

Experte sieht dichtere Verbauung der Stadt positiv



Stefan Netsch hat 22 Bauprojekte analysiert und lobt ihre Qualität: „Salzburg verkauft sich unter Wert. Vielleicht leidet es aber unter dem barocken Image.“

STEFAN VEIGL

SALZBURG-STADT. Zentrum Herrnau. Stadtwerk Lehen. Die General-Keyes-Siedlung. Das sind drei in Salzburg teils umstrittene Bauprojekte. Aus Sicht von Stefan Netsch sind sie aber allesamt gut gelungen. Netsch ist Architekt und Stadtplaner und lehrt an der FH in Kuehl. In den vergangenen Monaten hat der 46-Jährige mir seinen Studenten 22 Nachverdichtungs- und Stadtentwicklungsprojekte, die seit 1994 in der Landeshauptstadt gebaut wor-

den waren, analysiert. Zudem wurden sie für eine Ausstellung dokumentiert. Sein Resümee: „Die architektonische und städtebauliche Qualität sind sehr hoch. Da verkauft sich Salzburg schon unter Wert“. In Architekturzeitschriften kämen die hiesigen Projekte wenig vor. „Dabei können sie im internationalen Vergleich gut mithalten.“ Nachsatz: „Aber vielleicht leidet die Stadt auch unter ihrem barocken Image, wie andere schon gesagt haben“, so der Experte, der am Karlsruher Institut für Technologie dissertiert hat in Amsterdam in Planungsbüros sowie für die Stadt Stuttgart gearbeitet hat. Heute, Dienstag, diskutieren Experten über Nachverdichtung. Das sind Wohnbauprojekte, mittels derer die Bebauungsdichte auf einem Areal erhöht wird: Die Strubergassen- oder die General-Keyes-Siedlung sind Beispiele dafür in der Stadt Salzburg. Gleich-

zeitig wird damit oft eine „Innenentwicklung“ verknüpft - wie etwa in der Riedenburg: Dort wurde aus einer Kaserne ein gemischtes Wohngebiet. Die Königsklassensei die „doppelte Innenentwicklung“, sagt Netsch. „Dabei werden neben Wohnungen auch Infrastrukturen geschaffen wie ein



„Für städtisches Leben muss man Akzeptanz mitbringen.“

Stefan Netsch, Stadtplaner



Daten & Fakten Onlinediskussion zu Nachverdichtung

Heute, Dienstag, ab 18.30 Uhr, wird - organisiert von Initiative Architektur. FH Salzburg und SIR - online über Nachverdichtung debattiert. Zunächst gibt es Vorträge von Stefan Netsch und Markus Neppi (Karlsruher Institut für Technologie). Dann folgt eine Onlinediskussion mit Vi-zebgm. Barbara Unterkofler (ÖVP). Ernst Beneder (Vorsitzender des Gestaltungsbei-

rats), Andreas Schmidbaur (Magistrat Salzburg) sowie Stefan Netsch und Markus Neppi. Link: WWW.INIUVATIVEARCHITEKTUR.AT

Im Architekturbüro in der Sinnhubstraße 3 kann zudem noch bis 30. April die Ausstellung „Die Praxis der Nachverdichtung“ besichtigt werden - jeweils von Dienstag bis Freitag von 12 bis 17 Uhr. Es gilt ein Limit von fünf Besuchern gleichzeitig.

Kindergarten, Geschäfte oder Kultureinrichtungen, die im Stadtteil gebraucht werden.“ Als Beispiel dafür nennt er etwa die Neue Mitte Lehen. Aus seiner Sicht ist eine Nachverdichtung gut gelungen, wenn der Nutzungsmix stimmt. Positivbeispiel sei hier das Stadtwerke-Areal: „Hier hat man die Erdgeschosszone gut mit Geschäften und Dienstleistern gefüllt, die den Bewohnern im Quartier nützen“ - vom Jugendtreff über Geschäfte und Bildungseinrichtungen bis zur Gastronomie. Auch das Zentrum Herrnau sei ein Vorzeigeprojekt - wo es auch Ärzte und eine Bank im Haus gebe. So seien alle Wege für Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar, sagt Netsch. Aber, so seine Kritik: „Nur sechs der 22 untersuchten Projekte hatten eine echte Nutzungsmischung.“ Diese zu schaffen sei oft auch mit viel Arbeit und Konflikten verbunden:

„Wenn man einen Wirt im Parterre hat und drüber wohnt jemand. kann man sich vorstellen, zu welchen Debatten das führt.“ Selbiges gelte für lärmempfindliche Nachbarn neben dem Kindergarten oder den Supermarkt, der um sechs Uhr morgens beliefert werde - samt piepsender LKW-Ruckfahr sirene.

Wie kann man diese Konflikte lösen? Netsch plädiert für mehr Gelassenheit: „Manches muss man einfach aushalten. Denn ich wohne auch mitten in einer Stadt. Da ist es laut. Aber man muss auch sehen, was man an Vorteilen hat.“ Wenn man im Dorf wohne, habe man zwar seine himmlische Ruhe, müsse aber für jeden Weg das Auto starten. Seine provokante Ansage „Für ein städtisches Leben muss man eine gewisse Akzeptanz mitbringen. Da kann man nicht erwarten, dass man in der Innenstadt nur Ruhe hat.“ Dass in Salzburg



LEO

„Salzburgs Architektur verkaufe sich unter ihrem Wert, findet der Stadtplaner aus Deutschland. Ein (Hück, denke ich mir. Andernfalls müssten wir für eine eigene Wohnung womöglich noch mehr hinblättern.“

Anstieg der Wohnpreise ist „erschreckend“

SALZBURG-STADT. Die Preise für Immobilien sind im Coronajahr durch die Decke gegangen - das zeigt der Marktbericht des Team Rauscher, der diese Woche erscheint (die SN berichteten). Im Mittel muss man für eine Neubauwohnung in der Landeshauptstadt rund 7000 Euro je Quadratmeter bezahlen, bei gebrauchten Wohnungen sind es rund 5000 Euro.

Der Anstieg sei erschreckend, sagt Bürgerlisten-Klubchefin Inge Haller. „Ein Immobilienmarkt, der Wohnraum nur als Geldvermehrung sieht, muss zum Schutz des Gemeinwohls reguliert werden. Da braucht es eine Allianz von Zivilgesellschaft, gemeinnützigen Bauträgern und Politik.“ Es müsse doch im Interesse aller Gemeinderatsfraktionen sein, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sagt Haller. Große Wohnbauvorhaben wurden derzeit aber fehlen - das sehe man allein schon an den Tagesordnungen von Ge- >altungsbeirat und Planungsausschuss. Für Haller ist Vi- <ebgm. Barbara Unterkofler (ÖVP) in der Pflicht. „Irgendwo orte ich weitgehend Stillstand. Neue Projekte hat die Ressortchefin bisher noch keine vorgelegt.“

Angesprochen auf die Pra- >e sagt Unterkofler: „Das zeigt ja, dass die Nachfrage nach Eigentum riesig ist. Und das >age ich ja auch die ganze Zeit:

dass wir neben geförderten Mietwohnungen auch gefördertes Eigentum brauchen.“ Sie habe bereits nach zwei Monaten im Amt die Weisung erteilt, dass nur noch in die Kategorie „Förderbarer Wohnbau“ umgewidmet werde. Derartige Maßnahmen würden aber zeitverzögert wirken. Projekte gebe es sehr wohl. Unterkofler nennt das Wohnbauvorhaben am Dossenweg in Gneis sowie ein Projekt in der Hauns- pergstraße. Auch in Gngl habe man Gewerbegebiet umgewidmet. in der Fürbergstraße in Parsch ebenso.

„Wohnraum nur als Geldvermehrung. Das muss reguliert werden.“

Ingoborg Hallor, Bürgerliste

Ist die Stadtpolitik machtlos? Unterkofler betont: „Wenn die Zinspolitik so aussieht, kann man nur beschränkt dagegenhalten. Wo wir können, halten wir dagegen.“ Im neuen Räumlichen Entwicklungskonzept werde man (Gewerbe-)Flächen sehen, die für förderbaren Wohnbau geeigneter seien.

„Aber was sich auf dem freien Markt abspielt, wird sich abspielen. Es fest nicht unsere Aufgabe, das zu beeinflussen. Wesentlich ist, dass wir für die Menschen Wohnungen schaffen, die es sich am freien Markt nicht leisten können. Die brauchen ein Angebot.“ sagt Unterkofler.



Drei Beispiele aus der Ausstellung „Die Praxis der Nachverdichtung“, die im Architekturhaus Salzburg in der Sinnhubstraße 3 noch bis 30. April besucht werden kann. Von links: General-Keyes-Siedlung, Stadtwerk und Zentrum Hermau.

BILD: SANNETSCH/DJ, T. REGER



zu dich gebaut werde, wie manche meinen, weist er zurück. Ein Index sei die Zahl der Wohnungen pro Hektar. „Die meisten der Projekte hatten im Schnitt 70 bis 130 Wohnungen pro Hektar. Das ist eine vernünftige Dichte und nicht abstrus hoch.“

Die Stadt Salzburg ist gerade dabei, das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) neu zu schreiben. Dieses legt fest was wo in den nächsten 25 Jahren gebaut werden darf. Worauf gilt es hier zu achten? Netsch fordert, dass hier nicht nur Einzelprojekte entwickelt werden, sondern man begleitend dazu die jeweiligen fteiraum strategisch mitplanen müsse: „Dazu gehören neben den Grünflächen auch Fluss- und Bachläufe.“ Der Glanzspitz sei hier ein gelungenes Beispiel.

Sein Rat: „Irgendwann wird man sich in Salzburg auch mit den Einfamilienhaus-Gebieten beschäftigen müssen.“ Denn vie

le ältere Häuser stünden zum Verkauf- aber nicht gleichzeitig. Zudem sei evident, dass bei vielen von ihnen die bewilligte Bebauungsdichte noch lang nicht ausgenutzt sei: „Da schlägt schon die Spekulation zu“, warnt Netsch. Weiters müsse man sich bewusst sein, dass sich durch die nachträgliche Erdichtung solcher Stadtteile mit mehrgeschö- Bigen Bauten auch der Charakter der Quartiere ändere: „Denn die Grundstückspreise steigen ordentlich - daher wird es von allein passieren, dass hoher gebaut wird“, so der FH-Professor.

Steuern und moderieren könne man eine solche Entwicklung nur über eine möglichst gute und frühzeitige Einbindung der Bürger, sagt Netsch. „Es gab beim REK jetzt Ansätze dazu. Das ist der richtige Weg Denn nichts ist schlimmer, als irgendetwas hinzubauen und die Leute erst im Nachhinein zu informieren“