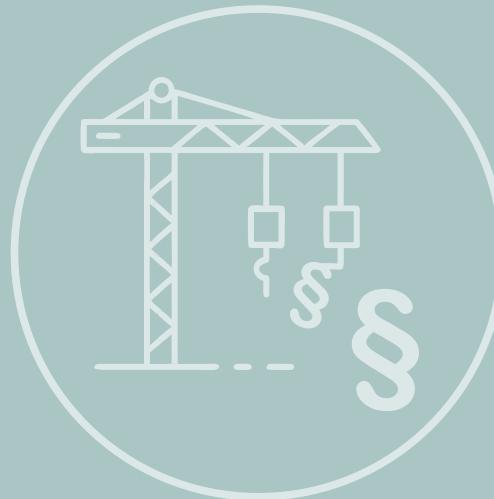


Wohnbau-
Symposium
2025

Zusammenfassung
und Ergebnisse



Spannungsfeld zwischen Qualität und Leistbarkeit

wohnen

inhalt



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 qualitätsvoll 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.

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 einfache 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**

KOSTENFAKTOREN MOBILITÄT IM WOHNBAU

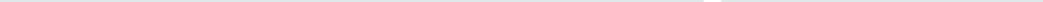
Parkflächen, Carports, Tiefgaragen: einfach, ökologisch und leistbar!?

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



SALZBURGER WOHNBAUSYMPORIUM 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, Sozialkonzepte 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 abzuarbeiten, 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?

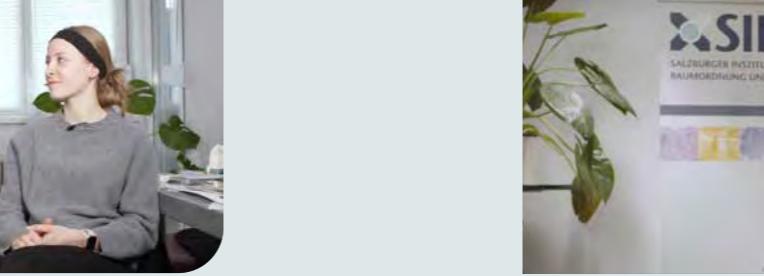
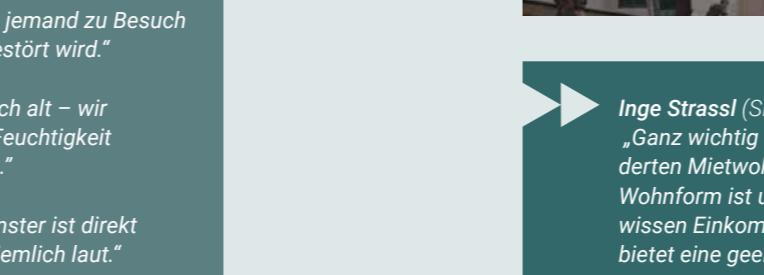
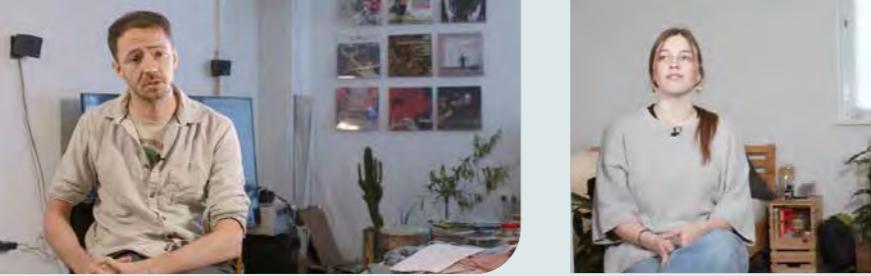
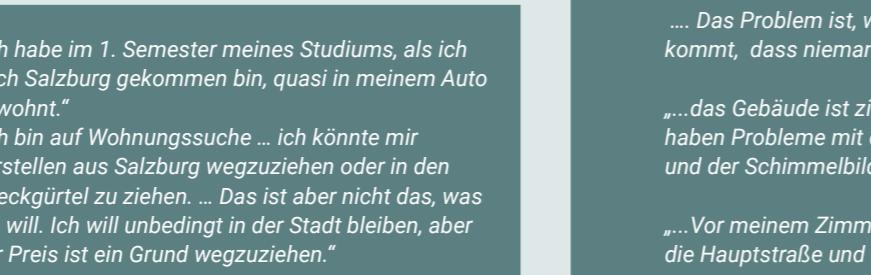
► KURZFILM: Was kostet Heimat? Sichtweise von jungen Menschen

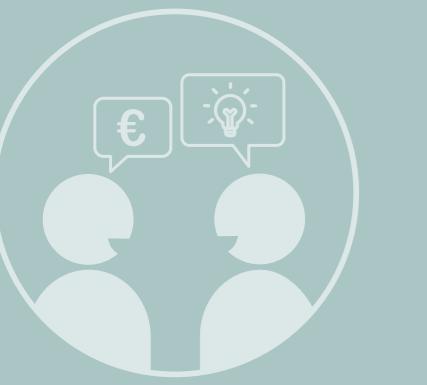
Abschlussprojekt der HTL Salzburg
von Paul Rosenstatter,
Niclas Wendlinger,
Luca Brandstätter,
Cora Eder

Zu Beginn des Wohnbausymposiums wurde ein Kurzfilm präsentiert, der im Rahmen eines HTL-Abschlussprojekts entstand und die Perspektiven und Zukunftsängste 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.





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.

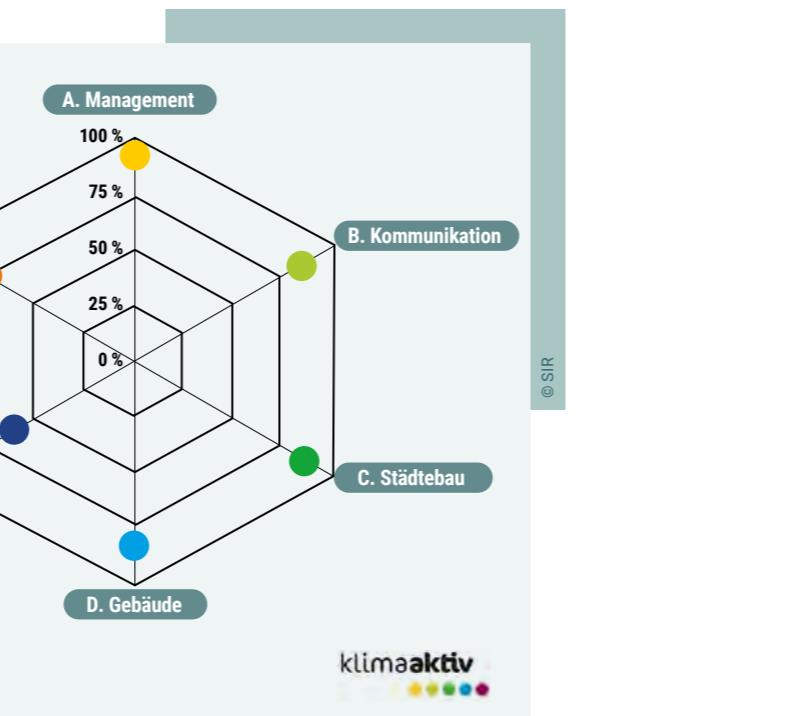
Eine gute Struktur und Übersicht bietet die klimaaktiv Siedlungsdeklaration: Hier werden die wesentlichen Themen in 6 Felder eingeteilt.

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.



Qualitäten - Themen

Erfüllungsgrad je Handlungsfeld grafisch dargestellt
klimaaktiv Siedlungsdeklaration

■ 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.



© SIR

DIE ERKENNTNISSE DARAUS

Der geförderte (Miet-)Wohnbau in Salzburg ist:

- Qualitativ hochwertig
- Hohe Zufriedenheit
- Motor für Innovationen (Modellwohnbauvorhaben)
- 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

3. Städtebau
Die städtebaulichen Voraussetzungen sind Grundlage für die Qualität und Effizienz des Bauvorhabens und sind sehr individuell zu beurteilen. Wichtig ist die aktive Rolle der Kommune, da nur sie auch projektübergreifende Interventionen anstoßen kann.

4. Gebäude
Die Qualität in Gebäuden ist gut in den Baugesetzen geregelt, was für die Wohnqualität noch wichtig ist, ist der Zuschnitt der eigenen Wohnung. Eine hohe Qualität der thermischen Hülle und des Schallschutzes hat in den letzten Jahren zu sehr positiven Rückmeldungen der Bewohner:innen der Wohnzufriedenheitsbefragungen geführt.

5. Mobilität
Auch in der Mobilität sind Einsparungen möglich, indem der kostenintensive und platzraubende Pkw-Abstellbereich bedarfsgerechter gedacht wird (keine zu hohen Stellplatzschlüssel) und auch andere (durchwegs günstigere) Mobilitätsformen im Konzept mitgeplant werden (Fahrradinfrastruktur, ÖV Anbindung, Car-Sharing, ...).

5. Versorgung
Hier sind sowohl die Energieversorgung als auch Wasser, Müll und andere Infrastruktur beinhaltet. In Salzburg gibt es eine lange Tradition, erneuerbare Energien im



In der herkömmlichen Planung liegt der Fokus großteils 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



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



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

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. Kleinkinderspielplätze 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



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)

Leistbares Wohnen in Salzburg – Herausforderungen und Zuständigkeiten

Auf der Angebotsseite

ist der Boden als zentrale Ressource nicht vermehrbar. Die konstante oder wachsende Nachfrage führt daher zwangsläufig zu steigenden Grundstückspreisen. Auch die Errichtungskosten 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:

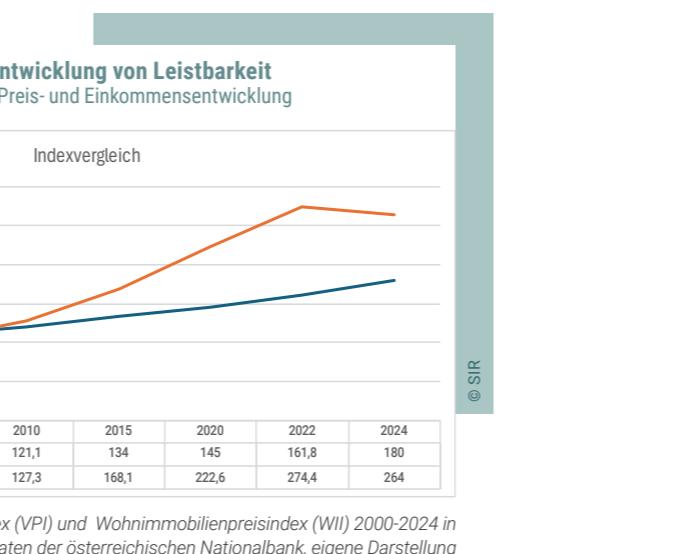
Instandhaltung, Wartung und Energiepreise belasten Haushalte zunehmend.

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

Auf der Nachfrageseite

wirken gleich mehrere Trends verstärkend. Bevölkerungswachstum und Zuzug, aber auch der steigende

Grundstücksbedarf 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.



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.

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

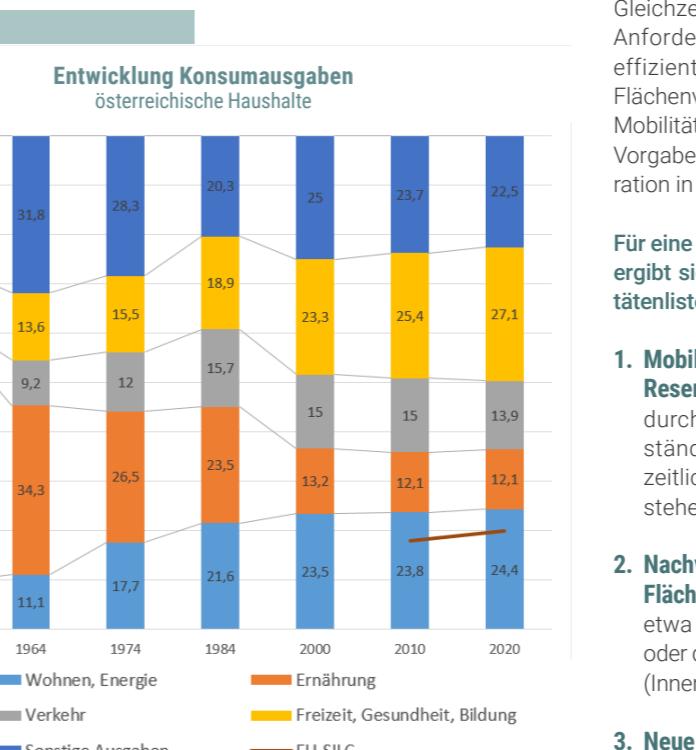
Es geht nicht allein um Baukosten, sondern um eine gesellschaftliche Verantwortung für gutes und zugängliches Wohnen – heute und für kommende Generationen.

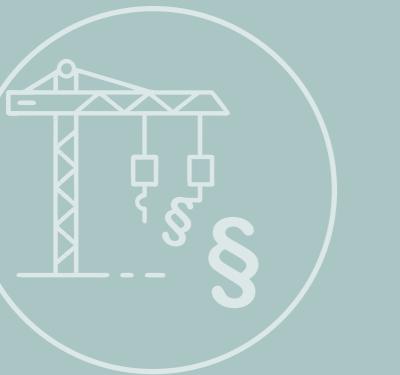
DAMIT LEISTBARES WOHNEN GELINGT, BRAUCHT ES KLARE STRATEGIEN UND ABGESTIMMTE ZUSTÄNDIGKEITEN

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.





Das „e“ im Gebäudetyp-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)

Gebäudetyp-e – eine Initiative zum Einfachen Bauen

■ Warum „einfacher“ Bauen?

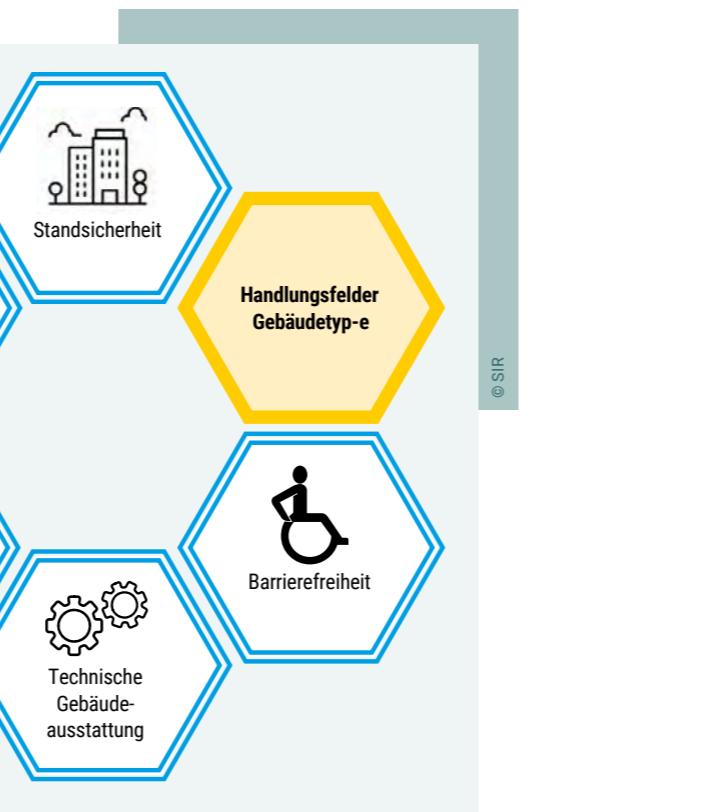
Der Hintergrund ist eindeutig: Steigende Grundstückspreise, erhöhte Material-, Energie- und Entsorgungskosten und krisenbedingte Lieferengpässe führen zu steigenden Baukosten und somit zum Preisanstieg von Wohnimmobilien. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen haben sich 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.

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

■ 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 Normen für Tragwerke regeln nicht allein die Standsicherheit von Gebäuden, sondern auch die Gebrauchs- tauglichkeit. Risse in Bauteilen sind

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.



■ **Bayern als Vorreiter**
Bereits im Jahr 2023 wurde die Einführung des Gebäudetyp-e und die Umsetzung von Modellprojekten in möglichst allen Regierungsbezirken im Bayerischen Landtag beschlossen.

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

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.

Barrierefreiheit

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

Der Gebäudetyp-e unterstützt zudem die Erreichung angestrebter Klimaziele. Durch Errichtung recycelter 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 Gebäudetyp-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.

Technische Gebäudeausstattung

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.

Barrierefreiheit

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

Gesetzliche Verankerung des Gebäudetyp-e in Deutschland

Das Gebäudetyp-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-



Alle Informationen zum Gebäudetyp-e:
Gebäudetyp-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: Weider 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

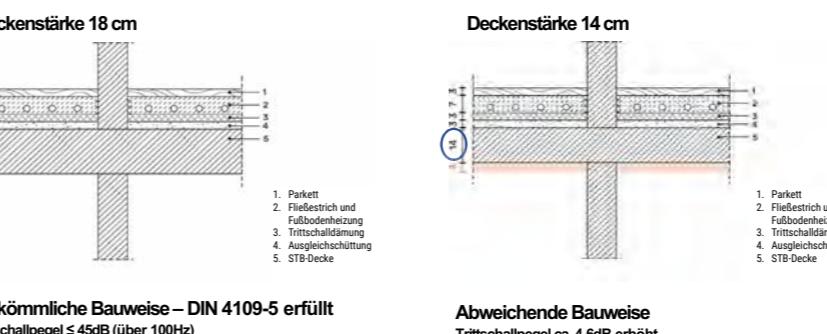
Beispiele aus der Praxis zeigen, wie gezielte Abweichungen von Normen sowohl Kosten als auch CO₂-Emissionen senken können – ohne die bauliche Qualität wesentlich zu beeinträchtigen. Es zeigt sich eine Kosteneinsparung um rund 11 %. Die CO₂-Emissionen können um ca. 7 % reduziert werden.

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 Trittschalldpegel 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.

BEISPIEL 1: MASSIVBAU GESCHOSSDECKE

Tragwerksplanerische Annahme: Spannweite 12 x 4m

Tragfähigkeit für beide Varianten erfüllt



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 leistungsfähiger, 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 (VCÖ)
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 Mobilitätsbefragung 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.

Mobilitätsbefragungen 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 „Reichsgaragenordnung“ 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.

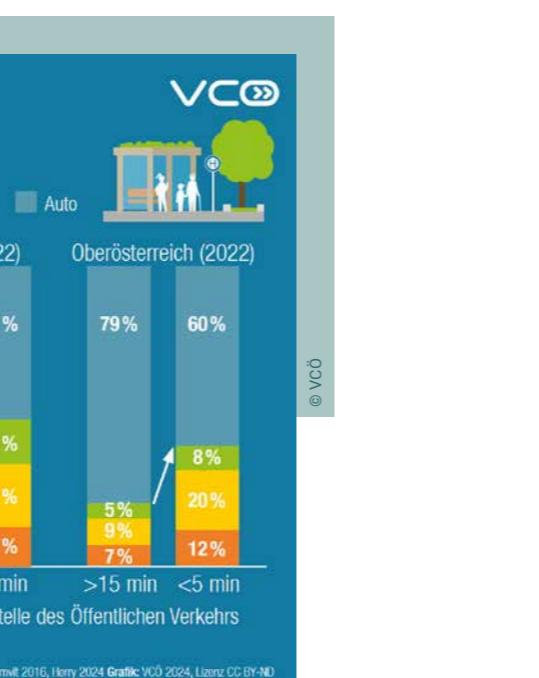
Das erhöht sowohl den Autoverkehr

als auch die Baukosten.

Pkw-Stellplätze verursachen rund 10 - 15 % der Baukosten.

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

Projekte mit reduziertem Stellplatzschlüssel und ergänzenden



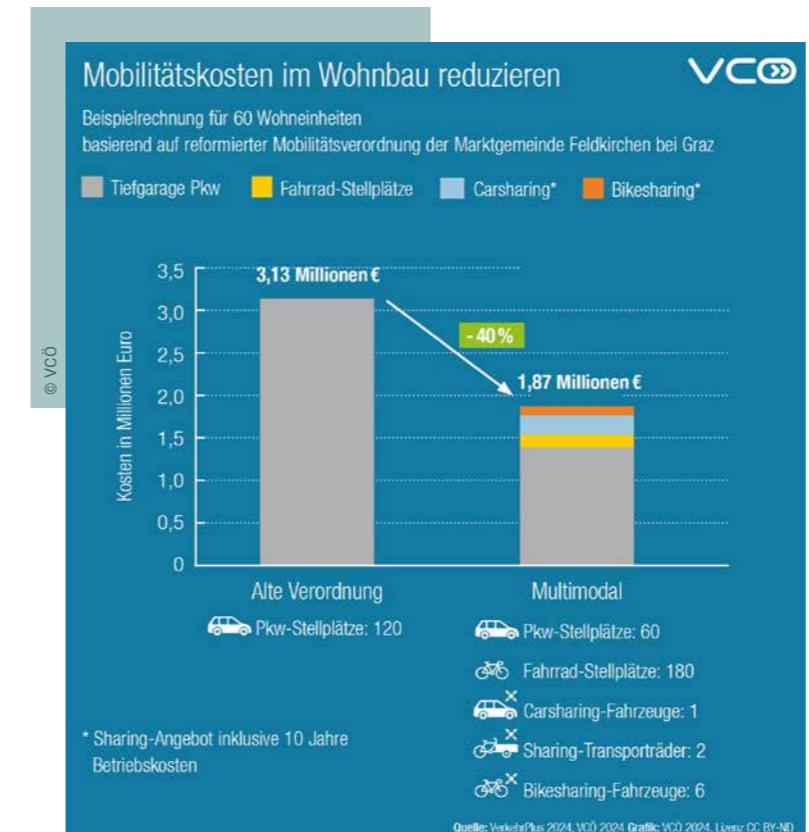
Quelle: brw 2016, Ilery 2024 Grafik: VCÖ 2024, Lizenz CC BY-NC

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

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.

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



Spielaum für Transformation.

Bei der Staffelung nach Wohnungsgröße gibt es noch starken Nachholbedarf.

Der Fokus auf das Auto bleibt bestehen, solange hohe Stellplatzvorgaben dominieren und Fahrradstellplätze kaum geregelt werden.

■ 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 2022 erlaubt eine neue Mobilitätsverordnung die Reduktion des bisherigen Stellplatzschlüssel von 2,

sofern ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Dieses berücksichtigt Wohnungsgröße, ÖV-Anbindung und optimiert 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.

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.





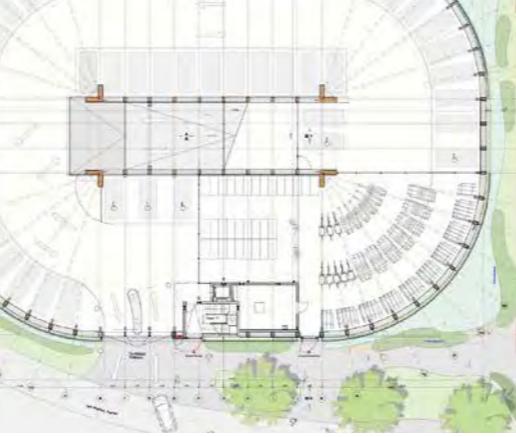
Das Holzparkhaus in Wendlingen bei Stuttgart, zeigt beispielhaft neue Wege für nachhaltige und zukunftsorientierte Infrastruktur. Hier verbinden sich hohe Ansprüche an Gestaltung, Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu einer überzeugenden Gesamtlösung.



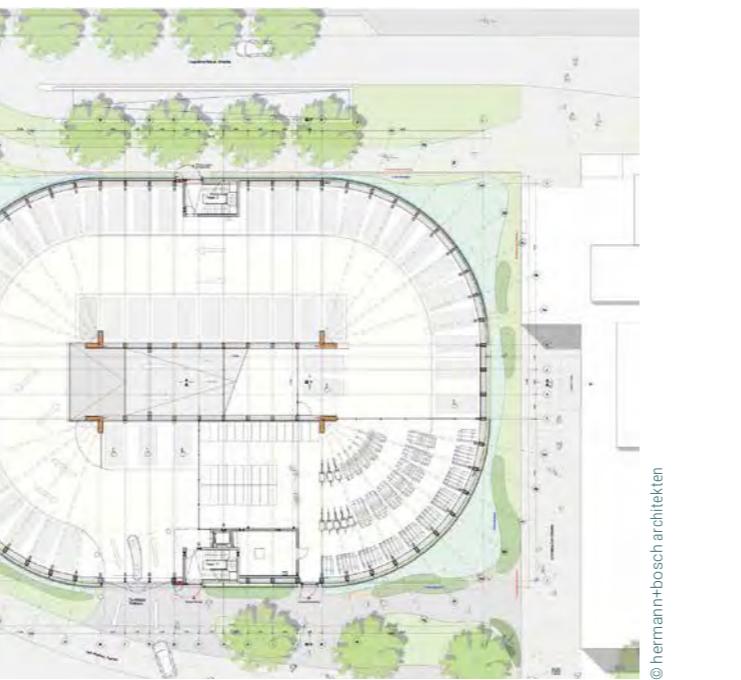
VORTRAG:
Gerhard Bosch (herrmann+bosch architekten)
ZUSAMMENFASSUNG:
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)



Lageplan: Otto-Areal



Erdgeschoss

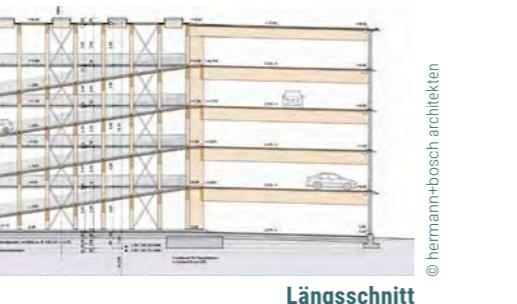


Längsschnitt

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.



© hermann+bosch architekten



© Roland Halbe

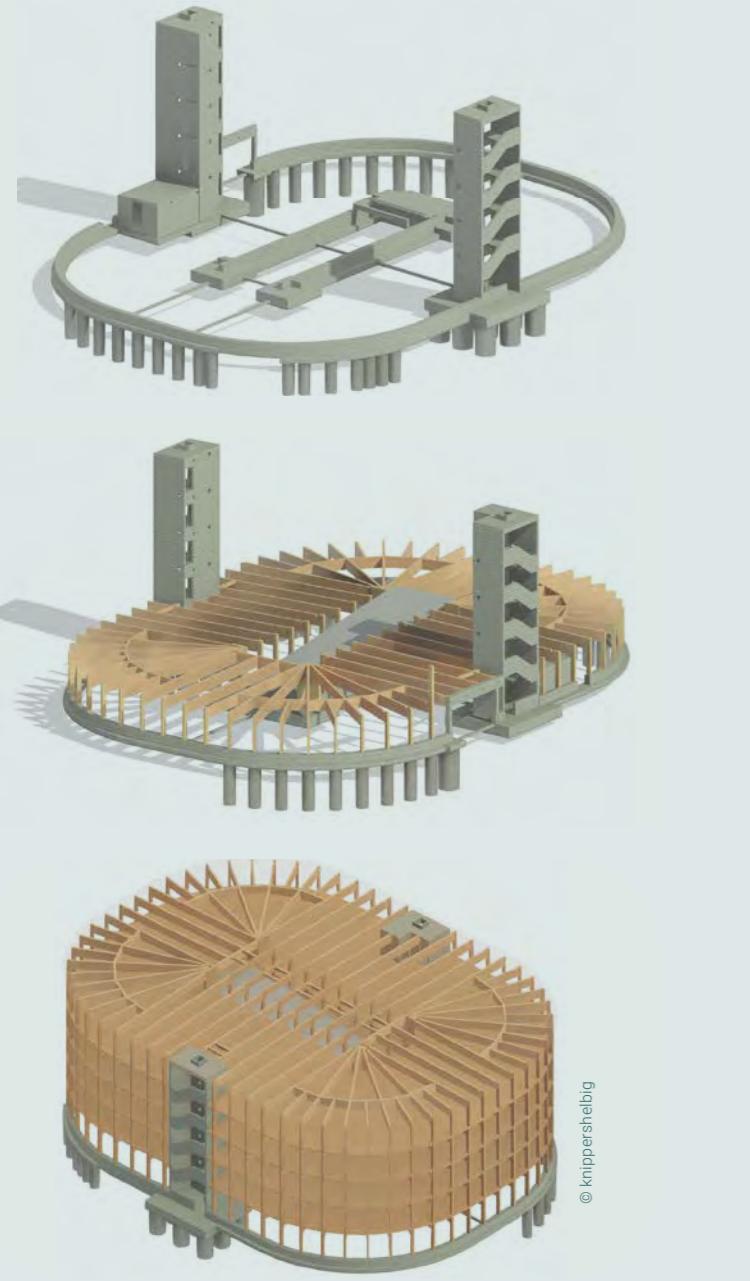


© Roland Halbe



© 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

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 Brettschichtholz, 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 Brand simulation 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

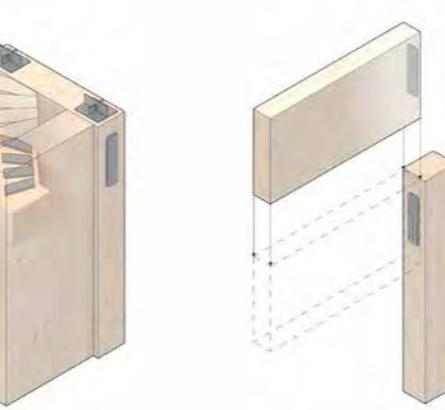
2.400 t. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Holzelemente konnte zudem die Bauzeit deutlich verkürzt werden.



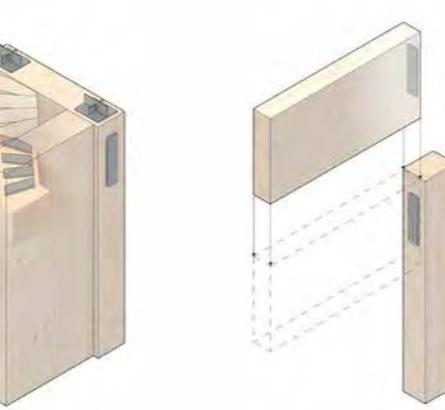
Produktion der Träger



Gesteckte Verbindungen der Holzelemente



© knippershelbig



© knippershelbig

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, warrungsintensive 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 abflussvermeidendenden 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.



UMNUTZUNG: Arbeiten im Parkhaus

© Pletschacher Holzbauarchitekten

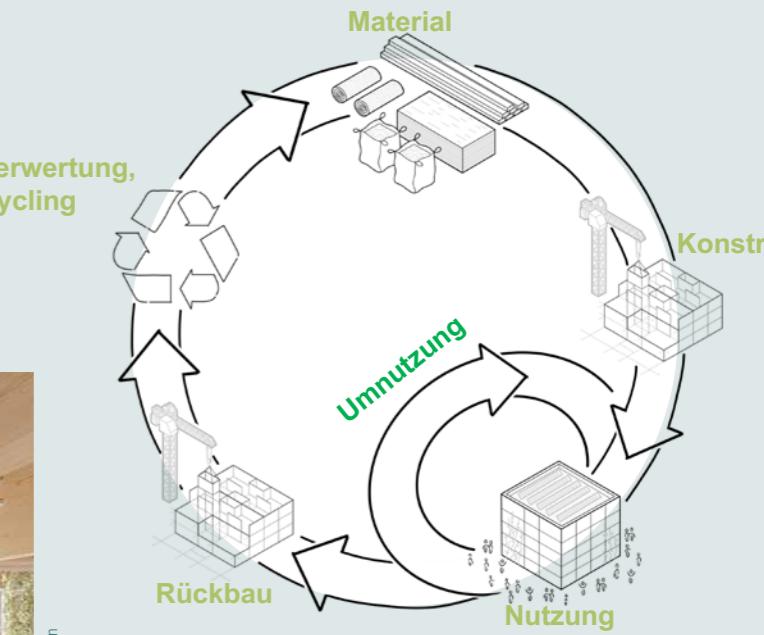


UMNUTZUNG: Wohnen im Parkhaus

© hermann+bosch architekten

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Wiederverwertung,
Recycling



Lebenszyklus

FAZIT

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



22

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

Komfort im Raum

Auf der Suche nach dem einfachen, leistbaren Wohnen

Das 15. Salzburger Wohnausymposium 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)

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 Einkommensdezentilen, die oft

Monat für Monat kämpfen müssen, um die Wohn- und Lebenserhaltungskosten auf die Beine zu stellen?

Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg (WKS), in der Podiumsdiskussion im Rahmen des 15. Salzburger Wohnausymposiums 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 Initial 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 Sonneninstrahlung sowie aus der Abwärme von Mensch, Beleuchtung und Elektrizität. Auf diese Weise soll eine Grundtemperatur von 22 bis 26 Grad gewährte 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.“



23

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

