



Medienunterlage

Salzburg, am 8. November 2017

Denkmalschutz trifft Lebensqualität

Zentrale Lage, viel Grünraum und hohe städtebauliche Qualität: Das Projekt „Glanbogen“, Generalsanierung der General-Keyes-Straße, ist eines der interessantesten Wohnbauvorhaben in der Stadt Salzburg.

Die Wohnanlage in der General-Keyes-Straße ist ein einzigartiges architektonisches Gesamtkonzept – und hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Errichtet 1950 für amerikanische Offiziere, wurde sie 1955 von der Bundesimmobiliengesellschaft übernommen und 2006 von der GKS Liegenschaftsverwaltung GmbH (GKS) erworben. Nun wird das Ensemble in vier Bauabschnitten in enger Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg und dem Bundesdenkmalamt revitalisiert. In Summe werden in die Generalsanierung und die Neubauten bis 2020 etwa 80 Millionen Euro investiert werden. Das kündigte Immobilieninvestor und Miteigentümer Karl Weilhartner heute, Mittwoch, 8. November bei einem Mediengespräch in Salzburg an. Bis zum Frühjahr 2018 werden im ersten Bauabschnitt 60 Neubauwohnungen fertig gestellt sowie 60 Bestandswohnungen generalsaniert.

Eva Hody: Ein besonderes Denkmal für die 1950er-Jahre

Die Wohnhaussiedlung General-Keyes-Straße wurde im Frühjahr 2017 unter Denkmalschutz gestellt und bleibt damit in ihrer historischen Bedeutung erhalten. Landeskonservatorin Eva Hody zur Entscheidung des Denkmalamtes: „Es geht weniger um künstlerische Qualitäten, als darum, Orte zu identifizieren, die maßgeblich als Zeugnis für eine bestimmte Zeit erhalten bleiben sollen.“ Es gäbe sehr wenige erhaltene Bauten aus den 1950er-Jahren, diese Anlage sei auch durch ihre Dimension besonders. Die Siedlung, die damals im Auftrag von US-General Geoffrey Keyes für amerikanische Offiziersfamilien erbaut wurde, stehe in starkem Kontrast zur lokalen Architekturtradition. Mehr Grün, mehr Raum, der Verzicht auf eine blockweise Verbauung der Höfe zugunsten einer offenen Bauweise, geschwungene Verkehrs- und Gehwege sowie viele Parkplätze zeichnen die Siedlung aus.

Medienunterlage

Salzburg, am 8. November 2017

„Diese Charakteristika bleiben erhalten“, sagte Hody. Der Einbau der Aufzüge werde nach innen verlegt, um die Fassaden original erhalten zu können. Die architektonisch wertvollen Elemente der Stiegehäuser werden restauriert, der Wohnbestand in den Dachgeschossen erneuert, wobei die Proportionen und die Dachform bestehen blieben, ergänzt um zeitgemäße Gaupen. Die neuen Balkone sind aus Holzlatten und werden nicht in einer Linie, sondern versetzt angebracht. Damit fügen sie sich unaufgeregt in die bestehende Fassadenarchitektur ein.

Eine vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Einheit wird außerdem als Museumswohnung Einblicke in die 1950er-Jahre ermöglichen. „In dieser Wohnung sind Bad, Küche, Türen, Einbauschränke und Lampen aus der Erbauungszeit am besten überliefert“, so Hody. „Wir freuen uns, dass wir diese erhalten und öffentlich zugänglich machen können.“

Josef Hohensinn: Sorgfältige Revitalisierung für urbane Lebensqualität

Nach 70 Jahren werde der Bestand nun sorgfältig revitalisiert, damit der Gesamtcharakter der Anlage deutlich sicht- und spürbar bleibe, sagte der Grazer Architekt Josef Hohensinn. Durch die Beibehaltung der ursprünglichen Kubatur und der charakteristischen Dachformen bleibe der Bestand weitgehend geschützt und werde behutsam durch Einschnitte erweitert. Im generalsanierten Bestand werde die Wohnqualität durch den Einbau von Elementen wie Balkone und den sensiblen Dachausbau gesteigert.

Die oberirdischen Parkplätze werden in sieben Tiefgaragen verlegt. Die neuen Freiflächen werden begrünt und von einem Landschaftsarchitekten in die bestehenden Grünflächen integriert. „Dadurch wird der parkähnliche Charakter der Anlage nochmals betont“, erklärte Hohensinn das architektonische Konzept. Als zusätzlicher Akzent entstehen sieben Neubauten in einer Mischbauweise aus Holz und Beton. Die neuen Gebäude werden auf einem „Luftgeschoß“ – einem weitgehend offenen Erdgeschoß – aufgesetzt, um Durchlässigkeit und Verbindung zum Bestand zu vermitteln. Eine klare Erkennbarkeit von „Alt“



Medienunterlage

Salzburg, am 8. November 2017

und „Neu“ sei gewünscht und solle sichtbar gemacht werden. Die Ausführung erfolge in Stahlbeton, die Fassaden werden bewusst als Holzfassaden gewählt, sodass sich der Unterschied zu den Bestandsgebäuden in einer feinsinnigen Art widerspiegle, so Hohensinn.

Karl Weihartner: 120 Mietwohnungen im ersten Bauabschnitt

Der erste Bauabschnitt, der seit Frühjahr 2017 läuft, werde planmäßig im März 2018 fertig gestellt, die Vermietung beginne ab Dezember, sagte Miteigentümer Weihartner. Dieser umfasst die Sanierung von vier Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von vier der sieben Neubauten mit insgesamt 120 Wohnungen. 2020 soll der Glanbogen als Gesamtprojekt mit höchster Wohn- und Lebensqualität fertig gestellt sein. Nach heutiger Planung umfasst die Anlage dann rund 450 Wohnungen, davon 320 neu gebaute oder modern sanierte Einheiten zwischen 30 und 105 Quadratmetern. Alle freien Wohnungen werden vermietet werden, kündigte Weihartner an. Für 130 Wohnungen gelte auch nach der Gebäudesanierung der Mieterschutz.

Die Sanierung sei planerisch aufwändig und belaste auch die Mieter, betonte Weihartner. Dennoch gebe es unter den Bewohnern eine weitgehend kooperative Haltung. Der Eigentümer werde sie weiter offensiv über die Entwicklung in der Anlage informieren und auch versuchen, die Konflikte zu lösen. Für die Sanierung der Gebäude und die Errichtung der Tiefgaragen sei keine Zustimmung der Mieter notwendig. Für jene Wohnungen, die von den Umbauten direkt betroffen sind, müsse eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Mit rund 110 Mietern sind diese Vereinbarungen erfolgreich abgeschlossen. 30 stehen noch aus. „Wir wollen alle Gebäude sanieren und glauben daran, dass uns dies gelingen kann.“ Dann könnten alle Bewohner von der neuen Wohn- und Lebensqualität in der neuen General-Keyes-Straße profitieren.



Medienunterlage

Salzburg, am 8. November 2017

Daten und Fakten Glanbogen (Generalsanierung General-Keyes-Straße)

1. Bauphase Frühjahr 2017–2018

60 generalsanierte Bestandswohnungen

60 Neubauwohnungen in vier Bauteilen

Gesamtprojekt

Neubau: 105 Wohnungen

Bestand: 345 Wohnungen, davon saniert rund 215

gesamt: 450 Wohnungen

Wohnfläche: 43.000 m²

Grundfläche: 62.000 m²

Grünflächen: mehr als 40.000 m²

Investment: 80 Mio. Euro

Eigentümer: GKS Liegenschafts GmbH, Salzburg; zu jeweils 50 Prozent Mag. Gerold

Breinbauer, Wirtschaftstreuhandler und Steuerberater, Immobilieninvestor (Linz) sowie KR Karl

Weilhartner, Immobilieninvestor (Ried im Innkreis, Wien)

Über das Projekt Glanbogen

450 Mietwohnungen bieten ab 2020 in der General-Keyes-Straße hohe Wohn- und Lebensqualität in innerstädtischer Lage. Bis zum Frühjahr 2018 werden im ersten Bauabschnitt 60 Neubauwohnungen errichtet und 60 Bestandswohnungen nach modernsten Standards generalsaniert. Die Wohnungen zwischen 30 und 105 Quadratmetern sind alle barrierefrei, hochwertig saniert bzw. neugebaut und verfügen über Balkon, Loggia oder Dachterrasse. Großzügige Grünflächen mit altem Baumbestand, der Glanbach sowie die abgeschlossene Anlage ohne Durchzugsverkehr, bieten Erholung und Freizeitraum gleichermaßen. www.glanbogen.at

Rückfragehinweis:

Mag. Michael Prock, Prock und Prock Marktkommunikation, Rochusgasse 4, 5020 Salzburg
mp@prock-prock.at, T: 0662.821155.0