

**Wohnbau-
Symposium
2025**

**Zusammenfassung
und Ergebnisse**



Spannungsfeld zwischen Qualität und Leistbarkeit

Wohnen



Landesrat Martin Zauner

Wohnen leistbar zu halten und gleichzeitig die Qualität hochzuhalten, zählt zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Das diesjährige Salzburger Wohnbausymposium hat eindrucksvoll gezeigt, dass dieser scheinbare Widerspruch lösbar ist – wenn wir gemeinsam an innovativen Konzepten arbeiten und den Mut haben, Neues zu denken. Qualität bedeutet heute nicht Luxus, sondern kluge Planung, verantwortungsvoller Ressourceneinsatz und Wohnformen, die zu den Bedürfnissen unserer Bevölkerung passen. Besonders der Fokus auf einfaches Bauen, nachhaltige Strukturen und die Reduktion der Mobilitätskosten zeigt, wie sehr Wohnbaupolitik mehr sein muss als das Errichten von Gebäuden. Sie ist ein Beitrag zu sozialem Zusammenhalt und zukunftsfähigen Lebensräumen. Ich danke allen Beteiligten für ihren Einsatz und die wertvollen Impulse, die wir aus diesem Symposium mitnehmen dürfen.



Leiterin Abteilung 10, Land Salzburg Christine Itzlinger-Nagl

Das Salzburger Wohnbausymposium 2025 hat gezeigt, wie wichtig es ist, Qualität neu zu denken – funktional, nachhaltig und für alle Menschen leistbar. Die Herausforderungen für Gemeinden, Bauträger und Planungsteams steigen, doch ebenso wächst das Wissen darüber, wie wir kostengünstig und zugleich qualitativvoll bauen können. Besonders der Austausch zu einfachen baulichen Lösungen, innovativen Wohnformen sowie zur Bedeutung der Mobilität im Wohnbau hat deutlich gemacht: Leistbarkeit entsteht nicht allein über Baukosten, sondern durch intelligente Gesamtkonzepte. Die Wohnbauförderung, das Raumordnungs- und das Baugesetz des Landes Salzburg bieten dafür einen klaren Rahmen. Mein Dank gilt allen Referent:innen und Teilnehmer:innen, die mit ihrer Expertise und ihrem Engagement dazu beitragen, dass wir Wohnraum schaffen, der Generationen überdauert.

inhalt

- 3 Einleitende Worte
- 4 **WAS KOSTET HEIMAT?** Sichtweise von jungen Menschen

SIND QUALITÄTEN UND LEISTBARKEIT NUR MIT FÖRDERUNG MÖGLICH?

- 6 Was macht qualitativen Wohnbau heute aus?
Inge Strassl
- 10 Leistbares Wohnen in Salzburg – und wer ist dafür zuständig?
Patrick Lüftenegger

EINFACHES BAUEN VS. BILLIGES BAUEN Sollten wir beim Wohnen neue und einfachere Wege beschreiten?

- 12 Gebäudetyp-e – eine Initiative zum Einfachen Bauen
Fabian Blomeyer
- 14 Bauen außerhalb der Norm | Gebäudetyp-e | mögliche Umsetzung in Österreich
Gunther Graupner

KOSTENFAKTOR MOBILITÄT IM WOHNBAU Parkflächen, Carports, Tiefgaragen: einfach, ökologisch und leistungsfähig?

- 16 Stellplatzverpflichtung neu: Auto-Abhängigkeit reduzieren, wo Mobilität beginnt
Michael Schwendinger
- 18 Neue Wege – ein Parkhaus aus Holz
Gerhard Bosch

- 22 **KOMPAKT**
Auf der Suche nach dem einfachen, leistbaren Wohnen
Wojciech Czaja



Begrüßung von Landesrat Martin Zauner © SIR



Podiumsdiskussion mit Vertreter:innen aus Verwaltung, Soziologie, Bauträgerschaft © SIR



Die Partner:innen des Salzburger Wohnbausymposiums:
v.l.: Patrick Lüftenegger (SIR), Edgar Atzmanstorfer (AK Salzburg), Roland Brugger (WKS), Christine Itzlinger-Nagl (Land Salzburg), Melanie Karbasch (zt: Kammer), Wilhelm Fenninger (GBV), Josef Reithofer (Smart City Salzburg) und Roman Höllbacher (Initiative Architektur)



SALZBURGER WOHNBAUSYMPOSIUM 2025

Wohnen: Spannungsfeld zwischen Qualität und Leistbarkeit

Wohnen bleibt eine zentrale Herausforderung in Stadt und Land – vor allem wenn es darum geht Qualitäten mit leistbaren Preisen zu verbinden. Unter dem Motto „Wohnen: Spannungsfeld zwischen Qualität und Leistbarkeit“ fand im Oktober 2025 das 15. Salzburger Wohnbausymposium in der Tri:Bühne Lehen statt.

■ Sind Qualitäten und Leistbarkeit nur mit Förderung möglich?

■ Einfaches Bauen vs. billiges Bauen?

■ Kostenfaktor Mobilität im Wohnbau

Das diesjährige Wohnbausymposium machte klar, dass Qualität und Leistbarkeit im Wohnbau zahlreiche Themen- bzw. Politikfelder betreffen: Von Baulandmobilisierung, Innentwicklung, Errichtungskosten, ökologische Bauweisen, effiziente Nutzungen, Sozialkonzepten bis hin zur Zweckentfremdung und Spekulation. Wichtig für die Zukunft ist eine übergeordnete politische Agenda, die es ermöglicht die Themen strukturiert und mit definierten Zuständigkeiten und Zielsetzungen so abzuwickeln, dass Einsparpotentiale genutzt werden können, ohne wichtige Qualitäten zu verlieren. Moderiert wurde das Symposium vom Journalisten und Buchautor Wojciech Czaja, der mit spannenden Fragen durch das Programm führte.

Alle Vorträge und Videos können unter folgendem QR Code nachgesehen werden:



Was kostet Heimat?

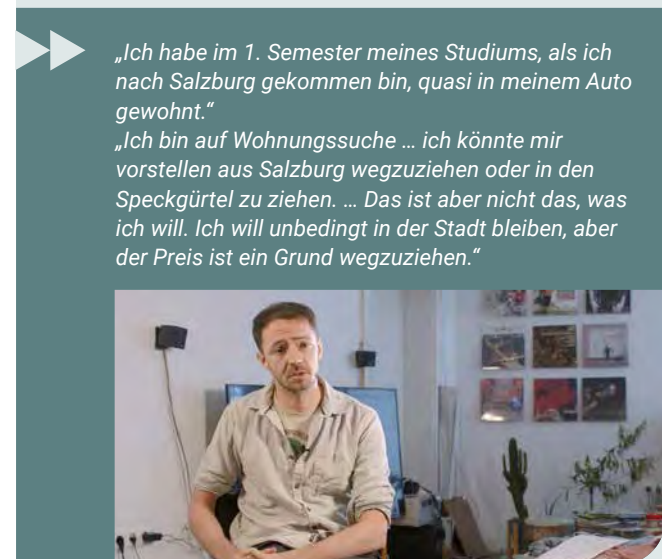
► KURZFILM: Was kostet Heimat? Sichtweise von jungen Menschen

Abschlussprojekt der HTL Salzburg
von Paul Rosenstatter,
Niclas Wendlinger,
Luca Brandstätter,
Cora Eder

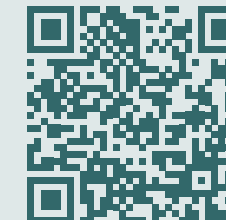
Zu Beginn des Wohnbausymposiums wurde ein Kurzfilm präsentiert, der im Rahmen eines HTL-Abschlussprojekts entstand und die Perspektiven und Zukunftssängste junger Erwachsener in Salzburg thematisiert.

Aufgrund der steigenden Miet- und Kaufpreise wird das Wohnen in der Stadt für Viele kaum noch leistbar.

In dem Diplomprojekt gehen Schüler:innen der HTL Salzburg den Ursachen und Folgen dieser Preisentwicklung auf dem Salzburger Wohnungsmarkt nach. Fachleute aus unterschiedlichen Disziplinen erläutern die wirtschaftlichen und politischen Hintergründe und geben Einblicke in die Dynamiken, die zur aktuellen Situation geführt haben. Darüber hinaus schildern junge Erwachsene ihre persönlichen Erfahrungen und Herausforderungen auf der Suche nach leistbarem Wohnraum und dem Umgang mit der Wohnsituation.



Der Kurzfilm kann unter folgendem QR Code aufgerufen werden:





Es hat keinen Sinn in der Errichtung bei den Kosten zu sparen, die im längerfristigen Betrieb eine entscheidende Qualitätseinbuße oder höhere Folgekosten für die Nutzer:innen mit sich bringen.



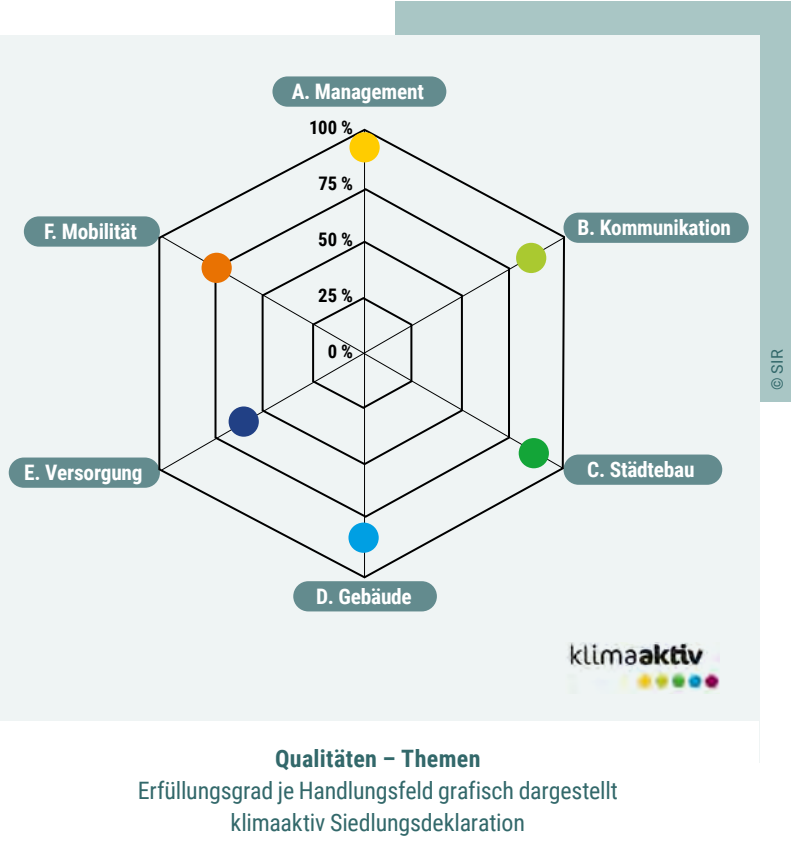
VORTRAG & ZUSAMMENFASSUNG:
Inge Strassl (SIR)

Was macht qualitativen Wohnbau heute aus?

Um die Diskussion über leistbaren Wohnraum und Einsparungsmöglichkeiten sinnvoll zu führen, müssen wir uns sowohl den aktuellen Standard im geförderten Wohnbau in Salzburg genauer ansehen, aber auch die Qualitäten diskutieren, die wir auf jeden Fall bewahren oder verbessern wollen. Es hat keinen Sinn in der Errichtung bei Kosten zu sparen, die im längerfristigen Betrieb eine entscheidende Qualitätseinbuße oder höhere Folgekosten für die Nutzer:innen mit sich bringen. Wichtig ist, jedes Projekt im Kontext seiner Umgebung zu betrachten. Hier sind auch die Kommunen (als Planungs- und Baubehörde) gefragt. Jede Intervention bringt Veränderungen für die Nachbarschaft (neue Bewohner:innen, neue Infrastruktur, neue Wege und Freiräume, ...) und im besten Fall Verbesserungen für den Bestand, da hier die Chance besteht ergänzende Infrastruktur (Spielplätze, Kindergarten, Freibereiche, Geschäfte, Mobilitätsangebote, ...) zu errichten.

■ Was bedeutet Qualität und wie stellt man sicher, dass ein Wohnbauprojekt qualitativ umgesetzt wird? Eine gute Struktur und Übersicht bietet die klimaaktiv Siedlungsdeklaration: Hier werden die wesentlichen Themen in 6 Felder eingeteilt.

- 1. Management
Welche beteiligten Akteure gibt es, wie arbeiten diese zusammen, welche Ziele gibt es und wie werden diese verbindlich gemacht.
- 2. Kommunikation
Wie erfolgt die Kommunikation zwischen den Stakeholdern, wie werden Bürger:innen und Bewohner:innen informiert oder eingebunden. Dies ist ein wichtiger Faktor für die Akzeptanz und die erfolgreiche Umsetzung. Der Aufwand, der zu Beginn in eine gute Information und Beteiligung investiert wird, rechnet sich meist in einer unkomplizierteren Umsetzung.



■ Was zählt für die Bewohner:innen? Das SIR hat gemeinsam mit Frau Dr. Fuchshofer seit 2016 in 18 Wohnanlagen in der Stadt Salzburg und näheren Umgebung Wohnzufriedenheitsbefragungen durchgeführt. Dabei wurden bei 2.600 Wohnungen 1.254 Fragebögen ausgewertet.

Die erfreuliche Bilanz: 81% der Befragten sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden.

sehr zufrieden	34 %
zufrieden	47 %
geht so	12 %
nicht zufrieden	5 %

Auf die Frage „Haben Sie vor, hier wohnen zu bleiben?“ antworten 80 % mit „ja“. Bei den 16 %, die Wohnung wechseln wollen, sind meist geänderte Familienverhältnisse der Grund.

Die geförderte Mietwohnung ist keine Übergangslösung.

Ein Effekt davon ist, dass die günstigen Wohnungen nicht wieder so schnell auf den Markt kommen. Die hohe Zufriedenheit zeigt sich in einer geringen Fluktuation. Dies bringt für die Wohnanlagen eine stabile Bewohnerschaft und bedingt, dass sich soziale Nachbarschaft entwickelt. Bei den positiv bewerteten Qualitätsfaktoren rangieren „Behaglichkeit in der Wohnung“ und der „Komfort der Heizung“ ganz oben. Ein Indiz, dass die hohe Bauqualität und Energiesysteme bei den Bewohner:innen ankommen. Auch „Architektur und Erscheinungsbild“ und der „Grünraum“ schneiden sehr gut ab. Bei der Abfrage des Stimmungsbildes wurde das Statement „Ich fühle mich hier sehr zuhause“ am häufigsten als passend gewählt.



© SIR

DIE ERKENNTNISSE DARAUS

- Der geförderte (Miet-)Wohnbau in Salzburg ist:
- › Qualitativ hochwertig
 - › Hohe Zufriedenheit
 - › Motor für Innovationen (Modellwohnbauprojekte)
 - › Leistbar

- Die Herausforderungen bestehen darin:
- › Nichts an Qualität zu verlieren
 - › Mehr Gewicht aufs „Weiterbauen im Bestand“
 - Bedingt andere Planungsprozesse und einen höheren Aufwand in der Vorbereitung
 - Die Befassung mit den Menschen, die dort wohnen
 - Stadtteilbetrachtung
 - › Mehr Mischstrukturen – Wohnen & Arbeit & Angebote
 - › Soziale Themen noch mehr Gewicht zu geben: Integration, Generationen, Gemeinschaftliches
 - › Klimawandelanpassung – Überhitzung, Regenereignisse, Stürme
 - › Leistbarkeit



In der herkömmlichen Planung liegt der Fokus größtenteils auf den Gebäuden selbst: Für die Qualität eines Stadtteils und die Wahrnehmung der Bewohner:innen ist jedoch vor allem der Freiraum wichtig. Hier muss je nach gewünschter Öffentlichkeit und Nutzung die Gestaltung darauf abgestimmt sein.



EXKURS FREIRAUM:
Inge Strassl (SIR)

exkurs freiraum



© SIR

Öffentlicher Raum

Öffentlicher Raum muss attraktiv sein, es muss klar sein welche Nutzungen hier gewünscht sind: eine reine Verkehrsfläche muss anders gestaltet sein als eine Aufenthalts- oder Ruhezone. Wichtig im öffentlichen Raum ist eine entsprechende Übersichtlichkeit – hier ist soziale

Kontrolle gewünscht (Sicherheit). Jedes größere Projekt verändert und gestaltet auch öffentliche Räume, diese sollen aber keinesfalls rein aus dem Budget des Wohnbauprojektes finanziert werden müssen, da die künftige Nutzung einen Mehrwert für den ganzen Stadtteil bringt.



Der öffentliche Raum, soll Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen geben; Einsichtigkeit, Beleuchtung und soziale Kontrolle sind hier erwünscht. © Inge Strassl, SIR

Halböffentlicher Raum

In den Siedlungen gibt es halböffentliche Räume, die hauptsächlich den Bewohner:innen der betroffenen Häuser dienen – hier soll Begegnung möglich sein und Kinder gefahrlos spielen können. Wichtig ist, dass es Angebote für verschiedene Nutzergruppen und Bedürfnisse gibt und diese klar erkennbar sind. Kleinkinderspielflächen sind im Baugesetz verankert, Räume für Jugendliche sollen extra vorgesehen werden. Wenn die einzige Sitzgelegenheit bei der Sandkiste ist, werden sich die Jugendlichen dort treffen. Gibt es am Rand der Siedlung einige Hängematten und eine Slackline, ist das ein viel passenderer Raum und wird zu weniger Konflikten führen.

Private Räume

Die privaten Freiräume sind für die Wohnqualität der Nutzer:innen sehr wichtig. Diese sollen einen Rückzug ermöglichen und Sicherheit bieten. Eine entsprechende Pufferzone zum öffentlichen oder halböffentlichen Bereich ist Voraussetzung für die Akzeptanz.



Halböffentliche Bereiche in den Wohnanlagen sollen nicht nur als „Abstandgrün“ dienen, sondern Raum für Begegnung und Gemeinschaftsaktivitäten schaffen. © Inge Strassl, SIR



Der private Freiraum soll Rückzug und Erholung ermöglichen. Die räumliche Trennung zu öffentlichen Bereichen kann auch durch bepflanzte Pufferzonen oder Höhenunterschiede erfolgen. © Inge Strassl, SIR



Leistbares Wohnen in Salzburg – Herausforderungen und Zuständigkeiten

Die Frage nach leistbarem Wohnen steht seit Jahren im Zentrum wohnungspolitischer Debatten – und sie wird immer dringlicher. Wohnkosten steigen kontinuierlich, während Einkommen und Kaufkraft nicht im gleichen Maß wachsen. Die Ursachen dafür sind vielfältig und reichen von strukturellen Marktmechanismen über gesellschaftliche Veränderungen bis hin zu gesetzlichen Rahmenbedingungen.



VORTRAG & ZUSAMMENFASSUNG:
Patrick Lüftenegger (SIR)

■ Auf der Angebotsseite

ist der Boden als zentrale Ressource nicht vermehrbar. Die konstante oder wachsende Nachfrage führt daher zwangsläufig zu steigenden Grundstückspreisen. Auch die Erri-
chtungskosten für Gebäude haben sich durch höhere Baustandards, gestiegene Material- und Lohnkosten sowie eine aufwendigere Finanzierung deutlich erhöht. Hinzu kommen Renditeerwartungen und Gewinninteressen zahlreicher Akteure entlang der gesamten Wohnwertschöpfungskette – von der Grundstücksentwicklung bis zur Vermarktung. Selbst im Betrieb steigen die Kosten:

Instandhaltung, Wartung und Energiepreise belasten Haushalte zunehmend.

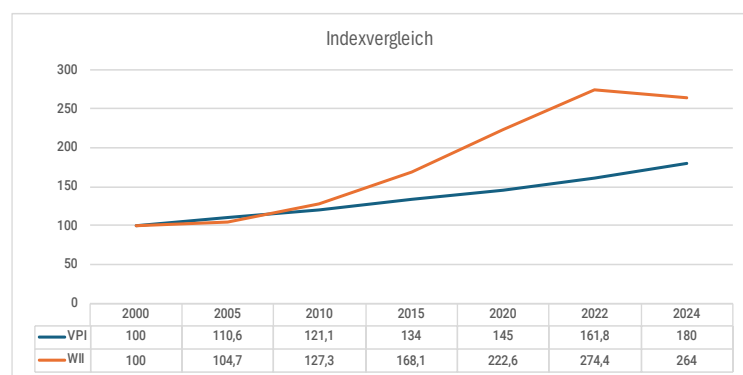
■ Auf der Nachfrageseite

wirken gleich mehrere Trends verstärkend. Bevölkerungswachstum und Zuzug, aber auch der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf und ineffiziente Nutzung bestehender Wohnflächen – etwa durch Leerstände, Zweitwohnsitze oder die Nutzung großer Einfamilienhäuser durch Einzelpersonen – verknappen das verfügbare Angebot zusätzlich. Hinzu kommt die Zweckentfremdung von Wohnraum als reine Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt.

■ Ein Blick auf die Daten zeigt die Dynamik deutlich

Der Wohnimmobilienpreisindex ist seit dem Jahr 2000 wesentlich stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex. Damit hat sich die Schere zwischen Einkommen und Wohnkosten erheblich geöffnet. Österreichische Haushalte wenden im Durchschnitt rund 19 % ihres Einkommens für Wohnen auf.

Relative Entwicklung von Leistbarkeit
Vergleich von Preis- und Einkommensentwicklung



Vergleich Verbraucherpreisindex (VPI) und Wohnimmobilienpreisindex (WII) 2000-2024 in Österreich, Daten der österreichischen Nationalbank, eigene Darstellung

Laut EU-Definition gelten Belastungen ab 40 % als überproportional – ein Wert, der insbesondere bei niedrigen Einkommen häufig überschritten wird.

Während der Durchschnitt noch bewältigbar scheint, verschärfen sich Verfügbarkeits- und Verteilungsprobleme am unteren Ende des Markts. Leistbare Angebote sind für einkommensschwache Gruppen kaum vorhanden, was in der Folge starke Einschränkungen in anderen

Konsumbereichen nach sich zieht. Besonders betroffen sind kleine Haushalte – junge Menschen, Alleinerziehende oder ältere Personen – sowie kinderreiche Familien.

Auch aus planerischer Sicht besteht erheblicher Handlungsdruck. Die Mobilisierung von Bestandsflächen ist schwierig, der Neubau unverzichtbar.

Dabei muss es gelingen, leistbaren Wohnbau mit höherer Dichte und überdurchschnittlicher Qualität zu verbinden.

Gleichzeitig verlangen ökologische Anforderungen – etwa energieeffiziente Bauweisen, geringerer Flächenverbrauch oder nachhaltige Mobilität – nach klaren gesetzlichen Vorgaben und einer stärkeren Integration in die Raumordnung.

Für eine zukunftsfähige Wohnpolitik ergibt sich daraus eine klare Prioritätenliste:

- 1. Mobilisierung von Reserven im Bestand –** durch die Reduktion von Leerständen und die räumlich und zeitlich effizientere Nutzung bestehender Flächen.
- 2. Nachverdichtung und Flächenrecycling –** etwa durch An- und Umbauten oder die Bebauung von Baulücken (Innen- vor Außenentwicklung).
- 3. Neue Flächen –** insbesondere in hoher Dichte und überdurchschnittlicher Qualität für geförderten (Miet-)Wohnbau oder Baugruppen.

Entscheidend ist dabei die Koordination zwischen den politischen Ebenen.

Fragen der Leistbarkeit und Qualität betreffen zahlreiche Rechtsbereiche: Steuerrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Wohnbauförderung, Raumordnung, Baurecht oder Klimagesetze.

Die Wohnbauförderung bleibt dabei

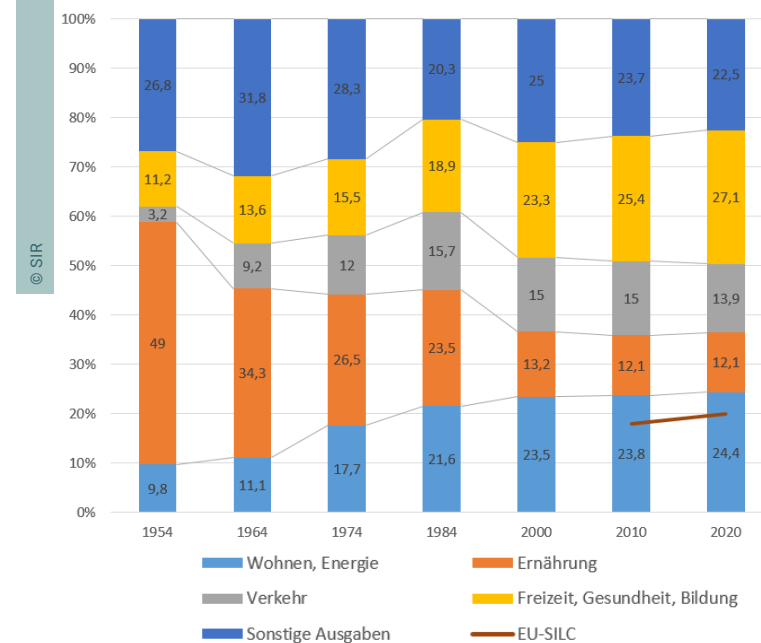
das wichtigste sozialpolitische Instrument. Sie muss aber auch Anreize für Innovation und nachhaltige Entwicklung setzen.

Es geht nicht allein um Baukosten, sondern um eine gesellschaftliche Verantwortung für gutes und zugängliches Wohnen – heute und für kommende Generationen.

DAMIT LEISTBARES WOHNEN GELINGT, BRAUCHT ES KLARE STRATEGIEN UND ABGESTIMMTE ZUSTÄNDIGKEITEN

- *Der Bund sollte übergeordnete Zielsetzungen formulieren, das Land Rahmenbedingungen und Förderinstrumente weiterentwickeln, und die Gemeinden müssen aktiv planerisch steuern – mit Leitbildern, Grundsatzbeschlüssen und klaren Vorgaben.*
- *Intelligente Planung und Umsetzung erfordern interdisziplinäre Prozesse, transparente Vergabeverfahren und die frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure.*
- *Nur wenn Bund, Land, Gemeinden und Planer:innen sowie Bauträger gemeinsam agieren, kann die Schaffung leistbaren Wohnraums gelingen.*

Entwicklung Konsumausgaben
österreichische Haushalte



Entwicklung der Konsumausgaben österreichischer Haushalte seit 1954 aus den Konsumerhebungen der Statistik Austria. Hinweis: aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethodik betreffend Stichproben und Zuteilung in den Ausgabenkategorien in den Jahren vor 2000 sind aus der Grafik nur Tendenzen ableitbar.



Das „e“ im Gebäudtyp-e steht für einfaches Bauen – oder auch *experimentelles, effizientes, erschwingliches und trotzdem schönes Bauen. Hinter dieser Initiative der Bayerischen Architektenkammer steht der Anspruch, das Bauen in Deutschland wieder praktikabler, wirtschaftlicher und innovationsfreundlicher zu gestalten – ohne dabei den Vorgaben der Bauordnungen zu widersprechen.*



VORTRAG:
Fabian Blomeyer (Bayerische Architektenkammer)
ZUSAMMENFASSUNG:
Julia Armstorfer (SIR)



Gebäudtyp-e – eine Initiative zum Einfachen Bauen

■ Warum „einfacher“ Bauen?

Der Hintergrund ist eindeutig: Steigende Grundstückspreise, erhöhte Material-, Energie- und Entsorgungskosten und krisenbedingte Lieferengpässe führen zu steigenden Baukosten und somit zum Preisanstieg von Wohnimmobilien. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen haben sich in Deutschland und auch Österreich zwischen 2010 und 2022 um rund 94 % verteuert. Gleichzeitig hat sich das Bauen zu einem systemisch komplizierten Prozess entwickelt: In Deutschland gelten 16 Landesbauordnungen, 16 Verwaltungsvorschriften Technischer Baubestimmungen mit zusammen rund 5.200 Seiten.

■ Einfacher, aber ohne Qualitätsverlust

Einfaches Bauen bedeutet nicht, dass an Qualität, Komfort oder Sicherheit gespart werden soll. Ziel ist, Handlungsspielräume zu erkennen und zu nutzen – etwa dort, wo Normen über das notwendige Maß

hinausgehen. Zu unterscheiden ist zwischen technisch erforderlichen und rein ästhetischen Maßnahmen. So können die Auftraggebenden gemeinsam mit den Planer:innen bewusst entscheiden und vertraglich festlegen, wo Abweichungen möglich und sinnvoll sind.

Die Schutzziele Standsicherheit, Schallschutz, Brandschutz, technische Gebäudeausstattung und Barrierefreiheit bleiben dabei bestehen.

■ Handlungsspielräume identifizieren und nutzen

Die Bayerische Architektenkammer beschreibt mehrere Handlungsfelder:

Standsicherheit

Normen für Tragwerke regeln nicht allein die Standsicherheit von Gebäuden, sondern auch die Gebrauchstauglichkeit. Risse in Bauteilen sind



Bayerische Handlungsfelder GebäudTyp-e

häufig kein statisches Problem, sondern ein optischer Mangel – hier kann auf überzogene Gebrauchstauglichkeitsnormen verzichtet werden.

Schallschutz

Die Orientierung an Komfortniveaus anderer EU-Staaten zeigt, dass auch einfachere Schallschutzmaßnahmen zielführend sind. Beispielsweise kann auf schalltechnische Entkopplungen bei notwendigen Treppen verzichtet werden, wenn ein Aufzug im Gebäude vorhanden ist.

Brandschutz

In Gebäudeklasse 4 und 5 können F30-Konstruktionen bei zwei baulichen Rettungswegen genügen. Laubengänge dürfen längere Rettungswege zulassen.

Technische Gebäudeausstattung

Heizungs-, Lüftungs- und Warmwassersysteme sollen nicht mehr nach „Worst-Case“-Szenarien ausgelegt, sondern an realistische Bedarfe angepasst werden.

Barrierefreiheit

Im Bereich der Barrierefreiheit kann auf Aufzüge verzichtet werden, wenn der barrierefreie Zugang über das Quartier oder andere Wege sichergestellt ist.

Der GebäudTyp-e unterstützt zudem die Erreichung angestrebter Klimaziele. Durch Errichtung rezyklierbarer Konstruktionen, der Wieder- und Weiterverwendung von Bauteilen und Bauen im Bestand wird Materialeffizienz und Ressourcenschonung gefördert.

■ Bayern als Vorreiter

Bereits im Jahr 2023 wurde die Einführung des GebäudTyp-e und die Umsetzung von Modellprojekten in möglichst allen Regierungsbezirken im Bayerischen Landtag beschlossen.

Damit besteht ein „Verbindlicher Anspruch auf Abweichung“: Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Vorschriften zulassen, wenn der Zweck der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abweichungen sollen insbesondere für energetische Sanierungen, Ersatzbauten gleicher Abmessung oder Vorhaben zur Weiternutzung bestehender Gebäude, Nutzung erneuerbarer Energie oder Erprobung von neuen Bau- und Wohnformen zugelassen werden.

Die Anwendung des GebäudTyp-e wird in 19 Pilotprojekte (15 Wohngebäude, 4 Schulbauten) verteilt im ganzen Bundesland umgesetzt. Erste Beispiele zeigen konkrete Effekte. So wird beispielsweise im Projekt durch den Verzicht auf Vorsatzschalen und einer Schicht im Fußbodenaufbau mehr Wohnfläche geschaffen und Material gespart. In einem weiteren Projekt wird die hohe Speichermasse der Massivbauweise sowie

Solarenergie und die Abwärme der Bewohner:innen und Geräte genutzt, wodurch auf Heiz- oder Lüftungsanlage und Kühlung verzichtet werden kann. eingespart wird nicht nur die Beschaffung der Haustechnik, auch Wartungskosten fallen weg.

■ Gesetzliche Verankerung des GebäudTyp-e in Deutschland

Das GebäudTyp-e Gesetz in Deutschland wird für 2026 erwartet. Die Eckpunkte umfassen, dass keine automatische Pflicht zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik besteht, sofern die Schutzziele erfüllt sind. Dabei bleibt die Sicherheit stets unantastbar. Die Besteller:innen sind jedenfalls über die Ab-

weichungen von üblicher Beschaffenheit aufzuklären. Fachkundige Bauherren bzw. Auftraggeber:innen benötigen keine detaillierte Aufklärung, nicht-fachkundige Besteller:innen sind transparent zu informieren.

Alle Informationen zum GebäudTyp-e: GebäudTyp-e in Bayern – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Gemeinsame Eckpunkte der Bundesregierung



DER GEBÄUDETYP-e STEHT FÜR EINEN WANDEL:

Weg vom Regelzwang, hin zu einfachem, bezahlbarem und ressourcenschonendem Bauen. Er schafft Freiheit für Architekt:innen und die Bauherrschaft – eine Baukultur, die wieder Mut zur Einfachheit hat.



Während Deutschland, insbesondere Bayern mit dem Gebäudetyp-e bereits auf dem Weg ist, alternative Bauweisen rechtlich zu verankern, steht Österreich noch am Anfang dieser Entwicklung. Ziel ist es, Innovationen im Bauwesen zu ermöglichen und von der Einhaltung bestimmter bautechnischer Vorschriften abzusehen, ohne die grundlegenden Schutzziele – wie Standsicherheit, Brand-, Schall- und Umweltschutz, Hygiene, Gesundheit, Barrierefreiheit – zu gefährden.



VORTRAG:
Gunther Graupner (Zukunftsagentur Bau)
ZUSAMMENFASSUNG:
Julia Armstorfer (SIR)

Bauen außerhalb der Norm

Gebäudetyp-e | mögliche Umsetzung in Österreich

■ In Österreich

existieren bereits baurechtliche „Öffnungsklauseln“. Diese erlauben es, von technischen Normen abzuweichen, solange der „Stand der Technik“ auf andere Weise nachgewiesen wird. Theoretisch besteht also bereits die Möglichkeit, Bauwerke außerhalb der Normen zu errichten – praktisch kann sie aber nur selten genutzt werden. Denn in der Verwaltungspraxis gibt es keinen Anspruch des Projektwerbers auf die Genehmigung des alternativen Nachweisverfahrens.

Die Folge: In der baurechtlichen Praxis werden technische Normen häufig als Synonym für den „Stand der Technik“ behandelt, obwohl sie rechtlich nur eine mögliche Erfüllungsvariante darstellen. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, wie der Gebäudetyp-e der in Deutschland bewusst alternative Nachweise genehmigen soll, könnte hier für Klarheit sorgen.

■ Deutschland als Vorbild

Der Gebäudetyp-e soll in Deutschland den rechtlichen Rahmen dafür schaffen. Er erlaubt eine vertraglich vereinbarte, vereinfachte Bauausführung, sofern alle grundlegenden Schutzziele eingehalten werden (vgl. Artikel „Gebäudetyp-e – eine Initiative zum Einfachen Bauen“ auf S. 12 - 13). Damit können kostenintensive Normübererfüllungen reduziert werden, ohne Sicherheits- oder Qualitätsverluste zu riskieren. In Österreich wäre ein solches System derzeit schwer umsetzbar: Weder Behörden noch Auftraggeber könnten sich gänzlich auf nicht nachgewiesene Gleichwertigkeit verlassen, ohne ein erhöhtes Haftungsrisiko zu tragen. Ein zentrales Problem der aktuellen Rechtslage liegt darin, dass die Schutzziele (wie Brandschutz oder Standsicherheit) nur allgemein definiert sind. Die messbare Qualität ergibt sich erst durch die technischen Normen, von denen man sich im Rahmen von einfachen Bauweisen eigentlich lösen möchte.

■ Praxisbeispiele

Einsparungen durch gezielte Abweichungen

Beispiele aus der Praxis zeigen, wie gezielte Abweichungen von Normen sowohl Kosten als auch CO₂-Emissionen senken können – ohne die bauliche Qualität wesentlich zu beeinträchtigen.

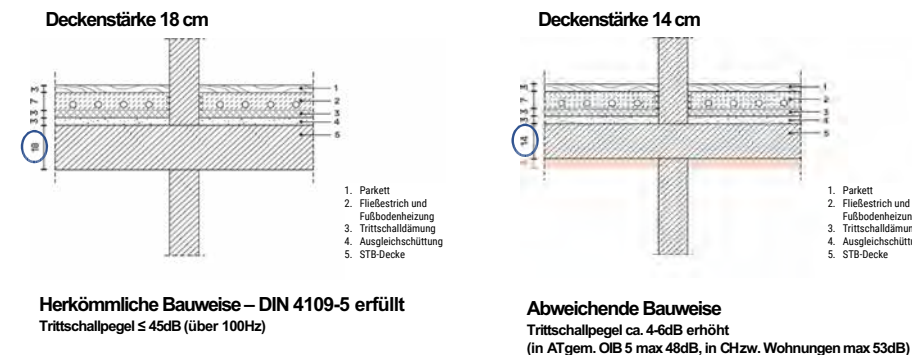
➤ Beispielsweise kann die Stärke einer **Geschossdecke im Massivbau** von 18 cm auf 14 cm reduziert werden, da in der Praxis häufig überhöhte Schallschutzanforderungen zur Materialüberdimensionierung führen. Die Tragfähigkeit bleibt gleich, der Trittschallpegel steigt lediglich um 4–6 dB – ein Wert, der in Österreich noch innerhalb zulässiger Grenzen liegt. Wie in der Abbildung dargestellt, können dadurch rund 9 % der Kosten und ca. 19 % der CO₂-Emissionen eingespart werden.

➤ Auch im Bereich der **Stahlbetondecken** ist Einsparungspotential an Material und Kosten gegeben. Bei Abweichung von der Eurocode-Grenze für Rissbreiten (von < 0,3 mm auf > 0,3 mm) kann die Bewehrung reduziert werden, ohne die Gebrauchstauglichkeit zu beeinträchtigen. Es zeigt sich eine Kosteneinsparung um rund 11 %. Die CO₂-Emissionen können um ca. 7 % reduziert werden.

➤ Bei der **Auslegung von Heizungsanlagen**, wie z.B. einer Wärmepumpe, kann sowohl bei der Anschaffung als auch im Betrieb gespart werden. Bei der Heizlastberechnung nach EN 12831 und ÖNORM H 7500-1 ergeben sich oft überdimensionierte Heizungsanlagen, da reale Einflussgrößen (wie solare oder interne Wärmeeinträge, Regelung, Mikroaußenklima) unzureichend berücksichtigt werden. Eine alternative Dimensionierung mittels dynamischer Gebäudesimulation liefert deutlich präzisere Ergebnisse.

BEISPIEL 1: MASSIVBAU GESCHOSSDECKE

Tragwerksplanerische Annahme: Spannweite 12 x 4m
Tragfähigkeit für beide Varianten erfüllt



BEISPIEL 1: MASSIVBAU GESCHOSSDECKE

Vergleichsrechnung:

Herkömmliche Bauweise – DIN 4109-5 erfüllt

	MengeEH	€/EH	
Stahlmenge	864kg	1,68 €	1 451,52
Schalung Decke	48m ²	42,36 €	2 033,28
Beton Decke	8,64m ³	185,90 €	1 606,18
Summe Beispieldecke			€ 5 090,98
Elementpreis pro m ²		€	106,06
CO ₂ Verbrauch	kg Co2 eq		2083,00

Kostendifferenz € - 453,70 ca. 9%

Abweichende Bauweise – Trittschalldämmmaß reduziert

	MengeEH	€/EH	
Stahlmenge	806,4 kg	1,68 €	1 354,75
Schalung Decke	48m ²	42,36 €	2 033,28
Beton Decke	6,72m ³	185,90 €	1 249,25
Summe Beispieldecke			€ 4 637,28
Elementpreis pro m ²		€	96,61
CO ₂ Verbrauch	kg Co2 eq		1680,00

CO₂-Einsparung - 404 ca. 19%

Eine durchgeführte Fallstudie der Fachhochschule Salzburg zeigt folgende unterschiedliche Ergebnisse, je nach Berechnungsmethode:

- Heizlast laut Norm: 5,71 kW
- Heizlast laut PHPP: 4,42 kW
- Heizlast laut Simulation: 3,39 kW

Die Leistungsreduktion der Wärmepumpe entspricht Investitionseinsparungen von rund 20 % und einer Steigerung der Anlagenlebensdauer, da die Heizungsanlage weniger taktet.

REGULIERUNG MIT AUGENMASS

„Bauen außerhalb der Norm“ bedeutet nicht, Standards abzuschaffen, sondern sie zu hinterfragen. Österreich verfügt bereits über rechtliche Öffnungen, nutzt sie aber kaum – aus Unsicherheit und Haftungsangst.

Für die Zukunft wäre eine klar strukturierte, gesetzlich verankerte Möglichkeit zur Abweichung von technischen Normen wünschenswert. Die trägt dazu bei, dass Bauen wieder leistbarer, nachhaltiger und innovationsfreundlicher wird – ohne die essenziellen Schutzziele aus den Augen zu verlieren.



Wohnen prägt das Mobilitätsverhalten maßgeblich: Vier von fünf Alltagswegen beginnen oder enden zu Hause.



VORTRAG:
Michael Schwendinger (VCO)
ZUSAMMENFASSUNG:
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)



Stellplatzverpflichtung neu: Auto-Abhängigkeit reduzieren, wo Mobilität beginnt

■ Wohnen und Mobilität

Das Prinzip „Angebot schafft Nachfrage“ gilt sowohl für Stellplätze als auch für den öffentlichen Verkehr. Was vor der eigenen Haustür bequem verfügbar ist, wird eher genutzt. Studien aus Schweden und Norwegen belegen, dass mehr Stellplätze zu höherer Pkw-Nutzung führen. Die österreichweite Mobilitäts-erhebung zeigt, dass sich der Anteil von ÖV-, Fuß- und Radverkehr nahezu verdoppelt, wenn eine Haltestelle innerhalb von fünf Minuten statt über 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Mobilitäts-erhebungen aus Salzburg und Oberösterreich bestätigen diese Ergebnisse und verdeutlichen:

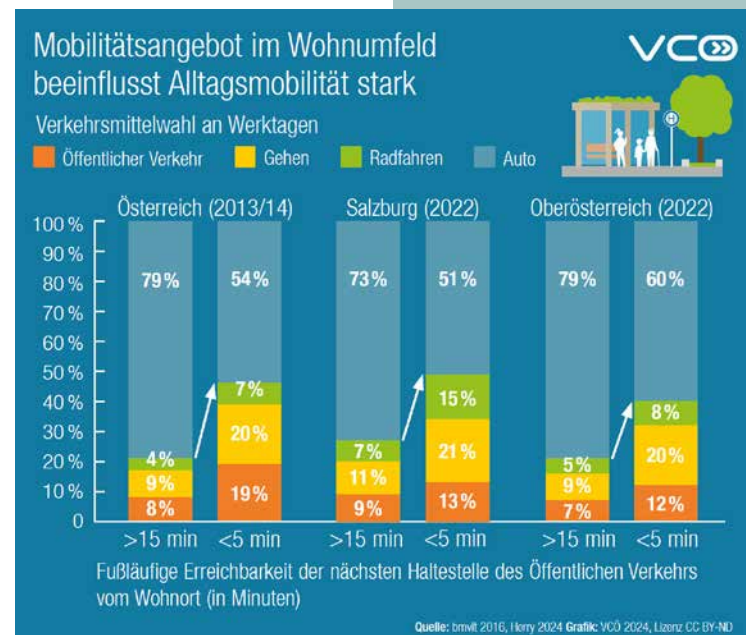
Die Erreichbarkeit und Qualität des Mobilitätsangebots beeinflussen das Verhalten der Menschen entscheidend.

■ Alte Stellplatzverpflichtung ist nicht mehr zeitgemäß

Historisch betrachtet geht die Stellplatzverordnung auf die „Reichs-garagenordnung“ der NS-Zeit zurück, die den Pkw-Verkehr fördern sollte. Bis heute liegt der Schwerpunkt im Wohnbau auf dem Auto als Symbol für Mobilität, während Vorgaben für den öffentlichen Verkehr und den Radverkehr weitgehend fehlen. Mit dem Anstieg der Ein-Personen-Haushalte und dem wachsenden Anteil autofreier Haushalte führen an der Wohneinheit orientierte Stellplatzvorgaben zunehmend zu einem Überangebot an Stellplätzen.

Das erhöht sowohl den Autoverkehr als auch die Baukosten. Pkw-Stellplätze verursachen rund 10 - 15 % der Baukosten.

Insbesondere Tiefgaragenplätze sind mit hohen Kosten verbunden, die alle Bewohner:innen tragen müssen. Projekte mit reduziertem Stellplatzschlüssel und ergänzenden



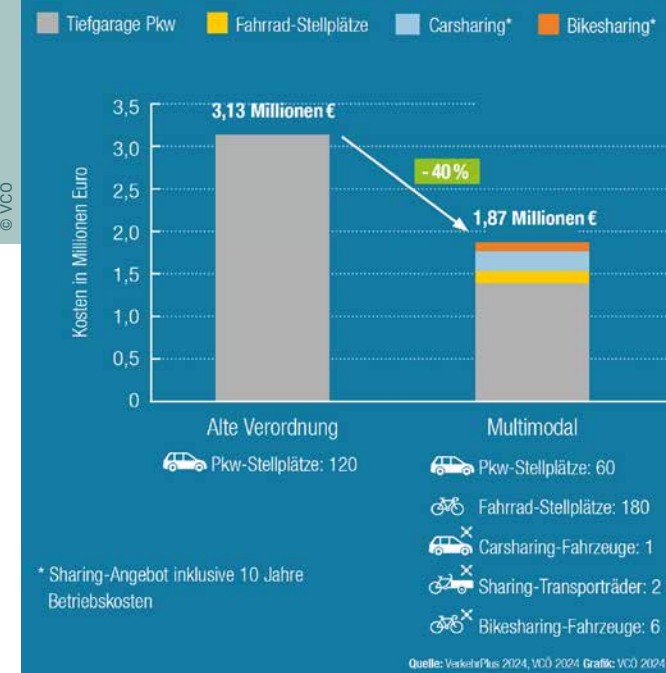
Sharing- und Radangeboten können die Baukosten für das Mobilitätsangebot um bis zu 40 % senken.

Viele europäische Städte und auch

den USA haben Mindestvorgaben bereits abgeschafft oder durch Obergrenzen wie etwa in Basel ersetzt. Auch in Österreich reformieren zahlreiche Gemeinden ihre Stell-

Mobilitätskosten im Wohnbau reduzieren

Beispielrechnung für 60 Wohneinheiten basierend auf reformierter Mobilitätsverordnung der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz



platzpflichten mit dem Ziel, weniger Pkw-Stellplätze und mehr Mobilitätsangebote zu schaffen.

Zahlen für das Bundesland Salzburg zeigen, dass derzeit rund 70 % der Gemeinden eigene Stellplatzverpflichtungen haben, während für die anderen die Landesvorgaben

gelten. Über die Hälfte der Gemeinden verlangen zwei oder mehr Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit, nur ein Drittel berücksichtigt dabei die Wohnungsgröße, obwohl der Trend zu Ein-Personen-Haushalten zunimmt. Andererseits haben nur 6 % der Gemeinden in Salzburg Vorgaben für Fahrradabstellplätze.

■ Praxisbeispiele für mehr Mobilitätsvielfalt

Mobilität als Starterpaket

Bei einem Neubauprojekt in Traun mit 170 Wohnungen wurde der Stellplatzschlüssel von 2 auf 1,5 reduziert. Ergänzend wurden Car- und Bikesharing-Angebote sowie eine verbesserte Fahrrad-Infrastruktur eingeführt. Die Bewohner:innen erhielten ein kostenloses Fahrguthaben für die Sharing-Fahrzeuge. Das Sharing-System ist als fester Bestandteil der Betriebskosten integriert und damit langfristig gesichert.

Kommunale Mobilitätsverordnung

Die Gemeinde Feldkirchen bei Graz zeigt, wie Kommunen durch neue Stellplatzverordnungen zu Treibern der Transformation werden können. Seit 2024 erlaubt eine neue Mobilitätsverordnung die Reduktion des bisherigen Stellplatzschlüssels von 2, sofern ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Dieses berücksichtigt Wohnungsgröße, ÖV-Anbindung und opti-

onal auch Sharing-Angebote. Voraussetzung ist ein zivilrechtlicher Vertrag zwischen Bauträger und Gemeinde, der die Umsetzung absichert.

Umgedrehte Verpflichtung

Seit 2022 ersetzt Bremen die Stellplatzpflicht durch verpflichtende Mobilitätsangebote. Je nach Zone muss ein festgelegter Anteil des „Mobilitätsbedürfnisses“



durch Mobilitätsangebote gedeckt werden. Mindestens 90 % der Ausgleichskosten für entfallene Stellplätze sind dafür zu verwenden. Die Maßnahmen müssen für mindestens fünf Jahre gesichert sein und gut kommuniziert werden. Studien belegen, dass dadurch öffentliche Verkehrsmittel, Sharing-Angebote und Fahrräder häufiger genutzt werden.

„Für ein leistbares Wohnen ist eine Neuausrichtung der Stellplatzverordnung sowie ein verbessertes Mobilitätsangebot entscheidend.“



Das Holzparkhaus in Wendlingen bei Stuttgart, zeigt beispielhaft neue Wege für nachhaltige und zukunftsorientierte Infrastruktur. Hier verbinden sich hohe Ansprüche an Gestaltung, Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu einer überzeugenden Gesamtlösung.



VORTRAG:
Gerhard Bosch (herrmann+bosch architekten)
ZUSAMMENFASSUNG:
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

Neue Wege – ein Parkhaus aus Holz

Das Gebäude wurde 2024 von herrmann+bosch architekten im Auftrag der Stadt Wendlingen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 (IBA'27) realisiert. Der Standort des Parkhauses liegt strategisch günstig zwischen dem Bahnhof und dem neu entstehenden Otto-Quartier.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn fungiert das Gebäude als **Park-and-Ride-Anlage** und fördert damit die umweltfreundliche Mobilität. Das Parkhaus aus Holz umfasst fünf Geschosse mit insgesamt 350 Pkw-Stellplätzen und über 200 Fahrradstellplätzen. Ergänzend stehen abschließbare Fahrradboxen und E-Bike-Ladestationen zur Verfügung.

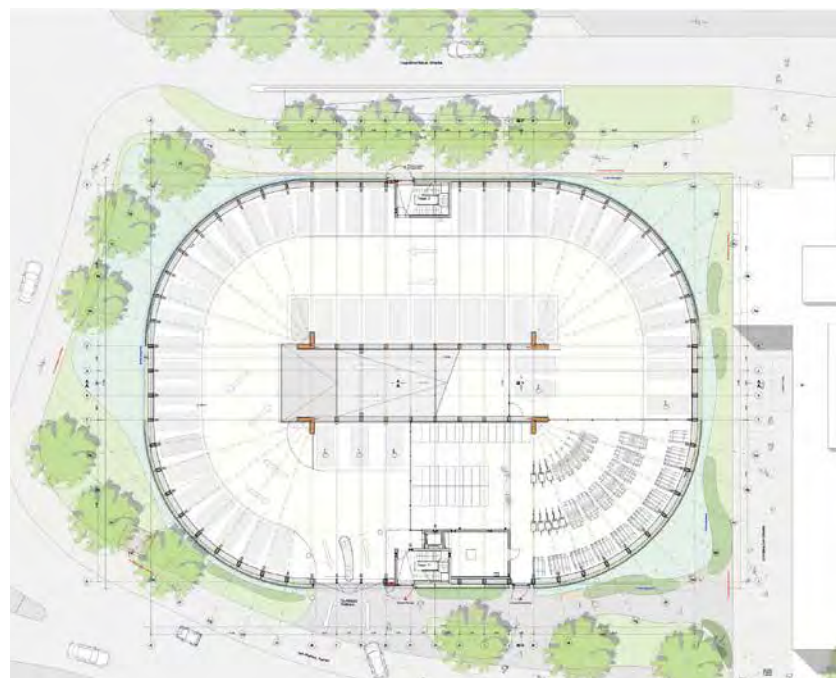


Lageplan: Otto-Areal



Längsschnitt

© herrmann+bosch architekten



Erdgeschoss

© herrmann+bosch architekten



© Roland Halbe



© Roland Halbe



© Roland Halbe

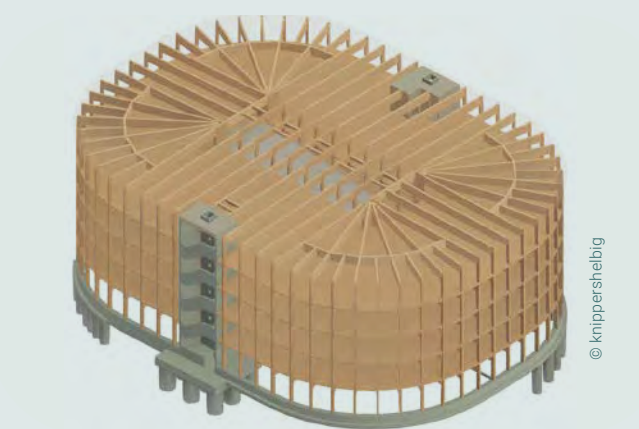
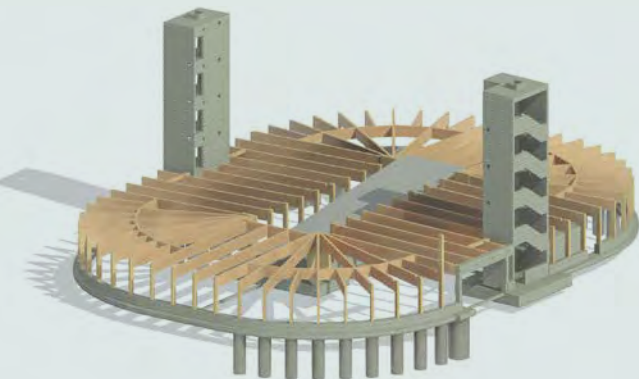
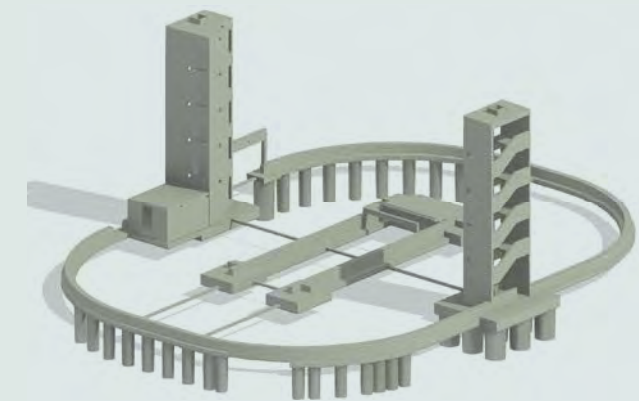
■ Konzept und Gestaltung

Ziel des Projekts war es, ein nachhaltiges Parkhauskonzept zu entwickeln, das sowohl ökologische als auch funktionale Anforderungen hinsichtlich des gesamten Lebenszyklus erfüllt.

Das Parkhaus wurde am Rand des Otto-Areals positioniert und mit einer zentralen Rampe ausgestattet.

Das einfache, klare Grundrisskonzept ermöglicht eine gute Orientierung und Übersichtlichkeit. Durch die offene Bauweise wird eine natürliche Belüftung des Parkhauses gewährleistet.

Großzügige Geschosshöhen tragen zur besseren Belichtung bei und wirken gleichzeitig schallmindernd. In Richtung der angrenzenden Wohnbebauung wurde die Fassade zusätzlich verglast. Das umlaufende Edelstahlnetz wird begrünt und trägt zur optischen Einbindung in die Umgebung bei.



Tragwerk

© knippershelbig

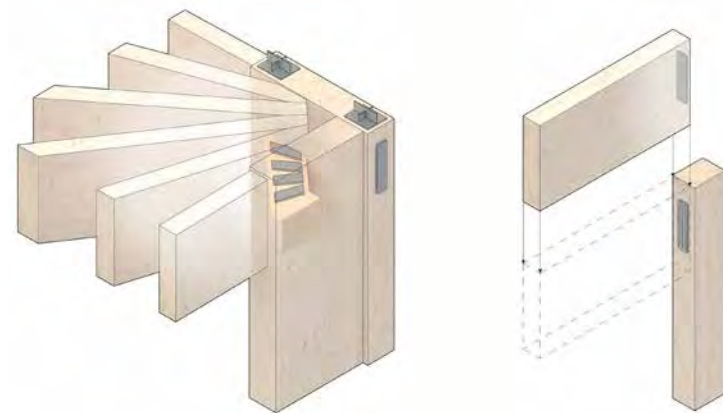
Konstruktion und Material

Die Stiegenhäuser wurden in Betonbauweise ausgeführt und bilden die Basis, auf der die Holzkonstruktion des Gebäudes aufgesetzt ist. Stützen und Träger bestehen aus Brett-schichtholz, die Decken aus 12 cm starken Brettsperrholzplatten. Im Sinne der Kreislauffähigkeit sind alle Holzelemente gesteckte Verbindungen und es wurde bewusst auf Verbundmaterialien verzichtet.

Die gesteckten und verschraubten Verbindungen erlauben einen unkomplizierten Rückbau sowie die sortenreine Wiederverwendung der einzelnen Bauteile. Das Gebäude kann aber auch vollständig an anderer Stelle wiederaufgebaut werden.

Aus Gründen des Brandschutzes wurden lediglich die Rampen und Treppenhäuser in Beton ausgeführt. Auf Basis der Schutzziele wurde ein Brandsimulation in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt, das Gebäude fällt somit in den Gebäudetyp-e.

Ein Vergleich mit einer herkömmlichen Stahlbetonbauweise zeigte eine CO₂-Einsparung von rund 2.400 t. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Holzelemente konnte zudem die Bauzeit deutlich verkürzt werden.



© knippershelbig



© Pleitschacher Holzbauarchitekten

Produktion der Träger



© hermann+bosch architekten

Gesteckte Verbindungen der Holzelemente

WOHNEN: SPANNUNGSFELD ZWISCHEN QUALITÄT UND LEISTBARKEIT

Regenwasser- und Energiekonzept

Die auf dem Gründach montierte Photovoltaikanlage sorgt für erneuerbaren Strom, der den Bedarf von E-Ladestationen, Aufzug und Beleuchtung vollständig deckt. Überschüsse werden ins Stromnetz eingespeist. Die natürliche Belüftung, durch die keine störanfällige, wartungsintensive Lüftungstechnik und Brandschutzanlage notwendig sind, erhöht die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes.

Das für das Projekt geplante stark-regenresiliente und klimagerechte Regenwasserkonzept steht im Gegensatz zu konventionellen Ansätzen, die eine schnelle Ableitung des Niederschlagswassers in Kanalnetze anstreben. Ziel ist die Gewährleistung eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes. Dazu setzt sich das komplexe Konzept aus verschiedenen abflussvermeidenden Maßnahmen (Gründach, Fassadenbegrünung, Versickerungsmulde, Zisterne, Baumrigolen, unversiegelte Flächen...) zusammen. Es wirkt sich positiv auf die vorhandene Vegetation aus, bietet verbesserten Überflutungsschutz und beeinflusst das Mikroklima vor Ort positiv.

BLICK IN DIE ZUKUNFT



UMNUTZUNG: Arbeiten im Parkhaus

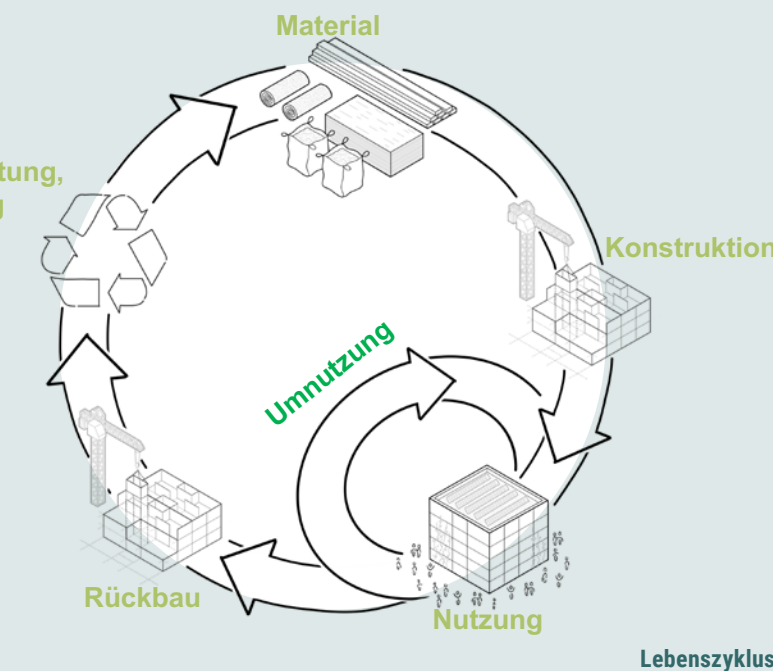


UMNUTZUNG: Wohnen im Parkhaus

© hermann+bosch architekten

© hermann+bosch architekten

Wiederverwertung, Recycling



Zukunftsfähigkeit und Umnutzung

Ein zentraler Aspekt des Projekts ist die Umnutzungsfähigkeit des Gebäudes.

Die Konstruktion erlaubt eine flexible Weiterentwicklung und somit langfristige Nutzung. Durch den Rückbau der Rampe kann ein natürlich belichteter Innenhof entstehen, der eine spätere Umwandlung in Wohn- oder Büroflächen ermöglicht. Die hohen Geschosse schaffen hierfür die notwendigen räumlichen Voraussetzungen.

Da eine Tiefgarage häufig wirtschaftlich nicht tragfähig ist, bietet dieses Konzept eine zeitgemäße Alternative, bei der das Parken und Wohnen räumlich trennbar ist und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

FAZIT

Das Holzparkhaus zeigt, wie nachhaltige Architektur durch flexible Nutzungskonzepte und rückbaubare Konstruktionen einen dauerhaften Beitrag zu moderner Mobilität und nachhaltiger Stadtentwicklung leisten kann.

SIR-NACHLESE ZUM WOHNBAUSYMPOSIUM SALZBURG 2025



„HAUS FAST OHNE HEIZUNG“ INGOLSTADT
Architektur: nbundm
Fotos © Sebastian Schels



Das 15. Salzburger Wohnbausymposium des SIR widmete sich der Frage, wo wir heute stehen und wie wir das leistbare Wohnen rasch wieder in die Gegenwart zurückholen können. Zum Beispiel mit einer Verschlankung von Normen und Vorschriften.

Wojciech Czaja (Moderation, Journalist und Buchautor)

Auf der Suche nach dem einfachen, leistbaren Wohnen

81 % aller Salzburger:innen, das belegt eine SIR-Studie mit rund 1.300 Proband:innen in insgesamt 18 Wohnhausanlagen, sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Und auch im Sinne der Leistbarkeit bietet der Mietmarkt – zumindest im Durchschnitt betrachtet – ein gutes, adäquat attraktives Angebot.

Doch was ist mit den restlichen 19%, die mit ihrem Wohnen tendenziell unzufrieden sind? Und was mit den unteren, oft kinderreichen Einkommensdezilen, die oft Monat für Monat kämpfen müssen, um die Wohn- und Lebenshaltungskosten auf die Beine zu stellen?

„In Anbetracht des starken Rückgangs am Baubewilligungen um rund 40%“, sagte der Salzburger Wohnbauentwickler Roland Brugger, zudem Vizesprecher der

Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg (WKS), in der Podiumsdiskussion im Rahmen des 15. Salzburger Wohnbausymposiums am 15. Oktober 2025, „aber auch angesichts der hohen Inflation und der steigenden Bau-, Energie- und Finanzierungskosten wird sich die Situation in den kommenden Jahren nicht so schnell wieder erholen.“

Melanie Karbasch, Vorstandsmitglied in der ZT Kammer der Ziviltechniker:innen Oberösterreich und Salzburg, sieht zudem Hindernisse in den föderalen Strukturen, in den uneinheitlichen Baugesetzen und Förderrichtlinien, die aufgrund ihrer Heterogenität Prozesse verlangsamen und Innovation verhindern. „Wir müssen dringend über neue Standards nachdenken und bereit sein, unsere ziemlich star-

ren Vorschriften zu verschlanken“, so Karbasch, „und wer weiß, vielleicht sind der Sanierungsstau und die Wohnraumknappheit in diesem Fall sogar eine Chance, ein Beschleunigungsmittel, um die Problem im Bau- und Wohnsektor in den Griff zu kriegen.“

Wie so eine Verschlankung aussehen könnte, zeigt ein Blick über die Grenze nach Bayern. Fabian Blomeyer, Geschäftsführer für Recht und Verwaltung in der Bayerischen Architektenkammer, macht sich mit Kolleg:innen aus der Branche schon seit 2020 für eine norm- und rechtsreduzierte Pilotbauweise stark – für den sogenannten Gebäudetyp-e, wobei das Initiale für „Einfaches Bauen“ steht.

15 Pilotprojekte, die in Konstruktion, Raumkomfort und vor allem im Bereich TGA stark vereinfacht

wurden, sind in Entwicklung, drei befinden sich bereits in Bau. Und eines wurde sogar Anfang November fertiggestellt.

Das „Haus fast ohne Heizung“ in Ingolstadt, ein Mietwohnhaus von nbundm neuburger, bohnet und müller, verzichtet auf Keller, Tiefgarage und die namensgebende Temperierung und generiert die nötige Wärmeenergie aus Sonneneinstrahlung sowie aus der Abwärme von Mensch, Beleuchtung und Elektrizität. Auf diese Weise soll eine Grundtemperatur von 22 bis 26 Grad gewährt werden. „Der Gebäudetyp-e“, so Blomeyer, „darf keine Chiffre für simples, primitives Bauen sein. Gut gedacht und hochwertig umgesetzt ist dies ein intelligenter Ansatz zur Reduktion von Bau-, Betriebs- und Instandhaltungskosten.“

In Österreich arbeitet die Salzburger Zukunftsagentur Bau (ZAB) unter dem Titel „Bauen außerhalb der Norm“ an einer Art Ableger dieses Konzepts. Allein, die Pilotprojekte lassen noch auf sich warten. „Das Potenzial ist groß, schließlich haben auch wir in Österreich an die 2.700 Baunormen, die in dieser Menge innovationshemmend sind und die man abspecken müsste“, sagt Gunther Graupner, Geschäftsführer der ZAB. „Doch parallel dazu müssen wir einen rechtlichen Rahmen schaffen, in dem sich Bauträger und Architekten rechtssicher bewegen können, ohne jegliches Klage- und Haftungsrisiko.“ An den juristischen Bausteinen dazu arbeitet die Wiener Rechtsanwaltskanzlei Heid & Partner.





Eine Einrichtung von



Wohnbau- Symposium 2025

Zusammenfassung
und Ergebnisse

IMPRESSUM:

Nachlese zum Wohnbausymposium

„Wohnen: Spannungsfeld zwischen Qualität und Leistbarkeit?“

vom 15. Oktober 2025

HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Die Verfasser sind jeweils für den Inhalt ihrer Beiträge verantwortlich.

Akademische Titel der Autoren wurden nicht angeführt.

REDAKTIONELLE BEARBEITUNG: Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

LAYOUT: Graphik-Design Ingrid Imser

DRUCK: druck.at

Jänner 2026

