



Schwarzenbacher Struber  
Architekten ZT GmbH, Salzburg

# Mitten in der Stadt

Im Stadtteil Gneis in Salzburg wurde ein Wohnprojekt, das die Bedürfnisse von Senioren, Menschen mit Beeinträchtigung und jungen Familien unter einem Dach vereint, realisiert. Die Architekten setzten dabei auf Stahlbeton und Mantelbetonstein.

TEXT: SCHWARZENBACHER STRUBER ARCHITEKTEN ZT GMB  
FOTOS: ANDREW PHELPS / CHRISTOF-REICH.COM

Im Stadtteil Gneis wurde in Kooperation mit dem Diakoniewerk Salzburg und der Bärgründe Projektentwicklungs GmbH (Peter Daniell Porsche und Stadtbaumeister Voglreiter) ein neues Generationen-Wohnmodell realisiert. Von den insgesamt 136 Wohnungen wurden 101 geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen von der Salzburg Wohnbau errichtet. Die restlichen Eigentumswohnungen wurden von der Bärgründe Projektentwicklungs GmbH gebaut.

Für die Planung des Areals zeichnet das Salzburger Architekturbüro Schwarzenbacher Struber ZT verantwortlich,

das bei einem Architekturwettbewerb als Sieger hervorging. Die städtebauliche Typologie orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur im Süden und ergänzt diese Richtung Norden. Die an der Ostseite Richtung Berchtesgadner Straße aus Schallschutzgründen möglichst geschlossene Bebauung ist durch Abstufungen der Baukörper und Gemeinschaftserker gegliedert und belebt. Im Westen, an der ruhigen Santnergasse, sind Einzelbaukörper im Rhythmus der bestehenden Bebauung entlang des Almkanals situiert, welche einen fließenden Übergang zum angrenzenden Grünraum schaffen.



#### Generationen Wohnen mit 136 Wohneinheiten - Gemeinschaftsräume laden zum Miteinander ein.

Die insgesamt 136 Wohnungen verteilen sich auf zehn Baukörper unterschiedlicher Typologien und Größen auf dem Bauplatz. Alle zehn Baukörper sind unterkellert und neun Baukörper sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 162 Stellplätzen verbunden. Das Innere des Quartiers ist über einen durchgängigen Boulevard, der mit Platzräumen aufgeweitet ist, fußläufig erschlossen. Diese zentrale Achse vom nördlichsten Baukörper bis zum südlichen Ende der Wohnbebauung bildet des „Rückgrat“ des Quartiers und bietet den Bewohnern unterschiedlichste Freiraumqualitäten und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Platzräume dieser Mittelzone öffnen sich zur Grünlandgrenze und lassen so aus der Sicht von innen die (in der Fernwirkung) städtebauliche Kante durchlässig erscheinen.

In der Erdgeschoßzone sind Gemeinschaftsräume für die Bewohner unterschiedlicher Generationen an den zentralen Schnittstellen zu den Freibereichen positioniert und orientieren sich zu den identitätsstiftenden Plätzen des Quartiers. Die Grundrisse der Eigentumswohnungen sind großteils „über Eck“ organisiert und bieten so geschützte Terrassen und eine optimale Orientierung nach Süden bzw. Westen. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind großzügige Gärten zugeordnet, den Penthouses großflächige, gedeckte Dachterrassen.

#### Perfekte Infrastruktur

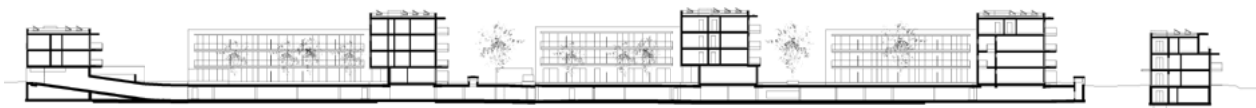
Barrierefreie Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen sowie Garconnieren, die auf sechs familiär strukturierte Gebäude aufgeteilt sind, ermöglichen ein generationenübergreifendes Wohnen. In einem der Gebäude ist neben einer Senioren-Wohngemeinschaft auch eine Arztpraxis integriert. Zehn Wohneinheiten stehen beeinträchtigten Menschen zur Verfügung, die vom Diakoniewerk Salzburg betreut werden. Dieses hat auch ein Konzept der Wohnkoordination für die

Wohnanlage erarbeitet. Damit soll ein nachbarschaftliches Miteinander zwischen den Generationen ermöglicht und den Bewohnern Unterstützungsleistungen bereitgestellt werden. Auch ein Standort der Diakonie.mobil wird in der Wohnanlage seine Pforten öffnen und zusätzlich den Bewohnern im angrenzenden Stadtteilgebiet mit mobiler Betreuung und Pflege zur Verfügung stehen. Auf dem rund 15.000 Quadratmeter großen Areal „Freiraum Gneis“ wurde zwischen den Häusern eine großzügige Freiflächengestaltung mit verschiedenen Nutzungszonen geschaffen. Um gemeinsame Aktivitäten der Bewohner der neuen Wohnanlage zu fördern, steht ein 170 Quadratmeter großer Gemeinschaftsraum inklusive Küche zur Verfügung. Dort können Gymnastik- oder Kochkurse abgehalten werden, als auch Bastelabende, Vorträge oder Feiern stattfinden.

#### Die sichtbaren Materialien wie Beton, Putz und Pflaster sind am Gebäude und in den Außenanlagen in Proportion, Textur und Farbe hochwertig und schlüssig aufeinander abgestimmt.

Eine Biomasse-Zentralheizungsanlage mit dezentraler Heißwasserbevorratung ermöglicht ein umweltfreundliches und kostengünstiges Heizen. Eine Photovoltaikanlage sorgt für Solarstrom. Der „Freiraum Gneis“ punktet zudem mit einer guten Infrastruktur in den Stadtteilen Gneis und Nonntal sowie der Nähe zu den Erholungsgebieten entlang des Almkanals und am Leopoldskroner Weiher. Auch die Altstadt ist in wenigen Minuten umweltfreundlich per Rad oder mit dem Bus erreichbar. Die Errichtungssumme beläuft sich bei diesem Projekt auf 13 Millionen Euro, rund fünf Millionen Euro wurden vom Land gefördert.

SCHNITT



GRUNDRISS



PROJEKTDATEN

**Adresse:** Santnergasse,  
Gneis in 5020 Salzburg  
**Auftraggeber:** Salzburg  
Wohnbau GmbH / Bärgründe  
Projektentwicklungs GmbH

**Architektur:** Schwarzenbacher  
Struber Architekten ZT GmbH  
**Projektleitung:** Barbara Brandstätter  
**Tragwerksplaner:** Marius  
Consulting ZT GmbH

**HKLS:** Haustechnik Scherzer GmbH  
**Baufirma:** Spiluttini Bau GmbH  
**Bauzeit:** 18 Monate  
**Grundstücksfläche:** 15.988 m<sup>2</sup>  
**Wohnnutzfläche:** 9.253 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 136  
**Bruttogeschoßfläche:** 12.347 m<sup>2</sup>  
**Materialien:** Stahlbeton/Mantel-  
betonstein + WDVS, Holz-Leicht-  
bauwand mit Alucobondfassade