

ELYSION

WOHNEN IN DER RIEDENBURGKASERNE



ELYSION
WOHNEN IN DER RIEDENBURGKASERNE

DIPLOMARBEIT

ELYSION

WOHNEN IN DER RIEDENBURGKASERNE

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung**

ao.Univ.Prof.Dr.techn.Dipl.Ing. Schramm Helmut

Institut für Architektur und Entwerfen

e 253.2 Abteilung für Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Georg Heinrich

0826589

Wien, am 26.05.2014

At the moment, the city of Salzburg faces a housing shortage for young people and at the same time steadily increasing housing expenses. The project at hand tries to create living space in the city of Salzburg especially for young people and expectant, young families that wish to live centrally. The currently available area of the former “Riedenburgkaserne”, centrally situated and a top quality location, would work well for this purpose. The area is ca 3,5 ha big and situated in the centre of the city of Salzburg - a World Cultural Heritage. The area comprises the entire block of houses, is surrounded by four streets and directly borders the mountain “Rainberg” eastwards. The draft is divided into four different zones that each show different structures of development. The draft moreover contains a spacious green area. The various structures and the varying densities create interesting intermediate spaces and situations. Besides the infrastructural changes of the neighbourhood as well as the creation of a new vital urban space, the draft focusses on the creation of different urban housing situations which are geared to the needs of young people and families.

ABSTRACT

In der Stadt Salzburg besteht aktuell akuter Wohnungsmangel für junge Menschen, gleichzeitig steigen Wohnungspreise stetig an.

Mit dem vorgelegten Projekt wird versucht, gezielt für junge Menschen, sowie für werdende und junge Familien, die zentral leben wollen, Wohnraum in der Stadt Salzburg zu schaffen. Hierfür bietet sich ein aktuell verfügbares Areal in bester Lage auf dem Grund der ehemaligen Riedenburkaserne an. Das zirka 3,5 ha große Gelände liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Weltkulturerbe - Stadt Salzburg. Das Gebiet umfasst den ganzen Häuserblock und wird von vier Straßen umgeben, in östlicher Richtung grenzt der

Rainberg direkt an das Areal an.

Der Entwurf wird in vier verschiedene Zonen gegliedert und weist in diesen jeweils unterschiedlichste Bebauungsstrukturen sowie einen großzügigen Grünraum auf. Durch diese diversen Strukturen und deren unterschiedlicher Dichte entstehen interessante Zwischenräume und Situationen.

Insgesamt konzentriert sich der Entwurf, neben infrastrukturellen Änderungen der Umgebung und der Gestaltung eines neuen und vitalen Stadtraumes auf die Entwicklung verschiedener urbaner Wohnsituationen, welche speziell auf die Bedürfnisse junger Menschen und junger Familien abgestimmt sind.

INHALT

01	VORWORT	s008	
02	ENTWICKLUNG DES AREALS	s014	
	2.1 Geschichte des Areal	s016	
	2.2 Kaserne-heute	s022	
	2.3 Architektur Wettbewerb	s030	
	2.4 Wohnraum in Salzburg	s034	
03	ANALYSE DES AREALS	s044	
	3.1 Lage in der Stadt	s046	
	3.2 Orientierung	s050	
	3.3 Erhaltenswerter Bestand	s052	
	3.4 Verkehr	s054	
04	STÄDTEBAU	s062	
	4.1 Konzept.Schwarzplan	s064	
	4.2 Entwurf.Lageplan	s070	
	4.3 Parken am Areal	s082	
	4.4 Durchwegung	s084	
	4.5 Raumprogramm	s086	
	4.6 Wohnungsschlüssel	s088	
05	FREIRAUM	s090	
	5.1 Konzept	s092	
	5.2 Pläne	s096	
06	WOHNBAU	s100	
	6.1 Introvertiertes Wohnen	s102	
	6.2 Introvertiertes Wohnen am Berg	s114	
	6.3 Bestandsgebäude	s124	
	6.4 Zeilenbebauung	s132	
	6.5 Wohnheim	s144	
	6.6 Schnitte	s152	
07	WOHNEINHEITEN	s158	
	7.1 Introvertiertes Wohnen	s160	
	7.2 Introvertiertes Wohnen mit Homeoffice	s162	
	7.3 Introvertiertes Wohnen mit Einliegerwohnung	s164	
	7.4 Diverse Wohneinheiten	s166	
08	QUELLEN	s170	
	8.1 Literatur	s171	
	8.2 Abbildungen	s174	



Abb.01: Luftbild Stadt Salzburg



01 VORWORT EINLEITUNG

Aufgrund der aktuell prekären Lage am Wohnungsmarkt in meiner Heimatstadt Salzburg und meines Interesses mich mit dieser zu beschäftigen, habe ich mich entschlossen im Rahmen meiner Diplomarbeit mit genau diesem Thema zu beschäftigen.

Die Wahl des Planungsareals ist einerseits dadurch zu erklären, dass ich in der direkten Nachbarschaft des Kasernenareals aufgewachsen bin und mir schon immer überlegt habe hier etwas zu planen. Andererseits ist es nach meinem Empfinden sehr wich-

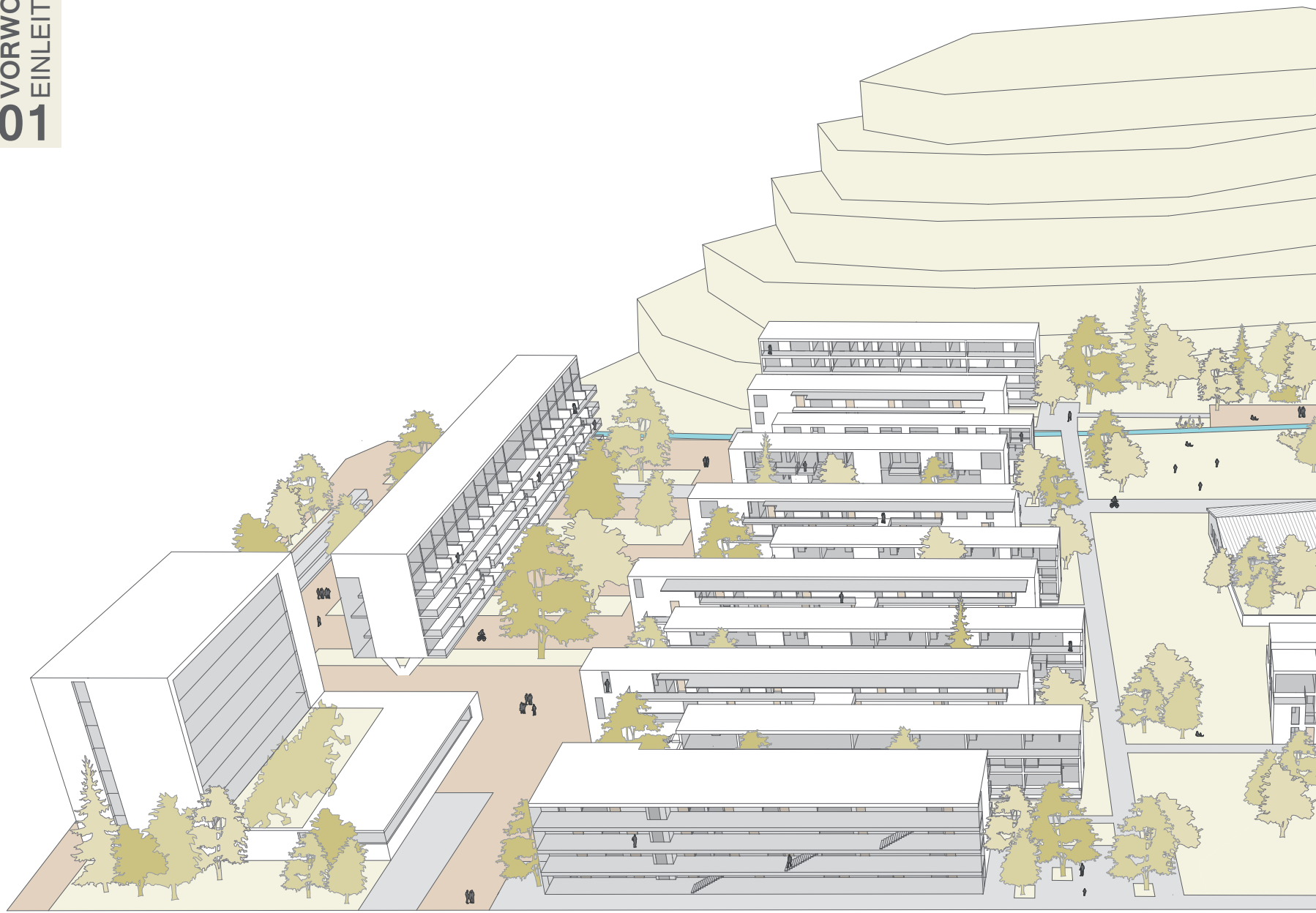
tig Wohnraum auch für junge Menschen, sowie Familien in zentraler und qualitativ besserer Lage zu planen und nicht, wie in Salzburg oft der Fall, eher am Stadtrand.

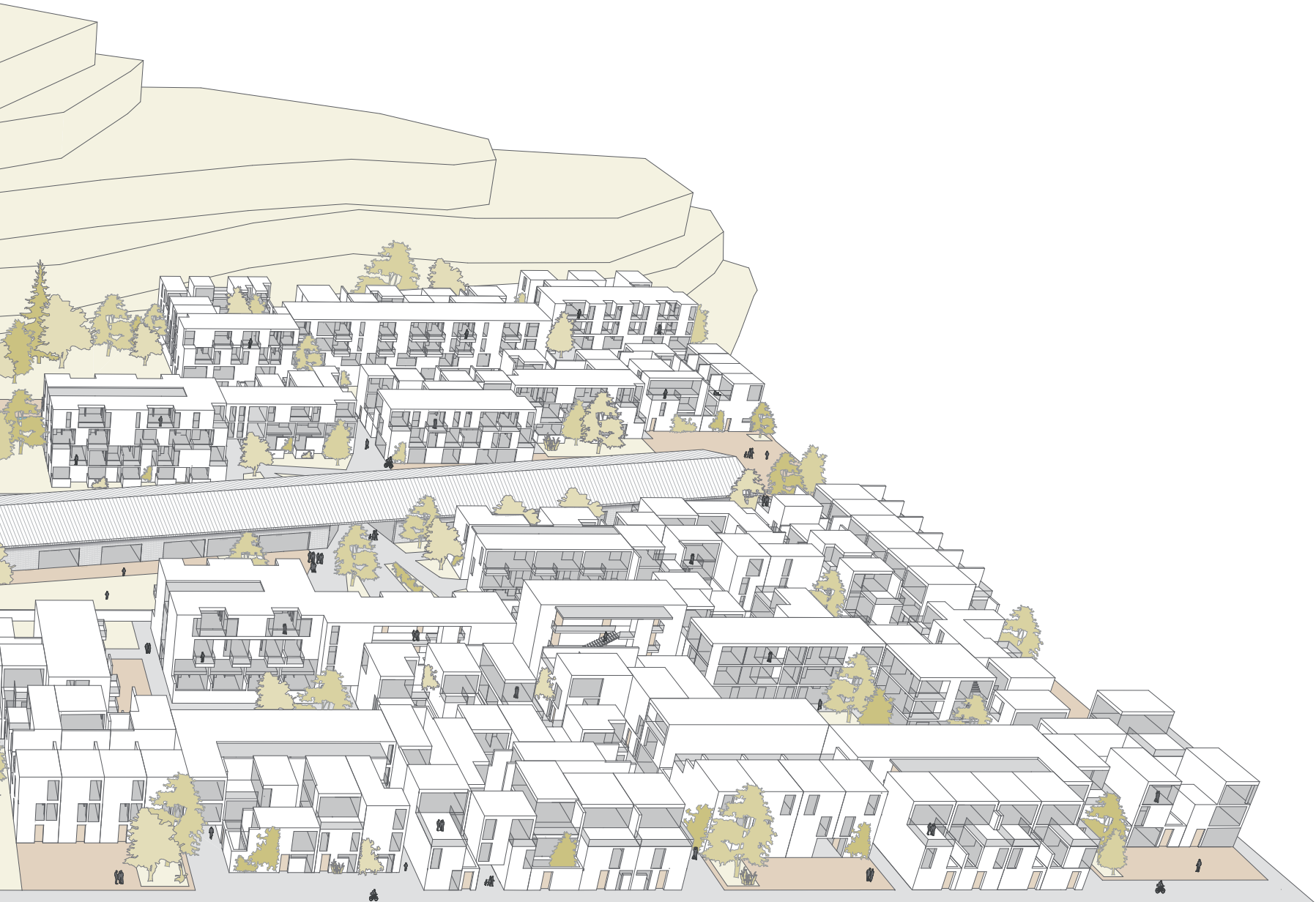
Das Ziel Wohnraum für junge Menschen und Familien zu schaffen ist mir persönlich ein großes Anliegen, da ich, als junger Salzburger, mit Bedauern beobachten muss wie in meiner Heimatstadt die Wohnungsmieten und -preise ins Unerschwingliche steigen und damit den Einstieg in ein selbstständiges Leben zusätzlich erschweren.

Aus diesen Gründen habe ich das zentral gelegene Areal der ehemaligen Riedenburgkaserne gewählt um dort urbanen sowie qualitativ hochwertigen Wohnraum zu entwerfen. Das zirka 3,5 ha große Areal liegt am Fuße des Rainbergs in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Salzburg. Es umschließt einen ganzen Häuserblock und ist vierseitig von Straßen umgeben.

Mein Entwurf versucht in vier verschiedenen Zonen, durch verschiedene Bebauungstypologien und Dichten, diverse Wohnsituationen zu schaffen,

welche speziell auf die Bedürfnisse junger Menschen und junger Familien abgestimmt sind. Der Entwurf gliedert sich in eine, der Stadt zugewandten, sehr urbane und öffentliche Zone, zwei dichte Wohngebiete und einen großzügigen Grünraum. Durch die Abwechslung von engen Durchgängen und weitläufigen Plätzen und Freiflächen, wie auch durch die verschiedenen Bebauungsstrukturen entstehen spannende räumliche Situationen und Durchblicke.





Geschichte des Areals	2.1	s016
Kaserne-heute	2.2	s022
Architektur Wettbewerb	2.3	s030
Wohnraum in Salzburg	2.4	s034

02 ENTWICKLUNG DES ORTES

GESCHICHTE DES AREALS 2.1

Gasthöfe	D4
a. Bräuerei	D.E.5
b. Gasthaus, Schenk	E.3
c. Bräuhaus, Carl	F.7
d. Schenk	M.4
e. Gasthaus	G.1
f. Gasthaus	K.1
g. Gasthaus	D.5
h. Gasthaus	D.6
i. Gasthaus	D.2
j. Gasthaus	D.5
k. Gasthaus	D.6
l. Gasthaus	E.8
m. Gasthaus	D.7
n. Gasthaus	E.9



Riedenburg

Vorstadt Nulla

Froschheim

Altmühl

Gegen Ende des 16. Jahrhunderts war das öde und sumpfige Gebiet, welches keine Verbindung zur Stadt hatte, kaum besiedelt. Der Vorort „Rittenburg“ wurde durch die Sprengung des Neutortunnels durch den Mönchsberg 1767 stark aufgewertet und es begann eine rasante städtebauliche Entwicklung.

1730 entstehen mit fünf Holzbaracken die ersten militärischen Anlagen für kaiserliche Truppen. Sechs Jahre danach waren die Holzbaracken so baufällig geworden, dass zwei Holzkasernen und ein Exerzierplatz errichtet wurden (siehe Abb.03). Statt der, 1810 durch ein Feuer zerstörten Holzkaserne folgte eine neue Kasernenanlage, die im 19. Jahrhundert als Kavalleriekaserne genutzt wurde.

In den Jahren 1888-1893 wurde die heute bestehende Riedenburgerkaserne als Neubau

errichtet (Abb.04). Das Projekt war auf Grund der Auffassung der desolaten ‚Hohe-Stock-Kaserne‘ auf der Festung Hohen-Salzburg notwendig geworden. Die damalige Anlage umfasste 14 Baulichkeiten (siehe Tabelle), von denen heute noch einige erhalten sind. Die Gebäude Objekt 04, 06, 07, 11, 12 sowie Teile des Objekts 10 sind bis heute erhalten, auch wenn sich die ursprüngliche Nutzung geändert hat.

Die heutige Sporthalle (Objekt 15) wurde 1926 eigentlich als überdachte Reithalle errichtet, da die Hofstallkaserne als künftiges Festspielhaus vorgesehen wurde. So wurde auch das im Entwurf erhaltene Gebäude Objekt 12 ursprünglich als Stallgebäude benutzt, heute dient es als Lager- und Mietgebäude und beherbergt das Wehrgeschichtliche Museum (Abb.06). (1)

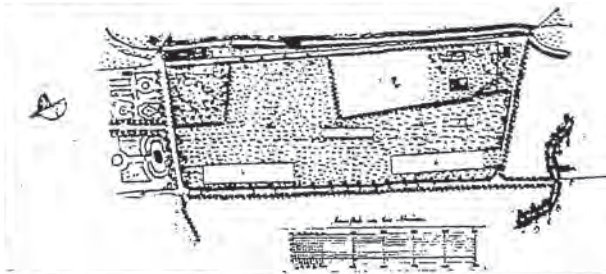


Abb.03: Kaserne 1795

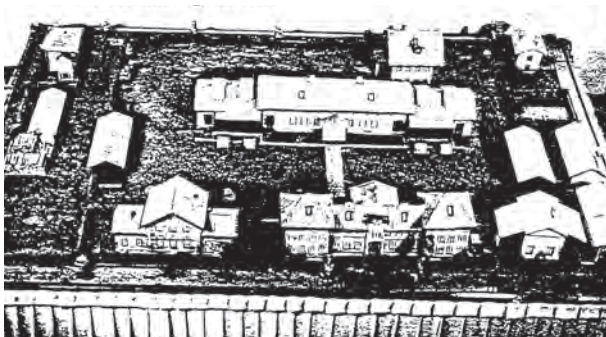


Abb.04: Modell-Kaserne 1909

Baulichkeiten 1893 (2)

Funktion:	Größe:	Baujahr:
Mannschaftsgebäude	719m ²	1891
Wohn- und Stallgebäude	2721m ²	1891
Hufbeschlagschmiede	340m ²	1891
Turnhalle und Küchengebäude	154m ²	1891
Stall für verdächtig kranke Pferde	162m ²	1891
Werkstättengebäude	315m ²	1891
Geschützremise	225m ²	1891
Nebengebäude (Wagenschuppen)	288m ²	1891
Wohngebäude, Wachhaus und Marketendereigebäude	159m ²	1852
Konolt-Realität	127m ²	1770 (unbek.)
Kleine gedeckte Reitschule	1369m ²	1926 (unbek.)



Abb.05: Luftbild um 1930



Abb.06: ehemaliges Stallgebäude



Abb.07: Entwurf für Salzburg NS-Zeit



Abb.08: Entwurf Wehrmachtgebäude

Während der NS-Zeit wurde Salzburg durch seine gute geographische Lage zu einem wichtigen militärischen Stützpunkt im Osten. Dies machte einige Neu- und Umbauten auf dem Areal der Riedenburgkaserne notwendig. Weiters gab es auch Entwürfe für ein riesiges Gebäude der Wehrmacht auf dem Mönchsberg mit einem Neubau der Riedenburgkaserne (Abb.07).

1945 beschlagnahmte die amerikanische Besatzungsmacht die Riedenburgkaserne und brachte zunächst einige Jahre Flüchtlinge dort unter (Displaced

Persons). 1950 wurde die Kaserne von den amerikanischen Truppen (USFA) adaptiert und renoviert.

Am 1. August 1955 wurde das ‚Camp‘ von den Amerikanern offiziell an das Land Salzburg bzw. an die Bundesregierung übergeben. Die Kaserne wurde auch teilweise zivil genutzt (z.B. Sportzwecke). Heute ist in den militärisch genutzten Teilen noch das Militärkommando Salzburg untergebracht.

(3)

Am 30. Oktober 2012 wurde der Verkauf des Areals an die gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft ‚gswb‘ und die UBM Realitätenentwicklung AG bekanntgegeben. Der Kaufpreis betrug 16 Millionen Euro. Die ‚gswb‘ verpflichtet sich ca. 160 geförderte Mietwohnungen sowie Geschäftsflächen zu errichten, die UBM will 5400m² freifinanzierte Eigentumswohnungen errichten. (4)

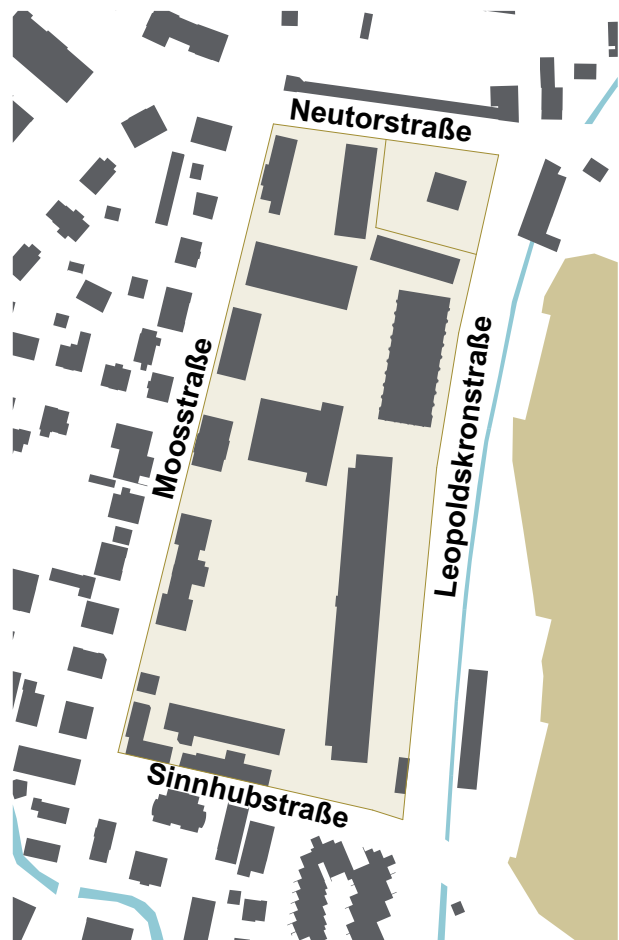
„Mit dieser großen Anzahl an Mietwohnungen wird die gswb einen wichtigen Beitrag zur Entspannung auf dem Salzbur-

ger Wohnungsmarkt beitragen und zeigt auch die Wirksamkeit des Instruments der Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau“ sagt Dir. Dr. Bernhard Kopf. (5)

„Die Vergabe an die gswb ist für uns eine große Herausforderung und Chance. Es wird sicherlich spannend, gemeinsam mit der Stadtplanung diesen Stadtteil neu zu entwickeln. Vor allem aber leisten wir mit den Wohnungen in der Riedenburg einen wichtigen Beitrag zu leistbarem Wohnen in der Stadt Salzburg“ so Aufsichtsratsvorsitzender AK-Präsident Siegfried Pichler. (6)

KASERNE HEUTE 2.2





Lage des Areal im Stadtteil

Das Areal befindet sich östlich des Mönchsbergs, direkt am Fuße des Rainbergs, in unmittelbarer Nähe zur Salzburger Altstadt.

„Das Kasernengelände und das Grundstück der Bundesimmobiliengesellschaft mit dem Kindergarten umfassen den gesamten Häuserblock, der von Neutor-, Moos-, Sinnhub- und Leopoldskronstraße umschlossen wird.“ (7)

„Die Umgebung der Kaserne ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet, wobei eine lockere, offene Bebauung dominiert. Entlang der Neutorstraße im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen.“

(8)

„Das Kasernengelände ist derzeit als Bauland - Sonderfläche (Kaserne) gewidmet. Das Grundstück der Bundesimmobiliengesellschaft mit dem Kindergarten ist derzeit als Bauland - erweitertes Wohngebiet gewidmet. Angrenzende Flächen sind als „Bauland - erweitertes Wohngebiet“, „Bauland-Sonderfläche Holzhandel“ bzw. als Grünland und Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan festgelegt. Im Zuge einer Nachnutzung des Geländes ist eine Umwidmung notwendig.“ (9)

Weder das Kommandogebäude, noch das Gebäude des Kindergartens Neutorstraße stehen unter Denkmalschutz. (10)



MÖNCHSBERG

RAINBERG

SONDERFLÄCHEN

ERWEITERTE WOHNGEBIETE

KERNGEBIETE

Widmung des Areals und seiner Umgebung



„Die Liegenschaft ist annähernd rechteckig geformt mit Längsrichtung in Nord-Süd Richtung. Die Bebauung ist entlang der Moos- und Sinnhubstraße am Rand des Geländes, ansonsten vom Rand abgerückt bzw. mittig situiert.

Die Liegenschaft umfasst militärisch und zivil genutzte Bereiche. Der militärische Teil wird durch die Hauptzufahrt an der Moosstraße erschlossen. Diese befindet sich zwischen den Gebäuden Heizzentrale und Wachegebäude (Obj.06) und Kommandogebäude (Obj.07). Nördlich des Objektes 06 befindet sich das Bürogebäude (Obj.04). In der Ecke Neutorstraße/Moosstraße befinden sich Lagergebäude (Obj.02), das Garagen- und Bürogebäude (Obj.01) sowie zwei Nebeneinfahrten. Dieser Bereich wird Richtung Süden durch das Bürogebäude (Obj.03) abgeschlossen. Entlang der Leopoldskronstraße befinden sich das Lager- und Magazingebäude (Obj.12) und

die Sporthalle (Obj.15).

Die Sporthalle wird auch zivil genutzt und verfügt über einen eigenen Zugang/Zufahrt an der Leopoldskronstraße. Der militärische Bereich ist durch einen Zaun mit Nebeneinfahrtstor von der Sporthalle abgetrennt.

Das Wirtschaftsgebäude (Obj.05) befindet sich ca. in der Mitte der Liegenschaft und trennt zwei „Innenhöfe“ ab. Der nördliche Bereich wird als Parkplatz genutzt. Unter dem Parkplatz befindet sich eine kleine unterirdische Bunkeranlage. Der südliche Bereich ist teilweise begrünt, wird jedoch überwiegend als Parkplatz genutzt. Das Lagergebäude (Obj.11) befindet sich an der Sinnhubstraße und wird von Osten erschlossen.

An der Ecke Moosstraße / Sinnhubstraße befindet sich ein Autohaus, das über eine eigene Zufahrt von der Moosstraße verfügt. Das Autohaus ist vom restlichen Kasernengelände durch Gebäude bzw. Mauer und Zaun abgetrennt.



Abb.10: Haupttor Moosstraße (Objekt 06)



Abb.11: Kommandogebäude (Objekt 07)



Abb.12: Sporthalle (Objekt 15)

Für das Autohaus gibt es einen unbefristeten Mietvertrag über die Grundstücksfläche sowie die Objekte 08, 09 und 10. Diese Objekte wurden vom Eigentümer des Autohauses auf eigene Kosten mit Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin für die Zwecke des Autohauses umgebaut bzw. teilweise abgebrochen und durch den Eigentümer des Autohauses neu errichtet. Der Kindergarten Neutorstraße befindet sich an der Ecke Neutorstraße/Leopoldskronstraße auf Grundstück Nr.2942/2 und war ursprünglich die Kommandantenvilla der Kaserne.“ (11)

Gebäude am Areal (12)

Objekt- nummer	Funktion	Baujahr
01	Garagen- und Bürogebäude	1938
02	Lagergebäude	1937
03	Bürogebäude	1937
04	Bürogebäude	1938
05	Wirtschaftsgebäude	1938
06	Heizzentrale und Wachgebäude	1893
07	Kommandogebäude	1893
08	Bürogebäude (Autohaus)	1947
09	Werkstattgebäude (Autohaus)	1947
10	Büro- und Werkstattgebäude (Autohaus)	1947
11	Lagergebäude	1891
12	Lager- und Mietsgebäude	1891
15	Sporthalle	1891



Zugänge und Gebäude
am Areal

ARCHITEKTUR

2.3 WETTBEWERB



Nach dem Verkauf des Areals der Riedenburgkaserne am 30.10.2012 an die gswb (Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft) und die UBM (Realitätenentwicklung AG) wurde ein Jahr später am 24.10.2013 die Bekanntmachung zur Bewerbung für den Wettbewerb veröffentlicht.

Zum EU-weiten Wettbewerb wurden Architekten aufgefordert sich gemeinsam mit einem Landschaftsplaner mittels einer Bewerbungsmappe mit Referenzprojekten zu bewerben. Die Bewerbungsfrist endete am 13.11.2013. Aufgrund der hohen Bewerberzahl (97 Architekten) wurden statt der ursprünglich geplanten 12 Teilnehmer, 17 Büros ausgewählt.

An die 17 Teilnehmer erfolgte

am 29.11.2013 die Ausgabe der Wettbewerbsauslobung. Die Abgabe der Arbeiten erfolgte drei Monate später, am 25.02.2014. (13)

Am 20.03.2014 gab die Jury folgendes Ergebnis bekannt:

Siegerprojekt Städtebau und Architektur: ARGE Schwarzenbacher Architektur ZT & Fally+ Partner ZT, 5020 Salzburg

Bereich der Zone zur Neutorstraße: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, 8020 Graz

Freiraumplanung: AgenceTer.de Landschaftsarchitekten, D-76135 Karlsruhe (aus der ARGE STUDIOVLAY, Wien & AgenceTer.de, D-Karlsruhe & Auernhammer Wolrab, München & Forsthuber&Martinek ZT GmbH, Salzburg) (14)

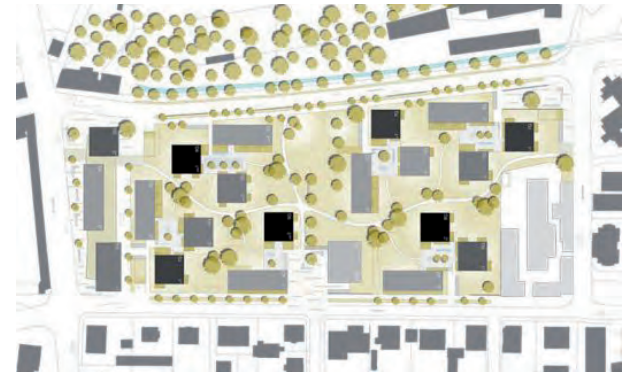


Abb.14: Entwurf ARGE Schwarzenbacher



Abb.15: Entwurf Atelier T. Pucher



Abb.16: Entwurf ARGE Schwarzenbacher

„Gegenstand des Wettbewerbes ist die Erlangung von Vorentwürfen für die qualitätsvolle Neubebauung des Areals der ehemaligen „Riedenburgkaserne“ am Eingang der Inneren Stadt der Weltkulturerbestadt Salzburg.

Das ca. 37.000 m² große Areal, unmittelbar angrenzend an die Altstadt-Schutzzone von Salzburg, ist durch das Straßengeviert Neutorstraße im Norden, Leopoldskronstraße im Osten, Sinnhubstraße im Süden und die Moosstraße im Westen definiert. Die städtebauliche Neuordnung eines Stadtteilgebietes mit dem Neubau von Wohnungen, von attraktiven Gewerbeflächen und von sozio-kulturellen Wohnergängungseinrichtungen auf einer Bauplatzgesamtläche von ca. 29.800 m² ist Aufgabe des Wettbewerbs.

Der Freiraum des gesamten Quartiers sowie eine 5.000m² öffentliche Grünlandfläche im Quartierszentrum und parallel

zur Leopoldskronstraße ist als „Gesamtkonzept“ zu gestalten. Die insgesamt ca. 300 Wohnungen - Generationenwohnen, „Post-traditionelles“ Wohnen und urbanes „smartes“ Wohnen für viele Lebensformen - (in Miete, Miete mit Kaufoption und Eigentum für den Auftraggeber gswb sowie im Eigentum für den Auftraggeber ubm) müssen zum einen den Anforderungen und Qualitätskriterien der gswb bzw. der Salzburger Wohnbauförderung (Miete, Miete mit Kaufoption) und zum anderen den Qualitätsvorgaben der UBM entsprechen. Attraktive erdgeschoßige Gewerbeflächen (Geschäftsstraße) sind an der Neutorstraße/Ecke Moosstraße zu planen. Sozio-kulturelle Wohnergängungseinrichtungen wie multifunktionelle Gemeinschaftseinrichtungen, Soziale Dienste, „Bike-Schwerpunkt“, etc. sind an geeigneter Stelle im Quartier zu verorten. Das mit Erhaltungsgebot beleg-

te Bestandsobjekt im Nordosten der Liegenschaft an der Neutor-Ecke Leopoldskronstraße ist und bleibt als Kindergarten genutzt und muss jedenfalls erhalten werden. Die erforderlichen Kindergarten-Freiflächen sind neu zu situieren. Das Autohaus im Südwesten der Liegenschaft an der Moosstraße Ecke Sinnhubstraße bleibt ebenfalls bestehen, wobei in der Wettbewerbsbearbeitung eine spätere Integration des Bereiches des Autohauses in das Quartier berücksichtigt werden soll.“ (15)

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden mit einer baulichen Ausnutzbarkeit von max. 1,2 (GFZ) festgelegt. (16) Zusätzlich wurde ein Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes beigelegt, welcher eine Bebauung am Nord- und Südteil des Areals vorsieht. Die beiden Baufelder werden durch einen Grünkeil, der mittig liegt und sich Richtung Rainberg orientiert, getrennt. (17)

Das Siegerprojekt der ARGE Schwarzenbacher überzeugte durch die Bildung von durchlässigen auf dem Gelände verteilten Clustern. Durch Höhen- und Volumsdifferenzierungen werden vielfältige Raumsituationen geschaffen, welche vielfach nutzbare Zwischenräume schaffen. Ebenfalls sehr positiv wird der sensible Umgang an den Rän-

dern befunden. Am Rand des Geländes werden niedrigere Baukörper vorgesehen, in der Mitte des Areals, wo es keine Konflikte mit Nachbarbebauungen gibt, sind bis zu acht geschossige Baukörper geplant. Die Cluster sind als Zusammenspiel von niedrigen und hohen Baukörpern mit einem gemeinsam genutzten Freiraum zu verstehen.



Abb.17: Schaubild ARGE Schwarzenbacher

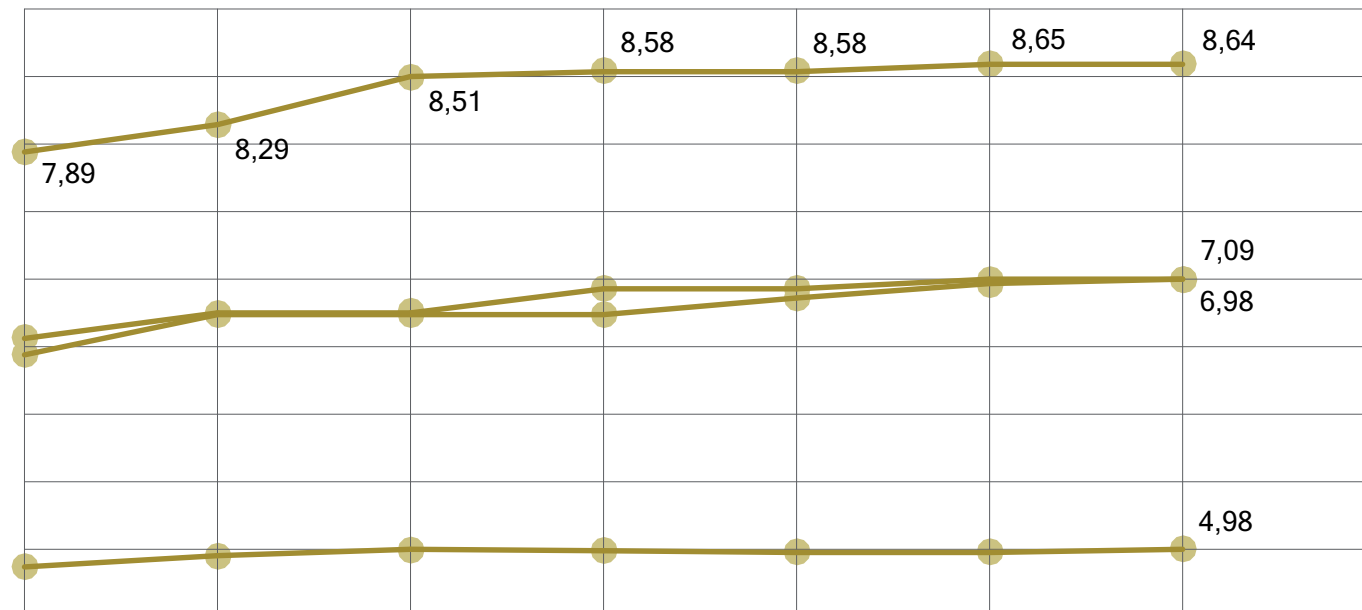
In der Wettbewerbsauslobung wird folgende Nutzungsverteilung vorgegeben: (18)

Bauträger (Miete/Eigentum)	BGF	Anzahl der Wohneinheiten (Größe)
gswb/Miete	14389 m ²	171 10 (1 Zi), 99 (2 Zi), 44 (3 Zi), 18 (4 Zi)
gswb/Mietkauf	7194 m ²	80 32 (2 Zi), 32 (3 Zi), 16 (4 Zi)
gswb/Eigentum	4200 m ²	40 12 (2 Zi), 16 (3 Zi), 12 (4 Zi)
UBM/Eigentum	7194 m ²	70 14 (1 Zi), 28 (2 Zi), 21 (3 Zi), 7 (4 Zi)
gswb-Geschäftsfläche	1500 m ²	
Multifunktionales ‚Stadtteilhaus‘	390 m ²	
Kindergarten	1600 m ²	

Preisentwicklung 2.4.1 s036
Aktuelle Projekte 2.4.2 s039

2.4 WOHNRAUM IN SALZBURG

Entwicklung des durchschnittlichen
Wohnungsaufwandes (Miete) pro m² (€) (19)

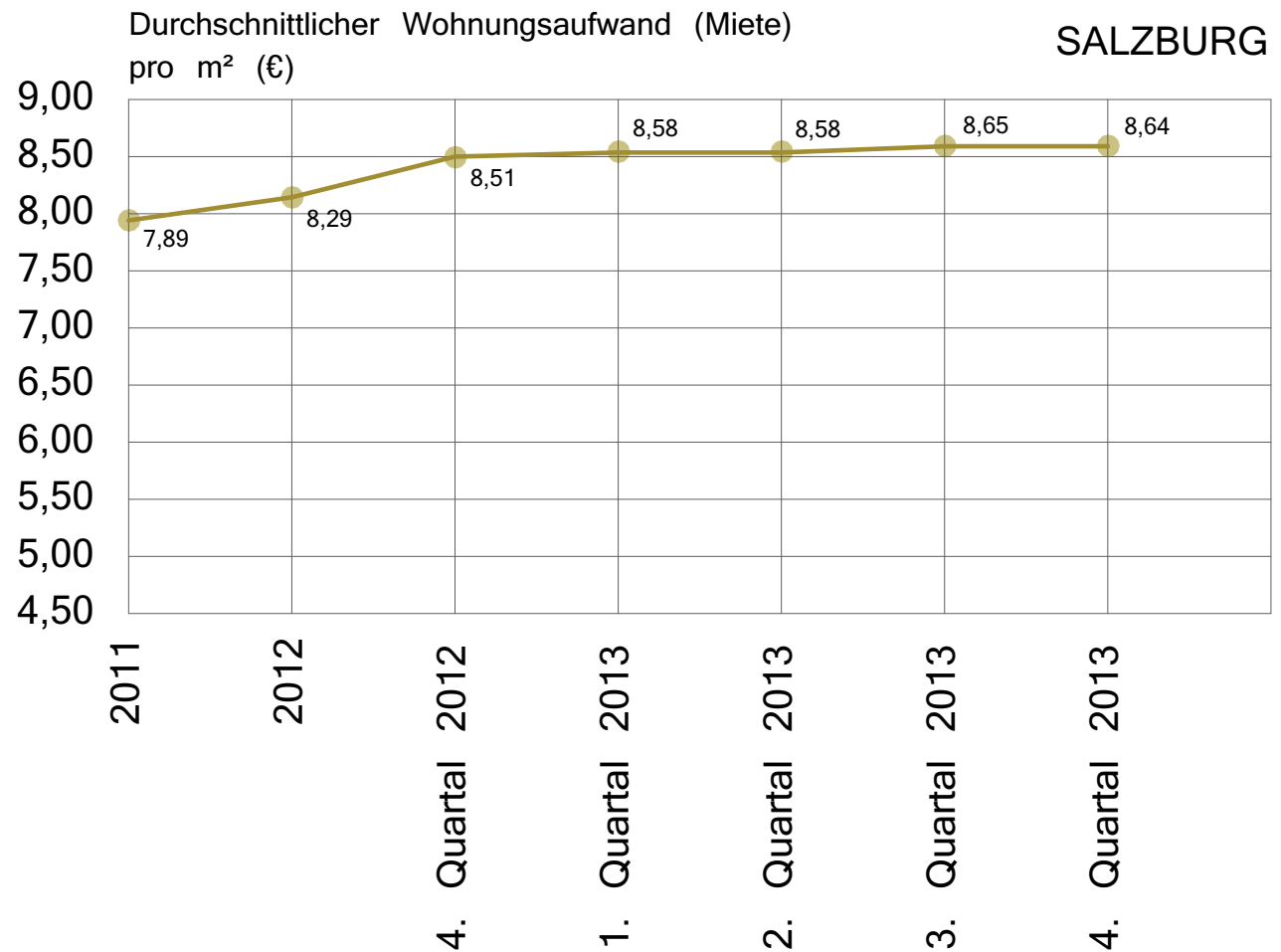


SALZBURG

WIEN
ÖSTERREICH

BURGENLAND

PREISENTWICKLUNG 2.4.1



Die aktuelle Wohnsituation in Salzburg erfuhr in den letzten Jahren einen stetigen Preisanstieg. Die Quadratmeterpreise steigen sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietwohnungen.

„Für eine 70m² große Mietwohnung müsse man heute um fast 40 Prozent mehr bezahlen als noch vor elf Jahren. Bei den Preisen für Eigentum betrug die Steigerung sogar 76 Prozent.“ sagt Siegfried Pichler, Präsident der Arbeiterkammer. (20)

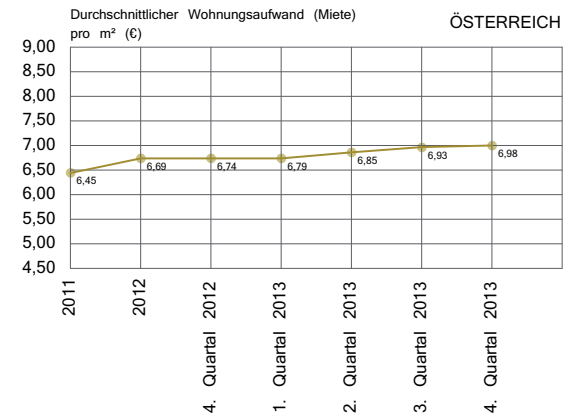
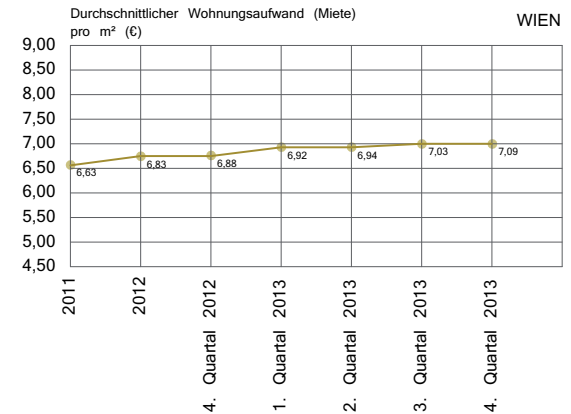
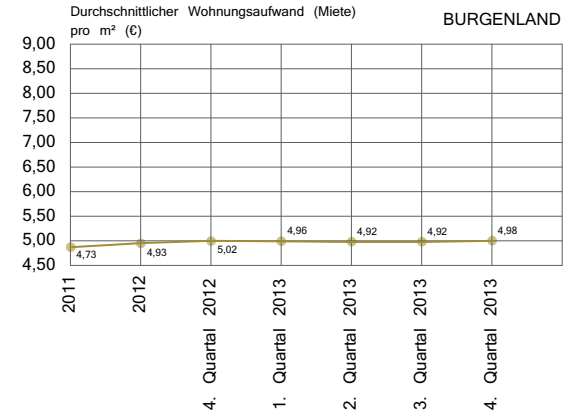
Laut der AK-Expertin Edith Steidl geben viele Salzburger fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten aus. Laut Steidl waren es vor der Jahrtausendwende noch rund 25 Prozent. (21)

Die aktuellen Zahlen und Statistiken der Statistik Austria offenbaren seit 2011 einen

stetigen Anstieg des durchschnittlichen Wohnungsaufwands von 7,89 €/m² (2011) auf 8,64€/m² (Ende 2013).

Österreichweit ist der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m² damit in Salzburg am höchsten. Die niedrigsten Werte findet man im Burgenland (4,73€/m² 2011 bis 4,98€/m² Ende 2013). Die Werte in Wien befinden sich im Mittelfeld, sie betragen 2011 6,63€/m² und Ende 2013 7,09€/m². In ganz Österreich lässt sich ebenfalls ein aufsteigender Trend, mit Werten von 6,45€/m² im Jahr 2011 und 6,98€/m² Ende 2013, beobachten. (22)

(22)



Entwicklung des durchschnittlichen Wohnungsaufwands pro m² (24)

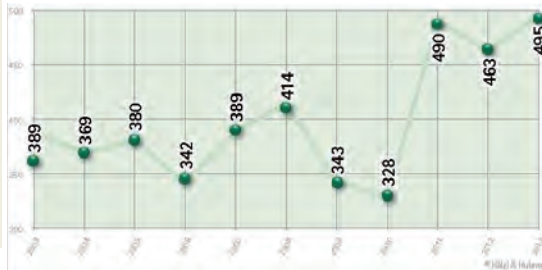


Abb.18: durchschnittliche Baulandpreise in der Stadt Salzburg und den Umlandgemeinden (€/m²)

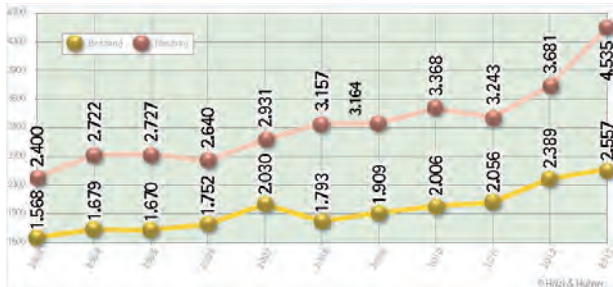


Abb.19: durchschnittliche Neubau- und Gebrauchtwohnungspreise in der Stadt Salzburg und den Umlandgemeinden (Eigentum)

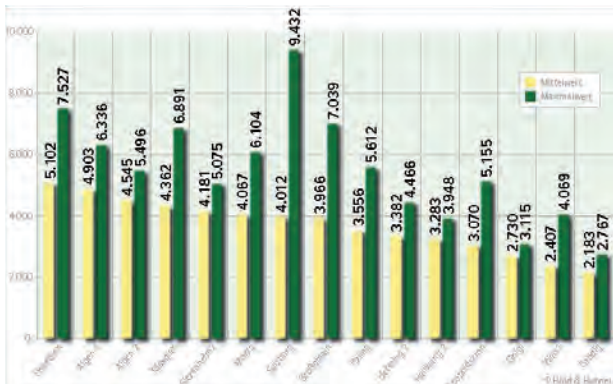


Abb.20: Wohnungspreise 2013 nach Katastralgemeinden €/m²

Bei den Kaufpreisen für Bauland im Stadtgebiet von Salzburg und den Umlandgemeinden ist ebenfalls eine Preissteigerung zu erkennen. Derzeit beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 495€/m². 2012 lag der durchschnittliche Kaufpreis noch bei 463€/m², vor 10 Jahren sogar bei nur 389€/m². (25)

„Der Salzburger Wohnungsmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2013 eine starke Steigerung bei den Kaufpreisen (vor allem im Neubausektor) ... Die Detailanalyse des Wohnungsmarktes ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4535€/m² im Stadtgebiet von Salzburg. Spitzenreiter in dieser Verkaufsperiode war eine Wohnung in der Innenstadt mit 9432€/m². In den Umlandgemeinden lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 4520€/m².“ (26)

Bei Betrachtung der Wohnungspreise nach Katastralgemeinden kann man sehen, dass die Kaufpreise der Wohnungen, die im Stadtgebiet Salzburgs liegen, deutlich teurer sind, als die der Umlandgemeinden (Innenstadt 4012€/m², Lieferung 4181€/m², Grödig 2183€/m²). Derselbe Trend ist auch bei den Baulandpreisen zu erkennen. (27)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es für junge Salzburger/innen zunehmend schwieriger wird sich zentralen Wohnraum in der Stadt Salzburg zu leisten. Im Gebiet rund um die Innenstadt entstehen immer mehr Luxuswohnanlagen, welche für die jüngere Generation und entstehende Familien unerschwinglich sind.

AKTUELLE PROJEKTE 2.4.2

Anhand vier aktueller und zentraler Projekte in der Stadt Salzburg kann man den aktuellen Trend gut nachvollziehen. In ausgezeichneten Lagen entsteht in der Stadt Salzburg zur Zeit zuviel ‚Luxuswohnbau‘ und zu wenig Wohnraum für junge Salzburger.

Das ‚Projekt am Stadtwerkeareal‘ (28) bietet, aufgrund seiner hohen Dichte, zentralen Lage und einer Vielzahl an verschiedenen

Wohneinheiten, ein großes Angebot für junge Menschen und entstehende Familien.

Auch das Projekt ‚Freiraum Maxglang‘ (29) ist dank seiner guten Lage, Größe und der großen Bandbreite an Miet-, Mietkauf- und Kaufoptionen ein sehr attraktives Projekt für junge Leute.

Die anderen zwei Projekte ‚Sternbrauerei‘ (30) und ‚City life Rehrplatz‘ (31) sind, aufgrund

der großen Wohneinheiten, der Materialität und dem daraus folgenden Quadratmeterpreis, für junge Salzburger/innen so gut wie nicht finanzierbar. Sowohl das bereits umgesetzte Projekt „Sternbrauerei“ in unmittelbarer Nähe zum Areal der Riedenburgkaserne, als auch das noch nicht gebaute Projekt am Rehrplatz stellen somit kaum relevanten Wohnraum für die jungen Bewohner/innen Salzburgs dar.



Abb.21: Bebauung Stadtwerkeareal



STADTWERKE LEHEN (28)

Grundfläche 4,2 ha

Gfz 1,6

2,2 km zum Zentrum

Fertigstellung 2011 bzw. 2014

31 Baukörper / 2-9 geschossig / Scheibe und Punkt
/ Streifenförmige Bebauung

289 wohnungen

Geförderte Mietwohnungen (gswb/Heimat Österreich)

Geschosswohnungen 48-94 m²

Maisonetten und Atriumwohnungen 70-120 m²

Studentenheim 97 Apartments / Nachbarschaftstreffe /

Familien- und Sozialzentrum / Nahversorger / Hotel /

Kindergarten / Competence Park / Gastronomie

[Berger+Parkkinen Architekten, Feichtinger Architects,
Forsthuber-Scheithauer Architekten, Boris Podrecca, Max
Rieder, Riepl-Riepl Architekten, Studiovlay, Transparadiso]

FREIRAUM MAXGLAN (29)

Grundfläche 5,0 ha
Gfz 0,8
3,5 km zum Zentrum
Fertigstellung 2014

16 Baukörper / 2-7 geschossig / Scheibe und Punkt /
fünf Baufelder mit je 3-4 Baukörpern

338 Wohnungen
Eigentum-, geförderte Miet- und
Mietkaufwohnungen (gswb/die Salzburg)
Geschosswohnungen 40-105 m²

Kindergarten, Veranstaltungsräume, Car-Sharing, e-Bikes

[Kadawittfeld Architektur, Schwarzenbacher Architektur]



Abb.22: Schaubild Freiraum Maxglan

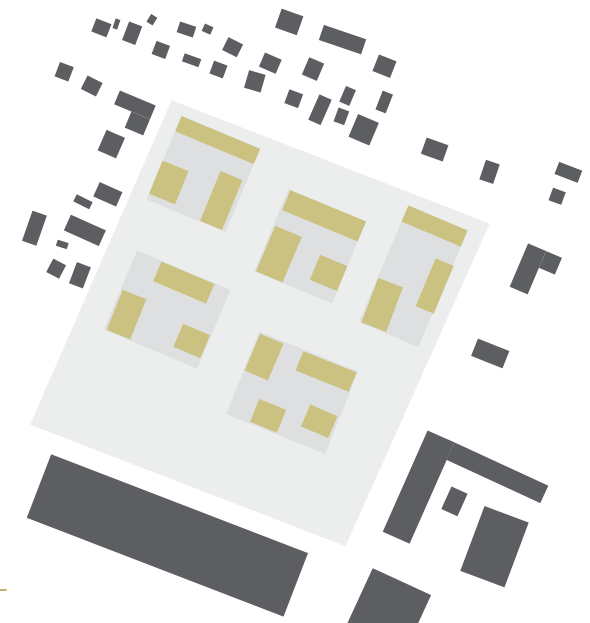




Abb.23: Bebauung Sternbrauerei



Schwarzplan Sternbrauerei

STERNBRAUEREI (30)

Grundfläche 1,3 ha

Gfz 0,8

1,1 km zum Zentrum

Fertigstellung 2012 bzw. 2014

7 Baukörper / 5-7 geschossig / Freiform - Scheibe /
zwei Baufelder mit je 3 bzw. 4 Gebäuden

97 Wohnungen / 10 Penthouses

Eigentumswohnungen (3500-9000 €/m²)

Geschosswohnungen 60-170 m²

Penthouses 150-355 m²

Gastronomie / Büroflächen / Ausstellungsflächen

[Hariri & Hariri Architects]

CITY LIFE REHRLPLATZ (31)

Grundfläche 0,6 ha
Gfz 1,1
1,1 km zum Zentrum
Fertigstellung 2016 (?)

5 Baukörper / 2-4 geschossig / Freiform /
Streifenförmige Bebauung

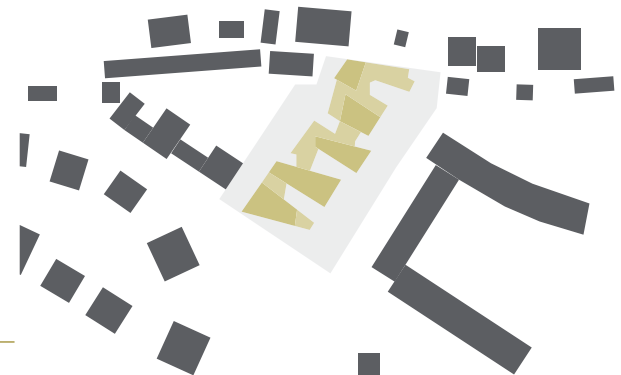
50 Wohnungen
Eigentumswohnungen (3500-5000 €/m²)

Ordination / Boardinghouse

[Stroch Ehlers und Partner]



Abb.24: Schaubild Rehrlplatz



Lage in der Stadt	3.1	s046
Orientierung	3.2	s050
Erhaltenswerter Bestand	3.3	s052
Verkehr	3.4	s054

03 ANALYSE DES AREALS



Landeskrankenhaus

Festspielhaus

Dom

Festung

Flughafen

LAGE IN DER STADT 3.1

Die Lage des Areals am Fuße des Rainberges, direkt vor dem Tor zur Weltkulturerbestadt Salzburg, könnte attraktiver nicht sein. Das Zentrum der Stadt liegt mit zehn Gehminuten in unmittelbarer Nähe des Areals. Das Festspielhaus ist mit sieben und die Festung Hohen-Salzburg mit 25 Gehminuten ebenfalls sehr gut erreichbar. Zusätzlich befindet sich das Landeskrankenhaus Salzburg nur 1,1 km in südlicher Richtung. In südwestlicher Richtung ist mit 3,4 km Entfernung der Flughafen Salzburg gelegen.

In der direkten Umgebung befinden sich entlang der Neutorstraße, im Norden des Areals eine Geschäftszeile, Restaurants, eine Postfiliale,

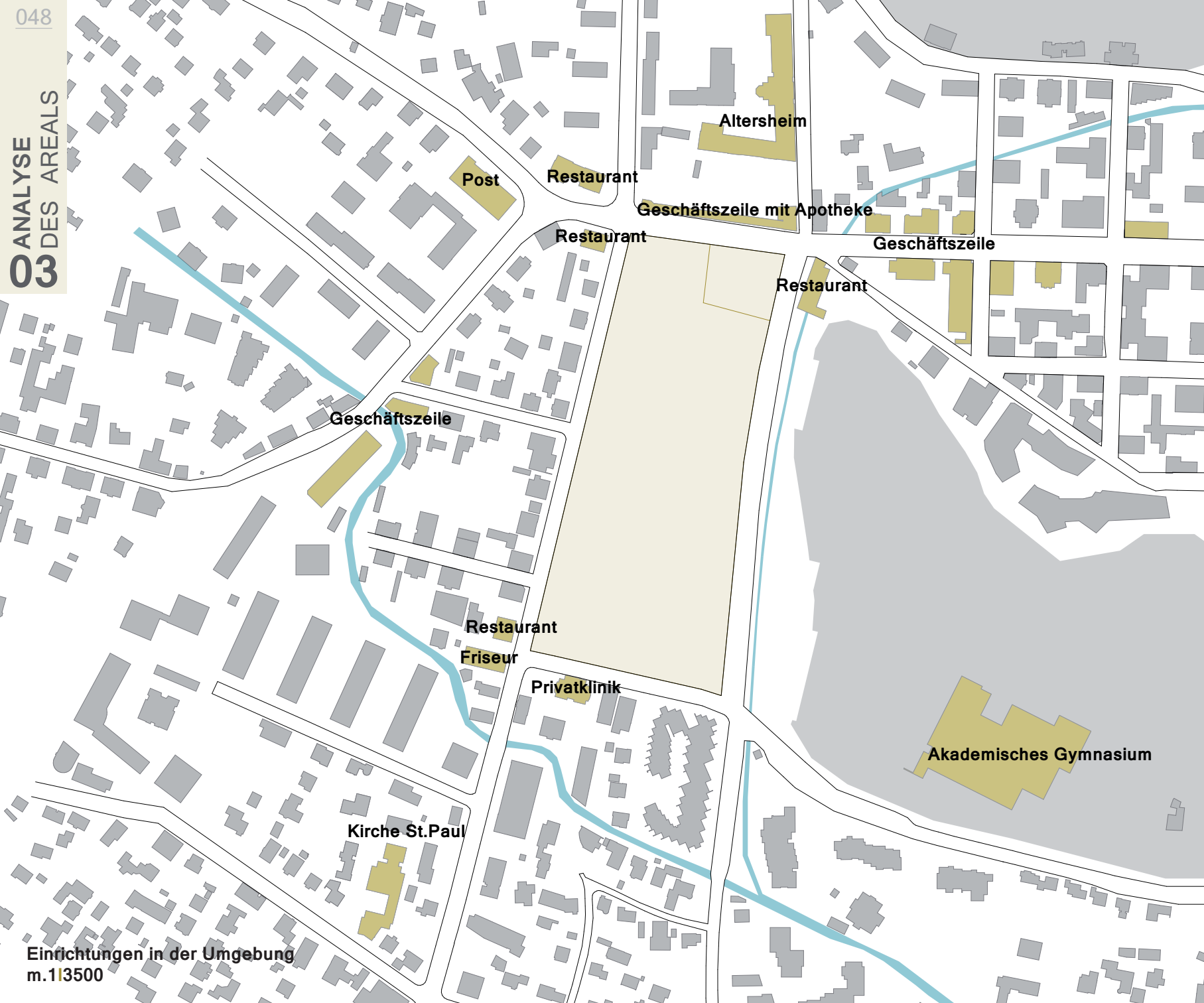
eine Apotheke und ein Altersheim. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe, auf dem Rainberg, befindet sich das alt eingesessene Akademische Gymnasium. Auf der Südseite schlängelt sich die Sinnhubstraße dem Areal entlang, welche eine Privatklinik, sowie einen Friseur und Restaurants beherbergt. Die das Areal westlich begrenzende Moosstraße führt geradewegs auf den Untersberg zu und stellt so den schnellsten Weg ins Salzburger Land mit seinen Seen und Skigebieten dar. In westlicher Richtung schließt an die Moosstraße der Stadtteil Maxglan an, der mit der Maxglaner Hauptstraße ein weiteres Kerngebiet für Nahversorgung, Geschäfte und Firmen bietet.



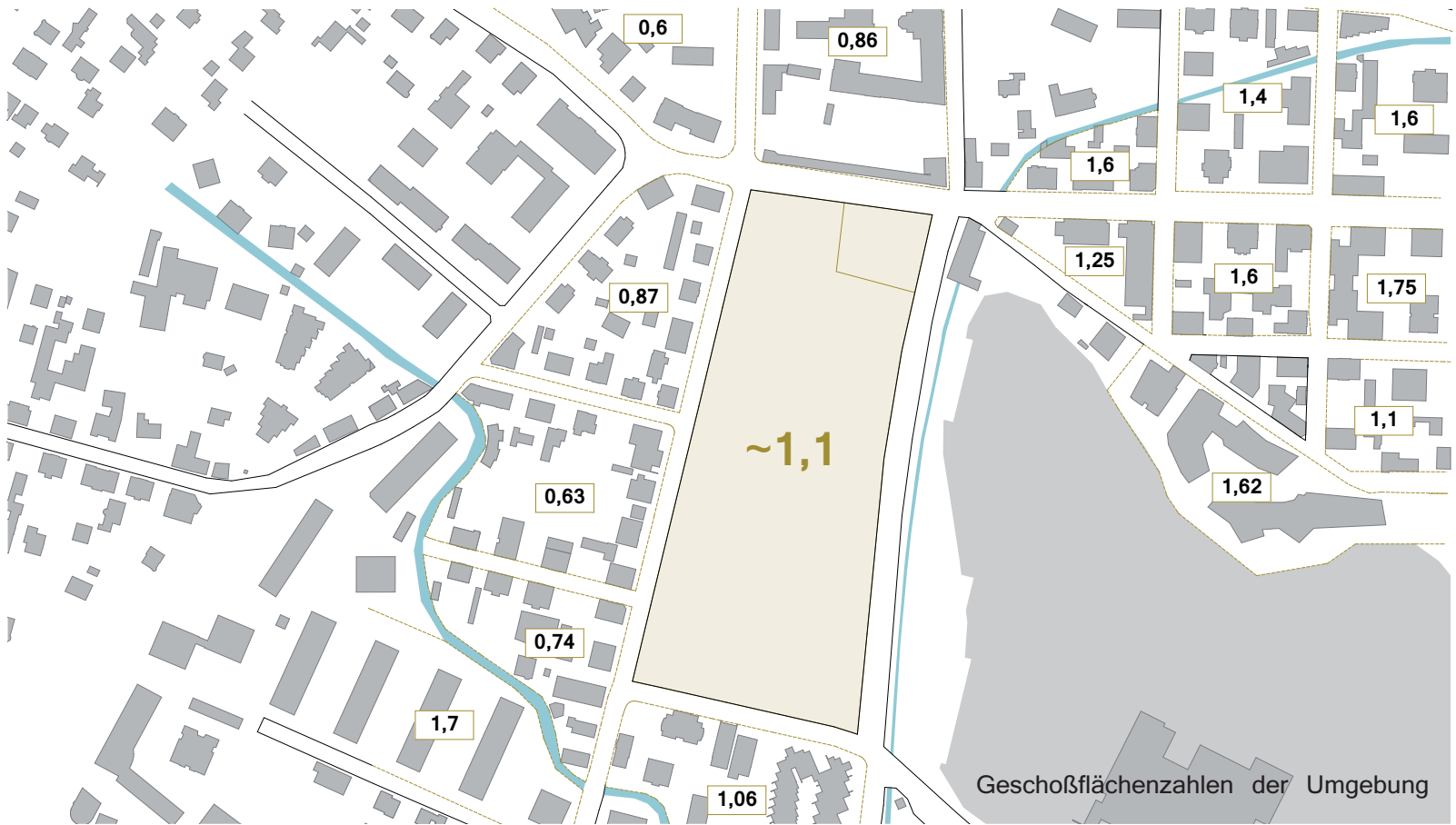
Abb.25: Salzburger Dom und Festung



Abb.26: Geschäftszeile Neutorstraße



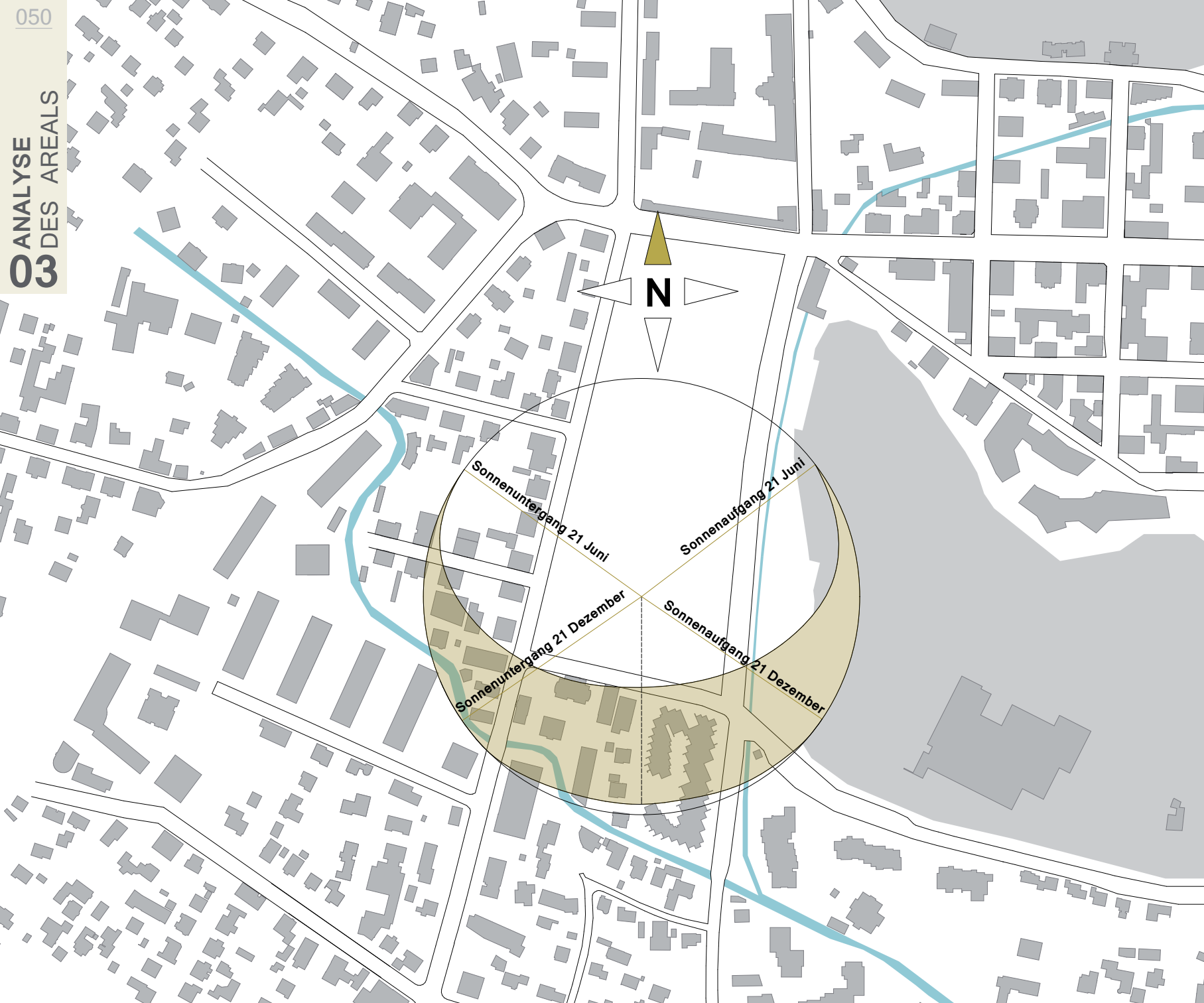
Einrichtungen in der Umgebung
m.113500



Das Areal liegt also sowohl in ausgezeichneter geographischer Lage, als auch in unmittelbarer Nähe von zwei florierenden Geschäftsgebieten. Sozial- und Bildungseinrichtungen sind dem Gebiet ebenfalls direkt angeschlossen. Bei Betrachtung der Geschoßflächenzahlen der Stadtteile, die das Areal umgeben (Riedenburg,

Leopoldskron, Maxglan, Aiglhof) ist im Süden und Norden eine Dichte (GFZ) zwischen 0,6 und 1,06 zu erkennen. Im Westen, also stadtauswärts, können niedrigere Werte festgestellt werden (0,63 bis 0,87). Im Stadtteil Riedenburg, Richtung dichtbebauter Innenstadt, sind allerdings schon höhere Werte zu sehen (1,1 bis 1,75). (32)

Die am Areal angestrebte Geschoßflächenzahl von ca. 1,1 passt sich somit gut dem innerstädtischen Kontext an und ist als Übergang zwischen der lockereren Bebauung in Maxglan und der dichteren in der Riedenburg zu verstehen.



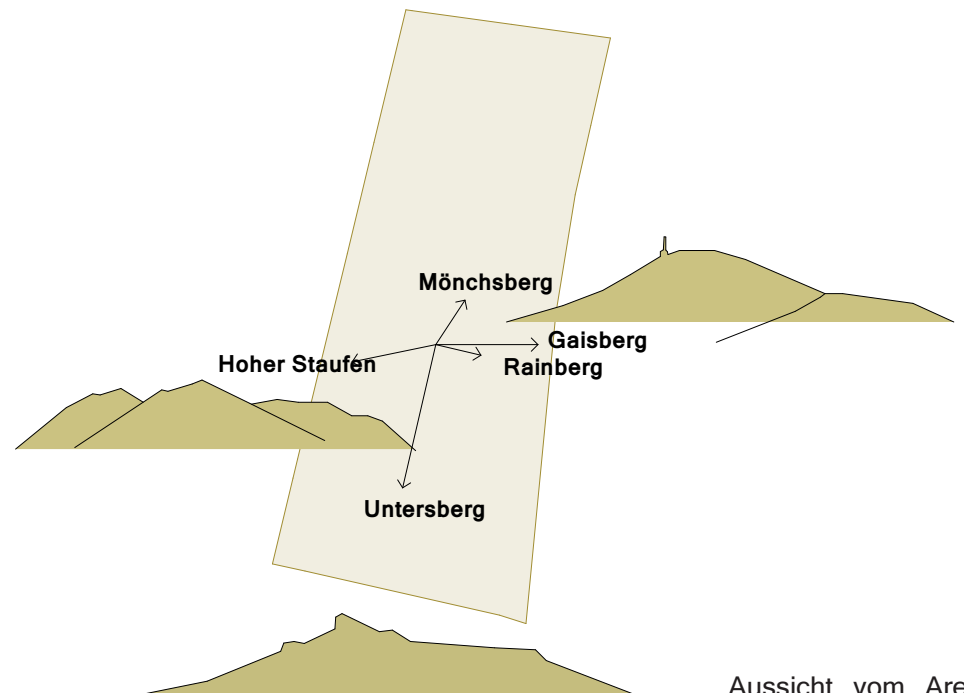
3.2 ORIENTIERUNG

Das rechteckige Areal ist in Längsrichtung Nord-Süd-orientiert. Die Sonneneinstrahlung erfolgt demnach von der südlich gelegenen Sinnhubstraße auf das Areal. (33)

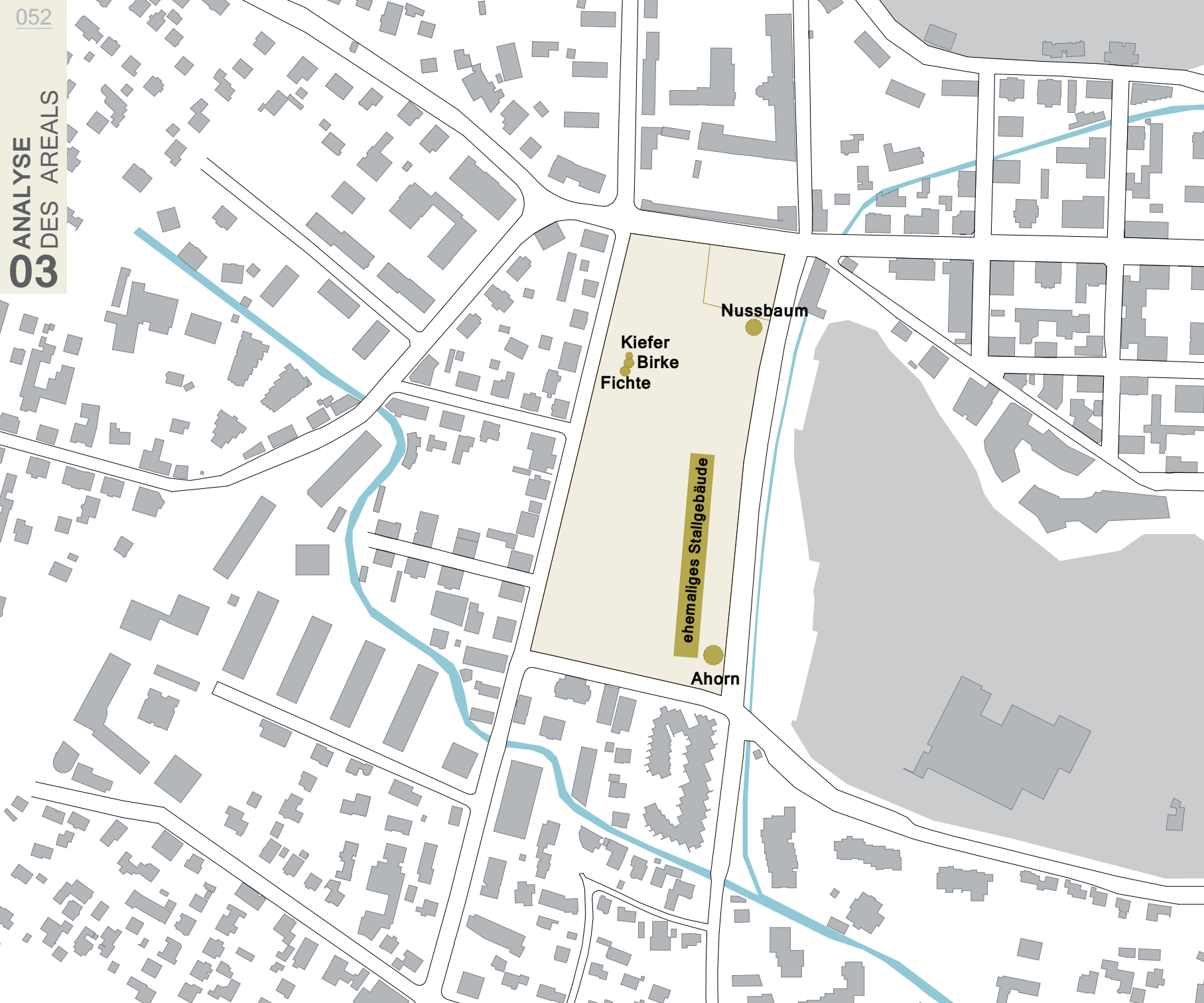
Die Ausblicke, die das Areal bietet, schließen nicht weniger als fünf Berge ein. Natürlich ist der in unmittelbarer Nähe östlich gelegene Rainberg und der nordöstlich gelegene Mönchsberg gut sicht- und erreichbar. Weiters kann hinter bzw. über dem Rainberg der Gaisberg gesehen werden. In westlicher Richtung ist der in Bayern gelegene Hohe Staufen zu erkennen. In südlicher Richtung befindet sich der Untersberg, der vom ganzen Areal aus ausgezeichnet zu sehen ist.



Abb.27: Blick auf den Untersberg



Aussicht vom Areal



ERHALTENSWERTER BESTAND 3.3

Die sich am Areal befindenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. „Die Gebäude des Kommandogebäudes Riedenburg stehen nicht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft ist auch nicht in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes für den politischen Bezirk Salzburg Stadt enthalten, mit welcher Objekte unter die Bestimmungen des §2a Denkmalschutzgesetz gestellt werden.“(34)

Trotzdem soll das ehemalige Stallgebäude von 1891, das heute als Lager- und Mietgebäude genutzt wird, erhalten

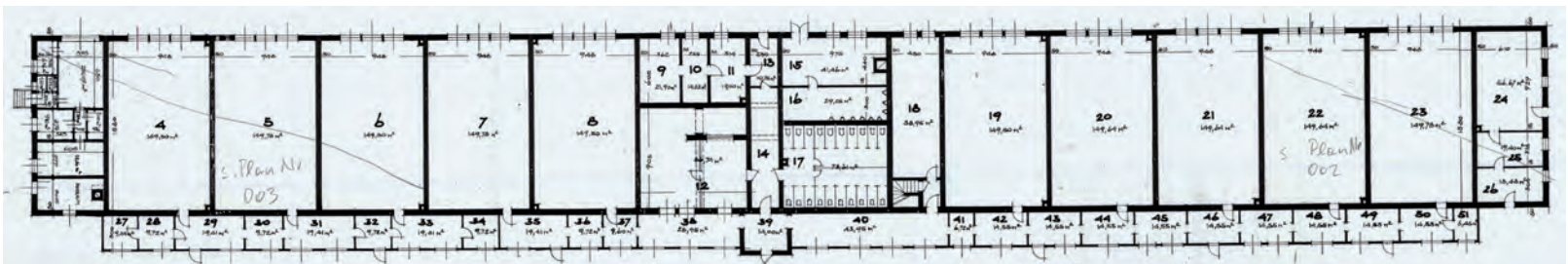
bleiben. Der lange schmale Bau erstreckt sich parallel zum Rainberg in Nord-Süd Richtung. Seine niedrige und gestreckte Bauweise aus rotem Ziegel, inklusiver regelmäßiger Fensteröffnungen, spiegelt die ehemalige Funktion des Gebäudes wieder.

Das Gebäude stellt somit eine Verbindung zur militärischen Vergangenheit des Areals her und fungiert als charakterbildendes Element am Areal.

Im Entwurf beherbergt das ehemalige Stallgebäude im nördlichen Teil einen Kindergarten, im mittleren Teil einen öffent-

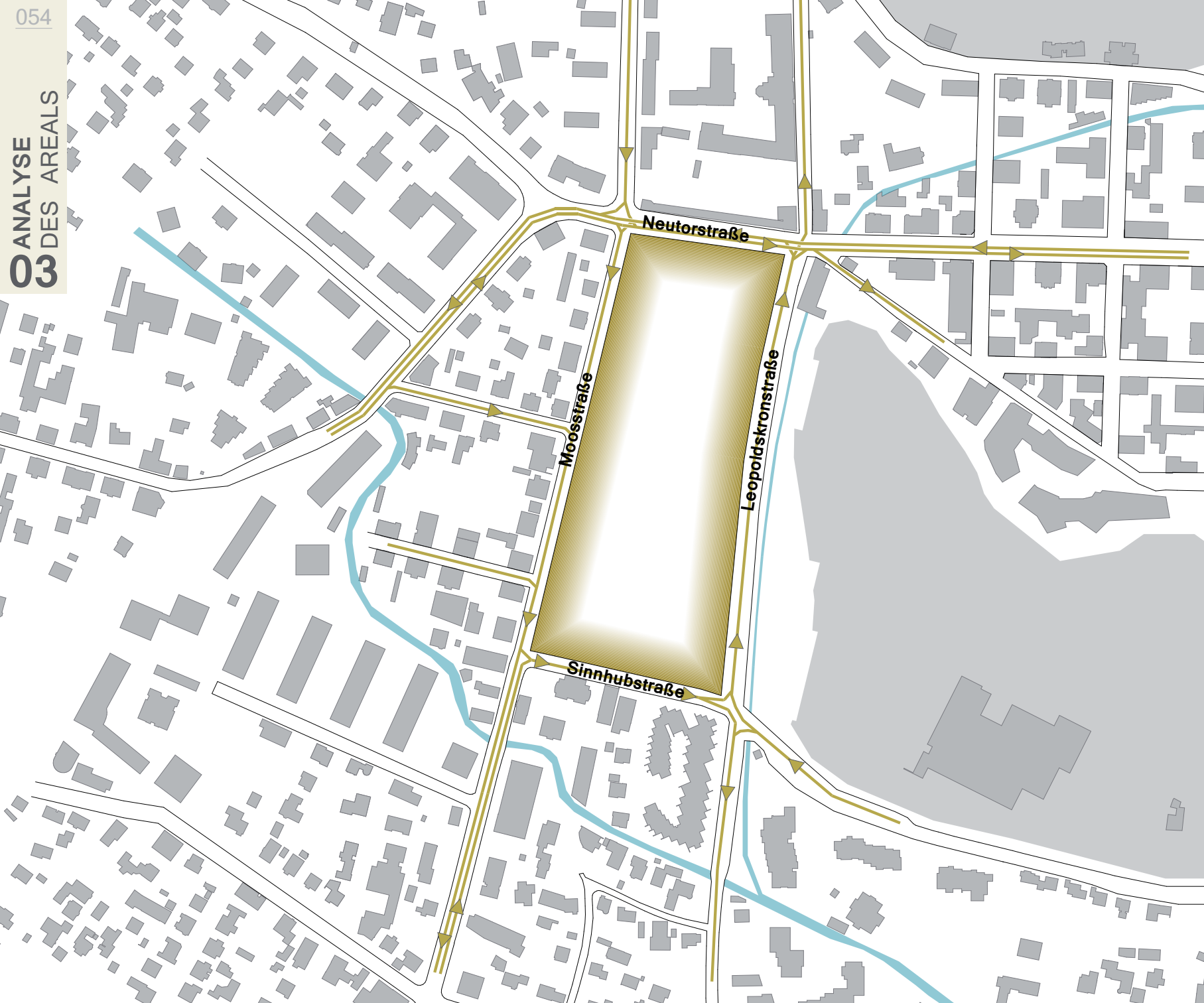
lichen Durchgang samt Café und Eingang zum Stadtteilhaus, welches sich im südlichen Teil befindet.

Der Baumbestand, der sich derzeit auf dem Areal befindet, wurde zu ca. einem Drittel vom Magistrat der Stadt Salzburg als erhaltenswert eingestuft - der Rest ist bedingt erhaltenswert. Besonders hervorzuheben sind zwei einzelne Bäume und eine Gruppe von Bäumen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters auch im Entwurf berücksichtigt werden. (35)



Lage des erhaltenswerten Bestandsgebäudes und der geschützten Bäume m.1|3500

Abb.28: Bestandsplan Objekt 12



Neutorstraße

Moosstraße

Leopoldskronstraße

Sinnhubstraße

3.4 VERKEHR

Derzeit wird das Gelände an allen vier Seiten von Straßen und somit von Individual- und öffentlichem Verkehr umschlossen.

In südlicher Richtung führt die drei- bzw. vierspurige Neutorstraße, die vom Flughafen kommt, geradewegs am Areal vorbei, durch das Neutor - dem Stadteingang - in die Altstadt. Östlich trennt die Leopoldskronstraße (Einbahn) das Areal vom Rainberg. Nördlich führt die Sinnhubstraße (Einbahn) mit Individual- als auch öffentlichem Verkehr am Ge-

lände vorbei. Westlich erstreckt sich die Moosstraße vom Untersberg schnurgerade zweispurig bis zur Neutorstraße. Nur das letzte Stück längsseitig der Riedenburkaserne ist einspurig. Die zweite Spur wird über Sinnhub- und Leopoldskronstraße zur Neutorstraße geführt.

Daher ist das Areal von allen vier Seiten von Straßen umgeben und einer Lärmbelastung durch Individual- und öffentlichen Verkehr ausgesetzt. (36)

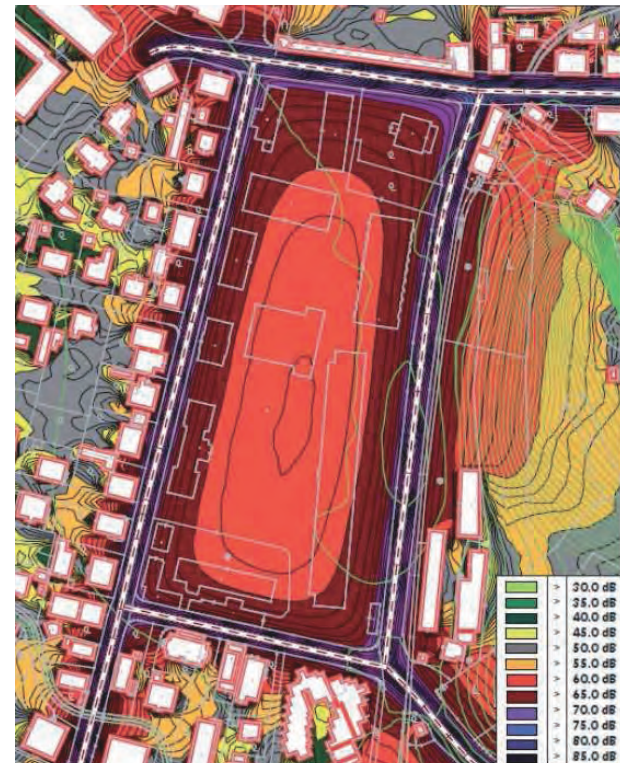
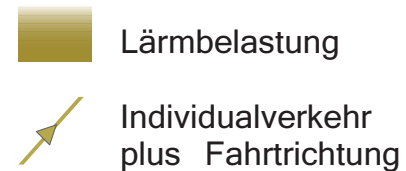
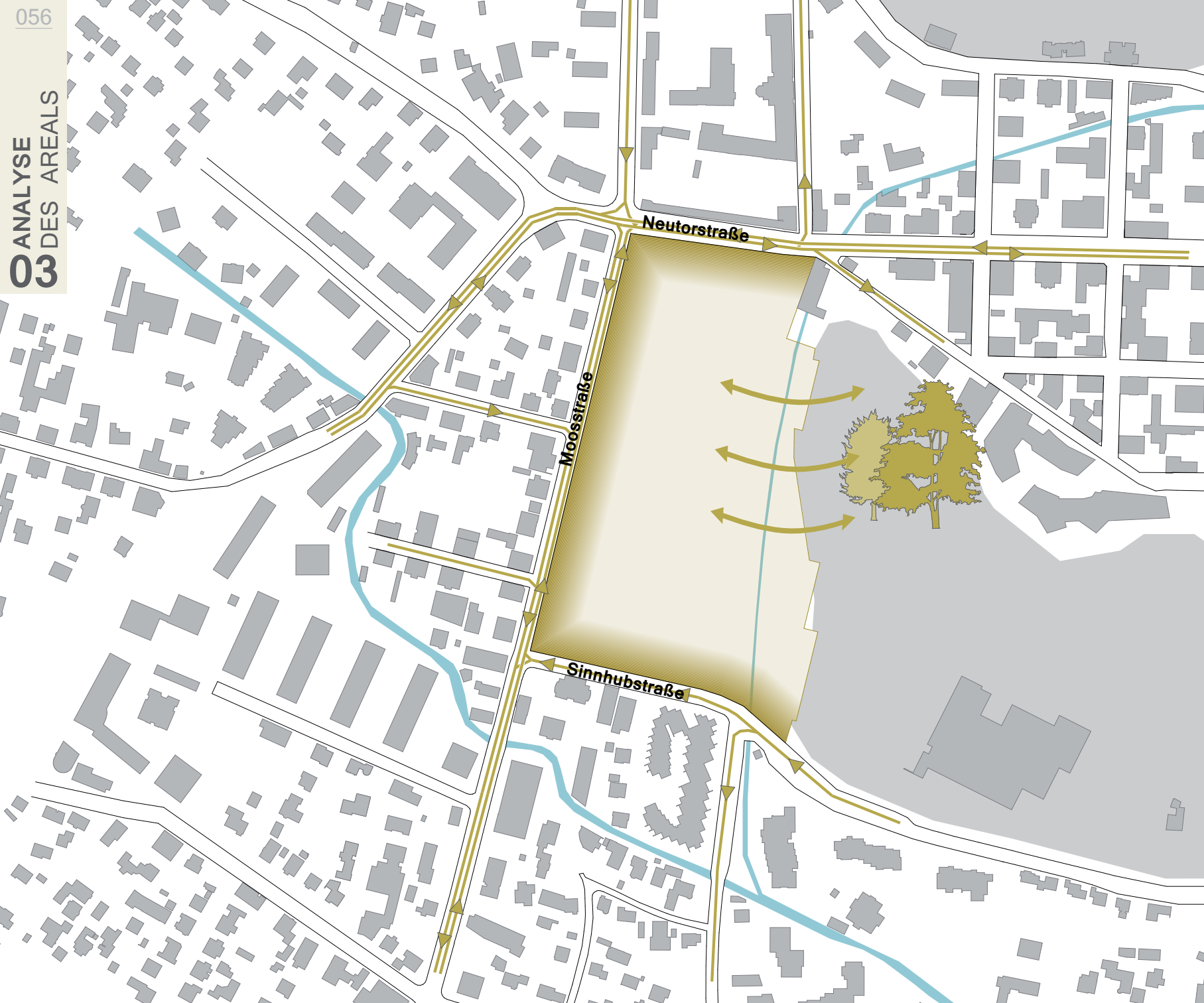


Abb.29: Studie Lärmbelastung



Das entworfene Projekt sieht eine Stilllegung der Leopoldskronstraße über die Länge des Areals und gleichzeitig eine zweispurige Führung der Moosstraße vor.

Folglich wäre die Moosstraße auf ihrer ganzen Länge in beide Richtungen befahrbar und das Areal nur noch von drei Seiten her lärmbelastet. Zusätzlich ergäbe sich ein direkter Zugang zum Grünraum des Rainbergs. Durch die Umkehrung der Einbahn der Sinnhubstraße sichert man auch den Verkehrsfluss von Leopoldskron in die innere Stadt.

Die Zufahrt zum Areal erfolgt einerseits an der Nordostecke über die Moosstraße und andererseits an der südlichen Breitseite über die Sinnhubstraße. Zusätzlich gibt es eine weitere Zufahrt an der Südwestecke direkt am Rainberg.

Aufgrund der Verlegung der Leopoldskronstraße wird die Lebensqualität durch die Verringerung der Lärmbelastung und durch den direkten Zugang zum Rainberg deutlich gesteigert.



Lärmbelastung



Individualverkehr plus Fahrtrichtung



Abb.30: Sinnhubstraße mit Blick auf den Rainberg



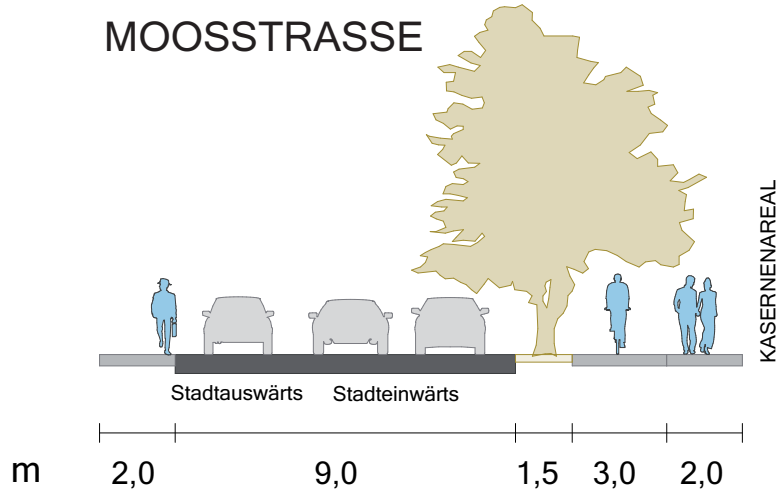
Abb.31: Moosstraße

Der Querschnitt durch die Moosstraße zeigt eine Fahrspur stadtauswärts, sowie zwei Fahrspuren stadteinwärts. Zusätzlich gibt es auf jeder Seite des Planungsgebiets einen Gehsteig und auch einen Radweg.

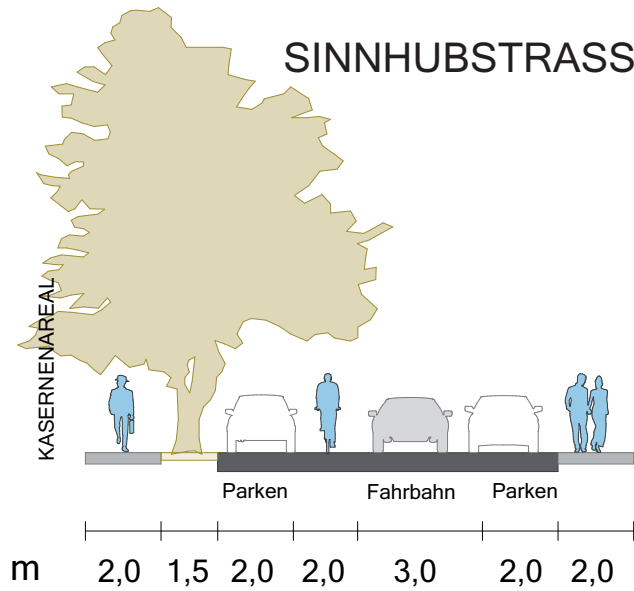
Der Querschnitt der Sinnhubstraße veranschaulicht die um 180° gedrehte Fahrspur (Einbahn) entlang des Areals mit zwei Parkspuren links und rechts, sowie einen Fahrradstreifen.

Der Querschnitt der Neutorstraße zeigt zwei Fahrspuren stadtauswärts (eine davon für Linksabbieger) und zwei Fahrspuren stadteinwärts (eine davon für Linienbusse). Auf der Seite des Planungsareals trennt eine Sitztribüne den Stadtteilplatz vom Verkehrslärm.

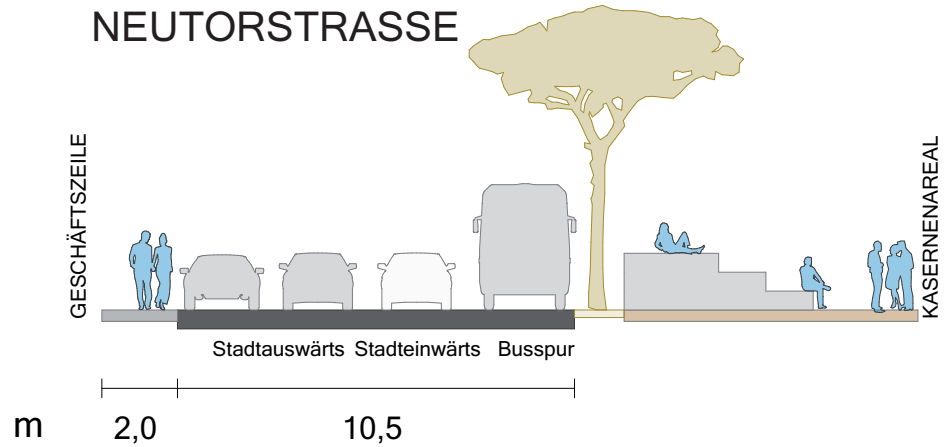
MOOSSTRASSE

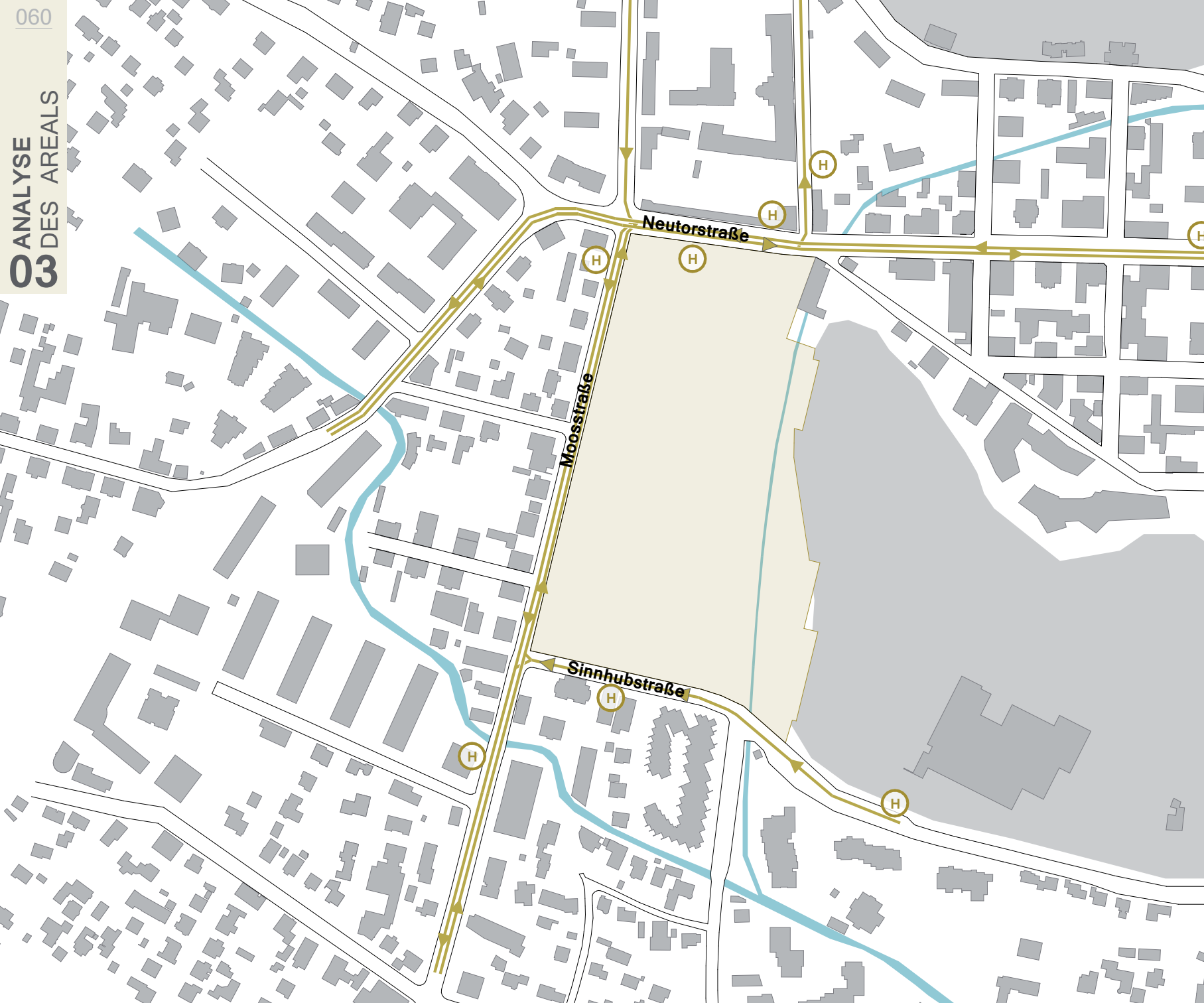


SINNHUBSTRASSE



NEUTORSTRASSE





Die öffentliche Anbindung des Areal erfolgt über fünf Linien der städtischen Busgesellschaft. Für den öffentlichen Verkehr bedeutet die Verlegung der Leopoldskronstraße eine geringfügige Änderung. So können die Linien 21 und 22 zukünftig ihren Weg über die Moosstraße bis zur Neutorstraße fortsetzen und müssen nicht über die Ecke Sinnhubstraße und Leopoldskronstraße fahren.

Der Rad- und Fußweg, der momentan an der Leopoldskronstraße verläuft, wird natürlich weiterhin entlang des Rainbergs über das Areal geführt. Zusätzlich wird, wie im Querschnitt der Moosstraße ersichtlich, entlang der Fahrspur ein weiterer Radweg entstehen.

O-Bus Linie 1

(Messe - Hauptbahnhof - Hanuschplatz/Zentrum - Kleßheim)

O-Bus Linie 4

(Mayrwies - Hanuschplatz/Zentrum - Liefering)

O-Bus Linie 8

(Salzburg Süd - Hanuschplatz/Zentrum - Airport - Himmelreich/Wals)

Bus Linie 21

(Fürstenbrunn - Hanuschplatz/Zentrum - Bergheim, Lokalbahn)

Bus Linie 22

(Josefiau - Hanuschplatz/Zentrum - Mirabellplatz - Schallmoos)



Öffentlicher Verkehr
plus Fahrtrichtung



Haltestelle

Konzept.Schwarzplan	4.1	s064
Entwurf.Lageplan	4.2	s070
Parken am Areal	4.3	s082
Durchwegung	4.4	s084
Raumprogramm	4.5	s086
Wohnungsschlüssel	4.6	s088

04 STÄDTEBAU
KONZEPT.ENTWURF

K O N Z E P T SCHWARZPLAN 4.1

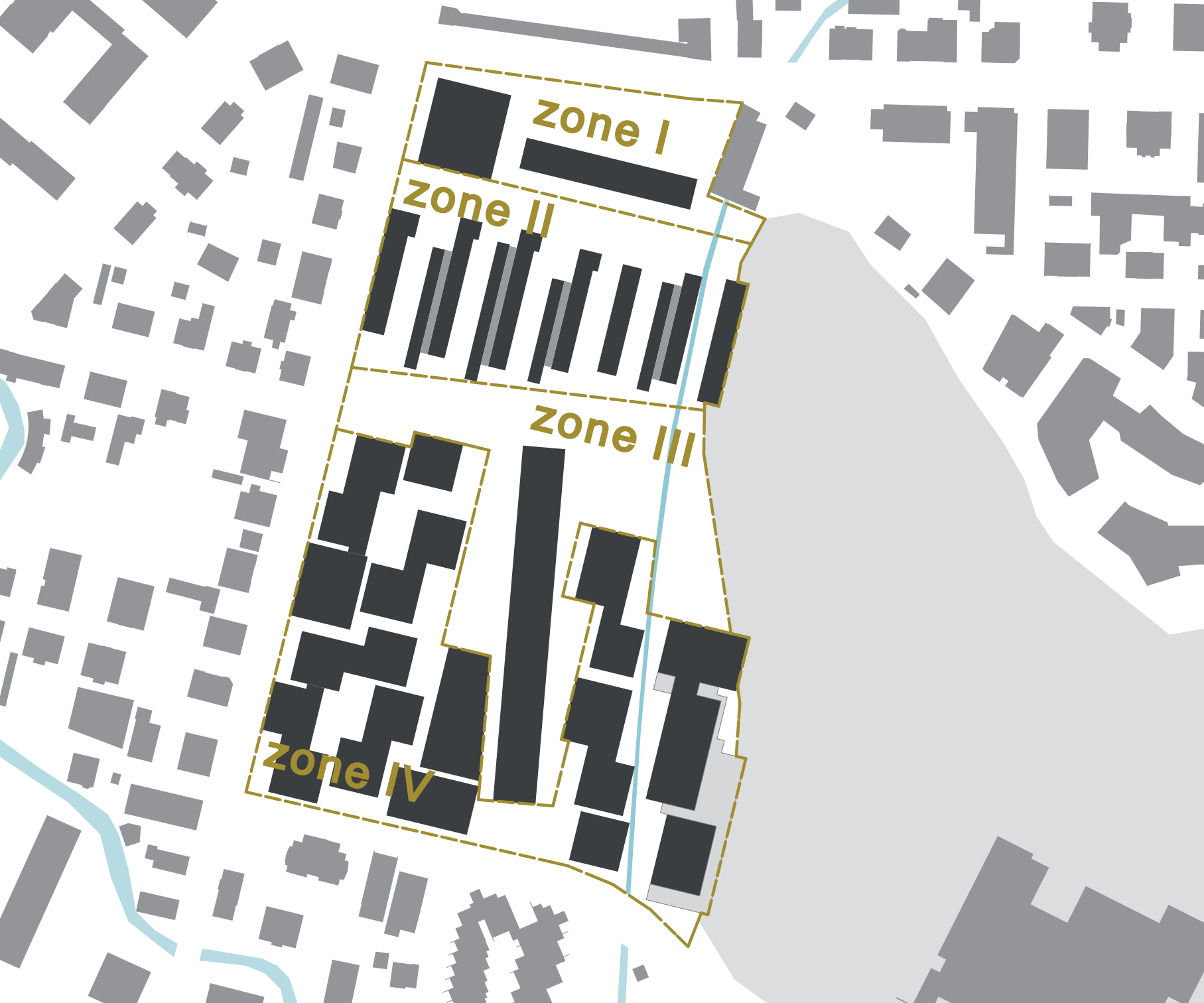


Der Entwurf für das Areal der ehemaligen Riedenburgkaserne sieht vier verschiedene Zonen vor. Jede einzelne Zone unterscheidet sich durch ihre bauliche und räumliche Struktur von der jeweils anderen. Dadurch entstehen verschiedene lebendige Bereiche, die gemeinsam einen neuen Stadtteil bilden. Die Vermischung von Funktionen wie Arbeiten, Freizeit und natürlich Wohnen steht dabei im Vordergrund.

Die erste Zone direkt an der Neutorstraße kann als sehr offene und urbane bezeichnet werden, dahinter angrenzend ist die zweite Zone, welche durch eine lineare Struktur mit Ost-West Orientierung geprägt ist. Die Zeilen Bebauung fließt

weiter in einen großzügigen Grünkeil, die dritte Zone die sich quer über das Areal streckt. Auf der anderen Seite des Freiraums ist die vierte Zone situiert, die durch eine sehr flächige Bebauung gekennzeichnet ist.

Der Entwurf weist ein orthogonales Raster auf, welches sich durch alle Gebiete und Gebäude zieht. Der Raster liegt parallel zu den umgebenden Straßen und zur umgebenden Bebauung. Einzig das ehemalige Stallgebäude, der Baukörper der ehemaligen Kasernenbebauung, bricht aus diesem Raster aus und streckt sich schräg durch die flächige Bebauung in den Grünkeil hinein.

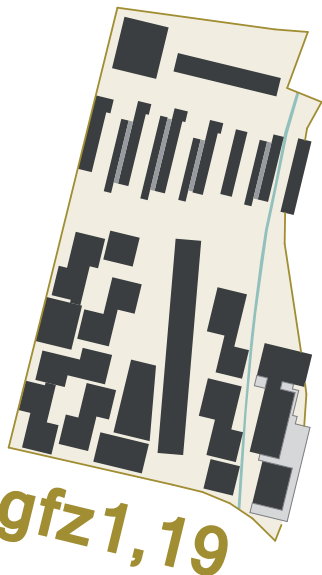


zone I

zone II

zone III

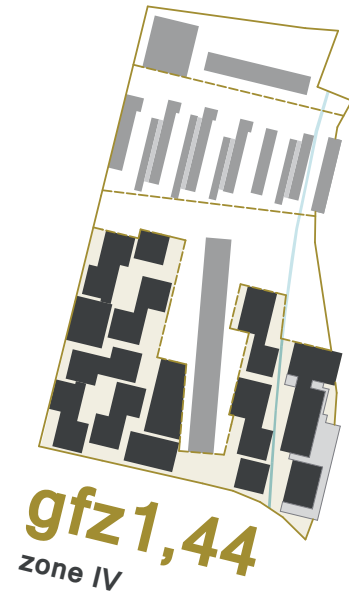
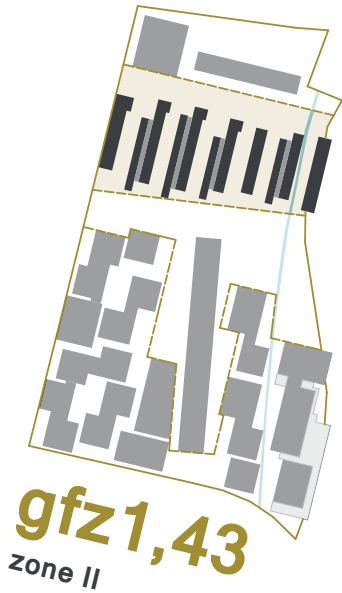
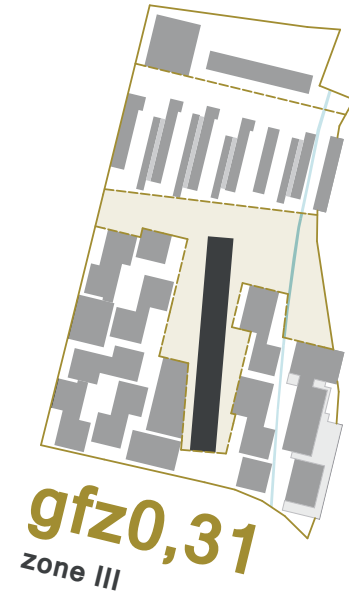
zone IV



Der komplette Entwurf weist eine Bruttogeschoßfläche von 58.315 Quadratmetern auf. Die Grundfläche jedoch beträgt nur 48.925 Quadratmeter. Stellt man diese beiden Zahlen in Relation zueinander, erhält man eine Geschosßflächenzahl von 1,19. Die im Analyseteil angestrebte Geschosßflächenzahl von 1,10 wird somit noch übertroffen.

Die einzelnen Zonen weisen unterschiedliche Dichten auf. Selbstverständlich haben der Grünkeil und das Bestandsgebäude die niedrigste Dichte von 0,31. Der Stadtplatz und die umgebende Bebauung weist eine Dichte von 1,31 auf. Die angrenzende Zeilenbebauung hat eine Geschosßflächenzahl von 1,43 und die flächige Bebauung auf der südlichen Hälfte des Areals weist ebenfalls eine hohe Dichte von 1,44 auf.

Durch die verschiedenen Strukturen und deren unterschiedliche Dichte entstehen interessante Zwischenräume und Situationen. Sie reichen von großen weiten Flächen mit Aussicht und Platz bis hin zu engsten Wegen, die durch die dichte Bebauung entstehen. Gerade diese unterschiedlichen Situationen machen das Durchschreiten des Areals und das Leben am Areal so spannend und interessant.



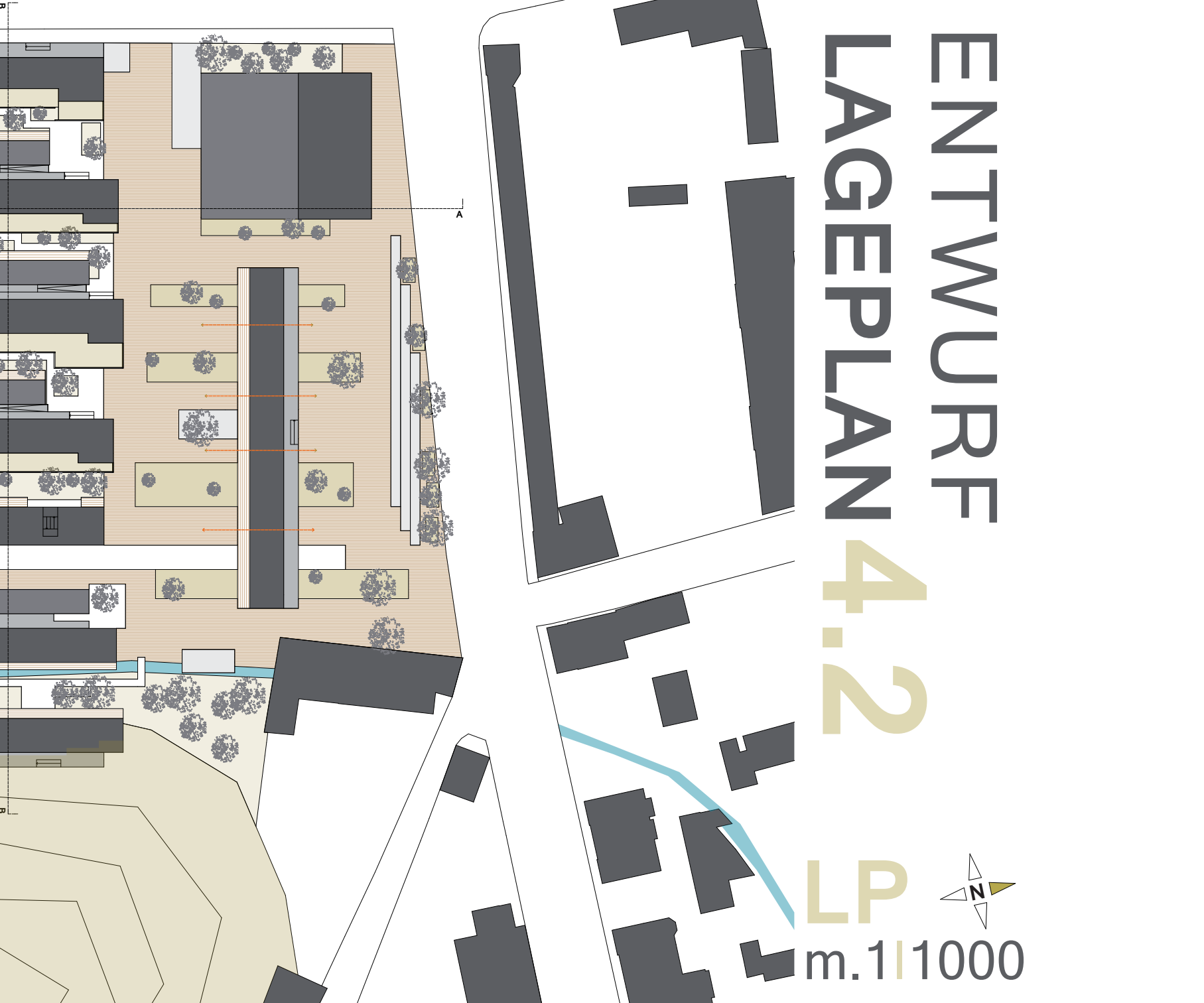
Geschoßflächenzahlen der einzelnen Zonen



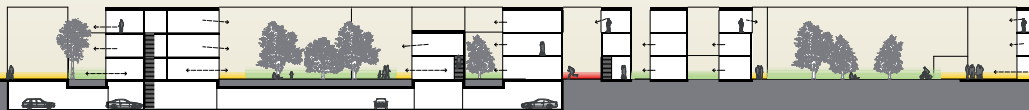
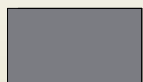
ENTWURF LAGERPLAN 4.2

LP

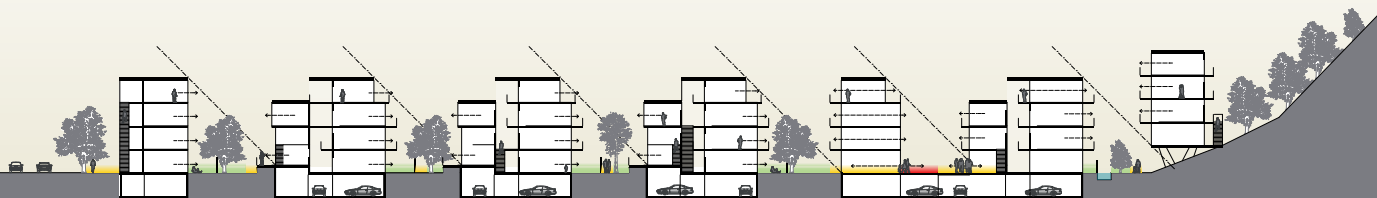
m.1|1000



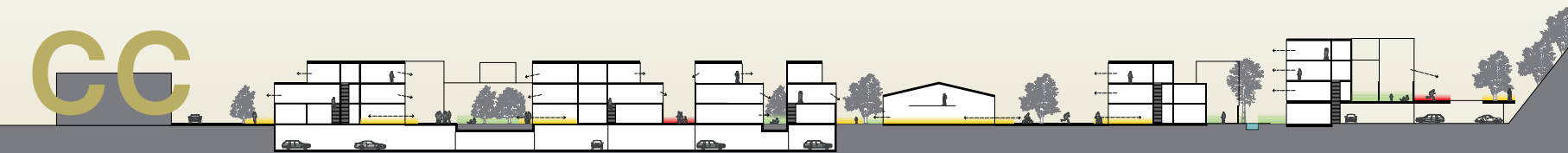
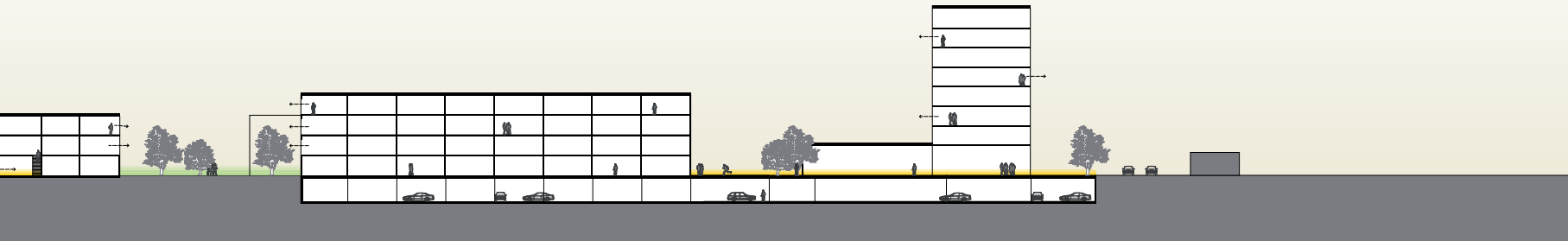
AA



BB

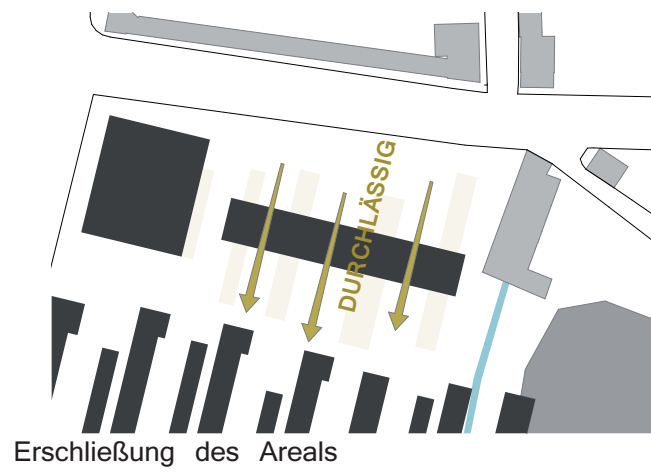
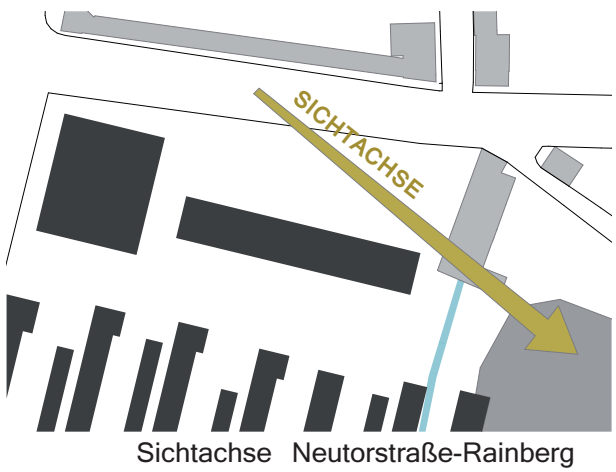
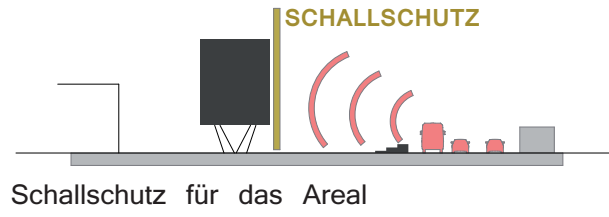
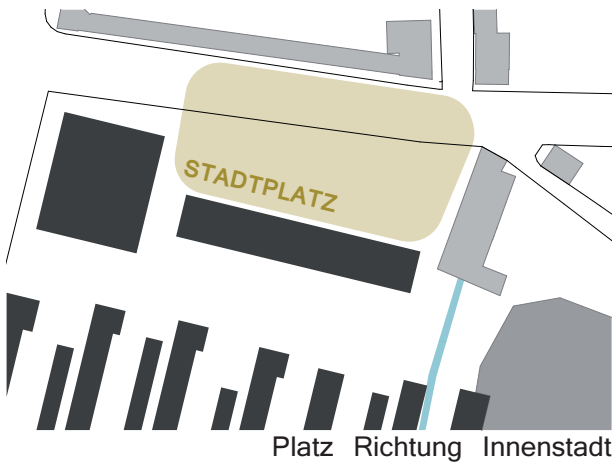


SCHNITTE m.1|1000



ZONE 1

Die erste Zone liegt direkt an der Neutorstraße und bildet damit den ‚Kopf‘ des Areals. Sie stellt den Haupterschließungsknotenpunkt des ganzen Areals dar und fungiert somit als Verbindungselement zwischen dem neuen Stadtteil und der inneren Stadt Salzburg. Richtung Stadt hin öffnet sich daher ein großzügiger Platz, welcher durch einen Riegel und ein mehrgeschoßiges Bürogebäude abgegrenzt ist. Die beiden Gebäude nehmen auf die Gegenwart des Rainberges Rücksicht und lassen eine Blickverbindung von der Neutorstraße zum Berg zu. Der Platz weist einerseits durch seine Lage andererseits durch seine Bebauung und deren Funktion sehr urbane Qualitäten auf. Die beiden Gebäude verstärken durch ihre Höhe (Wohnriegel - 20m, Bürogebäude 26m) den urbanen Eindruck dieser Zone und fügen sich somit gut ein. Der Riegel liegt fast parallel zur Neutorstraße, er fungiert als Schallschutz für das gesamte Areal. Um die Erschließung in den neuen Stadtteil aber nicht durch ein Gebäude zu unterbrechen, ‚schwebt‘ der Riegel über dem Erdboden. Der neu entstandene Stadtplatz zieht sich somit von der Neutorstraße unter dem Riegel hindurch und leitet die Bewohner weiter ins Gebiet.



ZONE 2

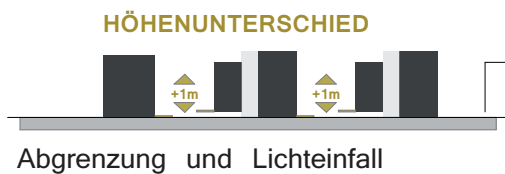
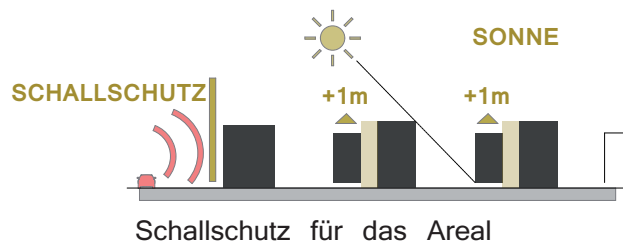
Die zweite Zone ist durch eine lineare Struktur gekennzeichnet. Der Abstand der einzelnen Zeilen ist auf ein Minimum reduziert, eine vorschriftsmäßige Belichtung der Wohneinheiten ist aber gewährleistet.

Zur Moosstraße hin steht ein langgestrecktes Gebäude, welches durch einen Laubengang die Wohneinheiten vor der Lärmbelastung des Verkehrs trennt. Die Wohneinheiten weisen eine Ostorientierung auf. Weiteres folgen eine fünf Meter schmale und eine etwas breitere Zeile, welche durch eine Erschließungszone miteinander verbunden sind.

Die Erschließungszone ist nach oben hin zwar vom Dach gedeckt, öffnet sich aber an der Vorder- und Hinterseite und

gehört damit eher zum Außen- als zu Innenraum. Die Erschließungsfläche ist als Zone der Begegnung zwischen den Hausbewohnern gedacht. Durch die springenden Aussparungen in der Decke werden Lichtbrunnen geschaffen, welche das Tageslicht bis ganz hinunter bringen. Außerdem ergeben sich interessante Durchblicke in die unteren und oberen Geschosse und damit zu deren Bewohnern. Somit ist die ganze Zone hell, freundlich und kommunikationsoffen.

Der schmale Riegel ist westorientiert und nur dreigeschoßig. Der Baukörper ist außerdem einen Meter vom Boden abgehoben um einerseits den Abstand zwischen den Riegeln weiter verringern zu können



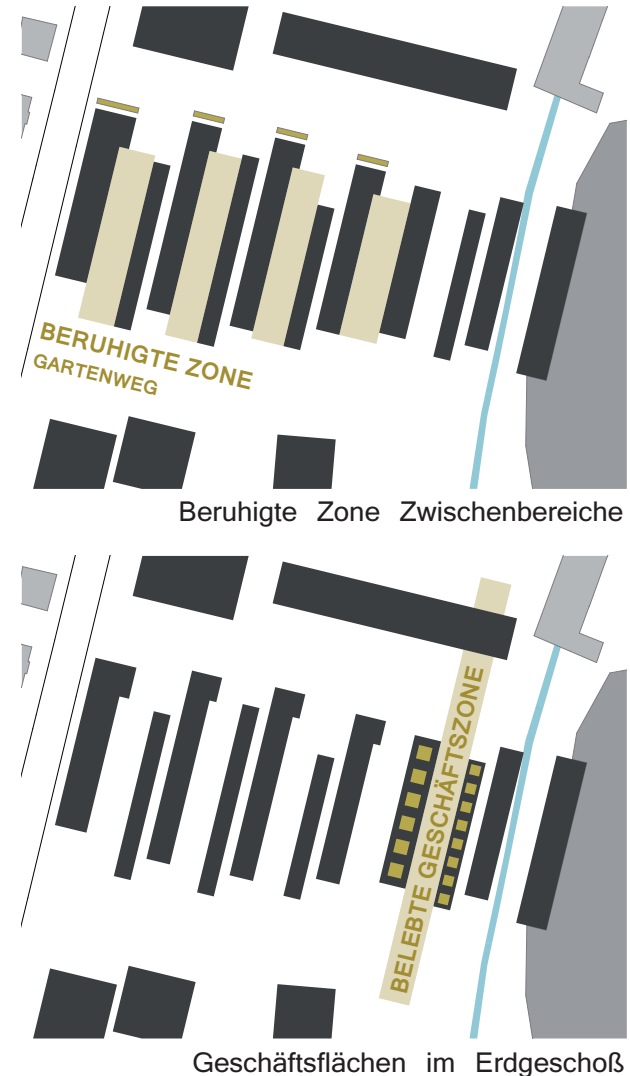
und andererseits eine gewisse Abgrenzung zum Gartenweg hin zu schaffen, welcher zwischen den Zeilen verläuft.

Der breitere Baukörper ist ostorientiert und viergeschoßig, wobei das dritte Obergeschoß zurückspringt um die Belichtung für den gegenüberliegenden Baukörper nicht zu beeinträchtigen. Die ebenerdig gelegenen Wohnungen haben einen Garten, der sich durch eine kleine Mauer vom Gartenweg abgrenzt.

Um die Zone zwischen den Gebäuden, also entlang des Gartenwegs noch ruhiger und privater zu gestalten, weisen die jeweils tieferen Zeilen eine zusätzliche Verbreiterung Richtung Norden, beziehungsweise Stadtplatz auf.

Die beiden Zeilen, welche sich entlang des Haupteerschließungswegs ziehen, beherbergen in den Erdgeschoßzonen Geschäftsflächen und Arbeitsräume. Diese Räumlichkeiten sind sowohl separat extern anmietbar, als auch in Verbund mit den darüber liegenden Wohnungen zu nutzen.

Es besteht die Möglichkeit für Bewohner Arbeits- und Wohnräume zu vereinen, womit ein wirtschaftlicher- und sozialer Vorteil für die Bewohner entstehen kann, da einerseits einige Räume nicht doppelt bereitgestellt werden müssen und man sich andererseits durch den entfallenen Arbeitsweg viel Zeit spart.



ZONE 3

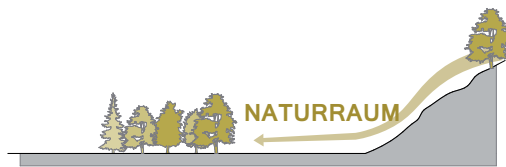
Der Freiraum, die dritte Zone, streckt sich quer über das Planungsgebiet Richtung Berg hin. Er zieht nicht nur die Bewohner, sondern auch die Menschen aus der Umgebung von der Moosstraße aus in das Areal.

In Nord-Süd Richtung führt der Haupterschließungsweg mitten durch den Grünkeil weiter zum Bestandsgebäude. In Ost-West Richtung führt ein Sammelweg Richtung Rainberg.

Der Anschluss des Areals an den Naturraum des Rainbergs ermöglicht eine Verbindung

mit dem Freiraum des Areals, womit ein wahrer Erholungsraum für den ganzen Stadtteil geschaffen werden kann. Ein kleiner Bach, der entlang des Rainberges fließt, sorgt für einen weiteren Erholungsfaktor.

Dieser Freiraum bietet zum einen durch seine Bepflanzung naturnahe Erholungsflächen und zum anderen durch großzügige Weise Flächen für Spiel und Sport. Ein Teil des Freiraums ist natürlich auch für den Kindergarten, welcher sich im Bestandsgebäude befindet, vorbehalten.



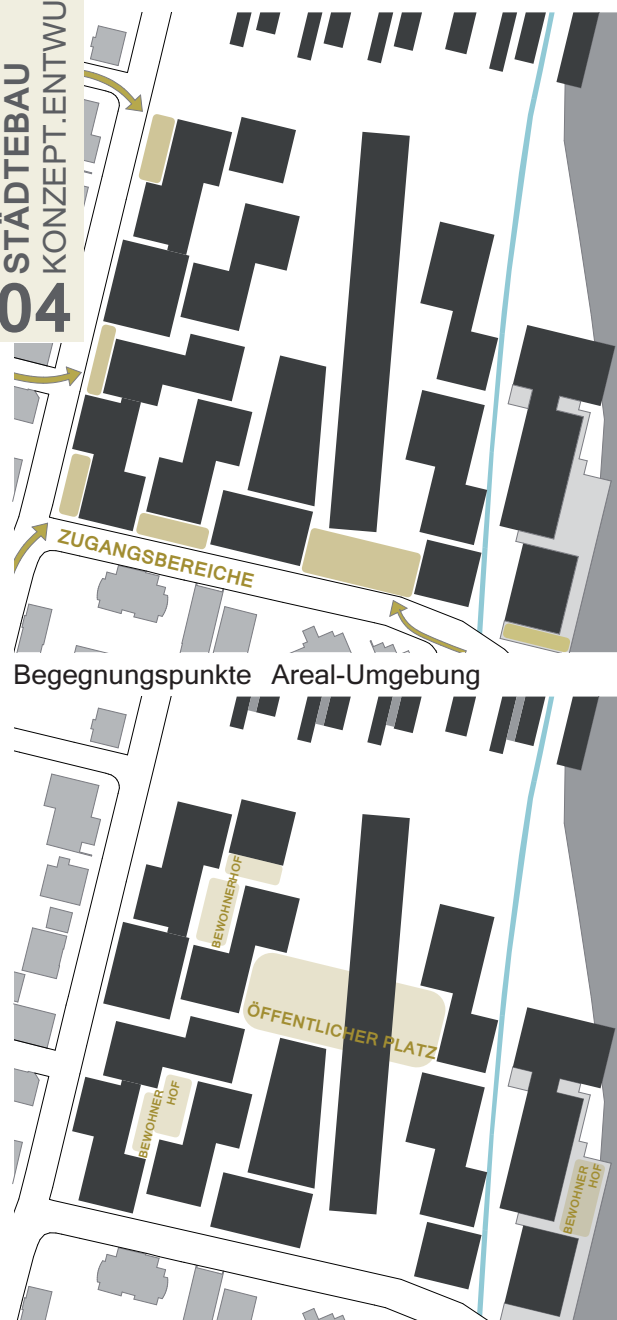
Naturraum vom Rainberg



Grünkeil zieht quer durchs Areal



Nutzungsangebot Freiraum



Freiräume als soziales Element

ZONE 4

Auf der letzten und vierten Zone befindet sich eine flächige Bebauungsstruktur, die in ihrem orthogonalen Raster nur von dem ehemaligen Stallgebäude unterbrochen ist.

Die Struktur bietet einige Anknüpfungspunkte an die Umgebung. Denn überall dort, wo in der umgebenden Struktur eine Straße oder ein Weg auf das Areal trifft, gibt es eine kleine Aussparung beziehungsweise Öffnung der Struktur. Auf diesen Flächen situiert sich jeweils ein kleiner Platz, der die Besucher und Bewohner willkommen heißt und sie weiter ins Areal führt.

Die flächige Struktur selbst ist sehr eng und dicht bebaut. Sie öffnet sich aber auch immer wieder auf kleine und größere Plätze um auch Raum für soziale Kontakte zu schaffen. So gibt es mehrere klei-

ne ‚Bewohnerhöfe‘ und einen Stadtteilplatz.

Die Bewohnerhöfe sind als Aussparung der flächigen Bebauungsstruktur zu verstehen und beherbergen eine befestigte Fläche und einen begrünten Naturraum. Diese Höfe sind ein wichtiges soziales Element, sie bieten ihren Bewohnern die Möglichkeit sich zu treffen und zu entspannen oder den Kindern einen Spielort.

Der Stadtteilplatz liegt mittig in der Bebauungsstruktur direkt am Grünraum. Er bildet somit eine Verbindung der beiden Zonen. Er zieht sich ebenfalls mittig durch das Bestandsgebäude, damit dieses den östlichen Teil nicht vom westlichen trennt.

Richtung Osten entwickelt sich die Bebauungsstruktur auf den Rainberg hinauf. Durch die spezielle Lage direkt am

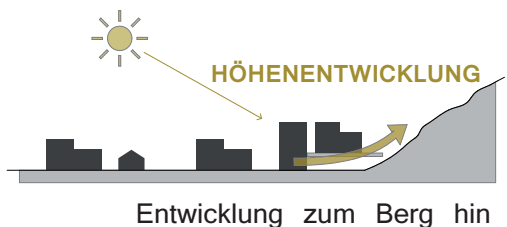
Berg wird diese Erhöhung notwendig um noch genügend Sonne für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Erdgeschoßig bietet die Struktur Platz für ein Parkdeck, welches gegenüber einer Tiefgarage kostensparend errichtet werden kann.

Die Bebauung unterscheidet je nach Lage, Umgebung und Orientierung zwischen drei- bzw. viergeschoßigen Wohnbauten und zwei- bzw. drei geschoßigen introvertierten Wohneinheiten.

Die Geschößwohnbauten werden dort platziert, wo eine herkömmliche Belichtung möglich ist und gleichzeitig ein gewisses Maß an Privatheit vorhanden ist, wobei sich diese durch die Distanz zu den gegenüberliegenden Gebäuden definiert. An jenen Stellen, an denen die Bebauung so dicht und kompakt ist, dass

eine herkömmliche Belichtung nicht mehr funktioniert, bzw. die Wohneinheiten so knapp aneinander stehen, dass eine Einsicht der Nachbarn nicht vermeidbar wäre, sind introvertierte Wohneinheiten vorgesehen.

So liegen zum Beispiel immer in Richtung der Bewohnerhöfe oder der Erschließungsfläche entlang des Bestandgebäudes Geschößwohnbauten und hinter diesen, Richtung Bach, am Berg oder zu den engen Durchgängen hin introvertierte Wohneinheiten.



Verteilung introvertiertes Wohnen



P # I
~240

~150
P # II

~80
P # III

Der neu gestaltete Stadtteil ist autofrei geplant. Der Entwurf bietet aber Platz für drei Parkflächen: zwei Tiefgaragen und ein ebenerdiges Parkdeck.

Die größte Tiefgarage ist direkt unter Zone eins und zwei, also unter dem urbanen Büro- und Wohngebiet, sowie unter der Zeilenbebauung, wobei der Freiraum zwischen den Zeilen nicht unterkellert ist. Die Tiefgarage ist als Parkmöglichkeit für die Bewohner dieser Gebiete, die Angestellten der Bürogebäude und für die Kunden der Wirtschaftsflächen gedacht. Die Tiefgarage #1 hat etwa 240 Stellplätze, sowie einige Auf- und Abgänge unter den Wohnzeilen sowie dem Bürogebäude. Ein großzügiges Atrium unter dem ‚schwebenden‘ Riegel verbindet den Platz mit der Garage und bringt Tageslicht in die Parkebene. Die Einfahrt befindet sich seitlich vom Büroturm und wird von der Moosstraße aus befahren. Die zweite Tiefgarage #2 be-

findet sich unter der flächigen Bebauung auf der Südwestecke des Areals. Auf ca. 150 Stellplätzen können Besucher und Bewohner parken. Einerseits werden alle Erschließungskerne der Geschößwohnbauten bis in die Tiefgarage geführt, andererseits gibt es einige Atrien, die einen Auf- bzw. Abgang beherbergen. Auch diese Tiefgarage ist immer wieder mit Licht aus den Atrien durchflutet.

Das Parkdeck #3 befindet sich, wie schon erwähnt, ebenerdig unter der Wohnbebauung direkt am Rainberg. Ca. 80 KFZ-Abstellmöglichkeiten bieten den Bewohnern ein Parken bei Tageslicht direkt am Fuße des Rainbergs. Über einige offene Treppen sind die darüber liegenden Wohneinheiten erschlossen.

Die Gesamtzahl von 470 Parkplätzen am Areal stellt somit ein Verhältnis von 1,04 bezogen auf die Gesamtanzahl

der Wohneinheiten (451) dar. Allerdings müssen auch noch einige Stellplätze für Büroangestellte und Besucher abgezogen werden. Dennoch kann mit dem entworfenen Parkplatzkonzept das von der Stadt geforderte Verhältnis von 0,8 jedenfalls erreicht werden.

PARKEN AM AREAL 4.3

4.4 WEGUNG DURCH-

Die Durchwegung des geplanten Areals erfolgt mittels zwei Hauptwegen, einem Sammelweg und einem Nebenwegesystem.

Betreten wird das Areal je an einem von drei Erschließungspunkten, an der Neutor-

straße, der Moosstraße oder der Sinnhubstraße. Einer der Hauptwege führt nahezu geradlinig in Süd-Nord Richtung über das gesamte Areal, der andere Hauptweg führt durch das flächig bebaute Gebiet in Ost-West Richtung, er passt sich der Bebauung an und ändert daher oft die Richtung. Der Sammelweg führt direkt von der Moosstraße quer zur Zeilenbebauung bis zum Rainberg. Er ‚sammelt‘ die Gartenwege ein und führt diese zum Hupterschließungsweg.

Die Erschließung der Wohneinheiten im Südteil des Areals erfolgt mittels einem Nebenwegesystem, welches sich durch die dichte Bebauung ‚schlängelt‘. Es ist von überbauten Durchgängen, engen Situationen, sozialen Treffpunkten und

Begegnungspunkten zur Umgebung gekennzeichnet.

Die zeilige Bebauung wird von Gartenwegen, also Wegen zwischen den Gebäuden entlang den privaten Gärten, durchzogen. Diese Wege führen von kleinen Treffpunkten für die Bewohner am Nordende der Zeilen zum Sammelweg am Südennde.

Weiteres gibt es noch einen kleinen Weg, der parallel zum Hupterschließungsweg entlang des Baches führt. Dieser ist von Natur, Ruhezeiten und Erholungsgebieten gekennzeichnet.

Zusätzlich führt ein Bergpfad die Bewohner vom Planungsgebiet direkt auf den Rainberg und dessen Erholungsgebiet. Er mäandert den Berg hinauf mitten in die Natur.



Hauptwegesystem



Nebenwegesystem

Das Raumprogramm des Entwurfes sieht keine reine Wohnnutzung vor. Die Grundvoraussetzung für vitalen Stadtraum ist eine Heterogenität an Nutzungen. Denn, wäre das Gebiet rein mit Wohnnutzung belegt, würde es den halben Tag, wenn die Bewohner in der Arbeit sind, nahezu leer stehen. Beschränkt man die Nutzungen nicht, entsteht ein den ganzen Tag belebter Stadtteil. Daher wird so geplant, dass sich im räumlichen Angebot eine Vielzahl an Prozessen und Nutzungen ergibt.

Das am Nordende des Areal stehende große Wirtschaftsgebäude, welches deutlich größer ausfällt als das von der Stadt gewünschte, kann so zusätzliche Gewinne erzielen, welche dann den Bewohnern und deren Mieten bzw. den Kaufpreisen zu Gute kommen. Im Erdgeschoßbereich des Büroturms ist eine große Nahversorgungsreinrichtung gesi-

chert. Weiters befindet sich am Nordende ein Wohnheim, welches Studenten, Lehrlingen und kurzzeitig in Salzburg lebenden Leuten Raum bietet.

Die Zeilenbebauung ist vorwiegend mit Wohnnutzung belegt, um die Zwischenwege nicht zusätzlich öffentlich begehbar zu machen. Alleine die beiden Zeilen entlang des Hauptweges werden mit Geschäften und Arbeitsräumen bespielt. Diese sind sowohl extern beziehbar, als auch im Verbund mit Wohneinheiten darüber verfügbar. Der bereits angesprochene Vorteil liegt darin, dass man sich durch die ‚Doppelnutzung‘ von Räumen Kosten sparen und durch den entfallenden Weg zur Arbeit mehr Zeit mit Freunden und Familien verbringen kann. Zusätzlich bietet die Verbindung von Arbeiten und Wohnen Erleichterungen für Familien bzw. Alleinerziehende, da man flexibler arbeiten kann und nicht unbedingt

einen Babysitter für das Kind braucht, das während der Arbeitszeit zum Beispiel seine Hausaufgaben im Stock darüber machen kann.

Einen weitere belebte Zone ist im und rund um das Bestandsgebäude situiert. Das Bestandsgebäude selbst bietet Platz für einen Kindergarten mit drei Gruppen, ein Cafe und Restaurant, sowie ein Stadteilhaus mit Bibliothek und Stadtsaal. Die Wohnbauten entlang des Bestandsgebäudes bieten im Erdgeschoß auch die Möglichkeit von Geschäftsräumen, sozialen Treffpunkten und Wohneinheiten.

Große Flexibilität bringen die introvertierten Wohneinheiten mit sich. So können die Räume im Erdgeschoß bewohnt werden oder sie dienen ihren Bewohnern als Arbeits- bzw. Geschäftsflächen. Daher bringen sie auch die bereits genannten Vorteile von Wohnen und Arbeiten im Verbund mit sich.



URBANE ZONE
BÜRO.SUPERMARKT



ZWISCHEN ZONE
RESTAURANT.GESCHÄFTE



NATUR ZONE
SPIELERHOLUNG



WOHN ZONE
NACHBARTREFF



ZWISCHEN ZONE
CAFE.KINDERGARTEN.
GESCHÄFTE



WOHN ZONE
NACHBARTREFF



WOHN ZONE
NACHBARTREFF.
GESCHÄFTE-OPTIONAL

4.5

RAUM PROGRAMM

4.6 WOHNUNGS SCHLÜSSEL

Der Entwurf für die Neubebauung der Riedenburg Kasernen weist eine Gesamtwohnungszahl von 451 Wohneinheiten auf.

Es wird versucht eine möglichst große Bandbreite an verschiedenen Wohnungen zu schaffen. So gibt es kleinste Wohnungen für Singles oder Paare - Apartments, etwas größere 2-Zimmerwohnungen, 3-Zimmerwohnungen für junge oder werdende Familien, 4-Zimmerwohnungen und 5-Zimmerwohnungen für größere Familien. Die Wohnbauträger gaben in der Wettbewerbsausschreibung folgenden Wohnungsschlüssel vor:

1-Zimmerwohnung	24	(7%)
2-Zimmerwohnung	171	(47%)
3-Zimmerwohnung	113	(31%)
4-Zimmerwohnung	53	(15%)

Beim Vergleich der Vorgabe von den Wohnungsträgern und dem vorliegenden Entwurf kann man einen deutlichen Trend erkennen: während die absoluten Zahlen (%) bei den Apartments, den 3-Zimmer- sowie den 4-Zimmerwohnungen annähernd gleich bleiben, gibt es bei den 2-Zimmerwohnungen eine deutliche Minderung, die den 5-Zimmerwohnungen zu gute kommt. In der Vorgabe der Wohnbauträger kommt die 5-Zimmerwohnung gar nicht vor, aber für große Familien

bzw. für Familien, in denen die Eltern in der Wohneinheit vielleicht auch arbeiten wollen, ist dieser Typ sehr von Vorteil.

Zusammenfassend kann man sagen, dass neben der großen Anzahl an kleinen Wohnungen (Apartments und 2-Zimmerwohnung) auch versucht wird, eine möglichst große Anzahl an Wohnungen anzubieten, die genügend Raum für Familien oder Großfamilien bereit stellen.

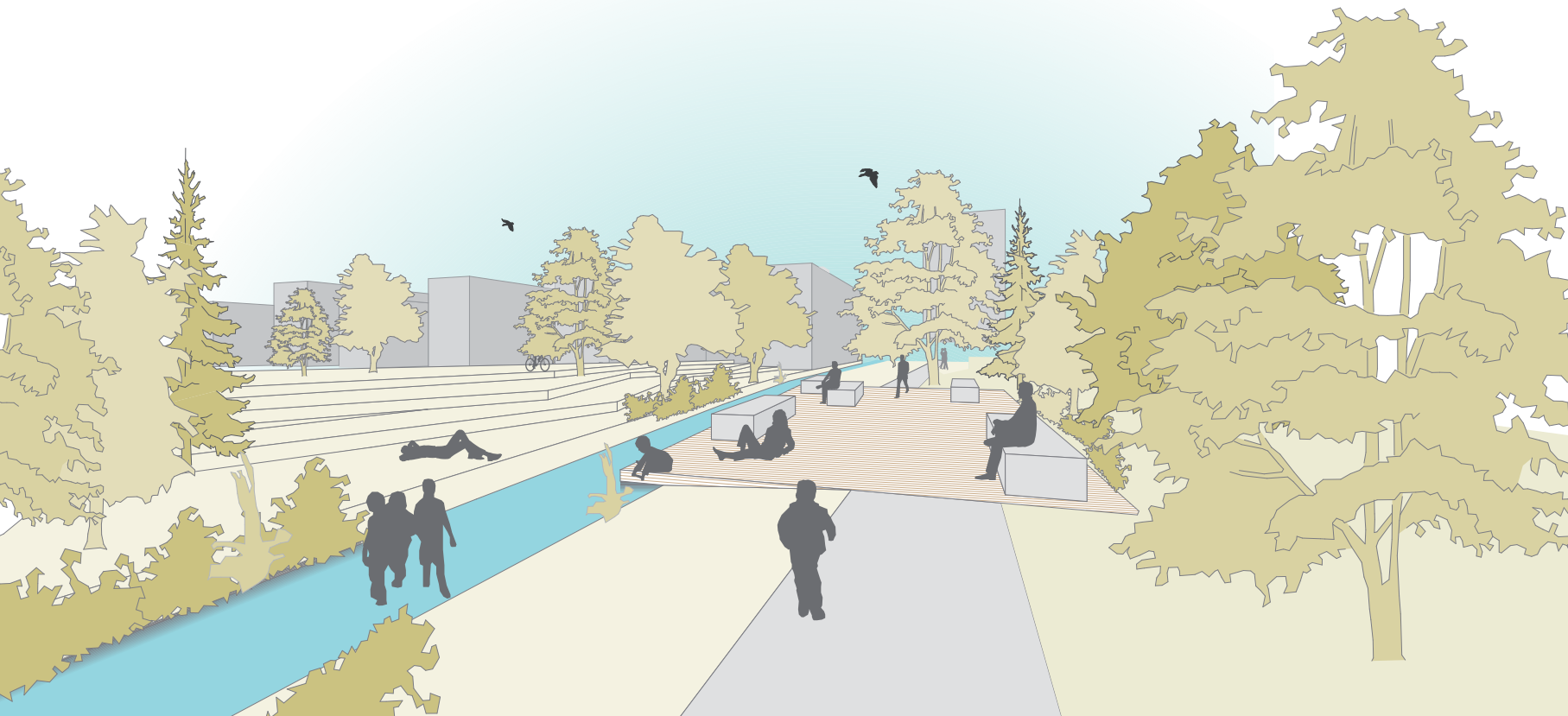
	APARTMENT	46 WE	10%	(7%)
2	ZIMMERWOHNUNG	165 WE	36%	(47%)
3	ZIMMERWOHNUNG	131 WE	29%	(31%)
4	ZIMMERWOHNUNG	62 WE	14%	(15%)
5	ZIMMERWOHNUNG	47 WE	11%	(0%)
<hr/>				
	GESAMT	451 WE		

Konzept 5.1 s092

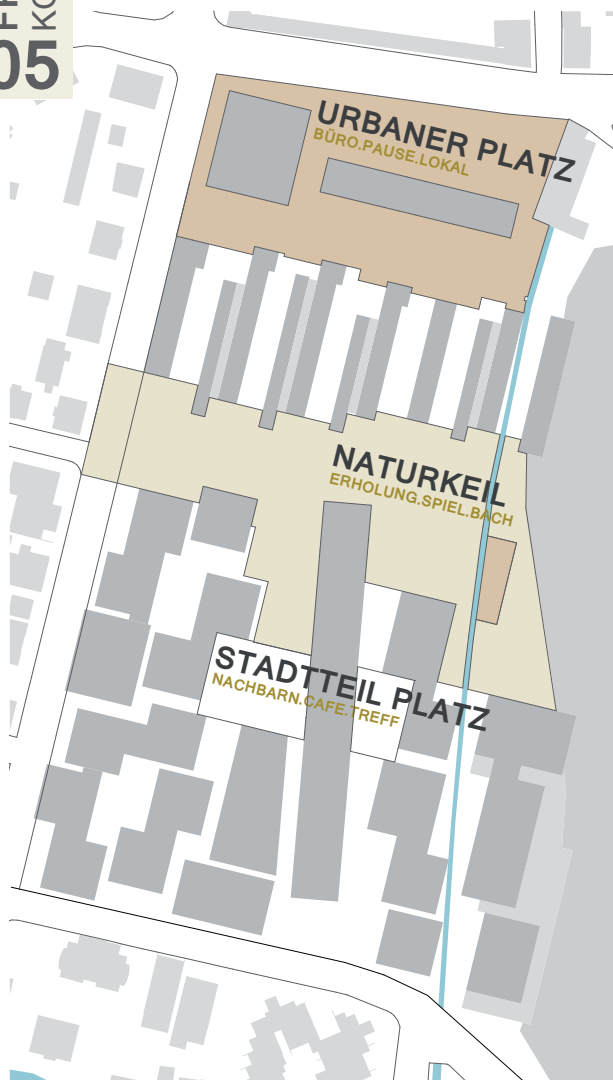
Pläne 5.2 s096

05 FREIRAUM LANDSCHAFT





KONZEPT 5.1



Urbaner Platz, Stadteilplatz und Naturkeil

Das Freiraumkonzept setzt einerseits auf private Freiflächen für jede Wohneinheit und andererseits auf einige großflächige Freiflächen, welche sich über das gesamte Areal verteilen.

Die öffentlichen Freiflächen bestehen aus zwei großen Stadtplätzen, einer davon liegt direkt am Eingang des Areals an der Neutorstraße.

Dieser ist mit seinen Sitzmöbeln, Lichtbändern und Grünstreifen sehr urban ausgeformt und dient vor allem den Bewohnern des Areals und den Angestellten des Wirtschaftsgebäudes als Erholungsraum für Pausen.

Der andere erstreckt sich mitten in der flächigen Bebauung quer durch das Bestandsgebäude, um dieses auch öffent-

lich durchgängig zu gestalten. Er ist mit seinen gerahmten Grünflächen und der Bepflanzung als sozialer Austausch- und Treffpunkt für die Bewohner und Besucher des Areals angedacht.

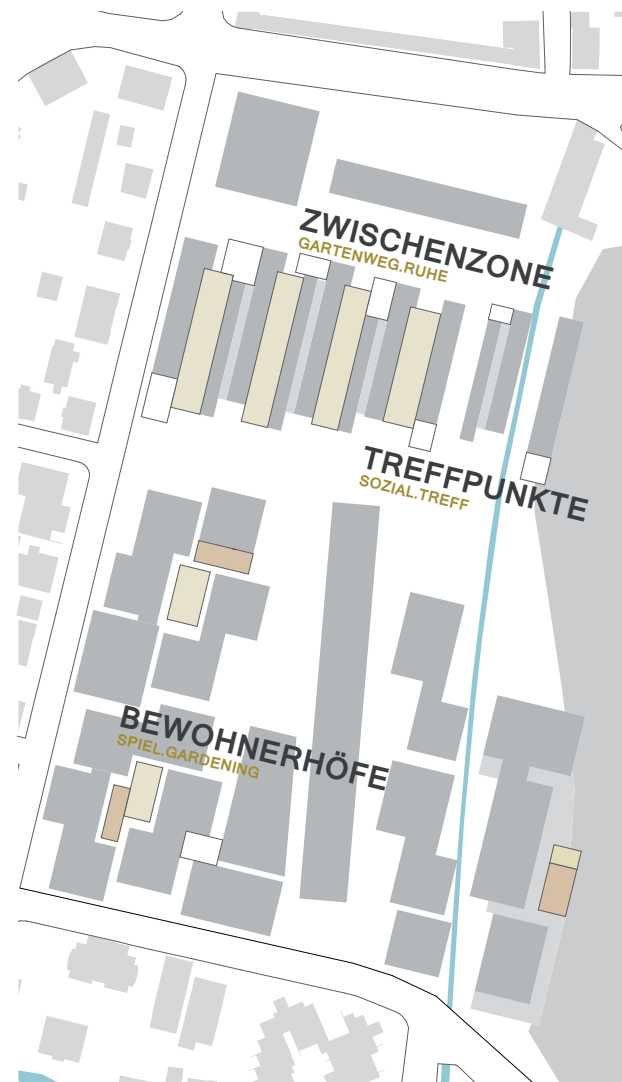
Der markanteste Teil des Landschaftskonzepts ist aber der Grünkeil, der sich quer durchs Areal direkt zum Rainberg hin zieht. Er dient dem Areal und seinen Bewohnern als Natur- und Erholungsgebiet. ‚Sonnenwiesen‘, Spielflächen und Sporträume sind auf die gesamte Fläche des Grünkeils verteilt. Ein weiteres wichtiges Element für den Naturraum ist der Bach, der über die gesamte Längsseite am Fuße des Rainbergs fließt. In Wassernähe gibt es immer wieder ‚Decks‘ auf denen man die Natur

genießen kann und Kinder mit dem Element Wasser spielen können. Entlang des Baches führt ein naturnaher Spazierweg, welcher sich in weiterer Folge zum Rainberg hin schlängelt und als Berg- und Abenteuerpfad dient.

Weiters orientiert sich jede Bebauungsgruppe auf einen Bewohnerhof. Diese Höfe bestehen aus einer mit Holzlatten befestigten Fläche mit Sitzmöbeln und einer großen Grünfläche, welche Bepflanzung, Beete, eine Kinderspielfläche und eine Rasenfläche beherbergen. Die Beete sind für eine Selbstbewirtschaftung ausgelegt, um die Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner zusätzlich zu verstärken. Diese Höfe bieten für Eltern zusätzlich den Vorteil, dass

Ihre Kinder dort beaufsichtigt spielen können, denn viele der Wohneinheiten sind auf den Hof hin orientiert bzw. haben Sichtkontakt dorthin.

Die Eingangspunkte zum Areal werden zusätzlich von weiteren befestigten Freiflächen mit Holz- oder Steinbelag gekennzeichnet und werden damit akzentuiert. Sie bieten einen kleinen Aufenthaltspunkt, einen Fahrradabstellplatz sowie die Möglichkeit, für die direkt angrenzenden Wohneinheiten, einen erdgeschoßigen Geschäfts- oder Arbeitsraum zur Freifläche hin anzubieten und diesen für Besucher und Kunden sichtbar und zugänglich zu machen. Ebenfalls wird über diese Freiflächen die Müllentsorgung und Abholung organisiert. Da sie meist direkt



Freiraum als sozialer Treffpunkt

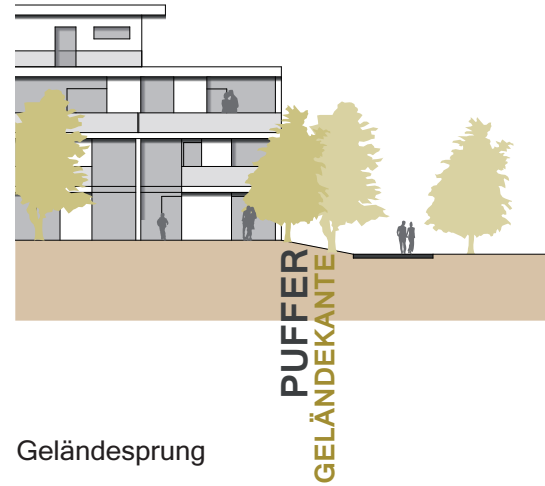
an der Straße liegen, kann der Müll problemlos abgeholt werden.

Die privaten Außenräume liegen sowohl ebenerdig in Form von Gärten, zum Beispiel bei der Zeilenbebauung auf der Nordhälfte des Areals und in den Innenhöfen bei den Introvertierten Wohneinheiten, aber auch in Form von Balkonen und Terrassen. Bei Balkonen und Terrassen wird immer auf größtmögliche Privatheit und gute Aussicht Wert gelegt. So sind die Terrassen in der dichten und kleinteiligen Südhälfte des Areals so angelegt, dass sie nur teilweise von den Nachbarn eingesehen werden können und haben immer einen der angesproche-

nen nahen Berge im Blickfeld. Die Gärten und befestigten Innenhöfe der genannten Wohneinheiten sind erdgeschoßig und sind jeweils von allen vier Seiten umgeben: entweder von Räumen der Wohneinheit oder einer Gartenmauer. Bei den Gärten der Zeilenbebauung wird mittels Sichtschirmen, Abstandsgrünstreifen bzw. begrünten Geländekanten versucht die Privatheit der Bewohner zu schützen. Entlang des kleinen, halböffentlichen Gartenwegs werden die Freiflächen durch 1,6m hohe Mauern einerseits von den Nachbarn und andererseits vom Weg abgeschottet. Die Höhe der Mauer lässt aber noch gute Aussicht und Belichtung zu.



Sichtschutz und Erhöhung



Geländesprung



Abstandsgrün



Innenhöfe

5.2 PLÄNE

STEIN

HOLZ

BETON

RASEN

KIES

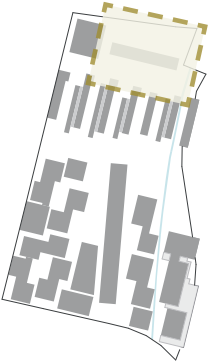


FR 
 Stadtteilplatz
 m. 1 | 500



FR

Urbaner Platz
m. 1 | 500



BETON



KIES



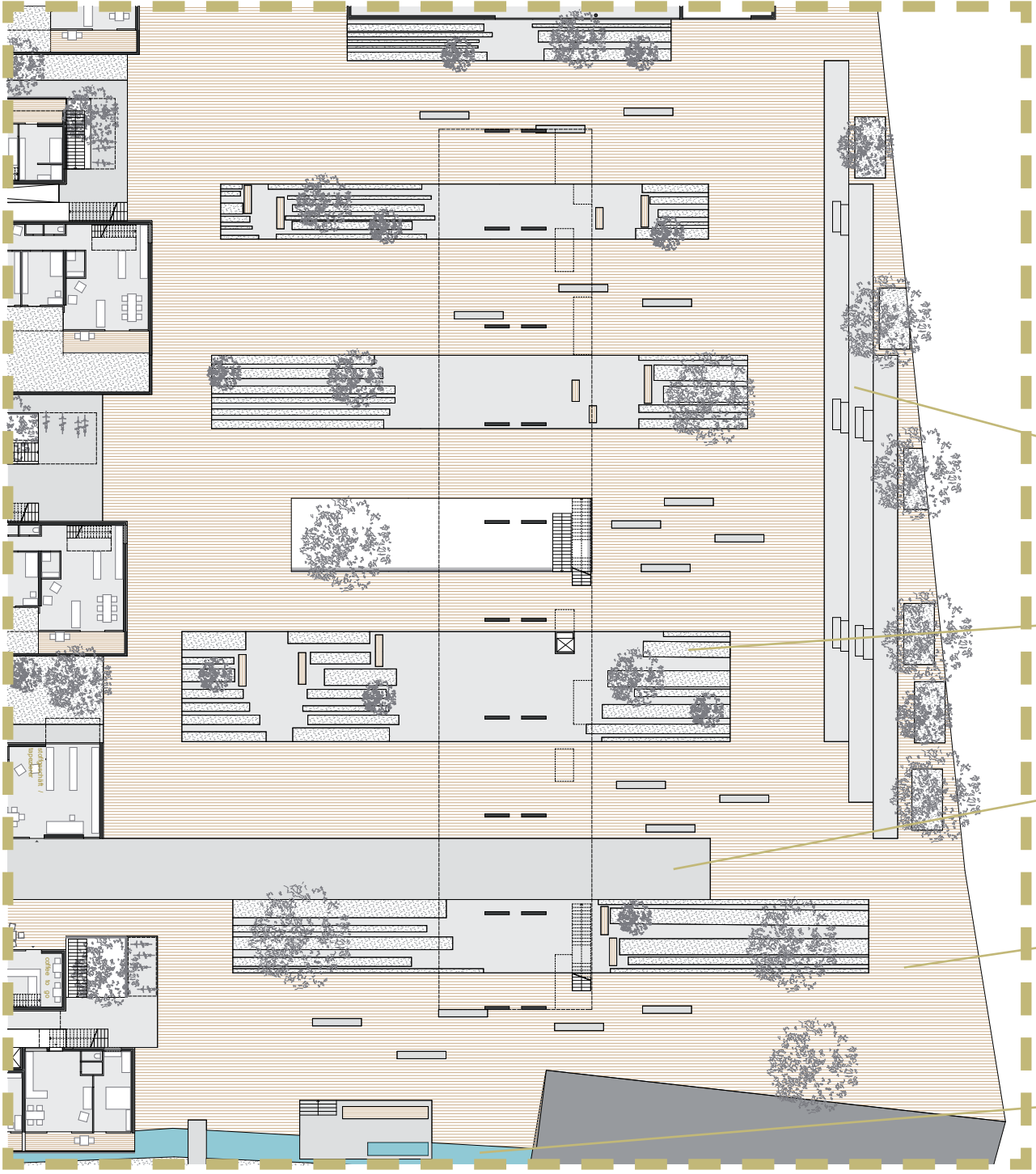
STEIN



HOLZ



WASSER





RASEN



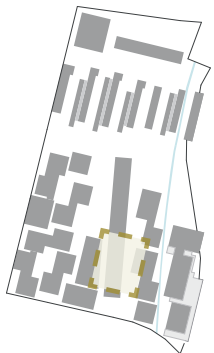
STEIN



BETON

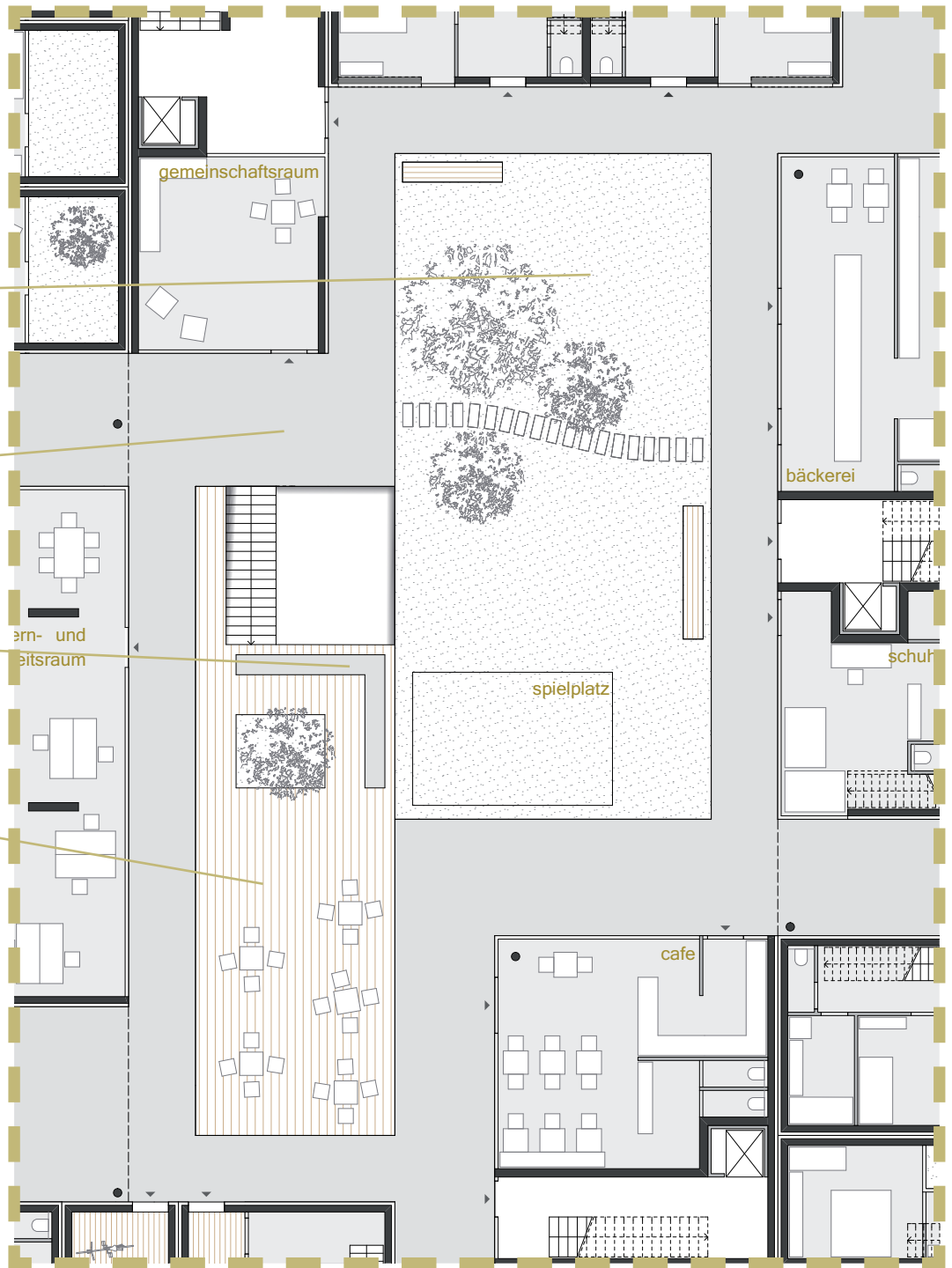


HOLZ



FR

Bewohnerhof
m. 1 | 200

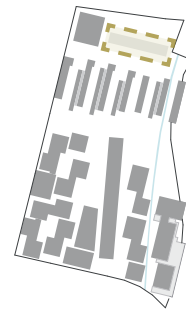
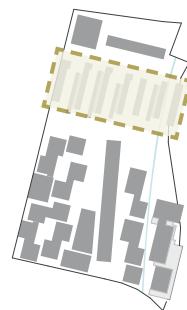
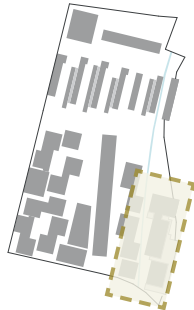
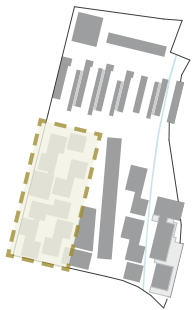




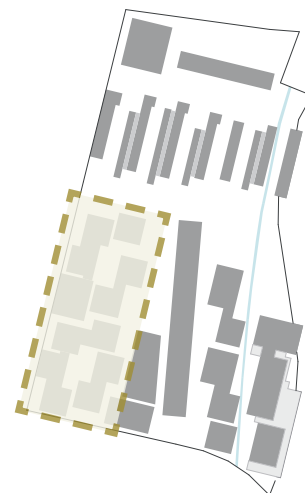
Bewohnerhof mit
selbstbewirtschafteten Beeten

Introvertiertes Wohnen	6.1	s102
Introvertiertes Wohnen am Berg	6.2	s114
Bestandsgebäude	6.3	s124
Zeilenbebauung	6.4	s132
Wohnheim	6.5	s144
Schnitte	6.6	s152

06 WOHNBAU ENTWURF



6.1 INTROVERTIERTES WOHNEN



Die den Bewohnerhöfen zugeordneten Geschößwohnbauten sind von hinten über Erschließungszonen zugänglich. Diese sind offen gestaltet und mit Tageslicht durchflutet. Das Tageslicht wird im Dachbereich durch eine Überkopfverglasung hereingelassen und über Aussparungen in der Geschossdecke - Lichtbrunnen - bis in Erdgeschoß geleitet. Die Erschließungswege werden zusätzlich durch Öffnungen und Einblicke in die Wohneinheiten belebt.

Die Wohnungen selbst sind in Richtung des Bewohnerhofs orientiert. Sie weisen im hinteren Bereich Sanitärräume und oft auch die Küchenzeile mit Fensteröffnung zur Erschließungszone auf. In den hellen, vorderen Teilen befinden sich die Individual- und Gemeinschaftsräume. Diesen ist ein Balkon oder eine Loggia vorgelagert.

Im Erdgeschoß befinden sich entweder Wohneinheiten, welche von der Öffentlichkeit abgegrenzt sind oder Gemeinschaftsräume, die den Be-

wohnern des ganzen Patches offen stehen.

Die Introvertierten Wohneinheiten verfolgen das Konzept, sich großteils über einen eigenen Innenhof zu belichten. Die Wohneinheit erstreckt sich im Regelfall maisonnetteartig über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (2.OG). In den unteren Geschossen, die schlechter belichtet sind als das Dachgeschoß, befinden sich die Individualräume der Bewohner und die dazugehörigen Nasszellen, sowie die Stauräume.

Allerdings werden die Zimmer nicht ausschließlich zum Innenhof hin orientiert. Es gibt auch klug gesetzte Fensteröffnungen auf die angrenzenden Wege und Plätze, um den Kontakt zur Umwelt zu verstärken. Bei diesen wird stets versucht sie vom Nachbarn uneinsichtig auszuführen. Im Bereich des Erdgeschoßes werden die Individualräume mit einem schmalen Lichtschlitz und einem orthogonal darauf liegenden Fensterband (Oberlichte) versehen. Im lichtdurchfluteten zweiten Obergeschoß sind die Gemeinschaftsräume - Küche, Essplatz, Wohnbereich - situiert. Das oberste Geschoß ist immer etwas kleiner als das darunterliegende, damit den Gemeinschaftsflächen noch eine ‚Sonnenterrasse‘ vorgelagert werden kann. Im zweiten Obergeschoß wird zusätzlich noch versucht immer eine Aussicht auf die umliegenden Berge zu ermöglichen. Bei diesen großen Maisonet-

tewohnungen besteht auch die Möglichkeit den erdgeschoßigen Raum, welcher dem Erschließungsweg bzw. dem Vorplatz zugeordnet ist, als Geschäfts- oder Arbeitsraum auszuführen. So ergibt sich die Möglichkeit seinen Wohnraum mit jenem der Arbeit zu verbinden. Es bringt sowohl Vorteile für den Bewohner selbst, als auch für seine Umgebung und den

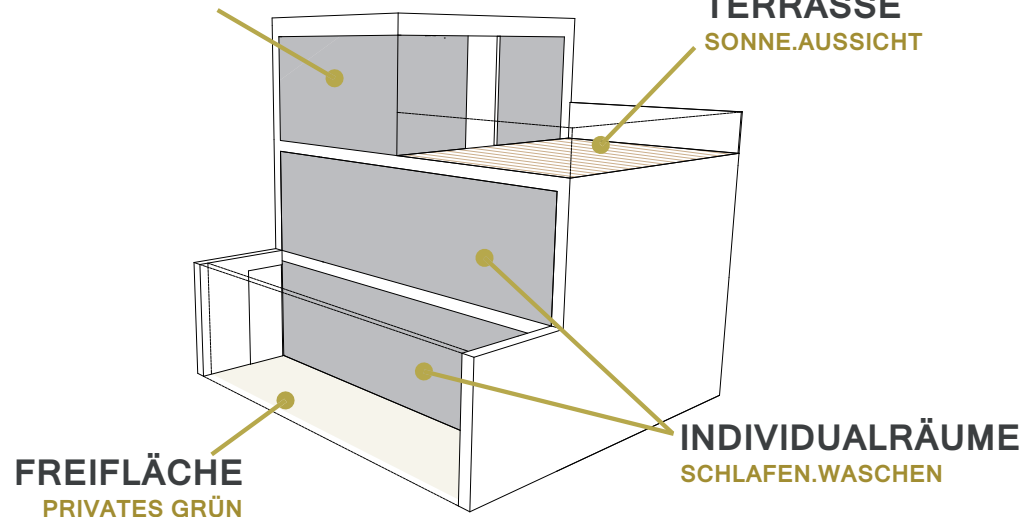
Stadtteil. Der Bewohner spart sich den täglichen Weg in die Arbeit, die doppelte Mietbelastung für Büro und Wohnung kann verringert werden und man kann als Elternteil flexibler Zeit für seine Kinder einsetzen. So können sich Kinder am Nachmittag in den Wohnräumen aufhalten und man selbst im darunterliegenden Büro.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

SONNE.WOHNEN.ESSEN.KOCHEN

TERRASSE

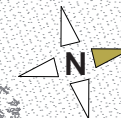
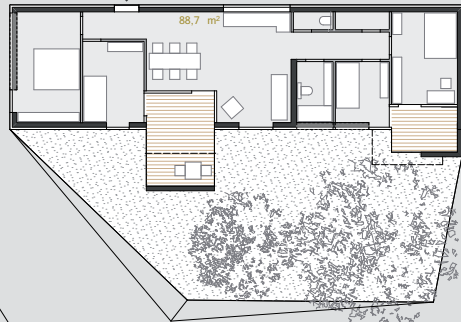
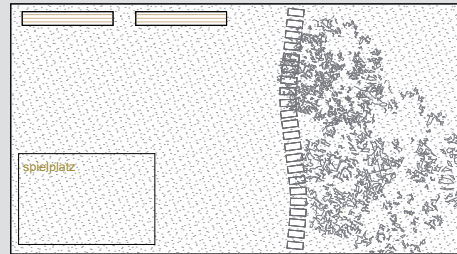
SONNE.AUSSICHT











EG

m. 1 | 333



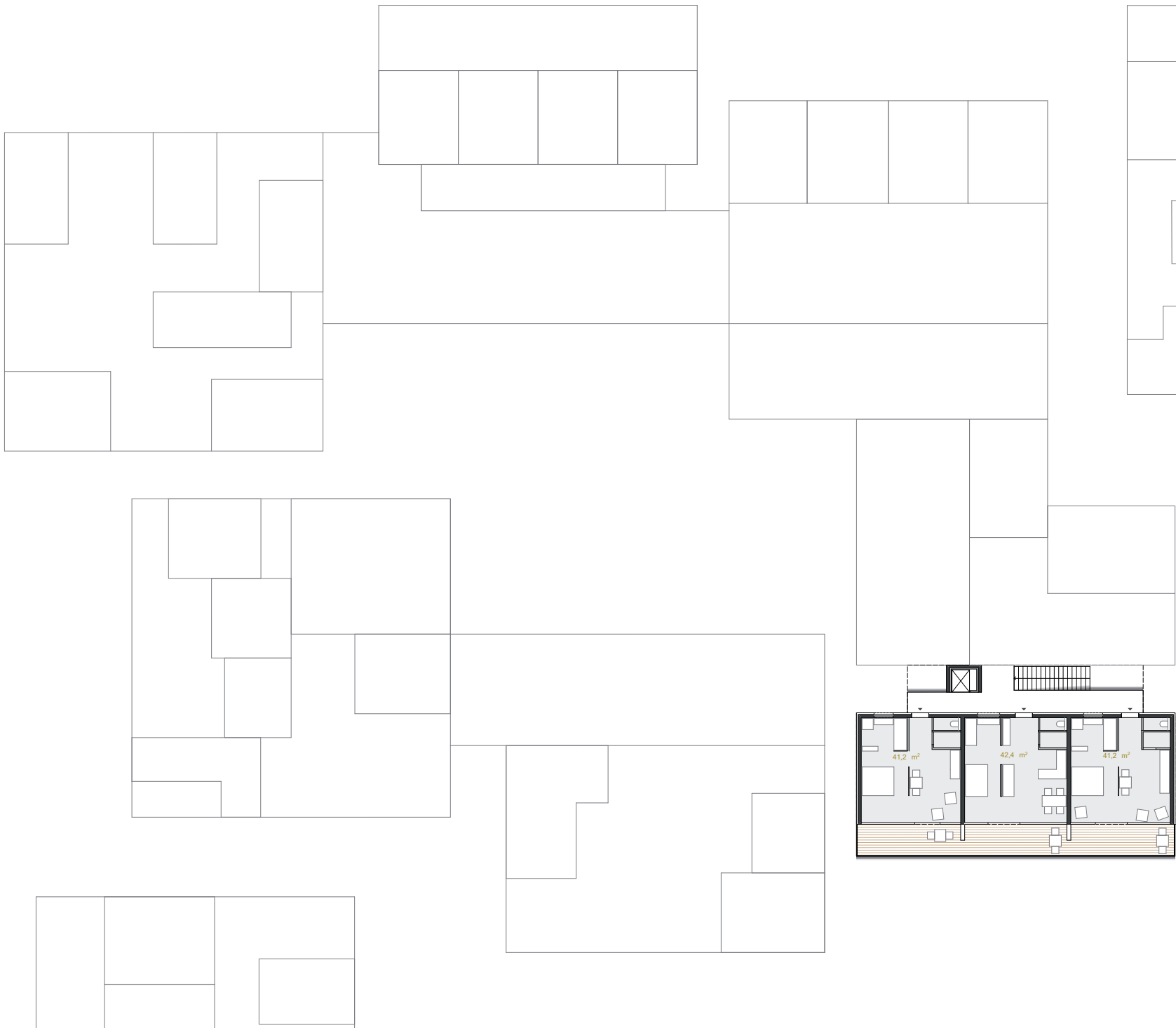


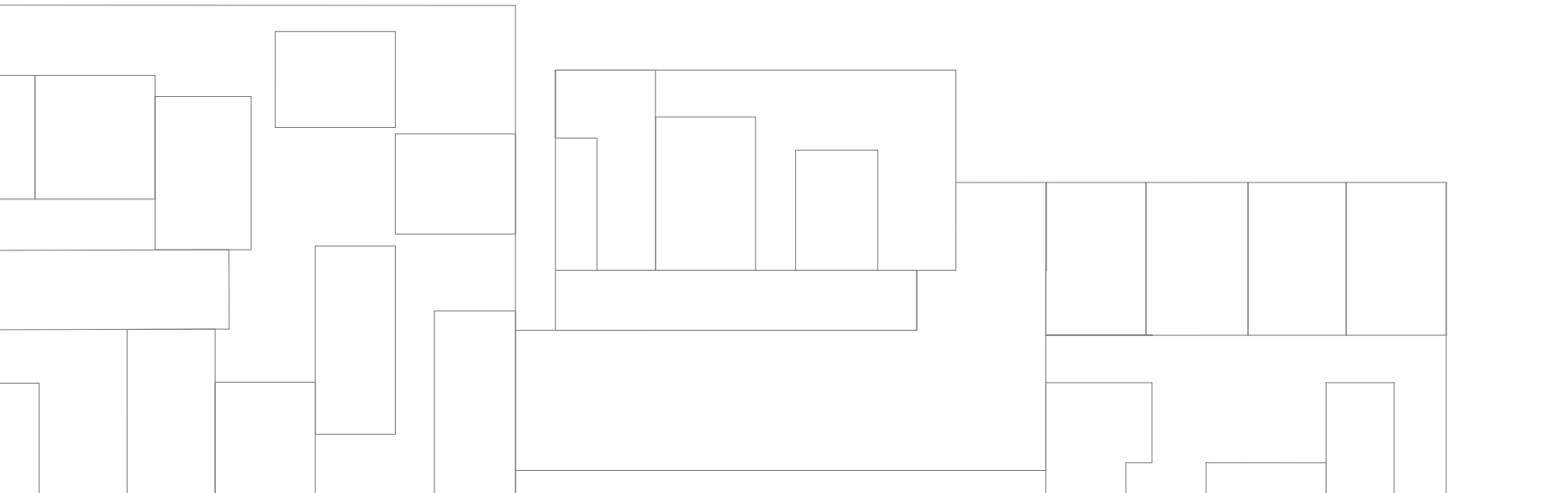
1.0G
m. 1 | 333



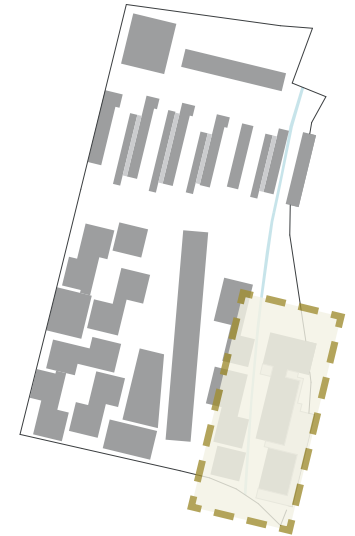


2.0G
m. 1 | 333





3.0G
m. 1 | 333



INTROVERTIERTES WOHNEN AM BERG 6.2

Dieses Teilgebiet liegt am süd-östlichen Eck des Areals, mit einer Hälfte direkt am Fuße des Rainbergs, mit der anderen Hälfte schon am Rainberg.

Aufgrund der speziellen Lage direkt am bzw. auf dem Rainberg wird das Grundniveau der Wohneinheiten um 3,5m erhöht. So werden weiterhin eine gute Belichtungssituation und der Ausblick gewährleistet.

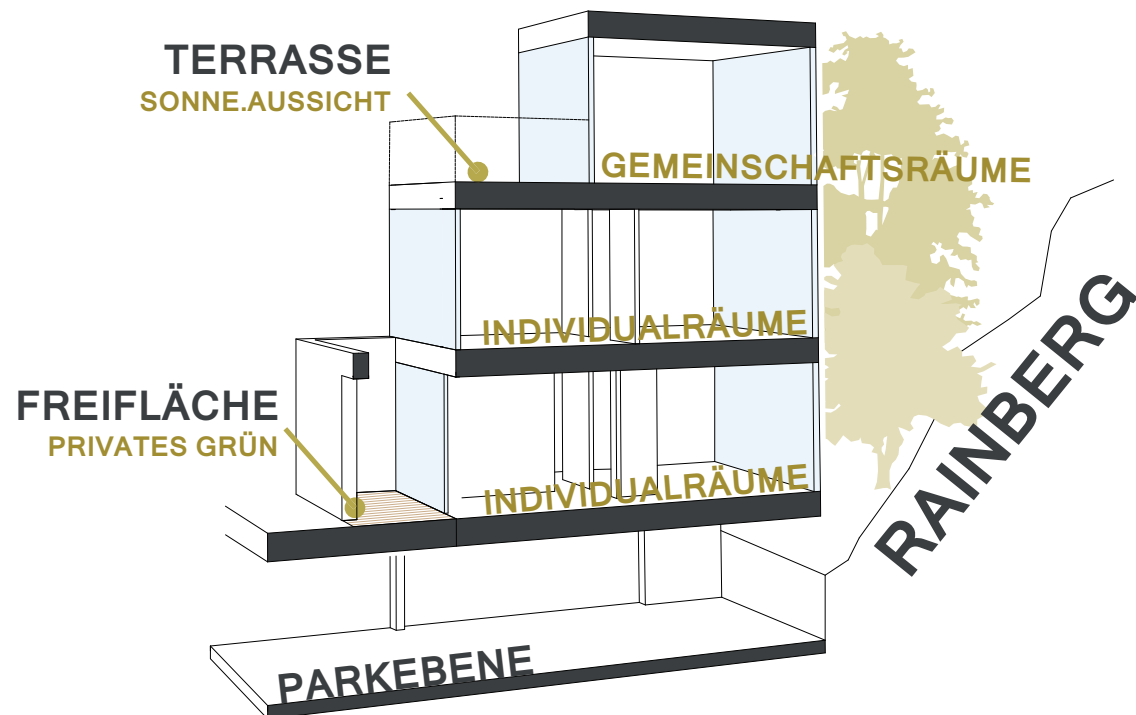
Die unter dem ‚Wohndeck‘ liegende Fläche wird als tagelichtdurchflutete und offene Parkfläche benutzt, die durch einige offene Aufgänge mit dem Wohngebiet darüber verbunden ist. Die Barrierefreiheit wird durch die Lifte der Geschosswohnbauten, die sich bis ins Erdgeschoß fortsetzen, gesichert. Gleich wie bei dem vorherigen Gebiet gibt es eine gemeinsame Freifläche direkt am Berg, sowie einen gemeinschaftlich organisierten Lern- und Arbeitsraum.

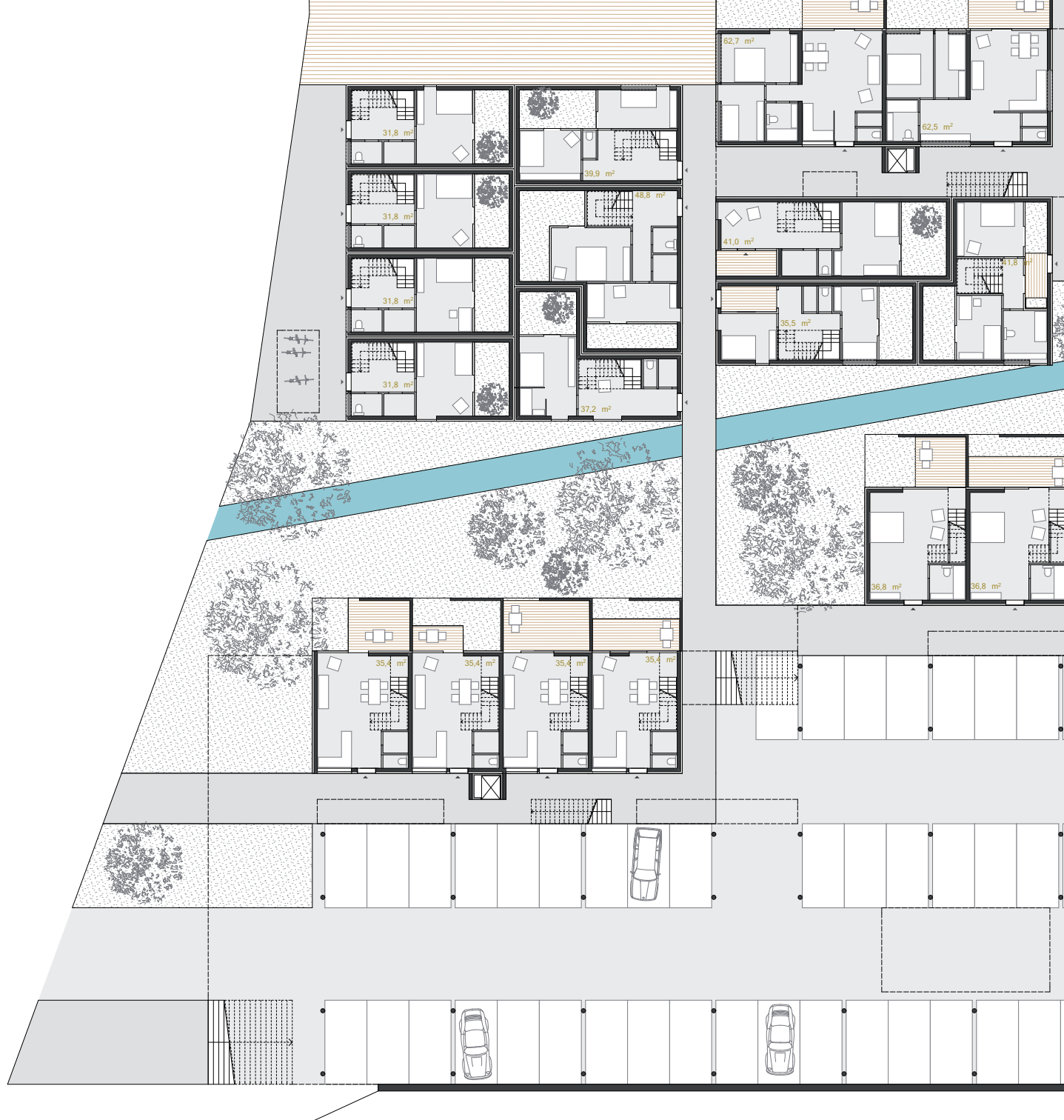
Die Geschosswohnbauten im vorderen Bereich, also nicht direkt am Berg sondern Richtung Bach, setzen sich aber

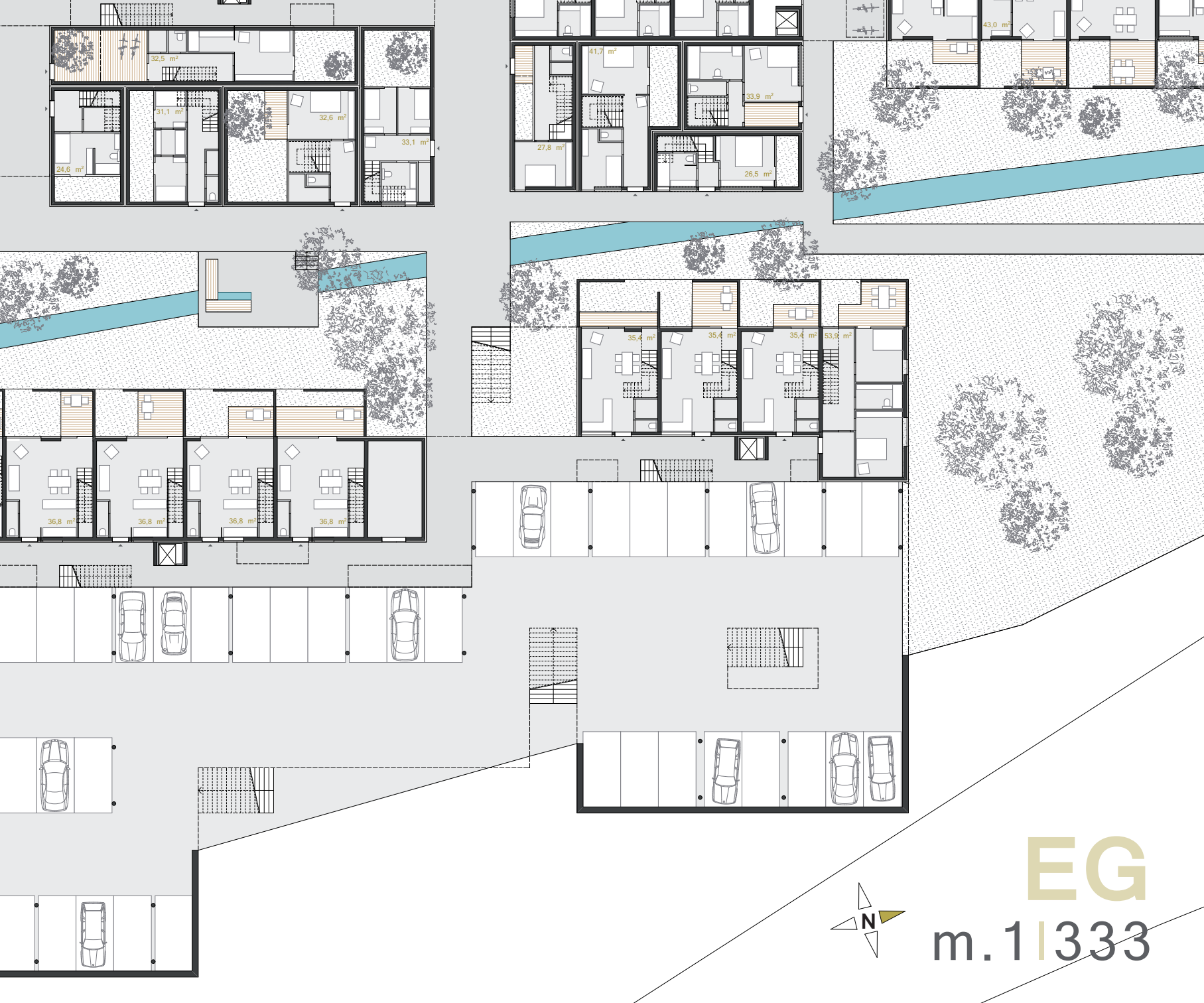
bis ins Erdgeschoß fort. Die Wohnungen orientieren sich Richtung Südwesten zum Bach, zur Parkfläche hin sind sie nur mit einer extra Tür verbunden, um so ein Parken direkt vor der Haustüre zu ermöglichen. Die introvertierten Wohneinheiten hinter den Geschosswohnbauten werden gleich wie die ebenerdigen organisiert - Individualräume im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß,

die Gemeinschaftsräume im zweiten Ober- bzw. Dachgeschoß.

Dennoch haben die Wohneinheiten neben ihrer erhöhten Lage einen weiteren Vorteil: die außenliegenden Einheiten sind entweder Richtung Grünkeil oder Rainberg orientiert. So lassen die Fenster der Wohneinheiten einen Blick direkt ins Grün der Natur zu.







32.5 m²
31.1 m²
32.6 m²
33.1 m²
24.6 m²

41.7 m²
33.9 m²
27.8 m²
26.5 m²

43.0 m²

36.8 m²
36.8 m²
36.8 m²
36.8 m²

35.4 m²
35.4 m²
35.4 m²
53.6 m²

36.8 m²
36.8 m²

36.8 m²
36.8 m²

36.8 m²

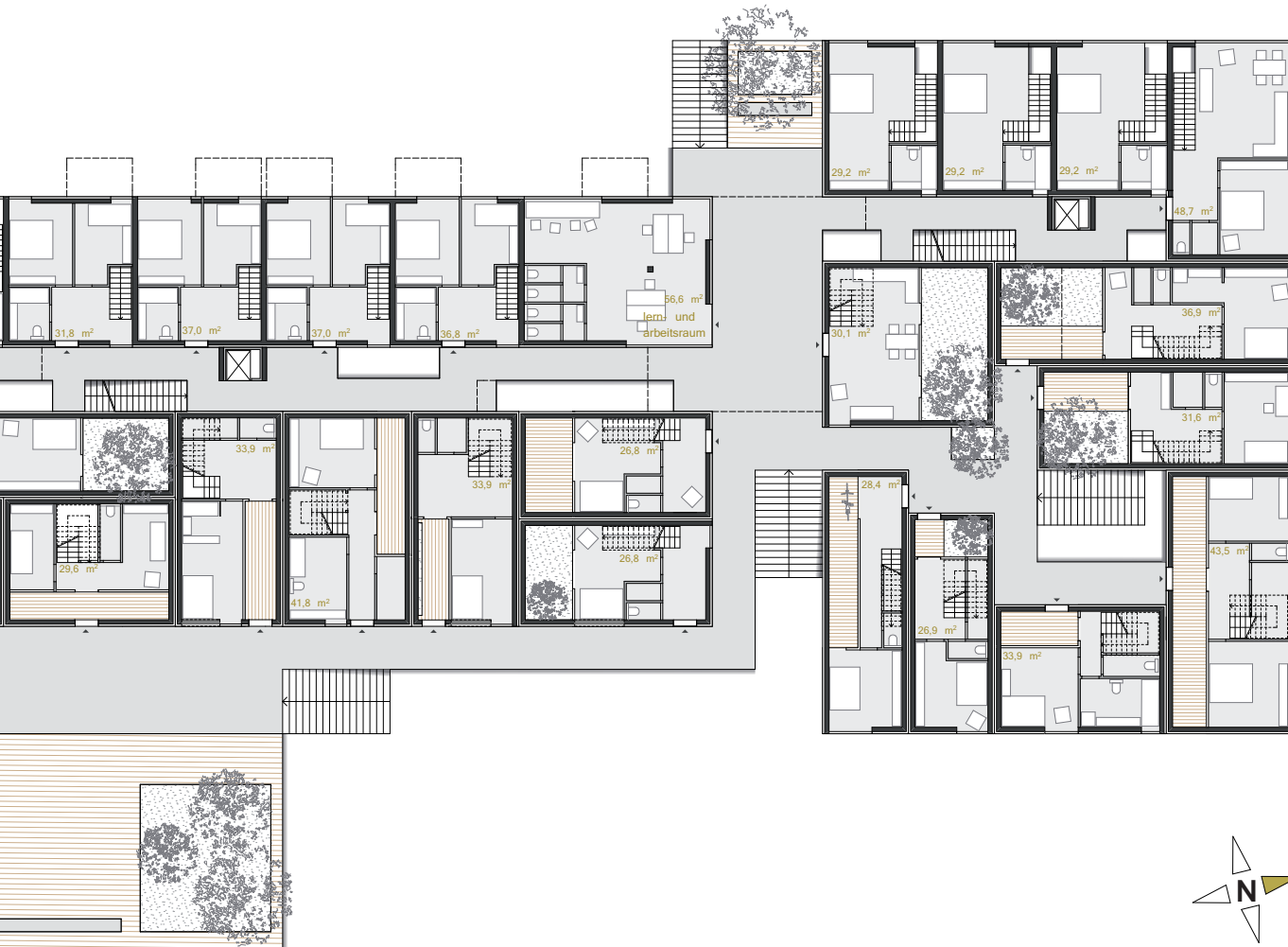
36.8 m²
36.8 m²

36.8 m²



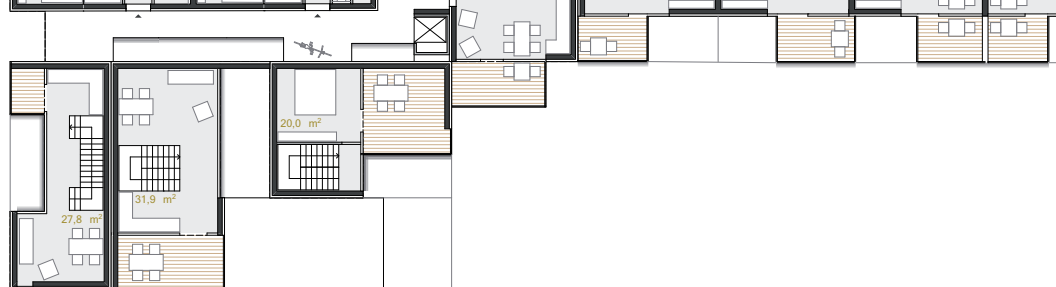
EG
m.1 | 333



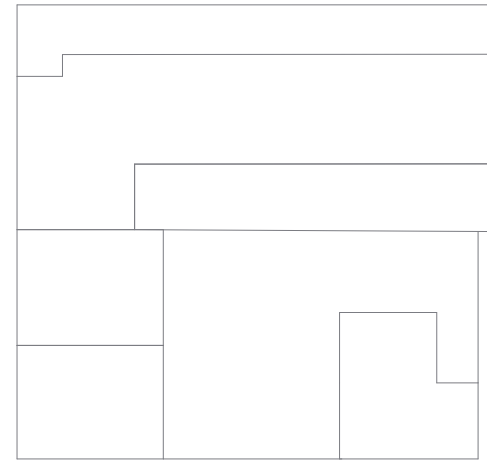
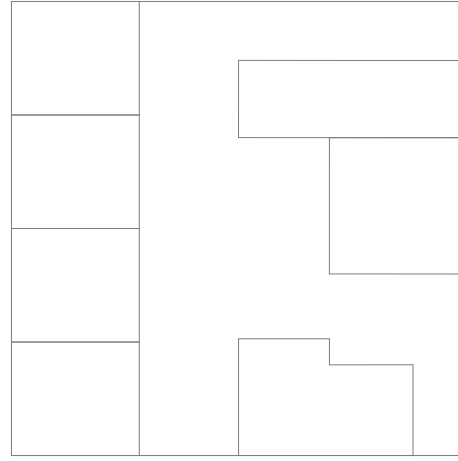


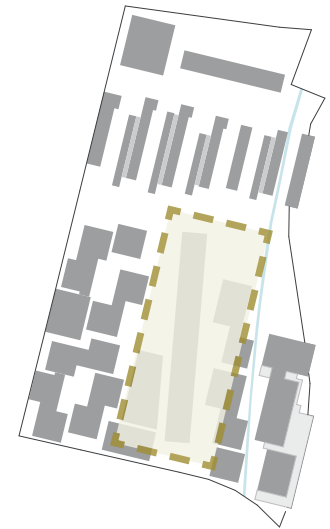
1.OG
m.1|333





2.0G
m. 1 | 333





BESTANDS- GEBÄUDE 6.3

Das ehemalige Stallgebäude von 1893 ist das einzige Gebäude am Areal, welches vom Bestand der Riedenburgkaserne stehen bleibt.

Es soll mit seiner Geschichte, mit seinem Alter und seinem Aussehen ein identitätsgebendes Element für den kompletten Stadtteil und Erinnerung an die ehemalige Militärkaserne sein. Um es zusätzlich zu betonen und in den Mittelpunkt zu rücken, werden dort öffentliche Flächen für die Bewohner angesiedelt und keine privaten Geschäfte und Wohnungen - um es wirklich für alle zugänglich zu machen.

Im nördlichen Bereich wird ein Kindergarten angesiedelt, welcher heute noch direkt an der Neutorstraße liegt. Der neue Kindergarten bietet Platz für drei Spielgruppen, einen Multifunktionssaal sowie einen Speisesaal samt kleiner Küche.

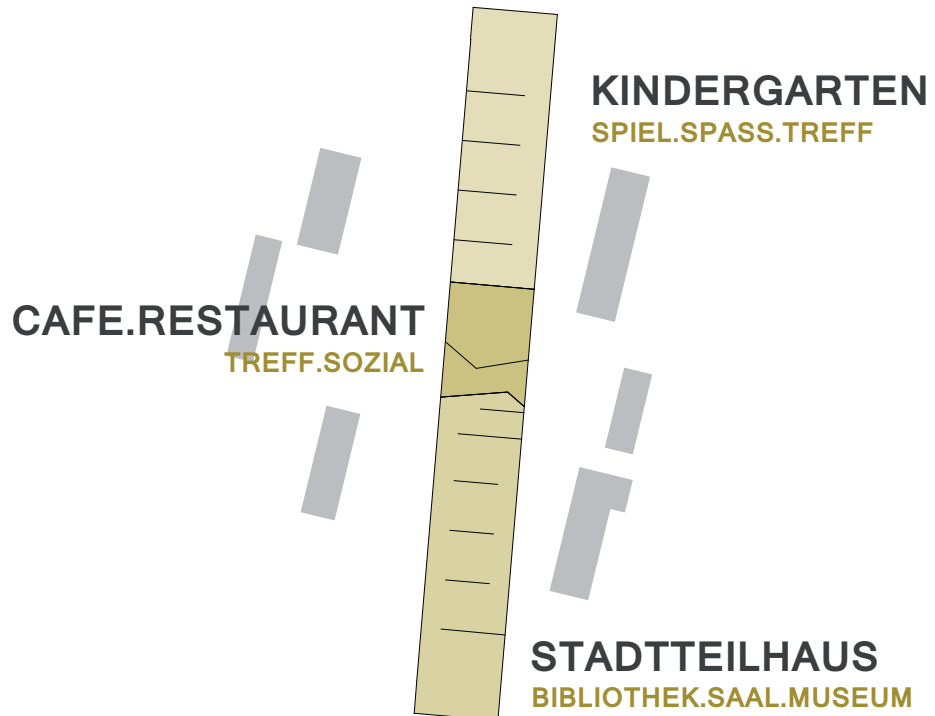
Im südlichen Teil befinden sich eine Stadtteilbibliothek sowie ein Stadtteilsaal, der für diverse Veranstaltungen, Ausstellungen und natürlich Feste von Bewohnern belegt werden

kann. Es soll auch versucht werden das aktuell dort situierte Heeresgeschichtliche Museum weiter zu führen, vielleicht eher als temporäre Ausstellung als als dauerhafte.

In der Mitte des Gebäudes wird ein öffentlicher Durchgang geplant, damit die Länge des Baus nicht zur Barriere für die Bewohner, die man umgehen muss, wird. Der Durchgang wird vom Stadtteilplatz, der sich durchs Gebäude zieht,

verstärkt. Zusätzlich wird im Bereich des Durchgangs ein Cafe / Restaurant / Bar angesiedelt, um Besucher und Bewohner zum Verweilen einzuladen.

Der ganze Bau und seine Nutzung soll das soziale Gefüge des neu entstehenden Stadtteils und die Beziehungen der Bewohner untereinander, sowie zu der Umgebung fördern.









veranstaltungssaal
kunst und kultur

stadtebibliothek

189.4 m²
lern- und
arbeitsraum

6 m²

33.9 m²

6 m²

38.0 m²

6 m²

44.6 m²

26.0 m²

44.6 m²

33.9 m²

44.6 m²

56.0 m²

38.0 m²

26.8 m²

40.7 m²

44.1 m²

17.6 m²

9.7 m²

43.0 m²

32.4 m²

32.4 m²

32.4 m²

29.1 m²

40.6 m²

51.9 m²

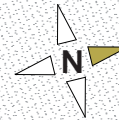
41.5 m²

12.3 m²

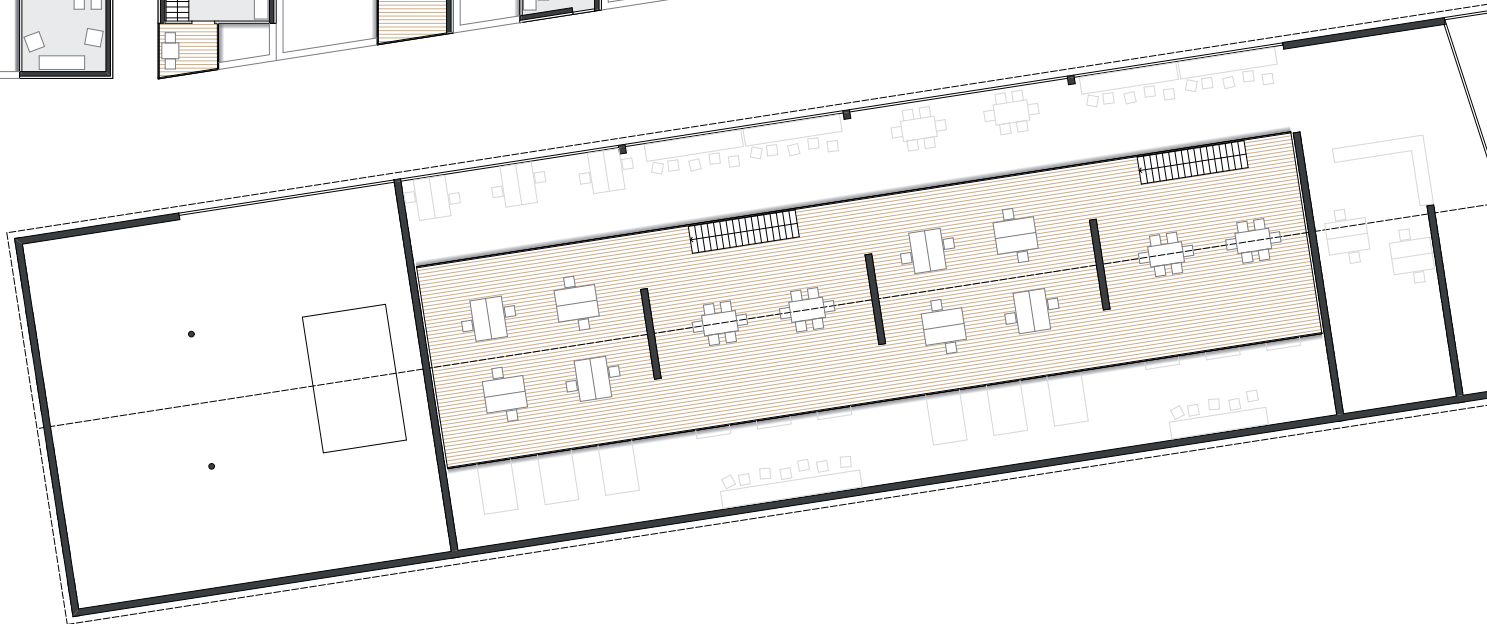
17.5 m²

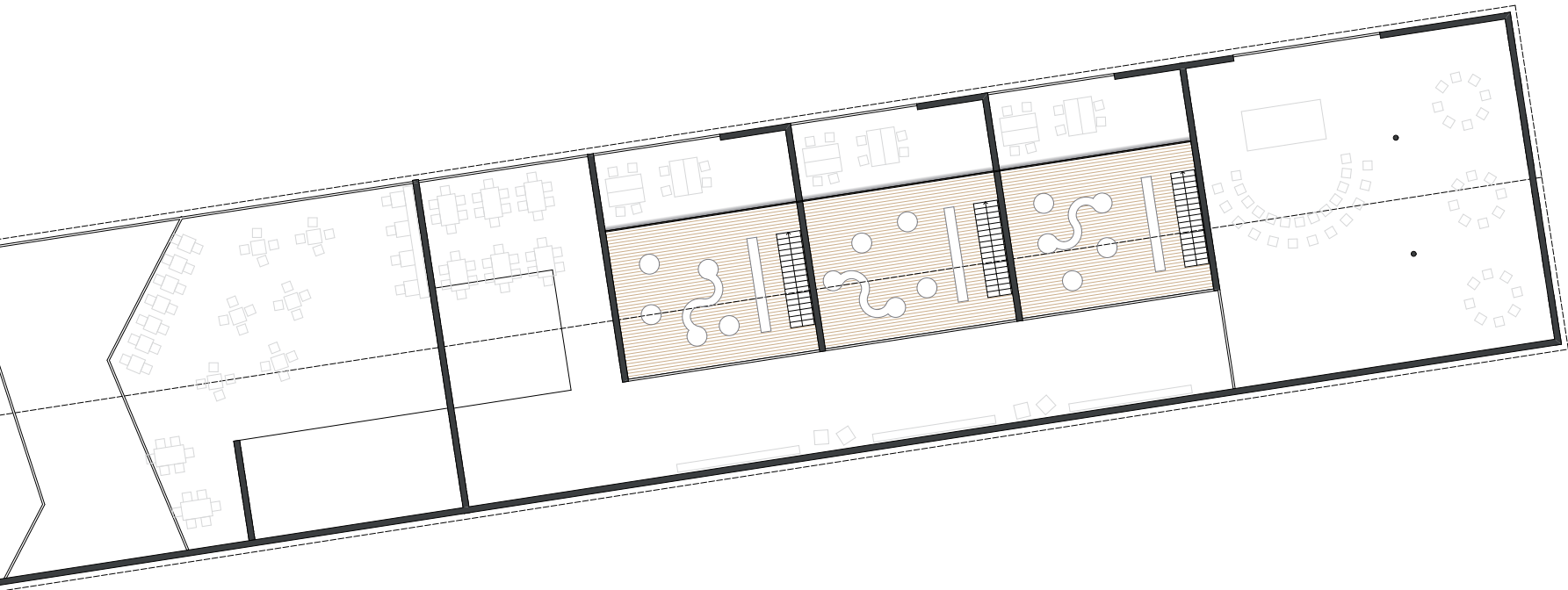
29.3 m²

189.4 m²
lern- und
arbeitsraum



EG
m. 1 | 333





1.0G
m. 1 | 333

ZEILENBEBAUUNG

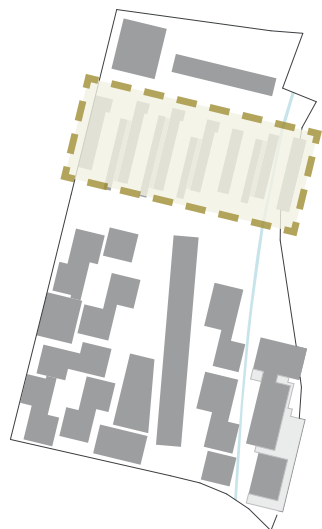
6.4 WOHNEN

Die Zone der Zeilen Bebauung sieht in Nord-Süd Richtung langgestreckte Baukörper vor. Sie besteht aus einer zweiteiligen ‚Regelzeile‘ sowie Sonderformen an den beiden Enden und entlang des Haupterschließungsweges.

Die ‚Regelzeile‘ besteht aus einer Erschließungszone und zwei Baukörpern. Der östlich liegende Baukörper ist tiefer und ist am Ende Richtung Neutorstraße verbreitert, um die Privatheit der Zwischenzonen zu steigern. Er weist drei Regelgeschoße und ein zurückspringendes Dachgeschoß auf. Der westlich liegende Baukörper ist schmaler und nur dreigeschoßig.

Erschlossen werden die beiden Baukörper durch eine mittig liegende Zone, die ebenfalls natürlich belichtet und offen ist. Belebt wird die mittige Zone durch Öffnungen zu den Wohnungen, zum Beispiel im Küchenbereich.

In Ostrichtung befindet sich ein zwischen 7 und 8 Meter tiefer Baukörper, welcher ausschließlich Wohnungen beherbergt. Vor den Wohnungen liegen im Erdgeschoß Gärten, in den Obergeschoßen Balkone. In Westrichtung hebt sich der schmalere Baukörper (5 Meter tief) einen Meter vom Erdboden ab um die Wohnungen vom Gartenweg erhöhen



zu können. Er enthält ebenfalls Wohneinheiten, wobei das Erdgeschoß mit dem ersten Obergeschoß im offenen Verbund steht. So entstehen durch das Abheben vom Erdboden trotz der verringerten Geschosshöhe Maisonettewohnungen.

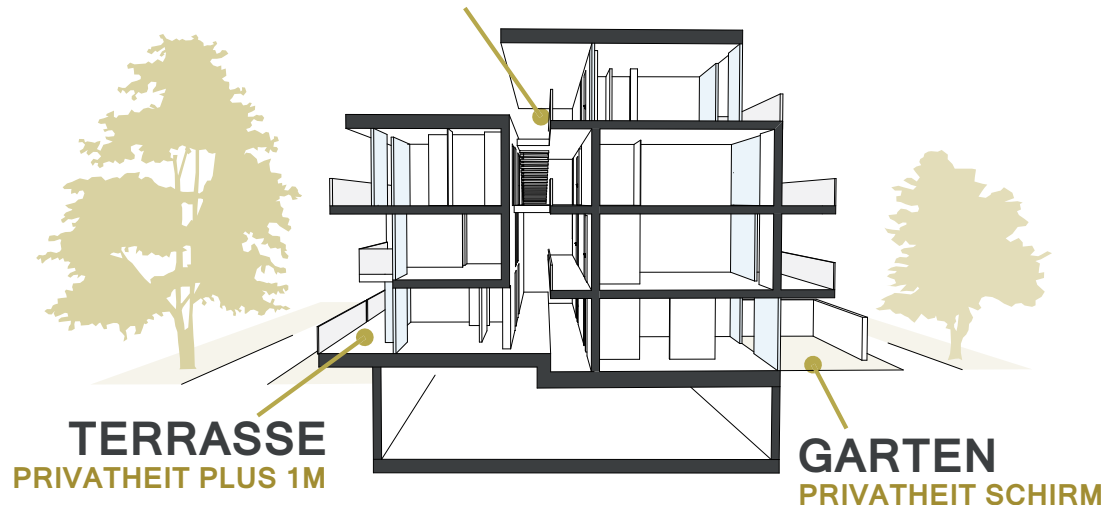
Am Ende direkt an der Moosstraße wird ein einzelner viergeschoßiger Riegel situiert um das Gebiet vom Verkehrslärm zu schützen. Die Wohnungen sind in Ostrichtung zum Rainberg hin orientiert. Ein verglaster Laubengang schirmt die Wohneinheiten von der Straße ab. Das andere Ende der Zeilenbebauung bildet ein Riegel, der bereits am Berg steht und sich über das Areal erhebt.

Er beherbergt durchgesteckte Wohnungen, die von einem am Berg liegenden offenen Bereich betreten werden. Richtung Westen zeigen sie großzügige Balkone. Die Erdgeschoßzonen entlang

der Haupteinfassung werden, wie bereits erwähnt, von Geschäften und Arbeitsräumen bespielt, die zum Teil in Verbund mit den darüber liegenden Wohnungen stehen.

ERSCHLIESSUNGSZONE

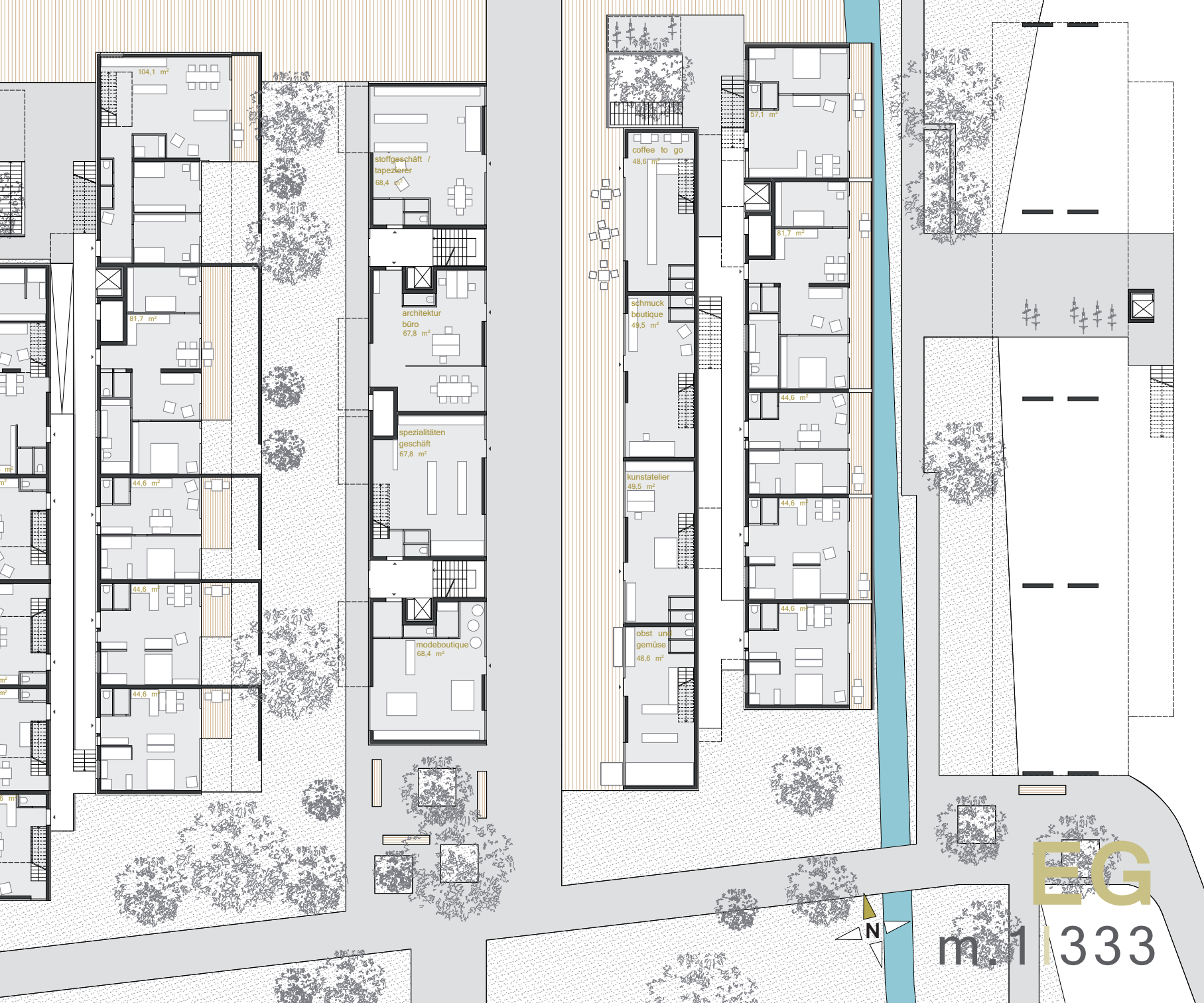
OFFEN.TAGESLICHT.DURCHBLICKE











104,1 m²

81,7 m²

44,6 m²

44,6 m²

44,6 m²

stoffgeschäft /
tapezierer
68,4 m²

architektur
büro
67,8 m²

spezialitäten
geschäft
67,8 m²

modeboutique
68,4 m²

coffee to go
48,6 m²

schmuck
boutique
49,5 m²

kunstatelier
49,5 m²

obst und
gemüse
48,6 m²

57,1 m²

81,7 m²

44,6 m²

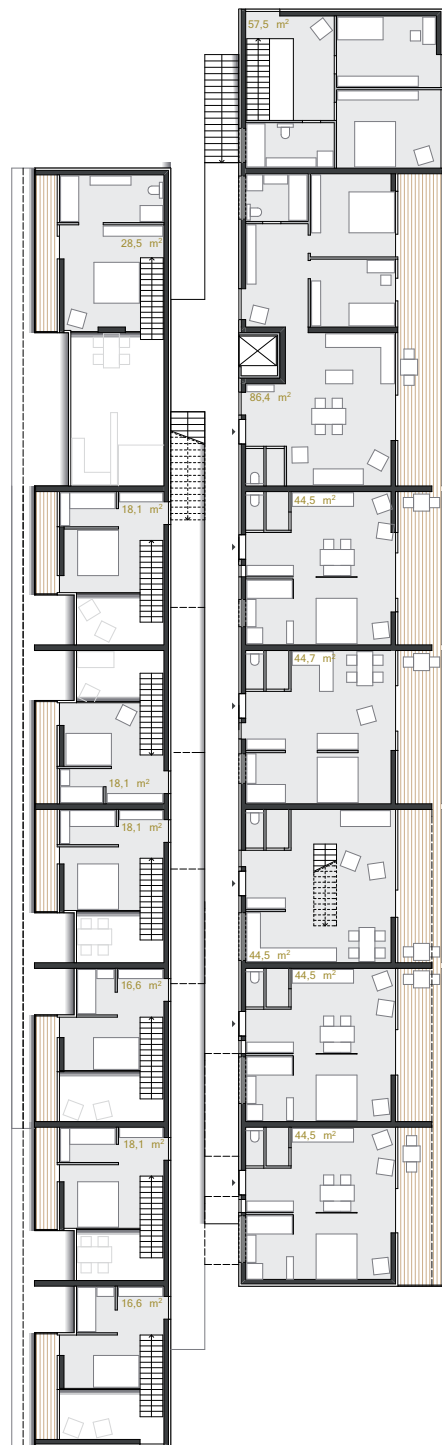
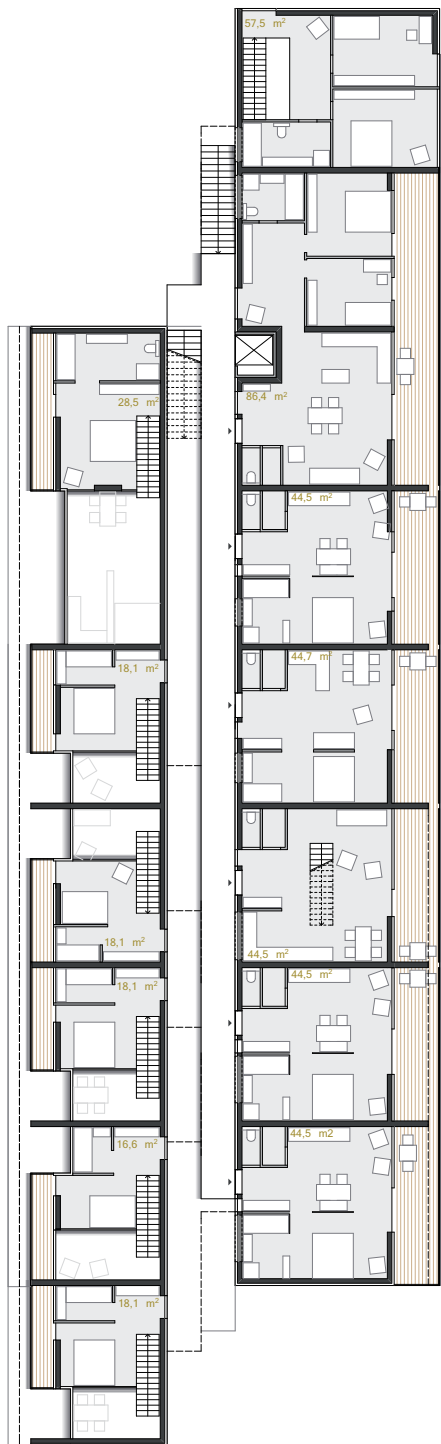
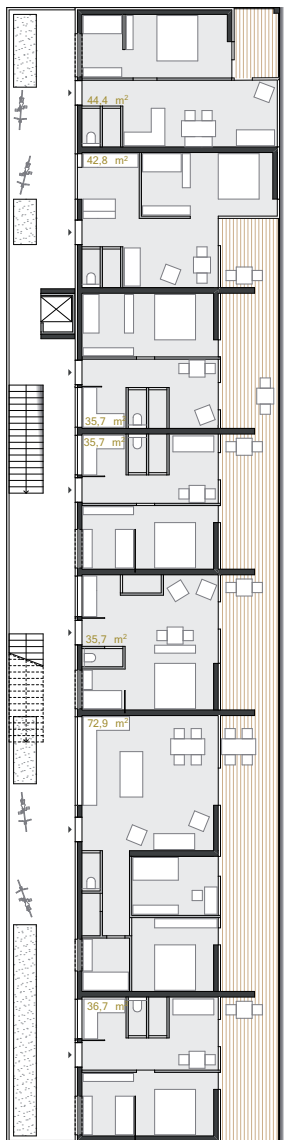
44,6 m²

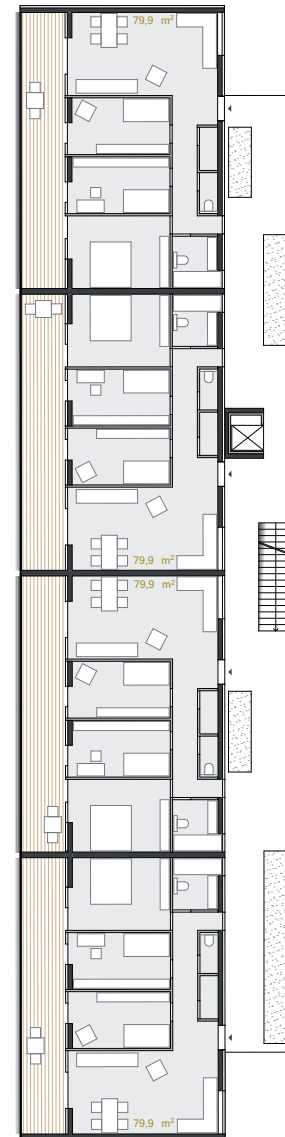
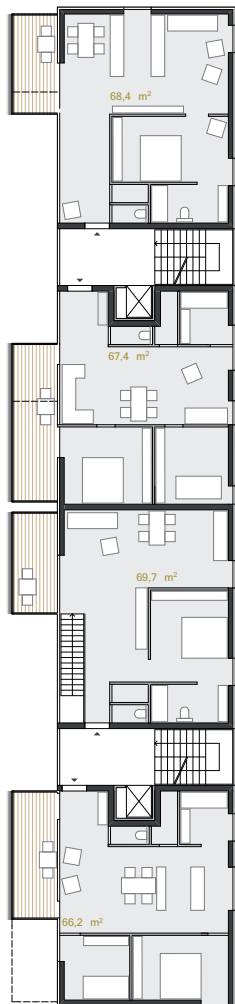
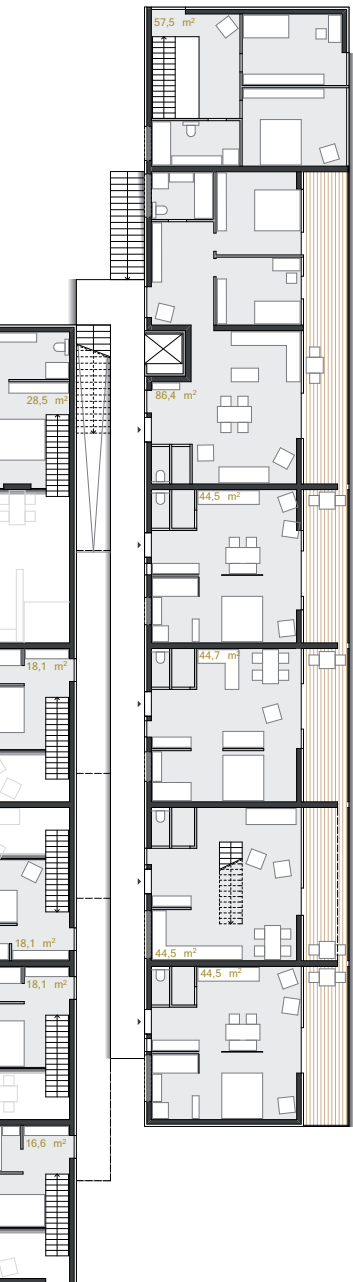
44,6 m²

EG

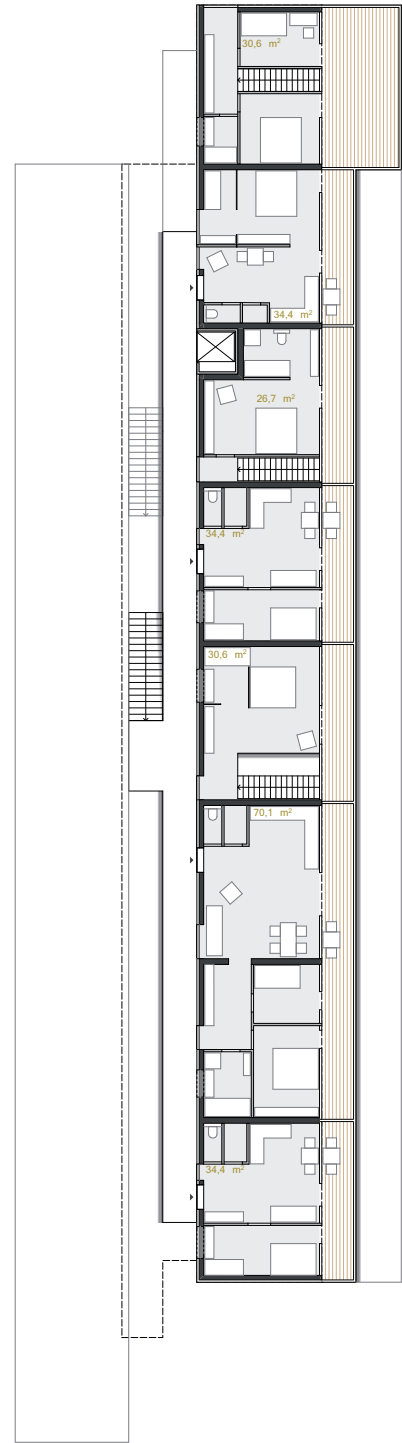
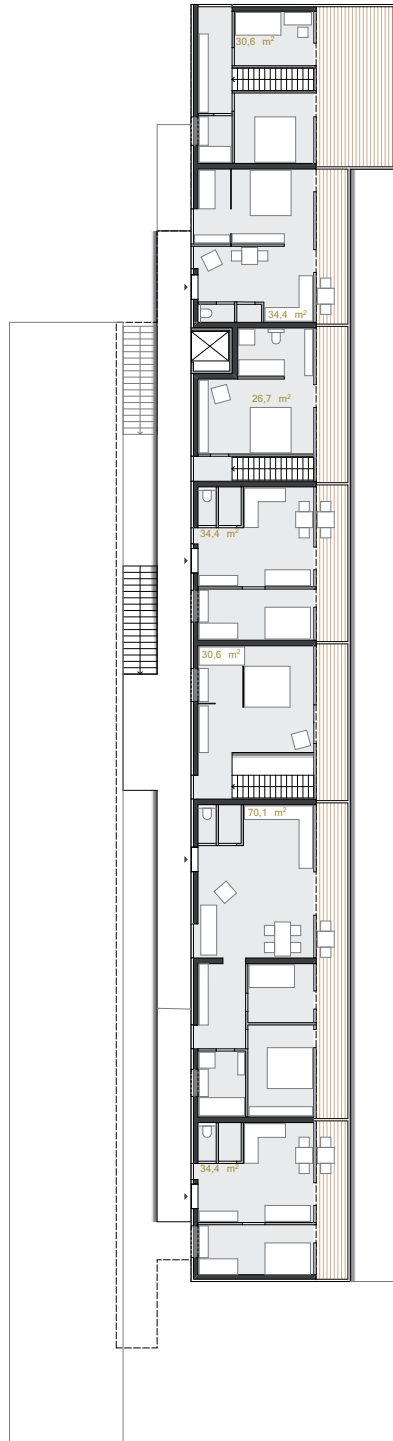
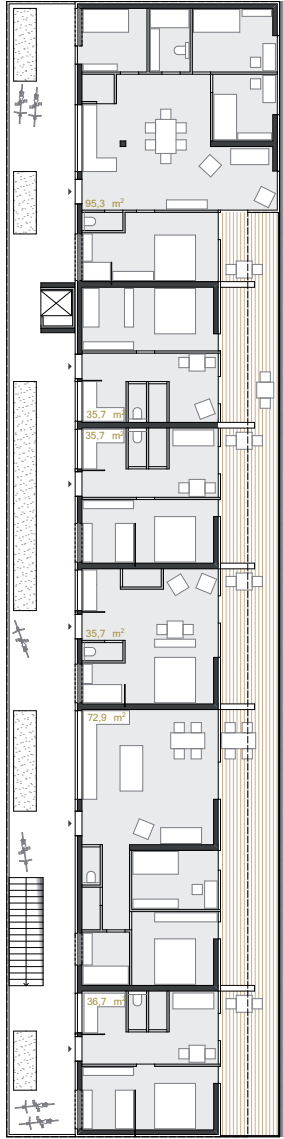
m. 1 | 333

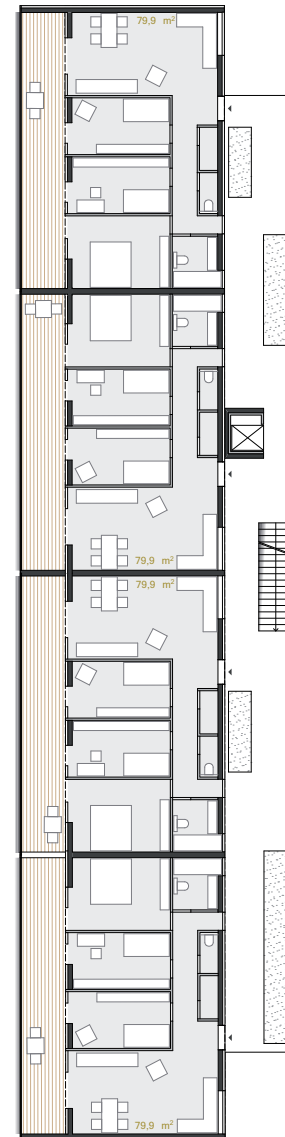
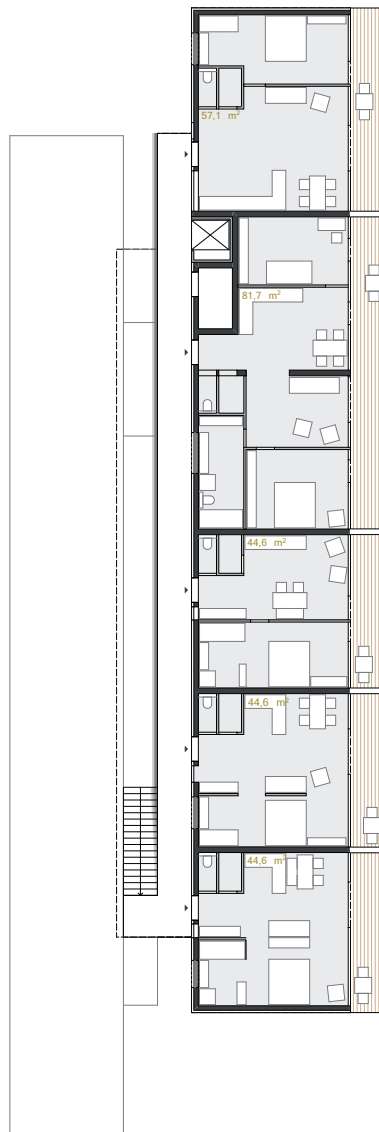
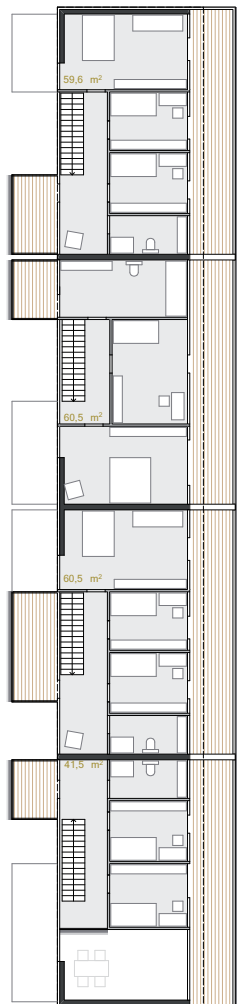
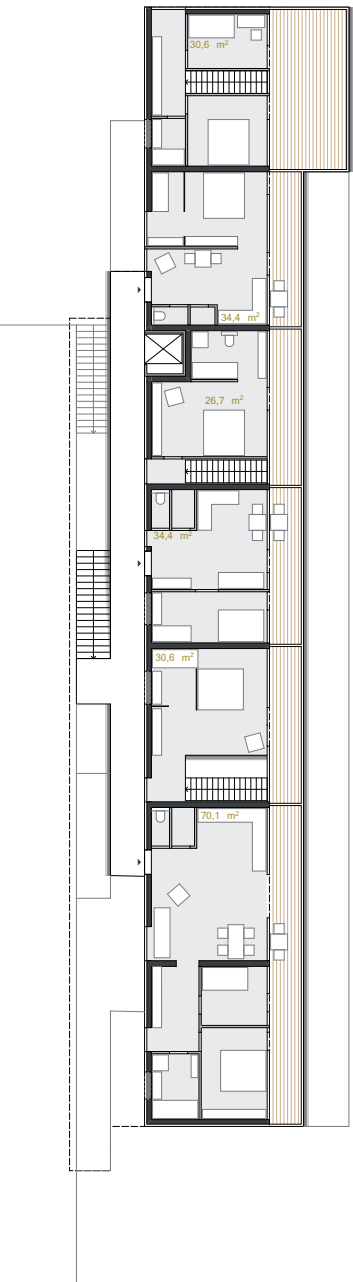




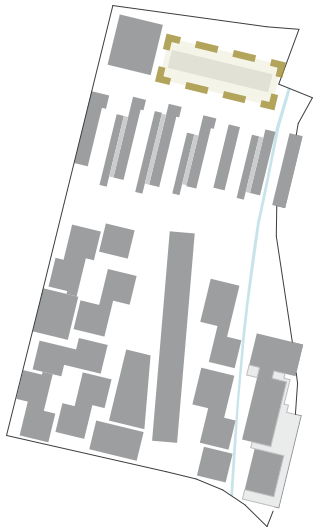


1.0G
m. 1 | 333





3.OG
m. 1 | 333



6.5

WOHNHEIM

WOHNEN AUF ZEIT

Jener Riegel, der als Wohnheim dient, ist parallel zur Neutorstraße orientiert und fungiert als Schallschutz für das Areal. Aus diesem Grund ist in Nordrichtung ein vollverglaster Laubengang nötig. Dieser wird durch Öffnungen zu den Zimmern und in der Decke belebt. Die Zimmereinheiten selbst sind nach Süden orientiert.

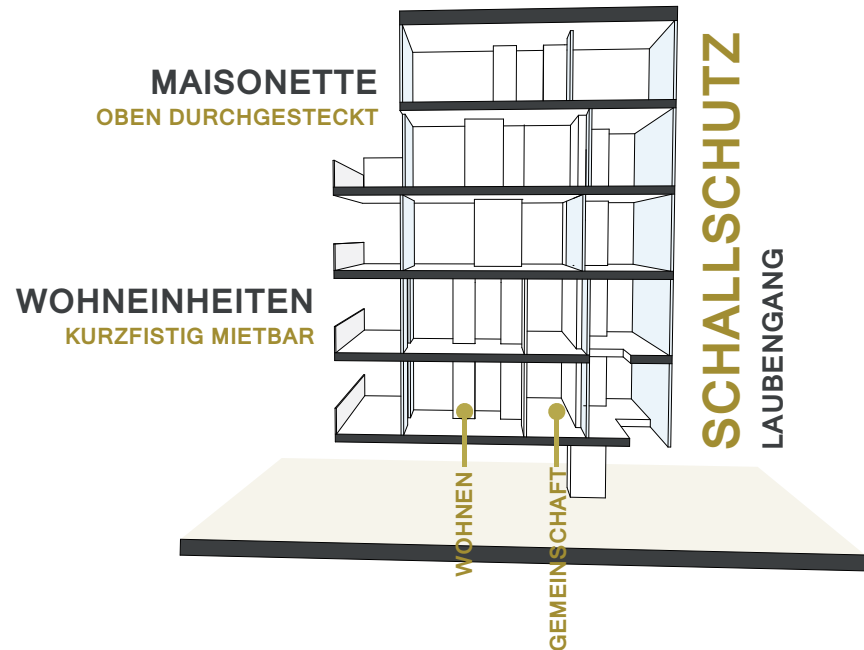
Grundsätzlich wird zwischen zwei Zimmertypen unterschieden: dem Singlezimmer und der Duplexeinheit.

Das Singlezimmer wird, wie der Name schon verrät, nur von einer Person bewohnt. Es besteht lediglich aus einem Wohnraum, einer Koch- und Esszone und aus einer minimierten Sanitärzelle.

Die Duplexeinheit ist ähnlich konzipiert. Jeder Bewohner hat seinen eigenen Wohn- und Schlafbereich, teilt sich aber die Koch- und Esszone mit seinem Zimmernachbarn. Im

vorderen, sehr gut belichteten Bereich befinden sich das Zimmer selbst und der Aufenthaltsbereich. Im hinteren, dem Laubengang zugeordneten Teil ist der Koch- und Essbereich. Unterbrochen werden die Zimmer pro Geschoss von einem Gemeinschaftsraum, der sowohl als Lernraum, als auch sozialer Treff funktionieren kann.

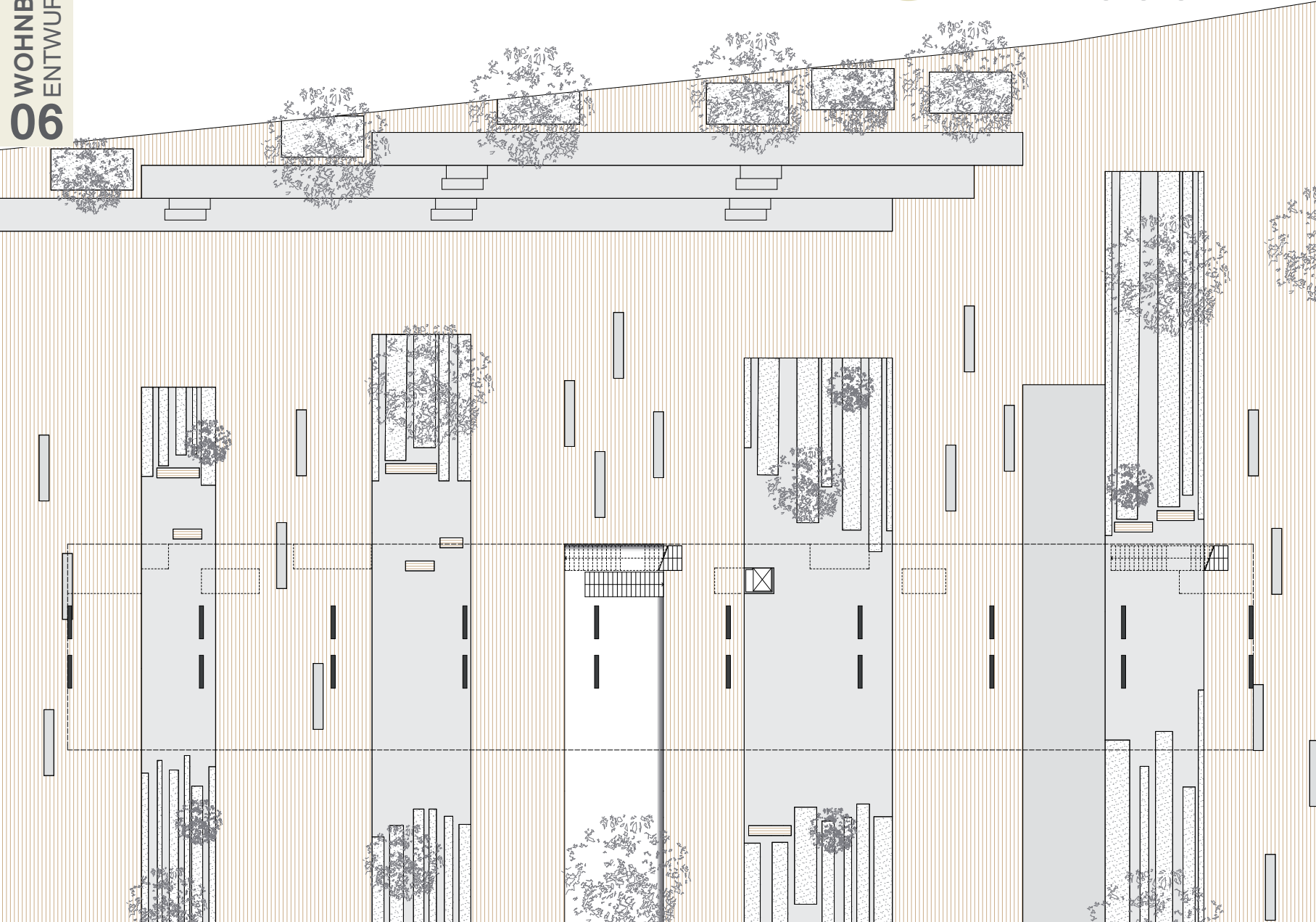
In den beiden Geschossen ganz oben befinden sich Einheiten für ganze Familien, die kurzfristig einen Wohnraum brauchen. Im vierten Obergeschoß befinden sich die Gemeinschaftsräume. Das über eine interne Treppe erreichbare, fünfte Obergeschoß, welches durchgesteckt ist, beherbergt die Individualräume.



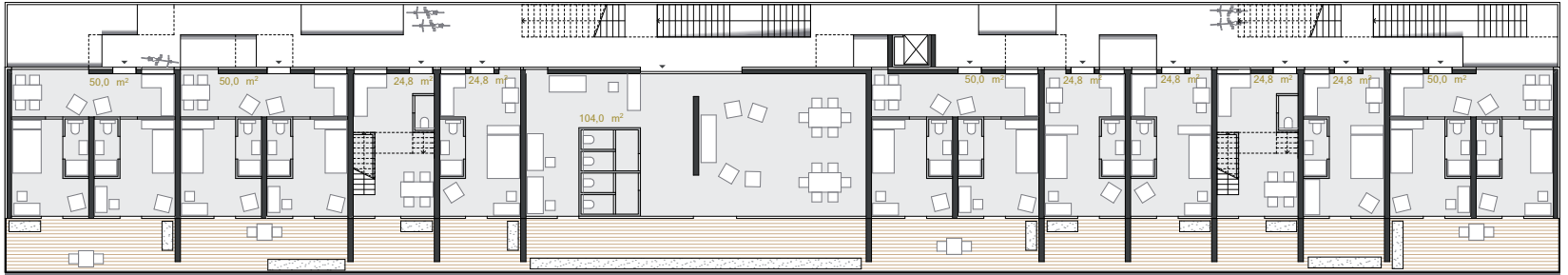




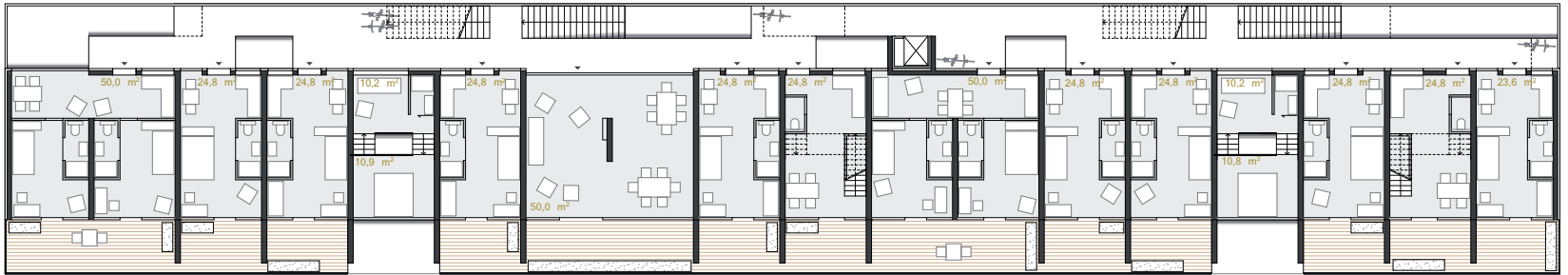
EG m.1|333



1.0G m.1|333



2.0G m.1|333



3.OG m.1 | 333



4.OG m.1 | 333



5.0G m.1|333



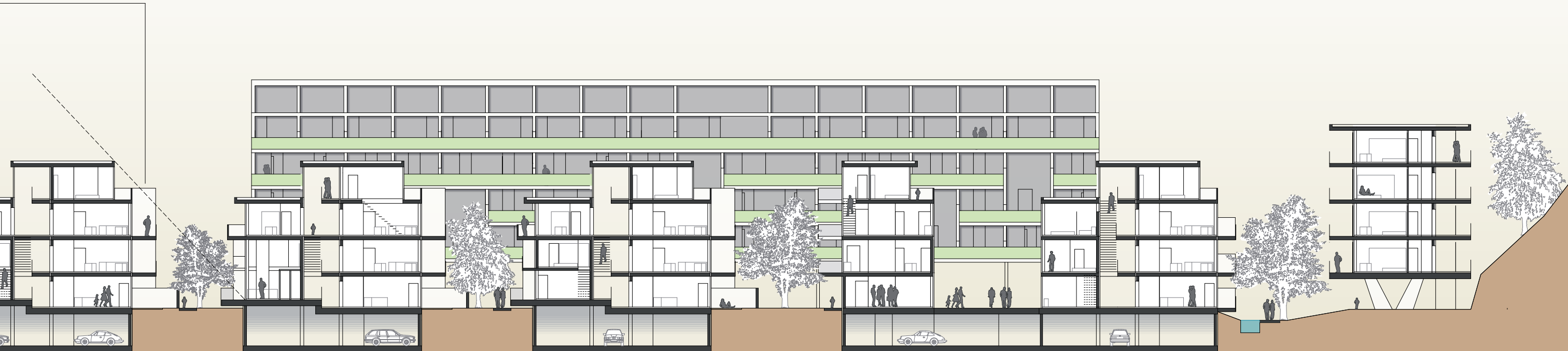
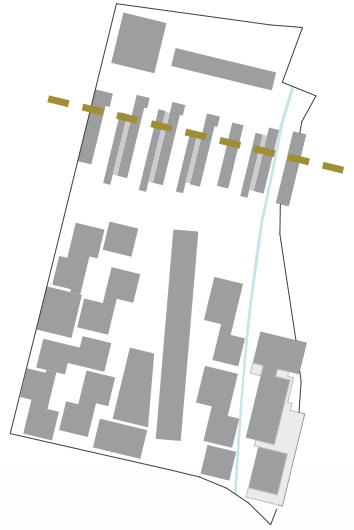
6.6

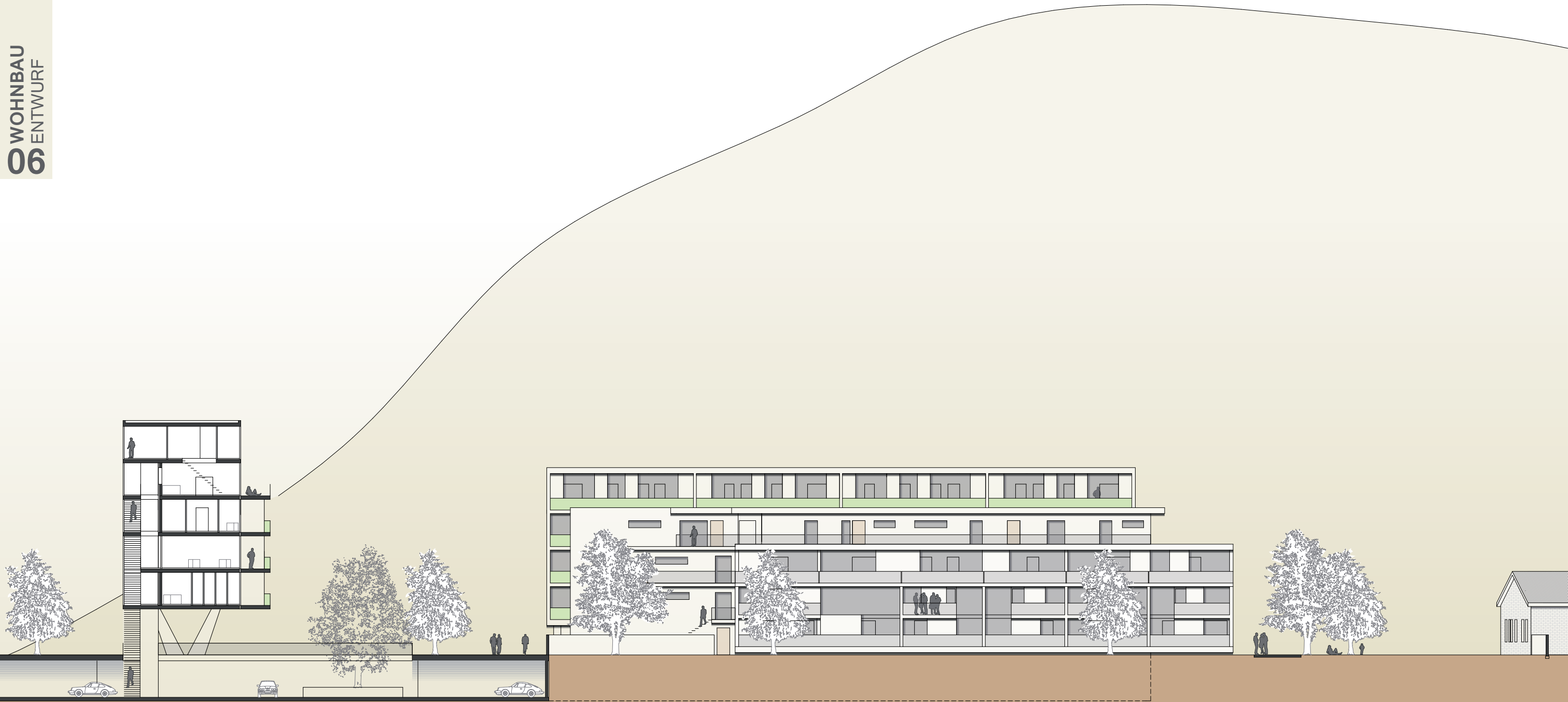
SCHNITTE

DD | EE | FF

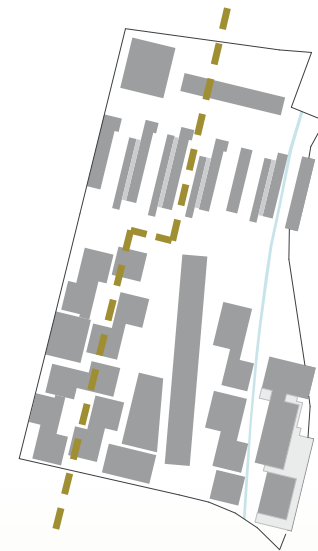


m.1|333 SCHNITT DD



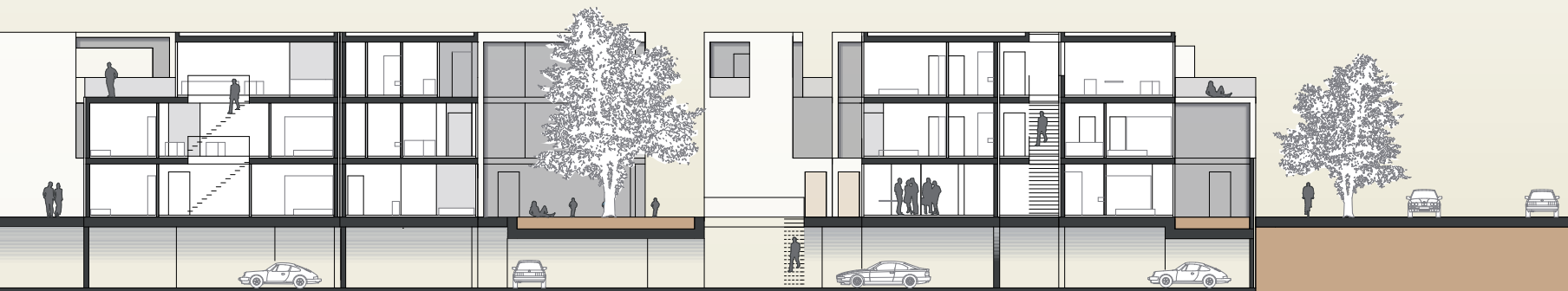
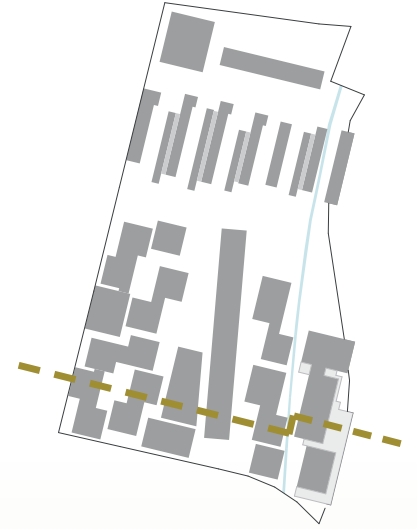


m.1|333 SCHNITT EE





m.1|333 SCHNITT FF



Introvertiertes Wohnen	7.1	s160
Introvertiertes Wohnen mit Homeoffice	7.2	s162
Introvertiertes Wohnen mit Einliegerwohnung	7.3	s164
Diverse Wohneinheiten	7.4	s166

07 WOHN- EINHEITEN

Die introvertierten Wohneinheiten bieten mit ihren vier Zimmern, einem Gemeinschaftsbereich, Küche, Essbereich und Wohnraum genügend Platz für große bzw. wachsende Familien. Sie sind von zwei Eingängen begehbar: direkt vom Gehweg aus, aber auch über den Innenhof.

Die Individualräume für Kinder, Jugendliche und Eltern liegen gemeinsam mit den Sanitäräumen im Erdgeschoß und dem ersten Obergeschoß. Im gut belichteten zweiten Obergeschoß mit Aussicht öffnen sich die Gemeinschaftsräume. Der von allen vier Seiten ge-

schlossene Innenhof mit Rasen, Holz- oder Steinbelag, belichtet die ihm zugeordneten Zimmer im Erd- und ersten Obergeschoß. Jene Zimmer, welche nur durch eine Außenwand vom Gehweg abgetrennt sind, weisen für die Belichtung je einen Fensterschlitz und eine Oberlichte auf.

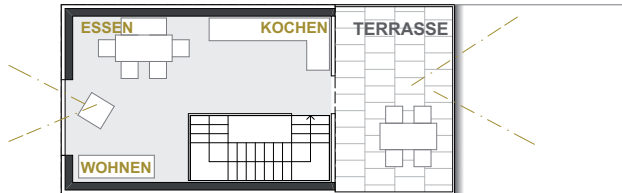
Der Innenhof dient als Freiraum, der den Bewohnern die Natur beobachten und miterleben lässt. Im Dachgeschoß (2.OG) ist dem Gemeinschaftsbereich noch eine Terrasse (Holz- oder Steinbelag) vorge- lagert.

INTROVERTIERTES WOHNEN 7.1

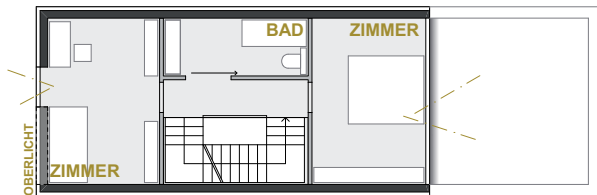
Kinderzimmer	13,3m ²
Kinderzimmer	10,5m ²
Kinderzimmer	13,0m ²
Elternzimmer	13,3m ²
Bad	6,1m ²
Gemeinschaftsraum	30,5m ²
Terrasse	14,7m ²



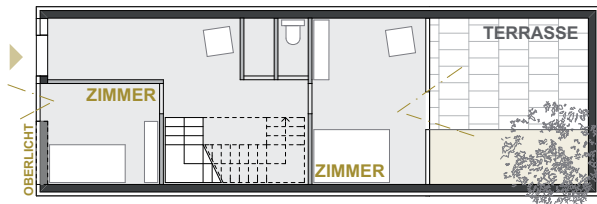
DACHGESCHOSS



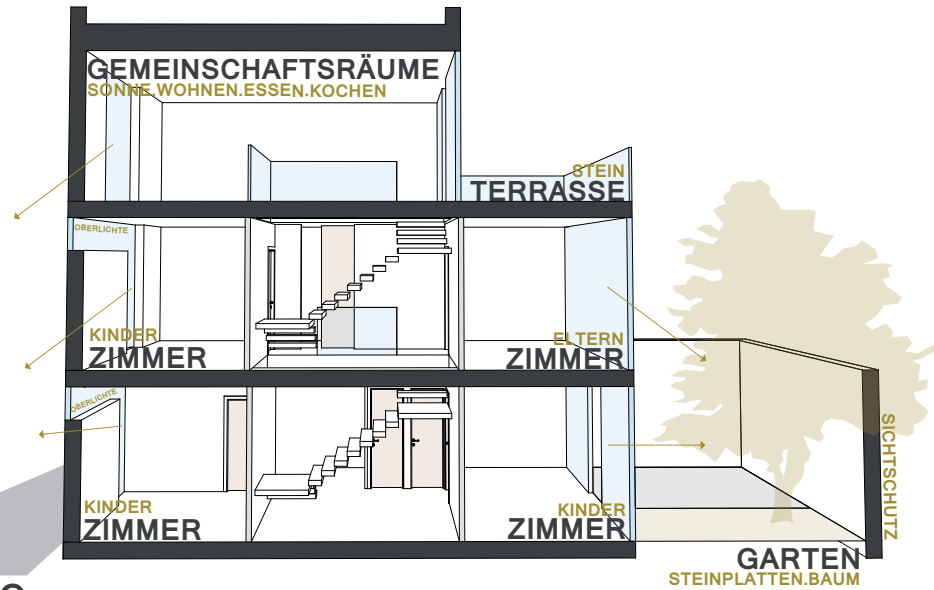
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Grundrisse m.11200



GEHWEG

GARTEN
STEINPLATTEN.BAUM

Wohneinheit

INTROVERTIERTES WOHNEN MIT HOMEOFFICE 7.2

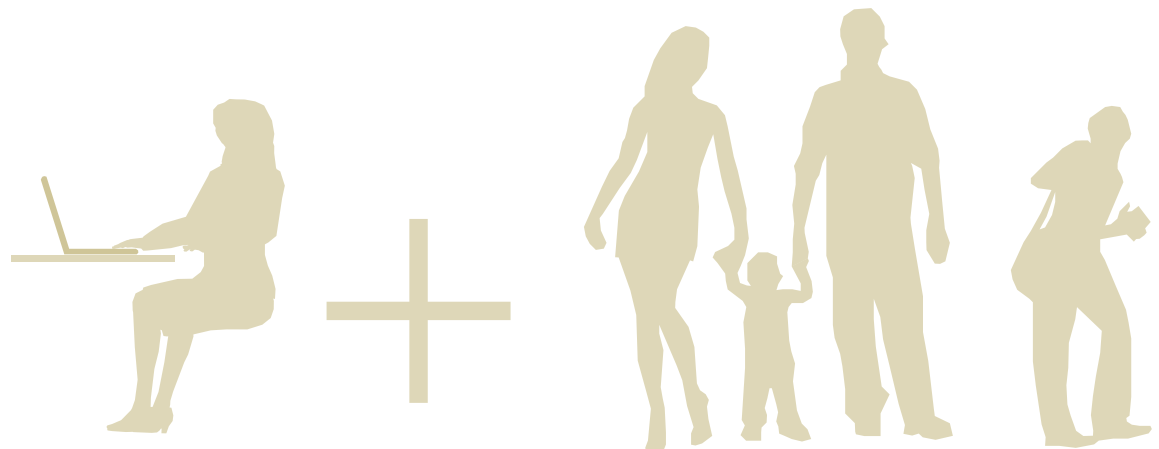
Diese Wohneinheit kann Wohn- und Arbeitsraum miteinander verbinden. In diesem Falle ist jener Raum im Erdgeschoß, der direkt am Erschließungsweg liegt, offen ausgeführt.

Er beherbergt den Arbeitsraum und verstärkt durch seine Einsichtigkeit eine Verbindung zur Umwelt, um Besucher und Kunden mit einzubeziehen.

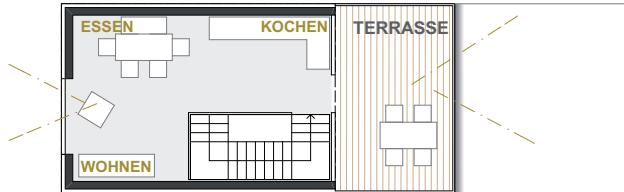
In dem erdgeschoßigen Zimmer Richtung Innenhof kann zum Beispiel auch ein Zimmer für einen adoleszenten Jugendlichen liegen, welcher vom restlichen Familienleben etwas abgetrennt ist.

Die darüber liegenden Zimmer sind ähnlich bzw. gleich wie für die reine Wohnnutzung organisiert.

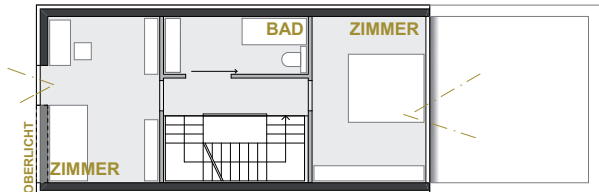
Arbeitsraum	24,5m ²
Jugendzimmer	13,3m ²
Kinderzimmer	13,0m ²
Elternzimmer	13,3m ²
Bad	6,1m ²
Gemeinschaftsraum	30,5m ²
Terrasse	14,7m ²



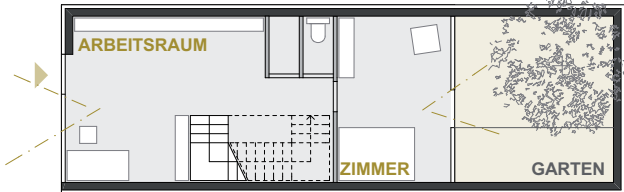
DACHGESCHOSS



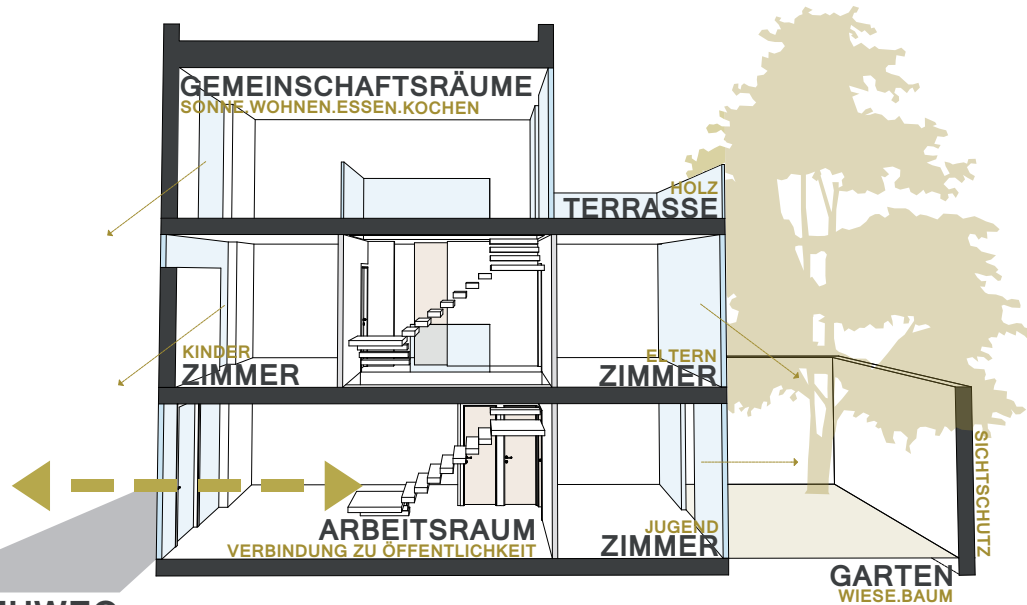
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Grundrisse m.1|200



GEHWEG

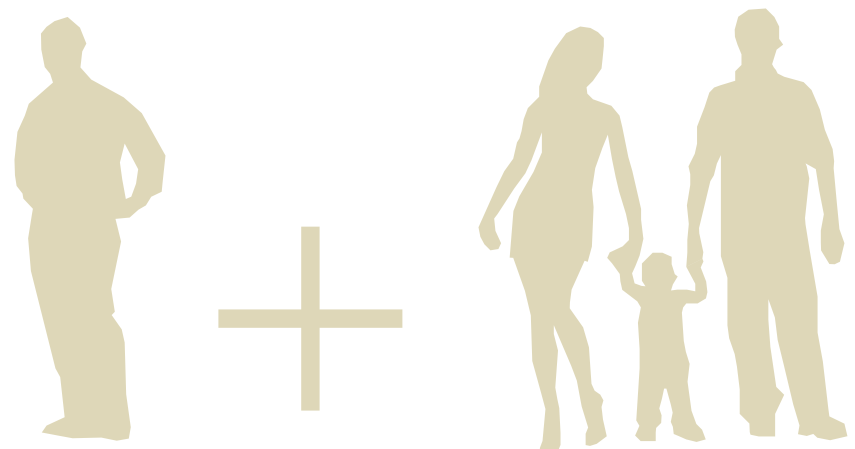
Wohneinheit mit Homeoffice

INTROVERTIERTES WOHNEN MIT EINLIEGERWOHNUNG 7.3

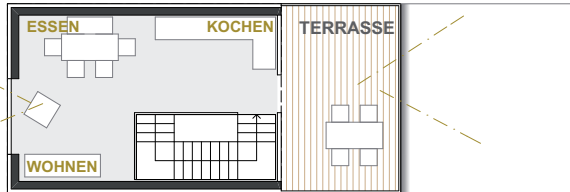
Noch wachsende Familien haben zum Beispiel die Möglichkeit, die noch leeren Zimmer im Erdgeschoß, separat zu vermieten. So kann eine getrennt begehbbare Einliegerwohnung das Erdgeschoß bespielen und die beiden oberen Geschoße sind der Familie vorbehalten, bis die Familie z.B. weiteren Nachwuchs erwartet und alle Räume der Wohneinheit benötigten sollte.

Die Einliegerwohnung könnte auch für Großeltern, die im Verbund leben oder leicht pflegebedürftig sind, verwendet werden. Es steht natürlich auch einer dauerhaften ‚Trennung‘ der beiden Einheiten nichts im Wege.

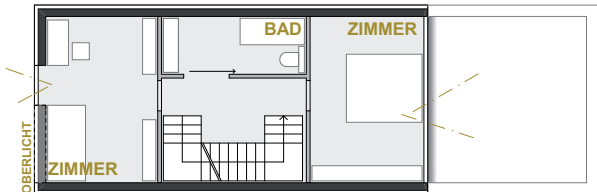
Einliegerwohnung	26,7m ²
Kinderzimmer	13,0m ²
Elternzimmer	13,3m ²
Bad	6,1m ²
Gemeinschaftsraum	30,5m ²
Terrasse	14,7m ²



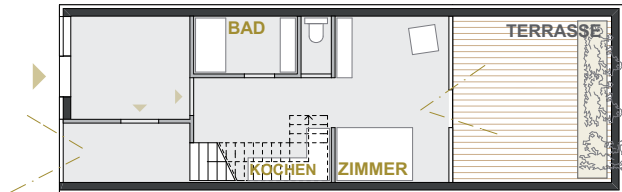
DACHGESCHOSS



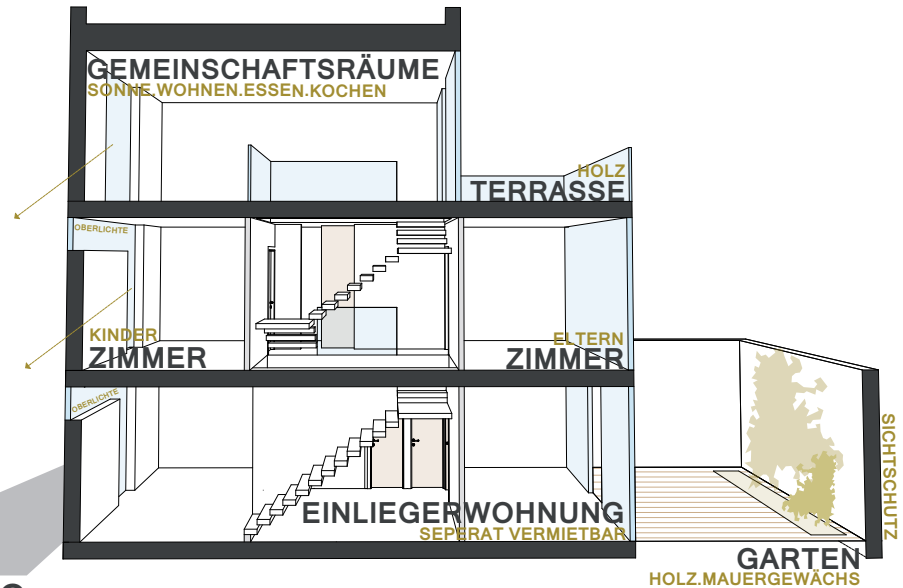
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Grundrisse m.1|200

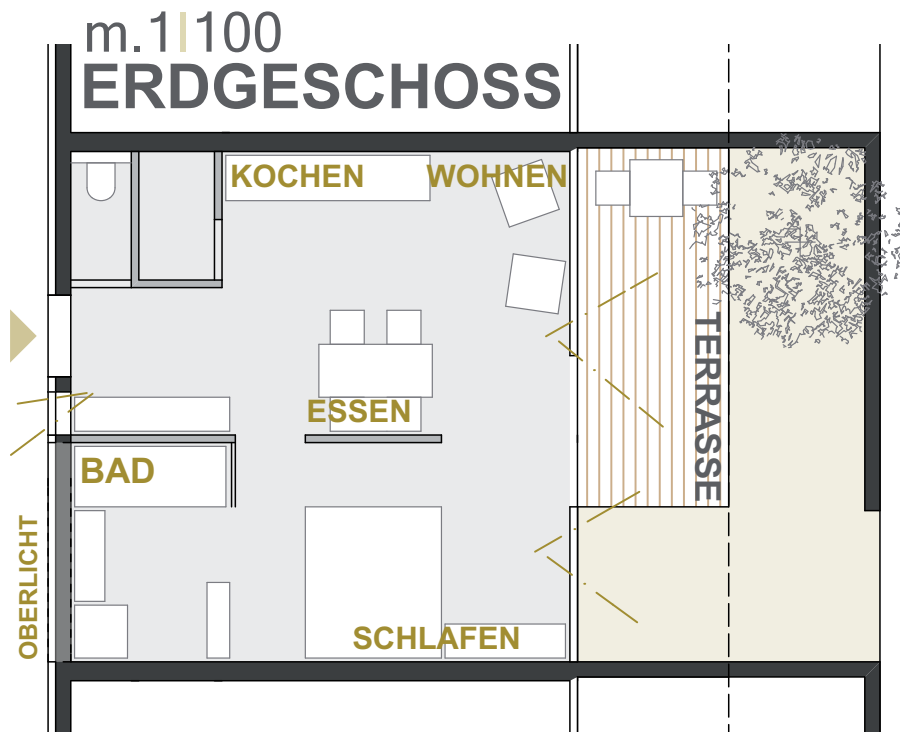


GEHWEG

Wohneinheit plus Einliegerwohnung

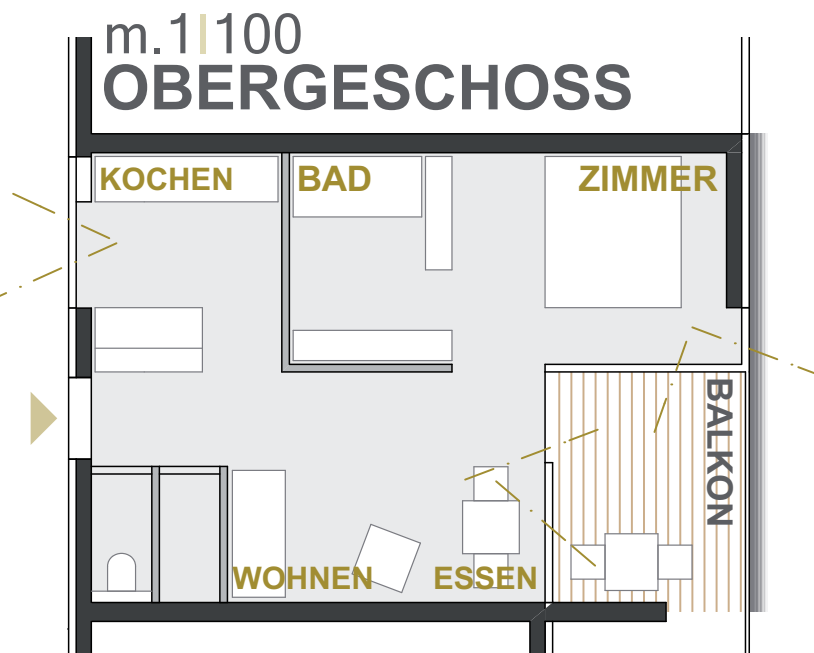
APARTMENT

Schlafen	13,2m ²
Bad	6,2m ²
Gemeinschaftsraum	21,3m ²
Garten	26,6m ²



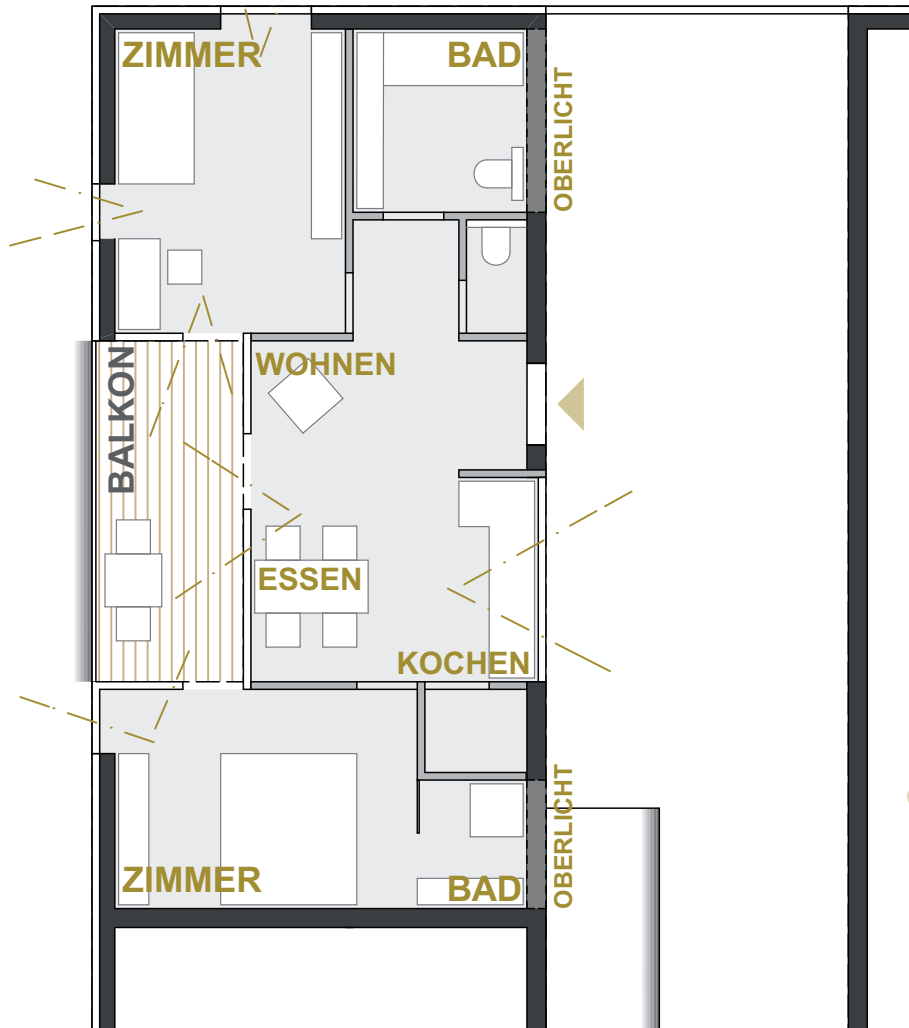
2-ZIMMER

Küche	8,1m ²
Zimmer	10,5m ²
Bad	5,8m ²
Gemeinschaftsraum	15,3m ²
Balkon	8,1m ²

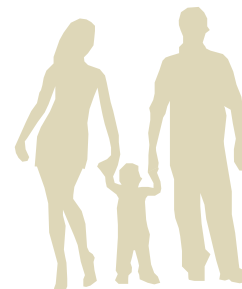


DIVERSE WOHNEINHEITEN 7.4

m.1|100
OBERGESCHOSS

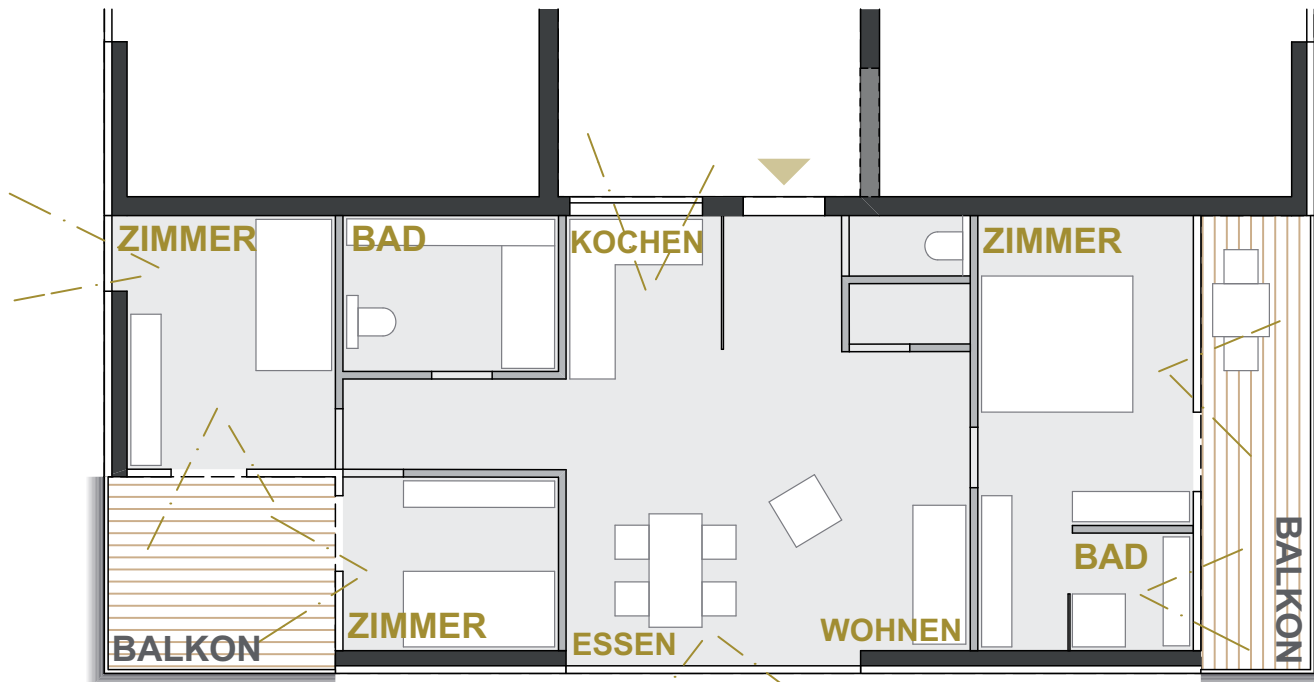
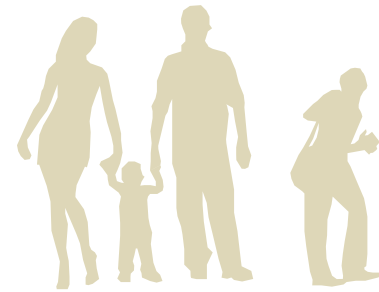


3-ZIMMER



14,4m ²	Zimmer
12,1m ²	Zimmer
5,9m ²	Bad
20,2m ²	Gemeinschaftsraum
9,2m ²	Balkon

4-ZIMMER

Zimmer 8,9m²Zimmer 7,1m²Zimmer 11,7m²Bad 4,6m²Bad 6,2m²Gemeinschaftsraum 31,2m²Balkon 8,0m²Balkon 8,8m²

OBERGESCHOSS
m.1|100



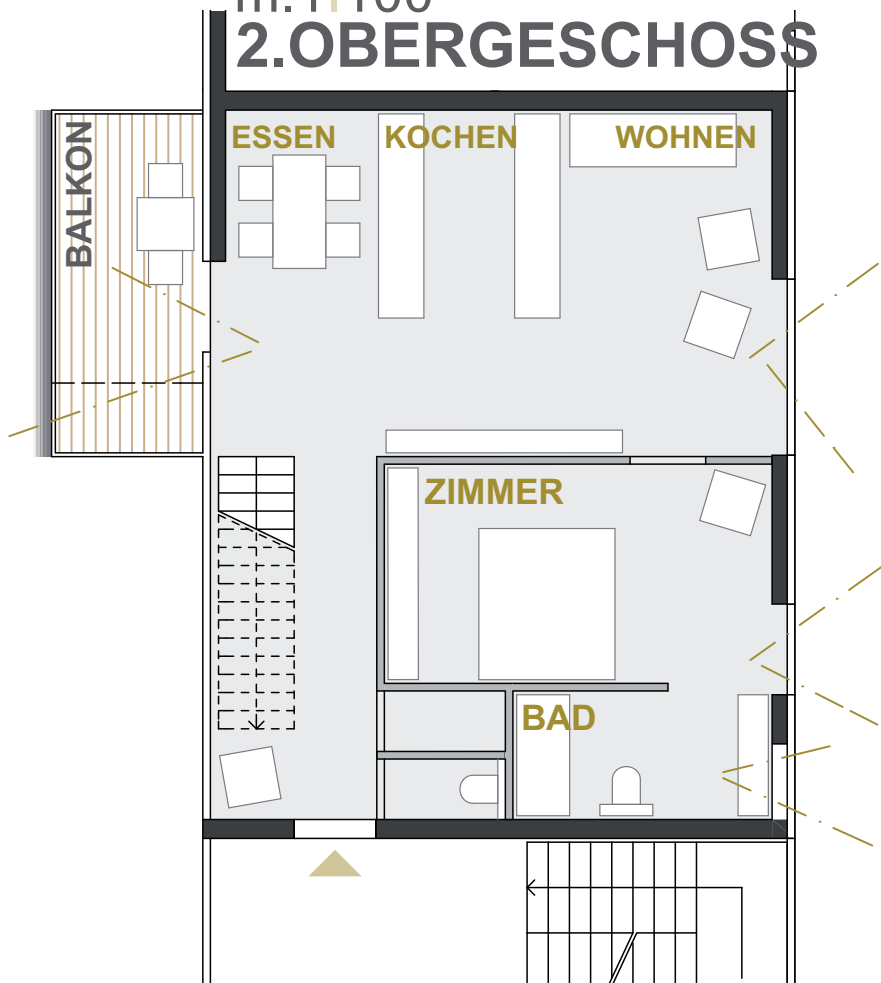
5-ZIMMER

- 8,9m² Zimmer
- 8,9m² Zimmer
- 14,8m² Zimmer
- 19,3m² Zimmer

- 6,0m² Bad
- 5,6m² Bad
- 34,7m² Gemeinschaftsraum
- 20,5m² Balkon
- 9,2m² Balkon

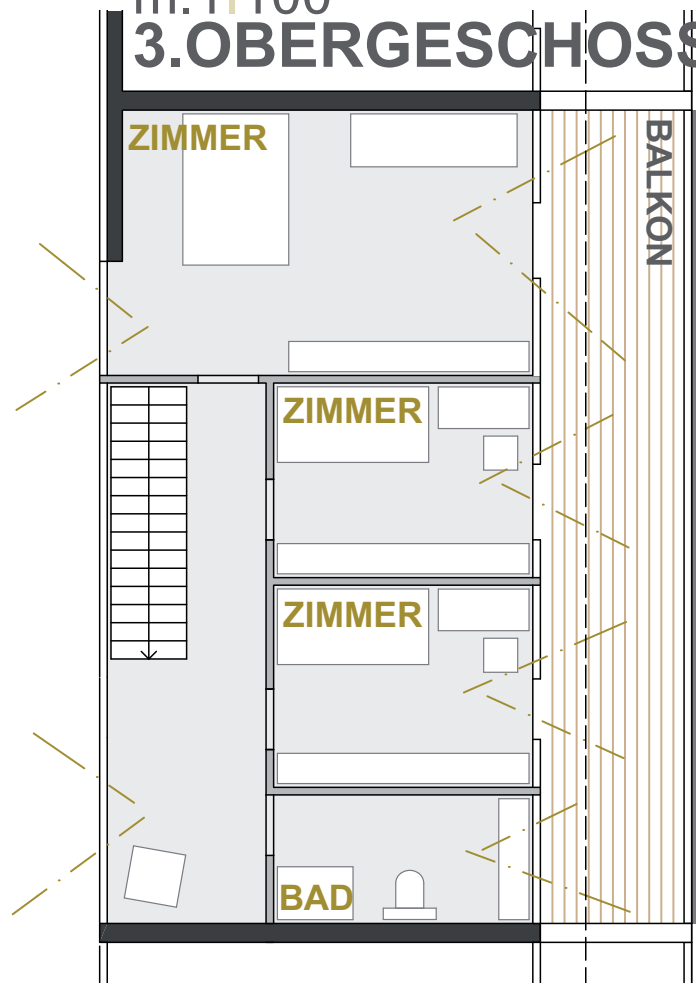
m.1|100

2.OBERGESCHOSS



m.1|100

3.OBERGESCHOSS



Literatur 8.1 s171
Abbildungen 8.2 s174

08 VERZEICHNIS QUELLEN

LITERATUR 8.1

01: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Salzburger Militärgeschichte:Teil 1: Militär in Salzburg: Ein historischer Überblick Teil II:ehemalige Kasernen in Salzburg; Teil 111 Die Riedenburgkaserne. Militärkommando Salzburg/S5“

Verkaufsunterlagen Riedenburgkaserne SIVBEG (Strategische Immobilien Verwaltungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft) http://www.sivbeg.at/fileadmin/user_upload/Content_Sivbeg/Media/03_Verkauf_Projekte/Riedenburg_Kaserne/VKM%20Riedenburg%20Kaserne.pdf (Zugriff: 17.03.2014)

wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Riedenburgkaserne>, (Zugriff am 17.03.2014)

02: Pimingstorfer Ulrike., 2001, „Militärisch-zivile Liegenschaftskonversion untersucht am Beispiel der Landeshauptstadt Salzburg und Umgebung“, Diplomarbeit am Institut für Geographie und angewandte Geoinformatik der Paris Lodron Universität Salzburg, Seite 124

03: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Salzburger Militärgeschichte:Teil 1: Militär in Salzburg: Ein historischer Überblick Teil II:ehemalige Kasernen in Salzburg; Teil 111 Die Riedenburgkaserne.Militärkommando Salzburg/S5“

04: gswb Presseinformation vom 30.10.2012, <http://www.gswb.at/de/presse/detail.asp?id=127&tit=gswb%2520und%2520UBM%2520kaufen%2520Riedenburgkaserne>, (Zugriff am 17.03.2014)

05: gswb Presseinformation vom 30.10.2012, (Zugriff am 17.03.2014)

06: gswb Presseinformation vom 30.10.2012, (Zugriff am 17.03.2014)

07: SIVBEG (Strategische Immobilien Verwaltungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft), „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, http://www.sivbeg.at/fileadmin/user_upload/Content_Sivbeg/Media/03_Verkauf_Projekte/Riedenburg_Kaserne/VKM%20Riedenburg%20Kaserne.pdf, (Zugriff 31.03.2014), Seite 6

08: SIVBEG, „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, (Zugriff 31.03.2014), Seite 7

- 09:** SIVBEG, „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, (Zugriff 31.03.2014), Seite 8
- 10:** SIVBEG, „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, (Zugriff 31.03.2014), Seite 8
- 11:** SIVBEG, „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, (Zugriff 31.03.2014), Seite 12 und 13
- 12:** IDB Heeresbau, 03.11.2011, „Objektliste Kommandogebäude Riedenburg 7C00“
- 13:** gswb, UBM, 24.10.2013, „Bekanntmachung Architekturwettbewerb - Wohnen in Salzburg_Riedenburgkaserne, Information zur Bewerbung zum Wettbewerb“, http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1383129428.pdf, (Zugriff 31.03.2014) Seite 2
- 14:** Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, <http://www.architekturwettbewerb.at/event.php?id=849>, (Zugriff 31.03.2014)
- 15:** gswb, UBM, 24.10.2013, „Bekanntmachung Architekturwettbewerb“, (Zugriff 31.03.2014) Seite 1
- 16:** gswb, UBM, 24.10.2013, „Bekanntmachung Architekturwettbewerb“, (Zugriff 31.03.2014) Seite 4
- 17:** gswb, UBM, 24.10.2013, „Bekanntmachung Architekturwettbewerb“, (Zugriff 31.03.2014) Seite 7
- 18:** gswb, UBM, „Zusammenfassung der Nutzungsverteilung_Soll“, Wettbewerb Wohnen in Salzburg_Riedenburgkaserne
- 19:** Statistik Austria, 20.03.2014, „Hauptmietwohnungen und Wohnungsaufwand nach Bundesland (Zeitreihe), http://www.stat.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/wohnungsaufwand/mietwohnungen/index.html, (Zugriff am 31.03.2014)
- 20:** orf.at, 18.04.2012, Artikel, „Wohnen so teuer wie noch nie“, <http://salzburg.orf.at/news/stories/2529552/>, (Zugriff am 17.03.2014)
- 21:** orf.at, 18.04.2012, Artikel, „Wohnen so teuer wie noch nie“, <http://salzburg.orf.at/news/stories/2529552/>, (Zugriff am 17.03.2014)
- 22:** Statistik Austria, 20.03.2014, „Hauptmietwohnungen und Wohnungsaufwand nach Bundesland (Zeitreihe), (Zugriff am 31.03.2014)
- 23:** Statistik Austria, 20.03.2014, „Hauptmietwohnungen und Wohnungsaufwand nach Bundesland (Zeitreihe), (Zugriff am 31.03.2014)
- 24:** Statistik Austria, 20.03.2014, „Hauptmietwohnungen und Wohnungsaufwand nach Bundesland (Zeitreihe), (Zugriff am 31.03.2014)
- 25:** Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 6
- 26:** Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 7

27: Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 7

28: Stadtwerk Lehen, http://www.salzburg.gv.at/stadtwerk_lehen_08_04_13_klein_aktuell.pdf, (Zugriff 31.03.2014)

Stadtwerk Lehen, „Leben im Stadtwerk Lehen“, http://www.stadtwerklehen.at/wp-content/uploads/2009/10/SWL_Infoposter_Web.pdf, (Zugriff 31.03.2014)

Stadtwerk Lehen, „Neues Wohnen, Leben und Arbeiten im Herzen der Stadt“, http://www.stadtwerklehen.at/wp-content/uploads/2010/08/SWL_Mappe_Endversion.pdf, (Zugriff 31.03.2014)

29: Freiraum Maxglan, <http://freiraum-maxglan.at/das-projekt/gebaeude-daten/>, (Zugriff 31.03.2014)

Schwarzenbacher Struber Architekten, http://www.schwarzenbacherarchitektur.at/freiraum-maxglan-i-salzburg-i-2012_p97.htm, (Zugriff 31.03.2014)

salzburgwiki.at, „http://www.salzburg.com/wiki/index.php/Freiraum_Maxglan“, (Zugriff 31.03.2014)

30: Sternbrauerei Riedenburg, <http://www.sternbrauerei.at/projekt>, (Zugriff 31.03.2014)

UBM, <http://ubm.at/de/immobilien-projekte/projekte/sternbrauereirainbergstrasse-salzburg/>, (Zugriff 31.03.2014)

Kurz Immobilien Salzburg, <http://www.immobilien-kurz.com/home/top-projekte/riedenburg-sternbrauerei/>, (Zugriff 31.03.2014)

31: Kammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten, <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=941>, (Zugriff 31.03.2014)

salzburgwiki.at, http://www.salzburg.com/wiki/index.php/Bauvorhaben_Dr.-Franz-Rehrl-Platz, (Zugriff 31.03.2014)

32: Stadt Salzburg Magistrat, „Riedenburgkaserne Städtebauliches Entwicklungskonzept“, Oktober 2013, http://www.stadt-salzburg.at/pdf/presentation_der_stadtplanung_riedenburgkaserne_.pdf, (Zugriff 21.01.2014) Seite 22

33: www.sonnenverlauf.de, (Zugriff 18.03.2014)

34: SIVBEG, „Riedenburgkaserne Salzburg“, Verkaufsunterlagen, (Zugriff 31.03.2014), Seite 8

35: Stadt Salzburg Magistrat, „Riedenburgkaserne Städtebauliches Entwicklungskonzept“, (Zugriff 21.01.2014) Seite 18

36: Stadt Salzburg Magistrat, „Riedenburgkaserne Städtebauliches Entwicklungskonzept“, (Zugriff 21.01.2014) Seite 30

ABBILDUNGEN 8.2

Abb.01: www.google.at, <https://www.google.at/maps?t=h&ll=47.7981689,13.0367855&spn=0.0138946,0.0275793&output=classic&dg=opt>, (Zugriff 09.04.2014)

Abb.02: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 14

Abb.03: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 03

Abb.04: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 19

Abb.05: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 30

Abb.06: www.wikipedia.com, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Salzburger_Wehrgeschichtliches_Museum_-_1.jpg, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.07: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 44

Abb.08: Schmied Friedrich Obstlt, 1985, „Chronik der Riedenburgkaserne“, Seite 45

Abb.09: www.bing.com, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.10: www.wikipedia.com, http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Riedenburgkaserne-Haupttor_Moosstra%C3%9Fe-neu.jpg, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.11: www.wikipedia.com, <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Riedenburgkaserne-Kommandogeb%C3%A4ude.jpg>, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.12: www.wikipedia.com, <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Riedenburgkaserne-Sporthalle.JPG>, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.13: salzburg.com, <http://cdn.salzburg.com/nachrichten/uploads/pics/2014-03/original/riedenburg-neu-salzburger-architekten-erhalten-auftrag-41-51887456.jpg>, (Zugriff 09.04.2014)

Abb.14: Schwarzenbacher Struber Architekten, http://www.schwarzenbacherarchitektur.at/riedenburgkaserne-i-salzburg-i-2014_p124.htm, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.15: orf.at, <http://salzburg.orf.at/news/stories/2638009/>, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.16: Schwarzenbacher Struber Architekten, http://www.schwarzenbacherarchitektur.at/riedenburgkaserne-i-salzburg-i-2014_p124.htm, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.17: Schwarzenbacher Struber Architekten, http://www.schwarzenbacherarchitektur.at/riedenburgkaserne-i-salzburg-i-2014_p124.htm, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.18: Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 6

Abb.19: Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 7

Abb.20: Hölzl und Hubner Immobilien, „Halbjahresbericht 2013“, Seite 7

Abb.21: sabag.at, http://www.sabag.at/img/referenzen/referenz_20120628135339.jpg (Zugriff 09.04.2014)

Abb.22: gswb, http://www.gswb.at/Data/BildArchiv/zuordnung/00682_big.jpg, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.23: UBM, http://ubm.at/typo3temp/fl_realurl_image/w-sternebrauerei-salzburg-1436-98.jpg, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.24: orf.at, http://salzburg.orf.at/static/images/site/oeka/20120310/citylife_rehrplatz472.5044356.jpg, (Zugriff 31.03.2014)

Abb.25: www.salzburg-burgen.at, http://www.salzburg-burgen.at/__we_thumbs__/362_8_AussenansichtNeu4.jpg (Zugriff 31.03.2014)

Abb.26: Georg Heinrich, 20.03.2014

Abb.27: Georg Heinrich, 20.03.2014

Abb.28: gswb, Bestandsplan Objekt 12, Ausschreibungsunterlagen

Abb.29: Stadt Salzburg Magistrat, „Riedenburgkaserne Städtebauliches Entwicklungskonzept“, Oktober 2013, http://www.stadt-salzburg.at/pdf/presentation_der_stadtplanung__riedenburgkaserne_.pdf, (Zugriff 21.01.2014) Seite 22

Abb.30: Georg Heinrich, 21.08.2013

Abb.31: Georg Heinrich, 21.08.2013

Materialien: **Holz:** <http://oekastatic.orf.at/static/images/site/oeka/20130416/holz-2.5138873.jpg>, **Stein:** <http://www.jonastone.de/fileadmin/media/Bilder/Wissensbereich/Quarzit-Kavalas-grauer-Naturstein-02.jpg>, **Kies:** <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/da/Kies.JPG>, **Gras:** <http://www.wildtextures.com/wp-content/uploads/2012/09/wildtextures-deep-grass.jpg>, **Beton:** http://www.pixel-kingdom.com/wp-content/gallery/beton/concrete006_hr.jpg, **Wasser:** http://www.photoree.com/image_cache/10/00/88/82/10008882_8d99_m.jpg, (Zugriff alle 09.04.2014)

DANK

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die beim Gelingen dieser Arbeit in irgendeiner Form mitgewirkt haben. In erster Linie möchte ich mich bei meinen Eltern bedanken, die es mir ermöglicht haben das Studium der Architektur zu absolvieren, sowie meiner Schwester Waltraud und meiner Freundin Gisela, die mich immer unterstützt haben. Ein beson-

derer Dank gebührt meinem Betreuer ao.Univ.Prof.Dr.techn. Dipl.Ing. Helmut Schramm für die ausgezeichnete und wertschätzende Betreuung und die nötigen Denkanstöße und Herausforderungen. Ein besonderer Dank gilt auch meinen Freunden und Studienkollegen, die mir in meiner gesamten Studienzeit hilfreich und ermutigend zur Seite standen.



ELYSION

WOHNEN IN DER RIEDENBURGKASERNE