltungsbeirats gehört. Wobei ich durchaus der Meinung bin, dass der sozialwissenschaftliche Aspekt zukünftig stärker zu beleuchten sein wird, aber an anderer Stelle.

- Grundsätzlich eine gute Einrichtung, allerdings wäre in der Entscheidungsfindung mehr Verständnis für faktische Zwänge notwendig. Eine Abstimmung Land-Stadt fehlt total, WBF scheint für den Gestaltungsbeirat nicht existent.

2.4 Es gibt eine Stadtplanung, die von einem politischen Ressort der Stadt geleitet wird. Sind Sie der Meinung, dass die Inhalte dieser Stadtplanung auch mit anderen politischen Stadtplanungsabsichten abgestimmt sind, oder wo sehen Sie eine Möglichkeit der besseren Abgleichung aller politischen Interessen in der Stadtplanung?

- Grundsätzlich gut abgestimmt. Es ist zu beobachten, dass in der Stadtplanung politisch oft Einzelinteressen (wohnversorgte Nachbarn) einen zu hohen Stellenwert gegenüber der allgemeinen Interessen (Schaffung von Wohnraum) haben.
- Da heute politische mit parteipolitischen Interessen verwechselt werden, ist in der aktuellen Situation überhaupt kein (partei)politischer Einfluss gut.
- N/A
- Dies kann ich nur begrenzt beurteilen. Grundsätzlich glaube ich aber, dass die Planungsabteilung mit dem politisch besetzten Planungsausschuss gut abge-

stimmt ist. Der Planungsstadtrat bringt sich sehr engagiert in die Meinungsbildung des Gestaltungsbeirats ein. Mich verwundert es aber dennoch, dass andere Entscheidungsträger, insbesondere Mitglieder des Planungsausschusses, diese Möglichkeit wenig bis überhaupt nicht nutzen.

- Politisch ist Parteidendenken absolut schädlich, aber ein demokratisches System beinhaltet das eben.

2.5 Sollte die Stadtplanung mehr offensive vorbereitende Stadtplanungsarbeit durchführen (z. B. Stadtentwicklungskonzepte), als primär auf konkrete Bauwerber zu reagieren? Wenn ja, was glauben Sie, wäre dazu notwendig?

- Am wesentlichsten dafür ist, dass, bevor mit einer Planungsabsicht begonnen wird, die Grundstücke gesichert werden. In der Vergangenheit war zu beobachten, dass eine Planungsabsicht der Stadt umgehend zu immensen Baulandpreissteigerungen im Gebiet führte.
- Übergeordnete Wettbewerbe als Grundlage für REK, Widmung und Bebauungspläne.
- Die Arbeit der Stadtplanung muss vordringlich auf die verbindliche Grundstücksicherung achten, ansonsten werden Liegenschaften durch die Arbeit der Stadtplanung veredelt, damit werden der spätere Kaufpreis bzw. die Kaufpreisvorstellung in die Höhe getrieben. D. h.: Stadtplanung erst, wenn Grundstücke zu konkreten Preisen verfügbar sind!
- Ich bin der Meinung, dass die Stadtplanung ihre Hausaufgaben hinsichtlich vorausschauender Stadtentwicklung gemacht hat. Ihr sind natürlich auch gewisse Grenzen gesetzt.
- Nein, es ist jetzt oft schon zu viel, welche städtebaulichen Forderungen gegeben sind

2.6 Werden in der Stadt Salzburg aus Ihrer Sicht oft projektbezogene Qualitätskriterien (z. B. Wettbewerbsverfahren), die rechtlich nicht klar definiert sind, in der planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen? Wenn ja, in welchen öffentlichen oder medialen Ereignissen war dies ersichtlich?

- *Eine gewisse Freiheit im Wettbewerbsverfahren muss gegeben sein, um verschiedene Interessen zu berücksichtigen.*
- *Sehr oft, vor allem bei Großprojekten.*
- *?*
- *Dieser Meinung bin ich nicht. Ich bin Anhänger einer projektbezogenen Beurteilung. Selbstverständlich unter der Voraussetzung, dass diese von Fachleuten nach nachvollziehbaren Kriterien und im konstruktiven Dialog mit dem Bauwerber erfolgt.*
- *Der Drang nach alternativen Verfahren ist oft nicht ganz nachvollziehbar und erzielt keine wirklich erkennbar besseren Ergebnisse.*

2.7 Gibt es für Sie in der Abwicklung der Wohnbauprojekte zu viel Bürokratie? Dauert die Planungsbegutachtung zu lange, wer oder was dauert zu lange oder ist diese oft gehörte Aussage unbegründet?

- *Wenn eine gewisse Qualität (Effizienz und Architektur) umgesetzt wird, ist auch meist die Planungsbegutachtung im überschaubaren Rahmen. Meist liegt es daran, dass Beharrlichkeitszustände der Architekten die Diskussion mit der Stadtplanung erschweren. Bei den Gestaltungsbeiratsterminen ist anzumerken, dass diese öfter stattfinden sollten.*
- *Moderat, die Genehmigungsaufgaben bzw. bautechnischen Randbedingungen sind eher das Übel.*

- Grundsätzlich liefert die Stadtplanung und Baubehörde (d. h. deren Mitarbeiter) eine sehr professionelle Betreuung auf Grundlage einer sehr hohen Fachkompetenz.
- Meist sind die Mitarbeiter der Planungsabteilung bzw. Baubehörde sehr bemüht und lösungsorientiert. Die „Gutachteritis“ nimmt allerdings überhand.
- Grundsätzlich ist die Baubehörde zu loben und die Abarbeitung der Auflagen im Umwidmungsverfahren äußerst schwierig.

## 2.8 Sollte die Stadt für den geförderten Wohnbau dichter und höher bauen und wenn ja, in welchen Stadtteilen?

- Ja, nicht stadtteilbezogen, sondern mikrostandortbezogen.
- Ja, Bahnhof, Lehen, Itzling, Schallmoos, Gnigl, Maxglan, teils Liefering, Alpenstraße.
- Das darf kein Privileg des geförderten Wohnbaus sein.
- Siehe Punkt 2.1.
- Nein, nur in Form von gutem Städtebau sollte das möglich sein, aber Aufgabe eines Wettbewerbs sein.

## 2.9 Sind die politischen Vorgaben für den geförderten Wohnbau in der Stadt ausreichend oder zu viel? Welche Erwartungen setzen Sie in die Politik?

- Der Anteil des geförderten Mietwohnbaus ist für eine ausgeglichene Sozialstruktur zu hoch. Des Weiteren führt es zu einer künstlichen Verknappung im Eigentumswohnbau und zu enormen Preissteigerungen.
- Moderat. Mietförderungsmodell für gewerbliche Bauträger ist unattraktiv und sollte abgeändert werden, wenn es politischer Wille ist, dass Mietwohnbau nicht nur von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wird.
- Von welchen Vorgaben ist die Rede?

- *Die Vorgaben sind ausreichend. Ich erwarte, dass die Politik auch künftighin bei ihrem Beschluss bleibt, bei Um- oder Neuwidmungen mindestens 75 Prozent dem geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Der Mix 25 Prozent Eigentumswohnungen, 25 Prozent Wohnungen mit Kaufoption und 50 Prozent geförderte Mietwohnungen ist im Sinne einer sozialen Mischung unbedingt zu unterstützen. Auch wenn sich die Mehrheiten im Gemeinderat einmal ändern sollten, erwarte ich mir, dass man diesen vernünftigen Weg weitergeht.*
- *Wie bereits beschrieben, ist der Detaillierungsgrad mit Strauch und Blumenangabe schon zu hoch und zu detailliert.*

2.10 Das Regionalprogramm REP der Stadt Salzburg 2007 sieht Entwicklungsachsen (z. B. Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, Linzer Bundesstraße) in der Stadt vor. Soll dort auch der geförderte Wohnbau forciert werden und wenn ja, warum?

- *Es hängt immer vom Mix ab und nicht von der Region.*
- *Teils, nicht im lärmintensiven Bereich. Wege zwischen Wohnen und Arbeit würden reduziert.*
- *Bevor man forciert, sollte man durch aktive, offensive Grundstückspolitik für die tatsächliche Verfügbarkeit von Grundstücken sorgen, anstatt sich über Achsen zu unterhalten.*
- *Eine grundsätzliche Aussage kann ich dazu nicht treffen. In der zweiten Reihe sicherlich. Direkt an den Hauptverkehrsadern gelegene Grundstücke müssen einzeln geprüft werden. Insbesondere ob eine Lärmabschottung vernünftig möglich und machbar ist.*
- *Entwicklungsachsen haben den bitteren Beigeschmack, dass meistens eine Beeinträchtigung damit einhergeht. Ich sehe Achsen nicht zwingend als Vorteil.*

### 3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung

#### 3.1 Was sind für Sie die wichtigsten Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau?

- *Energie, Mobilität, Soziologie, Außenraum, Gesamtbild.*
- *Leistbares Wohnen bei hoher Qualität.*
- *Preis, Lage, Grundrissqualität und Freiraumqualität.*
- *Vernünftige Grundrisse. Helle und freundliche Wohnräume mit privatem Außenraum. Gut gestaltete öffentliche und halböffentliche Bereiche. Sämtliche Grünflächen mit Privatgärten aufzufüllen und den Rest als Parkfläche zu nutzen ist für mich keine Qualität.*
- *Da unterscheidet sich der soziale Wohnbau nicht von gewerblicher Infrastruktur, Besonnung, Lärm usw. Alle Faktoren tragen zum Wohlfühlen bei.*

#### 3.2 Ist die neue Wohnbauförderung (2015) für die Neubauaktivitäten des geförderten Wohnbaus eine Verbesserung oder eine Verschlechterung?

- *Grundsätzlich eine Verbesserung, da auch gewerbliche Bauträger geförderte Mietwohnungen umsetzen können. Die zuletzt stattgefundene Reduktion der Direktzuschüsse erschwert leider die Umsetzung neuer Projekte.*
- *Neutral.*
- *Das werden die nächsten zwei Jahre zeigen.*
- *Sowohl als auch. Bei derzeitiger Zinslage funktioniert die Finanzierung. Sollten die Zinsen steigen, besteht akuter Handlungsbedarf. Nicht rückzahlbare Zuschüsse bei der Eigentumsförderung sind für die Bauträger super, die Wohnungen verkaufen sich so gut wie schon lange nicht. Aber die Preise steigen. Der Käufer meint nur, er habe eine ordentliche Summe Bargeld bekommen. In Wirklichkeit*

landet dieses Geld aber durch die in die Höhe getriebenen Preise bei den Bau-trägern. Als Bürger wünsche ich mir ein nachhaltigeres System mit rückzahlbaren Zuschüssen. Denn die rückfließenden Mittel können dann wieder den nächsten zugutekommen. Hinzu kommt, dass bei einem System mit rückzahlbaren Zu-schüssen jene Förderungsnehmer wegfallen, welche sich ihre Wohnung bar leis-ten können. Ja, auch diese gibt es.

- Wirtschaftlich ist ein Darlehen einem verlorenen Zuschuss natürlich nicht gleich-zusetzen.

### 3.3 Gibt es in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Bauunternehmen des geförderten Wohnbaus wesentliche Probleme?

- Nein.
- Nein.
- Nein.
- Ich kann mich über eine mangelnde oder schlechte Zusammenarbeit nicht be-klagen. In den allermeisten Fällen hat man es mit lösungsorientierten und enga-gierten Mitarbeitern zu tun.
- Nein, außer dass es sehr knapp hergeht in Erwartung einer hohen Qualität.

### 3.4 Sollten Wohnbauvorhaben in der Stadt besser vorbereitet werden und wenn ja, durch wen soll das erfolgen?

- Das Wesentlichste sind mittlerweile überzogene Nachbarinteressen. Hier sollte seitens der Politik und der Stadtplanung klargestellt werden, dass Stadtplanung allgemeine, aber nicht Einzelinteressen berücksichtigen kann.
- Keine Meinung, nicht noch mehr Bürokratie ...
- Ich sehe keinen vermehrten Bedarf.

- *Es liegt schon auch an den Unternehmen, wie sie ihre Bauvorhaben aufbereiten. Vorgespräche und frühzeitige Abstimmungen mit dem Amt lohnen sich immer.*
- *Gemeinwohl beinhaltet meist subjektive Einzelinteressen, Bürgerinfo gibt es ausreichend, und wenn nicht, leicht darstellbar.*

### 3.5 Sind die Wohnbauförderungssätze (Sockelsatz und Förderpunkte) für die Umsetzung des geförderten Wohnbaus noch ausreichend?

- *Siehe Punkt 3.2.*
- *Wenn wirtschaftlich geplant wird (Kubatur, Ausstattung, Fensterflächen ...), dann kann die Förderung knapp erreicht werden.*
- *Ja.*
- *Knapp ja. Es ist nur schade, dass nicht all jene Mittel, die dem Wohnbau zustehen, auch für den Wohnbau eingesetzt werden. Das Land bekommt vom Bund aus den ehemaligen Zweckzuschüssen (Wohnbauförderungsbeitrag der Arbeitnehmer und Arbeitgeber) jährlich 112,5 Millionen Euro. Gemeinsam mit den Rückflüssen aus den Wohnbauförderungsdarlehen von rund. 100 Millionen Euro jährlich stehen somit insgesamt 210 Millionen Euro aus Wohnbaugeldern zur Verfügung. Das Budget wurde jedoch auf 140 Millionen gekürzt. Würde man zudem in der Eigentumsförderung ebenfalls auf rückzahlbare Zuschüsse umsteigen, wäre der Mitnahmeeffekt von Barzahlern weg. Dann könnten diese Mittel jenen zugutekommen, welche es auch brauchen.*
- *Nur mehr sehr geringer Förderwert im Niedrigzinsumfeld.*

### 3.6 Sollten die Architektur- und die Freiraumqualität ähnlich der Energiepunkte der Wohnbauförderung durch finanzielle Zusatzförderungen gestärkt werden?

- *Ist ein guter und interessanter Ansatz, wegen der Subjektivität in der Beurteilung jedoch eine Herausforderung.*



- *Architekturqualität – ich lege mehr Wert auf Wohnqualität, daher nein. Freiraumqualität – hängt unmittelbarer mit Wohnqualität zusammen, daher ja.*
- *Finanzielle Zusatzförderung führt 1:1 zu einem höheren Baupreis, d. h. höhere Miete.*
- *Gute Architektur muss nicht unbedingt teuer sein. Es wird schwierig sein, ein Gremium einzurichten, welches über die Architektur- und Freiraumqualität befindet.*
- *Nein, es sollte einfach gut geplant werden, ohne alles regeln zu wollen, sonst Verlust der Planungsindividualität.*

### 3.7 Sind Architekturwettbewerbe in der Stadt Salzburg eine Behinderung oder eine Qualitätssicherung?

- *Ab einer gewissen Projektgröße eine Qualitätssicherung.*
- *Im Einzelfall verschieden, überwiegend eine Qualitätssicherung.*
- *Meist Qualitätssicherung.*
- *Grundsätzlich sehe ich Architekturwettbewerbe positiv und habe in der Regel damit gute Erfahrungen. Allerdings mit gewissen Einschränkungen. Ein Wettbewerb ist nicht sehr günstig durchzuführen, weder für die planenden Architekten noch für die Bauträger selbst. Wir reden hier allein auf Bauträgerseite von 100.000 bis 120.000 Euro. Daher eignet es sich nur für Bauvorhaben ab einer gewissen Größenordnung. Auch ein geladener Wettbewerb ist nicht viel günstiger. Aufgrund der begrenzten Anzahl von Teilnehmern in der Vergangenheit werden wir keinen offenen, aber auf Salzburg beschränkten Wettbewerb mehr durchführen. Entweder er ist österreichweit offen oder wir führen einen geladenen Wettbewerb durch.*
- *Qualitätsverbessernd.*

3.8 Wird ein Wohnbauprojekt von einer Wettbewerbsjury ausgewählt, soll es möglich sein, dass das Projekt anschließend im Zuge der Betreuung durch den Gestaltungsbeirat von diesem geändert wird (Doppelbegutachtung)?

- *Gewisse Abänderung sind immer erforderlich (Effizienzgründe etc.). Dies funktioniert gut in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat.*
- *Nein.*
- *Nein, bitte nicht!*
- *Ich habe die Vorgehensweise, dass ein Gestaltungsbeirat in der Wettbewerbsjury vertreten ist, immer befürwortet. Dass dies aus populistischen Gründen geändert wurde, kann ich nicht ganz verstehen. Ich bin aber der Meinung, dass das ausgewählte Projekt in der Weiterbearbeitung weiter vom Gestaltungsbeirat begleitet werden sollte. In vielen Fällen sind die Projekte später nicht mehr als das Siegerprojekt erkennbar. Teilweise gibt es triftige Gründe dafür, dann kann man dies auch im Gestaltungsbeirat vertreten. Gibt es aber keine guten Gründe dafür, dient der Gestaltungsbeirat auch der Qualitätssicherung.*
- *Nein, ein Mitglied vertritt den Gestaltungsbeirat und dann gibt es noch einen Diskurs, aber keine wesentliche Änderung.*

3.9 Werden die realisierten geförderten Wohnbauten nachträglich ausreichend dokumentiert und öffentlich diskutiert?

- *Ja.*
- *Technisch umfassend dokumentiert. Städtebaulich und soziologisch nicht bekannt.*
- *Ja.*
- *Dies kann ich nicht wirklich beurteilen.*
- *Das sind ja keine Kulturdenkmäler und für besondere Projekte hat es noch Platz.*

### 3.10 Sind die Gesamtkosten der Herstellung der einzelnen geförderten Wohnbauprojekte hinreichend öffentlich transparent?

- *Leider werden die Baukosten bei jedem öffentlichen Vergleich meist falsch verglichen.*
- *In der Schnittstelle Auftraggeber-Auftragnehmer ja, in der Schnittstelle Gemeinnützige AG-Land keine Kenntnisse.*
- *Soweit das realistisch gefordert werden kann, ja.*
- *Soweit es sich um geförderte Mietobjekte handelt, sind die Kosten mit dem Förderungsgeber exakt abzurechnen. Insofern liegen sie auf. Dass natürlich Baukosten auch immer ein öffentliches Thema sind, ist klar. Die Diskussion darüber zu führen ist schwierig. Seitens eines Bauträgers, welcher sich für einen Teil der Bevölkerung verantwortlich sieht, der sich seinen Lebensunterhalt genau einteilen muss, muss ich natürlich auch immer kostenbewusst vorgehen und dies auch nach außen vertreten. Ich will mich bei diesen Diskussionen aber auch nicht immer in das Eck des „Kostenoptimierers“ stellen lassen. Genauso wenig wie die planenden Architekten, dass ihnen die Baukosten egal wären. Leider gleiten viele dieser Diskussionen in diese Richtung ab.*
- *Ja, alles wird dem Land Salzburg auf den Cent genau übermittelt.*

### 3.11 Soll geförderter Wohnbau stärker mit Gewerbe und Arbeit gemischt werden oder weiter in definierten Zonen stattfinden?

- *Mixed-Use-Projekte sind je nach Mikrostandort absolut positiv zu sehen.*
- *Wieso nicht, das gehört zum urbanen Charakter.*
- *Kein Problem mit Durchmischung.*
- *Die Kombination Arbeit-Wohnen ist ein Thema der Zukunft. Nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt. Die Wohnbauförderung*

*hat darauf noch nicht reagiert. Eine Änderung befürworte ich ausdrücklich, sehe derzeit aber noch keine Bereitschaft dazu.*

- *Das Produkt wird nicht angenommen oder gebraucht!*

### 3.12 Soll es in den Wohnbauten eine stärkere Durchmischung ethnischer und/oder sozialer Randgruppen sowie eine stärkere Durchmischung der unterschiedlichsten Altersgruppen mit dem dazu passenden Wohnungsangebot geben?

- *Eine Durchmischung ist wichtig, wobei jedoch höchstes Augenmerk darauf zu legen ist, dass keine Konzentration von Randgruppen, wie sie in gewissen Siedlungen bereits vorherrscht, stattfindet.*
- *Ja, jedoch mit Augenmaß und begleitender Kontrolle.*
- *Ja, z. B. sollten in Lehen verstärkt Aigner und Morzger eingemischt werden.*
- *Eine Durchmischung ist sinnvoll, unbedingt zu befürworten und auch einzufordern. Daher wehre ich mich auch vehement gegen die auf den ersten Blick so einleuchtend klingende einkommensabhängige Miete. Einerseits wird propagiert, dass sich „Leistung wieder lohnen muss“ und andererseits soll ein Mieter, welcher zumindest bei Bezug förderungswürdig war, bei steigendem Einkommen neben höherer Sozialversicherung und höherer Einkommenssteuer auch noch mehr Miete zahlen. Warum soll in einer jungen Familie der zweite Partner wieder in die Arbeitswelt zurückkehren, wenn sie dann neben der Kinderbetreuung auch noch eine höhere Miete zahlen müssen und somit von dem Mehrverdienst kaum etwas übrig bleibt? Der soziale Frieden im Haus ist ebenfalls gefährdet, wenn ein Nachbar das Gefühl hat, die Kosten für seinen „arbeitsscheuen“ Kollegen von nebenan mitzutragen. Verzeihung, ich bin etwas vom Thema abgekommen, aber manche Diskussionen werden einfach auch zu oberflächlich geführt. Die stärkere Durchmischung jeder Art tut unserer Gesellschaft gut und ist wichtig.*
- *Durchmischung bedeutet sozialer Frieden, auch wenn es schwieriger zu bedienen ist.*

3.13 Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing u. Ä.) angeboten werden?

- *Ab einer gewissen Projektgröße absolut sinnvoll.*
- *Für die junge Generation ist Sharing okay, wieso nicht.*
- *Wer zahlt's denn?*
- *Es wäre wünschenswert, die Frage ist aber, wer übernimmt die dadurch entstehenden Kosten. Bei größeren Wohnanlagen – ich sehe das bei meinen Kollegen in Wien – ist es eine Notwendigkeit. Ich denke aber, dass die meisten, wenn auch nicht alle, der in Salzburg errichteten Wohnanlagen zu klein sind für eine groß angelegte Infrastruktur.*
- *Nein, das sind ausgewiesene Problempunkte, nur wenig eignet sich, z. B. Arzt funktioniert!*

3.14 Wie soll die Erdgeschoßzone in den innerstädtisch gelegenen geförderten Wohnbauten genutzt werden und was sehen Sie dabei praktisch oder zukunftsweisend umsetzbar?

- *Kann generell nicht beantwortet werden, ist projektbezogen auf den Mikrostandort zu beurteilen.*
- *Schwierig, Pop-up, Gewerbe, Ärzte bzw. Beauty, Sport ...*
- *Wenn marktkonform: gewerbliche Nutzung.*
- *Ist natürlich im Einzelfall zu entscheiden. Selbstkritisch betrachtet täte uns vielleicht manchmal etwas mehr Mut auch ganz gut. Ich finde es schade, dass im Zuge der Neubauten an der Ignaz-Harrer-Straße bzw. Rudolf-Biebl-Straße die EG-Zonen nicht sinnvoller genutzt werden.*
- *Gewerblich schwierig, wirtschaftlich nicht lebensfähig, Ärzte und Ähnliches ja, Zahnarzt und dergleichen.*

3.15 Soll die Vergabe der geförderten Wohnungen nur über das städtische Wohnungsamt erfolgen oder ist die Vergabe gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften beizubehalten? Haben Sie grundsätzlich andere Vorschläge zu diesem Thema?

- *Die gemeinsame Vergabe Stadt und Bauträger führt zu einer gewissen Ausgewogenheit.*
- *In einem gemeinsamen Gremium, da die Stadt ja finanziell auch nichts beiträgt.*
- *Wer die Vergabe macht, ist sekundär, die soziologische Struktur, die erreicht werden soll, ist das entscheidende Kriterium.*
- *Die gemischte Vergabe (50:50) zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Salzburg ist sinnvoll und soll aus verschiedenen Gründen beibehalten werden.*
- *Miteinander, aber Achtung, der, der vergibt, soll auch das wirtschaftliche Risiko mitübernehmen.*

3.16 Welche drei Wohnbauprojekte in der Stadt Salzburg der letzten fünf Jahre haben für Sie eine besondere Qualität und warum?

- *Kann nicht generell beantwortet werden, jedes einzelne Projekt, in dem neue, innovative Ideen umgesetzt wurden, haben für sich eine besondere Qualität und Aussage für die Zukunft.*
- *Freiraum Maxglan (Freiraum), Strubergasse Gswb (Architektur und Freiraum), Olivierstraße, Gswb, Myslik, Viktoria (Gesamtkonzept).*
- *Freiraum Maxglan, Grünraumqualität Olivierstraße, Vielfalt der Zielgruppen in integriertem Gesamtkonzept.*
- *Freiraum Maxglan: Die Qualität besteht in der Struktur der Freiflächen zwischen öffentlich und halböffentlich auf den Schollen, ebenso der Park als Übergang zur Panzerhalle. Rosa Zukunft: Das soziale Konzept des Mehrgenerationenwohnens.*

Die Betreuung vor Ort mit 30 Wochenstunden durch die Diakonie ist zeitlich nicht begrenzt, sondern auf Dauer. Die wissenschaftliche Begleitung in den ersten Jahren zeigt eine besonders hohe Wohnzufriedenheit. Schmiedkreuzstraße: Diese Anlage besticht, zumindest meiner bescheidenen Meinung nach, durch seine sehr ansprechende und zeitgemäße Architektursprache.

- Freiraum Gneis, Rosa Zukunft, Freiraum Taxham, das Wissen über die anderen ist nicht vollständig gegeben.

### 3.17 Wie beurteilen Sie die Großbauvorhaben Stadtwerkareals und Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne, noch in der Bauphase)?

- Die Bebauungsdichten sind für städtische Bauvorhaben eher zurückhaltend. Besser wäre, wesentlich dichter zu bauen und in Außenraum und Architekturqualität zu investieren. (eventuell künftig Dichtebonus für Freiraumqualität).
- Gut.
- Sehr positiv.
- Ich finde, dass das Stadtwerkareal unter seinem Wert geschlagen wird. Den doch sehr extremen Bruch in der Architektursprache zwischen dem gewerblichen und dem Wohnteil finde ich jedoch schade, er ist mir zu stark. Das an der Ignaz-Harrer-Straße befindliche Objekt hat zwei Seiten. Die Südseite finde ich sehr gelungen, es hat aber leider auch eine Rückseite mit nicht genutztem Potenzial – ist aber meine bescheidene Meinung. Zum Projekt Riedenburg will ich mich (noch) nicht äußern. Das Besondere erschließt sich mir jedoch noch nicht.
- Riedenburg scheint ein gutes Projekt zu werden.

### 3.18 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des individuellen Freiraums (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten etc.) bei der Wohnung?

- Eine sehr große.

- *Sehr groß.*
- *Sehr hohe Bedeutung.*
- *Für die Wohnqualität eine hohe Bedeutung. Aber aus Kostengründen in der späteren Betreuung bzw. um höhere Verkaufspreise bei den EG-Wohnungen zu erzielen, sämtliche Freiflächen als Privatgärten zuzuordnen wirkt sich negativ aus. Meist bleibt dann ein kleines Eck für die Sandkiste und Schaukel und Parkplätze übrig. Damit kann eine Wohnanlage enorm verlieren.*
- *Guter Städtebau beinhaltet genau das.*

**3.19 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des öffentlichen/halböffentlichen Freiraums (Hof, Grünflächen, Spielplätze) bei den Wohnungsbauten?**

- *N/A*
- *Oft wichtiger als die Architektur selbst.*
- *Sehr groß.*
- *Auch hohe Qualität.*
- *Wie bereits bei vorherigen Punkten angeführt, eine sehr hohe Wertigkeit. Wir werden künftighin auch noch besser darauf achten.*
- *Wie oben beschrieben, aber nicht überbewerten.*

**3.20 Wie wichtig ist für den geförderten Wohnbau die nahe Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr etc.)?**

- *Entscheidend.*
- *Sehr wichtig.*
- *Wichtig.*
- *Infrastruktur ist natürlich wichtig, ist bei innerstädtischen Bauvorhaben in der Regel aber auch gegeben und stellt uns somit vor keine größeren Probleme.*



- *Suggestivfrage, natürlich ja.*

#### 4. Allgemeines

##### 4.1 Was sind für Sie die dringlichsten Punkte für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus?

- *Die Grundstücksverfügbarkeit.*
- *Rollstuhlgerechtigkeit ist in der Anwendung bei 100 Prozent der Einheiten zu viel. Bauphysikalische Randbedingungen sind zu hoch.*
- *Grundstücksverfügbarkeit, Grundstücksverfügbarkeit und Grundstücksverfügbarkeit.*
- *1. Mobilisierung von Grundstücken 2. Mobilisierung von Grundstücken 3. Mobilisierung von Grundstücken. Sorry, aber es ist so. Es gibt mittlerweile fast nur mehr gewidmete und kleinere Restgrundstücke. Diese sind mangels Raumordnungsvertrags für den geförderten Wohnbau nicht erwerbbar. Darauf entstehen kleine, feine Wohnanlagen mit exorbitant hohen und für den Durchschnittsbürger nicht mehr „leistbaren“ Preisen. Neu zu widmende Flächen gibt es so gut wie kaum noch. Es wird darüber zu diskutieren sein.*
- *Grundstückssicherung, Ergänzung des Produktportfolios um freifinanzierte Miete und Wohnwertmiete und den Mietwohnbau und nicht Missbrauch für politische Zwecke.*

##### 4.2 Kennen Sie Kooperationsprojekte des geförderten Wohnbaus mit gewerblichen Bauträgern und warum, glauben Sie, erfolgen solche Verbindungen?

- *Die Verbindungen entstehen einerseits dadurch, dass das Know-how von Eigentum und Miete gemeinsam besser umgesetzt werden kann. Andererseits ist bei*

*Umwidmungsflächen ein entsprechender Anteil an geförderten Mietwohnungen erforderlich, welchen viele gewerbliche Bauträger nicht umsetzen möchten.*

- *Ganz einfach, weil hohe Anteile der Grundkosten vom gemeinnützigen zum gewerblichen Wohnbau verschoben werden. Dadurch explodieren in diesen Fällen die Eigentumspreise.*
- *Weil man größere Projekte auch gemeinsam machen kann.*
- *Diese Kooperationsprojekte gibt es und machen auch wir. Diese Verbindungen entstehen nicht freiwillig, sondern aus der Notwendigkeit heraus. Wenn ein gewerblicher Bauträger ein Grundstück erwirbt und eine Widmungsänderung benötigt bzw. eine höhere Bebauungsdichte begehrt, verlangt die Stadt Salzburg mittels Raumordnungsvertrag einen gewissen Anteil an geförderten Mietwohnungen. Da diese nicht den Renditeerwartungen der Bauträger entsprechen, treten sie an eine Wohnbaugenossenschaft heran, damit diese die Mietwohnungen errichtet. Dies ist der einzige und alleinige Grund. Auch wenn gemeinnützige Wohnbauunternehmen in streng begrenztem Rahmen auch Erträge erwirtschaften dürfen, unterliegen sie dennoch dem Kostendeckungsprinzip. Dass Teile unserer Wohnungen auch nicht mehr immer ganz billig sind, hat seine Ursachen. Dies ist aber wieder ein anderes Thema.*
- *Jetzt nicht mehr notwendig, da alle den Zugang haben, und das ist gut so, damit ist es fairer für alle, auch aus Sicht eines Gemeinnützigen. Die Leistungsfähigen sollen sich durchsetzen.*

#### **4.3 Werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch alternative Mobilitätskonzepte umgesetzt? Wenn nein, sollten sie das werden?**

- *Es werden mittlerweile bei allen größeren Wohnbauprojekten Mobilitätskonzepte umgesetzt.*
- *Manchmal, zukünftig im urbanen Raum unumgänglich.*
- *Werden umgesetzt, die Effizienz ist noch nicht wirklich erreicht.*

- *Bis zu einem gewissen Grad, ja.*
- *In der Rosa Zukunft wurde ein Carsharing-Modell ausprobiert und den Bewohnern wurde ein Elektrofahrzeug zur Verfügung gestellt. Leider wurde das nicht angenommen. Beim Freiraum Maxglan wurden den Bewohnern zum Bezug Jahreskarten für den Obus zur Verfügung gestellt. Manche der Karten wurden über Internetportale zum Kauf angeboten bzw. wurden diese, obwohl kostenlos, gar nicht abgeholt. Standard ist mittlerweile, dass bei den Tiefgaragenplätzen eine entsprechende Verrohrung für die Anschlussmöglichkeit einer Ladestation für ein E-Mobil vorgesehen ist. Beim Kendlerpark wird eine eingerichtet. Jeder neue Bewohner bekommt zum Bezug einen Fahrradrolley als Einstiegsgeschenk, damit er künftig auch größere Einkäufe per Rad erledigen kann.*
- *Ja, soweit die Bevölkerung bereit ist, dies anzunehmen.*

#### 4.4 Sehen Sie persönlich Grünanlagen (urban green) und Gewässer (urban blue) als wesentliche Planungsqualitäten oder in der Stadt eher als teuren Luxus an?

- *Die Grünanlagen im urbanen Raum sind maßgeblich für ein ausgewogenes Klima und werden immer mehr an Bedeutung bekommen.*
- *Wesentlich für Lebensqualität, aber auch zur Abkühlung der Städte.*
- *Das hat hohe, demokratische Qualität.*
- *Wie bereits oben ausgeführt, bringt ein qualitativer Außenraum enorme Lebensqualität. Bei guter Architektur kann es vernünftiger sein, die GFZ eher in der Höhe auszunutzen und dafür mehr und besseren Freiraum zu haben. Dies jedoch nur dann, wenn auch gewährleistet ist, dass diese „Mehrfäche“ auch einen Mehrwert hat. Beim Bauvorhaben Kendlerpark wird eine rund 1700 Quadratmeter große Grünlandfläche gemeinsam mit den zukünftigen Bewohnern gestaltet.*
- *Ja, mit Augenmaß, sicherlich notwendig, das ist Teil der Schönheit Salzburgs*

## 19.1.2 Fragebogen\_ Stadtplanung

### UMFRAGE ZUM SALZBURGER WOHNBAU \_ STADTPLANUNG

Fragenkatalog: Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Stadt Salzburg!

#### 1. Bauland, Grünland, Widmung

1.1 Wo soll der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg schwerpunktmäßig örtlich stattfinden? Wo soll Bauland für den geförderten Wohnbau generiert und folglich gebaut werden?

*So weit wie möglich in allen Bereichen der Stadt. Generiert werden kann nur dort, wo der Grundbesitzer auch „willig“ ist!*

1.2 Soll sich der Wohnbau der Stadt eher nach innen oder in Umlandgemeinden entwickeln?

*Es wird beides zwingend brauchen.*

1.3 Gibt es für den geförderten Wohnbau genügend Bauland? Und was soll für eine allfällig notwendige Mobilisierung von Bauland getan werden?

*Hinsichtlich der rechtlichen Möglichkeiten gibt es ausreichend geeignetes Bauland für die nächsten Jahrzehnte. Die aktuellen und zukünftigen Mobilisierungsmöglichkeiten setzen aber immer ein „Wolle“ des Grundbesitzers voraus.*

1.4 In welchen Stadtteilen Salzburgs sind in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig Wohnbauaktivitäten des geförderten Wohnbaus erfolgt?

*Wenn der geförderte Mietwohnungsbau gemeint ist, dann in Aigen, Liefering, Taxham, Lehen, Riedenburg.*

1.5 Wird im Süden der Stadt weniger geförderter Wohnbau errichtet und was könnten die Gründe dafür sein?

*Vor allem die Verfügbarkeit und die Größe der möglichen Flächen, teilweise auch die gesetzlichen Mindestdichten für den geförderten Mietwohnungsbau, die aus der Bestandssituation strukturell fachlich nicht darstellbar sind.*

1.6 Wie bekommt man in Salzburg Bauland für den geförderten Wohnbau?

*Wenn ein Grundbesitzer „etwas will“.*

1.7 Können der Grundstücksmarkt und die Grundstückspreise die Bedürfnisse für den geförderten Wohnbau decken?

*Derzeit schon.*

1.8 Wie sehen Sie die Grundstücksqualität des Markts für geförderten Wohnbau in Salzburg?

*Wenn es sich um raumordnungsfachliche Kriterien handelt, dann gut.*

### 1.9 Soll an stark befahrenen Verkehrswegen (z. B. Bahn, Flughafen, Hauptstraßen) geförderter Wohnbau errichtet werden?

*Selbstverständlich, wenn Mindestabstände (insb. Flughafen) eingehalten werden und technische/gebäudespezifische Maßnahmen die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ermöglichen.*

### 1.10 Nach welchen Kriterien wird Bauland für den geförderten Wohnbau erworben und wie sehen Sie in der Stadt Salzburg die Umwidmung von Gewerbegebieten in Bauland für den geförderten Wohnbau?

*Die Stadt erwirbt derzeit nichts, die Bauträger schlicht nach Verfügbarkeit. Die Umwidmung von Gewerbegebieten (Ausnahme Gewerbeschwerpunkte) ist ein legitimer Vorgang, wenn die raumordnungsfachlichen Kriterien eingehalten werden können und eine Mischstruktur erreicht werden kann (der überwiegende Teil der Arbeitsplätze in der Stadt befindet sich in Wohngebietskategorien).*

## 2. Stadtplanung

### 2.1 Die Bebauungspläne der Stadt orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben stark an der angrenzenden Stadtstruktur und den Interessen der Bewohner vor Ort. Sollen die Gebäudedichten (GFZ, Bruttogeschosßfläche) und Bauhöhen für den geförderten Wohnbau tendenziell höhergeschraubt werden?

*Je nach Größe des Grundstücks und des zu erwartenden strukturellen Umbruch der Umgebung ist eine Erhöhung der Dichte zu prüfen.*

2.2 Die Grünlanddeklaration ist seit 2008 gesetzlich verankert. Finden Sie diese strenge gesetzliche Verankerung richtig oder nur teilweise oder mit Vorbehalten?

*Ausgezeichnet, da ansonsten keine Innenentwicklung stattfinden würde. Auch hinsichtlich der Lebensqualität der Stadt hat die Deklaration eine hohe Wirkung.*

2.3 Leistet der Gestaltungsbeirat in der Beurteilung des geförderten Wohnbaus gute Arbeit? Wenn nein, was könnte Ihrer Meinung nach verbessert werden? Sollten zur Beurteilung von Wohnbauprojekten neben Architekten und Grünraumplanern auch Stadtplaner und Sozialwissenschaftler herangezogen werden?

*Der GBR ist Ortsbild-Sachverständiger und leistet gute Arbeit, weitere Disziplinen werden seitens des Magistrats ausgebildet (z. B. Stadtplanung, Sozialplanung).*

2.4 Es gibt eine Stadtplanung, die von einem politischen Ressort der Stadt geleitet wird. Sind Sie der Meinung, dass die Inhalte dieser Stadtplanung auch mit anderen politischen Stadtplanungsabsichten abgestimmt sind, oder wo sehen Sie eine Möglichkeit der besseren Abgleichung aller politischen Interessen in der Stadtplanung?

*Dieser inhaltliche wie politische Abgleich fand bisher immer im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts sehr umfangreich statt.*

2.5 Sollte die Stadtplanung mehr offensive vorbereitende Stadtplanungsarbeit durchführen (z. B. Stadtentwicklungskonzepte), als primär auf konkrete Bauwerber zu reagieren? Wenn ja, was glauben Sie, wäre dazu notwendig?

*Ja, aber nach rund 50 Prozent Personaleinsparung in den letzten 15 Jahren gibt es hierzu keinerlei Reserven.*

2.6 Werden in der Stadt Salzburg aus Ihrer Sicht oft projektbezogene Qualitätskriterien (z. B. Wettbewerbsverfahren), die rechtlich nicht klar definiert sind, in der planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen? Wenn ja, in welchen öffentlichen oder medialen Ereignissen war dies ersichtlich?

N/A

2.7 Gibt es für Sie in der Abwicklung der Wohnbauprojekte zu viel Bürokratie? Dauert die Planungsbegutachtung zu lange, wer oder was dauert zu lange oder ist diese oft gehörte Aussage unbegründet?

*Die Dauer der Verfahren richtet sich nach den Prüfkriterien der gesetzlichen Vorgaben und den vorhandenen Personalressourcen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass diese Dauer deutlich stärker durch externe Einflussfaktoren (Bauträger/Architekt/Nachbarschaft/Qualität der Einreichunterlagen) bestimmt wird als durch interne.*

2.8 Sollte die Stadt für den geförderten Wohnbau dichter und höher bauen und wenn ja, in welchen Stadtteilen?

*Generell ist das mögliche Dichteniveau in der Stadt bei Weitem noch nicht ausgeschöpft, im Sinne der notwendigen Innenentwicklung und der Infrastrukturen wird aber auch generell – und nicht stadtteilbezogen – über die geltenden Dichteniveaus zu diskutieren sein.*

2.9 Sind die politischen Vorgaben für den geförderten Wohnbau in der Stadt ausreichend oder zu viel? Welche Erwartungen setzen Sie in die Politik?

*Welche politischen Vorgaben? Miete oder Eigentum?*



2.10 Das Regionalprogramm REP der Stadt Salzburg 2007 sieht Entwicklungsachsen (z. B. Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, Linzer Bundesstraße) in der Stadt vor. Soll dort auch der geförderte Wohnbau forciert werden und wenn ja, warum?

*Siehe Punkt 1.9.*

*3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung*

3.1 Was sind für Sie die wichtigsten Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau?

*Siehe REK!*

3.2 Ist die neue Wohnbauförderung (2015) für die Neubauaktivitäten des geförderten Wohnbaus eine Verbesserung oder eine Verschlechterung?

*Eine Verschlechterung, da es eine deutliche Verschiebung zwischen Miete und Eigentum gegeben hat, der Begünstigtenkreis deutlich erweitert (soziale Treffsicherheit?) und wichtige Nebenthemen (z. B. Gemeinschaftsräume, Freiflächen, Architekturverfahren etc.) bagatellisiert wurden. Auch das Thema Sanierungen müsste viel gewichtiger berücksichtigt werden.*

3.3 Gibt es in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Bauunternehmen des geförderten Wohnbaus wesentliche Probleme?

*Nein.*

3.4 Sollten Wohnbauvorhaben in der Stadt besser vorbereitet werden und wenn ja, durch wen soll das erfolgen?

*Im Rahmen von Architekturverfahren ist die Qualität der Vorprüfung in vielen Fällen verbesserungswürdig. Auch die Qualität und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen.*

3.5 Sind die Wohnbauförderungssätze (Sockelsatz und Förderpunkte) für die Umsetzung des geförderten Wohnbaus noch ausreichend?

*Noch.*

3.6 Sollten die Architektur- und die Freiraumqualität ähnlich der Energiepunkte der Wohnbauförderung durch finanzielle Zusatzförderungen gestärkt werden?

*Unbedingt.*

3.7 Sind Architekturwettbewerbe in der Stadt Salzburg eine Behinderung oder eine Qualitätssicherung?

*Im Regelfall Qualitätssicherung.*

3.8 Wird ein Wohnbauprojekt von einer Wettbewerbsjury ausgewählt, soll es möglich sein, dass das Projekt anschließend im Zuge der Betreuung durch den Gestaltungsbeirat von diesem geändert wird (Doppelbegutachtung)?

*Ja, da im Rahmen von Wettbewerben eine entsprechende Baureife der Entwürfe allermeistens nicht gegeben ist.*

3.9 Werden die realisierten geförderten Wohnbauten nachträglich ausreichend dokumentiert und öffentlich diskutiert?

*Nur ansatzweise.*

3.10 Sind die Gesamtkosten der Herstellung der einzelnen geförderten Wohnbauprojekte hinreichend öffentlich transparent?

*Mir nicht bekannt, wohl aber der Wohnbauförderungsstelle?*

3.11 Soll geförderter Wohnbau stärker mit Gewerbe und Arbeit gemischt werden oder weiter in definierten Zonen stattfinden?

*Mischung ist ein Gebot der Stunde.*

3.12 Soll es in den Wohnbauten eine stärkere Durchmischung ethnischer und/oder sozialer Randgruppen sowie eine stärkere Durchmischung der unterschiedlichsten Altersgruppen mit dem dazu passenden Wohnungsangebot geben?

*Grundsätzlich sinnvoll.*

3.13 Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing u. Ä.) angeboten werden?

*Ja.*

3.14 Wie soll die Erdgeschoßzone in den innerstädtisch gelegenen geförderten Wohnbauten genutzt werden und was sehen Sie dabei praktisch oder zukunftsweisend umsetzbar?

*Klarerweise belebt (siehe Punkt 3.11.) und nicht nur Müll- und Radabstellflächen.*

3.15 Soll die Vergabe der geförderten Wohnungen nur über das städtische Wohnungsamt erfolgen oder ist die Vergabe gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften beizubehalten? Haben Sie grundsätzlich andere Vorschläge zu diesem Thema?

*Bei geförderten Mietwohnungen funktioniert das in Innsbruck seit Jahren gut.*

3.16 Welche drei Wohnbauprojekte in der Stadt Salzburg der letzten fünf Jahre haben für Sie eine besondere Qualität und warum?

*Stadtwerkareal (Nutzungsmischung), Saalachstraße (Architektur- und Freiraumqualität, unterschiedliche Wohnungstypen), Aglassingerstraße (Lärmschutz durch Wohnungsgrundrisse optimal gelöst).*

3.17 Wie beurteilen Sie die Großbauvorhaben Stadtwerkareals und Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne, noch in der Bauphase)?

*Positiv.*

3.18 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des individuellen Freiraums (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten etc.) bei der Wohnung?

*Sehr hohe Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit der Innenentwicklung.*

3.19 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des öffentlichen/halböffentlichen Freiraums (Hof, Grünflächen, Spielplätze) bei den Wohnungsbauten?

*Sehr hohe Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit der Innenentwicklung.*

3.20 Wie wichtig ist für den geförderten Wohnbau die nahe Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr etc.)?

*Sehr wichtig.*

#### 4. Allgemeines

4.1 Was sind für Sie die dringlichsten Punkte für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus?

*Steigerung der Nutzungsbereitschaft der Grundbesitzer zu leistbaren Preisen, Verbesserung der Wohnbauförderung im oben dargestellten Sinne.*

4.2 Kennen Sie Kooperationsprojekte des geförderten Wohnbaus mit gewerblichen Bauträgern und warum, glauben Sie, erfolgen solche Verbindungen?

*Hillebrand/Gswb, Zweckgemeinschaften.*

4.3 Werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch alternative Mobilitätskonzepte umgesetzt? Wenn nein, sollten sie das werden?

*Ja, Erfahrungswerte sind aber noch zu gering.*

4.4 Sehen Sie persönlich Grünanlagen (urban green) und Gewässer (urban blue) als wesentliche Planungsqualitäten oder in der Stadt eher als teuren Luxus an?

*Wesentlich.*

### 19.1.3 Fragebogen\_ Architekten

#### UMFRAGE ZUM SALZBURGER WOHNBAU \_ ARCHITEKTEN

Fragenkatalog: Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Stadt Salzburg!

#### 1. Bauland, Grünland, Widmung

1.1 Wo soll der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg schwerpunktmäßig örtlich stattfinden? Wo soll Bauland für den geförderten Wohnbau generiert und folglich gebaut werden?

- *Wohnbau muss strategisch verortet werden, die städtebaulichen Zusammenhänge und Potenziale müssen erkannt werden. Somit ist innerstädtische Umnutzung und Nachverdichtung von Bedeutung. Im Umland sind strategisch verkehrerschlossene Gebiete wichtig, um Entlastung beim motorisierten Verkehr und zugleich Gewinne im öffentlichen Verkehr zu schaffen.*
- *Überall in der Stadt: geförderter Wohnbau ist keine Kategorie für Bebauung/ Gebäude, geförderter Wohnbau ist eine Finanzierungsmöglichkeit für die zur Zurverfügungstellung von Wohnraum. Keinesfalls ist die Förderung da, um Baulandmaximierung zu betreiben.*
- *Keine Zonierung, sondern über Gesamtstadt verteilt im Sinne der Integrationskraft vergangener Epochen der europäischen Stadt.*
- *Ressourcenbedingt: Nachverdichtung, Umwidmung bzw. gemischte Nutzung in Gewerbegebieten und anders genutzten Flächen.*
- *Nicht in der Grünlanddeklaration.*
- *An den öffentlichen Verkehrsknotenpunkten bzw. nahe an den diversen Stadtteilzentren. „Frequenzbringer“.*

- *Wenn man von den derzeitigen schwerpunktmäßigen Entwicklungen (Lehen, Ignaz-Harrer-Straße ...) absieht, könnten Alpenstraße und Moosstraße künftige Entwicklungsachsen darstellen, die jedoch völlig unterschiedliche Konzepte benötigen würden (Alpenstraße, Nachverdichtung und Umformung von Nachkriegsstrukturen, Moosstraße teilweise noch landwirtschaftliche Nutzungen).*

### 1.2 Soll sich der Wohnbau der Stadt eher nach innen oder in Umlandgemeinden entwickeln?

- *Beides.*
- *Die Stadt soll auf ein Maß verdichtet werden, das auf einen politischen und gesellschaftlichen Konsens aufbaut. Dazu braucht es Größenfestlegungen, wie groß und wie dicht die Stadt sein soll. Umlandgemeinden sind wie Subzentren mit eigenem Charakter. Die verkehrstechnische Anbindung muss optimiert sein.*
- *Siehe Punkt 1.1.*
- *Nach innen, geeignete (verkehrsangebundene/anzubindende) Flächen in Umlandgemeinden mittels Raumordnung bereitstellen (Negativbeispiel: Rainerkaserne).*
- *Nach innen.*
- *Nach innen, jedoch nicht unbedingt Altstadt, Stärkung der diversen Stadtteilzentren durch Mischnutzung.*
- *Soll sich in der Stadt Salzburg entwickeln, Orte mit Schnellbahnanbindung sollten eventuell evaluiert werden).*

### 1.3 Gibt es für den geförderten Wohnbau genügend Bauland? Und was soll für eine allfällig notwendige Mobilisierung von Bauland getan werden?

- *N/A*



- *Siehe Punkt 1.2. Zuerst müssen Dichte und Größe festgelegt werden, z. B. 180.000 Bewohner oder 80.000 WE.*
- *Nein, es sind 33 Prozent der Baulandreserven anteilig je Parzelle für Urban-Sozial zu widmen, siehe Widmungsabsichten Deutschland. Generell soll es aber keine „Wohnwidmungen“ mehr geben, sondern die Widmung „Urbanität“. Diese ist vergleichbar mit der sogenannten Kernwidmung in Altstädten, wobei hier eine prozentuelle Verteilung in gewerbliche Sockelnutzungen (15 bis 20 Prozent) und Wohn-Office-Nutzungen (80 bis 85 Prozent) vorzugeben wäre.*
- *Nein; Vertragsraumordnung, siehe auch Punkt 1.*
- *Durch Eingemeindungen.*
- *Genügend Bauland vorhanden! Nachverdichtung; Überbauung von Fachmarktzentren usw.*
- *Über Hybridkonzepte (z. B. Supermärkte, Einkaufsmärkte und Büros mit Wohnbau kombinieren) könnten Baulandreserven besser ausgeschöpft werden. Umwidmungen von Grünland sollten nur im Einzelfall an strategischen Punkten und nur auf Basis eines echten städtebaulichen Konzepts erfolgen.*

#### 1.4 In welchen Stadtteilen Salzburgs sind in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig Wohnbauaktivitäten des geförderten Wohnbaus erfolgt?

- *N/A*
- *Vor allem in den Nordbezirken.*
- *Maxglan, Riedenburg, Taxham, Struberareal-Lehen, Stadtwerk, Itzling, Sam, Schallmoos, Sterneckstraße, Salzburg-Süd, Alpenstraße-Ginzkeyplatz.*
- *Betrachte ich als Rechercheaufgabe und weniger sinnvoll als Individualabfrage.*
- *In den nördlich.*
- *Am meisten in Lehen, vereinzelt jedoch auch Aigen, Morzg, Riedenburg (subjektiver Eindruck).*
- *Lehen, Lieferung, Itzling, teilweise Aigen (10 Jahre).*

### 1.5 Wird im Süden der Stadt weniger geförderter Wohnbau errichtet und was könnten die Gründe dafür sein?

- N/A
- *Mit der Begehrlichkeit steigt auch der Preis – und eine mäßige Dichte steigert die Kosten des Grundstücks.*
- *Die historische Bebauungsstruktur in Aigen, Abfalter, Kleingmain, Morzg, Gneis, Moos, Leopoldskron, Maxglan, Lieferung ist durch Kleinstrukturen geprägt, so dass es zu perspektiv längeren Überlegungen kommen müsste.*
- *Teilweise, z. B. wurde in Aigen einiges an gefördertem Wohnbau errichtet.*
- *Grundstückspreis.*
- *Ja, kleinteilige Siedlungsstruktur, schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Kein Ausbau der Südtrasse der S-Bahn in Sicht (Flughafen–Alpenstraße).*
- *Ja, mir sind die Gründe aber nicht bekannt, ich würde hier einen Schwerpunkt setzen, öffentlicher Verkehr müsste teilweise verbessert werden.*

### 1.6 Wie bekommt man in Salzburg Bauland für den geförderten Wohnbau?

- N/A
- *Durch Vorgaben der Stadtintegration in den Bebauungsplänen.*
- N/A
- *„Indirekte“ Vertragsraumordnung durch gesteuerte Umwidmung der Stadt Salzburg.*
- *Durch Umwidmungen.*
- *Mindest-GFZ und -BMZ.*
- *Es wäre sinnvoll, vonseiten der Stadt Ankäufe zu forcieren und diese den Wohnbauträgern über Wettbewerbe mit einem Qualitätspfand zu übergeben (Widmungspfand).*

### 1.7 Können der Grundstücksmarkt und die Grundstückspreise die Bedürfnisse für den geförderten Wohnbau decken?

- *Ich denke nicht. Innerstädtische Gebiete sind zu teuer geworden, notwendige Experimente/Forschungen für den Wohnbau können daher nicht durchgeführt werden.*
- *Nein. Der Markt wird von Angebot und Nachfrage gesteuert – im Wohnungsmarkt gibt es nur eine Richtung. Die Lage ist alles!*
- *Nein, weil Salzburg trotz Kleinstadtmaßstabs eine internationale Marke darstellt und sich durch die Körnigkeit der Parzellierung (Kleinheit) wesentlich höhere Preise erzielen lassen.*
- *Nein.*
- *Nein.*
- *Nein.*
- *Grundstückspreise (überhitzter Grundstücksmarkt durch Marktlage und Spekulation) stehen dem tatsächlich notwendigen kostengünstigen Wohnbau entgegen. Hier müsste die Stadt durch „unrentable“ Käufe und Verkäufe entgegenwirken. Müsste sicherlich differenziert erarbeitet werden.*

### 1.8 Wie sehen Sie die Grundstücksqualität des Markts für geförderten Wohnbau in Salzburg?

- *N/A*
- *Siehe 1.7.*
- *N/A*
- *Derzeit stehen hauptsächlich nur „schwierige“ Grundstücke zur Verfügung.*
- *Rosig keinesfalls.*
- *Schlecht.*
- *Vermutlich nicht ausreichend, aber mir fehlen hier relevante Infos.*

### 1.9 Soll an stark befahrenen Verkehrswegen (z. B. Bahn, Flughafen, Hauptstraßen) geförderter Wohnbau errichtet werden?

- *Wohnbau kann auch dort stattfinden, jedoch sollte keine monofunktionale Wohnbausituation geschaffen werden. Hier ist Mischung gefragt und man muss die richtige städtebauliche und technische Lösung finden. Wie internationale Beispiele zeigen: Aufgrund von Monofunktion und Missachtung des Umfelds werden schwierige soziale Umfeldler geschaffen.*
- *Wenn es die Wohnqualität erlaubt, ja! Aber warum nur geförderter Wohnbau?*
- *Natürlich, siehe Punkt 1.3. Die Welt verändert sich und Urbanität ist laut, die Vorstellung von Ruhe und Schlafen im Grünen ist ein Erbe der Moderne. Die IV-Verkehrssituation für Stadtgebiete wird sich binnen zehn Jahren radikal ändern.*
- *Selbstverständlich (unter Wahrung geeigneter Maßnahmen).*
- *Bei guter Architektur ja.*
- *Ja! In Zukunft wird es immer wichtiger sein, dass man in sehr kurzer Zeit an die überregionalen Hauptverkehrsadern (speziell Bahn) angebunden ist. Nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Arbeiten. Ermöglicht flexiblere Arbeits- und Lebensräume.*
- *Hängt vom Einzelfall ab. Jedenfalls sollten hier die Möglichkeiten unorthodoxer Herangehensweisen durch kompetente Jurys ermöglicht und honoriert werden. WB in der Kendlerstraße war meiner Ansicht nach vom Ansatz her ein positives Beispiel.*

### 1.10 Nach welchen Kriterien wird Bauland für den geförderten Wohnbau erworben und wie sehen Sie in der Stadt Salzburg die Umwidmung von Gewerbegebieten in Bauland für den geförderten Wohnbau?

- N/A

- Der Begriff „Gewerbegebiet“ sollte neu definiert werden in „lautes Gewerbe“ und „umweltverträgliches Gewerbe“. Im umweltverträglichen Gewerbegebiet wurde schon immer gewohnt, eine Durchmischung ob unten/oben oder nebeneinander ist abzuwägen.
- Siehe 1.3.
- 1. Verfügbarkeit, 2. Umwidmung positiv.
- Grundstückspreis und Ausnutzbarkeit und abhängig von der Lage, und wiederum werden der Grundstückspreis und die Ausnutzbarkeit wesentlich sein.
- Positiv, allerdings siehe Antwort 1.9 und inklusive gestalteter urbaner Freiräume sowie Nahversorger usw. (Gestaltung von Stadtteilzentren).
- Daran muss auf Basis strategischer Konzepte (weiter)gearbeitet werden.

## 2. Stadtplanung

2.1 Die Bebauungspläne der Stadt orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben stark an der angrenzenden Stadtstruktur und den Interessen der Bewohner vor Ort. Sollen die Gebäudedichten (GFZ, Bruttogeschosßfläche) und Bauhöhen für den geförderten Wohnbau tendenziell höhergeschraubt werden?

- Um die richtige Verträglichkeit von Dichten und Höhen herauszufinden, sind Studien von Experten notwendig – diese Werte sollten keine rein politische oder wirtschaftliche Vorgabe sein.
- Siehe Punkt 1.2 und 1.3.
- Nein, siehe 1.3. Generell ist Stadt in einem menschlichen Maßstab von mindestens E+4 zu entwickeln, in bestimmten Verortungen kann diese Höhe (auch) wesentlich überschritten werden.
- Ja.
- Ja generell höher, aber nicht nur für den geförderten Wohnungsbau.

- *Ja, aber nur um die Stadtteilzentren.*
- *Nein, da in den letzten Jahren nachträgliche „Dichtegeschenke“ die Qualität bei vielen Vorhaben extrem eingeschränkt haben (z. B. Stadtwerkareal Lehen, Rauchmühle, Panzerhalle).*

2.2 Die Grünlanddeklaration ist seit 2008 gesetzlich verankert. Finden Sie diese strenge gesetzliche Verankerung richtig oder nur teilweise oder mit Vorbehalten?

- *Verankerungen und Gesetze schließen automatisch andere Lösungen oder Ideen aus, sie können daher nie zu 100 Prozent Zufriedenheit schaffen. Architektur und Städtebau funktionieren im Kontext mit übergeordneten Ideen und ortsspezifisch Gegebenheiten.*
- *Richtig. Natürlich sollten vernünftige Arrondierungen möglich sein.*
- *Richtig. Außerdem gibt es im Süden der Stadt, beispielsweise um das Leopoldskroner Bad, Gneis-Pulvermühle gewidmete Baulandflächen im Eigentum der Stadt, wo man meint, dies sei Grünlanddeklaration, aber die Stadt diesbezüglich diese Flächen aus Sorge vor Anrainerprotesten brachliegen lässt.*
- *Richtig, mit Vorbehalten bezüglich nicht tatsächlich qualitativem Grünland.*
- *Richtig.*
- *Richtig. Einziges Problem ist der Ausbau des öffentlichen Verkehrs (Südtrasse der S-Bahn: Flughafen–Alpenstraße).*
- *Ja, derzeit sollte daran nicht gerüttelt werden.*

2.3 Leistet der Gestaltungsbeirat in der Beurteilung des geförderten Wohnbaus gute Arbeit? Wenn nein, was könnte Ihrer Meinung nach verbessert werden? Sollten zur Beurteilung von Wohnbauprojekten neben Architekten und Grünraumplanern auch Stadtplaner und Sozialwissenschaftler herangezogen werden?

- *Der Gestaltungsbeirat hängt immer von seiner Besetzung, den Personen, ab. Tendenziell würde ich meinen, dass der Gestaltungsbeirat zumeist in Salzburg gut besetzt war – ob es noch mehr Spezialisten benötigt, möchte ich aber bezweifeln.*
- *Siehe Punkt 1.2 und 1.3. Der Gestaltungsbeirat sollte sich vermehrt um stadtplanerische- städtebauliche Belange in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung kümmern und nur sekundär mit architektonischer Ausformulierung.*
- *Ab einer bestimmten Größenordnung ist ein Besiedelungs- und Quartiersmanagement (Sozialplanung) unerlässlich. Ebenso sind je nach Typologie Freiraumplanungen verpflichtend zu machen.*
- *Prinzipiell ja, allerdings sollte sich der GBR/die Stadtplanung/Stadtpolitik wesentlich stärker in die Gestaltung der Rahmenbedingungen (Wohnbauförderung) einbringen, anstatt nur Ergebnisse zu beurteilen (Diskrepanz Rahmenbedingungen/ gewünschte Ergebnisse).*
- *GBR okay, bitte keine weiteren „Spezialisten“.*
- *Geht so, Aber ja, könnte man sicher noch verstärken.*
- *Leider nicht immer. Weitere qualitätssichernde Experten wären besonders bei Public-Private-Partnership-Projekten sinnvoll. Der WB Rauchmühle und die divergierenden Vorstellungen der Beteiligten (Stadt, Freiraum, privater Bauherr, Wohnbauträger, Denkmalschutz, Autoren der Studie usw.) wurden leider durch eine schwache Leistung des Gestaltungsbeirats noch zusätzlich verschärft. Hier müsste es zusätzliche unabhängige Mediation geben, bevor „Dichtegeschenke“ eine qualitätsvolle Lösung konterkarieren (z. B. Panzerhalle).*

2.4 Es gibt eine Stadtplanung, die von einem politischen Ressort der Stadt geleitet wird. Sind Sie der Meinung, dass die Inhalte dieser Stadtplanung auch mit anderen politischen Stadtplanungsabsichten abgestimmt sind, oder wo sehen Sie eine Möglichkeit der besseren Abgleichung aller politischen Interessen in der Stadtplanung?

- *Eine Verbesserung in solchen Angelegenheiten ist eigentlich nur dann möglich, wenn Architektur und Städtebau im Vorfeld besser gesellschaftlich verankert werden. Und wenn endlich verstanden wird, was Architektur und Städtebau für die Gesellschaft leisten können.*
- *Es gibt keine generelle politische Absicht und kein Konzept in dieser Stadt – siehe auch Pkt. 1.2 und 1.3.*
- *Die Hierarchie muss lauten: Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanung, Sozialplanung, Verkehrsplanung, Infrastrukturplanung, Wirtschaftsplanung usw. Die Detailplanungen sind aus der Entwicklungs- und Stadtplanung abzuleiten.*
- *Stadtplanungen werden in der Regel immer von einem politischen Ressort und nicht von mehreren geführt. Über realpolitische Konstellationen und Einfluss-sphären fließen auch ressortfremde Absichten ein. Positiv wäre eine möglichst fachorientierte Stadtplanung, die kurzfristige, (partei)politische Interessen möglichst hintanhaltend kann.*
- *Ich gehe davon aus, dass im Wesentlichen die Absichten bekannt sind.*
- *Abgleichung aller politischen Interessen ist schwierig und man wird somit einen kompletten Stillstand erreichen (sofern der nicht ohnehin schon gegeben ist).*
- *Leider lässt sich unseriöses politisches Kleingeld nicht vermeiden (in Salzburg funktionierten die Abstimmungen nach einer Wahl immer besser als vor einer Wahl). Man wird sehen, wie nach dem Bürgermeisterwechsel die Dinge laufen (leider vermute ich, noch schlechter ...).*



2.5 Sollte die Stadtplanung mehr offensive vorbereitende Stadtplanungsarbeit durchführen (z. B. Stadtentwicklungskonzepte), als primär auf konkrete Bauwerber zu reagieren? Wenn ja, was glauben Sie, wäre dazu notwendig?

- *Ja, dazu ist Stadtplanung von Experten notwendig.*
- *Ja, siehe die Ausführungen oben. Auf konkrete Bauwerber zu reagieren ist Detailarbeit und untergeordnet.*
- *Natürlich es müsste eine anlassunabhängige Entwicklungsplanung im Niveau von 1:1000 geben.*
- *Ja, verbindliche Stadtentwicklungskonzepte.*
- *Nein, sollte sie nicht.*
- *Ja, mehr Stadtentwicklungsstudien in Auftrag geben (wie oben genannt mit Teams aus Architekten, Grünraumplanern, Stadtplanern und Sozialwissenschaftlern).*
- *Ja, es fehlen umfassende großräumliche städtebauliche Konzepte mit strategisch sinnvoller Bürgerbeteiligung. Das Problem Stadtentwicklungskonzept versus konkretes Bauprojekt ist ein immanentes, nicht nur in Salzburg.*

2.6 Werden in der Stadt Salzburg aus Ihrer Sicht oft projektbezogene Qualitätskriterien (z. B. Wettbewerbsverfahren), die rechtlich nicht klar definiert sind, in der planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen? Wenn ja, in welchen öffentlichen oder medialen Ereignissen war dies ersichtlich?

- *N/A*
- *N/A*
- *Wahrscheinlich, man weiß ja, dass die Stadtplanung in Wirklichkeit den nicht transparent ersichtlichen Auftrag hat, Investoren, Bauträgern anlassbezogen entgegenkommend „zu verhandeln“, anstatt Rahmenentwicklungspläne aufzustellen, wonach die Investoren eindeutige Ableitungen treffen können. Es bedarf allerdings auch einer Schwankungsbreite.*

- N/A
- N/A
- N/A
- Vielmehr werden *qualitative* Wettbewerbsergebnisse oder Studien in Salzburg so lange „verbogen“, bis die Qualitätskriterien nicht mehr stimmen, z. B. 1. Stufe WB Stadtwerkareal Lehen. Ähnliches gilt für Rauchmühle und Panzerhalle.

2.7 Gibt es für Sie in der Abwicklung der Wohnbauprojekte zu viel Bürokratie? Dauert die Planungsbegutachtung zu lange, wer oder was dauert zu lange oder ist diese oft gehörte Aussage unbegründet?

- Ja.
- Der Behördenweg ist in einer „großen“ Stadt natürlich länger und schwieriger als auf dem Land. Wenn es ein Qualitätsgremium gibt, soll es auch seine Berechtigung haben. Wenn es dann Umgehungsversuche gibt, dauert es einfach länger.
- Bürokratie wird erforderlich, wenn es kein profundes Prozedere, keine Struktur und kein Planwerk gibt, das dürfte aber mit der Selbstreferenz der Verwaltung zu tun haben (um diese nicht schrumpfen zu lassen oder nicht zu viel Verantwortung auf Einzelne zu übertragen). Unbegründet im Verhältnis zu den Binnenentscheidungszeiträumen der Bauträger und Investoren.
- Bebauungsplanung dauert zu lange.
- Die Forderungen werden immer mehr, alles dauert zu lange. Nach der Genehmigung kümmert sich niemand, ob die geforderte Qualität auch tatsächlich hergestellt wurde.
- Hauptproblem: die totale Vernormung der Baukultur. „Die Juristen formen unsere Städte“, nicht die o. g. Architekten, Grünraumplaner, Stadtplaner und Sozialwissenschaftler. Traurig, aber gelebte Realität. Früher einmal wichtige Errungenschaften wie Wohnbauförderung, Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit produzieren heutzutage architektonisch minderwertige Gebäude- und Woh-

nungstypologien, die darüber hinaus unwirtschaftlich und nicht nachhaltig sind. Der systematische, dogmatische Ausbau von Vorschriften und Normen ist reines Industriesponsoring und bringt den Bewohnern nichts.

- Grundsätzlich betrachte ich die Behörden der Stadt Salzburg vergleichsweise als effizient und kompetent. Es gibt einzelne schwarze Schafe, die den Begutachtungsprozess torpedieren (z. B. Straßen- und Brückenamt).

## 2.8 Sollte die Stadt für den geförderten Wohnbau dichter und höher bauen und wenn ja, in welchen Stadtteilen?

- Eine verträgliche Nachverdichtung und Nachjustierung von bestehenden Bauten sollte möglich sein.
- Siehe Punkt 1.2, 1.3 und 2.4, der „Wohnbau könnte dichter und höher sein (warum geförderter Wohnbau?).“
- Siehe 1.3.
- Ja, überall.
- Nicht nur für den geförderten Wohnbau. Kann nicht auf bestimmte Stadtteile eingeschränkt werden.
- Ja, siehe Punkt 1.1. An den öffentlichen Verkehrsknotenpunkten bzw. nahe an den diversen Stadtteilzentren.
- Kann nur über Gesamtkonzept beantwortet werden.

## 2.9 Sind die politischen Vorgaben für den geförderten Wohnbau in der Stadt ausreichend oder zu viel? Welche Erwartungen setzen Sie in die Politik?

- N/A
- Verstehe die Frage nicht.
- Siehe 1.3.

- *Die politischen Vorgaben laufen großteils über das Land (Wohnbauförderung), die Stadtpolitik müsste sich dabei wesentlich mehr einbringen.*
- *Mehr Transparenz bei auftragsvergaben an Generalunternehmer – für Offenlegungen sorgen.*
- *Mehr Flexibilität zulassen! Es sollten auch auf Modelle neuer gesellschaftlicher Arbeits- und Lebensbedingungen eingegangen werden (Wohnen und Arbeiten zu Hause, Ich-AG, neue Selbstständige, Wohngemeinschaften, Alleinerziehende usw.).*
- *Hier gibt es noch viel Luft nach oben, ein neues Gesamtkonzept wäre notwendig.*

2.10 Das Regionalprogramm REP der Stadt Salzburg 2007 sieht Entwicklungsachsen (z. B. Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, Linzer Bundesstraße) in der Stadt vor. Soll dort auch der geförderte Wohnbau forciert werden und wenn ja, warum?

- *Vorgaben für Stadträume sind immer auf ihre Nutzungsverteilung und Ausrichtung zu hinterfragen. Ich bin prinzipiell gegen monofunktionale und eindimensionale Lösungen.*
- *An den Entwicklungsachsen sollte eine Durchmischung forciert werden.*
- *Solche Konzepte sind veraltet und werden seit der Idee „räumlich-funktional“ aus den späten 70er-Jahren mitgeschleppt und adaptiert.*
- *Ja, Entwicklungsachsen brauchen Wohnbauten, um urbane Qualitäten zu erlangen, gute Infrastruktur ist vorhanden etc.*
- *N/A*
- *Ja, neue Stadtteilzentren sollten besser definiert und ausgebaut werden. Siehe Punkt 1.1: An den öffentlichen Verkehrsknotenpunkten bzw. nahe an den diversen Stadtteilzentren. „Frequenzbringer“ Und siehe Punkt 1.9: In Zukunft wird es immer wichtiger sein, dass man in sehr kurzer Zeit an die überregionalen Hauptverkehrsadern (speziell Bahn) angebunden ist.*

- *Nach wie vor ein Ansatz, der öffentliche Verkehr und die entsprechende Infrastruktur müssen aber innerhalb eines Konzepts mitwachsen.*

### 3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung

#### 3.1 Was sind für Sie die wichtigsten Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau?

- *N/A*
- *Geförderter Wohnbau sollte in höchster Qualität gebaut werden.*
- *Wettbewerbsverfahren nach WSA 2010 und zu formulierenden Kriterien der Förderung (Hinweis: Es existieren lediglich Preisvorgaben und Energievorgaben).*
- *Generell die Qualitätskriterien für Wohnbau.*
- *Qualitätsvolle, nutzungsfreundliche Grundrisse gepaart mit ansprechender Architektur und feinfühligem Ausführungsqualität.*
- *Lage, Funktionsdurchmischung (keine großen Monofunktionen), allgemeiner Freiraum (Platz und Quartiersqualitäten) sowie qualitativ hochwertiger zugeordneter Freiraum (Terrasse, Balkon), flexible Grundrisstypologien.*
- *Soziale, freiräumliche und architektonische Qualitäten innerhalb eines schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzepts.*

#### 3.2 Ist die neue Wohnbauförderung (2015) für die Neubauaktivitäten des geförderten Wohnbaus eine Verbesserung oder eine Verschlechterung?

- *N/A*

- *Wohnbauförderung ist ein Finanzierungskonzept, das politisch bestimmt wird. Für sozial Schwächere ist es eine Verschlechterung, für wirtschaftlich Bessergestellte nie eine Verbesserung.*
- *N/A*
- *Technische Zahlen/Verhältnisse sind eine Verschlechterung, generell sollte das System überdacht werden.*
- *N/A*
- *Bewertung der Kernzonen ist positiv, der Rest hat sich nicht viel verändert, keine alternativen Wohnungstypen zulässig.*
- *Muss ich mir erst genauer ansehen.*

### 3.3 Gibt es in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Bauunternehmen des geförderten Wohnbaus wesentliche Probleme?

- *Ja, die Rendite.*
- *Verstehe die Frage nicht.*
- *N/A*
- *Unterschiedlich. Bauunternehmen oder Bauherren (Genossenschaften)?*
- *Mehr als genug.*
- *N/A*
- *N/A*

### 3.4 Sollten Wohnbauvorhaben in der Stadt besser vorbereitet werden und wenn ja, durch wen soll das erfolgen?

- *Durch Architektur und Politik.*
- *Verstehe die Frage nicht.*
- *Es ist eine gänzlich andere Öffentlichkeitsarbeit vor einem wettbewerblichen oder städtebaulichen Verfahren durchzuführen.*

- *Stadtentwicklungskonzepte.*
- *An der Vorbereitung liegt es nicht, die meistens zu lang sind. Ab der Baugenehmigung geht's dann bergab.*
- *Auf Basis REP/REK, mit mehr Konzept und in Begleitung von Stadtplanern und Sozialwissenschaftlern.*
- *Mehr Geld für begleitende Maßnahmen.*

### 3.5 Sind die Wohnbauförderungssätze (Sockelsatz und Förderpunkte) für die Umsetzung des geförderten Wohnbaus noch ausreichend?

- *N/A*
- *Ist eine Finanzierungsfrage. Bei hoher Qualität wahrscheinlich nicht.*
- *Wahrscheinlich nicht, sonst würde es mehr Vielfalt im 0815-Brei geben, der sich nur durch die Art und Farbe der Balkone unterscheidet.*
- *Sockelsatz existiert meiner Meinung nach nicht mehr, Obergrenzen über Mieten sind intransparent.*
- *Offenbar ja, denn die GU orientieren sich daran und verdienen genug.*
- *Unser aktuelles BV wurde noch nach der alten WBF geplant, deshalb kann ich noch keine Stellungnahme dazu abgeben.*
- *N/A*

### 3.6 Sollten die Architektur- und die Freiraumqualität ähnlich der Energiepunkte der Wohnbauförderung durch finanzielle Zusatzförderungen gestärkt werden?

- *Wäre ein interessanter Ansatz ... Nur, wer würde so etwas bestimmen und wie? Eine Punktevergabe? – Nein.*
- *Ja, ja, ja.*
- *Grundbedingung.*
- *Ja, ist aber eine Frage der Quantifizierung.*

- Ja.
- Ja.
- N/A

### 3.7 Sind Architekturwettbewerbe in der Stadt Salzburg eine Behinderung oder eine Qualitätssicherung?

- Qualitätssicherung.
- Qualitätssicherung, ohne Zweifel. Es muss aber nicht jede kleine Aufgabe ein Wettbewerb sein.
- Grundsätzlich qualitätssichernd, die Ergebnisse sind allerdings „basic“.
- Qualitätssicherung.
- Weder noch.
- Meistens, obwohl der kleinste gemeinsame Nenner der verschiedenen Akteure nicht immer das optimalste Projekt ist.
- N/A

### 3.8 Wird ein Wohnbauprojekt von einer Wettbewerbsjury ausgewählt, soll es möglich sein, dass das Projekt anschließend im Zuge der Betreuung durch den Gestaltungsbeirat von diesem geändert wird (Doppelbegutachtung)?

- Ich denke, ein Mal Jury reicht, aber nur zur Qualitätssicherung bzw. Qualitätsverbesserung. Ja, am Konzept des Urprojekts sollte nicht mehr gerüttelt werden.
- Nur eine Qualitätskontrolle gegenüber dem Bauherrn.
- Das hängt von der Qualität der Jurymitglieder ab, ob jene ein wahrgenommenes, fachlich anerkanntes Werk (Œuvre) aufweisen können oder nur „Wohnbauspezialisten“ sind.
- Nein.



- *Kommt drauf an, aber wenn es der Architektur guttut, warum nicht (hängt doch vom Auslober/Auftraggeber ab, ob er das Wettbewerbsergebnis verbessern oder verschlechtern will.*
- *Ich verstehe den Gestaltungsbeirat als Qualitätssicherung, er sollte dabei helfen, dass ausgewählte Gewinnerprojekt auch mit allen architektonischen Qualitäten zu realisieren. Deshalb ist es auch wichtig, dass ein GBR-Mitglied in der Jury sitzt, um die Kontinuität der Arbeit zu gewährleisten.*
- *N/A*

3.9 Werden die realisierten geförderten Wohnbauten nachträglich ausreichend dokumentiert und öffentlich diskutiert?

- *Nein.*
- *Nein.*
- *N/A*
- *Nein.*
- *Nein.*
- *Könnte mehr sein, vor allem, um Vor- und Nachteile besser zu reflektieren.*
- *N/A*

3.10 Sind die Gesamtkosten der Herstellung der einzelnen geförderten Wohnbauprojekte hinreichend öffentlich transparent?

- *Nein.*
- *Nein, vor allem die Gesamtfinanzierungskosten sind intransparent und zu hoch.*
- *Die Gesamtkosten wahrscheinlich schon, aber die Kostenunterteilung nicht.*
- *Nein.*
- *Nein.*

- *Nein. Es ist eine Unart der gemeinnützigen Bauträger, die tatsächlichen Baukosten nach der Fertigstellung nicht zu veröffentlichen. Die Architekten haben keinen Einblick in die Angebote der ausführenden GU.*
- N/A

### 3.11 Soll geförderter Wohnbau stärker mit Gewerbe und Arbeit gemischt werden oder weiter in definierten Zonen stattfinden?

- *Ja.*
- *Gemischt mit verträglichen Gewerbe.*
- *Siehe 1.3.*
- *Gemischt.*
- *Durchmischung wäre eine wesentliche Verbesserung, die Gemeinnützigen wissen aber die Durchmischung zu verhindern.*
- *Unbedingt Durchmischung. Siehe Antwort 2.9: Mehr Flexibilität zulassen! Es sollte auch auf Modelle neuer gesellschaftlicher Arbeits- und Lebensbedingungen eingegangen werden. (Wohnen und Arbeiten zu Hause, Ich-AG, neue Selbstständige, Wohngemeinschaften, Alleinerziehende usw.).*
- N/A

### 3.12 Soll es in den Wohnbauten eine stärkere Durchmischung ethnischer und/oder sozialer Randgruppen sowie eine stärkere Durchmischung der unterschiedlichsten Altersgruppen mit dem dazu passenden Wohnungsangebot geben?

- *Ja.*
- *Verstehe die Frage nur bedingt.*
- *Soziologen und Architekten, Urbanisten fordern dies seit Jahrzehnten, nicht nur die soziale und ethnische Mischung, sondern auch die Altersmischung.*
- *Ja.*

- *Ja bitte.*
- *Ja.*
- *N/A*

3.13 Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing u. Ä.) angeboten werden?

- *Ja.*
- *Durchmischung ist immer gut – mehr oder weniger. Ist eine Standpunktfrage.*
- *Siehe 1.3, die reine Wohnbauförderung, „... die monofunktionale Wohnstadt, Wohnsiedlung ist der Krebs der Stadt ...“ (maxRIEDER, Turnon-Festvortrag 2016, Wien).*
- *Ja.*
- *Ja bitte.*
- *Ja. In der Schweiz gibt es da wunderbare Beispiele (z. B.: Hunziker Areal, Zürich)*
- *N/A*

3.14 Wie soll die Erdgeschoßzone in den innerstädtisch gelegenen geförderten Wohnbauten genutzt werden und was sehen Sie dabei praktisch oder zukunftsweisend umsetzbar?

- *EG-Zonen müssen städtisch reagieren können. Es ist nicht die Wohnung im EG, die am besten funktioniert. Es ist auf Raumhöhen und Niveaus Rücksicht zu nehmen. Halböffentliche/öffentliche Nutzungen sind dort verträglich. Auch im Hinblick auf die Mobilität, die sich in Zukunft ändern wird, wäre einiges neu zu überdenken.*

Den Begriff „geförderter Wohnbau“ sollte man in diesem Fragebogen und diesem Zusammenhang überdenken. An der Straße urban-öffentliche Zone, gartenseitig wohnen.

- Siehe 1.3.
- Erdgeschoßzone ist entscheidend für Urbanität. Umsetzbarkeit kann nur in Verbindung mit infrastrukturellen, soziopolitischen Maßnahmen gewährleistet werden.
- Mit Gewerbe, Geschäftseinrichtungen, aber keine Abstellräume oder Fahrradabstellräume.
- EG sollte Teil des urbanen Stadtraums sein.
- N/A

3.15 Soll die Vergabe der geförderten Wohnungen nur über das städtische Wohnungsamt erfolgen oder ist die Vergabe gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften beizubehalten? Haben Sie grundsätzlich andere Vorschläge zu diesem Thema?

- N/A
- N/A
- Siehe 3.12.
- Soziologische Durchmischung inkl. Begleitung muss gewährleistet sein.
- N/A
- N/A
- N/A

3.16 Welche drei Wohnbauprojekte in der Stadt Salzburg der letzten fünf Jahre haben für Sie eine besondere Qualität und warum?

- N/A
- N/A
- *Habe kein Update, Ginzkeyplatz (Kadawittfeld), Saalach-Au Lieferung (ARTEC), Stadtwerk (transparadiso/Vlay).*
- *Rudolf-Biebl-Straße/Strubergasse – Architektur, Einbindung in Bestandstruktur Freiraum Maxglan – letztendlich doch (z. T.) geförderter Wohnbau auf Kasernengrund, der an Meistbieter verkauft wurde, Architektur Rupertgasse 20–22; Nachverdichtung in Schallmoos (nur bedingt gefördert/Richtzinsmietwert).*
- N/A
- N/A
- N/A

3.17 Wie beurteilen Sie die Großbauvorhaben Stadtwerkareals und Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne, noch in der Bauphase)?

- *Beide Vorhaben sind im Vergleich zum oberösterreichischen Standard sehr gut. Bei der Riedenburgkaserne war die Nachbearbeitung des Projekts nach dem Wettbewerb notwendig – dies hat, so glaube ich, das Projekt auch verbessert.*
- N/A
- *Stadtwerkareal zukunftsweisend, Riedenburg desaströs rückschrittlich (lediglich eindimensionale Energie).*
- *Stadtwerkareal bis auf Freiraumgestaltung positiv; Riedenburg: vielleicht sollte man die Fertigstellung abwarten, bevor man das abfragt.*
- *Stadtwerkareal leicht positiv, Riedenburg das Gegenteil.*

- *Riedenburg war die letzte Möglichkeit, einen urbanen Stadtteil außerhalb der Altstadt zu initiieren, das in Realisierung befindliche Projekt ist eine Peripherie-Wohnanlage und hat nichts mit einer innerstädtischen Typologie zu tun.*
- *N/A*

### 3.18 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des individuellen Freiraums (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten etc.) bei der Wohnung?

- *Nicht jede Wohnung benötigt einen direkten Freiraum vom Wohnzimmer aus. Die Notwendigkeit ist schon auch mit der örtlich vorhandenen Freiraumressource und deren genereller Lage (Verkehrssituation) zu verstehen.*
- *Sehr hoch.*
- *Muss in irgendeiner Weise erfolgen, individueller Garten und Veranda siehe 1.3, im Stadtsockel nicht mehr möglich.*
- *Hohe Bedeutung, allerdings in innerstädtischen Lagen in Kontext mit Dichte/Urbanität zu bewerten.*
- *Besonders wichtig und keinesfalls in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen.*
- *Balkon, Loggia, Terrasse sind zentrale Elemente einer zeitgenössischen Wohnkultur und sollten unter allen Umständen maximiert werden. Als einziger individueller Freiraum ist der Garten im innerstädtischen Bereich nur bedingt sinnvoll.*
- *N/A*

### 3.19 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des öffentlichen/halböffentlichen Freiraums (Hof, Grünflächen, Spielplätze) bei den Wohnungsbauten?

- *Eine sehr hohe. Schafft gesicherte Stadtraumqualitäten und Begegnungs- und Aufenthaltszonen.*
- *Sehr hoch.*

- *Öffentlicher Freiraum hat eine hohe Bedeutung.*
- *Hohe Bedeutung, allerdings in innerstädtischen Lagen in Kontext mit Dichte/Urbanität zu bewerten.*
- *Besonders wichtig.*
- *Sehr große Bedeutung.*
- *N/A*

3.20 Wie wichtig ist für den geförderten Wohnbau die nahe Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr etc.)?

- *Sehr wichtig.*
- *Für alle bewohnbaren Bauten ist eine nahe Infrastruktur wichtig.*
- *Siehe 1.3.*
- *Sehr.*
- *Sehr wichtig.*
- *Sehr große Bedeutung.*
- *N/A*

#### 4. Allgemeines

4.1 Was sind für Sie die dringlichsten Punkte für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus?

- *Das Einschließen und Hören von Experten für Architektur und Städtebau.*
- *Siehe Punkt 3.2.*
- *Kriterien der Förderung einer Mischnutzung, siehe 1.3.*
- *Flexibilität für (alternative) Wohnformen, Transparenz der Baunebenkosten.*

- *Dass sich die Verantwortlichen des geförderten Wohnbaus (Politiker, gemeinnützige Bauträger) mehr um die herzustellende Ausführungsqualität kümmern. Wenn Auftraggeber (= „gemeinnützige“) nicht lediglich Aufträge an GU vergeben, sondern selbst Leistungen bei der Abwicklung erbringen würden, dann könnten Baukosten gespart und Qualität verbessert werden.*
- *Entflechtung des Vorschriften- und Normenexzesses.*
- *N/A*

#### 4.2 Kennen Sie Kooperationsprojekte des geförderten Wohnbaus mit gewerblichen Bauträgern und warum, glauben Sie, erfolgen solche Verbindungen?

- *N/A*
- *Geförderter Wohnbau dient der Gewinnmaximierung des freien Wohnbaus.*
- *N/A*
- *Ja.*
- *Es entsteht für beide eine zeitgemäße Win-win-Situation (wirtschaftlich).*
- *Ja, man wird sehen, wie sie funktionieren. (Beispiel: ehemaliges Asfinag-Gelände).*
- *N/A*

#### 4.3 Werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch alternative Mobilitätskonzepte umgesetzt? Wenn nein, sollten sie das werden?

- *Ich glaube, noch zu selten. Ja.*
- *Generell Aufgabe der Stadt und nicht des geförderten Wohnbaus.*
- *Zwingend bei ÖPNV.*
- *Ja, allerdings sollten alternative Mobilitätskonzepte generell infrastrukturell entwickelt werden und nicht Wohnbauten-projektbezogen, wo die Möglichkeiten eingeschränkt sind.*



- Ja.
- *Selten, wäre schön, wenn Beispiele wie „Gemeinschaftsfreibad auf dem Dach statt Tiefgarage“ möglich wären!*
- N/A

4.4 Sehen Sie persönlich Grünanlagen (urban green) und Gewässer (urban blue) als wesentliche Planungsqualitäten oder in der Stadt eher als teuren Luxus an?

- *Ist Planungsqualität.*
- *Wesentlich.*
- *Wesentliche stadtstrukturelle und stadtklimatologische Elemente.*
- *Ist keine Frage des Luxus, sondern der städtebaulichen Verortung.*
- *Das sind Planungsqualitäten, kein Luxus.*
- *Als wesentliche Planungsqualitäten.*
- N/A

#### 19.1.4 Fragebogen\_ Politik

##### UMFRAGE ZUM SALZBURGER WOHNBAU \_ FRAKTIONEN DES SALZBURGER GE- MEINDERATS

Fragenkatalog: Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Stadt Salzburg!

#### 1. Bauland, Grünland, Widmung

1.1 Wo soll der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg schwerpunktmäßig örtlich stattfinden? Wo soll Bauland für den geförderten Wohnbau generiert und folglich gebaut werden?

- *Es soll hier keine örtliche Schwerpunktsetzung geben. Der soziale Wohnbau soll möglichst gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein.*

*Im Prinzip überall, wo wir im REK das vorgesehen haben. Innenentwicklung hat aber Vorrang.*

- *Geförderter Wohnbau muss in der ganzen Stadt möglich sein.*
- *Auf den Vorbehaltsflächen, Nord-Süd-Ausgleich ist anzustreben aufgrund der hohen Baudichte im Norden.*

1.2 Soll sich der Wohnbau der Stadt eher nach innen oder in Umlandgemeinden entwickeln?

- *Der Wohnbau soll sich nach innen entwickeln.*

- *So viel wie möglich in der Stadt mit entsprechenden Nachverdichtungen, aber auch im Umland (gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung der Region), vor allem entlang der Entwicklungsachsen des ÖV.*
- *Beim Wohnbau ist unbedingt darauf zu achten, dass es eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gibt. Kein Wohnbau ohne Mobilitätskonzept.*
- *Fokus liegt auf der Innenentwicklung (dazu gehören auch angrenzende Umlandgemeinden wie Wals-Siezenheim), um beispielsweise negativen Folgen wie der Verkehrszunahme entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung zu erhalten bzw. zu fördern.*

### 1.3 Gibt es für den geförderten Wohnbau genügend Bauland? Und was soll für eine allfällig notwendige Mobilisierung von Bauland getan werden?

- *Es gibt für den geförderten Wohnbau zu wenig Bauland. Wachstum der Stadt vom Zentrum konzentrisch nach außen. Umnutzung brachliegender Gewerbeflächen in Wohngebiet. Man kann Bahngleise, Parkplätze oder eingeschobige Supermärkte mit Wohnbauten überbauen. Hierzu sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.*
- *Bereits gewidmetes nicht, aber im „Sonstigen Grünland“ (quasi Bauerwartungsland) noch Reserven, Problem Mobilisierung! Gegebenenfalls Rückwidmung in Grünlanddeklaration androhen. Bei Neuwidmungen jedenfalls 75 Prozent geförderter Mietwohnungsbau über §18-Verträge sicherstellen.*
- *Die Mobilisierung von Bauland kann nur mit einer aktiven Bodenpolitik bewerkstelligt werden. §18-ROG-Verträge können dazu beitragen, neues Bauland bzw. geförderten Wohnbau zu gewinnen.*
- *Aufgrund des kleinen Stadtgebiets und der Grünlanddeklaration sind die zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücke sehr teuer.*

#### 1.4 In welchen Stadtteilen Salzburgs sind in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig Wohnbauaktivitäten des geförderten Wohnbaus erfolgt?

- *Lehen, Maxglan, Schallmoos.*
- *In Lehen, Liefering, Riedenburg, Aigen, Gneis.*
- *Riedenburgareal, Ignaz-Harrer-Straße, Bärgründe, Gartenstadt Aigen.*
- *Riedenburg, Lehen (z. B. Ignaz-Harrer-Straße, Rauchmühle), Gneis (z. B. Bärgründe), Aigen (z. B. Gartenstadt), Liefering (z. B. Rottweg), Taxham (z. B. Freiraum Maxglan), Maxglan (Kendlerstraße).*

#### 1.5 Wird im Süden der Stadt weniger geförderter Wohnbau errichtet und was könnten die Gründe dafür sein?

- *Ja, hohe Grundstückspreise, wenig Bauland durch Grünlanddeklaration.*
- *Nein, gerade im Süden der Stadt wurde in den letzten Jahren mehr gebaut. Sogenannten Ergänzungsflächen (aus der Grünlanddeklaration entlassene Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau) wurden über das REK deutlich mehr im Süden ausgewiesen.*
- *Gerade im Süden Salzburgs sind in letzter Zeit viele Wohnungen entstanden, z. B. Gartenstadt Aigen.*
- *Ja. Weniger Bauland zu akzeptablen Preisen, seltener höhere Dichten wie im Norden aufgrund der Umgebungsstruktur möglich.*

#### 1.6 Wie bekommt man in Salzburg Bauland für den geförderten Wohnbau?

- *In erster Linie durch Umwidmungen.*
- *Bei Neuwidmungen über §18-Verträge und auch bei Aufzonungen von BBPL.*
- *Gemeinnützige Wohnbauträger müssen eine aktivere Bodenpolitik betreiben.*

- *Ankauf von Grünland (z. B. landwirtschaftliche Gründe) oder Gewerbegebiete durch die Genossenschaften mit Möglichkeiten der Umwidmung in Bauland. Ankauf von Grundstücken durch die Stadt.*

### 1.7 Können der Grundstücksmarkt und die Grundstückspreise die Bedürfnisse für den geförderten Wohnbau decken?

- *Nein.*
- *Nicht mehr im erforderlichen Ausmaß.*

*Nein, leider nicht, es werden zu wenige Wohnungen errichtet. Es bräuchte auch mehr Budget für Grundankäufe.*

- *Wahrscheinlich nur schwer und nur mit Raumordnungsverträgen.*

### 1.8 Wie sehen Sie die Grundstücksqualität des Markts für geförderten Wohnbau in Salzburg?

- *Die Grundstücksqualität ist in Ordnung.*
- *Unterschiedlich.*
- *Gut, als Beispiel dürfen die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung beim Projekt Riedenburg herangezogen werden.*
- *Haben durchaus eine hohe Qualität.*

### 1.9 Soll an stark befahrenen Verkehrswegen (z. B. Bahn, Flughafen, Hauptstraßen) geförderter Wohnbau errichtet werden?

- *Nicht „soll“, aber „kann“.*

- Grundsätzlich ja, jedoch sind damit auch erhöhte Aufwendungen erforderlich, die auch den Herstellungspreis erhöhen können.
- Selbstverständlich, an stark befahrenen Verkehrswegen, wie etwa an der Ignaz-Harrer-Straße, wurde auch geförderter Wohnbau errichtet. Es ist aber beim Bau auf verstärkten Lärmschutz (Fenster) zu achten.
- Ja, mit entsprechenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen und Ausrichtungen der Wohnungen. Aufgrund der geringen Verfügung von adäquatem Bauland besteht dafür eine gewisse Notwendigkeit.

1.10 Nach welchen Kriterien wird Bauland für den geförderten Wohnbau erworben und wie sehen Sie in der Stadt Salzburg die Umwidmung von Gewerbegebieten in Bauland für den geförderten Wohnbau?

- Nicht Hauptkriterium ist natürlich der Preis, um das Bauland dann auch entsprechend zu verwerten. Die Umwidmung in Bauland für den geförderten Wohnbau sehen wir positiv. Es sollten allerdings in Zukunft mehr Mischgebiete entstehen, wo beides möglich ist.

Umstrukturierungen von Gewerbegebietsflächen erscheinen grundsätzlich dort sinnvoll, wo schon Wohnnutzungen bestehen, aber auch Gewerbegebiete in innerstädtischer Lage. Darüber hinaus auch Arrondierungen zu bestehenden Wohnwidmungen.

- Mit einer Flächenwidmung von Gewerbegebiet in Kernland. In dieser Kategorie ist beides möglich.
- Ist kritisch, da Gewerbegebiete hinsichtlich der Einnahmen der Stadt, Arbeitsplätze etc. notwendig sind.

## 2. Stadtplanung

2.1 Die Bebauungspläne der Stadt orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben stark an der angrenzenden Stadtstruktur und den Interessen der Bewohner vor Ort. Sollen die Gebäudedichten (GFZ, Bruttogeschoßfläche) und Bauhöhen für den geförderten Wohnbau tendenziell höhergeschraubt werden?

- *Ja, unbedingt!*
- *Das erscheint jedenfalls ein Gebot der Stunde, weil damit die den Stadtkörper prägenden Grünbereiche/in der Grünlanddeklaration festgelegten Grünflächen damit möglichst erhalten werden können.*
- *In den Bereichen Planung und Stadtentwicklung steht die Politik vor umfassenden Herausforderungen. Dabei müssen Konzepte erarbeitet werden, um Städte nachhaltiger zu gestalten. Die maßvolle Nachverdichtung und die konsequente Ausnutzung von Mindestdichten muss bei jeder Planung einzeln geprüft werden.*
- *Nicht nur für den geförderten Wohnbau (siehe Innenentwicklung). In Kombination mit einer qualitätsvollen Freiraum- und Grüngestaltung.*

2.2 Die Grünlanddeklaration ist seit 2008 gesetzlich verankert. Finden Sie diese strenge gesetzliche Verankerung richtig oder nur teilweise oder mit Vorbehalten?

- *Die Regelung der Grünlanddeklaration ist grundsätzlich richtig. Es ist allerdings anzumerken, dass nicht alles grün ist, was sich in der Grünlanddeklaration befindet. Beispiele sind der Merkur-Parkplatz in der Alpenstraße, der Bräustübl-Parkplatz in Mülln und der Bazillus-Parkplatz in der Imbergstraße.*
- *Das ist ein ganz wesentlicher Teil der Stadtplanung, weil damit stadtkörperprägende Freiräume sichergestellt werden, besonders wichtig für die Lebensqualität der Stadt.*

- *Die [...] steht zur Grünlanddeklaration, eine Änderung ist nur mit drei Viertel des Gemeinderats möglich.*
- *Ja.*

2.3 **Leistet der Gestaltungsbeirat in der Beurteilung des geförderten Wohnbaus gute Arbeit? Wenn nein, was könnte Ihrer Meinung nach verbessert werden? Sollten zur Beurteilung von Wohnbauprojekten neben Architekten und Grünraumplanern auch Stadtplaner und Sozialwissenschaftler herangezogen werden?**

- *Der Gestaltungsbeirat leistet grundsätzlich gute Arbeit. Stadtplaner und Sozialwissenschaftler auch beizuziehen ist eine gute Idee.*
- *Ja, die Arbeit des GBR finde ich gut. Ein Hinzuziehen von weiteren Experten kann in Einzelfällen jedenfalls sinnvoll sein.*
- *Die [...] sieht die Rolle des Gestaltungsbeirats sehr kritisch, immer wieder werden Projekte verzögert. Dies sorgt bei Bauwerbern für Ärger und ist zudem kostspielig.*
- *Der Gestaltungsbeirat leistet sehr gute Arbeit. Leistbares Bauen sollte mit den Forderungen zu städtebaulichen und architektonischen Anforderungen/Wünschen im Einklang stehen und die Kosten mit beurteilt werden.*

2.4 **Es gibt eine Stadtplanung, die von einem politischen Ressort der Stadt geleitet wird. Sind Sie der Meinung, dass die Inhalte dieser Stadtplanung auch mit anderen politischen Stadtplanungsabsichten abgestimmt sind, oder wo sehen Sie eine Möglichkeit der besseren Abgleichung aller politischen Interessen in der Stadtplanung?**

- *Es fehlt in der Stadtplanung ein gewisser Masterplan, eine Vision, wo sich die Stadt Salzburg hin entwickeln soll. Hier bräuchte es ein Gremium von Politikern und Fachleuten.*



- Nachdem das REK, die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne vom Gemeinderat zu beschließen sind, ist von einem zumindest mehrheitlichen politischen Konsens auszugehen. Wichtig erscheint mir, politisch abgestimmte „Rahmenziele“ zu definieren, wie und wo sich die Stadt hin entwickeln soll – Stichwort Wissensstadt Salzburg.
- In der Planungssprecherrunde werden Stadtplanungsabsichten vorbesprochen. Es gibt auch die Möglichkeit, direkt im Amt nachzufragen.
- In der Planungssprecherrunde sind alle Fraktionen vertreten und können ihre politischen Interessen vertreten.

2.5 Sollte die Stadtplanung mehr offensive vorbereitende Stadtplanungsarbeit durchführen (z. B. Stadtentwicklungskonzepte), als primär auf konkrete Bauwerber zu reagieren? Wenn ja, was glauben Sie, wäre dazu notwendig?

- Ja, siehe Punkt 2.4.
- Das wird ja teilweise bereits gemacht – siehe Riepl-Studie Schallmoos (hier war ein konkreter Bauwunsch der Auslöser), aber auch die Ideenwerkstatt Schallmoos.
- Dies wäre natürlich wünschenswert, wird auch teilweise gemacht; z. B. Ideenwerkstatt Schallmoos oder das Projekt von Architekt Peter Riepl, Schallmoos, im Bereich zwischen Sterneckerstraße und Kapuzinerberg.
- Durch das REK und daraus folgend dem Flächenwidmungsplan sind planerische Vorgaben da. Bauvorhaben werden grundsätzlich vorbesprochen und auch in Planungssprecherrunden abgeklärt. Daher auch in die Richtung und Entwicklungsplanung der Stadt gebracht, nicht die Wünsche der Bauträger sind ausschlaggebend.

2.6 Werden in der Stadt Salzburg aus Ihrer Sicht oft projektbezogene Qualitätskriterien (z. B. Wettbewerbsverfahren), die rechtlich nicht klar definiert sind, in der planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen? Wenn ja, in welchen öffentlichen oder medialen Ereignissen war dies ersichtlich?

- *Bei Wettbewerben werden oft nur „Leithöhen“ angegeben. Dies müsste eindeutig und klar definiert werden, damit man so manchen Bürgerprotesten vorbeugen kann. Siehe Riedenburg.*
- *N/A?*
- *Beim Projekt Rehr-Platz.*
- *Ein Mitglied des GBR sollte in der Wettbewerbsjury sitzen, da die Vorbehalte seitens des GBR bereits bei der Juryentscheidung einfließen können.*

2.7 Gibt es für Sie in der Abwicklung der Wohnbauprojekte zu viel Bürokratie? Dauert die Planungsbegutachtung zu lange, wer oder was dauert zu lange oder ist diese oft gehörte Aussage unbegründet?

- *Es gibt zu viel Bürokratie und die Planungsbegutachtung dauert zu lange. Es müssten allerdings auch die Baugesetze, Normen und Richtlinien stark vereinfacht werden.*
- *Die behördlichen Verfahren zur „Baureifmachung“, wie Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit ihren qualitativen Vorgaben, den erforderlichen öffentlichen Auflagen und den aufsichtsbehördlichen Genehmigungen (Kenntnisnahmen) dauern schon sehr lange, sind aber im Gesetz so vorgegeben. Das Bauverfahren selbst wird bei den großen Bauvorhaben doch meist sehr zügig abgewickelt.*
- *Ja, diese sind aber unter anderem den Einspruchsfristen, z. B. Aufsichtsbehörde, geschuldet.*

- *In den letzten Jahren gab es unseres Wissens nur zwei Bauvorhaben, die nicht die gesetzlichen Fristen einhalten konnten. Alle anderen Verbesserungen, Änderungen wurden in der Zeit durch (Vor-)Besprechungen geklärt.*

## 2.8 Sollte die Stadt für den geförderten Wohnbau dichter und höher bauen und wenn ja, in welchen Stadtteilen?

- *Ja, unbedingt dichter und höher! Die Dichte und Höhe sollte vom Stadtzentrum zu den Rändern abnehmen.*
- *Ja, jedenfalls, und das ist nicht auf einige wenige Stadtteile beschränkt, wobei die bestehenden Strukturen schon auch zu beachten sind.*
- *Die maßvolle Nachverdichtung und die konsequente Ausnutzung von Mindestdichten muss bei jeder Planung einzeln geprüft werden.*
- *Je nach Projekt zu beurteilen.*

## 2.9 Sind die politischen Vorgaben für den geförderten Wohnbau in der Stadt ausreichend oder zu viel? Welche Erwartungen setzen Sie in die Politik?

- *Die hundertprozentige Barrierefreiheit ist zu reduzieren. Weiters ist die Pflichtstellplatzverordnung abzuschaffen. Der Prozentsatz, max. 25 Prozent Eigentumswohnungen zu errichten, ist zu erhöhen.*
- *Ich denke, die Vorgaben des REK, ergänzt durch meine Weisung, sind ausreichend.*
- *Die Durchforstung der Ö-Normen wäre ein Ansatz für billigeres Bauen.*
- *Wohnbauförderungsgesetz (Landesgesetz), Forderungen an die Landesregierung: weniger technische Anforderungen.*

2.10 Das Regionalprogramm REP der Stadt Salzburg 2007 sieht Entwicklungsachsen (z. B. Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, Linzer Bundesstraße) in der Stadt vor. Soll dort auch der geförderte Wohnbau forciert werden und wenn ja, warum?

- *Der Wohnbau sollte generell in der ganzen Stadt forciert werden, nicht nur der geförderte.*
- *Das räumliche Entwicklungskonzept REK sieht Entwicklungsachsen in der Stadt vor, die nicht in erster Linie auf den geförderten Wohnbau abzielen, aber dieser ist jedenfalls nicht ausgeschlossen – siehe Bebauung Ginzkeyplatz, oder Bestände im Bereich Münchner Bundesstraße/Bessarabierstraße mit Erneuerungsbedarf.*
- *Salzburg braucht mehr Wohnungen, in der Alpenstraße entstanden in der zweiten Bautiefe mehrere Wohnanlagen.*
- *Es wird auf jedem Grundstück, wo es möglich ist, gebaut. Festlegungen sind im REP nicht unterstützend.*

### 3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung

3.1 Was sind für Sie die wichtigsten Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau?

- *Der Wohnbau muss für die Menschen in der Stadt wieder leistbar werden. Dies kann nur über ein höheres Angebot an Wohnungen erzielt werden. Weiters: Senkung der Gebühren und Entrümpeln von Ö-Normen.*
- *N/A*
- *Miete, genügend Grünflächen.*
- *Leistbarkeit, Freiraumgestaltung, praktikable Wohnungsschnitte, gute Infrastruktur, Barrierefreiheit.*

### 3.2 Ist die neue Wohnbauförderung (2015) für die Neubauaktivitäten des geförderten Wohnbaus eine Verbesserung oder eine Verschlechterung?

- *Eine leichte Verbesserung.*
- *... keine Verschlechterung ...*
- *Das neue Wohnbauförderungsgesetz ist in mehreren Punkten verfehlt. Das Vergessen von Obergrenzen für zu fördernde Immobilien ist ein legislatischer Schnitzer, der repariert werden muss.*
- *Am Anfang waren die Töpfe übertoll, mittlerweile geringe Planungssicherheit, da ungewiss, ob Gelder vorhanden sind. Für die Mieter ist es eine Verschlechterung, da Darlehen bei den Banken am freien Markt teurer sind als die früheren Wohnbaudarlehen.*

### 3.3 Gibt es in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Bauunternehmen des geförderten Wohnbaus wesentliche Probleme?

- *Keine wesentlichen.*
- *Nein.*
- *In diesem Punkt sind mir keinerlei wesentliche Probleme bekannt.*
- *Nein.*

### 3.4 Sollten Wohnbauvorhaben in der Stadt besser vorbereitet werden und wenn ja, durch wen soll das erfolgen?

- *Die Anrainer sollten von Beginn des Planungsprozesses an besser eingebunden werden. Das ist die Aufgabe der Politik gemeinsam mit allen Projektbeteiligten.*
- *N/A*
- *Durch die Planungsabteilung, es gibt aber grundsätzlich einen guten Dialog mit der Politik.*

- *Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im Planungsausschuss zur Stellungnahme vorgestellt. Wohnbauvorhaben werden in der Planungssprecherunde diskutiert, sonst kein Bedarf.*

### 3.5 Sind die Wohnbauförderungssätze (Sockelsatz und Förderpunkte) für die Umsetzung des geförderten Wohnbaus noch ausreichend?

- *Das System der Förderpunkte ist zu überdenken. Es werden z. B. viele Photovoltaikanlagen nur wegen der Förderpunkte gebaut, obwohl sie in manchen Gebieten gar nicht sinnvoll sind.*
- *Teilweise nicht mehr (insbesondere bei kleineren/mittleren Projekten) und generell an der Grenze ...*
- *Es bedarf sicherlich einer Nachjustierung.*
- *Nein. Insbesondere mehr Gelder für den Mietwohnbau sind notwendig.*

### 3.6 Sollten die Architektur- und die Freiraumqualität ähnlich der Energiepunkte der Wohnbauförderung durch finanzielle Zusatzförderungen gestärkt werden?

- *Ja.*
- *Das wäre sicherlich ein positiver Beitrag, um die Qualität in diesen Bereichen zu erhöhen.*
- *Wäre anzustreben, gerade im Stadtwerkareal lässt die Freiraumqualität zu wünschen übrig.*
- *Bei Wettbewerbsverfahren ist bereits ein Zuschuss vorhanden. Bei der Freiraumqualität wäre es überlegenswert.*

### 3.7 Sind Architekturwettbewerbe in der Stadt Salzburg eine Behinderung oder eine Qualitätssicherung?

- *Eine Qualitätssicherung.*
- *Zweiteres.*
- *Wir halten die Architekturwettbewerbe für notwendig.*
- *Ab einer gewissen Größe sichern sie die Qualität und sind daher notwendig.*

### 3.8 Wird ein Wohnbauprojekt von einer Wettbewerbsjury ausgewählt, soll es möglich sein, dass das Projekt anschließend im Zuge der Betreuung durch den Gestaltungsbeirat von diesem geändert wird (Doppelbegutachtung)?

- *Nein. Weg mit der Doppelbegutachtung!*
- *Nicht grundsätzlich geändert, aber weiterentwickelt, weil die Wettbewerbsentscheidung der Beginn der konkreten Projektentwicklung ist.*
- *Ja, weil es Synergieeffekte gibt.*
- *GBR als begleitende Kontrolle zur Absicherung der Qualität des Wettbewerbsiegers.*

### 3.9 Werden die realisierten geförderten Wohnbauten nachträglich ausreichend dokumentiert und öffentlich diskutiert?

- *Ja*
- *N/A?*
- *Kein größeres Bauprojekt, das in Salzburg nicht öffentlich diskutiert wird.*
- *Nicht weiter notwendig, auf der Website abrufbar.*

3.10 Sind die Gesamtkosten der Herstellung der einzelnen geförderten Wohnbauprojekte hinreichend öffentlich transparent?

- *Nein.*
- *N/A*
- *Es gibt die Möglichkeit einer Kontrollamtsprüfung, grundsätzlich aber transparent.*
- *Müssen beim Land abgerechnet werden.*

3.11 Soll geförderter Wohnbau stärker mit Gewerbe und Arbeit gemischt werden oder weiter in definierten Zonen stattfinden?

- *Es sollte in Zukunft viel mehr Mischgebiete geben.*
- *Ja, gemischt ...*
- *Nahversorgung und Geschäfte in der Sockelzone halten wir für sinnvoll.*
- *Gewerbeflächen sollten keineswegs für den Wohnbau umgewidmet werden. Mischformen nach ROG nur dann, wenn es nicht zulasten reiner Gewerbegebiete geht.*

3.12 Soll es in den Wohnbauten eine stärkere Durchmischung ethnischer und/oder sozialer Randgruppen sowie eine stärkere Durchmischung der unterschiedlichsten Altersgruppen mit dem dazu passenden Wohnungsangebot geben?

- *Ja.*
- *Die Durchmischung dieser Gruppen ist nach den Vergaberichtlinien ausreichend gegeben.*
- *Die [...] fordert seit Jahren die Novellierung der Wohnungsvergabe. Eine soziale Durchmischung findet derzeit nicht statt.*
- *Durchmischung aller sozialer Bevölkerungsgruppen (nicht nur Randgruppen).*



3.13 Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing u. Ä.) angeboten werden?

- Ja.
- *Carsharing ist schon fast Standard, bei größeren Projekten, Kinderbetreuung nach tatsächlichem Bedarf, Rest im Einzelfall (z. B. Wohngemeinschaften).*
- *Ein solches Projekt wird in E-Vorstadt verwirklicht, man wird sehen, wie praxistauglich dieses ist.*
- *Ab einer gewissen Größe ist das sinnvoll, allerdings muss dies von den Bewohnern auch bezahlt werden.*

3.14 Wie soll die Erdgeschoßzone in den innerstädtisch gelegenen geförderten Wohnbauten genutzt werden und was sehen Sie dabei praktisch oder zukunftsweisend umsetzbar?

- *Hier sollte es keine Denkverbote geben. Das sollte man den Bedürfnissen des Markts überlassen. Wichtig sind jedenfalls Arztpraxen.*
- *Nutzungen, die das urbane Leben fördern, Umsetzung schwierig, weil nicht gefördert wie z. B. in Wien.*
- *Mit Sockelzonen-Gewebe.*
- *Ja! Auch Genossenschaften können sich ab einem gewissen Bauvolumen und an attraktiven Standorten selbst aktiv einbringen.*

3.15 Soll die Vergabe der geförderten Wohnungen nur über das städtische Wohnungsamt erfolgen oder ist die Vergabe gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften beizubehalten? Haben Sie grundsätzlich andere Vorschläge zu diesem Thema?

- *Die geförderten Wohnungen sollen nur vom städtischen Wohnungsamt vergeben werden.*
- *Grundsätzlich sollten alle geförderten Mietwohnungen durch das städtische Wohnungsamt vergeben werden.*
- *100 Prozent durch die Stadt, jedoch mit einer Novellierung der Wohnungsvergaberichtlinien.*
- *Vergabe von geförderten Wohnungen braucht eine entsprechende Transparenz, kurzfristige Angebote bei Sonderfällen und Kriterien, die eine Durchmischung sicherstellen. Dies gilt für Stadt und Wohnbaugenossenschaften.*

3.16 Welche drei Wohnbauprojekte in der Stadt Salzburg der letzten fünf Jahre haben für Sie eine besondere Qualität und warum?

- *Freiraum Maxglan, Rosa Zukunft, das zukünftige Projekt Riedenburg. Besonders hervorzuheben sind die Freiraumqualitäten.*
- *Strubergassensiedlung: wegen Wohnraumverbesserungen beim Bestand (Balkon/thermische Sanierung, Radinfrastruktur, E-Mobilität/Ladestation, Unterflurmüllanlagen, Gemeinschaftsgärten, qualitätsvoller Freiraum, Parkplatzmanagement). Rosa Zukunft: guter Mix, Generationen- und Seniorenwohnen, gute Wohnbetreuung, gute Ausführungsqualität, Smart-City-Ansätze. Stadtwerkareal: Paradebeispiel für urbane Stadtentwicklung.*
- *Gartenstadt Aigen, Bärgründe.*

- *Freiraum Maxglan: lockere Bebauung, Gestaltung der Gebäude. Stadtwerkareal: attraktive Wohnungen, Ruhe in zentraler Lage. Bärgründe: lockere Bebauung, gute Durchmischung, auch Dienstleister vor Ort.*

### 3.17 Wie beurteilen Sie die Großbauvorhaben Stadtwerkareals und Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne, noch in der Bauphase)?

- *Das Riedenburgprojekt ist sehr gut. Das Stadtwerkareal ist auch gut, aber nicht so gut wie das Riedenburgprojekt.*
- *Das Stadtwerkareal ist ein Paradebeispiel für qualitätsvolle urbane Stadtentwicklung, inkl. nachhaltigem Energiekonzept, Riedenburg muss sich in der gelebten Realität erst beweisen.*
- *Zu wenig Freiraum im Stadtwerkareal, Riedenburg ist auf einem guten Weg.*
- *Großbauvorhaben nicht nur wichtig für die Wohnversorgung, sondern auch in ihrer Gesamtheit (Wohnungen, Nahversorger, Gewerbe, Durchwegung, Angebot an Grünflächen etc.).*

### 3.18 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des individuellen Freiraums (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten etc.) bei der Wohnung?

- *Eine sehr hohe.*
- *Ist im urbanen Bereich sehr wichtig und muss auch eine entsprechende Größe und Qualität aufweisen.*
- *Einen sehr hohen Wert.*
- *Hohe Bedeutung, ebenso wie der öffentliche Freiraum.*

3.19 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des öffentlichen/halböffentlichen Freiraums (Hof, Grünflächen, Spielplätze) bei den Wohnungsbauten?

- *Eine hohe.*
- *Für die Bewohnerschaft ist ein qualitativ hochwertiger und benutzbarer Freiraum sehr wichtig und gibt es auch mit den (betreuten) Gemeinschaftsgärten bisher nur positive Erfahrungen. Wichtig auch für die Integration in den jeweiligen Stadtbereich.*
- *Die Entstehung von Wohn- und Freiraum muss sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren. Planungsfehler wie beim Stadtwerkareal dürfen sich nicht mehr wiederholen.*
- *Sie sind natürliche Begegnungszonen der Bewohner, sie erhöhen die Attraktivität des direkten Wohnumfelds und damit die Lebensqualität. Darüber hinaus tragen weitere Synergieeffekte zu einer erhöhten Attraktivität des Wohnumfelds bei: temperatenausgleichende Wirkung, Verbesserung der Luftqualität etc.*

3.20 Wie wichtig ist für den geförderten Wohnbau die nahe Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr etc.)?

- *Wichtig.*
- *Hat einen sehr hohen Stellenwert.*
- *Sehr wichtig.*
- *Wichtig und in der Stadt im Normalfall vorhanden.*

## 4. Allgemeines

### 4.1 Was sind für Sie die dringlichsten Punkte für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus?

- *Der Wohnbau muss für die Menschen in der Stadt wieder leistbar werden. Siehe 3.1.*
- *Förderung der Sockelzonen auch bei anderen Nutzungen, Befreiung von der Normenflut und mehr Spielraum in der architektonischen Entwicklung.*
- *Leistbare Mieten , genügend Frei- und Grünraum, soziale Durchmischung.*
- *Reduzierung der technischen Auflagen und daran anschließend der Wartungskosten.*

### 4.2 Kennen Sie Kooperationsprojekte des geförderten Wohnbaus mit gewerblichen Bauträgern und warum, glauben Sie, erfolgen solche Verbindungen?

- *Ja, alle Verbindungen, die die Anzahl der neu gebauten Wohnungen erhöhen, sind zu begrüßen.*
- *Ja, weil der Eigentümer das so wollte und gewerbliche Bauträger ihr Geschäft machen wollen.*
- *Die Gswb hat in der Valkenauerstraße im Stadtteil Aigen gemeinsam mit dem Walser Bauträger Hillebrand eine neue Wohnanlage errichtet.*
- *Ja, gibt es in allen Bereichen, wo Sockelzonen sind. In manchen Bereichen sehr sinnvoll aber halt nur nach ROG möglich.*

### 4.3 Werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch alternative Mobilitätskonzepte umgesetzt? Wenn nein, sollten sie das werden?

- *Ja.*

- *Alternative Mobilitätskonzepte sollten jedenfalls vermehrt umgesetzt werden. Beim Projekt Strubergassensiedlung wurde erstmals in Salzburg eine entsprechend qualitativ hochwertige Radinfrastruktur umgesetzt und zusätzlich eine Mobilitätsmappe erarbeitet. Alle Bewohner werden damit über alternative Mobilitätsangebote informiert (zu Fuß gehen, Fahrrad, E-Mobilität, Bus, Obus und Bahn), bis hin zu entfernungsnahe Infrastruktur (Geschäfte, Bildung, Gesundheit ...).*
- *Strubergasse: Carsharing, E-Tankstelle.*
- *Ja.*

#### 4.4 Sehen Sie persönlich Grünanlagen (urban green) und Gewässer (urban blue) als wesentliche Planungsqualitäten oder in der Stadt eher als teuren Luxus an?

- *Wesentliche Planungsqualitäten.*
- *Kein Luxus, sondern enorm wichtig für die Lebensqualität. Gerade beim laufenden Projekt Rauchmühle ist zu sehen, dass die zwischenzeitlich von der Stadt rückgebaute Glan hier eine hohe Aufenthaltsqualität für die bestehenden und künftigen Bewohner gebracht hat, mittlerweile ist auch die Freifläche am Glanspitz unbestritten der Freizeitrener in der Stadt.*
- *Als Planungsqualität, Renaturierung Glan oder Almkanal.*
- *Beide tragen zur Erhöhung der Lebensqualität in und Attraktivität von Städten bei und sind daher unbedingt zu befürworten. Gewässer und Grün verbessern zudem die Gesundheit der Bewohner, stärken den gesellschaftlichen Zusammenhalt durch natürliche Begegnungen und ermöglichen Bevölkerungsgruppen mit wenigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung außerhalb der Stadt den Aufenthalt in der Natur zur Erholung und Stressabbau.*

### 19.1.5 Fragebogen\_ im Vergleich

#### UMFRAGE ZUM SALZBURGER WOHNBAU \_ GEGENÜBERSTELLUNG

Fragenkatalog: Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Stadt Salzburg!

Allgemeine Fragen an die politischen Fraktionen des Salzburger Gemeinderats, an die Wohnbaugenossenschaften, an die Vertreter der gewerblichen Bauträger, an die Stadtplanung Salzburg, an Architekten der Stadt Salzburg.

Legende: **ARCHITEKTEN**, **FRAKTIONEN DES SALZBURGER GEMEINDERATS**, **BAUTRÄGER**, **STADTPLANUNG**

#### 1. Bauland, Grünland, Widmung

1.1 Wo soll der geförderte Wohnbau in der Stadt Salzburg schwerpunktmäßig örtlich stattfinden? Wo soll Bauland für den geförderten Wohnbau generiert und folglich gebaut werden?

- *Den Architekten sind die strategische Verortung insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr sowie keine Zonierung, sondern Verteilung und gemischte Strukturen wichtig.*
- *Laut REK auf den Vorbehaltsfläche, in der ganzen Stadt, Verdichtung nach innen.*
- *Durchmischung, keine Konzentration. Es stellt sich die Frage, ob überhaupt eine Wahlmöglichkeit besteht. Keine sozialen Brennpunkte, Nachverdichtung nach innen mehr im Süden.*
- *So weit wie möglich in allen Bereichen der Stadt. Generiert werden kann nur dort, wo der Grundbesitzer auch „willig“ ist!*

## 1.2 Soll sich der Wohnbau der Stadt eher nach innen oder in Umlandgemeinden entwickeln?

- *Die Architekten fordern klar die Verdichtung nach innen, in Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr.*
- *Ganz deutlich die Entwicklung nach innen unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs.*
- *Die Bauträger sehen in der Stadt zu wenige Ressourcen und sind sich einig in Bezug auf die Entwicklung nach außen, aber auch in Bezug auf mehr Dichte. Sie möchten die Umlandgemeinden für Zuzug in die Pflicht nehmen.*
- *Es wird beides zwingend brauchen.*

## 1.3 Gibt es für den geförderten Wohnbau genügend Bauland? Und was soll für eine allfällig notwendige Mobilisierung von Bauland getan werden?

- *Die Architekten sind der Meinung, dass zu wenig Bauland vorhanden ist. Mobilisierung von Bauland durch gewerbliche Umwidmungen, Hybridkonzepte, Eingemeindungen, Nachverdichtungen, bei Neuausweisung urbanes Wohnen als neue Widmung.*
- *Es gibt offenbar zu wenig Bauland oder es ist nicht verfügbar, weil nahezu nur von der Mobilisierung von Bauland gesprochen wird. Aktive Bodenpolitik, Nutzung von Brachflächen, Gewerbeazonen und sonstigem Grünland, Rückwidmungsandrohungen, §18-ROG-Verträge nutzen.*
- *Es gibt zu wenig Bauland für den geförderten Wohnbau. Bauland soll nicht nur raumplanerisch erfasst werden, sondern muss tatsächlich verfügbar sein. Es sollte stärker nachverdichtet werden, die Vertragsraumordnung ist anzuwenden.*
- *Laut Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen gibt es ausreichend geeignetes Bauland für die nächsten Jahrzehnte, die aktuellen und zukünftigen Mobilisierungsmöglichkeiten setzen aber immer ein Wollen des Grundbesitzers voraus.*



1.4 In welchen Stadtteilen Salzburgs sind in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig Wohnbauaktivitäten des geförderten Wohnbaus erfolgt?

- *Im Norden, vereinzelt im Süden.*
- *Die Politik erfasst geförderten Wohnbau nahezu in allen Stadtteilen.*
- *In städtischen Randzonen, aber vor allem im Norden.*
- *Geförderter Mietwohnbau in Aigen, Liefering, Taxham, Lehen, Riedenburg.*

1.5 Wird im Süden der Stadt weniger geförderter Wohnbau errichtet und was könnten die Gründe dafür sein?

- *Die Architekten sehen im Süden Salzburgs weniger geförderten Wohnbau, die Gründe sind die geringe Dichte, hohe Grundstückspreise, schlechtere Anbindung an den öffentlichen Verkehr.*
- *Geteilte Meinungen, aber eher im Süden weniger.*
- *Es wird wegen zu hoher Grundstückspreise und fehlender Dichte im Süden weniger umgesetzt. Im Süden ist die Grünlanddeklaration die Bremse für den geförderten Wohnbau.*
- *Vor allem die geringe Verfügbarkeit und die geringen Grundstücksgrößen, teilweise auch die gesetzlichen Mindestdichten für den geförderten Mietwohnbau, die aus der Bestandsituation strukturell fachlich nicht darstellbar sind.*

1.6 Wie bekommt man in Salzburg Bauland für den geförderten Wohnbau?

- *Für die Architekten nicht leicht zu beantworten: entweder über die Vertragsraumordnung oder durch Ankäufe der Stadt mit Qualitätspfand.*
- *Umwidmungen von Grünland, Vertragsraumordnung, gemeinsame aktive Bodenpolitik der Genossenschaften.*
- *Erfordert viel Arbeit, sonst über Umwidmungen oder Vertragsraumordnung.*

- *Wenn ein Grundbesitzer „etwas will“.*

1.7 Können der Grundstücksmarkt und die Grundstückspreise die Bedürfnisse für den geförderten Wohnbau decken?

- *Es gibt eindeutig zu wenig Bauland für den geförderten Wohnbau, zu hohe Preise, Bodenspekulation.*
- *Klares Nein.*
- *Nein, nur bei Sanierung, Verdichtung oder durch Vertragsraumordnung oder Restgrundstücke aus der Grünlanddeklaration herausnehmen.*
- *Derzeit schon.*

1.8 Wie sehen Sie die Grundstücksqualität des Markts für geförderten Wohnbau in Salzburg?

- *Die Grundstücksqualität für den geförderten Wohnbau wird als negativ angesehen.*
- *Qualität eher positiv.*
- *Gemischte Bewertung, eher gut, schlechte Grundstücksqualität, kein Markt, zu viele rechtliche Voraussetzungen notwendig.*
- *Wenn es sich um raumordnungsfachliche Kriterien handelt, dann gut.*

1.9 Soll an stark befahrenen Verkehrswegen (z. B. Bahn, Flughafen, Hauptstraßen) geförderter Wohnbau errichtet werden?

- *Grundsätzlich ja, aber mit Qualitätssicherung, gemischte, urbane Strukturen.*
- *Grundsätzlich ja, aber mit Auflagen, die zu erfüllen sind.*

- *Gemischte Bewertungen, wenn, dann mit entsprechender Technik, aber grundsätzlich handelt es sich dabei um eine Benachteiligung und Ausgrenzung und somit eher nein.*
- *Selbstverständlich, wenn Mindestabstände (insb. Flughafen) eingehalten werden und technische/gebäudespezifische Maßnahmen die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ermöglichen.*

1.10 Nach welchen Kriterien wird Bauland für den geförderten Wohnbau erworben und wie sehen Sie in der Stadt Salzburg die Umwidmung von Gewerbegebieten in Bauland für den geförderten Wohnbau?

- *Der Begriff Gewerbeumwidmung sollte neu definiert werden, Umwidmungen eher positiv, aber mit bestimmten Auflagen, abhängig von Gewerbe und Lage.*
- *Umwidmungen von Gewerbeflächen grundsätzlich möglich, muss aber nachvollziehbar sein, Sorge wegen Verlusts von Steuereinnahmen bei zu vielen Umwidmungen von Gewerbeflächen.*
- *Verfügbarkeit und angemessene Verkaufspreise, aber durchaus leise Gewerbeflächen oder Umwidmungen.*
- *Die Stadt erwirbt derzeit nichts, die Bauträger schlicht nach Verfügbarkeit. Die Umwidmung von Gewerbegebieten (Ausnahme Gewerbeschwerpunkte) ist ein legitimer Vorgang, wenn die raumordnungsfachlichen Kriterien eingehalten werden können und eine Mischstruktur erreicht werden kann (der überwiegende Teil der Arbeitsplätze in der Stadt befindet sich in Wohngebietskategorien!).*

## 2. Stadtplanung

2.1 Die Bebauungspläne der Stadt orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben stark an der angrenzenden Stadtstruktur und den Interessen der Bewohner vor Ort. Sollen die Gebäudedichten (GFZ, Bruttogeschosßfläche) und Bauhöhen für den geförderten Wohnbau tendenziell höhergeschraubt werden?

- *Grundsätzlich ja, aber Qualitätsbedingungen wie Studien oder generell höhere Dichte für alle Gebäudetypologien. Mehr Dichte verlangt auch mehr Qualitätssicherung.*
- *Grundsätzlich ja, aber gerade im Wohnbau mit hochwertiger Freiraumgestaltung, maßvolle Nachverdichtung und Ausnutzung von Mindestdichten.*
- *Ja, höhere Dichten, aber angemessen, sparsame Bodenpolitik, aber nur mit Qualitätsanspruch, wenn höhere Dichte auch höhere Grundkosten bedingt, ist höhere Dichte wirtschaftlich nicht sinnvoll.*
- *Je nach Größe des Grundstücks und zu erwartendem strukturellen Umbruch der Umgebung ist eine Erhöhung der Dichte zu prüfen.*

2.2 Die Grünlanddeklaration ist seit 2008 gesetzlich verankert. Finden Sie diese strenge gesetzliche Verankerung richtig oder nur teilweise oder mit Vorbehalten?

- *Die Grünlanddeklaration soll beibehalten werden.*
- *Klares Ja.*
- *Eher mit Vorbehalt, aber nicht dogmatisch, Ausnahmen sollten in besonderen Fällen möglich sein.*
- *Ausgezeichnet, da ansonsten keine Innenentwicklung stattfinden würde. Auch hinsichtlich der Lebensqualität der Stadt hat die Deklaration eine hohe Wirkung.*

2.3 Leistet der Gestaltungsbeirat in der Beurteilung des geförderten Wohnbaus gute Arbeit? Wenn nein, was könnte Ihrer Meinung nach verbessert werden? Sollten zur Beurteilung von Wohnbauprojekten neben Architekten und Grünraumplanern auch Stadtplaner und Sozialwissenschaftler herangezogen werden?

- *Grundsätzlich leistet der Beirat abhängig von der Besetzung gute Arbeit, mehr Stadtplanung als Objektbegutachtung, Verbesserungen sind wünschenswert.*
- *Überwiegende Zustimmung, Kritik an Projektverzögerung und Ärger bei Bauwerken.*
- *Der Gestaltungsbeirat wird sehr positiv beurteilt, manchmal „zu abgehoben“, Freiraumexpertin positiv, Beirat könnte interdisziplinärer sein, es gibt auch Gegenpositionen zur Öffnung für andere Fachdisziplinen. Stärkere Berücksichtigung faktischer Zwänge der Planung.*
- *Der GBR ist Ortsbild-Sachverständiger und leistet gute Arbeit, weitere Disziplinen werden seitens des Magistrats abgebildet (z. B. Stadtplanung, Sozialplanung).*

2.4 Es gibt eine Stadtplanung, die von einem politischen Ressort der Stadt geleitet wird. Sind Sie der Meinung, dass die Inhalte dieser Stadtplanung auch mit anderen politischen Stadtplanungsabsichten abgestimmt sind, oder wo sehen Sie eine Möglichkeit der besseren Abgleichung aller politischen Interessen in der Stadtplanung?

- *Pessimistische Erwartungen, fehlende Absichten, nur Tagespolitik, fehlende Kompetenz, Abgleichen der Interessen führt zu Stillstand.*
- *Grundsätzlich ist die Einbeziehung der Fraktionen in die Stadtplanung gegeben, es fehlen Visionen, ein Masterplan und ein entsprechendes Gremium.*
- *Politische Zielsetzungen sind besser als Parteipolitik, der Stadtrat arbeitet gut und engagiert, andere Fraktionen nutzen nicht die Möglichkeit, sich in die Debatte einzubringen, Parteipolitik soll sich heraushalten.*

- *Dieser inhaltliche wie politische Abgleich fand bisher immer im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts sehr umfangreich statt.*

2.5 Sollte die Stadtplanung mehr offensive vorbereitende Stadtplanungsarbeit durchführen (z. B. Stadtentwicklungskonzepte), als primär auf konkrete Bauwerber zu reagieren? Wenn ja, was glauben Sie, wäre dazu notwendig?

- *Sehr eindeutiges Ja, z. B. interdisziplinäre Stadtentwicklungskonzepte und großmaßstäbliche Konzepte mit Bürgerbeteiligung.*
- *Die offensive Stadtplanung wird offensichtlich bereits gemacht, man hat den Eindruck, die Parteien begrüßen offensive Stadtplanung.*
- *Stadtplanungsabsichten erhöhen den Grundstückspreis, nicht noch mehr Verordnungen, die Stadtplanung ist ausreichend und vor allem für Grundstücksicherung notwendig.*
- *Ja, aber nach rund 50 Prozent Personaleinsparung in den letzten 15 Jahren gibt es hierfür keinerlei Reserven.*

2.6 Werden in der Stadt Salzburg aus Ihrer Sicht oft projektbezogene Qualitätskriterien (z. B. Wettbewerbsverfahren), die rechtlich nicht klar definiert sind, in der planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen? Wenn ja, in welchen öffentlichen oder medialen Ereignissen war dies ersichtlich?

- *Eine schwer zu beantwortende Frage, die Gründe werden nicht offengelegt. Zu hohe Kompromissbereitschaft statt klarer Vorgaben, Gefahr der Verzerrung durch nachträgliche Eingriffe.*
- *Ja, Vorgaben werden nicht immer eingehalten, z. B. Riedenburg, Rehrplatz.*
- *Es ist keine klare Haltung ablesbar, alternative Verfahren sind nicht nachvollziehbar, bei Großprojekten kommt das anscheinend auch vor.*
- *N/A*

2.7 Gibt es für Sie in der Abwicklung der Wohnbauprojekte zu viel Bürokratie? Dauert die Planungsbegutachtung zu lange, wer oder was dauert zu lange oder ist diese oft gehörte Aussage unbegründet?

- Grundsätzlich dauert die Begutachtung zu lange. Gründe sind die Normenflut, zeitaufwendige Bebauungsplanungen, zu hoher Qualitätsanspruch oder Versagen einzelner Personen, zu viel Judikatur.
- Ja, zu viel Bürokratie, zu lange Bebauungsplanverfahren und Einsprüche von Aufsichtsbehörden.
- Gute Arbeit der Baubehörde, also keine Verzögerung, problematisch sind eher die bautechnischen Randbedingungen, mehr Gestaltungsbeiratstermine gewünscht.
- Die Dauer der Verfahren richtet sich nach den Prüfkriterien der gesetzlichen Vorgaben und den vorhandenen Personalressourcen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass diese Dauer deutlich stärker durch externe Einflussfaktoren (Bauträger/Architekt/Nachbarschaft/Qualität der Einreichunterlagen) bestimmt wird als durch interne.

2.8 Sollte die Stadt für den geförderten Wohnbau dichter und höher bauen und wenn ja, in welchen Stadtteilen?

- Grundsätzlich mehr Höhe und Dichte, aber nicht nur im geförderten Wohnbau. Es muss im Gesamtkonzept abgewogen werden.
- Grundsätzlich ja, aber muss immer im Einzelnen geprüft werden.
- Ja, aber unter der Bedingung des Qualitätsanspruchs, nicht nur im Bereich des geförderten Wohnbaus und nicht nur in bestimmten Stadtteilen, höhere Dichte bringt höhere Grundstückspreise und dadurch keine wirtschaftlichen Vorteile.
- Generell ist das mögliche Dichteniveau in der Stadt bei Weitem noch nicht ausgeschöpft, im Sinne der notwendigen Innenentwicklung und der Infrastruktur

*wird aber auch generell – und nicht stadtteilbezogen – über die geltenden Dichteniveaus zu diskutieren sein.*

2.9 Sind die politischen Vorgaben für den geförderten Wohnbau in der Stadt ausreichend oder zu viel? Welche Erwartungen setzen Sie in die Politik?

- *Grundsätzlich eher fehlende Vorgaben seitens der Stadtpolitik, fehlende Perspektiven.*
- *Reduktion von Verordnungen, das REK als solide Basis, auf das aufgebaut werden kann, mehr Eigentumswohnbau im geförderten Wohnbau.*
- *Vertragsraumordnung ist für Wohnbaugenossenschaften für den Mietwohnbau gut, der gewerbliche Bauträger will das Gegenteil, sieht dadurch einen Preisanstieg der Eigentumswohnungen, Mietfördermodell ist für gewerbliche Bauträger nicht ausreichend. Oft zu hohe gesetzliche Vorgaben.*
- *Welche politischen Vorgaben? Miete oder Eigentum?*

2.10 Das Regionalprogramm REP der Stadt Salzburg 2007 sieht Entwicklungsachsen (z. B. Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, Linzer Bundesstraße) in der Stadt vor. Soll dort auch der geförderte Wohnbau forciert werden und wenn ja, warum?

- *Die Vorgaben REP sind nicht mehr zeitgemäß, Nutzungsverteilung (Diversität) und Anbindung an den öffentlichen Verkehr gefordert, mehr Urbanität.*
- *Grundsätzlich in der ganzen Stadt und nicht weil das REP es fordert, es werden mehr Wohnungen gefordert.*
- *Hängt von der Mischung ab, kurze Wege Arbeiten und Wohnen, zuerst bessere allgemeine Grundstücksmobilisierung, die Grundstücke müssen geprüft werden hinsichtlich der Immissionen.*
- *Siehe Punkt 1.9.*



### 3. Qualitätskriterien, Steuerungsmaßnahmen, Zusammenarbeit mit der Stadtplanung

#### 3.1 Was sind für Sie die wichtigsten Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau?

- *Die Freiraumqualitäten, Architekturqualität, Grundrissqualität, Maßstäblichkeit, private Freiräume.*
- *Der leistbare Wohnbau ist erstgereiht, dann auch genug Freiraum, gute Grundrisse und Infrastruktur, Barrierefreiheit.*
- *Leistbarkeit, Lage, Grundriss- und Freiraumqualität, Licht in der Wohnung, gute private Freiräume.*
- *Siehe REK!*

#### 3.2 Ist die neue Wohnbauförderung (2015) für die Neubauaktivitäten des geförderten Wohnbaus eine Verbesserung oder eine Verschlechterung?

- *Eher unschlüssig, Nachteile für sozial Schwächere, zu viele quantitative Kennwertforderungen.*
- *Wird allgemein als Verschlechterung gesehen.*
- *Gewerblich Bauträger begrüßen die Öffnung des geförderten Mietwohnbaus auch für sie, grundsätzlich gibt es noch zu wenig Erfahrung, um zu bewerten, direkte finanzielle Zuschüsse landen nicht im System des geförderten Wohnbaus, sondern als Profit beim Bauträger.*
- *Eine Verschlechterung, da es eine deutliche Verschiebung zwischen Miete und Eigentum gegeben hat, der Begünstigtenkreis deutlich erweitert (soziale Treffsicherheit?) und wichtige Nebenthemen (z. B. Gemeinschaftsräume, Freiflächen, Architekturverfahren etc.) bagatellisiert wurden. Auch das Thema Sanierungen müsste verstärkt berücksichtigt werden.*

### 3.3 Gibt es in der Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Bauunternehmen des geförderten Wohnbaus wesentliche Probleme?

- *Die Frage scheint schwierig zu beantworten, Probleme sind außer dem wirtschaftlichen Profit eher diffus.*
- *Es gibt keine Probleme.*
- *Nein.*
- *Nein.*

### 3.4 Sollten Wohnbauvorhaben in der Stadt besser vorbereitet werden und wenn ja, durch wen soll das erfolgen?

- *Keine klare Tendenz ersichtlich, es werden Stadtentwicklungskonzepte, bessere Vorbereitungen, andere Öffentlichkeitsarbeit, mehr Konzeptarbeit, mehr finanzielle Ressourcen für Begleitforschung eingefordert.*
- *Mehr Einbeziehung von Anrainern, ansonsten ist man mit der Situation zufrieden.*
- *Zu hohe Anrainerinteressen, nicht noch mehr Bürokratie, mehr Möglichkeit der Selbststeuerung, Abstimmungsgespräche reichen aus.*
- *Im Rahmen von Architekturverfahren ist die Qualität der Vorprüfung in vielen Fällen verbesserungswürdig. Auch die Qualität und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen.*

### 3.5 Sind die Wohnbauförderungssätze (Sockelsatz und Förderpunkte) für die Umsetzung des geförderten Wohnbaus noch ausreichend?

- *Grundsätzlich eher nicht ausreichend, das zeigt die mangelnde Qualität.*
- *Wird kritisch gesehen, müsste verbessert werden, mehr Geld für den Mietwohnbau.*

- *Gewerbliche kritisieren die verringerte Höhe der Direktzuschüsse und loben die Möglichkeit von Mietwohnbau für gewerbliche Bauträger, Gelder eher knapp bis ausreichend, die Geldmittel sollten tatsächlich zweckgebunden eingesetzt werden.*
- *Noch.*

### 3.6 Sollten die Architektur- und die Freiraumqualität ähnlich der Energiepunkte der Wohnbauförderung durch finanzielle Zusatzförderungen gestärkt werden?

- *Entschiedene Zustimmung.*
- *Wird übereinstimmend positiv gesehen.*
- *Interessant, aber schwer zu beurteilen, mehr Wohn- als Architekturqualität führt zu höheren Kosten, gute Architektur muss nicht unbedingt teurer sein, es soll einfach gut geplant werden.*
- *Unbedingt.*

### 3.7 Sind Architekturwettbewerbe in der Stadt Salzburg eine Behinderung oder eine Qualitätssicherung?

- *Grundsätzlich ja, nicht immer notwendig, Ergebnisse meist durchschnittlich oder nicht optimal.*
- *3:1 als positiv und Qualitätssicherung.*
- *Wettbewerbe sind eine Qualitätssicherung. Sehr positive Bewertung.*
- *Im Regelfall Qualitätssicherung.*

3.8 Wird ein Wohnbauprojekt von einer Wettbewerbsjury ausgewählt, soll es möglich sein, dass das Projekt anschließend im Zuge der Betreuung durch den Gestaltungsbeirat von diesem geändert wird (Doppelbegutachtung)?

- *Zur Sicherung des Projekts und des Qualitätsanspruchs eher zurückhaltend, Schutz vor Veränderungen durch den Bauherrn bei schlechten Wettbewerbsergebnissen muss nachgebessert werden.*
- *Eher nein, aber wenn notwendig, bei Weiterentwicklung bzw. aufgrund von Synergieeffekten.*
- *Keine Änderungen mehr, nur in absoluten Ausnahmen. Gestaltungsbeiratsmitglied in die Wettbewerbsjury entsenden.*
- *Ja, da im Rahmen von Wettbewerben eine entsprechende Baureife der Entwürfe in den allermeisten Fällen nicht gegeben ist.*

3.9 Werden die realisierten geförderten Wohnbauten nachträglich ausreichend dokumentiert und öffentlich diskutiert?

- *Nein.*
- *Ja.*
- *Ausreichend dokumentiert.*
- *Nur ansatzweise.*

3.10 Sind die Gesamtkosten der Herstellung der einzelnen geförderten Wohnbauprojekte hinreichend öffentlich transparent?

- *Nein, nicht transparent.*
- *Unschlüssige Antworten, man verweist auf die Kontrollamtsprüfung und die Landesregierung.*

- *Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sind die Kosten transparent und auch gegenüber der Wohnbauförderung, von der öffentlichen Einsichtigkeit und der Transparenz gegenüber den Fachplanern wird nicht gesprochen.*
- *Nicht bekannt, wohl aber der Wohnbauförderungsstelle?*

3.11 Soll geförderter Wohnbau stärker mit Gewerbe und Arbeit gemischt werden oder weiter in definierten Zonen stattfinden?

- *Ja.*
- *Grundsätzlich positiv gewertet, mehr Mischung, eine Stimme will keine Benachteiligung der Gewerbegebiete.*
- *Die Durchmischung wird von allen positiv bewertet.*
- *Mischung ist ein Gebot der Stunde.*

3.12 Soll es in den Wohnbauten eine stärkere Durchmischung ethnischer und/oder sozialer Randgruppen sowie eine stärkere Durchmischung der unterschiedlichsten Altersgruppen mit dem dazu passenden Wohnungsangebot geben?

- *Ja.*
- *Die Durchmischung aller Gruppen ist wichtig, aber findet zu wenig statt.*
- *Die Durchmischung wird von allen positiv bewertet, sozialer Friede.*
- *Grundsätzlich sinnvoll.*

3.13 Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing u. Ä.) angeboten werden?

- *Ja.*
- *Ja, bei größeren Projekten sehr wichtig.*

- *Es stellt sich die Frage, wer das finanziert, der geförderte Wohnbau eher nicht.*
- *Ja.*

3.14 Wie soll die Erdgeschoßzone in den innerstädtisch gelegenen geförderten Wohnbauten genutzt werden und was sehen Sie dabei praktisch oder zukunftsweisend umsetzbar?

- *Öffentliche Nutzung, urban, tertiäre Nutzung.*
- *Einstimmig mit öffentlichen Nutzungen, urbanes Leben, Sockelzonennutzung.*
- *Ist im Einzelfall zu entscheiden, aber grundsätzlich gewerblich. Gewerbliche Nutzung ist aber schwierig.*
- *Klarerweise belebt und nicht nur Müll- und Radabstellflächen.*

3.15 Soll die Vergabe der geförderten Wohnungen nur über das städtische Wohnungsamt erfolgen oder ist die Vergabe gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften beizubehalten? Haben Sie grundsätzlich andere Vorschläge zu diesem Thema?

- *Keine Antworten und unterschiedliche Meinungen.*
- *Mehrheitlich vonseiten der Stadt mehr Transparenz gefordert.*
- *Die Vergabe miteinander (Stadt und Wohngenossenschaft).*
- *Bei geförderten Mietwohnungen funktioniert das in Innsbruck seit Jahren gut.*

3.16 Welche drei Wohnbauprojekte in der Stadt Salzburg der letzten fünf Jahre haben für Sie eine besondere Qualität und warum?

- *Es werden keine bestimmten Beispiele genannt.*

- Die am häufigsten genannten Projekte sind das Stadtwerkareal wegen der Urbanität, Rosa Zukunft wegen der Durchmischung und Bärgründe wegen der lockeren Bebauung.
- Die besten Projekte sind jene, die von den Genossenschaften selbst umgesetzt wurden, im Besonderen das Projekt Freiraum Maxglan.
- Stadtwerkareal (Nutzungsmischung), Saalachstraße (Architektur- und Freiraumqualität, unterschiedliche Wohnungstypen), Aglassingerstraße (Lärmschutz durch Wohnungsgrundrisse optimal gelöst).

### 3.17 Wie beurteilen Sie die Großbauvorhaben Stadtwerkareals und Riedenburg (ehemalige Riedenburgkaserne, noch in der Bauphase)?

- Stadtwerkareal wird grundsätzlich positiv beurteilt, Riedenburg kritisch bis katastrophal. Es wird jedoch festgehalten, dass die Situation in Salzburg gegenüber Oberösterreich grundsätzlich sehr gut ist.
- Beide Projekte werden positiv bewertet, Riedenburg muss sich erst beweisen (noch nicht fertig).
- Positive Stellungnahme.
- Positiv.

### 3.18 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des individuellen Freiraums (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten etc.) bei der Wohnung?

- Sehr wichtig für jede Wohnung.
- Einstimmig sehr wichtig.
- Sehr wichtig, wird mit gutem Städtebau gleichgesetzt.
- Sehr hohe Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit der Innenentwicklung.

3.19 Welche Bedeutung hat Ihrer Meinung nach die Wertigkeit des öffentlichen/halböffentlichen Freiraums (Hof, Grünflächen, Spielplätze) bei den Wohnungsbauten?

- *Sehr hohe Bedeutung.*
- *Öffentliche und halböffentliche Freiräume sind für alle sehr wichtig.*
- *Sehr wichtig.*
- *Sehr hohe Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit der Innenentwicklung.*

3.20 Wie wichtig ist für den geförderten Wohnbau die nahe Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr etc.)?

- *Sehr hohe Bedeutung.*
- *Einstimmig sehr wichtig.*
- *Sehr wichtig.*
- *Sehr wichtig.*

#### 4. Allgemeines

4.1 Was sind für Sie die dringlichsten Punkte für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus?

- *Förderung sozial Schwacher, Experten, höhere Mischung, Flexibilität, Kostentransparenz, weniger Bürokratie und Normen.*
- *„Leistbarkeit“ ist am wichtigsten, es werden auch die Eingrenzung der Normenflut, ausreichend Freiraum, soziale Durchmischung erwähnt.*



- *Das Wichtigste ist die Verfügbarkeit von Grundstücken sowie weniger bauphysikalische und behindertengerechte Anforderungen.*
- *Steigerung der Nutzungsbereitschaft der Grundbesitzer zu erschwinglichen Preisen, Verbesserung der Wohnbauförderung.*

#### 4.2 Kennen Sie Kooperationsprojekte des geförderten Wohnbaus mit gewerblichen Bauträgern und warum, glauben Sie, erfolgen solche Verbindungen?

- *Eher nicht bekannt, dient der Gewinnmaximierung oder wegen gegenseitiger Vorteile.*
- *Diese Projekte sind der Politik bekannt, Gründe sind die Profite der gewerblichen Bauträger oder die Sockelzonennutzungen und weil die Gesamtzahl der Wohnungen steigt.*
- *Die Grundkosten können von der Genossenschaft auf die gewerblichen Bauträger besser verschoben werden, manche gewerblichen Bauträger wollen die Mietwohnungen, die die Vertragsraumplanung verlangt, nicht selbst ausführen und suchen eine Genossenschaft dafür.*
- *Hillebrand/Gswb, Zweckgemeinschaften.*

#### 4.3 Werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch alternative Mobilitätskonzepte umgesetzt? Wenn nein, sollten sie das werden?

- *Ja, nicht Aufgabe des geförderten Wohnbaus, sondern der Kommune.*
- *Klares Ja.*
- *Ja, aber wird trotz Bemühungen nicht genügend angenommen und wertgeschätzt.*
- *Ja, Erfahrungswerte aber noch zu gering.*

4.4 Sehen Sie persönlich Grünanlagen (urban green) und Gewässer (urban blue) als wesentliche Planungsqualitäten oder in der Stadt eher als teuren Luxus an?

- *Ja*
- *Klares Ja.*
- *Sehr wichtig auch für demokratische und partizipatorische Prozesse.*
- *Wesentlich.*

### 19.1.6 Bewohnerdiskussion Lehen \_ Transkription

Gruppendiskussion am 25.04.2018 um 16:00 Uhr im Bewohnerservice Lehen.

Anwesend waren drei Frauen und zwei Männer aus Lehen, Sozialarbeiter Reisinger, eine Praktikantin, Architekt Forsthuber, Umweltpsychologe Prof. A. G. Keul, eine Studierende der Psychologie

Begrüßung durch den Sozialarbeiter, Vorstellung der Praktikantin und der eigenen Rolle, Vorstellung durch Architekt Thomas Forsthuber (FOR) und Erklärung des Themas der Diskussion „Über den geförderten Wohnbau im Stadtteil Lehen“, welche in seine Doktorarbeit mit einfließt.

1. Gibt es in Salzburg noch genügend Bauland für den sozialen Wohnbau? Wenn nein, wie könnte man mehr Bauland bekommen?

Monika: *Des gibt's schon, aber da kann der städtische Wohnbau ja ned bauen. Des wär, Richtung Morzg war no wos, do is ja ois. Moosstraßn geht a no. Süd.*

Stefan: *Des is ja alles Grünfläche.*

Isabel: *Geben tats genug Land, man miassat halt ...*

Monika: *Du muaßt den Kompromiss dann nehmen; du hast Grünfläche, du baust, aber du muaßt a Grünfläche dann lassen. Du kannst bauen und trotzdem muaßt du genug Grünfläche lassen.*

Stefan: *Gibt's ned a no so toten Raum in Salzburg? Keine Ahnung, ich wohn da gegenüber bei dem alten Mercedes-Werk, ich glaub, des steht leer. Des wär ja so optimal eigentlich, oder?*

Peter: *Des g'heart wem.*

Stefan: *Des g'heart wem.*

Peter: *Miassat ma eam ja bloß frogn.*

Monika: *Na, also i würd für manche Menschen es scho klass finden, wenn die in a Gegend kommen, wo's a grün is.*

Isabel: *Ja, aber es is eh genug grün.*

Monika: *Ja, aber was nicht ideal ist, is wie sie die Morath-Siedlung baut ham. Wo sehr viel ...*

Theresia: *Da widersprech ich.*

Monika: *Okay.*

Theresia: *Die Morath-Siedlung ist sehr grün, wenn man hinten oberschaut. Derf ma ned herobm den Parkplatz seng, aber hinten, oba is ois grün.*

Peter: *Richtung Ignaz-Harrer-Straße?*

Theresia: *Genau.*

Monika: Ja, da beim Kindergarten. Ja, aber des is ned vui für den Haufen Bevölkerung, wos ihr seids.

Theresia: I find scho mehra. A paar Spielplätze obn und heruntn is ja wunderbar ...

Peter: [unverständlich]

Monika: I waß's, i geh da spaziern, ich kenn des Viertel da guat, aber mir kommt des z'wenig vor für die große Siedlung.

Theresia: Es is immer Platz zum Sitzen.

Monika: Na, wenn i müde bin, hob i koan Platz bei schönem Wetter, weil alle Hausfrauen draußen sitzen.

Theresia: [unverständlich]

Monika: Na, also i würd sagen, wenn i Architekt wär und i könnt des Land kaufen, dann würd i a Mischung finden zwischen Wohnen, Es-sich-leisten-Können für die Parteien, aber auch Grünflächen geben. Und so, wie wir des jetzt kriagt ham zum Beispiel, wos i wirklich guad find, is, dass wir a paar Garterl kriagt ham, wo wir was tun können.

Stefan: Jetzt in der Strubersiedlung?

Monika: In der Strubersiedlung, wo ma einfach was tun kann. Wenn die Menschen a bissl was zu tun ham, wenn sie Lust ham dazu, ham s' weniger Zeit, sich immer über den Nachbarn zu ärgern, weil dann lassn s' die Energie in der Erde drinnen. Und die

*Energie wandelt se um in positive. Also ich würd, da würd ich scho sogn ... Wie's im Süden ausschaut, woäß i ned. Also da bin ich jetzt ned so bewandert ...*

[Diskussion über die Situation in Salzburg Süd]

Arch. T. Forsthuber: *Darf ich Sie kurz unterbrechen, das kommt schon noch, Ihr Thema. Genügend Bauland, glauben Sie, es ist da oder nicht?*

Isabel: *Es ist do.*

Peter: *Nein.*

Theresia: *I kann des gar ned sogn.*

Peter: *Na ja, rein verkehrstechnisch, da san koane Reserven mehr do. Des is amoi di ane Ebene, des Zweite is, dass i amoi sog, i bin in ana Zeit aufgewochsn, da war wirklich viel Grün rundherum. Und als Kind ham wir uns wirklich ausleben kena. Des is im Prinzip ois zuabetoniert und zuaasphaltiert. So würd i amoi sogn, so gesehn san null Reserven da. Sprich des Thema, also bei dem Park in Lehen, wo's g'hoäßn hod, jetzt moch ma diesen Schulkomplex und so weiter und so fort, des ko einfach nimma geh. Aus Maus. Also gibt's nur mehr die Verdichtung oder unterirdisch mit Begrünen, wie auch immer. Aber nach oben sind meiner Meinung nach keine Reserven.*

Arch. T. Forsthuber: *In ganz Salzburg?*

Peter: *Na ja, außer der Herr Pappas sogt, er gibt des Fleckal her.*

Isabel: *Sicher, im Süden ...*

Monika: *Aber es wird nicht veröffentlicht, ob wir Bauland haben. Das sagt uns ja keiner.*

Theresia: *Was is mit der Sterneckstraßn?*

Monika: *Sie wissen wahrscheinlich, wie viel wir haben.*

Arch. T. Forsthuber: *I sog's eana glei.*

Theresia: *Kon ma in der Sterneckstraßn nix verändern, die Flachbauten, wo da die Baumärkte, ah die Märkte han, des g'hearat ja ois aufg'hom.*

Arch. T. Forsthuber: *Verdichtet, ja.*

A. G. Keul: *Das freut dich.*

Arch. T. Forsthuber: *Das freut mich, ja.*

A. G. Keul: *Weil, do is er nämlich a scho draufkommen.*

Stefan: *Wenn ma auch vom Kapuzinerberg runterschaut, dann sieht ma ja des eigentlich. Zwischendrin han immer so kleine tote Kiesplätze und so. Stimmt, ja.*

- Die Probanden geben keine klare Stellungnahme ab, ob es genügend Bauland gibt oder nicht. Sie vertreten die Meinung, dass es im Süden der Stadt noch Bauland gibt, ebenso im Falle von Nachverdichtung auf Gewerbeflächen in Schallmoos (Sterneckstraße). Im eigenen Umfeld sehen die Lehener Probanden zu wenig Grün und eine sehr hohe Verdichtung, was man dahingehend interpretieren kann, dass es in Lehen außer bei der genannten Mercedeshalle (tote Gewerbe-

fläche) kein Bauland mehr gibt. Die Diskussion lautet „Bauland versus Freiraum“, Grünflächen in Lehen scheinen für die Personen sehr wichtig zu sein.

**2. Sollte die seit 2008 für Salzburg gültige Grünlanddeklaration für den geförderten Wohnbau beibehalten werden?**

Isabel: *Nein.*

A. G. Keul: *Sie ham's schon gsagt, nein.*

Isabel: *I hob gsogt na, weil i find, dass junge Leit genauso oder Menschen, die es brauchen, Wohnraum brauchen. Und unter gewissen Kriterien kann ich mir vorstellen, dass das geschützte Grün dann gelockert wird und a gewisser Prozentsatz für Bauland erklärt wird.*

Monika: *Wia vui isn no offn vo de fufzg Prozent?*

Arch. T. Forsthuber: *Sie kennan ois auf oan Tusch umwidmen, wenn s' woin. Da kennan s' a Stodt für ungefähr dreihunderttausend Menschen bauen, wenn s' wolln, so viel Fläche is das.*

Theresia: *Solang da no Plotz is, auf de fufzg Prozent, muaß unbedingt beibehoidn werd'n. Solang no da Plotz do is. Und dann kon ma oiwei no schaug, ob ma's ändert.*

Isabel: *Der Plotz is da.*

Monika: *Ja, i überleg grad, mit de fufzg Prozent. Wie viel ham ma dann, wenn ma die fufzg Prozent verbaun, ham ma da no was?*



Arch. T. Forsthuber: *Dann samma dicht.*

Isabel: *Na, alles zuabaun is ned okay, aber ma kann song ...*

Monika: *Ich würde sagen, dreißig Prozent können ma baun und 20 Prozent ... Aber es is natürlich wieder die Frage, wo liegt das Zeug? Also jetzt sitzen wir da, ich mach ma jetzt grad a Bild, wo is des, wo kann i des hin, wo passt des a hin. Weil es muaß ja immer ois passn, für die Leut, die da so wohnen, muaß a des passn.*

Isabel: *Derf i kurz einwenden, alles passn wird nie. Weil die Anrainer, die dort daneben wohnen, die werden sich a aufregen.*

Monika: *Ja, man muaß immer an Kompromiss schließen.*

Isabel: *Genau, man muaß an Kompromiss schließen. Ois wird nie passn, des is a so, wenn ...*

Monika: *Ja guad, aber wenn die Stadt gefördert bauen kann, dann hat des zwar sehr wenig mit de Anrainer zu tun, weil sie legn an Bauplan vor, und jetzt song ma, da stehn a paar Häusl und die woin einfach ned, dass da herbaut wird.*

Isabel: *Die beschwern sich dann.*

Monika: *Die können, solange des no ned beschlossen is, können sie sich eh einleben. Ich woß des, i hob Bekannte, die in Aigen san. Do is a Wiese, da könnte man einen Block baun, geförderter Wohnbau, aber die lieben Herrschaften sagen: „Ja des geht ned, weil da siag i dann nimma da umme.“*

Theresia: *Mia seng a nimma da umme.*

Monika: Ja, man könnte dreißig Prozent davon verbauen, 20 Prozent loss ma als geschützten.

Peter: I sog statt fünfzig Prozent sechzig Prozent und den Flachgau beglücken. Da is ja no Gras, ned? Hamma no Platz bis Wien obe.

Stefan: Ich möchte eigentlich ned mehr Grünfläche hergeben, weil es is dann eh die Frage, wo wird des dann gebaut, wird am Leopoldskron gebaut oder in der Moosstraße. Des is, des sind jetzt schon so empfindliche Ökosysteme dort und da tu ich mir als Biologe dann a bisserl schwer, die dann herzugeben, für sozialen Wohnbau. Da würd i eher schau, dass die Stadt dichter wird, eben dass solche Flächen wie da in Schallmoos, dass da die toten Winkel gscheid vollgebaut werden, bevor ich jetzt wieder Grünfläche zuapapp.

- Die Probanden sind der Meinung, dass die Grünlanddeklaration für den geförderten Wohnbau nicht bindend sein soll und in Form eines „Kompromisses“ für den geförderten Wohnbau aufgeweicht werden kann. Man erkennt die „Macht“ derer, die das südliche Grünland für sich beanspruchen, und es wird auch gesagt, Nachverdichtung wäre besser als die Umwidmung geschützter Flächen.

### 3. Sollte für den geförderten Wohnbau dichter und höher gebaut werden? Wenn ja, in welchen Stadtteilen?

Theresia: Ja, da samma wieder in der Sterneckstraßn. Ja, Schallmoos stimmt a.

Stefan: Ja wahrscheinlich nicht in der Altstadt.

Theresia: Oder in der Gnigler Hauptstraße, da kann man ja ziemlich weit ... also, da ist sicher no vui Platz für so wos. Höher als wia do ned.

Arch. T. Forsthuber: *Höher wie in Lehen, meinen Sie?*

Stefan: *Ja des wird dann utopisch, des stimmt.*

Monika: *Ja es ist ... irgendwo muaß ma ... I denk jetzt einfach nur. Realistischerer denken ... wenn i jetzt an Wohnblock hinstell, brauch i so und so viel Quadratmeter. I will aber a Wohnungen bauen und wenn i immer nur niedrig bau, dann brauch i immer mehr Quadratmeter. Das heißt bis zu zehn, zwölf Stöck hätt i koa Problem. Des muaß ma dann ... für die Leit muaß a a Grünfläche vorhanden sein.*

Stefan: *Es muaß a irgendwie passen, man kann ned in einem flachen Land auf einmal zwölf Meter hoch bauen.*

Monika: *Na, des geht ned. Es muaß immer irgendwo passen, aber i würd scho sagn, weil die Grundstückspreise sind ja, mei da brauch ma ja ned drüber diskutieren, ein teures Pflaster. Aber nur ganz eng, ganz eng verbaun würd i ned die ganze Stadt. Nur dort, wos möglich is, zum Beispiel in der Staufeneckstraßn, da san so niedrige Wohnblöck. I waaß ned, ob des möglich is, die san dann nur so Erdgeschoß und an Stock. Also do hätt i a Idee, dass ma die Häuser aufstockt. Wissen Sie, was i maan? Die san nur, i hab da nämlich amoi gwohnt. I war Erdgeschoß und dann war a Stock. Des is in der Staufeneckstraßn, da san no so niedrige Häuser, wenn ma die unter Umständen aufbauen kann, wenn es von der Statik her möglich is.*

Isabel: *Also i dad sogn, vor Maxglan und Taxham gibt's schon Potenzial, die Stiegl-Gründe san eh scho in Planung. Und a Richtung Süden obe gibt's no Potenziale. Und die Bärgründe da gibt's eh scho a Siedlung, da kon ma ...*

Arch. T. Forsthuber: *Friedhof draußen, Gneis is des.*

Monika: *Des san hoid die teuren Pflaster da draußen.*

Arch. T. Forsthuber: *Geförderter Wohnbau, acht Euro fufzig, brutto.*

Stefan: *Des was jetzt neu gebaut worn is?*

Peter: *Des kann ma aber durch die Höhe kompensieren.*

Monika: *Aber ohne Betriebskosten.*

Arch. T. Forsthuber: *Acht fufzig, brutto.*

Peter: *Na ja, i würd sogn, hoid gleichmäßig verteilm, do, wo's hoid geht, das mach ma. Dass jeder wos davon hod.*

Monika: *Nur keine Ghettos.*

Theresia: *Verkehr muaß ma a schaug, dass des verkehrsgünstig is.*

Peter: *Na, aber i bin ned der Meinung, dass ma mehr Leit brauchen. Ich glaub, des is scho moi a Punkt, wo wir a Grenze überschritten haben, verkehrstechnisch. Also mehr, sog i moi, is sicher ned g'sund. Die Umlandgemeinden, nomoi, wir ham am Flachgau, des is a reine verkehrstechnische Frage. Es muaß ned jeder in der Stadt wohnen, sog i.*

- Die Probanden sehen in der Gebäudehöhe grundsätzlich kein Problem, die Höhenentwicklung ist eine Frage der Angemessenheit, das Verkehrsproblem auf den Freiräumen müsste bei hoher urbaner Baudichte aber gelöst werden. Und

man sieht in anderen Stadtteilen (Schallmoos, Maxglan, Gneis) noch Potenzial für Nachverdichtung.

#### 4. Geförderter Wohnbau soll Qualitäten haben – welche Eigenschaften sind das für Sie?

Theresia: Wann i dortn drinna bleibm kon, also, dass an Lift hod. Des is für mi wichtig.

Stefan: A Gemeinschaftsfläche auf jeden Fall, ebenso a entweder so an Grüngarten, wo man gemeinschaftlich was tun kann, a Spielplatz für die Kinder, wo man sich halt treffen kann als Nachbarn.

Theresia: I find die Spannung sehr guad gelöst, dass herobn kaane Autos han, dass des so richtig a Siedlung an sich is, weil die Autos han alle unterirdisch, es is sehr ruhig. Solche Lösungen, dass ma so an Bereich macht, is sicher super.

Monika: Und was man beim Bauen beachten soll, dass ma ned einfach hergeht und sagt: „Jetzt dua i in jede Wohnung a Badwann.“ I glaub, dass es gar ned so wichtig is, dass ma a Badwann drinna hod in ana Wohnung. Wenn ma sich vorstellt, wenn ma in a geförderte Stadtwohnung geht, dann is es ja meistens so, dass ma lang do bleibt. Vielleicht denkt ma si, wenn ma jung is: „A Badwann is klass, da kon i a Stund, zwa Stund drinna bleibm.“ Is ja nur a Geldfrage, mit der Zeit. I finde, dass Duschen besser wärn.

Theresia: So bled war i a vor fünf Jahr, i woit a a Badwann drinn hom, und jetzt hätt i a scho lieber a Dusche.

Monika: Jetzt bist oid und konnst nimma einesteign. Entschuldigung.

Monika: Des wär so, dass ma individuell, dass ma des ... Was i jetzt g'merkt hob, wenn die umbau, wern überall Badewannen eingebaut. Jetzt wern d' Leit irgendwo gebrechlich, jetzt machen sie mehr freien Wohnraum, aber die Badewannen bauen s' eana eine und dann kennan s' nimma einsteign.

Isabel: Mir wär wichtig, dass die Wohnungen anpassbar san. Also dass ma neben 's Bad a Abstellkammerl baut, das ma dann umbaut kon, dann wird's a barrierefreies Bad.

Monika: San doch jetzt eh alle barrierefrei.

Isabel: I find, es miassn ned alle hundert Prozent barrierefrei sein, aber so, dass ma s' leicht adaptieren kon.

Monika: Es is die Schrägheit, dass du ned umbau darfst, so gesehn.

Isabel: Ja, wenn dann mehr Bedarf angemeldet wird, dann kon ma Wohnungen umrüsten.

Theresia: Aber du muaßt ja dann überhaupt umziang, des war ja a Wahnsinn.

Isabel: Na eben, und wenn ma die Wohnung a bissl adaptieren kann, damitst mim Rollstuhl aufs Klo kannst.

Monika: Ja, aber das ist doch jetzt so bei de meisten.

Theresia: Na.

Monika: Konnst mim Rollstuhl ned eine ins WC.

Isabel: Und wenn ma dann zum Beispiel a Wand rausdoan kon, dann kannst in deiner Wohnung bleiben und kannst trotzdem aufs Klo gehen. So verschiedene Ideen zur Anpassung.

Theresia: A Wohnung, wo ma die Wänd aussadoa kon.

Monika: Dann host nur Gipswände in deiner Wohnung.

Isabel: Des ham wir eh, also i hab hauptsächlich Gipswände in meiner Wohnung.

Stefan: Die Idee klingt gar nicht so blöd, mit den adaptierbaren Wohnungen.

Isabel: Und was i a wichtig find, san eben solche Sharing-Angebote. Ihr habt das eh scho g'sagt, so Gemeinschaftsräume, die man nutzen kann, wo ma dann a Werkstatt hat zum Beispiel, wo i dann a Radl herrichten kon. Da brauch i ned mei eigenes Zeig, Carsharing, da brauch i koa eigenes Auto, sondern kann ma ans ausleihen.

Monika: Aber da brauchst hoid dann immer an Sheriff dazua, gell. Des is klar.

Isabel: Ja ja, klar, und so Art Hausbesorger, also Leit ...

Monika: Wer will den zoin?

Isabel: Des is dann a andere Frage.

Theresia: I bin im Viertel Vertrauensnachbarin, aber wenn i jetzt jeden oleitn lossat, dann hätt i do koa Rua ned.

Monika: Die Idee is guad, nur ...

Theresia: *Des war ja a Fulltime-Job, i mach ja des ehrenamtlich.*

Peter: *Stichwort Gipswände. Also für mi war des a Luxus, wann die Wohnungen keine Gipswände hätten. I bin Heimwerker, also i bin technisch guad ausgestattet, aber allein die G'schicht mit de Dübeln, wo man dann ned woäß, ob's Kastl hoit oder ned, wo ma dann a Lebensversicherung abschließen miassat. I red jetzt von Leit, die gar koane technischen Voraussetzungen mitbringen (Schilderung der eigenen negativen Erfahrungen mit Gipswänden). Des Zweite is, dass i sog, jetzt bin ich bei den Damen, na ja, man wachst ja mit den Wohnungen mit und irgendwann kimmt der Zeitpunkt, wo man nimmer in die Badewanne einekon, wo ma vielleicht an Rollator hod oder an Rollstuhl. Dann kommt eben diese nicht notwendige Übersiedlung, wann i die Türstöck und ois darauf abstim, dann spar ich mir die Übersiedlung, an oidn Baam verpflanzt ma ned, sogt ma. Des Dritte is, dass wir, gemessen an dem, was wir heute an technischen Geräten haben, viel zu wenig Stecker ham. Und eine Steckdose, sog i jetzt moi, des kon ned so vui Aufwand mehr sein wann i überall Dreifachsteckdosen mach. Ich denk an Internet, an all diese Dinge, die komma san. Überall san diese Kabel, die da irgendwo an der Wand festpinnt san. Des han ois Dinge, die i ned unbedingt brauch, aber miassat ma scho einplanen von vornherein. Dann wäre Luxus: jedem Bürger ein Balkon, wann des geht, warum ned, oder a Terrasse, des war natürlich scho a feine Sach.*

- Die wichtigste Qualität des Wohnens ist die anpassbare Wohnung, die nach Bedarf umgerüstet werden kann, wie z. B. Barrierefreiheit. Gemeinschaftsräume, verkehrsfreie Außenräume, Gemeinschaftsfreiflächen haben einen sehr hohen Stellenwert.



5. Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach individuelle Freiräume wie Balkon, Loggia, Terrasse, Garten für eine Wohnung?

Arch. T. Forsthuber: (Erklärung zu den verschiedenen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Arten)

Peter: Ja, (unverständlich) sehr wichtig, (unverständlich) Balkon.

Theresia: (unverständlich) Balkon und jetzt hob i glei a Terrassen a no. Also des i für mi scho ein Traum.

Stefan: Ich hab auch einen Balkon, der is wichtig.

Peter: Also ma kon scho leben ohne Balkon, aber es is scho a feine Sach.

Isabel: Wos do dazug'heart, also mei Balkon is relativ einsichtig vom Haus gegenüber und nett wär halt scho, wenn's a bissel a Privatsphäre gäbe. Oder mehr Privatsphäre.

Peter: Dann hod ma nix mehr zum Schaun.

Monika: Na gut, da kannst du dein Eigenkapital ... I hab Folgendes g'macht, i hab 39 Jahre keinen Balkon g'habt. Unsere Wohnungen wurden außensaniert, neue Fensterläden, und dann ham sie uns an Balkon dazubaut. Und jetzt muaß i ehrlich sagen, des ham's aufgewertet, das Haus. Und wenn i mi nur außesitz a bissl und zum Nachbarn umeschaug, was der jetzt grad ... Wäre ja Blödsinn, wenn des ned stimmad, du sitzt da und schaut da ume, na und? Und i hab mir Jalousien machen lassen.

A. G. Keul: Kommt in den besten Familien vor.

Monika: *Wieso, i mach eh immer so (deutet Winken an) und der Nachbar macht a so. Wenn ma se guad versteht, is des koa Problem. I hab ma Jalousien machen lassen und wenn i wirklich für mich sein will, Jalousien oba.*

Arch. T. Forsthuber: *Noch einmal wichtig. Ist das so für Sie wichtig, ja oder nein?*

Isabel: *Ja.*

Monika: *Balkon is wichtig. Sie können „sehr wichtig“ schreiben.*

Peter: *Die Dame weiß, wovon sie redet, weil die san nachgerüstet worden.*

- Private Außenräume sind für alle sehr wichtig, der Freiraum sollte Privatsphäre sicherstellen, kann aber auch als Kommunikations- und Beobachtungsstandort dienen (hybride Funktionen).

**6. Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach (halb)öffentliche Freiräume wie Hof, Grünflächen, Spielplätze für einen Wohnbau?**

Isabel: *Uns, i möchte ergänzen, Spielplätze san ja meistens für Kinder, also für kleine Kinder, Schulkinder. Wichtig san a Freiräume für Jugendliche, weil des is ned im Gesetz vorgesehen und die treffen sich halt dann meistens beim Radlstander oder so. Also die brauchen a Rückzugsorte.*

Monika: *Ah ja, Tische und Bänke müssen a do sein, in der Grünfläche, dass die Leute sich da hinsetzen können. Wir ham a wunderschöne große Wiese, nur können ma ned sitzen.*

Theresia: Was i jetzt do g'lesen hob im Internet, weil des nei is ... Obstbäume statt andere Sträucher, dass a jeder des ernten ko. Oder statt Blumen Gemüse eini, des is des Ideale. Und jeder ko si nema, der wo wos braucht.

Peter: Des muaß ma pflegen a.

Monika: Dann stellst an Apfelbaum eine oder an Zwetschkenbaum, und irgendwann sann s' alle weg.

Theresia: Is ja egal, wer's nimmt. Wir ham jetzad Obstbäume drinnad, aber die san no zu kloa. I find des super.

Peter: Statt Fichten Obstbäume, des war scho a Idee.

A. G. Keul: Nur ned überm Parkplatz.

Stefan: I find a, Jugendräume han sehr wichtig. Nur vielleicht ned direkt neben einem Spielplatz. Also irgendwo auf einer Parkfläche zum Beispiel. Ich würd des vielleicht noch ergänzen, fließend Wasser und öffentliche WC-Anlagen und so was, dass a Anschluss da ist, unten. Weil wenn die Kinder am Spielplatz han, dann rennt ... also i arbeit auf dem Spielplatz und des nächste Klo is dann die eigene Wohnung 500 Meter weiter weg.

Monika: Was vielleicht ah, i woäß ned, ob des in die Kategorie g'heart, ein Eck, wo die Hundebesitzer mit ihre Hunde hingehen dürfen und nicht in der ganzen Siedlung jede Wiese mit ihre Hund hingehen ... die Hunde können ja nix dafür, i sog immer, die Besitzer ... hinmachen und manchmal drahn se si um und gehn einfach. Muaß des jetzt genau do sein, wo man dann sei Wäsch aufhängt, dann schnauzn s' de nieder. Weil des fehlt nämlich bei uns in der ganzen Siedlung in der Strubergassn. Und

*Behälter. Die Leit san jetzt scho so weit, dass sie ihre Hundesackln in die Laubding einehaun. Wenn die schon zahln müssen für das Ganze, dann sollen auch Behälter da sein, die angebracht werden, und da muaß er sei Sackerl einedo. Nur eine gewisse Grenze, dann ist Schluss.*

*Peter: Mir foillt auf, zufälligerweise, wenn der Hund pinkelt, kommt immer ein Telefonanruf. Dann sofort Handy und da wird irgendwie g'red und da muaß irgendwie a telepathische Verbindung sein zwischen Hund und Anrufer. Interessant, des foillt ma auf. I persönlich bin jetzt ned betroffen, aber wär i betroffen, und des san ja oft kloane Kinder, denen der Schnuller obefoillt, dann muaß i sogn, des muaß ned sei, dass der beim Haus aussageht und der Hund umadum in demselben hinpinkelt. Also, i bin ned betroffen, aber es san kloane Kinder und do miassat scho was g'mocht werden.*

- Die Aussagen zu den Freiräumen zeigen hohe Erfahrungswerte für die Funktionen und ihre Überschneidungen. Es werden klare Anforderungen an die Freiraumqualitäten gestellt. Die Forderung der tatsächlichen Nutzbarkeit wie z. B. Wirtschaftsgarten, Hundeklo, Spielplatz mit WC, Trennung von Kinder- und Jugendspielplatz zeigen die Wichtigkeit der Nutzungen, aber auch der sozialen Planung der Freiräume.

#### **7. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach die wohnungsnahe Infrastruktur, also Versorgung, Bildung, Freizeit, öffentlicher Verkehr?**

*Theresia: Des is für mi so normal, i hob ois do. I kon gar ned sogn wia des ...*

*Stefan: Des macht ja auch Stadt aus eigentlich, oder, dass des alles in der Nähe is? Wenn des ned so wär, dann wär i irgendwo aufm Land, wo i an Kilometer oder zwoa zum nächsten Bäcker latschen muaß, so wie's bei meine Großeltern is.*

Isabel: *Ich schließ mich dir voi an, des is im urbanen Raum einfach (unverständlich).*

Theresia: *Des is herrlich, des is a Luxus für mi. I kim aus an ganz an kloanan Dorf wo's nur a Lebensmittelg'schäft gibt.*

Monika: *Ja, des is, sollte eigentlich schön langsam Standard sein. Sollte keine Frage mehr sein, über die man debattieren muss.*

Theresia: *In der Stadt ned, na.*

- Die Probanden sehen die Infrastruktur im nahen Umfeld als selbstverständliche Qualität von urbanem Leben, die das Leben in der Stadt erst lebenswert macht.

8. Sollten im geförderten Wohnbau mehr Gemeinschaftseinrichtungen (Werkstätten, Büros, gemeinsames Wohnzimmer, Kinderbetreuung, Carsharing und dergleichen) angeboten werden?

Peter: *Ja, unbedingt.*

A. G. Keul: *I glaub, des is vorher schon einmal gekommen, mit dem Sharing.*

Peter: *Derf i do no wos ergänzen, es gibt a Entrümpelung, koana woß, wo er des Zeug hidoa soll in der Zwischenzeit. Kastn foillt ja ned drei Tag vor der Entrümpelung ausanand, sondern halt irgendwann, und ma woß ned, wo ma die Matratzen oder den Kastn hiduad. Wär guad, wenn für solche Sachen a Platz da wäre.*

Monika: *Wo wiederum i jetzt dagegenspreche, wenn Sie entrümpeln wollen in der Zwischenzeit, des kostet nicht viel Geld, rufen S' beim Magistrat an, machen an Termin aus und die holn des Zeug ab. Ja, hob i scho g'macht.*

Isabel: Außerdem gibt's den Recyclinghof, wo ma des Zeug hidua kon.

Monika: Das auch, wenn ma a Auto hod.

Isabel: Kon ma si ausleihen.

Monika: I hob koa Auto, also i ruaf dann des Magistrat.

Peter: I hob des Problem eh ned, aber i sprich von andere, die wirklich, wos woab i, a große Matratzen 160 mal 2 Meter einfach an die Wand lehnen.

Stefan: Als Student, i versteh des scho, weil wir ham a ned so den guten Zugang zu Autos zum Beispiel. Also ich muaß ma dann immer von meine Eltern des Auto holn, weil ich hab keine Freunde, die so was haben. Weil des hat ma einfach ned.

Monika: Des hob i ma denkt, da legt ma's Auto ab, in Salzburg. I zumindest.

Stefan: Is ja a der Wunsch, eigentlich. Wozu braucht ma a Auto in der Stadt?

Monika: Weil des, was Sie denken, des würde dann ausufern, wie's jetzt is. Wir ham ja jetzt Entrümpelung g'habt und jetzt ham wir den ganzen Dreck liegen. Wie Leute zwischen Kästen Holz und Waschmaschinen ... weil die koan Unterschied kennen zwischen ihrem Papierdreck, ihre ... sonstiges Zeug. Jetzt liegt seit drei Tag der Müll da, ich weiß nicht, wie lang noch. Jetzt ham s' gestern, die Männer ham des dann a bissl zammkehrt, aber Sie miassn se vorstellen, des liegt tatsächlich neben unserer Haustür.

Arch. T. Forsthuber: (Erinnerung an die Fragestellung)

Monika: Wär interessant, könnte man machen. Es ist eine Frage der Finanzen.

Isabel: I find a, des sollt g'macht werden.

Stefan: Also, grad so Werkstätten mit Fahrrädern oder auch Reifenwechseln beim Auto, falls wer so was hat, des is sicher praktisch und bringt sicher auch die Bewohner zusammen.

Monika: I woäß aber ned, wo ihr zwei wohnts, vielleicht no kurz zu dem ... in der Morath-Siedlung da ham s' Fahrräder repariert, des war aber nur a halbes Jahr, dann war's weg.

Theresia: Des hod aber nix, des worn die Arbeitslosen, wos g'macht ham. War vermietet.

Arch. T. Forsthuber: Fein, aber Sie wolln das jetzt, finden es gut, hab ich das richtig verstanden?

- Die Probanden finden Gemeinschaftseinrichtungen wichtig, stellen aber auch die Frage nach deren Finanzierbarkeit. Mehr Stauraum würde durch entsprechende Entrümpelung zur Verfügung stehen, das private Auto im Stadtraum wird infrage gestellt.

## 9. Sichern Architekturwettbewerbe in der Stadt höhere Qualität im Wohnbau?

Peter: I antwort mit Ja.

Theresia: Uns hat vor zwoa Monat a (unverständlich) besucht aus Berlin, die warn ganz fasziniert über den Spiegel am Inge-Morath-Platz. Also über die tolle, die alte

Stadt und über des krasse Gegenteil, also des hat scho was. Nur schod, dass des ned durchganga is, weil ursprünglich hätten ja die Häuser bunt sei solln, und des is scho schod.

Arch. T. Forsthuber: Sie meinen im Stadtwerkareal, oder?

Theresia: Genau.

Isabel: Meine Antwort wäre Nein. Die Kosten, die durch den Wettbewerb entstehen, die kann man besser in die gemeinsame Gestaltung des Gebäudes investieren.

Monika: Aber es geht ja ohne Wettbewerb nimma. Is ja in der EU festgelegt. Du derfst ned, koa Architekt kon sogn, i.

Theresia: Wos kost jetzt a Wettbewerb mehr als ...

Isabel: Also, soweit i informiert bin, wenn a Architekturwettbewerb ausgeschrieben ist, dann kennan sie verschiedene Büros bewerben, die was entwickeln. Dann wird prämiert, Erster, Zweiter, Dritter, Vierter, Fünfter, die kriagn an Preis, des wird alles bewertet vom Gestaltungsbeirat in der Jury, geht durch zig Instanzen und am Schluss kost des Ganze woäß i ned, 50.000, dass ma sogt: „Wir nehmen den.“

Stefan: Des macht aber an Unterschied, ob der Bewerber, der Architekt, der den Zuschlag kriegt, sein Gebäude dann a so baun kann, weil ich glaub ned, dass die Gebäude so, wie sie da jetzt stehen, diese Klötze, dann a wirklich einmal so geplant worden sind. Also ich glaub ned, dass a Architekt, der ... die sind ja meistens so ... Persönlichkeiten und ich glaub ned, dass die solche Klötze baun. Ich glaub, dass die scho weiter denken und die dann reduziert werden.



Isabel: Klar, es gibt ja städtebauliche Rahmenbedingungen, die da mit reinspielen, aber ich glaub, dass ma die Energie von dem ganzen Wettbewerb anders, besser kanalisieren kann, wenn ma sich mit den Bewohnern vorher zammsetzt und fragt, und wenn man sagt, was san die Ansprüche, was san die Bedürfnisse ... Wie sollen wir das gemeinsam bauen, sodass des dann stimmig is?

Monika: Aber des woäßt ja du gar ned, denn die Wohnung san nicht vergeben, bevor ma zum Bauen anfängt, des kommt ja erst dann dazwischen. Des hoäßt, der Architekt is amal der Erste, und i würd schon sagen, dass a gewisser Wettbewerb schon drinnen is. Sollte sein, weil es könnte ja a Architekt dabei sein, der was kluge Ideen hat, der was ned denkt: „Jetzt bin i schon neinaufzfg, in fünf Jahren geh ich in Pension, da is’s wurscht, i stell den Klotz da hin, a Denkmal für mi.“ Weil es solln ja junge – nix gegen Ihre Haare jetzt, Sie san ja no jünger –, es solln ja Architekten a Chance bekommen, die was a lebendige Idee haben. Weil für mi muaß a Haus eh ned unbedingt so sei, so sei und so sei (deutet Quader an), es kann ruhig amoi an Bogen drinnen haben, weil des kon ma ja ois bauen, irgendwie lebendiger. Also i würde sagen, schon.

Isabel: Vielleicht kon ma a Mischung machen.

Stefan: Es muaß ja kei Ausschreibung, kei Wettbewerb sein, miteinander was Cooles entwickeln, vielleicht wär des schlauer.

Monika: Des Magistrat soll welche reinnehmen, die was da mitentwickeln können. Dann kann man des der Bevölkerung vorstellen. Und, nur, wenn S’ des eana vorstellen, Sie fragen jetzt jeden Einzelnen, Sie kommen auf keinen grünen Zweig. Irgendwo muaß i sogn: „Des und ned mehr.“ Dass ma des Magistrat mit einbezieht, Architekten, fertig.

Peter: *I sog amoi, Dubai sollt ja ned des Ziel sein, Wettbewerb is guad.*

Monika: *Wieso? A Schwimmbecken wär doch wos.*

Peter: *Scho, und an Lift, ned? Grundsätzlich, von der Optik her siag i jetzt nix, wo i sog, des haut mi vom Hocker, was in den letzten zwanzig Jahr baut worn is. I komm eher von der praktischen Seitn, dass i sog, es werdn Siedlungen gebaut, die von außen ganz nett ausschaun. Nur wenn man's dann bewohnt ... Also wir ham mal a Wohnung g'habt, so a Tonnendach, vier Meter hoher Raum, also der erste Eindruck optimal. Riesenterrasse, fufzehn Quadratmeter Südseite – also wenn man die Wohnung sieht, sagt man, da hab ich ein Glück gehabt, dass i so a Wohnung kriagt hab. Wann man dann dort wohnt, siagt ma, dass die fufzehn Quadratmeter Südseite, wenn man dann dort sitzt, is ma nimmer so glücklich. Im Jänner hab ich mich auf die Terrassen sitzen kena, halb nackert, im Sommer nimmer, also erst ab 23 Uhr. Und die-ser Luftraum, also des is ois in Ordnung g'wesen, aber natürlich mit dem Tonnendach hab i a koan Schrank hinstellen kena. Also i kamat daher von der praktischen Seitn, dass des Vorzimmer groß gnuag is, dass des Bad groß gnuag is, dass des Ganze behindertengerecht is, und, und, und. Und i bin da nach wie vor a bisserl konservativ, dass i sog, a Haus sollt doch a Haus sei. Wann's a grünes Dach hätt, war i a no einverstanden, aber diese Schachtln ...*

Arch. T. Forsthuber: *(Erinnerung an die Fragestellung)*

Peter: *Also im Moment würd i sogn, na, aber grundsätzlich find i's guad.*

Isabel: *Na.*

Theresia: *Ja.*

Monika: Für die Zukunft, ja.

Peter: Was wirklich gut wäre, unabhängig vom Wettbewerb, is, dass der, der den Wettbewerb gewinnt, der baut, dann mit de Leid dann red, des wär ganz wichtig.

Stefan: Siag i a so.

Monika: Glaubst du des?

Stefan: I bin ma ned sicher, ich glaub scho, dass es die Qualität steigert, aber ich glaub scho, dass alternative Verfahren besser geeignet wären, sagen wir's so.

- Grundsätzlich sehen die Probanden die Wettbewerbskultur positiv, möchten aber auch alternative Verfahren mit Beteiligung derer, für die geplant wird, oder wünschen sich, dass der Wettbewerbssieger nach dem Wettbewerb mit den Nutzern in einen Dialog tritt. Man erwartet sich alternative Projektentwicklungsverfahren mit partizipatorischer Beteiligung.

10. Das letzte fertiggestellte Großbauvorhaben im Salzburger Wohnbau war das Nutzungsgemischte Stadtwerkareal. Wie beurteilen Sie das Stadtwerkareal persönlich?

Monika: Nicht beleidigt sein, das Stadtwerkareal kriegt eine Fünf von mir. Eine schlechte Fünf.

Theresia: Warum?

Monika: [unverständlich] Okay, ned bös sein und ned persönlich nehmen.

Theresia: Na, i nehm nix persönlich, nur weil i drinna wohn.

Monika: Gemischtes Areal – ein Ghetto. Und i bin froh, dass i in meinem oidn Haus in meiner Wohnung so wohnen kann, würde niemals tauschen.

Stefan: Was macht das Stadtwerkareal zu an Ghetto?

Peter: Die dichte Verbauung.

Monika: Die dichte Verbauung, die Stadt Salzburg hat nicht an der Bevölkerung geschaut, wen sie reintuat, es is so. Es vergrausigt ois, wie du sagst, da draußen, da hinten auss, des Grüne. Und i geh jeden Tag spazieren, dann essen die Frauen dort, dann trinken sie und dann bleibt der ganze Dreck liegen. Und wenna d' mir jetzt sagst, des stimmt ned, dann nimm i an Fotoapparat und fotografier des. Ich geh da tagtäglich. Es is für mich keine schöne Siedlung, zu dicht aneinander, na, is ihnen misslungen.

Theresia: Für mi is's a so, i wohn in a (unverständlich) und des is schee auseinander. Wir ham an oiden schönen Zwetschkenbaum. I woß, Heimat Österreich, des is sehr eng zambaut, da mecht i a ned drüben wohnen. Und für mi is's a super Mischung, i hob des Glück, i wohn in so an Einstöckigen, i hob nur a Nachbarin und wir keman wunderbar aus miteinander. Und i hob a andere Nette kennag'lernt und i trau mi jederzeit a um oans, zwoa in der Früh hoamgeh und i woß a, weil i Vertrauensnachbarin bin, dass nicht mehr Verbrechen passieren bei uns als wia woanders. Und des mit de Jugendlichen, wos da jedes Jahr is, is letztes Jahr außakema, die san alle ausm Jugendzentrum Taxham g'wen, die wo irgendwo umadumgeschlichen han, die wo bei uns irgendwo im Keller umadum ... Und da is die Polizei eh dran, aber die Stadtwerkebewohner kenan do nix dafür.

Isabel: *Ich find die dichte Verbauung is a voi okay. Des macht a urbanes lebendiges Viertel aus.*

Theresia: *Aber der Teil, host des scho moi g'seng, von der Heimat Österreich, die san wirklich nur Balkon und ham nur mehr so viel Abstand und san an der Mauer dran.*

Isabel: *Da kann man drüber reden, aber die Siedlung als Ganzes, wann i die jetzt siag, dann find i s' absolut okay. Des macht des urbane Leben aus, es gibt durchaus Verbesserungspotenzial. Aber wenn i hier am Abend durchgeh, dann find i's angenehm, dass die Lichter brennen in den Wohnungen, also die Menschen san daham, des find i sehr angenehm, dass wirklich da Leit wohnen und dass ah recht vui Kinder san. Verkehrsberuhigt, also des is wirklich total positiv. Was mi am meisten ärgert, is, dass die Radlräume verglast san, also dass ma von außen reinschaun kon. Des is a totale Fehlkonstruktion.*

Theresia: *Ned olle san verglast.*

Isabel: *Ja, aber viele.*

Theresia: *Des stimmt, ja. Ja, und was mir no g'foillt, is, dass die Kinder, sie kennan ja heroben radlfahren und ois und dass die Kinder draußen san und ned dahoam vorm Computer sitzen. Und was mi am meisten g'freit, es is multikulti, es is a Miteinander, des g'herat hoid mehr gefördert (unverständlich).*

Peter: *Ja, da is jetzt wieder a Stichwort g'foin, des mir g'foid, nämlich das Miteinander. Also, i wohn in der Scherzhauserfeldsiedlung. Verrufen bis zum Geht-nicht-mehr, nämlich die ursprüngliche Scherzhauserfeldsiedlung. Die jetzige ist im Grunde genommen harmlos. Es gibt überhaupt keine Probleme, i will des auch erklären warum: Weil des a g'scheider Architekt, insofern, weil jeder Block hat drei Eingänge. Also*

zwei in die eine Richtung und der mittlere Teil geht in die andere Richtung, des hoäßt, es gibt koane Reibungspunkte. Also ma hod immer nur den übernächsten Nachbarn, wir san im Gemeinbereich 4-Mitte, also jeder hod oan Stock, wo s' alle mireim, gibt's nix. Nachteil, da samma bei Multikulti plus Gemeinsam – weil ma so ausanandadividiert san, finden s' ned z'samm. Also wir wissen ned, was in dem Block passiert oder ned passiert. Man kann ned ois haben, der Vorteil is gleichzeitig der Nachteil. In der Siedlung, i wissat jetzt ned, was i negativ sogn konnt.

Arch. T. Forsthuber: (Erinnerung an die Fragestellung)

Peter: Des mit dem Miteinander, Multikulti, da is scho was dran, weil i jetzt genau das Gegenteil erleb. I wüüd sagen, Stadtwerkareal – es gibt Bereiche an der Ignaz-Harrer-Straße, wo i sog, mit Garten und Spielplatz, wo i sog, ja, des findat i a schee. Im zentralen Bereich, weil da die Straße durchgeht, miassat i ned unbedingt wohnen, aber des kon ma se ned aussuchn.

Monika: Also beim Stadtwerkareal red ma nur darum, was die Stadt baut hod, ned des, wos der Matuszek da g'mocht hat?

Arch. T. Forsthuber: (Erläuterungen zum Stadtwerkareal)

Monika: Dann sann die drei Bauten, wo da g'macht worn san, des is ein Verbrechen, sag ich mal. Die ham uns alles genommen, jede Sicht von der Wohnung aus, nur mehr ...

Theresia: I sig in meinem ersten Stock gar nix, hob mei Terrassen und sig nur an Himmel, aber des is ma wurscht (unverständlich).

Stefan: *I find's beim Stadtwerkareal a bissel schwierig, weil i eben ned da wohn, und i bin jetzt grad eben durchgradt und dafür, dass da so viele Häuser sand und so hohe Häuser sand und da theoretisch Tausende Menschen leben müssten, war da relativ wenig los. Unten im Erdgeschoß, da sind wahrscheinlich Radlräume oder so, aber da wirkt irgendwie alles sehr tot, da is vorn der SPAR, und des war's.*

Monika: *Aber weil's jetzt heiß is.*

Stefan: *Ja, aber da is überall Schatten.*

Monika: *Na, wart, am Abend, da komman die ...*

Peter: *Da komman s' alle auße ...*

Stefan: *Ja, aber eh auch abends, ich war ein paar Mal am Wochenende bei der Trumeri, da is jetzt ned wirklich was los.*

Theresia: *Des is ziemlich leer, ja.*

Stefan: *Von daher frage ich mich schon, ob dieses Miteinander da funktioniert, von außen betrachtet, wo ich da drei Mal durchspaziert bin.*

Theresia: *Ja, mir ham jetzt was Neues vor, also die Sozialarbeiterinnen haben uns das vorgeschlagen, wir möchten im Raum Ost ein Tagescafé aufmachen, wo abwechselnd, dass ma drinnen san und schaun, dass da die Leit zammkemman. Vielleicht a paar Tisch außestelln.*

- Das Stadtwerkareal wird sehr kontrovers diskutiert hinsichtlich Freiräume, Dichte, soziale Räume, mangelnde öffentliche Menschendichte und Radabstellräume.

Die multikulturelle Bewohnermischung und der verkehrsfreie Freiraum werden positiv bewertet, es fehlt Einzelnen die mangelnde Belebung der Freibereiche. Die Person mit der schärfsten Ablehnung wohnt in der Strubergassensiedlung und sieht durch die Südweiterung des Stadtwerkareals (Gebäudehöhe) die Berge im Osten nicht mehr, weshalb sie sich in der persönlichen Lebensqualität beschnitten fühlt.

11. In den letzten 15 Jahren wurden in Lehen viele Wohnbauten neu errichtet. Neue Mitte Lehen, das ehemalige Mercedesareal, das Stadtwerkareal, Strubergassensiedlungssanierung, Green Living in der Ignaz-Harrer-Straße, das ehemalige Fallnhauserareal in der Ignaz-Harrer-Straße, der Wohnbau in der Ignaz-Harrer-Straße (ehemalige Polizei), Rauchgründe (in Bau). Handelt es sich Ihrer Meinung nach bei diesen Bauwerken um eine Erneuerung des Stadtteils Lehen?

Theresia: *Des mitm Stadion schon.*

Isabel: *Ja, schon.*

Theresia: *Und des beim Mercedes auch.*

Monika: *Und des bei de Rauchgründe is klar, weil des war tote Landfläche. Wird jetzt dann mit Leben belebt, i bin scho a paar Mal spazieren ganga da, wie die Häuser gebaut han. Mir g'foid des, wie's is, hätt no a bissl was anders sein können, is a bissl farbenprächtiger, is a no Wiese, und Freisicht ham sie a. I glaub, wenn des mit Leben belebt wird und wenn der Architekt gut gearbeitet hat, dass die Leute sich einleben do. Was ma jetzt fordert, dann könnte sicher des was werden (unverständlich). Ich denke schon. Aber des is ja jetzt alles erst ...*



Stefan: Also, dass diese Siedlungen sicher den Stadtteil verändern, einfach nur, dass sie da sind und dass sie neu gebaut sind. Sie sind ja anders als vorher gebaut, sie beeinflussen sicher den Stadtteil auf irgendeine Weise. Super is sicher, dass die Volkshochschule da herkomma is, des hat's sicher belebt.

Peter: Bibliothek, natürlich.

Monika: Ja, die besuch i ned sehr viel.

Theresia: Is aber schod.

Monika: Die san mir z'teuer. Na, belebt schon des Leben. Kennen Sie des hinten raus, wo jetzt neu baut wird?

Isabel: Ja, schon.

Monika: Des find i scho.

Isabel: Ja, des find I scho a.

Monika: Weil da ham s' an Spielplatz a ...

Isabel: Also Gentrifizierung a, dass durchg'mischt wird und dass a Leit herkommen, so gesehn a positiv.

Monika: Wir gehen eh mal wieder spazieren, oder?

Arch. T. Forsthuber: (Bestätigung)

- Die Neue Mitte Lehen (Stadtbibliothek), das Mercedesareal und die Rauchgründe werden als positive Beiträge wahrgenommen.

## 12. Was sind die größten Probleme im Stadtteil Lehen?

Isabel: *Die Ignaz-Harrer-Straßn.*

Theresia: *Der Verkehr.*

Monika: *Der Verkehr.*

Stefan: *Und auch irgendwie die doofe öffentliche Anbindung.*

Theresia: *Und wann Besuch kimmt, es san fast koane öffentlichen Parkplätze da. Wir ham unseren Tiefgaragenplatz, aber wenn Besuch kimmt, es is koa Spaß.*

Peter: *Weil so viel Verkehr is.*

Monika: *Wenn a Besucher kimmt, je nachdem, wo er herkommt, soll sein Auto, soll er abstellen, und dann soll er mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfahrn. Denn mia ... Der muaß dann sein Auto abstellen und mim Bus kommen, außer i hob a andere Möglichkeit. Und na, mit öffentlichen Verkehrsmitteln san mia do scho guad versorgt.*

Stefan: *Ja, hier vorn schon, aber weiter hinten in Lehen is schwierig, also Mercedeswerk raus. Weil da fährt ein Bus ...*

Monika: *Doch, der Siebener.*

Stefan: Ja, aber nur der Siebener fährt bei uns vorbei, da muaß ma tausend Mal umsteigen, also ich muss drei Mal umsteigen, bis i im Süden bin. Wenn man's jetzt vergleicht mit anderen Städten wie München ...

Monika: Des kon ma ned vergleichen.

Peter: Aber des is ja schad eigentlich, dass ma Salzburg verkehrstechnisch so schlecht vergleichen kann.

Monika: Ja, sie hätten über die Stadt die Straßn baun soll. So wie's in Los Angeles – überall – üblich is.

Theresia: Die Ignaz-Harrer-Straßn wollten s' eh unter..., des war super.

Peter: I hob des Problem, i bin vor langer Zeit, i fahr eigentlich immer mim Radl oder mim Roller. Hob allerdings an Bus, aber wenn i mit dem fahr, des kon i dann ganz vergessen, nämlich vom Parkplatz her und so weiter. I g'spür des jetzt ned unbedingt, aber die Verkehrssituation is scho krass. Und die Parkplatzsituation natürlich a, wann ma jetzt diese Parkzonen nach außen verschiebt, is's eigentlich nur Geldmacherei meiner Meinung nach ... Problemlösung ... also was bringt des, wenn i mim Bus irgendwo beim Messegelände park? Also wenn i jetzt mei Fahrzeug beim Messegelände park, i kann ma's zwar leisten, aber vielleicht wui i ned, des is jetzt reine Geldmacherei. Dann bin ich wieder beim Punkt, dass i sog, des hoid i nimmermehr aus, und die G'schicht hod se.

Monika: Aber vielleicht bin ich da zu ökologisch, dass ich sag, es muaß doch ned jeder mitn Auto fahrn. Des is doch, in der Stadt kannst eh nimmer fahrn, des is doch wirklich ... des war ja a ein Grund, warum ich mein Auto abgeben hab, weil als Pensionistin brauch i koa Auto, i bin entweder z' Fuaß schneller oder mit den Öffentlichen.

Peter: Aber wir ham inzwischen Leit, die auspendeln. Wos duad jemand, der nach Hallein fahrt, der braucht a Auto. Also die einen pendeln eina und die anderen pendeln außa.

Monika: Der fahrt mit der S-Bahn bis nach Hallein.

Peter: Na ja, wann der jetzt beruflich unterwegs ist, dann geht des ned. I war beruflich immer unterwegs, mit Auto, bin dann umgestiegen auf Roller, weil i g'sogt hob, wann i den oan Termin in der Alpenstraßn, den zweiten in Lieferung, den dritten in Gnigl, dann is der Tog aus. Mim Roller hob i des Problem gelöst und dann hat mich des Finanzamt gefragt, ob ich an Roller brauch. Derweil bin ich 5000 Kilometer mim Roller g'fahrn. So was kimmt da außa. Also verkehrstechnisch is die Stadt meiner Meinung nach dicht. Es gibt halt Leit, die brauchen wirklich a Auto, ned die Leute, die aus Jux und Tollerei fahrn, i sog moi auspendeln.

Isabel: I bin da voi bei dir, i find a, dass ... i war no nie öffentlich so gut angebunden wie jetzt durch den O-Bus, durch die S-Bahn, der Bahnhof is in der Nähe, Radlwege sowieso. I find des is in Lehen echt super und dass die Leit a mit de Öffis einafahrn solln. Also Auto am Messegelände stehen lassen, mim Bus eina ...

Monika: I hob ja nix gegen die, die was wirklich beruflich fahrn miassn, aber es fahrt ja jeder. Da nimm i unsere oidn Leit ned aus, jeder Achtzigjährige dackelt mit seinem Auto an der Ignaz-Harrer-Straßn umanander.

Isabel: Des negative Image, des vor allem durch die Medien immer transportiert wird, dass vor allem Menschen, die woanders leben, glauben, sich äußern zu müssen, wie schlecht in Lehen ois is. Des wird grad durch andere Leit sehr aufgebauscht.

Peter: Stimmt aber ned.

Isabel: Genau.

Peter: Wenn man da is, hat man schnell außagfunden, Lehen hat also viele positive Seiten. I war a, wie ich da umagsiedelt bin, hob i mir denkt, um Gottes willen. I bin eh flexibel, es is eh ned aso, aber es is besser ausganga, wie i glaubt hob. Was meiner Meinung nach wirklich mehr gefördert werden sollte, des san Grillplätze, dass die Leit außagengan und irgendwo grillen kennan. Gibt's nur a paar.

Stefan: Ja, den ham s' wieder abgeschafft.

Peter: Da bin i der Meinung solche müssen unabhängig von Lehen mehr sein.

- Das größte Problem im Stadtteil Lehen ist der Verkehr, konkret die Ignaz-Harrer-Straße, und der fehlende Parkraum. Beklagt wird das negative Medienimage von Lehen, das falsch ist. Man wünscht sich mehr öffentliche Angebote in den Freiräumen, um Menschen nach außen (aus der Wohnung) zu ziehen.

13. Sind Sie für stärkere soziale und ethnische Durchmischung im geförderten Wohnbau? Sollen unterschiedliche Altersgruppen durch ein entsprechendes Wohnungsangebot gefördert werden?

Theresia: Bei uns, glaub i, is's so g'macht, dass ältere Leit mit junge, mit Kinder in am Ort san. Is super, find i super.

Isabel: Ja, i find a.

Peter: I sog zwa Moi Ja.

Monika: *I kann nix sagen, weil mir san a Block, mia san a Pensionsblock. Weil wir alle, unsere Kinder san da rausg'wachsen, einfach jetzt in dem Alter und 's is tödlich, geb ich ehrlich zu, 's is tödlich, wenn nur mehr, sagen wir, so 65 aufwärts, wohnt. Weil man ist sehr empfindlich. Des Kinderschrei stört oan schnell, wenn's is. Und des kommt davon, wenn man so lang in Wohnungen lebt und die Kinder rauswachsen und dann bleiben nur mehr die Alten über (unverständlich).*

Arch. T. Forsthuber: *Sind Mietwohnungen, wo Sie wohnen, oder?*

Monika: *Ja, stadteigene Wohnungen, wir bleiben drin, bis wir sterben. Und dann können sie neu bauen. Und ob ma jetzt immer multikulti ... Ja, des is eh überall multikulti g'macht. Multikulti sog i so: do a Drittel, do a Drittel und do a Drittel. I halt nix von Multikulti, wann a Block nur aus „Gül“ besteht.*

Theresia: *Des is eh ned Multikulti.*

Monika: *Des hat nix mit Multikulti zu tun, da is es fehlgeschlagen. Es sollt a Mischung drinnen sein, wenn Sie schon ...*

Stefan: *Also i bin a für Mischung.*

Peter: *So wie bei Kaffee, eh.*

Monika: *(unverständlich) Mir dan uns jetzt in der Strubergassn schon schwer. Also des Gartl, da nähern wir uns an. Aber wir, i geb's a ehrlich zu, die alten Blöck, des san mir, die neuen san die andern. Wir ham keine ... wir ham ja mit de Leit nix zu tun und de Leit wolln ja wahrscheinlich ah mit uns nix zu tun haben, ich weiß es nicht. Ich bemü mich seit geraumer Zeit, einer Frau zu helfen, auch zu animieren, dass sie was lernt*

bei uns, es ist eine Anderssprachige, kann kein Wort Deutsch. Du kannst nur so machen (deutet), nehmen muss (unverständlich), und da kommt nichts.

Peter: Des is aber in Salzburg ah ... Also i bin viel gereist in sieben Jahr ... in Italien unten, wenn man z'ruckkommt, na, dann denkt man, irgendwas is passiert, was is passiert, man woäß ned. Im Endeffekt kommt man drauf, es is eh nix passiert. Und was i so witzig find beim Salzburger, is a eigene Rasse, also der Stadt-Salzbürger, weil man glaubt, also da is a Mauer. Ma glaubt, jetzt hod man des einmal g'schafft, dass ma über die Mauer is, man muaß eh selber drüberspringen, ma hod's ned, jetzt hod ma's g'schofft. Des hoit aber ned lang, ma muaß immer wieder von vorn o'fanga. Des is der Stadt-Salzbürger. Wann man von Italien kommt oder von Fernreisen, von denen will ich jetzt gar ned reden, aber es genügt, wann man nur nach Italien fahrt. Man sigt, irgendwas rennt da daneben. Des sogt mein Sohn, der viel beruflich unterwegs ist, die Aggression untereinander, also des ... in halb Europa unterwegs, ja, in Industriegebieten in Deutschland, aber wenn er zurückkommt, sagt er, ah, im Verkehr, diese Aggression. In der Stadt is, irgendwo in Düsseldorf oder in Essen, is des ned. Irgendwas rennt da daneben. (zu AGK) Des is Ihr Thema, oder?

A. G. Keul: Ich falle kurz aus der Rolle. Na ja, also ich komm aus Wien, ich oute mich, ich bin ein Ostflüchtling und i war also, i war erstaunt, wie i nach Salzburg kema bin, über den Gleichmut im Salzburger Verkehr. Also wo in Wien scho einer aussteigt und dem anderen mit der Faust aufs Dach haut, da macht der einmal tüüt. Ja, also i hab des eher als depressiv erlebt jetzt im Vergleich zu Wien. Fahr im Gürtel im Sommer und du weißt, was ich sage. Relativ, es ist ja alles relativ nach Einstein, und von daher.

Arch. T. Forsthuber: Fein. Grundsätzlich, was uns a bissl überrascht, ist, dass Sie das alle positiv finden, diese Mischung. Die Altersmischung, sagen Sie, wenn ich das richtig verstanden habe, bedauern Sie ein bissl, dass es doch so gewisse Gebäude gibt, wo ...

Monika: *Ja, ist ja ganz klar. Ich mein, ich bin 69 Jahre alt, des is a gewisses Alter, und i waß, dass die nächsten, sofern i zwanzg Jahr no leb, und die anderen a no, wir sind ein Altersheim. Unser Block is ein Altersheim.*

Theresia: *Habts ihr an Lift?*

Monika: *Aber wir ham a super Frau, die is jetzt 91 g'wesen und die geht jeden Tag drei, vier Moi in dritten Stock auffe.*

Arch. T. Forsthuber: *Vielen lieben Dank. Herzlichen Dank für Ihr Engagement.*

- Die diverse Gesellschaftskultur wird einheitlich sehr begrüßt, aber einige Wohnhäuser in der Strubergassensiedlung werden als „Altenmonostruktur“ ohne Altersdurchmischung wahrgenommen. Negativ fällt auf, dass zwischen Bewohnern, die schon lange hier wohnen, und jenen, die neu zugezogen sind, unterschieden wird, es zeigt sich aber kein soziales Spannungsverhältnis.



## 19.2 Experteninterviews

### 19.2.1 Transkription: Interview Stadtrat Johann Padutsch und Arch. Thomas Forsthuber am 2. März 2018, 11.00 Uhr

Forsthuber: Mir geht es zunächst um den Stadtteil Lehen und um das Thema Stadterneuerung über den geförderten Wohnbau. Ist das überhaupt machbar oder ist diese Absicht schon ein thematischer Fehler? Der Stadtteil hat zirka zehn Prozent der Bevölkerung auf zwei Quadratkilometern mit der höchsten Bevölkerungsdichte und der höchsten Anzahl an Wohnungen. Der Stadtteil Lehen hat also Dichte, Urbanität, er wirkt lebendig und trotzdem sind große Defizite wahrnehmbar. Es gibt die drei wichtigen Liegenschaften – Neue Mitte Lehen, Mercedesgelände und Stadtwerkareal – und die Hinweise des REK zu diesen Liegenschaften und die dort verfasste Absicht, diese Liegenschaften über ein Freiraumkonzept zu vernetzen. Wie hätte man diese Freiräume vernetzen und eine Verbindung zur Salzach herstellen können?

Padutsch: Das geht natürlich nicht durchgängig, es ist ein grundsätzliches Ziel, aber sicher hast du Probleme, das tatsächlich durchgängig zu vernetzen, in Lehen besonders, weil du da die Barriere mit der Ignaz-Harrer-Straße hast. Da gab es auch ein Projekt mit der Ignaz-Harrer-Straße, die wir viel langsamer machen wollten und viel querungsgefälliger mit einem grünen Mittelstreifen. Das wurde aber alles von der Politik versenkt, weil sie sich nicht drübergetraut haben oder weil sie es nicht wollten, das kann man nur interpretieren. Gekommen sind dann nur die komischen Leuchten, als Gestaltungselement, aber alles andere ist leider auf der Strecke geblieben.

Was das Stadion betrifft, das ist bewusst gewesen, dass man die Fläche nicht strukturiert oder einen Kinderspielplatz oder etwas anderes draufmacht. Nachdem laufend Beschwerden von den Mietern des neuen Objekts kommen, gehe ich davon aus, dass die Kids fallweise unterwegs sind, sonst gäbe es die Beschwerden nicht. Das Gartenamt reagiert darauf und es werden bestimmte Bereiche nicht mehr gemäht, dass sie (die Kinder, Anm.) sich auf die weiter weg gelegenen Plätze konzentrieren, aber an und für sich müsste es schon angenommen werden. Es gibt einen Amtsbericht, der sich mit dem Grünraum in ganz Lehen auseinandersetzt.

Forsthuber: Den kenne ich, das sind die Bereiche bei den Rauchgründen, dann der Lehener Park und oben die Bereiche beim Kraftwerk.

Padutsch: Ja, mit den größeren und kleineren Freiräumen und dem Hinweis, dass man noch etwas daraus machen kann, das andere mit dem ganzen Abstandsgrün zwischen den Häusern, das so gut wie keine Funktion hat, wo man wirklich etwas Gutes daraus machen könnte. Aber dieser Amtsbericht ist von Heinz Schaden (Bürgermeister Salzburg, SPÖ, 1999–2017, Anm.) nie vorgelegt worden, den hat er in seinem Kamin verrotten lassen, warum, weiß ich nicht, vielleicht hat er gefürchtet, dass ihn das zu viel Geld kostet.

Forsthuber: Aber im Prinzip waren das immer seine Stammwähler (Lehener Bevölkerung, Anm.), jetzt sind sie eher FPÖ-Wähler, es hat aber immer geheißen, Lehener sind Stammwähler der SPÖ und deswegen ist ja wohl auch die Stadtbibliothek nach Lehen verlegt worden, das hat der Schaden ja offensichtlich unterstützt. Aber warum hat er dann für die Lehener das unmittelbare Lebensumfeld, wo nur Mülltonnen, Parkplätze und Wäschestangen sind, nicht verbessert, warum hat er nichts zugelassen?

Padutsch: *Ich verstehe es auch nicht, andererseits in der Strubergasse, in der neuen und der renovierten, haben wir um eine Million den Freiraum gebaut, einen zusammenhängenden.*

Forsthuber: *Mit Wohnbaufördergeldern?*

Padutsch: *Nein, die Stadt, es war eine zusätzliche Leistung der Stadt, damit es die durchgängige neue Freiraumplanung gibt, die ganz gut ankommt, soviel ich weiß, aber da hat er (Bürgermeister Schaden, Anm.), da war er dabei, aber auch nicht ganz leicht, und das hat er tatsächlich bereitgestellt und dann mag es sein, dass es ihm zu viel geworden ist und dass er sich gedacht hat, wenn das in ganz Lehen so ist, dann komme ich (Schaden, Anm.) mit dem Zahlen nicht zurecht. Nein, es ist in der Stadt noch nicht richtig durch, die Erkenntnis, dass man in die Freiräume investieren muss als Stadt, weil die Stadt davon lebt.*

Forsthuber: *Lehen hat die höchste Bewohnerdichte, die höchste Wohnungsdichte, alles, was an Dichte ein Problem ergibt, hat Lehen, damit ist es urban. Zurück zur Stadtteilerneuerung. Wenn in den Siebiger Jahren Essen, eine Stadt mit 500.000 Einwohnern, eine Stadtplanungsabteilung mit 40 Mitarbeitern für Stadtteilerneuerung hatte, zeigt sich, dass Salzburg mit 150.000 Einwohnern anscheinend kein offensives Instrument für Stadtteilerneuerung 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: *Wenn man in Salzburg mit Kollegen spricht, hört man die Meinung, dass es die planende Stadtplanung gar nicht gibt. In der Voggenhuber-Ära, wie es auch in seinem Buch („Berichte an den Souverän“) dokumentiert ist, hat sich sehr viel verändert, Veränderungen in den Magistratsabteilungen, die Erfindung des Gestaltungsbeirats, er hat sich politisch quergelegt und ist deshalb nur kurz im Amt geblieben, er hat sich durch die exponierte Position bei der Wahl in den Achtzigerjahren ins Abseits verlegt. Was hat sich in dieser Zeit herausentwickelt?*

Padutsch: *Voggenhuber hat im Prinzip alle Weichen gestellt, das war sein großer Verdienst. Was die Situation besonders gemacht hat, war das Revolutionäre, aber das Revolutionäre kann sich auf Dauer nicht aufrechterhalten. Der Gestaltungsbeirat wurde irgendwann zu einem etablierten Gremium, das irgendwann in der Städtebau- und Architekturbegutachtung brav arbeitet, aber es ist nicht mehr das, was es am Anfang war, nämlich etwas wirklich Revolutionäres. Möglicherweise fehlt das ein bisschen. Ich glaube schon, dass wir nach Voggenhuber zum Beispiel in Lehen von der beamteten Raumplanung stärker in die konkrete Stadtentwicklung übergeschwenkt sind. Da war Lehen das wirklich erste Beispiel, es hat auch ein bisschen etwas anderes gegeben, die Studie Sterneckstraße (Architekt Ernst Hoffmann, Mitte der Achtzigerjahre, Anm.), aber Lehen war wirklich der Beginn. Wir sind gerade dabei, den Raum Bessarabierstraße (Liefering-Süd) anzuschauen, was ist dort für ein Potenzial, die alte Buwog-Siedlung, was kann man daraus machen, ist dort Platz für einen weiteren Stadtteilpark? Der wäre dort wichtig und dort bewegt sich was. Das geht jetzt in einer anderen Form, R. Richter (Mitarbeiter der Stadtplanung, Anm.) genießt es, dort ein bisschen herumzuplanen, und ich denke schon, dass daraus etwas wird. Die Studie von Architekt Riepl zu Schallmoos (Schallmooser Hauptstraße, 2017, Anm.) ist auch*

nicht schlecht. Mich hat es ein bisschen gewundert, dass es der Beirat so euphorisch aufgenommen hat, weil der Platz (das Projekt hat einen geplanten „Platz“, Anm.) erst einmal entstehen muss, den kann man schon bauen, aber was dann daraus wird? Da muss zuerst einmal Leben entstehen.

Forsthuber: Zurück zu Lehen. Im Stadtwerkareal ist der Boulevard ein absurder, weil Boulevard „sechsspurige Straße“ bedeutet, beidseitig gesäumt von Bäumen, im Bereich einer ehemaligen Stadtmauer; es ist Ausdruck einer Metropole, dieser Raum ist ja nur eine Querverbindung, der lebt ja, die Leute gehen zu ihren Wohnungen, sie gehen zur Prisma (Tertiärnutzung im Süden, Anm.) hinüber, zum Labor Richter, da tut sich etwas, und ich finde, dass es gut angenommen wurde, und da entsteht durch Dichte und die Vernetzung von Funktionen ein urbaner Stadtraum.

Zurück zur Stadtteilerneuerung in Lehen durch den geförderten Wohnbau. In der Neuen Mitte Lehen, die Genossenschaften haben die Grundstücke bekommen, wobei bei der Neuen Mitte Lehen die UBM (Bauträger, Anm.) den gewerblichen Teil gemacht hat, die anderen Bauträger waren bei der Vergabe der drei Liegenschaften in Lehen noch die Wohnbaugenossenschaften Gswb, Die Salzburg, die Heimat Österreich und im Stadtwerkareal war es für die Tertiärnutzung noch die Prisma. Hat es bei der Vergabe der Liegenschaften überhaupt Überlegungen gegeben, dass man Genossenschaften gar nicht dranlässt?

Padutsch: Nein. Das Fatale am geförderten Mietwohnbau ist, dass er im Moment zumindest die einzige Form ist, wo du noch „leistbares Wohnen“ zusammenbringst, trotzdem sie ihn (Wohnbau, Anm.) überfrachtet haben mit Normen und Vorgaben Ende nie, aber er ist noch immer die einzige Form, wo du „leistbares Wohnen“ zusammenbringst, und das schafft man mit der reinen Privatwirtschaft nicht.

Forsthuber: Was ist mit Baugruppen, auch wenn es in Salzburg noch keine gibt?

Padutsch: *Es sind, wie ich glaube, zwei in Gründung, die selber, in einer Baugruppe, für sich etwas machen wollen. Da müssen wir schauen, wo wir sie unterbringen können, für uns ist es nicht möglich, ein eigenes Grundstück zu vergeben, es geht nicht, das haben wir nicht, so müssen wir sie bei größeren Projekten unterbringen.*

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: Ich bin der Meinung, dass es absurd ist, eine Stadtteilerneuerung über den geförderten Wohnbau zu machen. In Lehen wäre das wesentlich gewesen, die Ignaz-Harrer-Straße, ohne Veränderung dieser Straße kann sich Lehen nicht wirklich entwickeln, solange dieses Problem nicht gelöst ist. Der Straßenzug hat eine Subkultur, mit den Kebabbuden, abends ist es Istanbul und nicht Salzburg und laut Aussagen des Lehener Bewohnerservice ist es auch ein Markt für Waffen und Drogen und es sollen gerüchtemäßig Mieten für Wettlokale von bis zu 20.000 Euro bezahlt werden, es ist somit eine eigene Kultur entstanden und einmal in der Woche beschreiben die „Salzburger Nachrichten“ ein Gewaltverbrechen, also es handelt sich um ein lebendiges Milieu, aber die Ignaz-Harrer-Straße hat mit dem „Herabgrundeln“ der Einkaufsstraße, wie wir sie aus unserer Jugend kannten, mit Geschäften wie Salko und Fiedler und dem Fußballstadion, die Massen für Austria Salzburg (Fußballverein) nichts mehr zu tun, da sind wir weit weg.

Padutsch: Ja, da sind wir weit weg. Ja, das Überhandnehmen der Wettlokale ist ein Problem, aber auch da gilt, wir haben mit dem Wirtschaftsservice ein eigenes Amt in der Magistratsdirektion, das genau für solche Dinge, nämlich die Neustrukturierung von einem Gebiet wie der Ignaz-Harrer-Straße, arbeiten müsste. Du musst das einmal anfangen, man braucht dazu ein System, aber nachdem die Lokale irgendjemandem gehören, wäre es den Versuch wert, mit allen Eigentümern Kontakt aufzunehmen und zu schauen, dass man das mittel- oder langfristig im Griff hat, dass du bestimmst, was für Strukturen dort entstehen, und nicht nur immer dieselben Wettlokale.

Forsthuber: In Wien gibt es seit den Siebzigerjahren die sogenannte sanfte Stadterneuerung, die Wilhelm Kainrath in seinem Buch „Verändert die Stadt“ beschreibt, in Wien gibt es die Finanzierung der Sockelzone seitens der Wohnbauförderung, in Salzburg gibt es diesbezüglich nichts.

Padutsch: Ich habe einmal mit dem Blachfellner (ehemaliger Salzburger SPÖ-Wohnbaulandesrat, Anm.) darüber gesprochen, um jeden Quadratmeter Wohnen, den er verliert, wenn er etwas anderes fördert, ist es ihm leid. Vielleicht ändert sich das jetzt, mit ihrer (neue Raumplanung des Landes, Anm.) zumindest, verbal gibt es die Bekundung, dass sie (Landesregierung, Anm.) zumindest die Ortszentren stärken wollen, dann wäre das ja in der Stadt ein solcher Bereich, den du wieder aufbauen könntest.

Forsthuber: Ich hatte mit dem Gemeinderat Christoph Fuchs (ÖVP) ein Gespräch geführt und er zeigte sich als großer Befürworter der Sockelzonennutzung, was mich zunächst überraschte.

Padutsch: Das meint er wirklich so und das ist mittlerweile so weit durch, dass wir das in der Stadtplanung schon mitdenken können. Es gibt dann leider Bereiche, wo wir das inkonsequent gemacht haben, wie z. B. die Riedenburg, da waren wir einfach nicht konsequent genug.

Forsthuber: Was war da beim Gswb-Bau in der Rudolf-Biebl-Straße, beim Wohnbau von W. Lankmayer Architektur, da ist ja auch kaum eine Sockelzone, da habt ihr nur die richtige Höhe für das Erdgeschoß, damit man eine Tertiärnutzung auf Bedarf bauen könnte.

Padutsch: Ein paar Geschäfte sind da, aber nicht durchgängig.

Forsthuber: Die größte Katastrophe bei der Sockelzone ist der Krischanitz-Wohnbau (Gswb, siehe Kapitel 12.5 Strubergassensiedlung) in der Ignaz-Harrer-Straße, hundert Meter Glaswand, ohne Geschäftsnutzung, ein solches Fiasko.

Padutsch: Nicht zu machen mit der Gswb.



Forsthuber: Die Stadt ist doch Eigentümer der Gswb.

Padutsch: Nein, weil sie es nicht bauen, denn sie (Gswb, Anm.) wissen es genau, wenn sie es nach dem Standard der Wohnbauförderung bauen – und das müssen sie –, dann kommt da unten eine Nettokaltmiete heraus von 12 Euro und warm mit Betriebskosten liegen sie bei 18 Euro, und um 18 Euro vermietet du kein Lokal in Lehen. Das war der Grund dafür, dass sie sich strikt geweigert haben, in der Erdgeschoßzone etwas zu machen.

Forsthuber: Ich war bei dem städtebaulichen Findungsverfahren der Liegenschaft am neuen Helmut-Zilk-Park im Umfeld des Hauptbahnhofs in Wien mit 350.000 Quadratmetern Büro- und Wohnfläche und da war es für bestimmte Baufelder für gewerbliche Bauträger verpflichtend, eine Sockelzonennutzung um 4 Euro brutto und auch den Nutzer einzubringen, alles mit einem Vertrag über 20 Jahre. Warum geht es in Wien und warum geht das nicht in Salzburg, warum kann das nicht mit der Gswb passieren?

Padutsch: Nein, sie sagen immer, sie müssen diesen Tarif verlangen, weil sie sonst mit der Wohnbauförderung ein Problem kriegen.

Forsthuber: Ich habe mit Direktor Sturm von der Wohnbaugenossenschaft Die Salzburg ein Gespräch geführt, bei dem er mir sagte, dass sie keine Wohnbauförderung für die Sockelzonennutzung bekämen, dass sie das mit einem Darlehen finanzieren müssten und das sei eine zivilrechtliche Vereinbarung und habe nichts mit der Wohnbauförderung zu tun.

Padutsch: Ja eh, aber sie müssen eigene Gelder dafür einsetzen.

Forsthuber: Da ist auch nichts dabei, das macht jeder, der eine Wohnung kauft.

Padutsch: Die Rücklagen der Genossenschaften sind aus geförderten Mieten oder aus den drei, vier Prozent Gewinn, den die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften machen dürfen, gebunden für den geförderten Wohnbau, resultierend aus ausfinanzierten Wohnbauten durch Mieten.

Forsthuber: Die Länder haben vom Bund großen Spielraum für den Einsatz von Wohnbauförderungsmittel zugestanden bekommen, dann könnte doch das Thema Sockelzone über die Wohnbauförderung geregelt werden. Zurück zur Ignaz-Harrer-Straße, ich habe mit Herrn Richter von der Stadtplanung gesprochen, der sagte, da gab es viele Projekte, da gibt es jetzt seit zirka zehn Jahren eine Straßenbeleuchtung – hat man da resigniert oder ist das wirklich eine unlösbare Sache?

Padutsch: Beim Stadtwerk haben wir es begleitend immer im Hinterkopf gehabt, ob wir wieder einmal einen Anlauf machen, was die Ignaz-Harrer-Straße betrifft, aber letztlich ist es nie dazu gekommen, der Fokus war zu gering, die Frage war, ob wir da eine Mehrheit bekommen hätten. Aber wir haben es letztlich auch nicht mehr aufgegriffen, sicherlich auch aus den Erfahrungen, die wir seinerzeit gemacht haben, aber der Leidensdruck ist größer geworden und warum sollen wir es nicht noch einmal probieren?

Forsthuber: Zum Stadtwerkareal. Da gibt es das Thema Kindergarten, ich selbst hatte das Glück, auch dort zu bauen (Studentenheim, Anm.). Ich finde das ganze Projekt sehr gut, es ist hinsichtlich der Urbanität mit dem Zentrum Herrnau (Alpenstraße, Architekt Ernst Hoffmann) mit Abstand das stärkste und konzeptionellste Projekt in Salzburg, aber es gibt bei jedem Projekt – und Stadt heißt Widerspruch – auch ungelöste Problemstellungen, und da komme ich zum Kindergarten zurück. Es gab in der Bolaring-Siedlung (Baubeginn 1997) wenn du dich erinnerst, wo nachträglich die Kindergartenfreiflächen den Freibereich des Wohnbaus geteilt haben, die Freifläche wurde eingezäunt, die Erfahrung hat man einmal gemacht – und beim Stadtwerkare-

al-Kindergarten wusste man lange nicht, sind es zwei oder vier Kindergruppen, dann stopft man die Kindergartenstruktur in einen Wohnbau wie in einen Behälter hinein, dafür kann der Architekt Feichtinger nichts und dann macht man um den Freibereich einen 1,5 Meter hohen Gartenzaun im „Loch“ (abgesenkter Bereich siehe Kapitel 12.2 Stadtwerkareal) des Grünkorridders.

Padutsch: Der Zaun ist ein Wahnsinn.

Forsthuber: Der ganze Grünkorrridor ist ein Wahnsinn, man kommt vom sogenannten Boulevard“ dann ist da diese gewundene Stahlrampe, man sieht das Loch, das ist durch die Belichtung und Belüftung der Tiefgarage nachvollziehbar, kaum ein Mensch nutzt diese Rampe.

Padutsch: Das (die Rampe, Anm.) war ihnen (transparadiso/Vlay, Anm.) so wichtig.

Forsthuber: Und dann sieht man also das Loch, das in der Länge mit dem Gartenzaun geteilt wird, das ist kein Grünkorrridor, sondern eine Brachfläche, ein Abstandsgrün, und man hat das Gefühl, man ist nirgends.

Padutsch: Der Zaun dürfte nicht sein, dann hätte das einen ganz anderen Charakter und außerdem haben wir ihnen auf dem Dach (Kindergartendachterrasse, Anm.) auch noch einen Freiraum angeboten.

Forsthuber: Ja, aber das ist Jugendkultur, das ist kein Kindergartenfreiraum, das kann man für Jugendliche machen.

Padutsch: Schon, aber wenn sie da ein bisschen investiert hätten, ein bisschen in den Sonnenschutz investiert hätten, dann wäre das eine zusätzliche Freifläche gewesen, mit der man sicherlich etwas hätte anfangen können.

Forsthuber: *Aber das Gitter über die ganze Kindergartenfassade, über alle Gescho-  
ße runter, das ist eine Gefangenenkultur, das verstehe ich bei einem Jugendzentrum,  
aber nicht bei einem Kindergarten. Die Architekten sind halt Ästhetiker.*

Padutsch: *Ja, ist sicherlich nicht optimal gelaufen, so sehr ich das Stadtwerk liebe, es  
gibt natürlich auch ein paar Schwächen.*

Forsthuber: *Schwächen hat es sicher auch. Ich weiß, es hat Probleme gegeben, Mie-  
ter zu finden, dass dann die Stadt mehr leisten musste, ich finde die Stadtgalerie und  
den Fotohof sehr gut in der Sockelzone, auch diese Sozialeinrichtungen, die Stadt  
gibt dazu ein Startkapital, aber ich verstehe nicht, warum sich die Sockelzone nicht  
von selbst generiert, aber warum hat man es in der Rudolf-Biebl-Straße und beim  
Krischanitz-Wohnbau in der Ignaz-Harrer-Straße nicht gemacht – weil die Gswb nicht  
mag?*

Padutsch: *Ja.*

Forsthuber: *Und bei der Riedenburg?*

Padutsch: *Bei der Riedenburg haben wir es schlicht und ergreifend verschlafen.*

Forsthuber: *Das ist eine Katastrophe.*

Padutsch: *Schlicht und ergreifend verschlafen. Ich meine, das geht schon so lange.  
Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und was da möglich ist und so weiter und  
so fort, die sind ja uralt und nach denen haben die das Areal verkauft und damals  
waren die Sockelzonen überhaupt noch kein Thema, und dann ist das nie aktualisiert  
worden, da muss ich mich auch selbst bei der Nase nehmen.*

Forsthuber: Noch einmal zum Voggenhuber. Wenn man sein Buch „Berichte an den Souverän“ liest, denkt man zunächst, endlich ein basisdemokratischer Planungsansatz, am Schluss des Buchs resigniert Voggenhuber und sagt im Prinzip, die Leute verstehen das eh nicht. Auf der anderen Seite hat er einen Beirat gegründet, das ist eine Planungskultur von oben, so wie früher der Erzbischof in Salzburg, wenn das Fachgremium nachvollziehbar oder weniger nachvollziehbar beurteilt, die Bauträger verstehen die Kritik oft nicht, aber die Fachleute verstehen sich untereinander, aber das ist wohl kein demokratischer Planungsprozess.

Padutsch: Ja schon, im Rahmen der heutigen Möglichkeiten, wobei ich glaube, dass das kein Widerspruch zu einem demokratischen System ist, es gibt halt Bereiche, die von Sachverständigen zu beurteilen sind, und in diesen Bereichen hat auch die Bürgerbeteiligung gewisse Grenzen, was aber nicht heißt, dass du es nicht machen sollst. Voggenhuber hat zwar immer von der Bürgerbeteiligung geredet, aber gemacht hat er es eigentlich nie, oder er hatte ein anderes Verständnis davon. Also die öffentliche Jurierung des Siza-Projekts (ehemaliges Café Winkler auf dem Mönchsberg, später Museum der Moderne, Anm.) im Stadtkino war eine tolle Sache, aber ich glaube, er versteht Bürgerbeteiligung mit solchen Geschichten und nicht mit der Knochenarbeit, wo man sich mit irgendwelchen Nachbarn herumschlagen muss. Insofern ist das ein Bereich, bei dem er eher in der Theorie unterwegs war, die Praxis ist anders.

Forsthuber: Beim Stadtwerkareal gab es das moderierte Verfahren, das Architekt Max Rieder gemacht hat, und es hat eine interessante und konsequente Entwicklung gegeben bis zur Steuerungsgruppe, die von Michael Klock (Sekretär von Stadtrat Padutsch, Anm.) geleitet wurde, aber auch da gab es nicht die Bürger, es gab die Vertreter des Literaturhauses, die Vereine, aber hinsichtlich der Bürger, die im alten Krischanitz-Wohnbau (Ignaz-Harrer-Straße, Anm.) sozusagen in der zweiten Reihe gesessen sind, die waren nie dabei, oder ist das ein Irrtum?

Padutsch: *Nein, die waren schon dabei, sie waren nur nicht in die Entwicklung eingebunden, die Entwicklung, den Workshop-Prozess haben wir mit ein paar Stakeholdern gemacht, mit der Evelin Rabl und wie sie alle geheißen haben, aber nicht mit der normalen Bürgerschaft. Die haben wir zwischeninformiert, da ist relativ oft der letzte Zwischenstand transportiert worden, aber das ist keine Bürgerbeteiligung, das ist eine Bürgerinformation, das hat etwas mit Transparenz zu tun, aber Beteiligung ... Mittlerweile bin ich mir nicht mehr so sicher, ob ich das noch so hinbrächte.*

Forsthuber: *Noch einmal zur Riedenburg zurück. Da gab es die vorangegangene Öffentlichkeitsarbeit mit dem Vorprojekt (Architekt Rüdiger Lainer), dann gab es eine maximale Höhenentwicklung von teilweise bis zu sieben Geschoßen, dann sind es bis zu acht Geschoße (Wettbewerbsgewinner Architekt Schwarzenbacher), und dann regen sich die Anrainer auf, dann zwickt man ein Geschoß ab, dann geht das in die Breite und die Leute sind desillusioniert und angefressen. Zunächst Transparenz, dann wird einem etwas versprochen, und dann kommt es eh ganz anders. Ist das die Dynamik der Stadtentwicklung?*

Padutsch: *Ja, es hat schon etwas mit Dynamik zu tun, in diesem Fall haben wir eigentlich viel geringere Dichten vorgegeben, weil wir immer schon damit rechnen mussten, dass irgendwer spekuliert und einen Grundstückspreis zahlt, der gerade noch geht. So haben wir uns bezüglich der Dichten zurückgehalten, wissend dass, wenn es losgeht, wir mit den Dichten raufmüssen, wenn man dort nicht mit einer halbwegs hohen Dichte baut, wo dann? Und das ist, was die Leute uns vorgehalten haben, dass wir ursprünglich was anderes gesagt haben, als wir dann gemacht haben. Das stimmt schon, da kann man wenig dagegen sagen, wenngleich man den Grünflächenabzug (neuer Stadtpark, Anm.) abzieht, dann ist man wieder bei den 0,9 (GFZ Bruttogeschosßfläche) und das ist die GFZ, die wir zugesagt haben, ohne Grünflächenabzug sind wir dann bei zirka 1,3 GFZ.*

Forsthuber: *Vision Stadtplanung. Gibt es die noch für dich?*

Padutsch: *Die Vision ist im Prinzip gebaut, weil das Stadtwerkareal ist das Modell, wie sich die Stadt entwickeln sollte, das heißt nicht, dass überall mit einer GFZ von 3.0 gebaut werden soll, aber vom Prinzip her ist das Stadtwerk das Modell, wie sich die Stadt Salzburg entwickeln sollte.*

Forsthuber: *25 Jahre Padutsch als Planungsstadtrat, das Stadtwerkareal ist somit auch dein Werk, ist dann das Stadtwerkareal für dich eine zentrale Position in der Stadtentwicklung?*

Padutsch: *Ja, ja.*

Forsthuber: *Ich sehe es auch so. Noch eine Frage zum Gestaltungsbeirat: Mich interessiert schon immer, warum sich der Gestaltungsbeirat sich außer der Disziplin der Landschaftsplanerin nie verändert hat?*

Padutsch: *Nein, das war schon immer wieder ein Thema, da gab es die Phasen, wo wir verstärkt die Praktiker haben wollten, weil das in der Realität eher zu vernünftigen Ergebnissen führt, dann gab es die Phasen, wo wir geglaubt haben, es ist an der Zeit, dass wieder mehr Architekturtheorie Platz bekommt, in einer solchen Situation sind wir gerade wieder, bei der nächsten Besetzung wird es wieder einen geben, der eher in der Theorie verhaftet ist, aber im Grunde genommen haben wir es nie festgelegt, mit Ausnahme des Landschaftsplaners, aber das, glaube ich, zu Recht. Wir haben aber nie festgelegt, wie die Struktur des Beirats sein sollte, weil es sich um etwas handelt, das sich durchaus wieder ändert, was letztendlich nicht so kontinuierlich bleiben muss. Ich glaube schon, dass wir damit auch sehr gut gefahren sind.*

Forsthuber: *Ja, das war das Wesentliche, vielen Dank für deinen Beitrag.*

### 19.2.2 Transkription Interview Michael Klock und Arch. Thomas Forsthuber am 1. Februar 2018, 9.00 Uhr

Forsthuber: Es geht mir zunächst um die Stadtteilerneuerung, speziell um den Stadtteil Lehen, und die Steuerungsmaßnahmen, die man dazu bräuchte oder die ihr (Stadtplanung, Anm.) dazu ausgearbeitet habt. Es gab die wertvollen Grundstücke mit Entwicklungsaufgaben seitens des REK, das ehemalige Fußballstadion, das Mercedesgelände und das Stadtwerkareal, das sind die wichtigsten Grundstücke, um eine Stadtentwicklung steuern zu können. In den Neunzigerjahren gab es seitens der Stadtplanung den sogenannten „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße“. Das war das erste Mal, dass man den Eindruck hatte, die Stadtplanung beginnt über die Umbruchentwicklung des Straßenzugs, über die Leerstände der Tertiärnutzungen und den lesbaren Stadtverfall nachzudenken und das als Ausgangspunkt für stadtplanerische Initiativen zu sehen.

Klock: Ja, das war das Hauptproblem, dass in der Ignaz-Harrer-Straße die Geschäftswelt wegstirbt, und da habe ich oft und lange mit dem Johann (Padutsch, Stadtrat für Stadtplanung, Anm.) darüber diskutiert, was man da machen kann, und er meinte, dass jede Katastrophe auch eine Chance beinhaltet, und wenn man sich das verinnerlicht und Potenziale sucht, um das Ganze wieder in die richtige Richtung zu bringen, war der Auftrag an die Stadtplanung, sich den Teil von der Lehener Brücke bis zur Nervenlinik (Christian-Doppler-Klinik, Guggenmoosstraße, Anm.) anzuschauen. Es hat sich dann gleich gezeigt, dass weiter hinaus bis zur Staatsgrenze Potenziale liegen, die man nutzen könnte und die Impulse sein könnten für das Umfeld, und das sind eh diese, die jetzt im Bau bzw. gebaut sind. Das @fallnhauser von HALLE 1 (siehe Kapitel 12.1 @fallnhauser), dann das Stadtwerk, dann der Parkplatz der Nervenlinik, weiter draußen vom Wimmer (Wohnbau von Architekt Robert Wimmer/Michael Zaic in der Münchner Bundesstraße), sind mehrere aufgezählt worden, mitsamt dem Zollamt, da wurden Nutzungsvorschläge gemacht, nicht nur für den Wohnbau,



auch für andere Sachen, bei der Zollstation wollten sie eine Großdisco machen, war ein interessanter und richtiger Ansatz und das, was dann oft politisch so schwer ist, gerade in einer Konzentrationsregierung, wo alle mitreden und alle mitregieren. Ich glaube, dass es höchste Zeit ist, dass man das (Konzentrationsregierung und Stadtplanung, Anm.) ändert, weil ich kann mit einem guten politischen Partner ein Arbeitsprogramm erstellen, ich kann sagen, in den nächsten fünf Jahren setzen wir das und das Projekt um, und dann wird das durchgezogen. Jetzt ist es so, egal wer den Amtsbericht vorgelegt hat, der Bürgermeister oder der Padutsch, dann heißt es, das geht nicht oder das machen wir anders oder jetzt machen wir es doch so, und es ist einfach an der Zeit, dass es sich ändert. Als wir das Konzept vom Entwicklungskorridor fertig hatten und jetzt nach 25 Jahren ist zirka die Hälfte davon umgesetzt, aber das ist ein Vierteljahrhundert, das müsste ja in zehn Jahren abgeschlossen sein. Durch die politische Uneinigkeit in der klaren Vorgabe, glaube ich, ist es für die Bauträger, wenn es sich um einen gemeinnützigen Wohnbau handelt, auch viel einfacher, das System ein bisschen auszuspielen und ihre eigenen Spielregeln zu entwickeln. Und weil du das Stadtwerkareal angesprochen hast, wir waren da wirklich sehr bemüht, gerade diese Sockelzone ... Wir haben mit der Salzburg AG (Grundbesitzer, Anm.) verhandelt, wir haben da zusätzlich fast eine Million Euro an Geld bekommen, damit die Bauträger da unten (Sockelzone mit gewerblicher Nutzung, Anm.) das bauen, zu einem halbwegs vertretbaren Mietpreis, und wir waren leider so naiv, dass wir geglaubt haben, dass das ausreicht und funktioniert, nur die (Bauträger des geförderten Wohnbaus, Anm.) haben die Million gerne für ihre Generalunternehmergeschichte (GU) genommen und unten (Sockelzone) ist der Edelrohbau geblieben, das heißt, wir haben dann noch einmal hineingebuttert, für die Stadtgalerie, für den Fotohof, da ist ein Haufen Geld noch zusätzlich in die Hand genommen worden.

Forsthuber: Die Stadt ist doch mit dem Land die Eigentümerin der Gswb, warum gibt es da keine Regelungen? Es gibt einen Gswb-Vorstand, da sitzen seit vier Jahren auch die Grünen und die Bürgerliste drin, warum kann man da so wenig bewirken?

Klock: *Ich verstehe es nicht.*

Forsthuber: *Gut, das ist eine Aussage, dann verstehen wir alle es nicht, das ist wirklich interessant.*

Klock: *Ich bin da irgendwie der Meinung, die haben da so eine unkontrollierte Aktionsfreiheit, man lässt sie einfach arbeiten und will ihnen nicht dreinpfuschen.*

Forsthuber: *Ich hatte immer den Verdacht, dass der Schaden (Bürgermeister der Stadt Salzburg 1999–2017, Anm.) die Gswb schützt, weil der Leiter der technischen Geschäftsleitung von der Stadt bzw. vom Bürgermeister gestellt wurde, es war immer ein „SPÖ-Kopf“.*

Klock: *Aber noch einmal zum Stadtwerk zurück, wir haben da viel dazugelernt, das passiert uns nicht mehr, dass wir Geld zur Verfügung stellen, den Gemeinnützigen geben, die verbrauchen das Geld und dann ist das nicht, was es sein sollte. Wenn es zukünftig eine tertiäre Sockelzone gibt, wo wir (Stadt Salzburg, Anm.) zusätzliche Nutzungen haben wollen, dann muss es einen Vertrag geben, der wird vorher gemacht, wo festgelegt wird, in welcher Ausstattungsqualität, welcher Größe und den fixen Mietpreis, und dann sind es dort nur fünf Euro pro Quadratmeter warm und wie sie das dann kalkulieren, ist dann ihre Geschichte. Wir wollten das beim Stadtwerkareal und das war das erste Projekt mit einem nicht unerheblichen Zuschuss.*

Forsthuber: *Die Salzburg AG hat doch auch etwas dazugezahlt?*

Klock: *Die Salzburg AG hat fast eine Million gezahlt und wir (Stadt, Anm.) haben vom Edelrohbau bis zum Ausbau den Rest bezahlt.*

Forsthuber: Jetzt zahlt ihr die Miete über das Kulturamt an die Gswb und an die Heimat Österreich. Noch einmal zum Thema Sockelzone: Bei der Stadtteilerneuerung in Wien gibt es über die Wohnbauförderung eine finanzielle Förderung der Sockelzone, damit sie gewerblich genutzt werden kann, da gibt es noch immer das Problem mit den überbordenden Anforderungen der Gewerbeordnung und der Bautechnik, aber man sieht, dass schon in den Siebziger- und Achtzigerjahren erkannt wurde, dass die Sockelzone das wesentliche Kriterium für Urbanität darstellt. Die Mischnutzung ist das Wichtigste in der Stadtteilerneuerung, da wurden z. B. in den Siebzigerjahren in der Stadt Essen mit zirka 500.000 Einwohnern für die Stadtteilerneuerung 40 Mitarbeiter eingesetzt. Wenn ich jetzt auf die Salzburger Situation zurückkomme und diese Zahlen von Essen umrechne, dann wären 15 Personen notwendig für die Steuerung. Es gibt aber niemanden, der sich um die Stadtteilerneuerung direkt kümmert, ob es um die Feststellung von Problemen mit der Sockelzone geht, oder welche Gebäude sanierungsbedürftig sind, oder ob – wie in Ottakring in den Achtzigerjahren – ein Assanierungsgesetz beschlossen wurde, das dann aber nicht exekutiert wurde, man hätte den ganzen Stadtteil abreißen können. Gesetze werden beschlossen, damit man sie nicht ausübt, aber es gab seitens der Politik und der Stadtplanung Ansätze und ein Bewusstsein für Stadtteilerneuerung. Was ist in Lehen und in der Elisabeth-Vorstadt passiert? Habt ihr da nicht auch quergeschaut, was zum Beispiel in Wien passiert?

Klock: Ja schon, Wien ist eine tolle Sache, die haben das gesetzlich abgewickelt, die erkannten, dass man erdgeschoßig nicht wirklich wohnen kann, das heißt, ich muss dort eine tertiäre Nutzung reinbringen und die wird einfach gefördert. Wenn das in Salzburg auch so wäre, dann wären die Wohnbaugenossenschaften auch bereit, da ein bisschen einzusteigen. Das Hauptproblem, das ich bis heute immer gesehen habe, sind die Wohnbaugenossenschaften, sind eben Wohnbaugenossenschaften, sie sehen ihre Wohnungen, sie wissen, sie kriegen ihre Wohnungen sofort los, die Stadt macht die Miete, die Wohnungen werden ihnen aus der Hand gerissen, also sie müssen sich um nichts mehr kümmern. Ich denke dabei an die Strubergassen-

siedlung, den Block an der Rudolf-Biebl-Straße, da war früher ein kleines Lebensmittelgeschäft, eine Tabaktrafik, ein Schneider und so. Wie wir (Stadtplanung, Anm.) gesagt haben, wir erneuern das und es wird abgerissen, haben sie (Gswb, Anm.) dann gesagt, aber so viele Geschäfte da unten, das brauchen wir nicht, da reicht ja ein Geschäft, und dann haben sie gesagt, sie wollen gar kein Geschäft, weil man kann ja auch nach hinten raus wohnen und wir (Stadtplanung, Anm.) haben gesagt, da braucht es eine Infrastruktur, dann tut sich etwas für die Leute, die in der Siedlung sind. Die Gswb sagte, eigentlich wollen sie es nicht. Mit Müh und Not ist es uns gelungen, dass in der Ausschreibung in dem halben Teil, die Erdgeschoßzone höher sein musste, damit es auf Bedarf später auch ein Geschäft werden kann. Es haben sich dann während der Bauzeit zwei Gewerbetreibende gemeldet, mit der Absicht, dort hinein zu gehen, der Schneider wollte auch wieder zurück, der hat aber dann aufgehört, jetzt, glaube ich, haben sie einen Friseur drinnen und noch ein leerstehendes Lokal und da steht draußen „Geschäft zu vermieten“ und eine Telefonnummer. Sie (Gswb, Anm.) sind keine offensiven Immobilienleute. Das wollen sie nicht, das ist Arbeit, und da ist es egal, um welche Wohnbaugenossenschaft es sich handelt. Da lassen sie lieber die Geschäftslokale leerstehen, bevor sie sagen, dann bekommen wir halt nur drei Euro Miete am Quadratmeter.

Forsthuber: Was ich nicht verstehe, die Genossenschaften arbeiten mit öffentlichen Geldern, sie sind somit eigentlich Dienstleister an der Gesellschaft und die Gswb ist eine Land-Stadt-Gesellschaft, warum greifen die Eigentümer hier nicht ein? Ich habe auch mit Politikern unterschiedlicher Fraktionen gesprochen, die alle die Sockelzone wollen, die Stadtplanung vertritt die Sockelzone auch, ihr habt es beim Stadtwerkareal trotz der von dir schon geschilderten Probleme schon versucht. Was ich vor allem nicht verstehe, ist der Krischanitz-Wohnbau in der Ignaz-Harrer-Straße, da war ja zumindest mit der Polizeistation einst eine Infrastruktur und jetzt gibt es da eine 100 Meter lange Glaswand mit Treppenhäusern und Nebenräumen zur Ignaz-Harrer-Stra-

ße, das spricht gegen jeden zeitgemäßen Städtebau, gegen Stadtsoziologie und alle Erkenntnisse der Stadtforschung.

Klock: Ich kann mich noch erinnern, wir haben gesagt, da sollten unten noch Geschäfte hineinkommen, und die Gswb hat abgewinkt, nein, um Gottes willen keine Geschäfte, überall stehen sie leer und schaut euch die ganze Ignaz-Harrer-Straße an, sie (Gswb, Anm.) wollen sich damit nicht auseinandersetzen, sie wollen nur Wohnungen haben, und du hast recht, ich verstehe nicht, warum der Aufsichtsrat der Gswb nicht sagt, liebe Leute, wir haben auch eine andere Aufgabe als nur Wohnungen zu bauen, wir müssen Stadtteile mitentwickeln und wir müssen dort die Infrastruktur sicherstellen. Man könnte auch ein Modell entwickeln, damit man die Geschäfte nicht leerstehen hat, wie es etwa in eurem Studentenheim (Stadtwerkareal, Anm.) war, dann wird halt einmal die Miete halbiert und dann müsste das Geschäft offensiv beworben werden, es gäbe eine Fülle an Möglichkeiten, aber man müsste es wollen und von den Wohnbaugenossenschaften wird nichts als Wohnungen gemacht. Damit bleibt alles bei der Stadt hängen, und ich verstehe nicht, warum die Politik da nicht mehr Druck aufbaut, das hängt wieder mit der Konzentrationsregierung zusammen, und sollte der Bürgermeister etwas wollen, dann werden Aufsichtsratsmitglieder wieder sagen, das (Tertiärnutzungen, Anm.) ist nicht ihre Aufgabe. Es krankt dann – und jetzt bin ich seit 21 Jahren der Sekretär des Stadtrats! – wenn es politisch nicht klar vorgegeben ist. Die Strubergassensiedlung war ein jahrelanger Streit, weil der Konsens nicht schon vorher hergestellt wurde, das ist der Hauptgrund.

Forsthuber: Es gibt doch einen Konsens und das ist im REK dargestellt, da steht vieles als Grundlage drinnen. Warum werden Bebauungspläne bzw. wenn die Aufbaustufenpläne im Planungsausschuss des Gemeinderates beschlossen werden müssen, nicht zuvor von der Politik konsensual vorbesprochen? Warum wird immer wieder Kleingeld im politischen Diskurs über Bebauungspläne im Planungsausschuss gemacht?

Klock: Das REK gibt grob vor, wo welche Entwicklungen stattfinden sollen, dann haben wir einen Flächenwidmungsplan, den der Gemeinderat beschlossen hat, wo wir wissen, wo welche Nutzungen sein sollen, wobei – auf zehn Jahre ausgerichtet ist auch nicht immer richtig –, dann haben wir eine Grundstufenbebauungsplanung, wobei es dann nur noch darum geht, dichtemäßig ist alles klar, höhenmäßig ist es noch etwas offen, dafür haben wir eh unseren Gestaltungsbeirat. Da hat man einen Gestaltungsbeirat, der nur fachlich arbeitet, wenn der seine Entscheidungen gemacht hat, wird das politisch beraten, in den besten Fällen beschlossen, in den schlechtesten Fällen sagt dann einer, das gefällt ihm nicht, nein, das brauchen wir nicht und warum so hoch, und wir fangen wieder bei null an. Solche Schienen müsste man eigentlich aufhören. Und wenn ich Vorgaben habe, dann gibt es ein fachliches Gremium (Gestaltungsbeirat, Anm.), das entscheidet, und wenn die sagen, der Aufbaustufenplan ist jetzt mit einem Geschoß mehr, dann ist das fachlich zu begründen und dann noch politisch zu beschließen, das halte ich in einer Konzentrationsregierung für falsch. Weil da gibt es immer jemanden, der Opposition spielt, und das verzögert alles, wie beim Projekt Osttor Gnigl, mit der Straßenausfahrt Eichstraße zur Landesstraße (die nicht gesperrt werden durfte, Anm.), um ein ganzes Jahr. Da sehe ich den Hauptgrund, weil sonst sind wir in der Stadtplanung sehr gut aufgestellt. In den letzten drei, vier Jahren, das war auch der Grund, weil ich jetzt in Pension gegangen bin, nicht nur weil ich gehen konnte, sondern weil es mir zu mühsam geworden ist, teilweise mit Leuten über Stadtplanung zu diskutieren, die absolut nur noch verwalten wollen und nicht mehr entwickeln, und das habe ich in letzten Jahren gespürt, hinhaltender Widerstand, der Beirat wird ein bisschen umschifft und dann heißt es, das wollen wir nicht, um Gottes willen, dort sechs Geschoße, das geht überhaupt nicht und maximal vier Geschoße. Da sage ich, Leute ihr seid nicht dafür da, dass ihr das beurteilt, dafür haben wir ein Gremium, das wir bezahlen, das leisten wir uns auch, weil wir glauben, dass das wichtig ist. Ich habe schon das Gefühl, dass die Stadtplanung momentan überhaupt gar keine Ideen mehr hat, das fällt schon ein wenig auf das Ressort zurück, so wie wir einst den „Entwicklungskorridor Ignaz-Harrer-Straße“

vorgegeben haben, wo wir die Stadtplanung aufgefordert haben, etwas zu planen, jetzt versuchen wir es gerade in Schallmoos, das gut läuft.

Jetzt bräuchte es auch im Ressort frische Kräfte, aber es wäre die Aufgabe der Stadtplanung, aktiv zu werden, da muss sich etwas entwickeln. Gespräche mit den Grundeigentümer zu suchen und sie zu motivieren.

Forsthuber: Zurück zum Stadtwerkareal. Da gab es die Steuerungsgruppe, die du geleitet hast, da gab es zuvor das moderierte Verfahren, das von Architekt Max Rieder durchgeführt wurde, das eine gewisse Eigenheit hatte, weil für die Menschen, für die man plant, die Lehener, die waren nicht vertreten bzw. es gab anstelle die Lehener Stadtteilvereine. Es gibt Studien (Weichhart, P. & Weixlbaumer, N., 1988), die ein hohes Identitätsgefühl der Lehener zu ihrem Stadtteil zeigen, vor allem bei der älteren Bevölkerung, man wusste, dass Bewohner der Strubergassensiedlung (Krischanitz-Wohnbau in der Ignaz-Harrer-Straße, Anm.) wegen des Abrisses des Gebäudes ins Stadtwerkareal umgesiedelt werden müssen, und man wusste, dass auch ein Teil der Bewohner der Strubergasse ins Stadtwerk umgesiedelt werden. Beim Stadtwerkareal gab es faktisch einen dreijährigen Planungsstillstand nach dem Wettbewerb für den geförderten Wohnbau, dann hieß es plötzlich, jetzt geht es los. Ich wusste für unseren Bauplatz (Studentenheim, Anm.) nicht, welche Nutzung seitens der Bauträger gefordert wurde, ich gehe gerade wegen eines anderen Projekts in den Gestaltungsbeirat, dann sagt mir plötzlich der Vorsitzende der Gestaltungsbeirats, morgen zeigt uns das Studentenheim, weil ich (Vorsitzender des Gestaltungsbeirats, Arch. Lainer, Anm.) bei der nächsten Gestaltungsbeiratssitzung dann nicht mehr da bin. Ich fragte noch, welches Studentenheim, wo wie und was, mit mir hat nie jemand darüber gesprochen, und dann haben wir in einer Nachtschicht ein Studentenheim geplant und das ist am nächsten Vormittag in den Gestaltungsbeirat gegangen.



Also es gab ein „Planungsloch“, dann musste sofort alles da sein, hat die Steuerungsgruppe nicht erkannt, dass die Genossenschaften mit einer Einreichplanung ausschreiben und die Leistungen an einen GU vergeben? Ist es denn nicht absehbar gewesen, dass die Wohnbaufinanzierung nicht ausreichen wird? Es ist klar, dass das nicht die Aufgabe der Stadt ist, hat man aber trotzdem nicht erkannt, dass bei dieser Planungskultur unzählige Nachtragsangebote wegen der unausgereiften Planung kommen müssen, dass sich am Schluss bei der Einsparung der Freiflächenplanung zeigte, weil das Geld durch die vielen Nachtrags Angebote ausgegangen ist?

Danach wird wegen der fehlenden Freiraumgestaltung ein ganzes Projekt über die Medien stigmatisiert worden, das wichtigste Projekt für die Stadterneuerung in Lehen. War das nicht absehbar? Mein Büro war ja auch Teil dieser Steuerungsgruppe, auch ich habe zu dieser Entwicklung beigetragen.

Klock: Und eine Million ist übrig geblieben, bei der Abrechnung letztendlich, das ist genau das, was uns im Freiraum gefehlt hat.

Forsthuber: Haben sie es dir so mitgeteilt?

Klock: Na ja, da hat damals die Gswb gesagt, die Gesamtabrechnung ist jetzt da und es ist quasi eine Million übrig geblieben und ich sagte, ist das jetzt die Million von der Salzburg AG, wo ihr nur den Edelrohbau gemacht habt, oder ist das der Freiraum, weil da habt ihr ja auch gespart, die Anzahl der Bäume ist die richtige gewesen, aber sonst ... Die Antwort auf meine Frage war: Das hätten sie jetzt auch nicht so realisiert.

Na ja, das moderierte Verfahren von Max Rieder, da glaube ich, da war ich noch nicht dabei, das hat der Michael Buttler (Amt für Stadtplanung, Anm.) abgewickelt, da waren schon die wichtigsten Vertreter von Lehen dabei, aber Bewohner nicht, da hat es die Bürgergruppe des Lehener Kunstvereins gegeben, die waren bei der Ideen-



findung schon eingebunden. Das Projekt ist dann auch in einer Öffentlichkeitsarbeit vorgestellt worden.

Die Steuerungsgruppe, die ich dann im Auftrag von Stadtrat Padutsch eingerichtet habe, war eigentlich dazu da, um die Vielzahl von Akteuren ein bisschen zu kanalisieren und zusammenzubringen, dass alle immer den gleichen Informationsstand haben, weil es hat ja jeder so sein Süppchen gekocht und die Gswb hat das gemacht und die Heimat Österreich das gemacht, das Kulturamt und der Schaden (Bürgermeister, Anm.) das ...

Jeder kommt dann irgendwann und der Gestaltungsbeirat wird mit Teilprojekten befasst, das kann es ja nicht sein, das muss halbwegs gesteuert werden und die Schritte, wer wann was macht, und die Verwaltung muss ja Bebauungspläne machen, die Aufbaustufenpläne, das muss wieder alles beschlossen werden und danach die Baubewilligungen und ... und da ist es mehr darum gegangen, das Projekt selbst zu steuern, aber nicht zu sagen, dass man der Gswb sagt, wie sie das machen müssen.

Forsthuber: Das ist mir klar.

Klock: Ich bin grundsätzlich gegen GU-Geschichten, weil ich glaube, dass da irrsinnig viel Geld verbrannt wird, einen GU kann ich wahrscheinlich machen, wenn ich schon ziemlich genaue Pläne habe, wenn ich schon die Polierplanung habe, weil dann muss sich der GU hinsetzen, alles kalkulieren, was er anhand der Pläne hat. Wenn ich das auf Einreichbasis mache, da ist noch so viel ungeklärt und da brauche ich mehr Bodenplatte und das kommt dann extra dazu, da sagt jeder, super, das habe ich nicht angeboten, das zahlt ihr aber jetzt volle Länge. Ich glaube, dass es ganz schlecht ist, wenn der planende Architekt nicht der ist, der bei den Detailausschreibungen dabei ist, weil der weiß, was er dort haben wollte, wie das ausschauen sollte, und wenn die Angebote zu teuer sind, dann muss er (Architekt, Anm.) sich überlegen, wie kann ich

das günstiger machen ohne großen Qualitätsverlust? Und das kann nur der Architekt und nicht die Bauaufsicht der Gswb, weil der ist das egal, und auch nicht die Bauaufsicht der Baufirma, der sagt, das Geländer kommt weg und dann kostet es weniger.

Forsthuber: Der Kindergarten im Stadtwerkareal ist auch ein Problem. Da haben die Kollegen (transparadiso, Anm.) erzählt, zuerst waren es zwei Kindergartengruppen, dann waren es vier und dann drei und dann hat man einen Wohnbau auf Flächenanforderung wie eine Luftmatratze aufgeblasen. Dann hat der Kindergarten einen gesetzlich vorgeschriebenen Freiraum und dann wird vom kappen Freiraum des Wohnbaus, vom sogenannten Grünkorridor, dem städtebaulichen Verbindungsraum von der Strubergasse zu der Ignaz-Harrer-Straße – das steht ja auch unter dem Titel Grünraumvernetzung im REK – die Kindergartenfreifläche weggenommen. Mitte der Neunzigerjahre gab es den Wohnbau des Bolaring in Taxham (Bauherr war die Gswb, Anm.), wo auch der Kindergarten später dazukam und die Kindergartenfreiflächen nachträglich von den Wohnbaufreiflächen, die von Gesetz und Haftung gefordert wurden, durch einen Gartenzaun getrennt wurden. Und plötzlich hat man auch im Stadtwerkareal im Grünkorridor eine Maschendrahtbefriedung und eine eigenartige Stahlrampe als Verbindung zur Freifläche, den Grünkorridor gibt es überhaupt nicht, weder räumlich noch funktional.

Klock: Das wird vielleicht besser mit der Prisma (Bauträger der Tertiärnutzungen im Süden des Stadtwerkareals, Anm.), bei der Abschlussbebauung (Aicher ZV GmbH, Anm.), also das wird an der Roseggerstraße gebaut, da kommt ein mit Bäumen bepflanztes Grünelement hinein, ein kleiner Park, der direkt beim Pufferspeicher (Inge-Morath-Platz, Anm.) anschließt. Die Kindergartenfreifläche und die Stahlrampe sind sicherlich keine sehr glückliche Lösung, ich finde es ganz nett, wenn die Stahlrampe wie eine Skulptur zum Runtergehen ist, aber ich gehe dann auf die Autos in der Tiefgarage zu, die halb verdeckt sind, auf die Gitterabdeckungen, das haben wir

jetzt versucht, mit Bepflanzungen zu kaschieren, dann kommt das nächste Problem, dass die Feuerwehr kommt und sagt, das ist ein Lüftungsquerschnitt der Tiefgarage.

Forsthuber: Ja, aber das war alles absehbar, das heißt also offensichtlich „learning by doing“.

Klock: Ich glaube, so eine große und komplexe Geschichte hat die Stadt zuvor noch nie in einem so kleinen Zeitraum gemacht, dafür ist es eigentlich sehr gut gelaufen und wir haben sehr viele Sachen daraus gelernt. Das mit dem GU, ich weiß nicht, wie man das regelt, da müsste der Aufsichtsrat sagen, Leute, das geht nicht, der Architekt bekommt ein Honorar und muss einen Haufen nachlassen, ist immer der Schuldige, sie (Genossenschaften, Anm.) bestimmen, was gemacht werden soll, lassen Sachen weg, die wichtig sind, bauen Sachen, die kein Mensch braucht, irgendwie wieder dort hinzukommen, dass man sagt, der geplant hat, muss sagen, wie es weitergeht, der muss aber auch eingebunden werden, der darf nicht nur der Schuldige sein, wenn etwas nicht funktioniert, der muss auch der Schuldige sein, wenn etwas funktioniert, aber ich glaube, dass das immer nur eine Geldgeschichte ist.

Forsthuber: Das hat auch viel mit menschlicher Schwäche zu tun, diese Einflüsse kann man auch nicht ausschließen, weil sie menschlich sind.

Klock: Ja, aber ich denke, was hat die Gswb davon, wenn sie eine Wohnsiedlung übergibt, wo sie nachher mit viel Aufwand saniert und ständig noch etwas machen muss? Das ist für sie unangenehm, auch für die Bewohner, ein Haufen Aufwand, statt dass man das von Anfang an gut macht und dann ist es gelaufen.

Forsthuber: Noch einmal zurück zur Steuerung des Stadtwerkareals. Ihr habt viel gelernt – es ist auch der Stadtplanung zuzugestehen, im Prozess zu lernen –, aber warum ist bei der Riedenburg die Planung so katastrophal? Der Wohnbau liegt genauso

dicht am Stadtkern wie das Stadtwerkareal, sogar noch näher, und mittlerweile regt sich nicht nur der Bürger über dieses Projekt auf, sondern auch sehr viele Fachkollegen. Der Gestaltungsbeirat lobt diesen Wohnbau in den Medien noch, damit werden das System und der Beirat in der Öffentlichkeit infrage gestellt, aber warum hat es da aufbauend auf eure Steuerungsgruppe im Stadtwerkareal, wo ihr wirklich etwas gelernt habt, keine konsequente Haltung gegeben? Wie kann es sein, dass man die Vorstudie Architekt Lainer anvertraut hat, dann werden den Anrainern Höhenangaben versprochen und dann sind statt partiell sieben Geschoßen viele Bauteile acht Geschoße hoch, dann protestieren die Bürgerinitiativen, dann werden die Baukörper zusammengedrückt, sie werden breiter und dichter, da weiß man ja schon im Vorfeld, der Bauherr ist wieder die Gswb und die UPM (Tochterfirma PORR, Anm.) und es gibt wieder keine urbane Sockelzone, man ist in der Stadt und es gibt keine Infrastruktur, und dann stellt sich die Frage der Ursachen.

Klock: Ja, ich gebe dir vollkommen recht, ich glaube, dass es schlecht gelaufen ist, ich glaube, dass man als Stadt viel mehr Vorgaben hätte machen müssen, nämlich auch hinsichtlich der Sockelzone.

Forsthuber: Es gibt das Thema des Siedlungsbaus, die Riedenburg ist Siedlungsbau mitten in der Stadt, das Stadtwerkareal ist ein urbaner Stadtteil mit einem urbanistischen Konzept.

Klock: Ja, aber in der Riedenburg fehlt sicherlich eine Sockelzone an den Straßen, da hab ich zwar den Kindergarten, sonst nur Schlafgelegenheiten und rundherum nichts, ich kann mir das mit dem Freiraum gut vorstellen, dass der recht schön ist, mit dem relativ großen Teil, mit dem Stadtteilpark, ich brauche aber mehr Infrastruktur und nicht nur an der Neutorstraße, es kommt jetzt das Haus der Architektur (Initiative Architektur, Anm.) hinein, was gut ist, dann gibt es im Süden noch das Autogeschäft, das wird nicht ewig bleiben, aber da ist dann auch eine Nutzung. Aber ich habe auch

das Gefühl, dass das eine vertane Chance ist. Wobei beim Stadtwerk, wenn man ganz ehrlich ist, wir hätten da nie in der Sockelzone etwas zusammengebracht, wenn wir nicht die Stadtgalerie, den Fotohof, die Diakonie hineingebracht hätten (finanziert durch Mieten aus öffentlichen Geldern, Anm.). Es ist unser Geld, mit dem gebaut wird und das wird teilweise von unseren Baugesetzen so verlangt, wir haben ein so hohes Niveau, dass wir alles verlangen mit Dämmwerten ..., was wirklich absurd ist, das kostet dann das Sockelgeschoß und wer mietet um 15 Euro/Quadratmeter die Geschäftsfläche?

Forsthuber: Ich war bei dem städtebaulichen Findungsverfahren der Liegenschaft am neuen Helmut-Zilk-Park in Wien im Umfeld des Hauptbahnhofs mit zirka 350.000 Quadratmetern Büro- und Wohnfläche und da war es für bestimmte Baufelder für gewerbliche Bauträger verpflichtend, eine Sockelzonennutzung um 4 Euro brutto und auch den Nutzer einzubringen, alles mit einem Vertrag über 20 Jahre. Warum geht es in Wien und warum geht das nicht in Salzburg, warum kann das die Gswb nicht?

Klock: Tja das ist eine andere Dimension, das muss man politisch vorgeben und durchbringen. Bei der Riedenburg gibt es dann Nutzungsüberlegungen, dann wird der Amtsbericht von der Stadtplanung geschrieben, da wird festgelegt, was man da alles haben will oder nicht haben will, wobei das nicht so detailliert ist, aber zumindest den groben Rahmen hat, den dann die Politik beschließt. Ich glaube, man müsste da viel detaillierter, genauer und konkreter sein und da brauch ich noch gar nicht von Gebäudehöhen sprechen, ich muss da zunächst ein Volumen ermöglichen und nur mit mehr Volumen kann ich unten (Sockelzone, Anm.) etwas Preiswertes vorgeben, sonst sind Mieten mit 4,5 Euro bei der Berechnung nicht möglich.

Forsthuber: Zurück zum Stadtwerkareal. Da hat es anfangs geheißen, die Wohnbaugenossenschaften bekommen mehr Dichte und dafür müssen sie die Sockelzone ausführen, und dann ist das nicht so geschehen und dann wird in den Medien die

Meinung des Direktors der Heimat Österreich verlautbart: „Wir waren immer schon der Meinung, dass die Dichte zu hoch ist.“ Warum hat man die Dichte zugelassen, die nichts für die Sockelzone bewirkt, und dann ist die Dichte laut der Wohnbaugenossenschaft anscheinend zu hoch. Die zu hohe Dichte wurde von der Bewohnerumfrage von wohnbund:consult (Gutmann/Untner, Anm.) nicht bestätigt. Das einzige Problem, das die Bewohner laut dieser Studie haben, ist der schlechte Außenraum, da schimpfen alle, Spielflächen und Außenraum, die Dichte ist es ja nicht, und wo ist dann das Geld, das die Wohnbauträger mit der Sockelzone auf den Grundpreis umgelegt haben, wenn die Stadt und die Salzburg AG (Grundeigentümer, Anm.) es dann noch einmal mitfinanziert haben?

Klock: Das (Geld) ist nicht in die Sockelzone gelaufen, das ist in den Wohnbau hineingelaufen.

Forsthuber: Wenn ich als Architekt so etwas mache, mache ich mich strafbar. Wer dokumentiert eigentlich diese Sachen, macht man das beim nächsten Projekt vielleicht wieder? Wie wird das an die Politik rückgekoppelt? Da handelt es sich doch um öffentliche Gelder. Das wäre doch in der Macht des Ressorts Stadtplanung, trotz politischer Gegner, den ihr theoretisch habt, die Stadt hat keine Baugrundstücke, aber ihr habt durch die Bebauungsgrundlagen die Möglichkeit, viel zu bestimmen.

Klock: So ist es. Ich glaube, dass das in der Stadtplanung angekommen ist, in der Riedenburg war es ein bisschen komplizierter, weil der Bund mit seinen Preisvorgaben vieles vorgegeben hat, das wurde durch unsere Interventionen noch reduziert (Grundkosten, Anm.), wir haben gesagt, dass sie (der Bund, Anm.) das nicht so berechnen können, sonst gibt es dort keine Nachnutzung, und wenn man dann eine Wohnbaugenossenschaft hereinholt, will die natürlich Wohnungen bauen.

Forsthuber: Wenn das mit den Wohnbaugenossenschaften so schwierig ist, dann suche ich mir einen gewerblichen Bauträger, ähnlich wie in Deutschland, und binde ihn vertraglich, dass er die Hälfte der Wohnungen zu einer Miete wie im geförderten Wohnbau vergeben muss, außerdem dürfen auch gewerbliche Bauträger mittlerweile Wohnbaufördermittel beziehen.

Klock: Es ist ihnen (Genossenschaften, Anm.) egal, auch die Kosten sind ihnen egal. Ich denke nur an die Gartenstadt Aigen, meine Schwester wohnt dort, es sind so viele Dinge, wo man das Gefühl hat, die sind ihnen wirklich egal, sie sind zwar jetzt der Verwalter und sie sollten sich darum kümmern, aber eigentlich ist es eh nur lästig, gerade mit dem Eigentum, es ist jetzt Eigentum und kümmert euch selbst darum. Das ist eine sehr eigenartige Haltung. Die Gswb ist ein Apparat mit gewissen Eigenheiten und wenn ich jetzt an die Stadtplanung denke, unter Gerhard Doblhammer (Chef der Stadtplanung bis 2004), da waren 60 Mitarbeiter, es wurde zuvor von 80 auf 60 Mitarbeiter reduziert, jetzt haben sie, wenn man nur die Stadtplanung nimmt, 35 bis 37 Mitarbeiter, die haben schon ein Eigenleben und ein Chef in einer Gswb sollte es dann so hinbringen, dass da ein neuer Wind bläst, das ist schon bei 40 Mitarbeitern in der Stadtplanung nicht ganz einfach, aber bei der Gswb, glaube ich, ist das ziemlich schwierig.

Forsthuber: Im REK steht schön postuliert, dass sich die Freiräume in Lehen als grünes Netz bilden sollen, hat man da die Realität ganz übersehen? Wenn man die Ignaz-Harrer-Straße queren will, riskiert man sein Leben, es gibt einige wenige Fußgängerampeln, wie soll sich das vernetzen, was passiert mit den ganzen Zwischenräumen der bestehenden Bauten, wo sich Parkplätze, Müllsammelstellen, Wäsche­stangen befinden? Das ist ja alles ungeklärt und dann sagt das REK, es gibt drei wichtige Schaltstellen für den Stadtteil Lehen, das sind das ehemalige Stadion, das Mercedesgelände und das Stadtwerkareal. Im jetzigen Parklife (Mercedesgelände Neubau, Anm.) ist der Freiraum im Winter mit einer Kette abgeschlossen und der

*Freiraum in der Neuen Mitte Lehen hat nach meiner Wahrnehmung keine gelebte Nutzung. Ich habe noch nie einen Menschen auf dieser Freifläche gesehen und dann hat der Stadtteil so wenig Freiraum, dann verdichtet man immer weiter, unter dem Mantel der Stadtteilerneuerung, statt dass man Freiräume schafft, wie man schon in den Achtzigerjahren in Lehen erkannt hat. Da hat man auf Bürgerbegehren Bauland wieder in Grünland und Freiraumfläche rückgewidmet, da hat die Stadt Grundstücke aufgekauft. Warum wurde bei der Mitte Lehen und beim Parklife nicht mehr auf die Funktion der Öffentlichkeit geschaut? Ich weiß, die Wohnbaugenossenschaften wollen privates Grün, die Stadt will öffentliche Freiräume, dann stellt sich wie immer die Haftungsfrage, und dann kommt die Kette im Winter, nicht einmal das funktioniert.*

Klock: *Ja, das bei der Mitte Lehen, da bin ich schon davon ausgegangen, dass der Freiraum im Sommer genutzt wird, weil die Bewohner sich über den Lärm in den Freiflächen beschwerten und dann hat das Gartenamt einen 15-Meter-Streifen entlang des Wohnbaus in der Tulpenstraße nicht mehr gemäht, dann konnte man dort nicht mehr Fußball spielen, dann haben sie auf der anderen Seite gespielt, das war dann ein Kompromiss. Ich habe in der letzten Zeit nur noch von Beschwerden über die Tribüne gehört, sonst scheint es keine Probleme zu geben, weil es dort Veranstaltungen gibt, man kann das auch als Privater mieten.*

Forsthuber: *Mir fehlt auch die Dokumentation der Stadtplanung z. B. vom Stadtwerkareal, das intensiv von euch betreut wurde. Gibt es da keine nachträgliche Dokumentation über diese Erfahrungen? Mit diesen Ergebnissen kann es über die gelebten Phänomene beim nächsten Mal bestimmte Konsequenzen geben, das gibt man dann dem Gestaltungsbeirat und dem Planungsausschuss weiter, damit die auch begreifen, was ihr über eure Steuerungsmaßnahmen erreicht habt und das auch besser verstehen können, was man daraus lernt.*



Klock: *Doch, das haben wir schon gemacht, wir haben vom Stadtwerkareal wie auch von der Strubergassensiedlung ...*

Forsthuber: *Ja, die kenne ich, die Hefte vom SIR (Salzburger Institut für Raumordnung, Anm.).*

Klock: *... mit dem SIR gemeinsam ausgearbeitet, wo zum Teil auch kritische Beiträge drinnen sind, was halt nicht funktioniert hat. Bei der Strubergasse haben wir auch aufgezeigt, dass, wenn es keine politischen Vorgaben und keine Einigkeit zu einem Projekt gibt, es dann immer Probleme macht, aber dass man ein Papier daraus macht, was man daraus gelernt hat, das gibt es nicht. Ich habe das nicht gemacht, ich glaube, dass man das genügend gut bei den Steuerungsgruppen des Stadtwerkareals und der Strubergassensiedlung durch die Protokolle erkennen kann, da waren in den Kerngruppen immer Vertreter der Stadtplanung dabei, die Projektleiter, die das mitbekommen haben und im Hinterkopf behalten und beim nächsten Mal darauf achten können. Freiraum war nicht umsonst ein Thema, dass man gesagt hat, man braucht eine Freiraumplanerin im Gestaltungsbeirat, weil das immer untergeht, nicht in der Beurteilung, sondern seitens der Bauherren, und da ist auch die rechtliche Situation sehr schwach. Man müsste da irgendetwas machen ...*

Forsthuber: *Man müsste den Aufbaustufenplan so detailliert und scharf machen, dass der Bautechniker des Amts die Freiraumplanung exekutieren kann, und wenn die Gesetzeslage nur einen Kinderspielplatz mit der Mindestmöblierung vorschreibt, dann kann er auch nichts kontrollieren als das. Wenn die Freiraumgestaltung nicht umgesetzt bzw. eingespart wird, dann ist es zynisch, eine Landschaftsarchitektin im Gestaltungsbeirat einzusetzen, da hat man dann den Gestaltungsbeirat, der das Freiraumkonzept absegnet und auch dafür geradesteht, und dann wird die Freiraumgestaltung mit dem Bagger umgesetzt.*

Klock: Die Architekten sind dann die Bösen und die Stadtplanung hat sich wieder um nichts gekümmert und letztendlich ist es eine Geschichte des Bauherrn, der das nicht so macht.

Forsthuber: Und dann sind wir wieder dort, wo wir schon waren.

Klock: Ja, da fehlen die rechtlichen Vorgaben, dass man einfach sagt, der Freiraum ist laut Plan so zu machen. Wenn ich an die Freiraumplanung von Thomas Proksch im Stadtwerkareal denke, was der für schöne Außenraumpläne gemacht hat, und was sie ihm daraus gemacht haben ...

Forsthuber: Man kann diese Themen nur im Ganzen betrachten. Der Gestaltungsbeirat hat sich seit 30 Jahren in seiner Struktur kaum verändert. Ihm gehören hochqualifizierte Fachleute an. Ich persönlich bin ein Befürworter des Gestaltungsbeirats, die kommen sechs Mal im Jahr für zwei, drei Tage und haben eigentlich die Perspektive eines Touristen, der in die Stadt kommt, das Instrument des Gestaltungsbeirats ist von Voggenhuber Padutsch übergeben worden, außer der Freiraumplanerin hat es nicht viele Veränderungen gegeben, aber es ist immer noch Objektbetreuung und man redet über Fassaden, aber das Strukturelle, Stadtplanung oder Stadtteilerneuerung oder wo es um konzeptionelle und programmatische Angelegenheiten geht, das scheint nicht Sache des Gestaltungsbeirats zu sein, man hat das Gefühl, dass der Beirat in den einzelnen Projektbetrachtungen und dem Protokoll verhaftet ist.

Klock: Jein, also ich habe das schon unterschiedlich wahrgenommen, ich habe immerhin zehn Jahre den Beirat betreut, das hängt natürlich sehr von den Personen ab, ein Snozzi (Luigi, Mitglied 2. Gestaltungsbeirat 1986–1988, Anm.) hat sich immer sehr auf die städtebauliche Situation fixiert und hat daraus ganz klar analytisch gesagt, warum ein Projekt, das er zu beurteilen hat, schlecht ist. Das passt da nicht hin und darum brauch ich nicht zu sagen, welche Fenster es dann braucht. Dann hat es

Beiräte gegeben, die mehr auf das Erscheinungsbild Wert gelegt haben, die sich um die städtebauliche Situation nicht so gekümmert haben, wobei ich damit nicht sagen will, dass diese Beiräte schlechter waren, aber sie haben ihre Gutachten nicht aus dem Städtebau begründet. Der wesentliche Unterschied zwischen Voggenhuber und Padutsch war, dass bei Voggenhuber die Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat eine Beratung war, die der Ressortchef an sich gezogen hat und so immer im Bereich des Amtsmissbrauchs war, und Voggenhuber hat die Beurteilung des Gestaltungsbeirats als seine Beurteilung dargestellt und das Amt beauftragt, sie als Voggenhubers auszugeben, quasi eine Weisung. Dann wurde das alles gesetzlich geregelt, der Gestaltungsbeirat ist Gutachter im Bauverfahren, ab einer gewissen Größenordnung, damit hatte der Beirat seine Eigenständigkeit, damit wird natürlich auch mehr verwaltet, weil wir haben früher (unter Voggenhuber, Anm.) Projekte gehabt, die sind beim Voggenhuber eingelangt, am nächsten Tag war der Beirat, Voggenhuber hat sie mitgenommen und den Gestaltungsbeirat um die Meinung gefragt und ein Gino Valle (Mitglied Gestaltungsbeirat 1983–1985) hat gesagt „no project“, und dann wurde zusammengepackt und das war es dann. Heute muss das Projekt vier Wochen vorher im Amt für den Gestaltungsbeirat einlaufen, dann wird geprüft, ich weiß nicht, was die da in vier Wochen prüfen, ich brauch den Bebauungsplan nur einmal anschauen, jetzt ist das eine Verwaltungseinheit geworden, damit hat er eine Geschäftsordnung, das hat mich damals schon irritiert ...

Forsthuber: Warum hat sich der Beirat nie erneuert? Es müssen doch nicht fünf Beiratsmitglieder eine Fassade begutachten. Was wäre, wenn die Stadtstruktur mehr angeschaut wird, wie soll der Beirat, auch wenn er bestimmte Bauplätze von dem Lokalausweis kennt, wie soll er z. B. einen Stadtteil wie Lehen erfassen, beim Kriechanitz-Wohnbau gibt es keine Sockelzone, da hätte der Beirat reagieren müssen.

Klock: Das wurde vom Beirat schon gesagt, dass das ein Fehler ist, nur, was willst du tun, der Beirat hat zu beurteilen, ob das städtebaulich und architektonisch dort hin-

passt. Architektonisch war das ein Aufricksen, weil die Zwischenräume der Fenster nicht aus Glas waren, sondern nur dunkel dargestellter Putz, in der ganzen Fassade schaut es furchtbar aus, die Sockelzone ist auch furchtbar, die Gswb sagt, Geschäfte können wir dort eh nicht vermieten.

Forsthuber: Eine Stadtteilerneuerung in Berlin, das Samariterviertel, zeigt, dass die wichtigsten Handlungsräume die Neugestaltung der Verkehrsräume, der Fuß- und Radwege, eine Verkehrsberuhigung, die Reduktion der Parkplätze, die Bepflanzung der Straßenräume mit Bäumen, die kleinteilige halböffentliche Erdgeschoßzone zur innerstädtischen Milieubildung und eine verbesserte Gestaltung von Hofflächen sind. In diesem gründerzeitlichen Viertel gibt es rund 200 kleinstrukturierte Geschäfte. Die Stadterneuerungsmodelle gibt es, aber da muss man seitens der Stadtplanung dahinter sein, offensiv bleiben und mit Niedrigpreisen ...

Klock: Das kannst du aber mit diesen Wohnbaugesellschaften nicht machen und es ist auch eine finanzielle Geschichte, die bekommen für diese Teile (Erdgeschoßnutzung, Anm.) nicht die Förderung, müssten es eigenfinanzieren, und da haben sie kein Interesse.

Forsthuber: Wie viele Wohnungen sind in der Stadt ausfinanziert? Mieten werden aber immer noch bezahlt, da heißt es immer, die Gswb hat sehr hohe Rücklagen, was passiert mit diesen Geldern? Das sind öffentliche Gelder, da könnte man z. B. die Sockelzone mitfinanzieren, da geht es um die Zukunft der Stadt und die Bevölkerung.

Klock: Da gibt es einen Aufsichtsrat, der das einfordern müsste.

Forsthuber: Das sind doch die Kernaufgaben für die nächste Generation, da sollte Stadt entwickelt werden.

Klock: Darum denkt keiner nach, was sie da steuern könnten, wenn der Geschäftsführer das machen würde, was der Aufsichtsrat will, nämlich die grobe Linie, wie es im REK steht, dann wäre es ganz anders.

Forsthuber: Weißt du, was „Boulevard“ heißt? Boulevard ist eine sechsspurige Straße, gesäumt von Bäumen, also eine Allee, im Bereich einer ehemaligen Stadtmauer, und ist Ausdruck einer Metropole – nur zum Thema Boulevard im Stadtwerkareal. Und über diesen Raum des Stadtwerkareals wird heute noch gesprochen, auch von Fachleuten.

(Klock und Forsthuber lachen.)

Forsthuber: Eine Frage an dich persönlich, nach mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Stadtplanung: Ist es sinnvoll, Bewohner in Planungsprozesse einzubeziehen?

Klock: Ja, ich glaube schon, ich habe mir das bei dem Projekt der „Autobahn Mitte“ (Salzburg AG, Planung Obusremise und gewerbliche Wohnbauten, Anm.) gedacht, dass da wieder alles seitens der Politik schiefgelaufen ist, dass jetzt vorn die Salzburg AG mit ihrer Remise ist, wo man eigentlich ein Landmark haben könnte, ein tolles Dienstleistungs- und Gewerbeprojekt vorn, also umgekehrt, wie jetzt geplant, und hinten die Garage, die niemanden stört, und die Wohnbebauung. Jetzt ist vorn die Garage und hinten haben wir den Wohnbau und da war es gut, dass wir die „Bürgerinitiative Hubertusweg“ in die Jury hineingenommen haben. Erstens haben die gesehen, welche Projekte abgegeben wurden, man konnte ihnen die Aufschließung erklären, den ruhenden Verkehr ..., dann kennen sie die Projekte des Wettbewerbs, stimmen auch mit, sehen die Diskussion, warum ein Projekt ausgesucht wird, verstehen die Argumentation und dann tun sie sich nachträglich schwerer, im Rahmen der Bebauungsplanung dagegen zu sein, wenn sie im Verfahren mit dabei gewesen sind.

*Ja, ich bin für die Einbeziehung der Bürger in die Jury, das habe ich bei einigen Projekten so gesehen, die Zeit, die du mit den Bewohnern bei der Vorbereitung und der Einbindung in die Wettbewerbsverfahren investierst, das spart man sich danach vier Mal. Der Vertreter der Bevölkerung soll nicht unbedingt der Wichtigste der Gruppe sein, der sich vielleicht deswegen dafür interessiert, sondern eher der Vernünftigste.*

Forsthuber: *Du bist ein Idealist, du glaubst noch an die Vernunft! Noch Fragen zu den Wohnbaugenossenschaften: Aus deiner langjährigen Erfahrung im Umgang mit diesen Institutionen, wie käme man hinsichtlich der Stadt und der Bevölkerung zu mehr Qualität, was immer jetzt unter Qualität alles verstanden wird, wie mehr Freiraum, bessere Architektur, Atmosphäre? Wo liegt das maximale Potenzial der Stadtplanung, was sollte bei der Politik, außer dem, was du ohnehin schon beschrieben hast, wo könnte man bei den Wohnbaugenossenschaften eingreifen und besser steuern?*

Klock: *Ich glaube, wenn die Qualität sowohl im Freiraum als auch in der Architektur hoch ist, dann ist das bei den Leuten unumstritten, dass sie das mittragen und dort leben wollen. Ich habe das Gefühl, das die Gswb immer noch so denkt wie in den Fünfzigerjahren, Wohnungen, Wohnungen bauen, egal wie das aussieht. Die Zeit hat sich geändert, die Leute brauchen Wohnraum, aber es ist nicht so dringend wie dargestellt. Wenn ich gute Wohnungen mit einem guten Umfeld anbiete, dann habe ich viel weniger Probleme, dann sind auch Durchmischung und Ghettobildung kein Thema, weil die Leute sich mehr mit dem Ort identifizieren.*

Forsthuber: *Aber wie steuere ich, dass man solche Ergebnisse mit den Wohnbaugenossenschaften erreicht?*

Klock: *Das hängt nur davon ab, welche Leute dort entscheiden, das ist personenbezogen, das Gleiche gilt auch für die Leitung der Stadtplanung. Mit den falschen Personen kann man nichts weiterbringen.*

Forsthuber: Das heißt, dass die Stellenausschreibungen verbessert werden müssten, dass Hearings mit entsprechend unabhängigen Beurteilungskommissionen eingesetzt werden müssten, die die Motivation und die Kompetenzen der Bewerber beurteilen und die beste Person auswählen.

Klock: Ja, die Motivation ist ganz entscheidend, weil wenn sie nur verwalten, die Stadtplanung ist mittlerweile ja auch so weit ... Es gibt auch Wohnbaugenossenschaften, die für Neuerungen offen sind – dann funktioniert es auch.

### 19.3 Grafische Bewertung zu den Projektanalysen der geförderten Wohnbauten in Lehen

Für die grafische Beurteilung nachfolgender Bewertungsbögen der einzelnen Wohnbauprojekte wurden differenzierte Beurteilungskriterien erarbeitet, die im Folgenden vorgestellt werden.

- Städtebau
  - Qualität des Wohnbaus im Stadtteil
  - Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)
  - Dichte GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken
  - Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)
  - Höhenentwicklung (zum Umfeld, zum Freiraum)
  - Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil
  - Diversität der Nutzungen
  - Naherholungsbereiche im Wohnbau
  
- Qualitätsicherungsmaßnahmen im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)
  
- Verortung im Stadtteil
  - Anknüpfung an bestehende Infrastruktur (Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtung)
  - Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur (Tertiärnutzungen, ...) welche Komponenten schaffen außer Wohnungen einen Mehrwert?
  
- Architektonische Qualität des Bauwerks
  - Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen



- Proportionen
  - Einfügung in den stadträumlichen Kontext
  - Materialität
  - Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)
  - Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit
  - Identitätsbildung
  - Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers
- Wohnung
    - Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume und ihr Bezug zum Freiraum, Belichtung und Orientierung der Räume). Gibt es Innovationen?
    - Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote. Gibt es eine Mischung Arbeit und Gewerbe, Anzahl der Wohnungen, Wohnungsmix?
    - Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit (offene Konstruktionen, Schalteräume, vertikale oder horizontale Erweiterbarkeit)
    - Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)
    - Eingangsqualität
    - Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse; Orientierung und Schallschutz)
    - Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)
    - Erschließungsräume
- Freiraumqualität
    - Qualität des öffentlichen Raums
    - Qualität des halböffentlichen Raums
    - Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche
    - Altersgemischte Angebote
    - Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner

- Soziale Strukturen
  - Soziale Strukturen in der Wohnung und im Gesamtgebäude
  - Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes
  
- Verkehr
  - Öffentlicher Verkehr
  - Individualverkehr
  - Alternative Mobilitätskonzepte
  
- Stadtökologie und Nachhaltigkeit
  - Lebenszykluskosten
  - Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie
  
- Wirtschaftliche Kriterien
  - Gebäudekosten am Quadratmeter Nutzfläche
  - Bauwerkskosten
  - Lebenszykluskosten

### 19.3.1 Projekt @fallnhauser

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS-SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	keine Informationen erhalten
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	keine Informationen erhalten

### 19.3.2 Projekt Stadtwerkareal (Transparadiso/Vlay)

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS-SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar

### 19.3.3 Projekt Stadtwerkareal (Feichtinger)

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS-SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar



### 19.3.4 Projekt Neue Mitte Lehen

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS- SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar

### 19.3.5 Projekt Quartierserneuerung Strubergassensiedlung (Lankmayer)

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS-SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar

### 19.3.6 Projekt Quartierserneuerung Strubergassensiedlung (Krischanitz)

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS- SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Materialität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	kann ohne Angaben des Projektverfassers und des Bauherrn nicht erfolgen
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar

### 19.3.7 Projekt Stadtpark Lehen

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS-SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	noch nicht fertiggestellt und bezogen
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar



### 19.3.8 Projekt Parklife Lehen

STÄDTEBAU	• Qualität des Wohnbaus im Stadtteil	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Schutz des Gebäudes vor Immissionen (Freiraum, Fassade, private Freiräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Dichte, GFZ, Kubatur, Volumetrie, Bezug zu umgebenden Bauwerken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Maßstäblichkeit (Bezug zu sich und zum Umfeld)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Höhenentwicklung zum Umfeld, Höhenentwicklung zum Freiraum	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Interaktion mit anderen Bauwerken im Stadtteil, Verortung im Stadtteil	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität der Nutzungen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Naherholungsbereiche im Wohnbau	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
QUALITÄTS- SICHERUNG	• im Vorfeld (Wettbewerbe, kooperative Planungsprozesse, Öffentlichkeitsarbeit für die Verortung)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERORTUNG IM STADTEIL	• Anknüpfung an bestehende Infrastruktur Nahversorgung, Freizeit-, Kultur-, Bildungseinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Hat der Wohnbau neu geplante Infrastruktur, Welche Komponenten schaffen außer Wohnen einen Mehrwert?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ARCHITEKTURQUALITÄT	• Fassade, Gliederung, Aufbauen von Bezügen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Proportionen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Einfügung in den stadträumlichen Kontext	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Materialität	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Raumzonen und Übergänge (Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Geste, Zeichenhaftigkeit und Inhalt der Zeichenhaftigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Identitätsbildung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Charakter/Atmosphäre des Wohnquartiers	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

WOHNUNG	• Wohnungsgrundrisse (Qualität der Räume, Freiraum, Belichtung und Orientierung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Diversität des Wohnbaus und der Wohnungsangebote (Wohnungsmix)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Wandelbarkeit der Nutzungen über die Zeit	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Privatheit (Einsichtigkeit der privaten Außenräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Eingangsqualität	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Private Freibereiche (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Gemeinschaftsräume (Größe, Vielfalt, Belichtung und Orientierung, Ausstattung)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Erschließungsräume	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
FREIRAUMQUALITÄT	• Qualität des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Qualität des halböffentlichen Raums	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Spezielle Freiraumangebote für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Altersgemischte Angebote	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SOZIALE STRUKTUREN	• Soziale Strukturen in den Wohnungen und im Gesamtgebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Soziale Strukturen im Umfeld des Gebäudes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
VERKEHR	• Öffentlicher Verkehr	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Individualverkehr	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
	• Alternative Mobilitätskonzepte	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ÖKOLOGIE	• Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar
	• Erneuerbare Energie und Gebäudetechnologie	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
WIRTSCHAFT	• Gebäudekosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche	im Rahmen der Wohnbauförderung
	• Bauwerkskosten, Lebenszykluskosten	nicht beurteilbar

### 19.3.9 Zusammenfassung der grafischen Analyse der geförderten Wohnbauten im Stadtteil Lehen

Bei der grafischen Darstellung konnten aufgrund der fehlenden Transparenz von Kosten keine Kostengegenüberstellungen gemacht werden, aber alle geförderten Wohnbauten unterliegen der Kostenobergrenze des geförderten Wohnbaus, sonst wären sie nicht umgesetzt worden. Somit können über die fehlenden finanziellen Kenntnisse auch keine Quadratmeterpreiskosten errechnet werden. Für die Finanzierung von zusätzlichen sozialen, öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den einzelnen Wohnbauten mussten Fremdfinanzierungen außerhalb der finanziellen Mittel der Wohnbauförderung gefunden werden.

Die Bewertungen der einzelnen Objekte erfolgte nach den unterschiedlichen, aber vernetzten Themenstellungen des Städtebaus, der Qualitätssicherung, der Verortung des Wohnbaus im Stadtteil, der Architekturqualität, der Wohnungsqualität, der Freiraumqualität, der sozialen Strukturen der Wohnungen und des Umfelds, der Ökologie und des Verkehrs. Die zuvor qualitativ schriftlich aufgezeichneten Kennwerte und Projekteigenschaften, erfasst durch Planunterlagen, Projektinformationen von Planern, Informationen aus Interviews und Medienberichten, Publikationen zu Projekten, persönlichen Begehungen (Feldforschung) und persönlichen Erfahrungen mit den Wohnbauten führen in der zweiten Ebene zu einer zahlenmäßigen Bewertung und einer Gegenüberstellung der einzelnen Projekte. Qualitative Kriterien lassen sich nicht wirklich in Zahlen ausdrücken, sondern werden in Verhältniskennwerten in einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Mehr Punkte zeigen mehr qualitativ erfasste Werte als weniger Punkte. Dem Verfasser ist klar, dass diese Bewertung auch über den persönlichen Filter der Forschungsarbeit erfolgt, dass Zahlen nicht auf naturwissenschaftlicher Empirie basieren, sondern auf einer möglichst objektiven, qualitativen Inhaltsanalyse. Somit wurden die Zahlen in eine grafische Darstellung übertragen, verdeutlichen qualitativen Kriterien und basieren keinesfalls auf quantitativen Kriterien.

Absicht der qualitativen Auswertung ist die Gegenüberstellung bestimmter Projektmerkmale von geförderten Wohnbauten mit ähnlichen Kriterien und Rahmenbedingungen – derselbe Stadtteil, unmittelbare Nähe, ähnliche Projektfindungsmethoden, ähnliche Dichte und Höhenentwicklungsparameter derselben Stadtplanung und des gleichen Stadtrassorts, nahezu gleiche gesetzliche Grundlagen und Grundvoraussetzungen. Die Gegenüberstellung soll die Komplexität der einzelnen Aufgabenstellungen auswerten und zeigen, welche Projekte höher Qualitäten aufweisen als andere und nach welchen Beurteilungskriterien. Die Auswertung kann auf der Basis einer grafischen Darstellung eine kurze und überblicksmäßige qualitative Zusammenfassung einzelner Projekte und ihren Vergleich zu anderen Projekten geben. Es handelt sich also um induktiv ermittelte Kennwerte aus den einzelnen Projektanalysen und der qualitativen Interpretation der Einzelprojekte.

## CURRICULUM VITAE



Architekt Mag. arch. DI (FH)  
**Thomas Forsthuber**

Geboren 1961 in Salzburg

Musisches Gymnasium Salzburg: Matura 1979

Philosophie- und Pädagogikstudium 1980

Studium Pädagogik, Basel 1981 -1983

Tischlerlehre mit Gesellenprüfung 1984/1985

Architekturklasse der Sommerakademie Salzburg 1988

Innenarchitekturstudium – Fachhochschule Rosenheim,  
Abschluss bei Prof. Stürzebecher mit Auszeichnung 1990

Architekturstudium – Hochschule für künstlerische und industrielle Gestaltung Linz,  
Abschluss mit Auszeichnung, Kunsthochschulpreis Bundesministerium für Kunst u.  
Wissenschaft 1992

Mitarbeit in Salzburger Architekturbüros 1992/1993

Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Rosenheim 1992/1993

Lehrbeauftragter an der Universität Mozarteum Salzburg seit 1995

Freischaffender Ziviltechniker seit 1996

Vorstandsmitglied der Initiative Architektur 1996 -1998

Gründungsmitglied des Arbeitskreises „Architektur, Technik und Schule“ 1997

Projektbezogene Arbeitsgemeinschaft  
mit Architekt Christoph Scheithauer 2003–2010

Jurorentätigkeit in zahlreichen Wettbewerbsjurs seit 2003

Nominierung zum Piranesi Award 2008  
mit dem Projekt Nationalparkzentrum Hohe Tauern

Forsthuber & Martinek Architekten ZT GmbH  
mit Architektin DI Cora Forsthuber-Martinek seit 2010

Gründungsmitglied der Zentralvereinigung der Architekten,  
Landesverband Salzburg bis 2011

Mitglied und Vorsitzender im Gestaltungsbeirat der Stadt Steyr 2014 -2017

Dissertation an der TU Wien seit 2016

**Publikationen:**

- Salzburger Nachrichten September 1997
- Salzburger Nachrichten Februar 1998
- Salzburger Nachrichten April 1998
- Salzburger Nachrichten Juli 1998
- Salzburger Nachrichten September 1998
- Arch+Ing konstruktion 1998
- Fühlen Denken Bauen, Bökwe 1999
- The Architectural Review, December 2001
- Architektur Aktuell 9/2001
- Bauherrnpreis 2001
- Architekturpreis 2002, Pustet Verlag 2002
- Großstadtkinder, Bauwelt 41.02 2002
- Salzburg besser Bauen, Pustet Verlag 2003
- Architekturpreis 2004, Pustet Verlag 2004
- Die Presse September 2004
- Salzburger Nachrichten Dezember 2004
- Architektur Aktuell 5/2005
- Towers & Crystals, Pustet Verlag 2007
- Architekturpreis 2008, Pustet Verlag 2008
- Bauherrnpreis 2008
- Raum und Offene Jugendarbeit, LIT 2014

**Vorträge, Veranstaltungen, Ausstellungen und Tagungen:**

- Die selbstverständliche Brutalität der Masse, Lukas Halder
- Soziale Dichte
- Der Alltag des Nutzers
- „Architektur & Schule“ Bökwe, 1999
- Young Architects Antwerpen 2002

- Sozialer Wohnbau, konkreter Anlass: der Wettbewerb Stieglgründe 2002
- Making Waves junge österreichische Architektur China (Shanghai, Nanjing, Beijing, Guangzhou, Shenzhin, Hongkong) 2003
- in / aus / nach: Salzburg: Architektur der letzten 10 Jahre
- 03: Ringturm Wien, HDA Kärnten Klagenfurt
- 04: Künstlerhaus Salzburg
- Freie Universität Bozen
- Turn on Radio Kulturhaus Wien 2005
- Aut - Tirol „gute Nachbarn“ 2007
- Podiumsdiskussion zum Wohnbau Arch+Ing 2013

#### **Filme und Radio:**

- Schule Wagrain, ORF 1994
- Sozialer Raum, ORF 1995
- Moving House, A. Thiel 1998
- Der Lehmbau, ORF 1999
- Körper; Bau \_ Kinder und Jugendhaus Liefering/Salzburg, A. Thiel, R. Wintersteiger 2001
- Auszeichnung bei der Medien und Architektur Biennale in Graz 2003
- Ö1 Diskussion Kinder und Jugendhaus 2001
- Mülldesign, ORF 2003
- Altstadtpreis, ORF 2003
- Schule Mattsee, ORF 2004
- Fotostudio Kaindl-Hönig, ORF 2005
- Nationalparkzentrum Hohe Tauern, ORF 2007
- Erweiterung Hotel Europe Gastein, ORF 2007
- Thalgau, ORF 2013



**Vorlesungen, Übungen, Seminare und Workshops:**

- Design
- Designtheorie
- Dreidimensionales Gestalten
- Freiraumzeichnen
- Architekturtheorie
- Körper – Raum – Hülle
- Problemfeld Wohnen
- Architektur und Wohnen

**Auszeichnungen:**

- Bauherrnpreis ZV Österreich 2001
- Kulturpreis für Menschenrechte und Integration 2001
- AR+D Emerging Architecture 2001 – Internationaler Architekturwettbewerb – Highly commended
- Landesarchitekturpreis Salzburg 2002
- Altstadtpreis Salzburg 2003
- Anerkennungspreis Landesarchitekturpreis Salzburg 2004
- Anerkennungspreis Bauherrnpreis ZV Österreich 2006
- Bauherrnpreis ZV Österreich 2008
- Anerkennungspreis Landesarchitekturpreis Salzburg 2008

**Realisierungsprojekte (ein Auszug):**

- Holzstoss II
- Kinder und Jugendhaus Liefering Salzburg
- Umbau Bruderhof Salzburg
- Umbau Uniqatum Südtirolerplatz Salzburg
- Wohnbau Gartenstadt Aigen X Salzburg
- Marktstand und Kunstgalerie Brunnenmarkt Wien

- Wohnbau Enzingerstrasse Salzburg
- Wohnbau Emmingerstrasse Salzburg
- Wohnbau Leopoldskron Salzburg
- Wohnbau Maxglan 30 Salzburg
- Nationalparkzentrum Hohe Tauern Mittersill
- Fotostudio Kaindl-Hönig Salzburg
- Gusswerkareal Salzburg
- Studentenheim Stadtwerkareal Salzburg
- Umbau Wohn- und Bürohaus Salzburg Gnigl
- Volksschule und soziales Zentrum Marktgemeinde Thalgau
- Wohn- u. Atelierhaus Eichstrasse
- Wohnbau Nachtigallenstrasse
- Wohn- und Geschäftsbauten Ursulinengarten Elsbethen
- Wohnbau Chiemgaustrasse
- Wohnbau Erweiterung Gartenstadt Aigen X
- Prem 32 – Umbau Steinhäuser in Mošćenička Draga, Kvarnerbucht Kroatien
- Umbau Wohnhaus am Nonnberg
- Villa Albina – Revitalisierung im Denkmalschutz  
in Mošćenička Draga, Kvarnerbucht Kroatien
- Wohn- und Geschäftsbauten Osttor Salzburg

**Wettbewerbe (ein Auszug):**

- Hauptschule Wagrain, Salzburg – 1. Preis
- Kinder und Jugendhaus Liefering, Salzburg – 1. Preis
- Wohnbau Werfenweg – 1. Preis
- Wohnbau Gartenstadt Aigen X – 1.Preis
- Polytechnische Schule Mattsee – 1. Preis
- Stadtplatz Mittersill – 1.Preis
- Wohnbau Leonhardgasse, Graz – 1.Preis

- Volksschule und soziales Zentrum Thalgau – 1.Preis
- Nationalparkzentrum Hohe Tauern Mittersill – 1.Preis
- Wohnbau Nachtigallenstrasse – 1.Preis
- Altenwohnheim Radstadt, Salzburg – 2 Preis
- Wohnbebauung Elisabethstrasse, Salzburg – 2. Preis
- BRG Salzburg – 2. Preis
- Wohnbau Rosa Hofmann Taxham – 2.Preis
- Wohnbau Paradiesgarten – 2. Preis
- Brücke Monikapforte – 2. Preis
- Sonderschule Taxham – 2. Preis
- Altes Rathaus Salzburg – 2. Preis
- Wohnbau Olivierstrasse, Salzburg – 2. Preis
- Anna Berta Königsegg Schule – 2. Preis
- Wohn- und Geschäftshaus Hochäckerstrasse München, Deutschland – 2. Preis
- Wohnbebauung Plainstrasse – 2. Preis
- Ortserneuerung Obertrum, Salzburg – 3. Preis
- Nationalpark Akademie, Salzburg – 3. Preis
- Wohnbebauung „Koppgut“ Mühlbach, Salzburg – 3. Preis
- Schule Hofgastein – 3. Preis
- Wohnbau Riedenburg, Salzburg - 3. Preis
- Sporthalle Liefering – 3.Preis
- Ortszentrum Oberndorf, Salzburg – 1. Anerkennung
- Volksschule Steyr – 1. Anerkennung
- Wohnbebauung Stieglgründe, Salzburg – 1. Anerkennung
- Schule Oberndorf – 1. Anerkennung
- Neonatologie, Salzburg – 1. Anerkennung
- Wohnbau Shellgründe – Anerkennung
- Schule Zell am See Schüttdorf – 1. Anerkennung
- Quartiersentwicklung Baufeld 1, Innsbruck – Anerkennung

- Altstadt Hotel Salzburg
- Wohnbau Höllereisen
- Wohnbau Samer Mösl
- HAK Salzburg
- Mozarteum Salzburg Mirabellplatz
- Fachhochschule Puch
- Wohnbau Struberkaserne
- Wohnbau Sterngründe Riedenburg, Salzburg
- Wohnbau Sternbräu Salzburg
- Stadtwerkareal 1 / 2 / 3
- Salzachsteg
- Wohnbau Ofnerstrasse
- Universität Salzburg Nonntal
- Wohnbau Diakonie Imbergstrasse
- Bürogebäude Engel Schwertberg
- Revitalisierung Stift Ossiach
- Feuerwache Golling
- Fachhochschule Urstein
- Wohnbau Ginzkeyplatz, Salzburg
- Paracelsus Bad Auerspergstrasse, Salzburg
- Mast am Nockstein
- Wohnbau Rudolf Biebl Strasse
- Genußhof Thalgau
- Stadt Lahr Sporthalle, Deutschland
- Stadt Lahr KIGA, Deutschland
- Wohn- und Geschäftshaus Markus-Sittikus-Strasse
- Bildungscampus Gnigl
- Wohnbau und Kinder- bzw. Jugendzentrum Wien ÖBB
- Wohnbau Kendlerstrasse, Salzburg



