



# **Was macht qualitativen Wohnbau heute aus?**

SIR – Inge Straßl

# Wohnbau als Teil der Nachbarschaft – Stadt

Wohnraum = Lebensraum

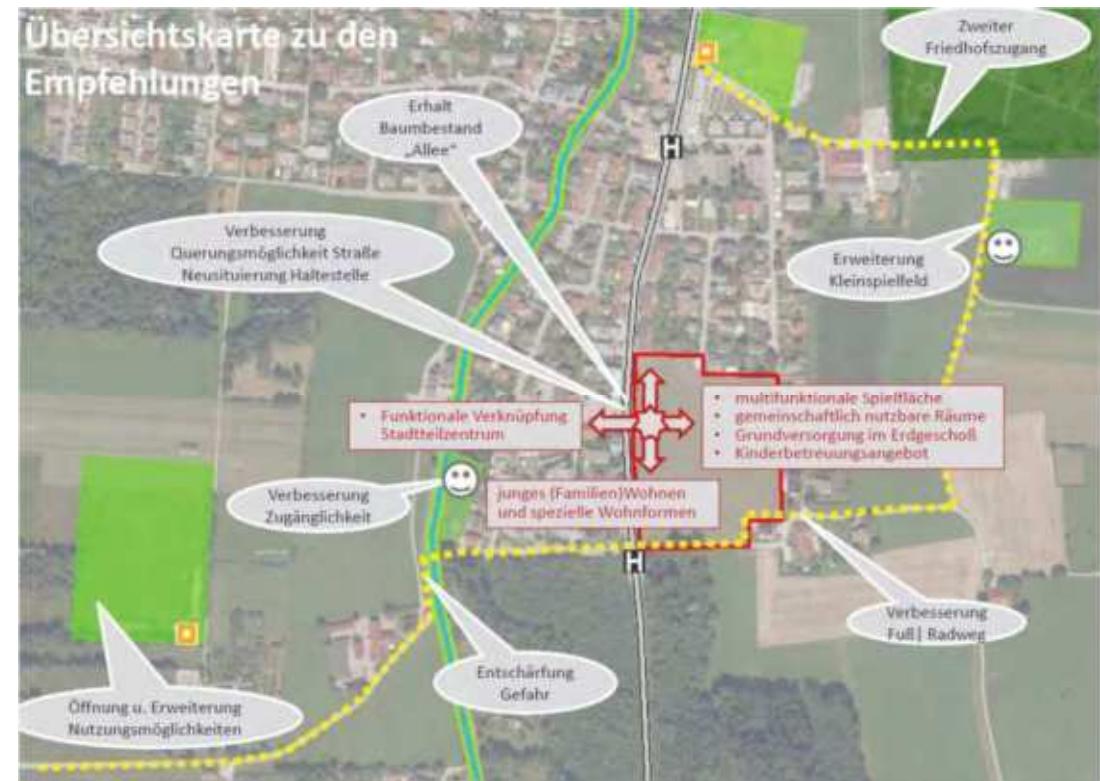
Neue Bewohner:innen

Neue Angebote für die Umgebung

Neue Freiräume und Wege – Auswirkungen auf die Mobilität



# Wohnbau als Teil der Nachbarschaft – Stadt



# Qualitäten - Themen

1. Handlungsfeld Management
2. Handlungsfeld Kommunikation
3. Handlungsfeld Städtebau
4. Handlungsfeld Gebäude
5. Handlungsfeld Versorgung
6. Handlungsfeld Mobilität



# Planungsprozesse und Beteiligung



# Freiraum – öffentlicher Raum

*Zuerst gestalten wir die Stadt – dann prägt sie uns*  
(Arch. Jan Gehl, 2014)

Leben → Raum → Gebäude



**ERST DAS LEBEN,**  
Die Chance lebendige Stadträume zu schaffen, ist  
größer, wenn man eine Vision für dieses Leben als  
Ausgangspunkt der Gestaltung definiert. Wie sind die  
NutzerInnen? Welche Aktivitäten wollen wir? Was für ein  
Stadtleben wünschen wir uns an diesem Ort?



**DANN DER STADTRAUM,**  
Die Gestalt des Stadtraums ist auf der Basis der Vision  
für das städtische Leben konzipiert und unterstützt in  
der Gestaltung die erwünschten Aktivitäten. Voraudene  
Qualitäten des Ortes werden gestärkt und neue Qualitäten  
werden geschaffen.



**DANN DIE GEBÄUDE!**  
Ein Synergieeffekt kann entstehen, wenn Gebäude  
und öffener Raum sich in ihren Qualitäten gegenseitig  
verstärken. Die Raumkante der Bebauung muss in die  
Gestaltung auf das Leben und die Vision für den Ort  
eingehen und dieses Leben aktiv unterstützen.

# Wohnbau - öffentlicher Raum



# Halböffentl. Raum



# Private Freiräume



# Angebote für alle Altersgruppen



# Angebote für alle Altersgruppen



# Angebote für alle Altersgruppen





# Gemeinschaftlich nutzbare Angebote



# Exkurs: Schweiz

Räume der  
Begegnung



SIR

# Exkurs: Schweiz

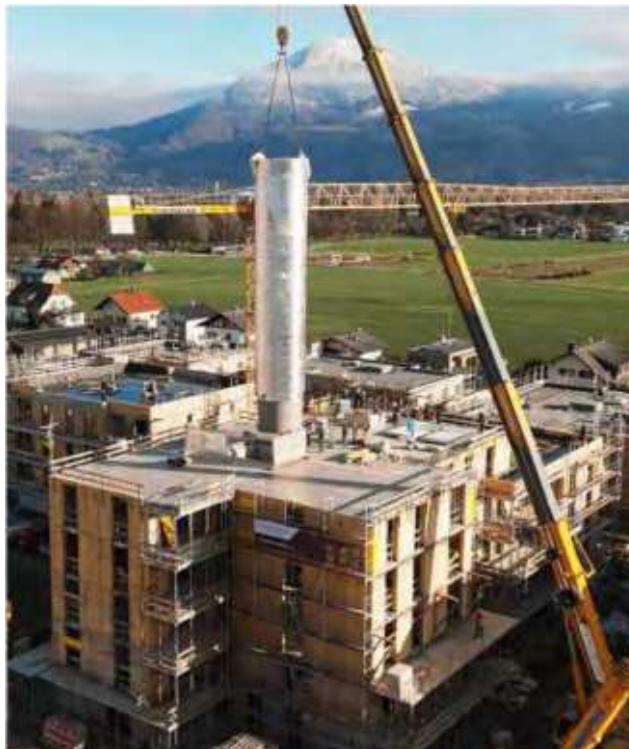
Gemeinschaftlich nutzbare Räume



# Gebäude - Wohnung



# Energie



# Wohnqualität: was zählt für den Nutzer?



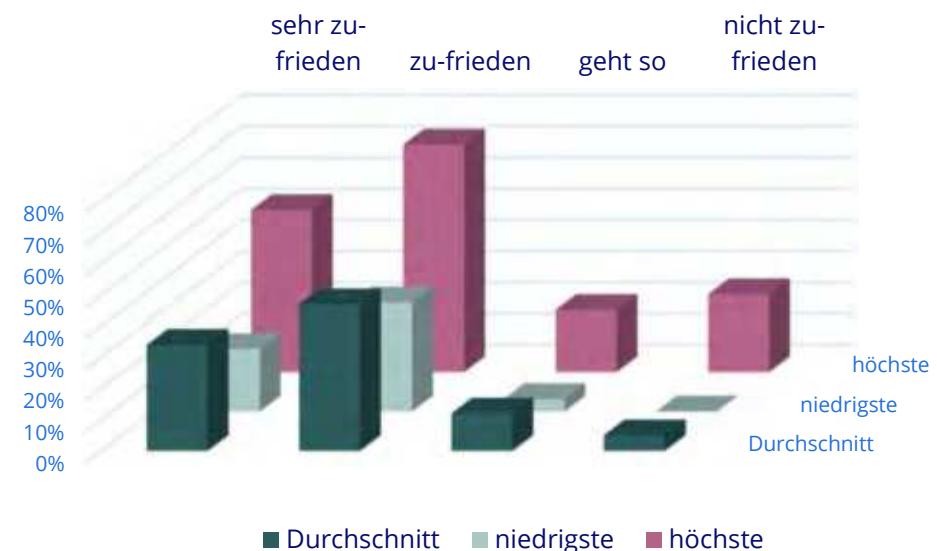
# Qualität aus Sicht der Bewohner:innen

- Seit 2016
- SIR und Dr. Rosemarie Fuchshofer
- 18 Wohnanlagen befragt
- 2600 Wohnungen
- 1254 Fragebögen

81% 

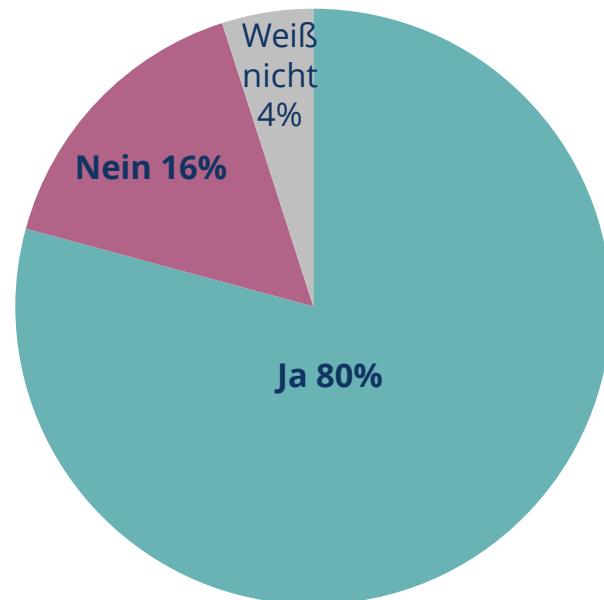
	sehr zu-frieden	zufrieden	geht so	nicht zu-frieden
Durch-schnitt	34%	47%	12%	5%

Wohnzufriedenheit generell



# Qualität aus Sicht der Bewohner:innen

Haben Sie vor, hier wohnen zu bleiben?



- 80% der Bewohner:innen wollen langfristig in der Wohnung bleiben
- 16% wollen die Wohnung wechseln – meist geänderte Familienverhältnisse

Die geförderte Mietwohnung ist **keine** Übergangslösung

- die günstigen Wohnungen kommen nicht so schnell wieder auf den Markt
- + Geringe Fluktuation - die Wohnanlagen bekommen eine gemischte Bewohnerschaft / Nachbarschaft entwickelt sich

# Qualität

Sehr zufrieden + zufrieden mit ....



# Qualität aus Sicht der Bewohner:innen



## Der geförderte (Miet-)Wohnbau in Salzburg

- Qualitativ hochwertig
- Hohe Zufriedenheit
- Motor für Innovationen
  - Modellwohnbauvorhaben
- Leistbar



# Herausforderungen

- Mehr Gewicht aufs „Weiterbauen im Bestand“
  - Höherer Aufwand in der Vorbereitung
  - Befassung mit den Menschen, die dort wohnen
  - Stadtteilbetrachtung
- Mehr Mischstrukturen – Wohnen & Arbeit & Angebote
- Soziales: Integration, Generationen, Gemeinschaftliches
- Klimawandelanpassung – Überhitzung, Regenereignisse,..
- Leistbarkeit