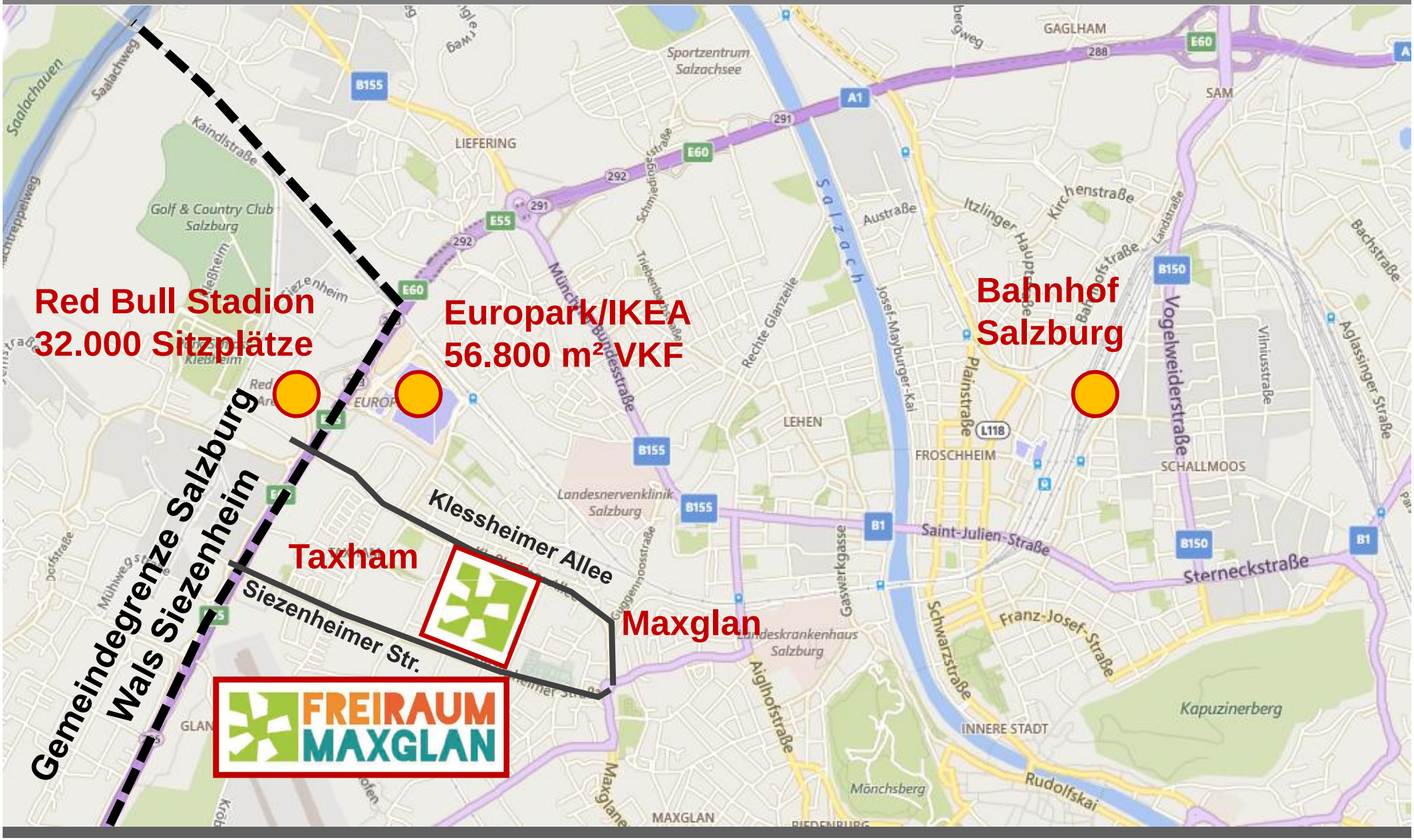
terra Cognita

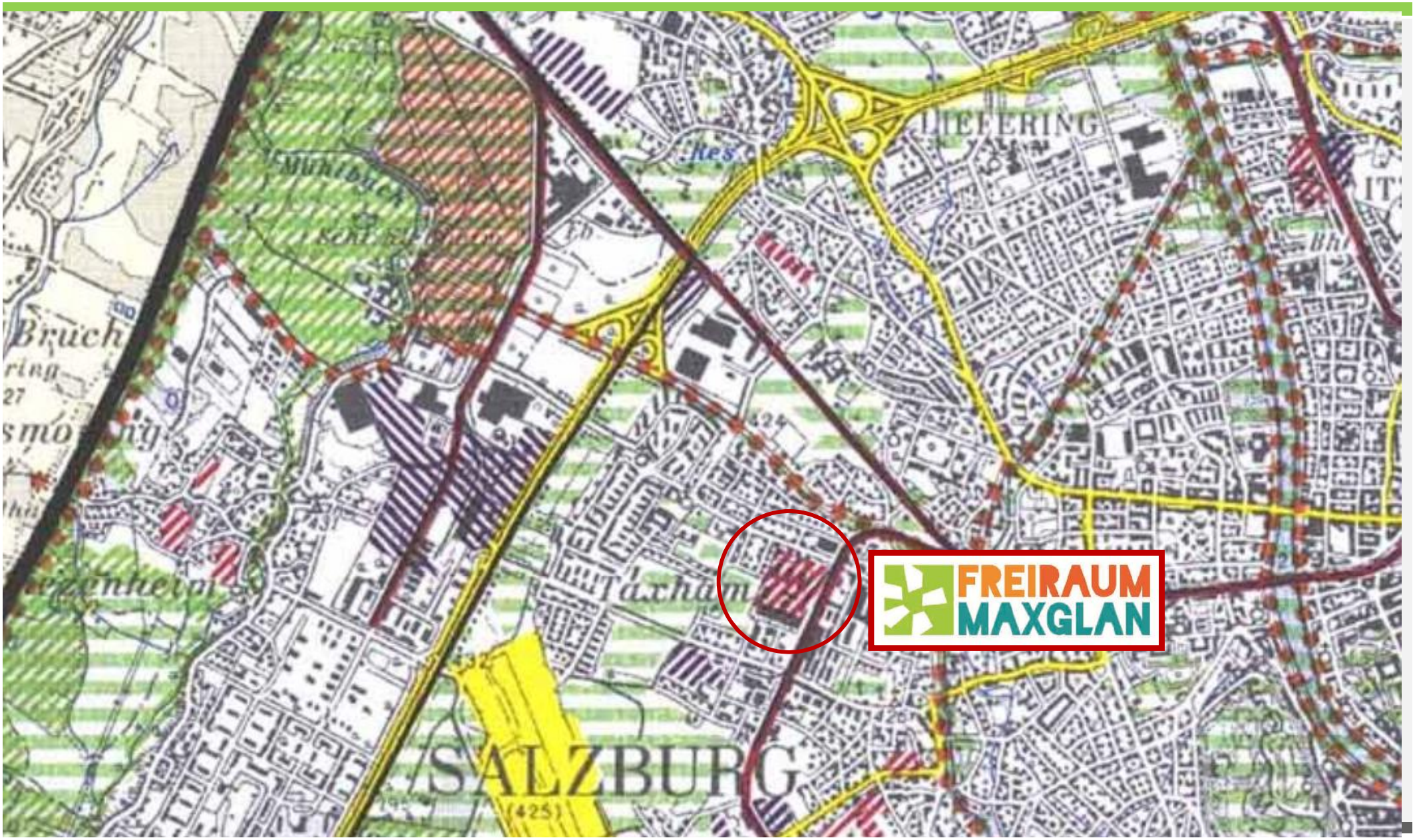
Von der Struberkaserne zum Freiraum Maxglan

Mag. Claudia Schönegger, Terra Cognita KG, Ingenieurbüro für Raumplanung und angewandte Geographie, Salzburg

Standort und Lage

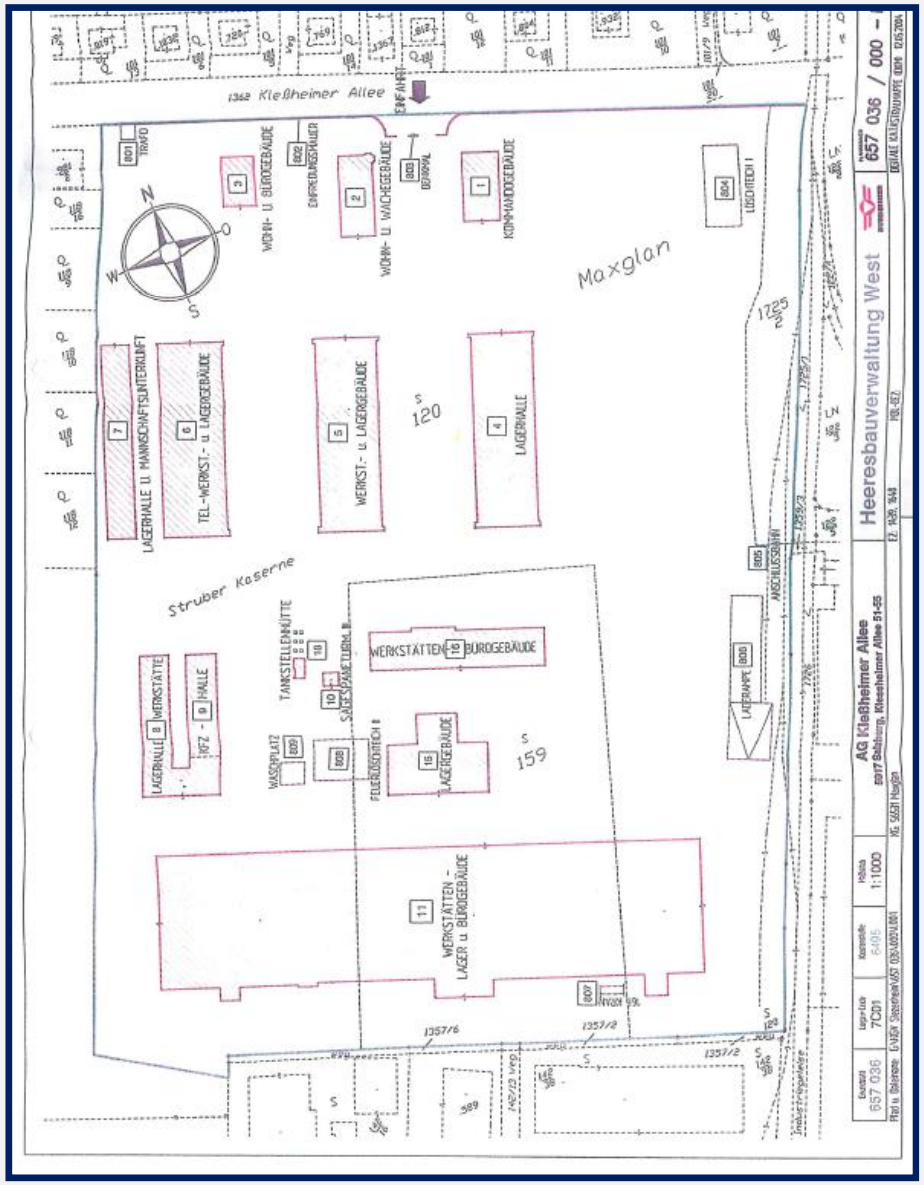


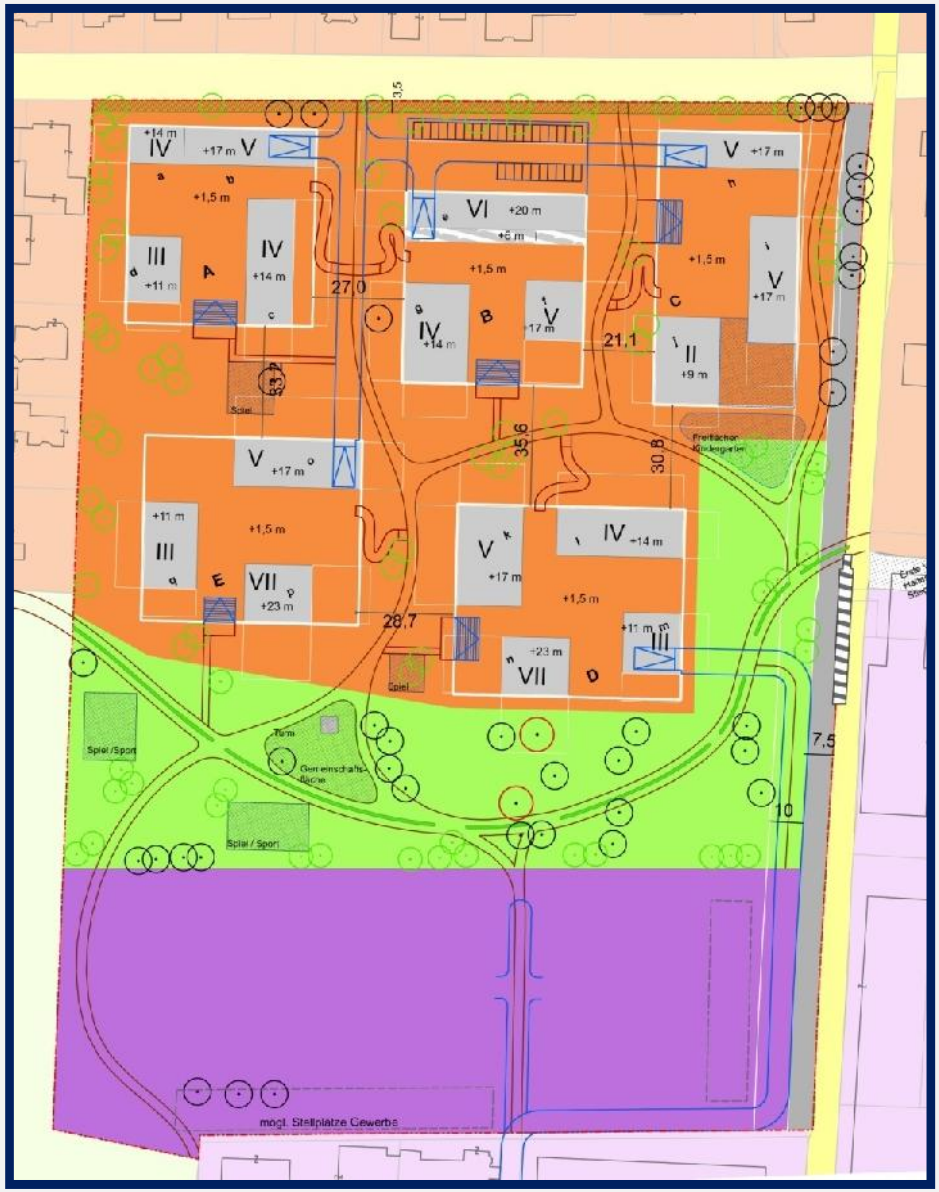
Regionalplanung – Grüngürtel Stadt Umland



Vorher - Struberkaserne

Vorher – Nachher (Masterplan Kada|Wittfeld)





Themen

terra cognita

7 ha Kasernenareal für neue Nutzungen und Funktionen

- **Anteil und Anzahl Wohnungen**, Freiraumfunktionen, Betriebe – Panzerhalle
  - 3,6 ha Wohnen, 1,6 ha Freifläche 1,8 ha Betriebsfläche
- **Dichtevorgaben** (GFZ 0,8) sowie Wohnungsmix (ca. 300 – 350 Wohnungen und Mindestanteil geförderter Wohnbau 75%)
- **Freiflächen**: Ausmaß und Qualität der Flächen
  - öffentlich, halböffentlich und privat
- **Berücksichtigung und Einbindung Nachbarschaften** – Strukturen (EFH und Geschoßwohnbau, Betriebe), Lärmbelastung, Verkehrsaufkommen, soziale Infrastruktur

Themen

terra cognita

Erschließung und Mobilität

- **Verkehrliche Erschließung** und Anbindung Wohnen und Betriebe
  - Autofreies Wohngebiet, Stellplätze in Zentralgarage unter Schollen
- **Mobilitätskonzept und Stellplatzvorgaben**, ÖV Haltestellen, Stieglbahn
  - 1,2 Stellplätze im Durchschnitt über gesamtes Gebiet
  - 1,0 Stellplätze je Wohneinheit bei geförderten Wohnungen
  - 1,4 Stellplätze je Wohneinheit frei finanzierte Wohnungen
  - 29 Stellplätze Handel, KIGA….
  - Jahresnetzkarte (O-Bus) für die BewohneInnen
  - eMAil - Carsharing
- **Fuß– und Radwegenetz** – Anbindung und „Lückenschluss“

Themen

terra cognita

Einbindung in Stadtteil und Stadtumland, soziale Infrastruktur

- **Gestaltung Grünzug Maxglan – Taxham**: Ergänzung und Zuordnung von Nutzungen sowie
- **Biotopflächenfaktor** – Erhalt bzw. Verbesserung Grünanteil – Anbindung an Grüngürtelflächen
- **Städtische Infrastruktur**: Kindergarten, Stadtteilpark, öffentliche Wege

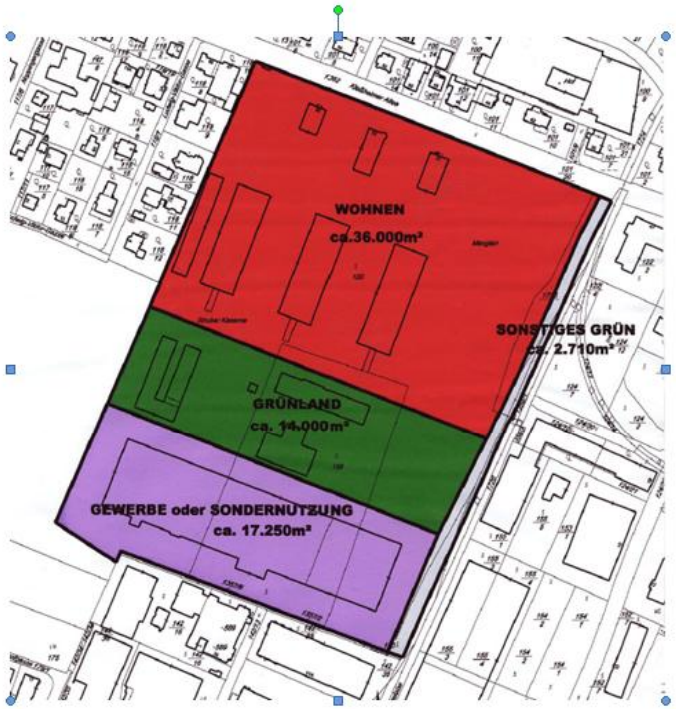
„Logbuch“ 2004 – 2014

2004	**Erste Überlegungen** der Stadt Salzburg - Amtsbericht terra cognita
2007	**Beschluss** Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt
2007	**Verkauf** der Struberkaserne durch die SIVBEG (Bundesimmobilien)
2008	**Start** Planungsprozess mit neuem Eigentümer (Investorengruppe aus Holland)
2009	**Einbindung** BürgerInnen – Anrainer – Szenarien und Masterplan
2010	**Verkauf** (Wohnen und Park) an Alpine sowie in Folge vier gemeinnützige Wohnbauträger und Abschluss Wettbewerbsverfahren
2011	**Abschluss Verfahren** Änderung Flächenwidmungsplan und Erstellung Bebauungsplan Grundstufe und Aufbaustufe
2012 – 2013	**Bauphase** und Übergabe Wohnungen „Freiraum Maxglan“ ab Herbst 2013
2014	**Vollbezug** aller Wohnungen, KIGA, Stadtteilpark, Panzerhalle

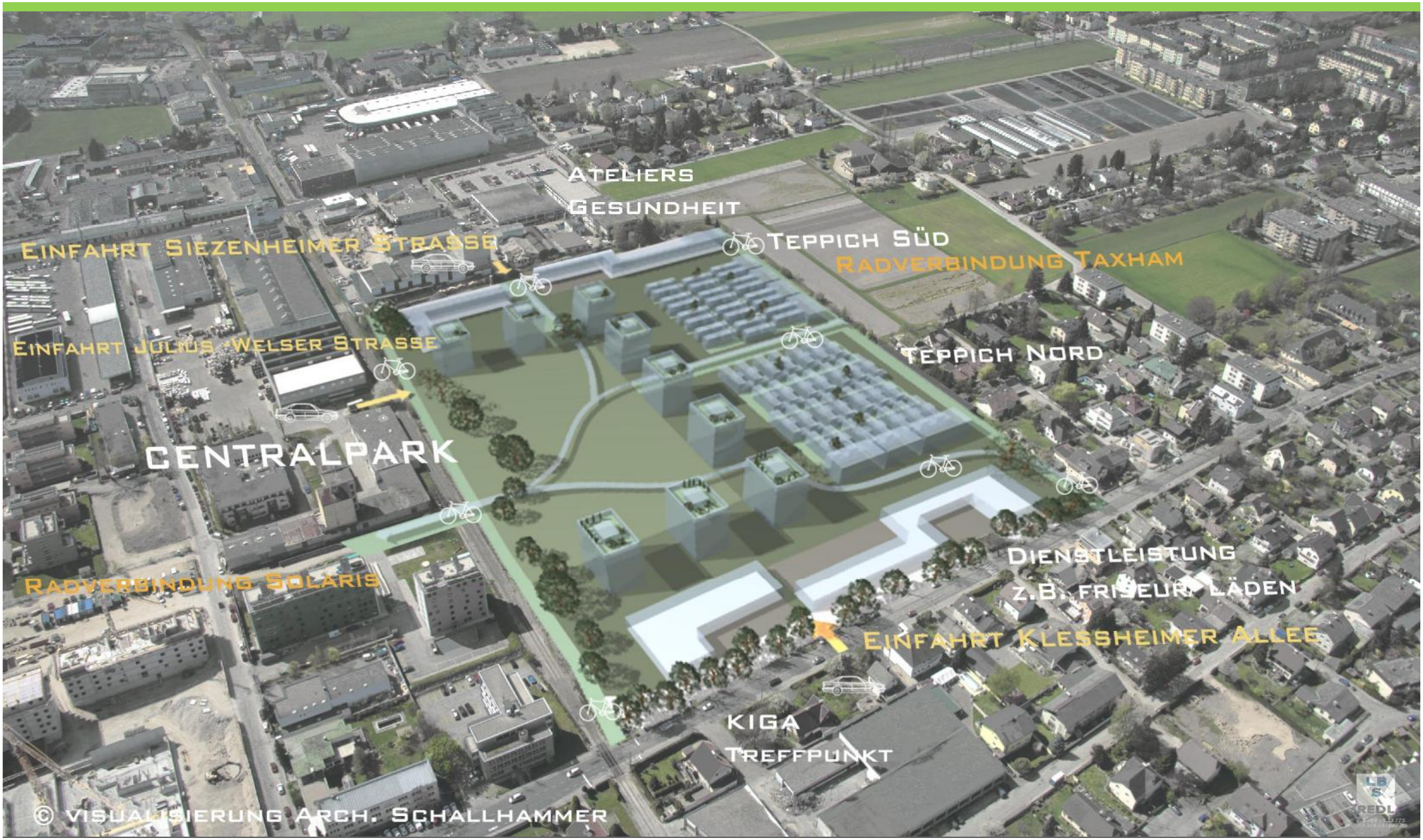
terra cognita

Start – Rahmenvorgaben und Szenarien

- **Vorgaben 2004**: 3,6 ha Wohnen, 1,6 ha „Park“ und 1,8 ha Betriebe
- **Entwicklung Szenarien** mit Anrainer/BewohnerInnen im Stadtteil 2008: Dichte der Wohnbebauung, Zahl der Wohnungen sowie öffentlicher Freiraum

Szenario Amtsbericht 2004	Szenario mod. Amtsbericht	Szenario Central Park Nord
		

Arbeitsszenario – „Central Park“ - 2009



Wettbewerb 2010

terra cognita

- **Grundlage für Ausschreibung Wettbewerb: Städtebauliche Rahmenbedingungen**
  - **KEINE Vorgaben für Lage des Freiraumes und Bestimmung von Baufeldern aber: Dichten, Funktionen, Anbindung an Strukturen**
  - wurden im Vorprozess mit AnrainerInnen unter Begleitung und Beratung von Arch. Schallhammer sowie Wohnungsamt, Sozialamt von der Stadtplanung der Stadt Salzburg entwickelt und politisch abgestimmt

- **Wettbewerbsbegleitung und Jurymitglieder:** Gestaltungsbeirat Stadt Salzburg, Wohnbauträger, Kammer….

- **Sieger:** Kada|Wittfeld Architektur Aachen

Siegerprojekt „Wohnschollen“ Kada|Wittfeld

IST Stadtteilstrukturen | Anbindung Freiraum | Wege

terra cognita

- Volksschule und Hort mit Spiel- und Sportflächen
- Abenteuerspielplatz Taxham - Jugendzentrum
- Landeskindergarten, Mutter-Kind Heim
- Seniorenwohnheim Taxham mit Freiflächen
- Friedhof Maxglan
- Radwege bzw. geeignete Nebenstraßen

Nachher Anbindung Freiraum | Wege

terra Cognita

Flächensicherung Haltestelle und Bahnunterführung
Stieglbahn (Anbindung Bahnhof)

Konzept Grünzug Maxglan – Taxham 2011– Anna Detzlhofer

Detailplanung Stadtteilpark – Anna Detzlhofer

Wegekonzept - Freiraumfunktionen

Erhalt Baumbestand im Stadtteilpark

Anbindung und Neuanlage Rad- und Fußweg

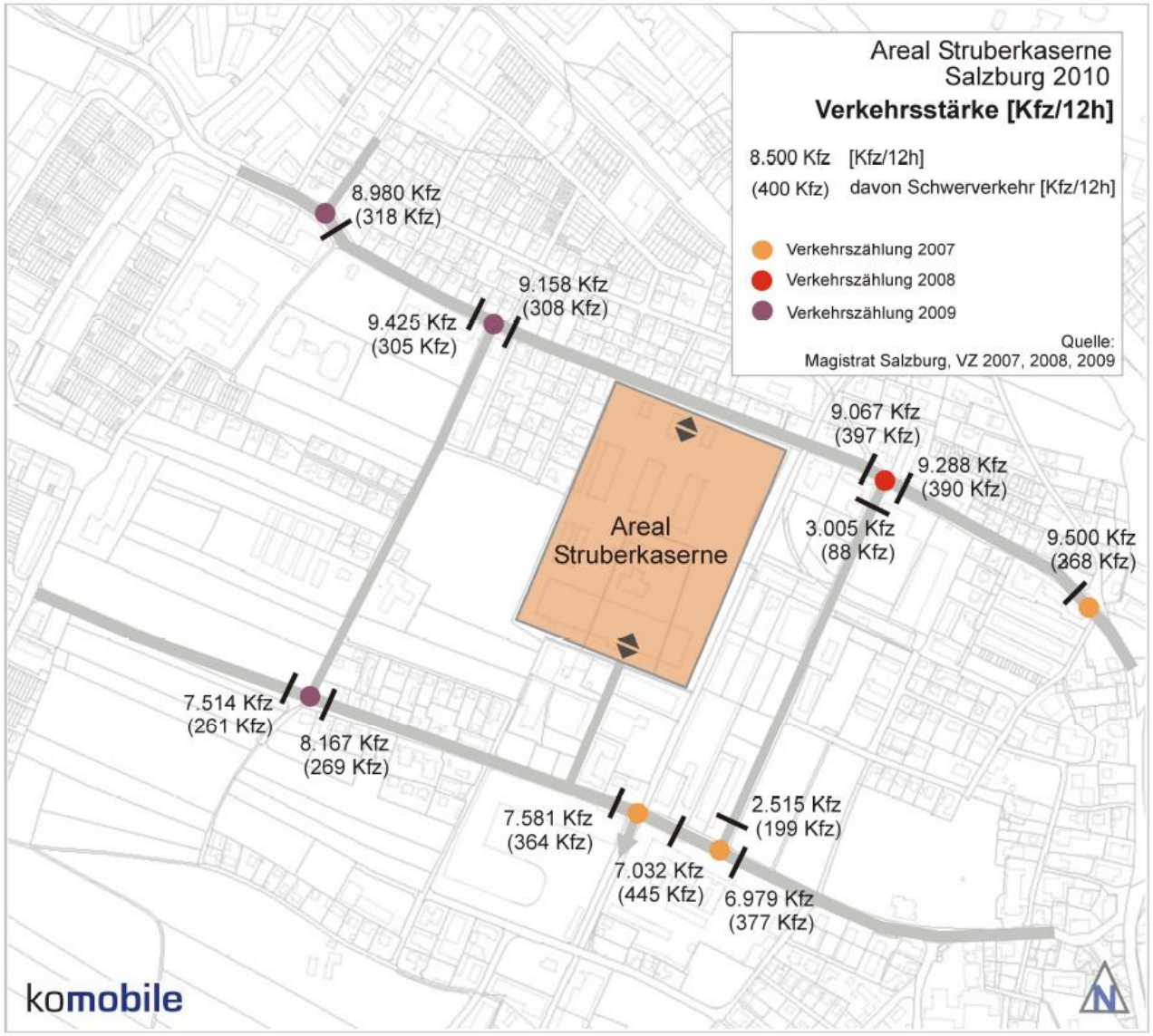
Halböffentlicher Freiraum – Spielplatz KIGA

Halböffentlicher Freiraum – „Frei- Spielfläche“

Halböffentlicher Freiraum – Spielplatz auf Scholle

Verkehrserschließung und Mobilität

Abbildung 4-1: Verkehrsstärke [Kfz/12h], Umgebung Areal Struberkaserne, 7.00-19.00Uhr



terra cognita

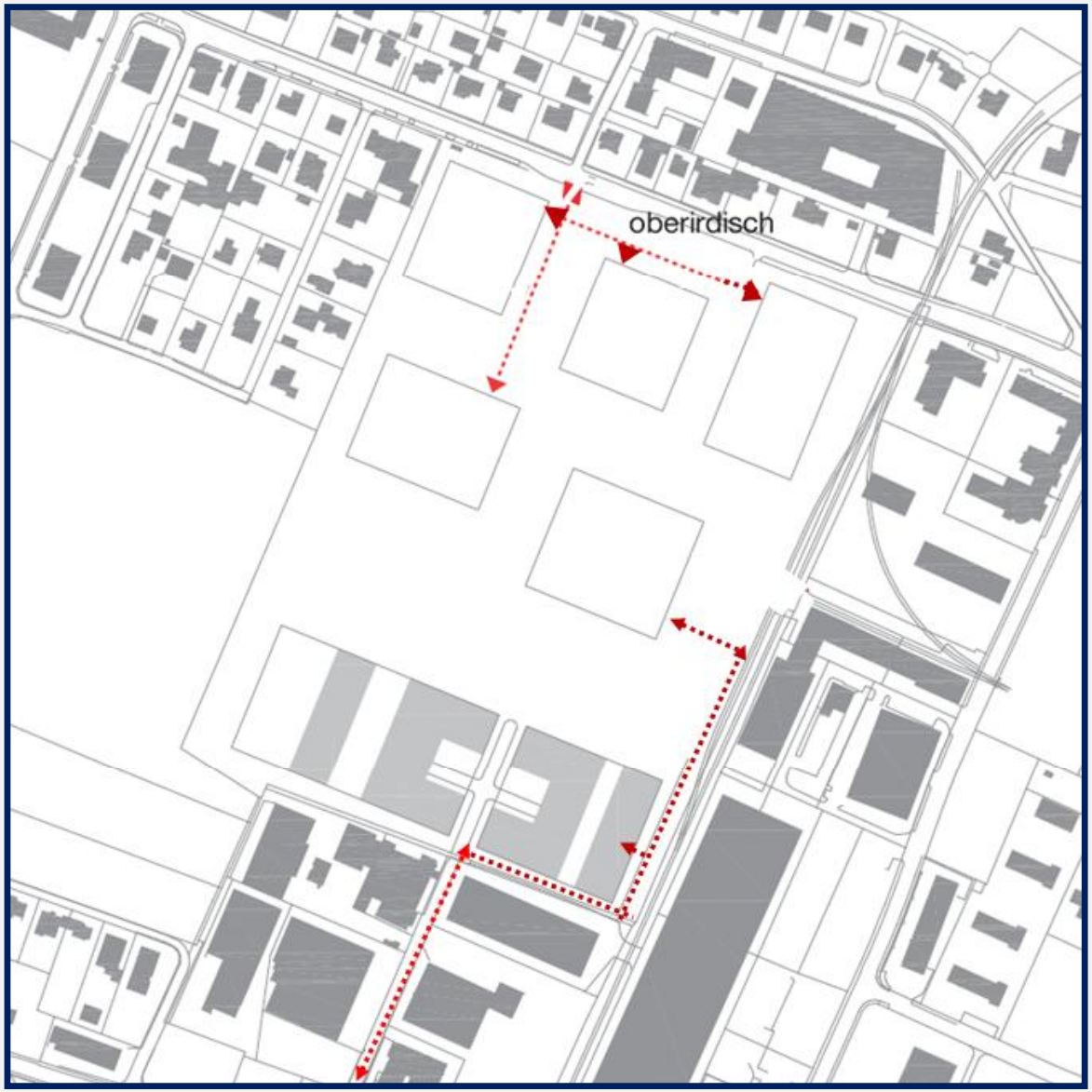
Ausgangssituation

- ca. 8.500 Kfz/12h

Geschätztes Zusatz-aufkommen durch

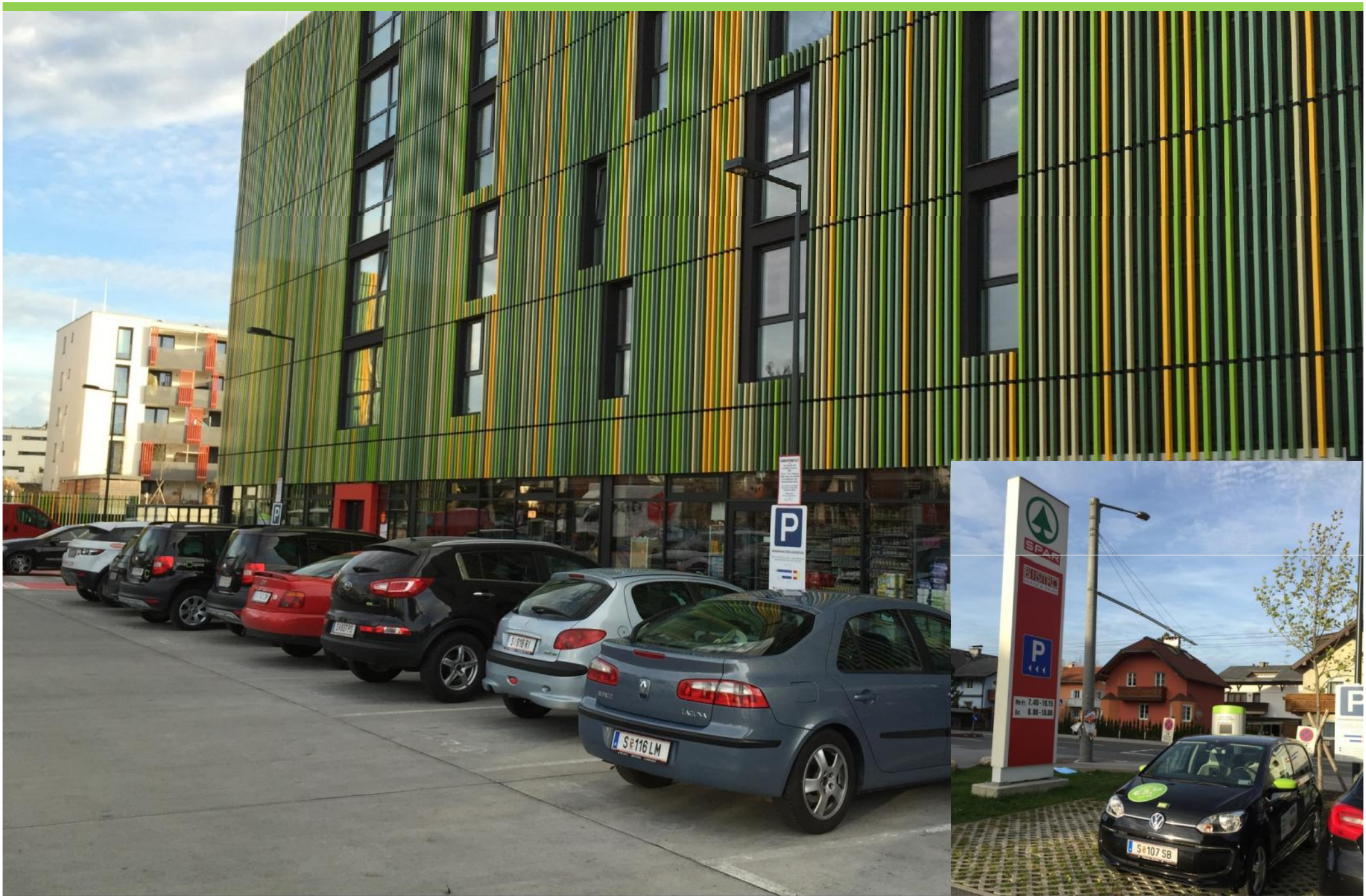
- Wohnbebauung Nord
  Spitzenstunde 120 Kfz Fahrten
- Betriebe und Wohnen
  (Richtung Süd): 90 Kfz Fahrten

Autofreies Wohngebiet – Service für Rad….

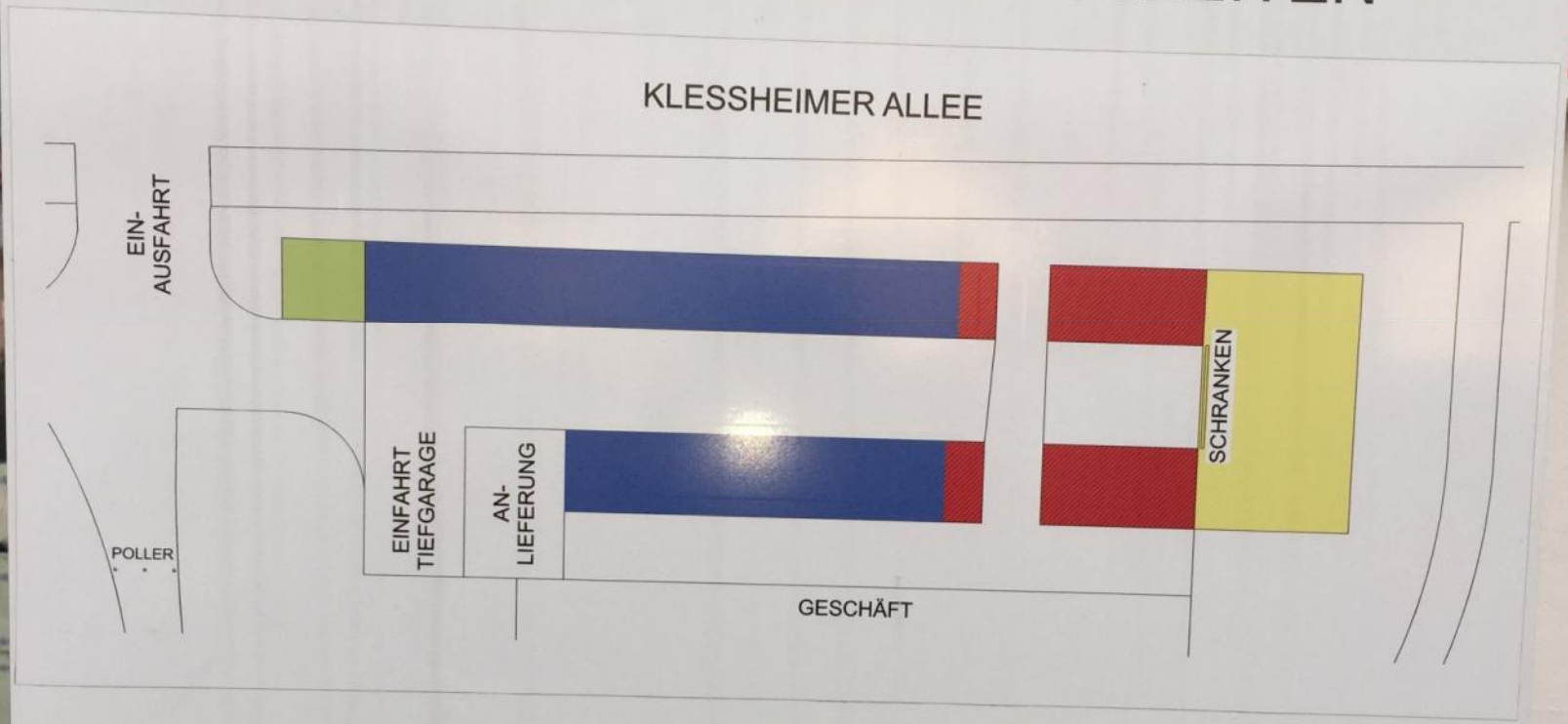


Neuanlage Radweg – Aufweitung Straßenprofil

Handel/Nahversorgung | Stellplätze



PRIVATE KONTROLLIERTE KURZPARKZONE WÄHREND DER GESCHÄFTSZEITEN



MAX 1,5 h	KUNDEN GESCHÄFT
MAX 3 h	BESUCHER FREIRAUM
MAX 10 MIN	KISS & DRIVE KINDERGARTEN
LADESTATION ELEKTROFAHRZEUGE E-DRIVE	

Neuer städtischer Kindergarten

Sanierung Panzerhalle – Handel und Dienstleistung

Sanierung Panzerhalle – Handel und Dienstleistung

Resümee

terra cognita

- **Intensiver Planungsprozess mit interdisziplinärem Team und starker Beteiligung der Stadtplanung und Politik sichert**
  - **Hohe Qualität der Standortentwicklung** und durch Schaffung von öffentlicher Infrastruktur und Freiräumen hohe Akzeptanz im Stadtteil – *„der lange Atem hat sich gelohnt“*
  - **Einbindung in Stadtteil und regionale Strukturen** im Bereich Mobilität und Freiraum sichern „Gesamtverträglichkeit“ bei bereits bestehender hohen „Vorbelastungen“ – Umsetzung zeitgleich mit Besiedlung Wohnanlage
  - **Auslöser Strategische Umweltprüfung** als Anreiz und für nachhaltige Projektentwicklung – Mehrwert für Planung

- **Modellprojekt und Engagement seitens der Wohnbauträger „Salzburg Wohnbau“, „GSWB“, „Neue Heimat“ und „Die Salzburg“ – neue Wege!**
  - z.B. Mobilitätskonzept (Jahreskarte, Carsharing) und Sozialkonzept

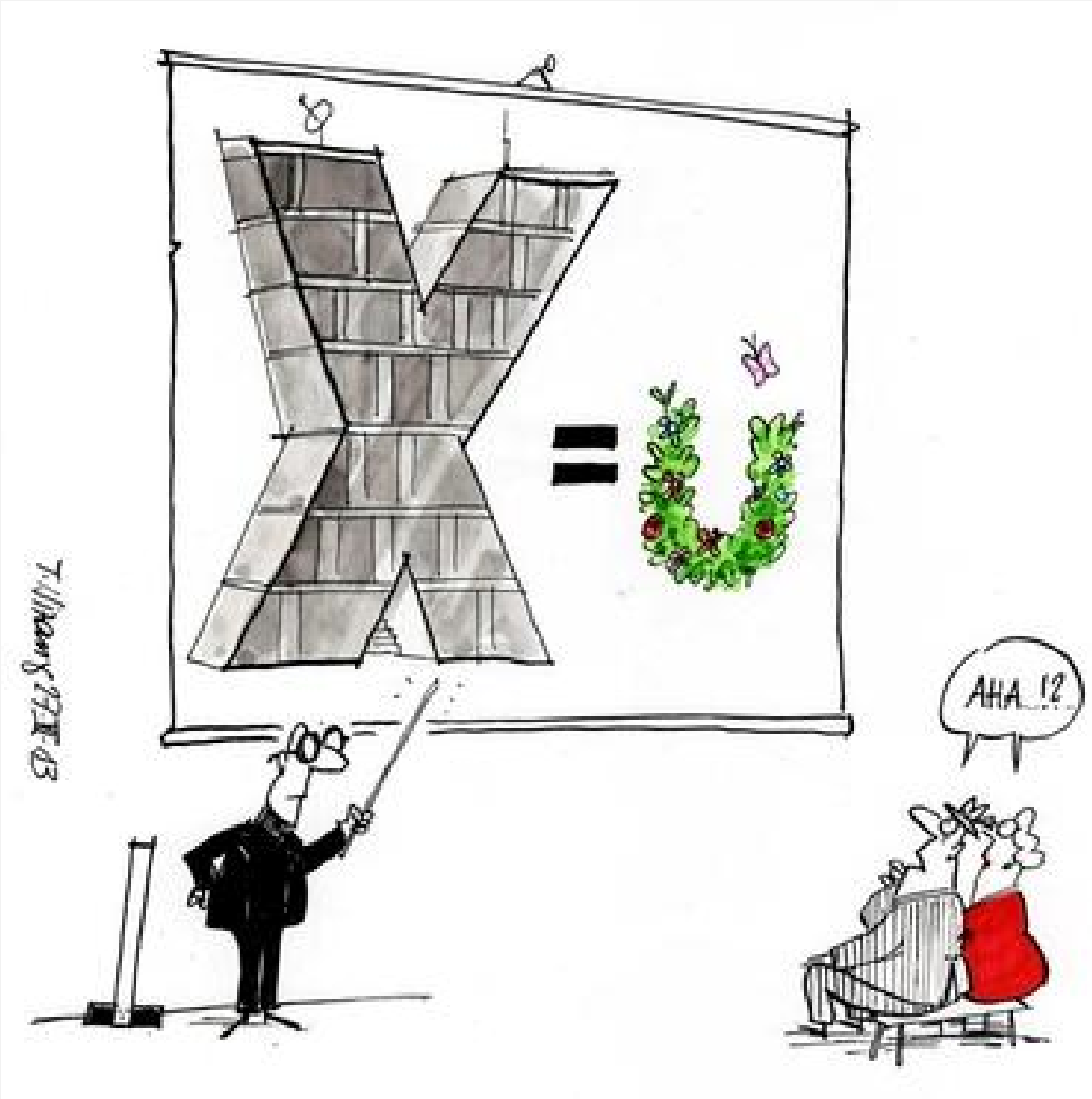
Ergebnis und Investitionen - Kosten

terra Cognita

- **Wohnanlage mit gesamt 357 Wohnungen und 65 mio € Investition**
  - 96 Mietkaufwohnungen (27%)
  - 163 geförderte Mietwohnungen (46%)
  - 98 Eigentumswohnungen (27%)
  - Panzerhalle sowie Neubau Bürogebäude für Dienstleitung und Handel
  - Sparmarkt als Nahversorger
- **Öffentliche und städtische Infrastruktur**
  - Öffentlicher Rad- und Fußweg durch das Gebiet
  - Neuer öffentlich zugänglicher Stadtteilpark mit 1,4 ha
  - Neuer öffentlicher Kindergarten für den Stadtteil
  - Aufwertung öffentlicher Raum entlang der belasteten Straßenzüge
  - Künftig: Möglichkeit zur Anbindung an Stieglbahn und damit zur S-Bahn
- **Planungskosten in der Vorphase für den/die Bauträger**
  - ca. 190.000 € (inkl. Wettbewerb) und zusätzlich Planungskosten der Stadt

Vorher - Struberkaserne

Nachher – „Freiraum Maxglan“

???

terra Cognita