Von der Stuberkaserne zum Freiraum Maxglan – Modellprojekt in der Stadt Salzburg

Vortrag: Mag. Claudia Schönegger, Terra Cognita KG Salzburg

Ausgangssituation 2007:

- Flächengröße und Lage: gesamt ca. 7,0 ha, Struberkaserne als „Barriere“ in einem Stadtteil, der hohe Veränderungsdynamiken und Verflechtungen mit dem Stadtumland aufweist (Nachbargemeinde Wals Siezenheim – Stadionstandort Klessheim…)
- Stadtteil mit heterogenen Strukturen und hohem Anteil an „Einfamilienhausbebauung“
- Verkauf der Struberkaserne durch die SIVBEG (Immobiliengesellschaft des Bundes) an „Holländische Investorengruppe“ als Bestbieter - später Wechsel des Eigentümers - neu: Alpine unter Einbindung von drei Wohnbaugenossenschaften (Salzburg Wohnbau, GSWB, Heimat Österreich) in die Planung und Realisierung - diese waren maßgebliche Partner und Motoren des Projektes von Beginn an
- Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg mit groben Rahmenvorgaben für das Gebiet – Beschluss: 2008
- Lage des Standortes im Stadtgefüge und Beziehungen zum Stadtumland - Standort ist Teil des Grünzuges Maxglan / Taxham

Herausforderungen für die Nachnutzung des Kasernenstandortes zum Start des Planungsprozesses

- Standort im Nahbereich der Handelsagglomeration – „Europark und IKEA mit gesamt 56.800 m² Verkaufsfläche und Stadion Klessheim –> „Skepsis der BewohnerInnen“ - Angst vor zusätzlichen Belastungen, Überlastungen des Stadtteiles
- Wunsch nach neuen, geänderten Vorgaben für Ausnutzbarkeit des Grundstücks seitens des neuen Grundeigentümers (höhere Dichten) versus Wunsch nach Reduktion und mehr Angeboten zur sozialen Infrastruktur und attraktiven, öffentlich zugänglichen Freiräumen sowie Durchwegung des Stadtteils seitens der BewohnerInnen im Stadtteil und der Politik
- Verkehrssituation – Aufschließung von Norden (Wohnen) und Süden (Gewerbe) des Gebietes – Leistungsfähigkeit und Ausbaugrad des bestehenden Straßennetzes bereits zum Teil bereits an den Grenzen
- Eingliederung in bestehende Nachnutzungen von mehreren ehemaligen Betriebsarealen in unmittelbarer Nachbarschaft einerseits und geschlossenen Freiräumen, die Grünachsen sichern, andererseits

Information und Einbindung der Bevölkerung - Prozess "Masterplan"

- Auftaktinformation von Stadt und Eigentümer zum Start der Planungen 2008 und Einladung an AnrainerInnen sich am Planungsprozess zu Beteiligen – 7 Personen haben sich gemeldet und den Prozess begleitet.

- Entwicklung mehrerer städtebaulicher Szenarien für die Nutzung des Standortes gemeinsam mit den AnrainerInnen – insbesondere in Bezug auf die Lage des Stadtteilparks, die Vernetzung mit dem Grünzug Maxglan sowie Bebauungsstrukturen (Höhe, Anzahl der Wohnungen, Abstände zu Nachbarschaften…)
- Wunsch nach zusätzlicher sozialer Infrastruktur (z.B. Kindergarten), Anbindung an bestehende Freiraumstrukturen, Rad- und Fußwege sowie Aufwertung des „Grünzuges Maxglan | Taxham“ und öffentliche Durchwegung
- Erhalt von Identifikationselementen – „Panzerhalle“ und attraktive Nachnutzung für die BewohnerInnen des gesamten Stadtteils

Planungsphasen

Phase 1: Erarbeitung <u>städtebauliches Grundkonzept</u> sowie Grundlagen für das Flächenwidmungsplanverfahren zu den Themen Mobilität, Freiraum, Baulandeignung und Denkmalschutz (Umweltbericht SUP) sowie Konkretisierung Wettbewerbsgrundlagen – städtebauliche Rahmenbedingungen

Phase 2: Durchführung <u>Wettbewerb</u> und Start FWP Änderungsverfahren sowie Erarbeitung Bebauungsplan der Grundstufe und Aufbaustufe - Wettbewerbssieger: KadaWittfeld

Phase 3: Konkretisierung der Detailkonzepte sowie Abstimmung mit dem Bauvorhaben

- <u>Mobilitätskonzept</u> - Aufschließung und Anzahl der Stellplätze (Verhältnis 1:1 für Genossenschaften bzw. 1:1,5 gesamt) sowie Angebote für BewohnerInnen (Jahresnetzkarte, eMobil, Carsharing),
- <u>Detailplanung Freiraumkonzpet</u> - Detailplanung für Nutzungen des "Grünzuges Taxtham / Maxglan" Stadtteilpark im Bereich der Struberkaserne -> Freiraum Maxglan war ein maßgebliches Element des gesamten Grünzuges; Detailkonzept für wohnungsnahe Freiräume (Nutzung auf "Schollen" sowie
- <u>Infrastrukturmaßnahmen</u> zur Aufwertung des Straßenraumes sowie öffentliche Rad- und Fußwege (Durchwegung des Gebietes und Anbindung an stadtteilübergreifende Routen und Räume)

Lessons learned - Resümee

- Intensiver Planungsprozess mit Fokus sowohl auf die Bebauungsstruktur als auch auf den Freiraum hat Qualität des Standortes massiv aufgewertet *"langer Atem hat sich gelohnt"*
- Einbindung des Standortes in Stadtteilkonzept sowie übergreifendes Freiraumkonzept sichern langfristig hohe Qualität sowohl für neue BewohnerInnen als auch AnrainerInnen
- 2013/2014 wurden 357 geförderte Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen in 16 Baukörpern sowie ein Kindergarten bezogen, ein ca. 1,5 ha großer Park angelegt und die "Panzerhalle" erhalten und umgenutzt. (GFZ für das Wohngebiet: 0,85)
- Gesamt wurden 65 mio € am Standort investiert. Darüber hinaus wurden für Planungsarbeiten und Gutachten in der Vorphase vom Investor / Bauträger ca. 190.000 € (inkl. Wettbewerb) übernommen. Weiters wurden seitens der Stadt Salzburg Kosten für Detailgutachten z.B. zum Grünzug Maxglan/Taxham aufgebracht