

# Wohnen über dem Supermarkt

Lange hat die Politik nur gefordert, Fach- und Supermärkte und deren Parkplätze zu überbauen. Nun gibt es die ersten konkreten Projekte.

STEFAN VEIGL

**SALZBURG-STADT.** Alle Landesparteien sind sich einig: Um mehr günstigen Wohnraum zu gewinnen, sei die Überbauung von Fach- und Supermärkten – auch im Nachhinein – das Gebot der Stunde. Denn Grundstücke in Salzburg seien teuer und müssten daher bestmöglich ausgenutzt werden. Im Neubaubereich wurden hier bereits Projekte realisiert. Für die nachträgliche Überbauung von eingeschossigen Handelsgebäuden fehlte und fehlt aber die rechtliche Handhabe, um Handelskonzerne dazu zu zwingen. Dennoch gibt es nun gleich mehrere Projekte.

Am aktuellsten ist ein Projekt in der Robinigstraße in Salzburg-Schallmoos, das am Rande der letzten Gestaltungsbeiratssitzung bekannt wurde. Beiratsvorsitzender Walter Angonese: „Die acht Meter hohe Supermarkthalle des ehemaligen Pam Pam wird mit vier Geschoßen sowie zwei

Attika-Geschoßen dazwischen überbaut.“ Ziel der Stadt sei, in den vier Geschoßen bis zu 139 Wohnungen unterzubringen, hieß es im Beirat. Mindestens 50 Prozent davon sollen geförderte Mietwohnungen sein. Eigentümer der alten Supermarkthalle, die inzwischen von mehreren Fachmärkten (Penny, Bipa, Fressnapf, Taco, aus & raus) genutzt wird, ist die Unterberger Immobilien GmbH aus Kufstein. Geschäftsführer Josef Feichtner bestätigt die Pläne: „Denkbar ist auch, dass wir den Neubau auf eigene Stelzen stellen. Denn wir wollen durch den Umbau den Betrieb der eingemieteten Fachmärkte nicht einschränken.“

Möglicherweise werde die Überbauung in Form eines Holzbaus realisiert, weil dieses Material leichter sei, so Feichtner. Fix sei, dass das Projekt „gemeinsam mit der Firma Zima aus Vorarlberg, einem renommierten Wohnbauträger, umgesetzt wird“. Investiert werden soll ein zweistelliger



Entlang der Sterneckstraße gibt es etliche Handelsbetriebe, die man überbauen könnte. BILD: SA/ROBERT RATZER

Millionenbetrag. „Es sollen primär Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen werden.“ Damit sich das Projekt rechnet, plant Unterberger Immobilien neben den geförderten Wohnungen auch noch Büros und Eigentumswohnungen. Feichtners Zeitplan: „Ein Baubeginn im Herbst 2018 wäre unser sportliches Ziel.“

Kritik, dass Wohnungen über einem Fachmarktzentrum wohl nicht besonders qualitativ hochwertig sein können, widerspricht er vehement: „Wer uns kennt, weiß, dass wir im höherwertigen Bereich angesiedelt sind, aber trotzdem ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis haben. Und minderwertigen Sozialwohnbau

gibt es schon lange nicht mehr.“ Das sieht auch Planungsstadtrat Johann Padutsch (BL) so, wirft aber ein: „Das Thema ist eher, wie die Freiflächen und Grünanlagen in der Umgebung aussehen. Denn man kann keine Wohnanlage bauen, wenn es dort keine Frei- und Grünflächen gibt.“

Ein zweites Projekt ist ähnlich weit: Die geplante, nachträgliche Überbauung eines bestehenden

tens die Hälfte geförderte Mietwohnungen sein. Je nach Zahl und Größe der Wohnungen schätzt Wernik die Investitionssumme auf sieben bis neun Millionen Euro. Sein Zeitplan: „Ein Baubeginn wäre Ende 2018 oder Anfang 2019 möglich.“

Die Salzburg Wohnbau hat außerdem noch ein Projekt in Vorbereitung, wie Wernik verrät: „Beim Billa, der stadtauswärts in der Linzer Bundesstraße gelegen ist, prüfen wir auch eine Überbauung. Wir sind da aber noch in der Projektvorbereitung.“ Schon länger bekannt ist, dass der Magistrat im Auftrag des Stadtsenats eine Überbauung des Parkplatzes bei der PSV-Sporthalle unweit der Alpenstraße prüft. Hier hakt es aber daran, dass die Fläche aus der Grünlanddeklaration herausgenommen werden müsste.

Bgm. Harald Preuner (ÖVP) sieht die ersten Projekte positiv. Euphorisch ist er aber nicht: „Das wird ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Aber es ist besser, Parkplätze zu überbauen, statt überall nachzuverdichten.“ Die für Raumordnung zuständige LH-Stv. Astrid Rössler ist optimistischer: Nicht zuletzt führe ein Wohnbau über einem Supermarkt auch zu besserer Kundenbindung. „Und zum Teil gab es in der Vergangenheit Märkte, die nur in Billigbauweise für zehn bis 15 Jahre geplant wurden. Gott sei Dank gibt es hier ein Umdenken.“



„Bis zu 50 neue Wohnungen in der Aglassingerstraße möglich.“

Roland Wernik, Salzburg Wohnbau

Spar-Markts eines privaten Betreibers in der Aglassingerstraße. Federführend ist hier die Salzburg Wohnbau. Geschäftsführer Roland Wernik: „Wir planen eine Überbauung samt Verschränkung. Die Wohnungen werden über dem hinteren Teil des Marktes und über dem Parkplatz entstehen. Architekt Ludwig Kofler macht dazu gerade eine Studie.“ Mit dem Grundstückseigentümer, der Eagle Real Estate GmbH, sei man „kurz vor einer Vereinbarung“, sagt Wernik. Laut seiner Kalkulation würden sich am Areal, „wenn wir noch einen Grundstreifen dazubekommen, sogar 25 bis 50 Wohnungen ausgeben“. Auch dort sollen mindes-

Hier hat die Salzburg Wohnbau eine Tankstelle mit einem Studentenheim überbaut (im Bild). Geschäftsführer Roland Wernik: „Das Studentenheim wird im Herbst 2018 bezogen.“ Die Handelsketten sehen Überbauungen grundsätzlich positiv. Sarsprecherin Nicole Berkmann: „Baulich muss man das im Einzelfall prüfen. Aber vom Geschäft her ist es gut, weil es Kunden bringt.“ Auch von Lidl und Rewe heißt es, dass man Überbauungen einzelner Standorte konkret prüfe.



Ein Studentenheim über einer Tankstelle in Innsbruck. BILD: SN/5BG WOHNBAU

SN-THEMA  
Wohnen

## Daten & Fakten

### In Innsbruck wurde sogar eine Tankstelle mit Wohnungen überbaut

Basis für die Überbauung des alten Pam Pam in Schallmoos ist eine Studie für die Robinigstraße der Architekturbüros Halle1 und LC4 - w.lankmayer architektur. Laut Magistrat können allein durch die Überbauung von 15 Supermärkten im Erweiterten Wohn- sowie im Stadtkerngebiet bis zu 183 neue Wohnungen geschaffen werden. Weiters werden 17 Überbauungen in Gewerbe- und Betriebsgebieten sowie Einkaufszentren geprüft. Was geht, zeigt sich in Innsbruck:

## Diskont-Wohnen: Märkte sollen selbst vermieten

**SALZBURG.** Wie kann man Einkaufen und Wohnen verbinden und gleichzeitig bei hässlichen Bauten nachverdichten und sie verschönern? Darüber macht sich der Salzburger Architekt Thomas Forsthuber schon lange Gedanken. Im Auftrag des Landes hat er eine Studie erarbeitet, die im Frühjahr offiziell vorgestellt werden soll.

„Es gibt viele ungenutzte Brachflächen, die alle für graulich empfinden“, sagt Forsthuber. Vor allem Salzburgs Einfahrtsstraßen in die Stadt seien nicht gerade einladend, und auch zum Wohnen meist nicht verfügbar. Die Vogelweider- oder Innsbrucker Bundesstraße etwa, aber auch die Alpenstraße. „Diese furchtbaren Wüsten sind das Bild, das wir jedem Besucher zeigen, der in die Stadt kommt.“ Es gehe auch anders, indem man Stadtteile entwickle, mit einem Mix aus Wohnen, Einkaufen und Gewerbe.

Der Architekt hat sich in seinem Untersuchungsgebiet auf die Sterneckstraße (Bild links)

konzentriert. „Die ist derzeit ja fast eine Autobahn.“ Anstatt lauter Super- und Baumarktketten mit Parkplätzen schlägt Forsthuber eine Überbauung der Märkte und Parkplätze vor. „Ich sehe ein Potenzial von 500 Wohnungen allein in der Sterneckstraße. Da gibt es viele Supermärkte und Parkplätze.“ Forsthuber denkt an das Schlagwort „Diskont-Wohnen“, also dass Diskonter wie Hofer über ihren Supermärkten Wohnungen bauen. Denn wenn Hofer Reisen anbieten könne, könne man in weiterer Folge auch Hofer-Diskont-Wohnen anbieten. „Ich glaube nicht, dass Diskonter hier schwer zu überzeugen wären. Sie können das Grundstück doppelt verwerten, gewinnen gleichzeitig neue Kunden und im Vergleich zu einer Wohnbaugesellschaft wie der Gswb haben solche Supermarktketten den Vorteil, dass sie privatwirtschaftlich denken“, meint Forsthuber. 5,50 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter Warmmiete müssten jedenfalls zu schaffen sein, glaubt der Architekt. „Dann schaffen wir keine Betonwüsten mehr, sondern Stadtraum.“ hei



Überbaukultur ...