

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



GNICE

Plus-Energie-Quartier

Wohnen am Eichertwald



GNICE

PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Wohnbaulandesrat Martin Zauner

„GNICE – Wohnen am Eichtwald“ zeigt, wie in Salzburg architektonische Qualität, umweltbewusste Verantwortung und Leistbarkeit zusammenfinden. Als Plus-Energie-Quartier setzt das Projekt europäische Maßstäbe für Energieeffizienz, Lebensqualität und soziale Ausgewogenheit. Es steht für Innovation im Wohnbau und einen ressourcenschonenden Umgang mit unserer Zukunft.



Bürgermeister Bernhard Auinger

GNICE steht für leistbares, CO₂ neutrales Wohnen mit starker sozialer Mischung: 258 neue Wohnungen, davon 138 geförderte Mietwohnungen, bilden ein Plus-Energie-Quartier, das europaweit Maßstäbe setzt und Salzburgs nachhaltigen Weg im Wohnbau stärkt.



Bürgermeister-Stellvertreter Kay-Michael Dankl

Der gemeinnützige Mietwohnbau ist der Schlüssel für leistbares Wohnen. Jede der 138 Mietwohnungen in GNICE ist wichtig. Das Projekt verbindet Wohnbau im Süden der Stadt mit sozialer Infrastruktur und technischen Innovationen. Das ist ein Gewinn für die Salzburger Wohnbevölkerung und für den Stadtteil.



Bürgermeister-Stellvertreter Florian Kreibich

Hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen – das ist beim Projekt GNICE wunderbar gelungen. Die technischen Innovationen sind beispielgebend und zukunftsweisend. Gerade wegen des hohen Preisniveaus in der Stadt Salzburg ist mir der geförderte Wohnbau ein Anliegen. Durch die tatkräftige Mithilfe gemeinnütziger Bauvereinigungen ist es gelungen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Die Bewohner:innen können sich glücklich schätzen.



Planungs- und Verkehrsstadträtin Anna Schiester

Salzburg braucht Wohnraum – aber Wohnraum, der leistbar ist, der dem Klima gerecht wird und in dem Menschen wirklich leben wollen. Mit „GNICE – Wohnen am Eichtwald“ ist genau das entstanden. Was mich an diesem Projekt besonders freut: Es wurde nicht erst fertig präsentiert, wenn nichts mehr zu ändern war – sondern mit den Menschen entwickelt, die hier leben und arbeiten werden. Planende, Fachleute, Anrainer:innen – viele Perspektiven sind früh eingeflossen. Aufgabe als Stadtplanung war es, diesen Prozess zu ermöglichen, zu begleiten und Innovation zu ermöglichen. „GNICE“ zeigt, wie Stadtentwicklung gelingen kann, wenn man sich Zeit nimmt, gemeinsam zu denken – und den Mut hat, das Ergebnis auch wirklich umzusetzen. Ich freue mich auf ein Quartier, das Salzburg bereichert.



Dir. Stephan Gröger

Geschäftsführer Heimat Österreich
(Bereich Neubau, Verkauf/Vermietung, Projektmanagement)

Dieses Projekt ist für mich nicht nur ein Schlüsselprojekt – es ist eine Herzensangelegenheit, die das Potenzial hat, unser Unternehmen nachhaltig zu prägen. Mit großer Begeisterung setze ich mich dafür ein, endlich im Bauprojekt im Süden der Stadt sichtbare Fortschritte zu erzielen und innovative Ideen umzusetzen, die unsere Visionen Wirklichkeit werden lassen.

TECHNISCHE INNOVATIONEN

Die technischen Lösungen, die wir in diesem Projekt implementiert haben, sind wirklich spektakulär. Durch die Kombination modernster Technologien – darunter Solarenergie, Geothermie, Bauteilaktivierung und die Rückgewinnung von Abwasserwärme – haben wir ein System geschaffen, das es der gesamten Anlage ermöglicht, vollkommen autark, CO₂-neutral und unabhängig von Brennstoffen zu operieren. Dies bedeutet, dass keine Anlieferung von Brennstoffen durch LKW's erforderlich ist, wodurch Transportkosten, Emissionen und Umweltbelastungen reduziert werden. Diese innovative Herangehensweise stellt nicht nur sicher, dass wir die Umwelt schonen, sondern auch, dass wir zukunftssichere Lebensräume schaffen.

EIN LANGWIERIGER, ABER LOHNENSWERTER PROZESS

Obwohl die Entwicklung dieses besonderen Grundstücks im Süden der Stadt Salzburg in Gneis 4 Jahre Vorverhandlungen und 8 Jahre – von der ersten Planung bis zur endgültigen Fertigstellung – in Anspruch nahm, bin ich stolz darauf, ein Teil dieses außergewöhnlichen Projekts zu sein. Es ist das größte, in einer Planung, errichtete Bauvorhaben in der Firmengeschichte der Heimat Österreich, welches Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einen Kindergarten umfasst, und es ist ein Zeichen für unser Engagement für nachhaltige Entwicklung im Bundesland Salzburg.



INHALT

4	Datenbox & Beteiligte
6	Ausgangslage & Sozialraumanalyse
8	Kooperatives & partizipatives Verfahren
10	Die Bürger:innenbeteiligung
12	Vom REK zum Bebauungsplan der Aufbaustufe
14	Zeitplan & Bauablauf
16	Städtischer Kindergarten
18	Architektur
24	Freiraumgestaltung
26	Energie neu denken
28	EU-Projekt syn.ikia
30	Wohnformen im Detail
32	Wohnen mit Bonuswert
34	Pilot-Projekt Silberstreif
36	Klimacheck
38	Qualitätssicherung
40	Impressum

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
27.672 m² inkl. Kindergarten

NUTZFLÄCHE
16.928 m² Wohnnutzfläche
710 m² Sondernutzung EG
7.224 m² Tiefgarage

ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE
16 + 1 Kindergarten

258 WOHN EINHEITEN
(100% HAUPTWOHNSITZNUTZUNG)
98 Geförderte Mietwohnungen
26 Betreibbare Mietwohnungen
14 Stützpunktwohnungen
50 Eigentumswohnungen +
1 Ordination
69 Baurechts-Eigentumswohnungen

SONSTIGE NUTZUNGEN
• Städtischer 4-gruppiger Kindergarten
• Praxis für Allgemeinmedizin
• Krabbelgruppe
• Gemeinschaftsraum der Caritas
für das Stützpunktwohnen und
betreibbare Wohnen
• EZA Weltladen
• Lokal „Zum Silberstreif“

Datenbox

STELLPLÄTZE KFZ
273 Tiefgarage
29 oberirdische Stellplätze
302 KFZ Stellplätze gesamt (inkl. KIGA)

STELLPLÄTZE FAHRRAD
444 Radabstellplätze in Räumen
315 Freistellplätze
759 RAD-Stellplätze gesamt

FÜR ALLE GEBÄUDE
LEK: < 22 (Ø rund 17,7)
HWB: < 30 kWh/m²a
(Ø Wohngebäude 27,0 kWh/m²a)

U-Wert Decke: 0,16 - 0,18 W/m²K
U-Wert Aussenwand: 0,13 - 0,18 W/m²K
W-Wert Fenster: 0,80 W/m²K
U-Wert Dach: 0,10 - 0,20 W/m²K

ENERGIESYSTEM
Wärmerückgewinnung aus Abwasser
und Abluft, Photovoltaik

ZAHL DER GESCHOSSE
2 - 5 Geschosse

**BGF – BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
GESAMTPROJEKT**
26.287 m² (oberirdisch)

GFZ – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,95

GRZ – GRUNDFLÄCHENZAHL
0,31

KINDERGARTEN

ZAHL DER GESCHOSSE
2 Geschosse in einem Haus

BGF – BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
1.222 m² (oberirdisch)

NUTZFLÄCHE
1.015 m²

BAUHERR
Heimat Österreich gemeinnützige
Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

**PROJEKT- / BAULEITUNG /
PROJEKTSTEUERUNG**
Heimat Österreich
Stefan Pac und Josef Seywald

TEIL-GENERALUNTERNEHMER
RHZ Bau GmbH

ARCHITEKTEN
• strobl architekten ZT GmbH
(Gesamtkoordination)
• FROETSCHER LICHTENWAGNER
ARCHITEKTEN ZT GMBH
• Harder Spreyermann Architekten
ETH/SIA/BSA AG

LANDSCHAFTSPLANUNG
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Beteiligte

BAUPHYSIK
DI Graml Ziviltechnik

STATIK
• MARIUS CONSULTING ZT GmbH
(Statikkoordination)
• Ahmad Ziviltechniker GmbH
• STATERA Tragwerksplanung GmbH & Co KG

PLANUNG ENERGIEKONZEPT
TB Stampfer GmbH

PLANUNG ELEKTROKONZEPT
ECA energy consulting austria GmbH

BAULEITUNG
Bmst. Ing. Peter Spindelberger GmbH

HKLS-INSTALLATION
Wieser + Scherer
Zeller Haustechnik GmbH & Co KG

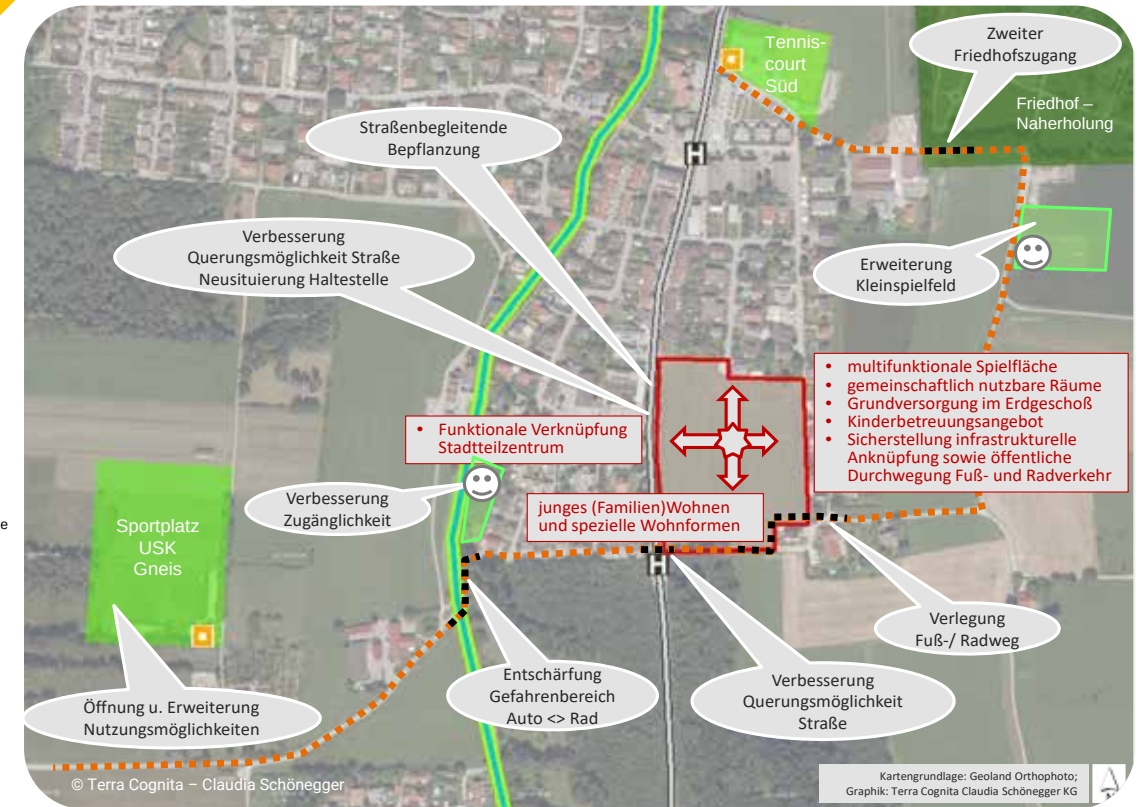
ELEKTROINSTALLATION
Ing. Viktor Sachs Ges.m.b.H.

AUFZUGSANLAGEN / FÖRDERTECHNIK
Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH



GNICE PLUS-ENERGIE- QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Auch die Funktions- und Sozialraumanalyse setzte Impulse, indem „Infrastruktur für alle“ und „Neue Wohnformen für Gneiser“ als Qualitäten thematisiert wurden.

Ausgangslage & Sozialraumanalyse

Im Vorfeld des Projekts beauftragte die Stadt Salzburg die Erstellung einer umfassenden Funktions- und Sozialraumanalyse. Diese wurde im Zeitraum von April bis November 2018 vom Büro raumsinn unter der Leitung von Mag. Sarah Untner sowie dem technischen Büro für Raumplanung Terra Cognita durchgeführt.

Ziel der Analyse

Ziel der Analyse war es, fundierte sozialräumliche Grundlagen zu erarbeiten und darauf aufbauend konkrete Handlungsempfehlungen sowohl für den gesamten Stadtteil als auch speziell für das geplante Neubaugebiet zu formulieren.

Hierfür wurden relevante Daten und bestehende Grundlagen systematisch erhoben und ausgewertet. Ergänzend dazu fanden Workshops sowie Interviews mit unterschiedlichen Akteur:innen statt, um ein möglichst umfassendes Bild der örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse zu gewinnen.

Erhebungsergebnisse

Die Analyse hat ergeben, dass der Stadtteil Gneis sich durch vergleichsweise homogene Haushaltsgrößen und eine ähnliche Bevölkerungsstruktur auszeichnet.

Der Anteil an Nicht-Österreicher:innen ist gering, gleichzeitig zeigen sich jedoch Tendenzen zur Überalterung. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl leicht gestiegen.

Trotz dieser stabilen Ausgangssituation bestehen mehrere Defizite im Stadtteil. So ist das Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu gering, und auch die Qualität sowie Kapazität der Nah- und Grundversorgung weisen Schwächen auf. Zudem fehlt ein klar definiertes Stadtteil-zentrum als öffentlicher Raum, der von der Bevölkerung genutzt werden kann. Problematisch sind außerdem Konflikte zwischen dem KFZ-Verkehr, Fußgänger:innen sowie Radfahrenden, wo es zu gefährlichen Situationen kommt. Darüber hinaus mangelt es an „städtischem Leben“, was sich in einer geringen Vielfalt der Bewohnerschaft und einer unausgewogenen Altersstruktur zeigt. Und obwohl der Stadtteil sehr viel Grün aufweist, sind legal nutzbare Naherholungsangebote mit ausreichender Aufenthaltsqualität kaum vorhanden.

Gleichzeitig zeigte die Erhebung Chancen für die Weiterentwicklung des Stadtteils auf. Die Lage des Planungsgebiets im dynamischen und gut versorgten Bereich entlang der Berchtesgadner Straße bietet eine solide Grundlage, insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung. Zudem ist der Standort gut erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – und verfügt über einen hohen Naherholungswert.

Zentrale Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Erhebungsergebnisse

VERBESSERUNGSPOTENZIALE FÜR DEN STADTTEIL

- Ausbau und Ergänzung der Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote (Kindergarten, Schule, Hort)
- Verkehrsberuhigung zentraler Straßenräume
- Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindungen, insbesondere im Hinblick auf Sicherheit (Querungen, Kreuzungen)
- Aufwertung von bestehenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsangeboten, z. B. im Bereich des Almkanals oder bei der Vereinssportanlage USK Gneis

EMPFEHLUNGEN FÜR DAS NEUBAUGEBIET

- Schaffung vielfältiger und zukunftsorientierter Wohnangebote, insbesondere auch für junge Familien
- Förderung von Gemeinschaft und sozialem Austausch durch geeignete Räume und Treffpunkte, insbesondere in Form eines Quartiersplatzes
- Ausbau und qualitative Verbesserung der Grundversorgung in den Erdgeschoßzonen entlang der Berchtesgadner Straße
- Hochwertige und differenzierte Gestaltung der Freiflächen
- Gute räumliche und funktionale Einbindung in den bestehenden Stadtteil und mit den angrenzenden Naherholungsgebieten
- Verbesserung der internen und externen Erschließung sowie der Alltagswege für Fuß- und Radverkehr



Sarah Untner (raumsinn)



GNICE PLUS-ENERGIE- QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Den Abschluss des kooperativen und partizipativen Verfahrens bildete eine allgemein zugängliche Ausstellung der Ergebnisse, die am 29.4.2019 eröffnet wurde.

Kooperatives & partizipatives Verfahren

Eine Besonderheit des Planungsprozesses zum Projekt GNICE ist die Erstellung des städtebaulichen Leitbilds im Rahmen eines kooperativen und partizipativen Verfahrens. Das Ergebnis waren die, mit allen Prozessbeteiligten abgestimmten, zwölf Qualitäten für das neue Quartier und ein Masterplanentwurf.

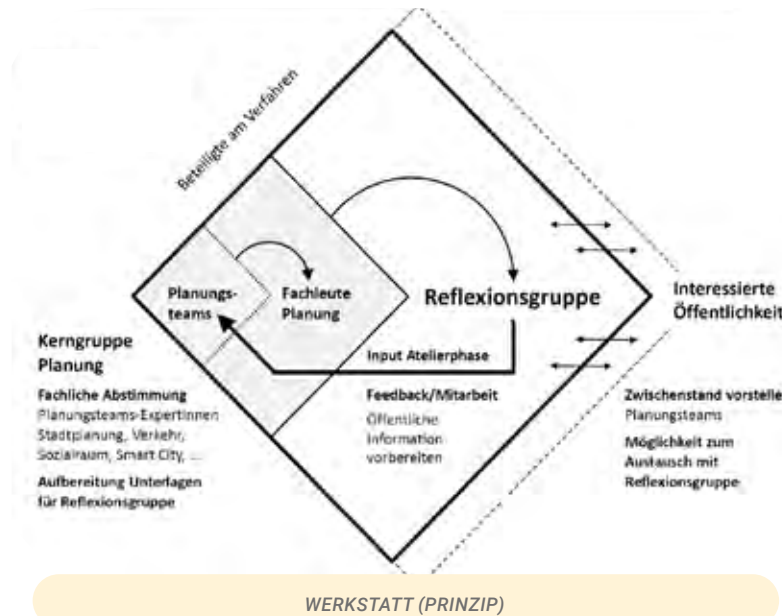
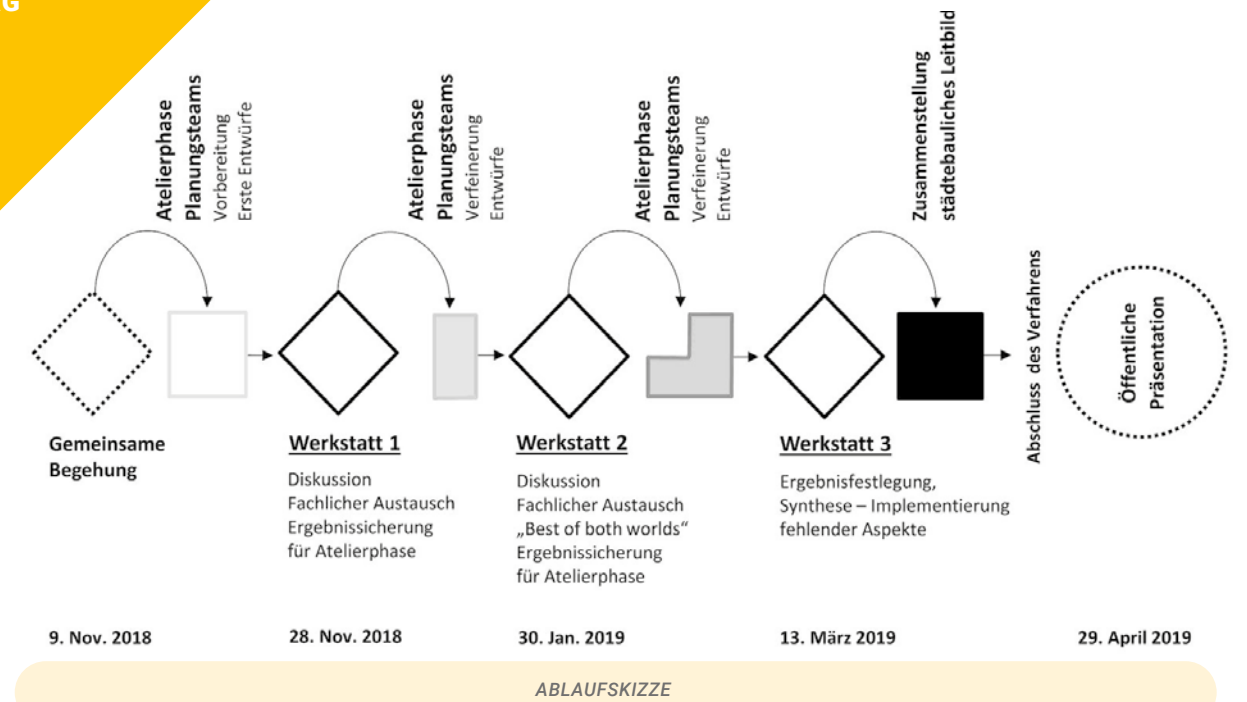
Nachdem im Juni 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bauvorhaben stattgefunden hatte, bestand auch seitens der Politik die Absicht, den Austausch mit den Anrainer:innen zu ermöglichen und dazu ein geeignetes Verfahren durchzuführen. Zielsetzung war, die Bürger:innen „auf gleicher Augenhöhe“ aktiv in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen und sie bei der Planung der städtebaulichen Struktur mitwirken zu lassen.

Als erster Schritt wurde von der Stadt Salzburg und dem Bauträger Heimat Österreich das Büro Stadtland – Dipl.-Ing. Sibylla Zech GmbH mit der Verfahrensorganisation beauftragt und das Verfahrensdisein für das kooperative und partizipative Verfahren erstellt. In einem Bewerbungsverfahren wurden dann zwei Planungsteams ausgewählt, die jeweils aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro bestanden. Den Auftrag erhielten Froetscher Lichtenwagner Architekten mit Carla Lo Landschaftsarchitektur sowie Strobl Architekten ZT GmbH mit el:ch Landschaftsarchitektur.

Nach einer gemeinsamen Begehung fanden drei Werkstatt-Tage von November 2018 bis März 2019 im gleichen Format mit fixem zeit-

lichem Ablauf statt. Eingebunden in die gemeinsame Entwicklung des Planungsfortschritts war die „Kerngruppe Planung“ bestehend aus den Planungsteams, Vertreter:innen der Verwaltung, des Bauwerbers, der Politik und externen Expert:innen. Diskutiert wurden alle Planungsstände mit der „Reflexionsgruppe“, in der u.a. die Initiative „Bürger für Gneis“ und der Stadtteilverein „Unser Gneis“ sowie die Baugruppen „Silberstreif“ und „Gut Überdacht“ als Repräsentanten einer künftigen Siedlungsbewohnerschaft vertreten waren. Am Abend jedes Werkstatt-Tages, wurde während einer öffentlichen Informationsveranstaltung der zusammen erarbeitete Zwischenstand vorgestellt, um größtmögliche Transparenz zu schaffen.

Das im kooperativen und partizipativen Verfahren erarbeitete städtebauliche Leitbild floss in die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Amtes für Stadtplanung und Verkehr ein. Überdies war es Grundlage für den einstufigen Realisierungswettbewerb und die Verordnungsverfahren des Flächenwidmungsplans und der Bebauungsplanung. Um die Kontinuität des Planungsprozesses zu gewährleisten, waren die Planungsteams aus dem Verfahren Fixstarter im Wettbewerb.



Diskussion während einer Planungswerkstatt des kooperativen und partizipativen Verfahrens.

Am gebauten Quartier lassen sich die, im kooperativen und partizipativen Verfahren formulierten Qualitäten ablesen. Sie beziehen sich auf eine optimierte Erschließungssituation für alle Verkehrsarten mit guter Durchwegung sowie die Schaffung von identitätsstiftenden zentralen Grün- und Freiräumen wie z.B. dem Quartiersplatz. Besonderer Wert wurde auf die Integration der neuen Bebauung in die bestehenden Strukturen gelegt, was sich auf die Höhe und die Durchlässigkeit der Baukörper auswirkte.

Die ZWÖLF QUALITÄTEN für Gneis

- Qualität im Quartier bewirkt Qualität für Gneis**
- Mehrwert durch neuen Quartiersplatz**
- Verkehrsberuhigung der Berchtesgadner Straße**
durch einen neuen Kreisverkehr und einen Straßenübergang
- Einbindung in das überregionale Geh- und Radnetz**
- Bündelung des Individualverkehrs im neuen Quartier**
- Benachbarte Bestandsbauten als maßstäbliches Vorbild**
- Verträglichkeit mit Umgebung** – KEINE durchgehende Wand entlang der Berchtesgadner Straße und ein qualitativ hochwertiger Freiraum.
- Offene Durchsichten entsprechen dem Gneiser Landschaftscharakter.**
- Maximale Höhe beschränken**
von zweigeschossiger Randbebauung bis EG plus 4 Obergeschosse.
- Grünes Gneis für alle**
durch neue Spielbereiche und benutzbare Grünräume
- Infrastruktur für alle**
Neben dem neuen Kindergarten sind Flächen für Arztpraxen, Mehrzweckräume, Café, Kleingewerbe und andere Dienstleister reserviert – sie werden alle vom Quartiersplatz aus erschlossen.
- Neue Wohnformen für Gneiser**
Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften und Baugruppen richten sich als Angebote auch an alle Gneiser. Sie bilden speziell bei geänderten Lebenssituationen eine attraktive Alternative zu bisherigen Wohnsituationen (Generationenwechsel).



Christian Hörbinger & Cristina Polito
(Stadt:Salzburg, MA5/03)





Auftakt im Juni 2018:
Damals waren viele Fragen offen

GNICE
PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

SIR

Die Bürger:innenbeteiligung

Das Wohnbauprojekt Dossenweg ist ein Musterbeispiel, wie Bürger:innen-Beteiligung auf Augenhöhe erfolgreich funktioniert.

Die Ausgangslage

Im Frühjahr 2018 machen Gerüchte die Runde, dass auf einer ca. 28.000 m² großen Wiese in Salzburg-Gneis 250 bis 300 Wohnungen in bis zu 8-geschoßigen Bauten entstehen sollen. Bei zwei Infoveranstaltungen der Stadt bleiben wesentliche Fragen besorgter Gneiser Bürger:innen unbeantwortet: Zur Kinderbetreuung, zur damals überlasteten Volksschule, zur ärztlichen Betreuung, zu Verkehr, Architektur, Bebauungsdichte.

Gründung der Bürgerinitiative „Bürger für Gneis“

Anfang Juni 2018 wird die Bürgerinitiative „Bürger für Gneis“ gegründet. Eine „zweite Riedenburg“ wird kategorisch abgelehnt. Die Initiative erhält großen Zulauf, thematisiert u.a. die infrastrukturellen Mängel und fordert Mitbestimmung.

Das moderierte Beteiligungsmodell

Medialer Rückenwind hilft bei den Gesprächen mit Stadtrat Padutsch (Grüne) und der Stadtplanung. Parallel finden Besprechungen mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger Heimat Öster-

reich statt. Einvernehmlich wird ein moderiertes Beteiligungsmodell erarbeitet. Vertreter:innen aus Politik, Stadtplanung, der Heimat Österreich, dem Sozialressort, Grünraumplanung, SIR, Architektur und Verkehr sowie Delegierte der Bürgerinitiative erarbeiten in Workshops Lösungen. Die Bürger:innen werden in Bürgerversammlungen und auf der Website der Bürgerinitiative über den aktuellen Stand informiert, Anregungen und Kritiken in den Workshops behandelt.

Was war nicht optimal

Die soziale Infrastruktur wurde vor Planungsbeginn nicht ausreichend evaluiert (z.B. Kinderbetreuung, Schule...). Die Architektur hätte keine Rücksicht auf die Umgebung genommen, die Tiefgaragen-Zufahrt die Anrainer:innen belastet. Die ungehinderte Durchwegung der Siedlung war nicht garantiert. Trotz Empfehlung des Verkehrsexperten wurden die umgebenden Straßen Dossen- und Sternhofweg bis heute nicht verkehrsberuhigt. Absurd ist, dass ein gemeinnütziger Wohnbauträger einen Kreisverkehr (Landesstraße) errichten und bezahlen muss, ebenso einen Radweg und dadurch die Wohnbaukosten in die Höhe getrieben werden. Das ist doch wohl Aufgabe der öffentlichen Hand!

Was war vorbildlich

Die bilateralen Gespräche zwischen Bürgerinitiative und Bauträger Heimat Österreich waren vorbildlich. Großer Dank gebührt Herrn Dir. Ing. Stephan Gröger. Er bewies Hand-schlagqualität und hielt alle freiwilligen Vereinbarungen auf Punkt und Beistrich. So wurden z.B. Nachbarschaftsabstände vergrößert und der Siedlungsrand an der Berchtesgadner Straße für eine Baumallee eingerückt.

In den Workshops wurden wesentliche Anliegen der Bürgerschaft verwirklicht: Statt zweier Einfahrten gibt es eine ringförmige Tiefgarage mit nur einer Einfahrt am Dossenweg. Durch diese Garagenform

wird in der Mitte der Siedlung Mutterboden erhalten und ein Grünkeil in die Siedlung hinein möglich. Es kommen ein viergruppiger Kindergarten, eine Krabbelstube und eine Arztpraxis. Am Offingerweg wurde ein großer öffentlicher Kinderspielplatz errichtet. Die Architektur wurde an den umgebenden Siedlungsraum angepasst. So werden nur zwei 5-geschoßige Gebäude in der Mitte der Siedlung errichtet und die Bauten gegen den hinteren Siedlungsrand bis auf zwei Geschoße abgeflacht. Zur Berchtesgadner Straße hin werden die Gebäudekörper strukturiert (anstatt einer durchgehenden Mauer). Die Bürgerinitiative war auch mit zwei Stimmen in der Jury des Architekturwettbewerbes vertreten.

Die geplante Wohnungsanzahl wurde erreicht. Dieses Beteiligungsmodell ist meines Wissens einzigartig in Österreich. Der Bürgerinitiative wurde versprochen, dieses Modell künftig bei sämtlichen großen Bauvorhaben in der Stadt umzusetzen. Man darf gespannt sein, ob dieses Versprechen seitens der Politik gehalten wird.

Zusammengefasst

Das Wohnbauprojekt Dossenweg zeigt, dass echte Mitbestimmung und Mitgestaltung durch die Bürger:innen auf Augenhöhe zu alternativen Lösungen führt, die konsensual alle Beteiligten zufrieden stellt.



Wilfried Rogler, Salzburg



GNICE
PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Vom REK zum Bebauungsplan der Aufbaustufe

Die Entwicklung des Projektes GNICE erfolgte in enger Abstimmung mit den Instrumenten der örtlichen Raumplanung und den stadtplanerischen Zielsetzungen der Stadt.

Bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK 2007) wurde das Planungsgebiet als langfristige Baulandreserve für Wohnen definiert, wies jedoch im Flächenwidmungsplan bis zu einer konkreten Entwicklungsabsicht eine Grünlandwidmung auf.

Auf dieser Grundlage konnte im Juni 2018 nach der Einigung der Heimat Österreich mit dem Grundeigentümer sowie der Stadt über die bodenpolitischen Ziele ein Umwidmungsverfahren eingeleitet werden.

Es folgten verschiedene Grundlagenerhebungen, eine Umwelterheblichkeitsprüfung sowie das kooperative Verfahren, mit denen die Eckpunkte des Projektes definiert wurden.

Die dazu abgeschlossene Raumordnungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Bauträger ist ein wesentliches Dokument zur Sicherstellung der Ziele im öffentlichen Interesse.

Folgende Inhalte wurden vorgegeben:

- Definierte BGF-Zielzahlen für die Schaffung von leistbarem Wohnbau in unterschiedlichen Anteilen Miete und (Baurechts-)Eigentum
- Definierte BGF-Zielzahlen für die Errichtung weiterer Einrichtungen für die Siedlung und den Stadtteil
- Die Errichtung einer städtischen Kinderbetreuungseinrichtung
- Weiters war die Berücksichtigung einer Baugruppe Teil der Vereinbarung.

Die bisherige Grünlandwidmung wurde daraufhin (erstmalig in der Stadt Salzburg) in die Kategorie „Förderbarer Wohnbau“ bzw. für die Fläche des neuen Kindergartens als „Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet und das Verfahren gemeinsam mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe durchgeführt.



Ergebnis Workshop im kooperativen Verfahren

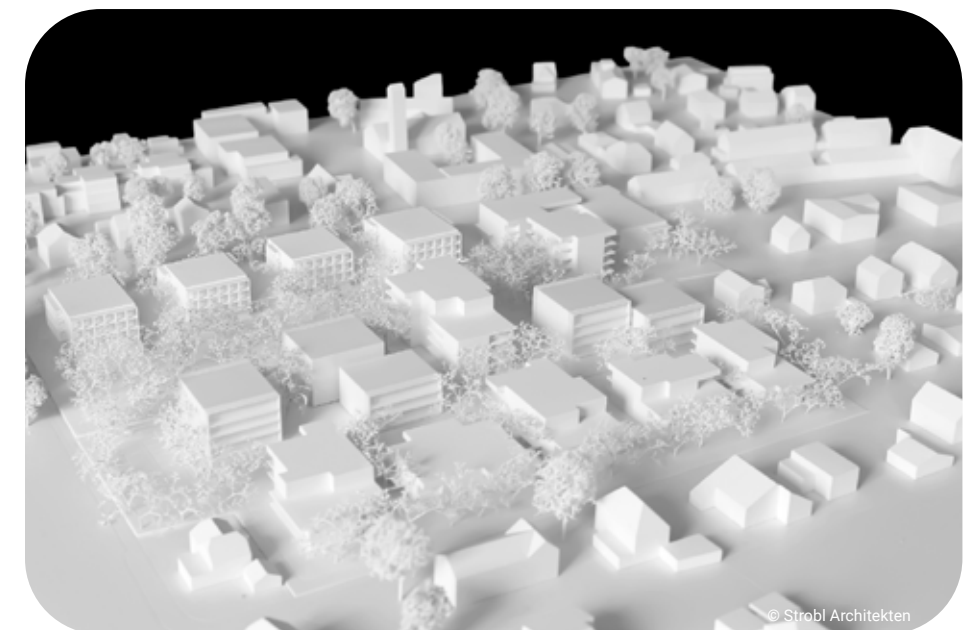


Jurysitzung beim Architektenwettbewerb September 2020

Aus dem vorangegangenen kooperativen Verfahren, den weiteren Fachprüfungen sowie Abstimmungen mit dem städtischen Gestaltungsbeirat wurden die Grundlagen der architektonischen und städtebaulichen Entwicklung definiert. Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen dienten als Vorgaben für das Architekturverfahren und zur Festlegung der Bebauungsgrundlagen lt. Bebauungsplan der Grundstufe (wie etwa die Dichte, Höhe und Lage von Baufluchtlinien).

Mit Vorliegen des Architekturprojektes wurde daraufhin ein Bebauungsplan der Aufbaustufe erstellt. Darin wurden wesentliche, konkrete Aspekte des Projektes – von der Gebäudesetzung bis zu Lage und Anzahl der Stellplätze – verbindlich gestellt.

Dieses mehrstufige Vorgehen – von der strategischen Ebene des REK über die Ausarbeitung von Qualitäten in kooperativer Weise bis hin zu den rechtsverbindlichen Instrumenten der Flächenwidmung und Bebauungsplanung gewährleistete eine abgestimmte, qualitätsorientierte Projektentwicklung.



Modellfoto

Das Projekt GNICE kann damit als Beispiel für eine integrative Stadtplanung verstanden werden, bei der langfristige Zielsetzungen, städtebauliche Qualitäten und rechtliche Rahmenbedingungen systematisch miteinander verknüpft wurden.



Christian Hörbinger & Cristina Polito
(Stadt:Salzburg, MA5/03)

2018

Erste Vereinbarung zum Grundkauf mit der Heimat Österreich

Abstimmung mit Stadtplanung,
erste Bürgerinformation in Hellbrunn
Einleitung zum kooperativen Verfahren

Herbst



© SIR

2019

Kooperatives Planungsverfahren für den Masterplan mit Bürgerbeteiligung

Sommer Öffentliche Auflage des Flächenwidmungsplanes
Herbst Auflage und Beschluss Bebauungsplan
Herbst Unterzeichnung der Qualitätsziele der Beteiligten



© SIR

2020

Frühling

Vorbereitung Architektenwettbewerb;
Beschluss der Umwidmung und
des Bebauungsplanes der Grundstufe
Zusage der EU Förderung im syn.ikia Projekt
Jury Architektenwettbewerb

Sommer
September



© SIR

2021

Frühling Auftragserteilung an die drei Architekturbüros
Planungsphase
Herbst Positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirates
zum Gesamtprojekt



© SIR

2022

Frühling
Herbst

Fixieren des Qualitätsleitfadens
Beschluss des Bebauungsplanes der Aufbaustufe
Baubewilligung

2023

Frühling
Herbst
Winter

EU-Partner Treffen in Salzburg
Baubeginn
Grundsteinlegung



© Weissbild

2024

Frühling

**Verlegung der Erdkollektoren für die Wärmepumpen
BAUPHASE**



© Heimat Österreich

2025

Einbringung Pufferspeicher

EU-Konferenz in Brüssel

Gleichenfeier

Innenausbau

2024-26 Vergabe der Gewerbeflächen
Vergabe der geförderten Mietwohnungen
Verkauf der Eigentumswohnungen



© TB Stampfer



© Heimat Österreich

2026

Sommer

**Fertigstellung Bau – Freiraumbegrünung
Übergabefeier & Übergabe der Wohnungen, Arztpraxis, Geschäft & Kindergarten**

Oktober 2023

Sondierungen



November 2023

Beginn der Erdarbeiten



Februar 2024

Baustart Keller und
Tiefgarage



November 2024

Die Holz- und Hybrid-
bauten im Osten und
in der Mitte sind im
Rohbau.



Juni 2025

Die Massivbauten entlang
der Berchtesgadner
Straße sind im Rohbau –
der Innenausbau in den
anderen Bauetappen läuft.



März 2026

Die Fassaden entlang der
Berchtesgadner Straße
sind fertig, der Innenausbau
im Finish. Die Arbeiten im
Außenraum laufen.





GNICE
PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

SIR

© Flenreisz / Heimat Österreich / Harder Spreyermann Architekten / Strobl Architekten / Carla Lo Landschaftsarchitektur

Städtischer Kindergarten

Kinderbildungs- und -betreuungs-
einrichtung im GNICE-Quartier:
Bildung, Betreuung und
kurze Wege für Familien

FAKTEN & ZAHLEN

ZAHL DER GESCHOSSE
2 Geschosse in einem Haus

BGF – BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
1.222 m² (oberirdisch)

NUTZFLÄCHE
1.015 m²

SPIELPLATZFLÄCHE
1.108 m²

STELLPLÄTZE
8 Kiss&Ride Stellplätze
2 Tiefgaragenplätze

Mit dem neuen Wohnquartier im Süden der Stadt entsteht nicht nur dringend benötigter Wohnraum, sondern auch ein Ort, an dem Familien von Anfang an gut ankommen können. Dazu gehört eine hochwertige, wohnortnahe Kinderbildung- und -betreuung.

Genau hier setzt das geplante Projekt an: Auf dem Areal Berchtesgadner Straße / Dossenweg entsteht eine neue Kinderbildungs- und -betreuungs-einrichtung, die direkt im Quartier verankert ist und den Bedarf im Stadtteil Gneis nachhaltig decken soll.

Vorgesehen ist eine viergruppige Einrichtung, die von der Heimat Österreich errichtet und nach Fertigstellung von der Stadt Salzburg Immobilien GmbH übernommen wird. Der Betrieb erfolgt durch die MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungs-einrichtungen.

Arbeitsprogramm und städtischer Ausbau

Kinderbildung und Kinderbetreuung zählen zu den zentralen Zukunftsaufgaben der Stadt Salzburg. Der Ausbau von Plätzen, die

Sicherung von Qualität und die Weiterentwicklung des Angebots sind daher wesentliche Bestandteile des aktuellen Arbeitsprogramms. Die geplante Einrichtung im GNICE-Quartier steht beispielhaft für diesen Weg: Sie verbindet Stadtentwicklung mit Bildungsinfrastruktur und reagiert auf den wachsenden Bedarf in einem Stadtteil, der sich stark verändert. Schon die Grundsatzplanung hat klar festgehalten, dass die Nachfrage nach Kinderbetreuung in diesem Bereich vorhanden ist und dass insbesondere ganztägige Angebote gebraucht werden. Gleichzeitig wurde in der Planung mitgedacht, dass die Einrichtung auf künftige Bedürfnisse flexibel reagieren kann.

Ausbau, weil bestehende Plätze knapp sind

Die Planungen für den Standort beruhen auf einem umfangreichen Beteiligungsprozess.

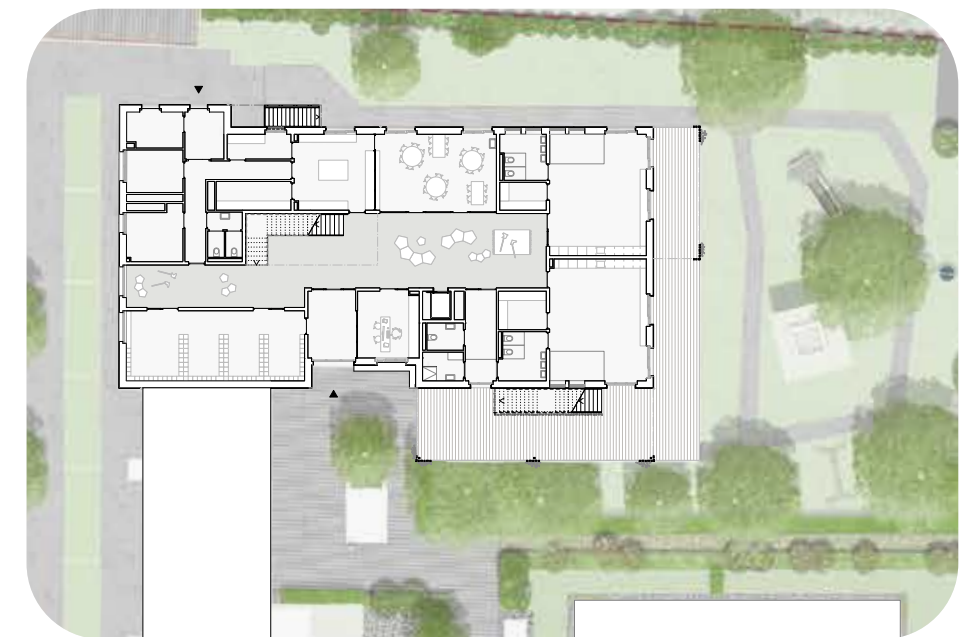
Im Grundsatzamtsbericht wurde zudem festgehalten, dass die Kinderzahlen in den relevanten Altersgruppen in der Stadt Salzburg steigen. Im direkten, fußläufig gut erreichbaren Umfeld des neuen Quartiers gibt es noch keine städtische

Kinderbetreuungseinrichtung. Vorhanden sind private Angebote, wie die Einrichtungen der Stiftung Erentrudis sowie mehrere Kleinkindgruppen. Aus Sicht der zuständigen Fachabteilung wurde daher ein zusätzlicher Standort in Gneis befürwortet, um das Betreuungsangebot wohnortnah und ganztägig zu erweitern.

Neue Siedlung im Süden, neue Infrastruktur für Kinder

Gerade im Süden der Stadt zeigt sich, wie eng Wohnen, Mobilität und soziale Infrastruktur zusammenhängen. Wo neue Wohnungen entstehen, braucht es auch Angebote für Kinder und Familien. Die neue Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtung ist daher kein Zusatz, sondern ein wesentlicher Teil einer vorausschauenden Quartiersentwicklung.

Das Gebäude ist mit vier Gruppen und den dazugehörigen Nebenräumen geplant. Die Nutzfläche beträgt 1.015 m² und verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller. Dazu kommen 1.108 m² Freispielfläche. Geplant sind außerdem eine extensive Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage. Der Hauptzugang erfolgt über das südliche Wohnbauareal, ein Nebeneingang an der Berchtesgadner Straße ist für Anlieferungen vorgesehen. Damit entsteht eine Einrichtung, die funktional, alltagstauglich und nachhaltig konzipiert ist.



Grundriss Erdgeschoss Kindergarten und Außenraum

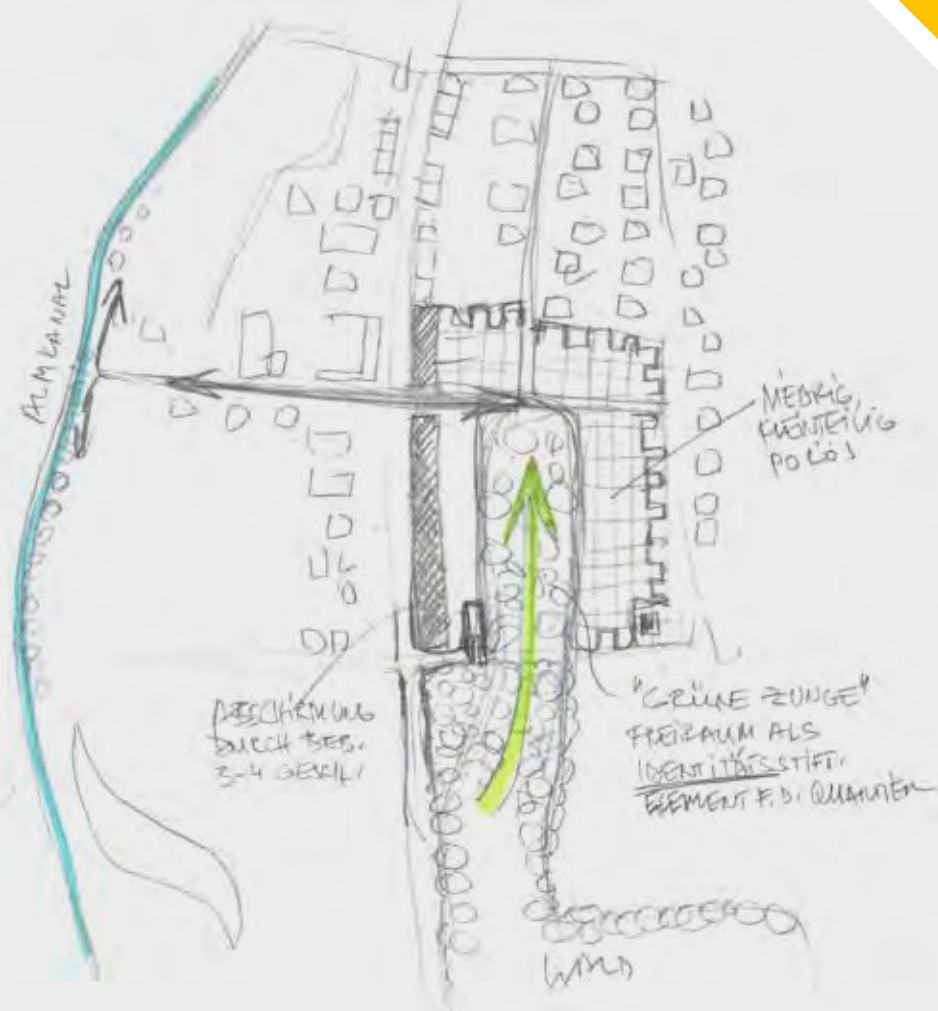


Innenstiege Kindergarten

Gute Planung durch starke Zusammenarbeit

Bemerkenswert an diesem Projekt ist das enge Zusammenspiel mehrerer Stellen von Beginn an. Die Planungen wurden in Abstimmung zwischen der MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, der MA 6/01 Hochbau, der Stadt Salzburg Immobilien GmbH und der Heimat Österreich entwickelt und weitergeführt. Bereits in der frühen Phase wurden Raum- und Funktionsprogramm abgestimmt, später folgten die konkrete Projektentwicklung und die vertraglichen Grundlagen. Auch in der Umsetzung bleibt diese Zusammenarbeit zentral:

Während die Heimat Österreich das Gebäude errichtet, begleitet die Stadt die Qualitätsanforderungen und die bauliche Ausgestaltung für die spätere Nutzung. So wird sichergestellt, dass nicht nur ein Gebäude entsteht, sondern ein Ort, der den pädagogischen, städtebaulichen und ökologischen Anforderungen gleichermaßen gerecht wird. Die bauliche Konstruktion erfolgt in Hybridbauweise, d.h. die Tragstruktur mit (in der Fassade befindlichen) Stahlbetonstützen und massiven Decken, gepaart mit gedämmten Außenwandelementen in Holzbauweise (nicht tragend) je Geschoss, zwischen die Decken eingestellt. Nur das Untergeschoss und die Fassadenbereiche zur Berchtesgadner Straße (Schallschutz) sind in Massivbauweise ausgeführt.



Initialskizze zum Bewerbungsverfahren
September 2018

Architektur

Leitidee:

Den Eichtwald hereinholen
Die Idee war, den angrenzenden Eichtwald in das neue Quartier hereinzuholen. Er belegt die Mitte, damit möglichst viele unmittelbar an diesem Freiraum Anteil haben. Er ist das identitätsstiftende Merkmal des Quartiers: Durch diese Maßnahme verbindet sich der zentrale Freiraum mit dem großmaßstäblichen und bedeutenden Naturraum.

Wettbewerb & Architekten-Team

Auf Basis des vorangegangenen Bürgerbeteiligungsprozesses und den daraus resultierenden Parametern wurde 2020 ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt. Ausgewählt waren 12 Büros aus dem Raum Österreich, Deutschland und Schweiz. Damit eine gestalterische Heterogenität entstehen kann, wurden im Vorfeld die Baukörper aufgeteilt: Frötscher Lichtenwagner und Strobl Architekten, gemeinsam mit der Landschaftsarchitektin Carlo Lo, waren beim Wettbewerb Fixstarter mit zugewiesenen Bau-

feldern. Die Planung für die übrigen Baukörper wurde an das Siegerprojekt des Wettbewerbes vergeben. Dies war das Büro Harder Spreyermann Architekten aus Zürich. Die Jury hebt bei Ihrer Beurteilung besonders die maßstäblich gelungene Verzahnung innerhalb des neuen Quartiers und mit der bestehenden Nachbarschaft hervor.

- Harder Spreyermann Architekten
- Frötscher Lichtenwagner Architekten
- Strobl Architekten



Regula Harder
(Harder Spreyermann
Architekten, Zürich)



Michael Strobl
(Strobl Architekten,
Salzburg)



Willi Frötscher und Christian Lichtenwagner
(Frötscher Lichtenwagner Architekten, Wien)



© Max Kraml

STÄDTEBAULICHE STRATEGIE

Quartiersplatz: Stadträumliche Verknüpfung

Der öffentliche Platz im neuen Quartier liegt in der Verlängerung der Eduard-Macheiner-Straße, die die Verbindung zum Kirchenplatz und weiter zum Naherholungsgebiet Almkanal herstellt.

Wegekonzept: Autofreies Quartier

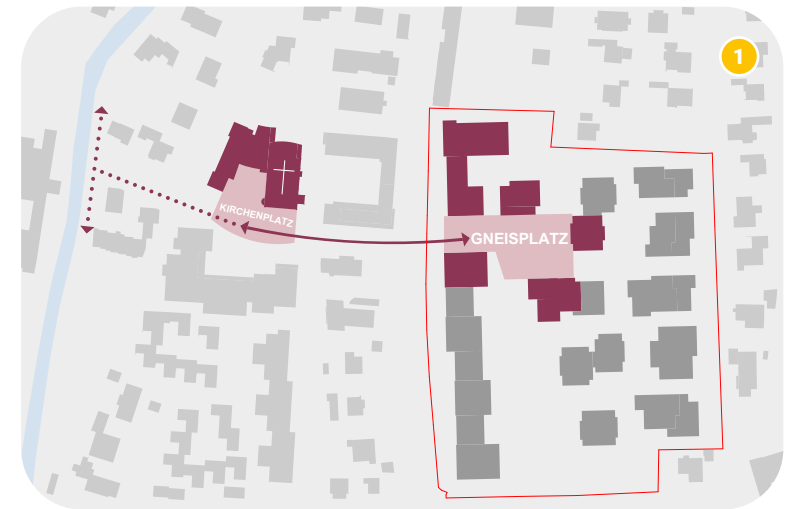
Das gesamte Quartier ist autofrei, die Tiefgaragenabfahrt liegt nahe zum neuen Kreisverkehr, Besucherstellplätze unter Bäumen gleich daneben am Dossenweg, das Verkehrsaufkommen wird somit minimiert. Die sichere Zubringung zum Kindergarten erfolgt an der Berchtesgadner Straße mittels eigener Kiss&Ride Zone im Anschluss zum Quartiersplatz. Hier befinden sich auch die Haltestellen für den öffentlichen Verkehr. Die internen Fuß- und Radwege sind an das übergeordnete Wegenetz angeschlossen.

Zonierung: Von geschlossen zu porös

Der bauliche Ausdruck der Gebäude verändert sich in die Tiefe des Quartiers: An der lauten Berchtesgadner Straße stehen die Häuser auf einem durchgängigen, zweigeschossigen Sockel. Dieser schirmt den Lärm ab. Weiter ins Innere löst sich der geschlossene Charakter auf. Die Bebauung wird durchlässiger und zu den angrenzenden Wohngebieten hin, kleinteiliger.

Belebter Quartiersplatz (Gneisplatz)

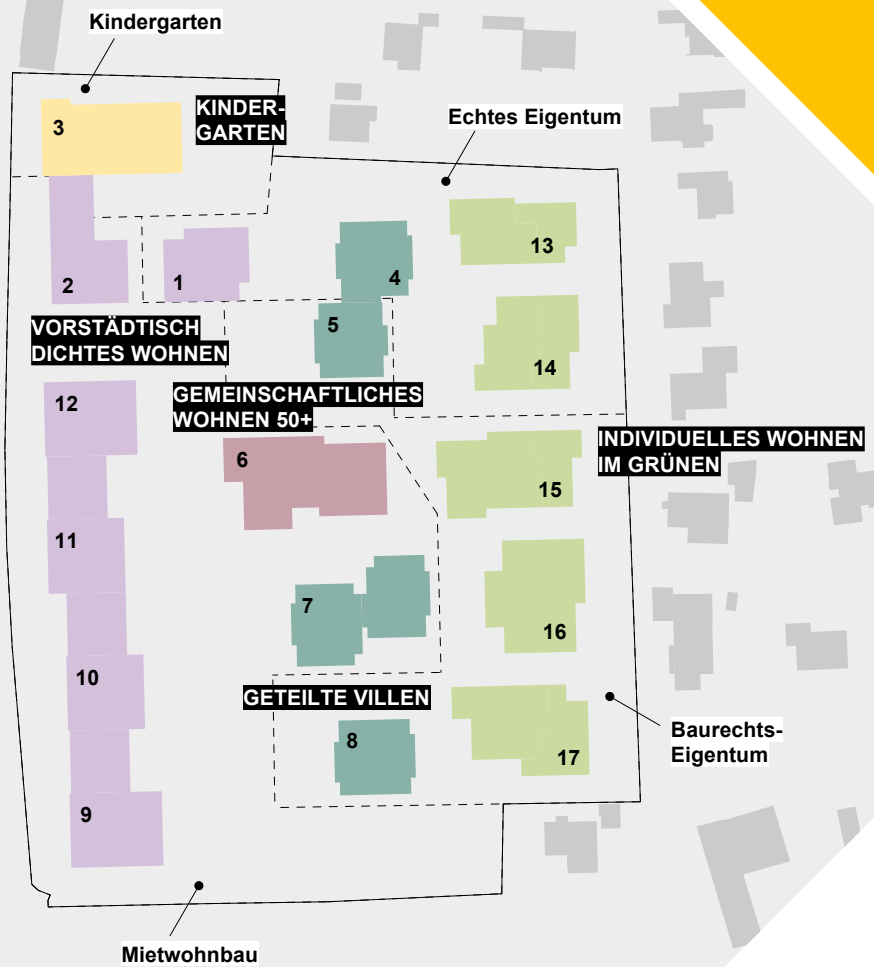
Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen werden am Gneisplatz konzentriert. Hier finden sich die Orte für den täglichen Bedarf und für Kommunikation. Der Gemeinschaftsraum für die betreuten Wohnungen kann sich auf den Platz hinaus ausdehnen. Der Kindergarten wird von hier aus erschlossen, genauso wie das Lokal „Zum Silberstreif“ der Wohngruppe. Zwei Arztpraxen ergänzen das Angebot am öffentlichen Platz.



GNICE

PLUS-ENERGIE-QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

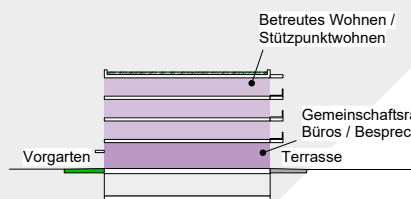


Vielfältiges Wohnen & Leben im Quartier

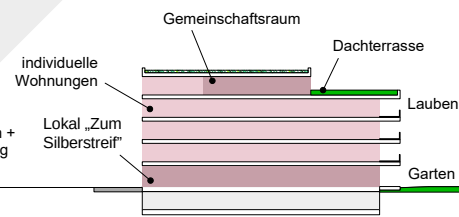
Die städtebauliche Situation zwischen Vorstadt und Wohnen im Grünen schafft unterschiedliche Gebäude-typen und Wohnformen. An der Berchtesgadner Straße entstehen vorstädtisch dichte Mietwohnungen, mehrheitlich für betreutes Wohnen und Stützpunktwohnen. Das höchste Haus am Quartierplatz schafft kompakte

Mietwohnungen mit attraktiven Gemeinschaftsräumen für eine Wohngruppe über 50 Jahren. Die geteilten Villen und die niedrigeren Gebäude an der Gneisfeldstraße bieten eine verdichtete Form des individuellen Wohnens im Grünen, mehrheitlich im Eigentum oder im Baurechts-eigentum. Diese unterschiedlichen Wohnangebote für eine vielfältig durchmischte Bewohnerstruktur ermöglichen ein lebendiges Quartier.

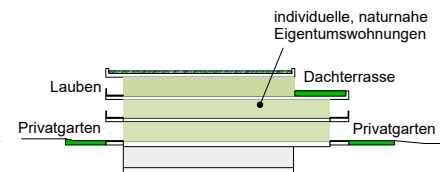
VORSTÄDTISCH DICHTES WOHNEN Häuser 9-12 Miete



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN 50+ Haus 6 Miete



INDIVIDUELLES WOHNEN IM GRÜNEN Häuser 15-17 Echtes Eigentum / Baurechts-Eigentum



Erste Reihe: Das Gesicht zur Stadt

Abschotten zur lauten Straße oder Öffnen zur Stadt? Ein Dilemma!

Die Bebauung zur Berchtesgadner Straße hat die Aufgabe einerseits den Verkehr abzuschirmen und andererseits Öffentlichkeit und Kommunikation mit der Stadt herzustellen. Das Sockelgeschoss zeigt sich daher geschlossen und ist nur zum Platz hin unterbrochen. Es hat größere Raumhöhen, ist großzügig verglast und mit Klinker verkleidet. Die Wohnungen in den Punkthäusern darüber orientieren sich zu den drei anderen Seiten. Die querliegenden Treppenhäuser an der Straßenfront erzeugen mit ihrer differenzierten Fenestrierung ein freundliches Gesicht zur Stadt.

Wohnen am Siedlungsrand

Die Gebäude an der Gneisfeldstraße sind niedrig und kleinteilig gegliedert und schaffen einen adäquaten Übergang zur bestehenden Siedlung mit Einfamilienhäusern und zum Grünraum. Sie belassen auch den dahinterliegenden Gebäuden Blicke ins Grüne und in die Berge. Baumbestandene, verbindende Eingangsbereiche zur Gneisfeldstraße und grosszügige berankte Lauben der Wohnungen prägen für das verdichtete Wohnen den Charakter des individuellen Wohnens im Grünen.

Leben am Quartiersplatz

Die drei- und viergeschossigen Gebäude an der Berchtesgadner Straße bilden den Auftakt zum Gneisplatz, welcher von drei fünfgeschossigen Gebäuden prägnant umrahmt wird. Dieser grosszügige, baumbestandene Ort bildet den räumlichen Bezugspunkt der Gesamtanlage. Die mächtige Fassade des Hauses der Wohngruppe für Bewohner über 50 Jahren mit dem Lokal „Zum Silberstreif“ im Erdgeschoss, die Ordinationen in den anderen Häusern und der Zugang zum offenen Gartenhof des Kindergartens prägen eine lebendige Öffentlichkeit im Quartier.





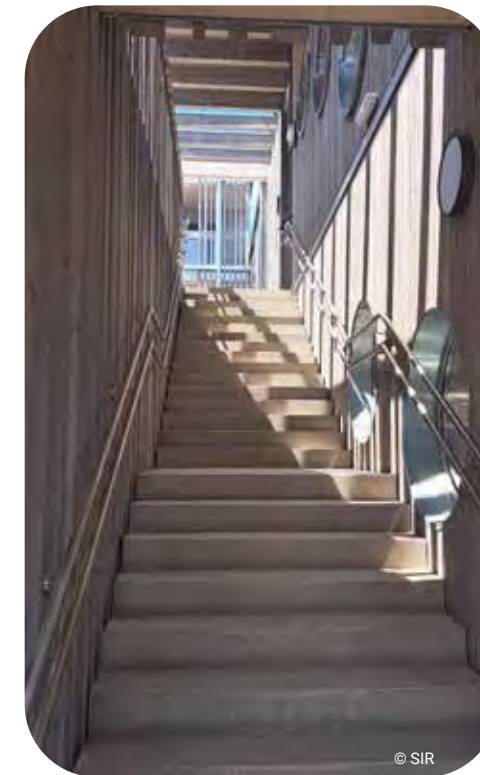
GNICE

PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Grundriss Haus 8



Haus 5, Strobl Architekten



Haus 1, Harder Spreyermann Architekten



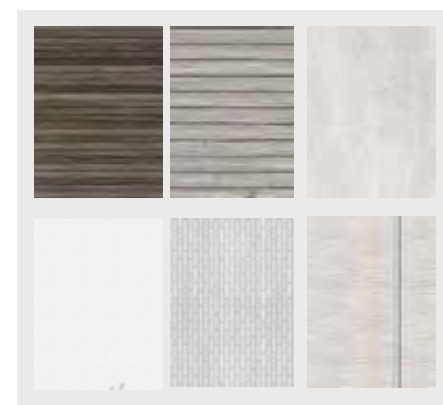
Häuser 9-12, Froetscher Lichtenwagner Architekten



Haus 2, Harder Spreyermann Architekten

Einheit und Vielfalt der Architekturen

Unterschiedliche Gebäudetypologien und Architekturen schaffen eine harmonische Vielfalt. Helle, verputzte Fassaden mit Klinkersockeln prägen den vorstädtischen Charakter zur Berchtesgadner Straße, während dunkle Holzfassaden die niedrigeren Gebäude zum Landschaftsraum hin kennzeichnen. Diese Materialitäten verzahnen sich mittig am Gneisplatz. Die unterschiedlichen architektonischen Handschriften der drei Teams bleiben ablesbar, werden jedoch durch abgestimmte Materialien und Naturtöne zu einem stimmigen Gesamtbild verbunden.



HOLZBAU IN DER PRAXIS

Ein wesentliches Thema im Projekt war der Einsatz von Holz als Baustoff. In Zusammenarbeit mit dem ausführenden Generalunternehmer wurde dazu eine vergleichende Untersuchung durchgeführt. Im Projekt wurde überwiegend vorgefertigter Holzriegelbau eingesetzt, dessen Elemente gleichzeitig als Schalung für die tragenden Betonstützen diente. Mit Haus 8 wurde im Gegensatz dazu ein Gebäude in Holzmassivbau umgesetzt. Beide Holzbauweisen besitzen ein hohes Vorfertigungspotenzial, wodurch

sehr kurze Errichtungszeiten bei den einzelnen Holzhybrid-Bauten erzielt werden konnten. Die Kombination mit bauteilaktivierten Stahlbetondecken erforderte erhöhte Aufmerksamkeit im Bauablauf auf Grund der Verschmutzungsanfälligkeit von tragenden BSP-Wandelementen.

Aus atmosphärischen Gründen wurden zum überwiegenden Teil naturbelassene Wohnsichtoberflächen in Weißtanne oder in Fichte weiß lasiert ausgeführt.



GNICE PLUS-ENERGIE- QUARTIER

© R. Flenreisz / Heimat Österreich / Strobl Architekten / Harder Spreyermann Architekten / Froetscher Lichtenwagner Architekten / Carla Lo Landschaftsarchitektur

Freiraumgestaltung

Im Stadtteil Gneis ist ein neues Wohnquartier entstanden – dessen Freiräume sollen sich aber anfühlen, als wären sie schon immer Teil des Quartiers gewesen.

Der südlich angrenzende Eichtwald wird über ergänzende Baumpflanzungen in das Quartier weitergeführt und strukturell eingebunden. Die neu angelegten Fuß- und Radwege sind an das bestehende Netz angeschlossen und verbessern dessen Durchgängigkeit. Die enge Zusammenarbeit zwischen Architektur und Freiraumplanung ermöglicht fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenräumen.

Der neue Quartiersplatz

Ist sowohl auf die Bedürfnisse der unmittelbaren Bewohner:innen als auch auf den weiteren Stadtteil ausgerichtet. Seine Lage orientiert sich an bestehenden städtebaulichen Bezügen, insbesondere am Kirchenvorplatz, zu dem eine direkte fußläufige Verbindung besteht. Die angrenzenden Erdgeschosszonen tragen zur Aktivierung des Platzes bei. Der neue Platz bietet viel Bewegungs- und Spielraum für unterschiedliche Nutzungen, ist dabei aber mit einem klaren Fokus auf Grün und Klimaresilienz gestaltet – ein wasserdurchlässiges Pflastersystem ermöglicht die Versickerung. Viele große Baumpflanzungen sorgen für Verschattung am Platz, und großzügige Grüninseln mit Rasen sowie Stauden- und Gräserflächen tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei. Die Gestaltungselemente am Platz sind besonders hochwertig – Sitzbänke aus massivem Holz; punktuelle Betonsitzelemente ergänzen das Angebot an informellen Sitz- und Verweilmöglichkeiten. Der Quartiersplatz dient auch als Knotenpunkt für Fuß- und Fahrradverbindungen im neuen Quartier.

Im östlichen Bereich des Quartiers

herrscht eine andere Atmosphäre als am urbanen Quartiersplatz – hier wurden die Durchgänge und Wege bewusst schmaler und dicht bepflanzt geplant, um ein stärkeres Gefühl der Privatsphäre zu schaffen. Alle Erdgeschosswohnungen haben Zugang zu einem Privatgarten, Pflanzstreifen aus Stauden, Gräsern und Sträuchern übernehmen eine visuelle Abschirmung und schaffen eine räumliche

Mit seiner Vielfalt an Freiräumen, Grünflächen und Begegnungsorten setzt das neue Quartier Gneis einen wichtigen Impuls für die Lebensqualität im gesamten Stadtteil.

Gliederung zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen. Hier entstanden breitere Räume, die als Nachbarschaftsgärten mit Urban-Gardening-Beeten und Tisch-Bank-Kombinationen ausgestattet sind. Der kleingärtnerische Charme dieses Bereichs wird durch mehrere Obstsorten unterstützt.

Großzügiger Park

Raum für Natur, aktives Spielen und gemeinschaftliches Zusammenleben wurde durch die Herstellung einer Parkfläche mit Spielplatz sichergestellt. Diese stellt eine wichtige Erweiterung des Eichtwaldes in das Quartier dar – durch eine hohe Dichte und Vielfalt an Baumpflanzungen entstand ein strukturreicher Grünraum. Biodiversität spielte in der Freiraumgestaltung eine wichtige Rolle – neben verschiedenen Baumarten kommen heimische Sträucher sowie artenreiche Staudenpflanzungen zum Einsatz.



Carla Lo
Landschaftsarchitektin
(Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien)



GNICE

PLUS-ENERGIE-QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Einbringung des 17,5 m hohen
120.000 Liter Pufferspeichers.



Verlegung der Erdkollektoren zur Nutzung der Erdwärme



SCHEMA HEIZBETRIEB
Energieerzeugung aus oberflächennaher Geothermie
und häuslichem Abwasser



Montage des Wärmetauschers im Abwasserschacht

Energie neu denken

Der Anspruch, ein nachhaltiges und ökologisches Wohnprojekt mit hoher Wohnqualität umzusetzen, bestand bereits zu Beginn der Planung. So wurden energieeffiziente Gebäude konzipiert und ein Plus-Energie-Konzept umgesetzt, welches mehr Energie erzeugt, als vor Ort benötigt wird. Dieses innovative Projekt zeigt somit, wie Wohnen klimafreundlich, effizient und gleichzeitig komfortabel gestaltet werden kann.

Das zentrale Prinzip des Projekts ist eine nahezu autarke Energieversorgung.

Energie wird vorwiegend direkt vor Ort erzeugt

Die gesamte Energie für Heizung und Warmwasser wird direkt am eigenen Grundstück gewonnen. Dadurch entsteht ein geschlossener Energiekreislauf, der unabhängig von fossilen Energieträgern funktioniert und langfristig stabile Betriebskosten ermöglicht. Mehrere erneuerbare Energiequellen greifen dabei ineinander:

- **Solarenergie** wird über eine 472 kWp große Photovoltaikanlage auf den Dachflächen gewonnen und liefert Strom für den Gebäudebetrieb.
- **Geothermie** nutzt im Erdreich gespeicherte Sonnenwärme als ganzjährig verfügbare Energiequelle. Diese wird mittels Erdkollektoren für eine Wärmepumpe genutzt.
- **Abwasserwärme** erschließt eine bislang kaum genutzte Ressource: Die im täglichen Leben entstehende Restwärme aus Duschen, Baden oder Kochen wird gesammelt und als Wärmequelle für eine Wärmepumpe genutzt. Diese Kombination macht Energie sichtbar als Teil des täglichen Lebens – eine sogenannte „Lebensenergie“, die direkt aus dem Wohnalltag entsteht.

Effiziente Technik im Hintergrund

Herzstück des Systems ist eine zentrale Wärmepumpeneinheit, die mit selbst erzeugtem Solarstrom betrieben wird. Sie entzieht dem Abwasser sowie dem Erdreich Wärme und hebt deren Temperaturniveau an, sodass Heizwärme und Warmwasser bereitgestellt werden können. Der geschlossene Kreislauf ermöglicht eine besonders effiziente und ressourcenschonende Energieversorgung.

Zur Verteilung der Wärme kommt die **thermische Bauteilaktivierung** zum Einsatz. Dabei zirkuliert temperiertes Wasser durch Rohrleitungen in den Decken:

- Im Winter entsteht eine gleichmäßige, angenehme Wärme ohne klassische Heizkörper.
- Im Sommer sorgt dasselbe System für sanfte Kühlung, indem kühles Wasser aus dem Erdreich genutzt wird.

Eine zusätzliche Klimaanlage wird dadurch überflüssig.

Digital gesteuert – komfortabel betrieben

Ein intelligentes Monitoring-System überwacht sämtliche technischen Anlagen kontinuierlich. Einstellungen können flexibel angepasst werden, während mögliche Störungen frühzeitig erkannt und behoben werden – meist noch bevor Bewohner:innen Einschränkungen bemerken. Moderne Digitalisierung unterstützt somit Komfort, Energieeffizienz und Betriebssicherheit gleichermaßen.

Für die Bewohner:innen bedeutet dieses Heizsystem eine gleichmäßige, angenehme Wärme und ein träges System, sodass kurzfristige Witterschwankungen leicht ausgeglichen werden. Die zusätzliche bedarfsgesteuerte Lüftung bewirkt gute Raumluftqualität bei geringem Energieaufwand.

Aktiver Beitrag zum Klimaschutz

Durch die lokale Energiegewinnung entsteht ein ökologischer Kreislauf ohne Verbrennung fossiler Energieträger. Dadurch werden CO₂-Emissionen deutlich reduziert. Auch Transportwege für Energielieferungen entfallen,

was zusätzliche Umweltbelastungen und Verkehr vermeidet. Das Projekt zeigt, dass innovativer Wohnbau ein wesentlicher Baustein im Kampf gegen den Klimawandel sein kann. Nachhaltigkeit wird dabei nicht als Verzicht verstanden, sondern als Gewinn an Lebensqualität, Effizienz und Zukunftssicherheit.

EIN MODELL FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Das Wohnbauprojekt GNICE steht exemplarisch für eine neue Generation des Bauens: energieautark, ressourcenschonend und technisch intelligent. Es verbindet ökologische Innovation mit leistbarem Wohnen und dient als richtungsweisendes Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung in Salzburg und darüber hinaus.

ECKDATEN ENERGIEKONZEPT

- Brutto-Grundfläche: **26.287 m²**
- Anzahl Wohnungen: **258**
- Flächenbezogener Heizwärmebedarf: **29,6 kWh/(m²a) Durchschnittswert**
- Heizlast: **557 kW**
- Wärmebedarf: **1.570 MWh**
- Strombedarf Wärmepumpen: **434 MWh**
- Kältebedarf: **880 MWh (Free Cooling)**
- Stromertrag Photovoltaik: **448 MWh**
- Plus-Energie-Bilanz (Stromertrag Photovoltaik – Strombedarf Wärmepumpen): **+14 MWh**

VIDEOS

- **Einbringung des Pufferspeichers in GNICE**
- **Revolutionäre Energietechnik in GNICE**



Dietmar Stampfer
(TB Stampfer GmbH)



2022 fand das jährliche Partnertreffen für das EU-Projekt in Salzburg statt. Dabei besichtigten die Expert:innen aus 6 EU-Ländern das Grundstück für das Demo-Projekt GNICE.

EU-Projekt syn.ikia

Das EU-Forschungsprojekt zum Thema „Plus-Energie-Quartiere“

Im Jänner 2020 ist bei der Heimat Österreich eine Anfrage vom Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Beteiligung an einem europäischen Forschungsprojekt eingelangt. Ein europäisches Forschungsteam rund um die norwegische Universität für Wissenschaft und Technologie hat ein EU-Projekt zum Thema „Plus-Energie-Quartiere“ eingereicht und war noch auf der Suche nach einem Modellprojekt in Österreich. Die Heimat Österreich hat mit dem Projekt in der Friedrich-Inhauser-Straße schon den Beweis angetreten, dass nachhaltige Plus-Energie-Quartiere in der Praxis technisch und wirtschaftlich umsetzbar sind. Die Heimat Österreich, ECA und das SIR sind mit dem österreichischen Beitrag daher in das EU-Projekt „syn.ikia“ eingestiegen.

Projektziele und -inhalte

Das Hauptziel des EU-Projekts war, dass nach Projektende vier nachhaltige Plus-Energie-Quartierskonzepte in vier unterschiedlichen Klimazonen in Europa umgesetzt und umfassend untersucht wurden. Das wesentliche Forschungsinteresse bestand darin, den Beweis anzutreten, dass die Ziele des Europäischen Green

Deal in allen Nationalstaaten erreicht werden können, auch wenn die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen gänzlich andere sind. Aus der wissenschaftlichen Begleitung der Modellprojekte wurden Empfehlungen für die Verbesserung von Rahmenbedingungen abgeleitet. Neben dem Projekt GNICE der Heimat Österreich (Salzburg, kontinentales Klima) haben auch die Quartiere in Barcelona (Spanien – mediterranes Klima), Uden (Niederlande – maritimes Klima) und Fredrikstad (Norwegen – kaltes Klima) gezeigt, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nachhaltige Plus-Energie-Quartiere umsetzbar sind.

Voneinander lernen

Neben der Heimat Österreich, der ECA und dem SIR, hat sich auch die Stadt Salzburg und die am Projekt beteiligten Fachplaner:innen aktiv am Forschungsprojekt beteiligt. Für die Simulationen und Berechnungen unterstützte das ungarische Planungsbüro ABUD. Es gab einen regen Austausch der Arbeitsgruppen. Einmal im Jahr fanden auch physische Treffen in Uden (März 2022), Salzburg (April 2023), Barcelona (April 2024) und Brüssel (März 2025) statt.

Das hätte es ohne das Forschungsprojekt nicht gegeben

- Erstellung eines digitalen Modells des Bauvorhabens
- Simulation von Energieströmen, um für verschiedene Gebäude- und Energievarianten die kostenoptimale Anlagenkonfiguration zu finden
- Erstellung von Simulationsmodellen zur Optimierung der Regelung und der Einstellung der wesentlichsten Regelparameter
- Simulationen zur sommerlichen Überwärmung und zur Versorgung einzelner Räume mit Tageslicht
- Erstellung einer Klimabilanz für den Freiraum, zur Optimierung der Freiraumqualität (Überhitzung, Durchlüftung, Regenwasserabfluss) – Greenpass Zertifizierung
- eine umfassende Ökobilanzierung und eine PV-Analyse
- Erklär-Videos und weitere digitale und analoge Informationsmaterialien zu den Themen Haustechnik und Baurecht für die Verbreitung der gewonnenen Erkenntnisse



Im November 2023 wurden die Erkenntnisse aus Salzburg bei einer Konferenz in Brüssel präsentiert.



Im April 2024 stellte die Salzburger Delegation das Projekt bei einer Fachtagung in Barcelona vor.

Diese Grundlagen und Arbeiten, sowie der zusätzliche Personalaufwand der Heimat Österreich, der ECA und des SIR wurden aus der EU Förderung finanziert. In Summe sind knapp 650.000 € europäische Fördergelder nach Salzburg geflossen und haben zu einem spürbaren Mehrwert in der Planung und Umsetzung beigetragen.

Die Koordination der Steuerungs- und Arbeitsgruppen, die klimaaktiv Zertifizierungen, die Abstimmung mit der syn.ikia Projektgruppe, die Organisation der bilateralen Erfahrungsaustauschtreffen und die Aufbereitung der Projektunterlagen für die EU oblag dem SIR.

ECKDATEN DES EU-FORSCHUNGSPROJEKTS

Förderschiene:	Horizon 2020, Nr. 869918
Fördervolumen:	6,9 Mio. € (650.000 € für den Salzburger Anteil)
Projektleitung:	NTNU – Norwegische Universität für Wissenschaft und Technologie
Projektpartner:	13 Partner aus 6 europäischen Ländern
Projektlaufzeit:	01/2020 bis 03/2025



Oskar Mair am Tinkhof (SIR)



GNICE PLUS-ENERGIE- QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

XSIR

Das Baurechtsmodell KOSTENGÜNSTIGER ZUR EIGENTUMSWOHNUNG



BAURECHT



Beim Baurechtsmodell kaufen Sie nicht einen Grundstücksanteil zusammen mit der Eigentumswohnung, sondern beides wird getrennt voneinander betrachtet.



© weissbild

Wohnformen im Detail

Das Wohnbauprojekt GNICE bietet eine umfangreiche Palette an Wohnformen, die auf unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen zugeschnitten sind. Hier sind die wichtigsten Details zusammengefasst:

Geförderte Mietwohnungen 98 Einheiten

Die Errichtung der geförderten Mietwohnungen erfolgt gemäß den Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung. Die Heimat Österreich ist die Eigentümerin der Wohnungen auf einer Baurechtsliegenschaft, die Vergabe erfolgt über das Wohnservice der Stadt Salzburg.
► www.stadt-salzburg.at/wohnservice/

Betreubare geförderte Mietwohnungen 26 Einheiten

Speziell geförderte Mietwohnungen sind für ältere Menschen konzipiert und bieten Unterstützung durch geschultes Personal der Caritas. Die Betreuung zielt darauf ab, ein selbständiges Leben zu ermöglichen, während gleichzeitig Hilfe bei alltäglichen Herausforderungen bereitsteht.

Geförderte Stützpunktwohnungen 14 Einheiten

Die Wohnform richtet sich an Personen mit psychischen Beeinträchtigungen, die regelmäßig Unterstützung im Alltag benötigen. Auch

hier sorgt die Caritas für fachgerechte Betreuung durch qualifiziertes Personal. Dies schafft ein sicheres Wohnumfeld, in dem individuelle Bedürfnisse im Vordergrund stehen.

Eigentumswohnungen 50 Einheiten + 1 Ordination

Die Errichtung erfolgt durch die Heimat Österreich und wird im Wohnungseigentum an förderungswürdige Personen (mit Hauptwohnsitz) verkauft. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte durch ein eigens entwickeltes Vergabesystem der Stadt Salzburg.

Baurechts-Eigentumswohnungen 69 Einheiten

Diese spezielle Form des Wohnungseigentums ermöglicht den Erwerb einer Eigentumswohnung in einer kostengünstigeren Form: Das Baurecht erlaubt Menschen den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen, ohne den Grundstücksanteil kaufen zu müssen und wird ein immer beliebteres Modell. Beim Baurechts-Wohnungseigentum erwirbt der Käufer/ die Käuferin nur die Eigentumswohnung. Das

Grundstück wird nicht gekauft, sondern gegen einen Baurechtszins zur Bebauung überlassen. Der Grundbesitzer vergibt dabei einem Bauherrn für bis zu 100 Jahre das Recht, auf seinem Grundstück zu bauen. Er überlässt ihm gegen Bezahlung eines Baurechtszinses das Nutzungsrecht am Grundstück. Für den Kauf ist so die Wohnung zu finanzieren, der anteilige Baurechtszins wird mit der monatlichen Vorschreibung bezahlt. Während der Baurechtsdauer kann die Immobilie auch verkauft oder vererbt werden, dass heißt, dass die Eigentumswohnung zusammen mit dem Nutzungsrecht auch an Kinder oder Enkel weitergegeben werden kann. Nach Ablauf der Baurechtslaufzeit (ca. 100 Jahre) kann das Baurecht entweder verlängert werden oder es wird der (im Baurechtsvertrag vereinbarte) Preis (meist 25% des Zeitwertes) für die errichtete Immobilie an die Wohnungseigentümer:innen ausbezahlt und das Gebäude geht in das Eigentum des Grundeigentümers über. Das Baurechtsmodell bietet so bei begrenzten Eigenmitteln eine Alternative zum herkömmlichen Immobilienkauf.

BESONDERHEITEN

Gemeinsames Wohnen im Alter

Im Wohnhaus Nr. 6 befindet sich der Verein Silberstreif – Gemeinsames Wohnen im Alter. Dieser bietet barrierefreie Mietwohnungen für seine Mitglieder an. Ein Highlight ist der Gemeinschaftsraum, das Lokal „Zum Silberstreif“, der als sozialer Treffpunkt dient. Der Verein hat sich verpflichtet, ehrenamtliche soziale Angebote für die Bewohner:innen der Siedlung zu organisieren und unterstützt so die Gemeinschaft vor Ort.

Eigentum und Baurechtswohnungseigentum

Bei den (Baurechts-) Eigentumswohnungen erfolgte die Vergabe durch die Stadt Salzburg (Vorschlagsrecht). Dazu wurde eine eigene EDV-basierte Zufallsreihung durchgeführt, nach der die Zuteilung der Anfragen und danach die Prüfung der Vergabekriterien erfolgte. Die Erfahrung hat gezeigt, dass hier ein sehr hoher Verwaltungsaufwand entstanden ist, und der Prozess auch wenig kundenfreundlich war. Dieses Verfahren wird bei weiteren Projekten von der Stadt Salzburg nicht mehr angewendet.

ABLAUFPROZESS

auf dem ROG-Vertrag basierend

1. **Anmeldung über die Landingpage**
2. **Voraussetzungen für die Teilnahme**
Teilnehmer:innen müssen einen ununterbrochenen Hauptwohnsitz in Salzburg von mindestens 5 Jahren oder insgesamt 15 Jahren nachweisen. Alternativ ist auch ein Nachweis über insgesamt 10 Jahre Berufstätigkeit bzw. die letzten 5 Jahre in Salzburg erforderlich.
3. **Förderungsüberprüfung**
4. **Einladung zur Informationsveranstaltung**
5. **Abgabe der Kaufinteressent:innen**
Kaufinteressent:innen müssen zwei verbindliche Kaufanträge einreichen, die eine Finanzierungszusage der Bank beinhalten.
6. **Ermittlung der neuen Eigentümer:innen**
Die Eigentümer:innen werden durch eine EDV-basierte Zufallsreihung ermittelt, die notariell überwacht wird.
7. **Annahme der Kaufanträge**
Die Heimat Österreich nimmt die verbindlichen Kaufanträge an.
8. **Änderungen der Verkaufsrichtlinien**
Nachdem der Verkauf durch die strengen Regeln ins Stocken gekommen ist, wurden auf Antrag der Heimat Österreich Änderungen an den Verkaufsrichtlinien vorgenommen, einschließlich der Aufhebung der Residenz- und Berufspflicht sowie Lockerungen beim Weiterverkauf.



Christiane Berger und Brigitte Kern
(Heimat Österreich)

ERKLÄR-VIDEOS
► www.gneisfeldstrasse.at/baurecht/





GNICE
PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

SIR



© Caritas Salzburg

Seit 2016 bewährt sich das Konzept
dieser inklusiven Wohnform
am Standort Salzburg-Obermoos, wo sich ein
Betreutes Wohnen sowie ein Stützpunktwohnen
in derselben Anlage befinden.



© weissbild

Wohnen mit Bonuswert

Selbstbestimmt leben mit genau der
Unterstützung, die es braucht.

Mit den Angeboten Betreutes Wohnen
für Senior:innen sowie mit dem
Stützpunktwohnen für Menschen
mit psychischen Erkrankungen
schafft die Caritas Salzburg
zeitgemäße und flexible Wohn- und
Unterstützungsformen.

**Am Standort in der
Berchtesgadner Straße entstehen:**

- 26 Wohneinheiten für das Betreute Wohnen
- 14 Wohneinheiten für das Stützpunktwohnen

In integrierter Lage innerhalb einer modernen Anlage stehen Interessierten Wohnungen zur Miete zur Verfügung. Ergänzend zum Wohnen bildet ein eigener Betreuungsstützpunkt das Zentrum begleitender Angebote. Für die Bewohner:innen entsteht so ein Zuhause, in dem sie ihr Leben nach ihren individuellen Möglichkeiten selbstständig – mit so viel Unterstützung wie nötig und so viel Eigenständigkeit wie möglich – führen können.

Gut zu wissen

Bewohner:innen tragen Miete und Betriebskosten eigenständig und schließen ein Mietverhältnis mit der Heimat Österreich ab. Weiters wird ein Betreuungsentgelt an die Caritas entrichtet, abhängig von den Betreuungsleistungen. Der zentral gelegene **Betreuungsstützpunkt** innerhalb der Wohnanlage besteht aus einem Büro für Beratungs- und Informationsgesprächen. Ein **Gemeinschaftsraum** mit Küche bietet Platz für Gruppenangebote, Austausch und gemeinsame sowie psychosoziale Aktivitäten.

BETREUTES WOHNEN

Sicherheit & Unterstützung im Alter

Das Betreute Wohnen der Caritas richtet sich an ältere Menschen, die weiterhin selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben möchten, dabei jedoch ein sicheres Umfeld und verlässliche Unterstützung schätzen. Im Bundesland Salzburg begleitet die Caritas mittlerweile Bewohner:innen in über 500 Wohneinheiten.

Das Betreute Wohnen bietet barrierefreie, senior:innengerechte Wohnungen sowie:

- **Hilfe bei administrativen Angelegenheiten**, wie zum Beispiel Anträgen
- **Beratung bei sozialen und pflegerischen Fragen** und sich verändernden Lebenssituationen
- **Unterstützung bei der Organisation von mobilen Wahlleistungen** wie Haushaltshilfe oder Essenzustellung und von Dienstleistungen wie Friseur:in, Fußpflege und Sanitätsbedarf
- **Gemeinschaftsaktivitäten** zur Förderung sozialer Teilhabe

STÜTZPUNKTWOHNEN

Individuelle Förderung bei psychischer Erkrankung

In derselben Wohnanlage steht das Stützpunktwohnen für Menschen mit psychischer Erkrankung zur Verfügung. Das Angebot richtet sich an Personen, die grundsätzlich selbstständig wohnen können, jedoch punktuelle, regelmäßige Unterstützung im Alltag benötigen.

Ein multiprofessionelles Team aus qualifiziertem Fachpersonal begleitet die Bewohner:innen bedarfsorientiert.

- **Unterstützung im Alltag:** Hilfe bei der Strukturierung des Tages, Begleitung bei Behördengängen und Themen rund um finanzielle Angelegenheiten
- **Vernetzung & Koordination:** Vermittlung zu arbeitsrehabilitativen Maßnahmen sowie zu medizinischer, fachärztlicher und psychosozialer Versorgung
- **Stärkung der psychischen Stabilität:** Wöchentliche Einzelgespräche und die Unterstützung in Konflikt- und Krisensituationen

fördern wesentlich die Aufrechterhaltung der psychischen Stabilität der Bewohner:innen.

- **Gemeinschaft & Freizeit:** Angebote wie Kochgruppen, Bewegungs- und Kreativaktivitäten fördern soziale Kontakte, stärken das Gemeinschaftsgefühl und schaffen wertvolle Erlebnisse im Alltag.

„Neben speziellen Stützpunkt-Gruppen im kleineren Kreis gibt es offene, inklusive Aktivitäten, bei denen die Teilnahme beider Wohnformen möglich ist. Besonders die vier Mal im Jahr stattfindenden Stützpunkt-Treffen und der inklusive Mittagstisch werden von den Bewohner:innen gut angenommen“, sagt Madeline Hess, Einrichtungsleitung Stützpunktwohnen der Caritas Salzburg.

UNSERE ZIELE
Förderung eines selbstständigen,
selbstbestimmten Lebens, Verbesserung der gesellschaftlichen Teilhabe,
Entlastung von Angehörigen,
Reduktion von Klinikaufenthalten

ZUFRIEDENHEIT IM BETREUTEN WOHNEN

Alle zwei Jahre, zuletzt im Winter 2025, finden im Betreuten Wohnen Zufriedenheitserhebungen statt. Aus den Ergebnissen werden regelmäßig Anpassungen und Weiterentwicklungen der Betreuungsleistungen erarbeitet.

- **Zufriedenheit:** Bewohner:innen fühlen sich fachlich und menschlich sehr gut betreut.
- **Nutzung der Angebote:** Gruppen- und Freizeitangebote werden regelmäßig und gerne in Anspruch genommen.
- **Unterstützung:** Sehr gute Bewertungen bei persönlichen Anliegen, Krisensituationen und Fragen der Hausgemeinschaft.
- **Kompetenz:** Fachliche und soziale Fähigkeiten der Mitarbeiter:innen werden überwiegend mit sehr gut oder gut beurteilt. Betreuer:innen absolvieren laufende Fort- und Weiterbildungen, um die Qualität stets zu sichern.
- **Anwesenheit:** Qualifiziertes Fachpersonal ist stundenweise vor Ort.

„Zusammenfassend kann auch in der jüngsten Erhebung festgestellt werden, dass die Bewohner:innen mit der professionellen Betreuung und den gebotenen Serviceleistungen sowie den Gemeinschaftsaktivitäten in einem hohen Maße zufrieden sind“, fasst Caritas-Fachbereichsleiterin Karoline Radauer zusammen.



Karoline Radauer
(Fachbereichsleiterin Betreutes Wohnen
der Caritas Salzburg)

In Salzburg geht eine Wohngruppe von älteren Menschen neue Wege und zieht unter ein Dach



Baubesichtigung im künftigen Gemeinschaftswohnzimmer. Sie werden mit den anderen Mitgliedern des Vereins Silberstreif in rund acht Monaten zusammen wohnen: Isabella Klien, Georg Wengler, Christian Rothe, Maria Wengler und Obmann Michael Flemmich (v. l.).

Auszug aus der SN am 31.12.2025:
In Salzburg geht eine Wohngruppe von älteren Menschen neue Wege und zieht unter ein Dach

Pilot-Projekt Silberstreif

Gemeinsam statt einsam älter werden: Von diesem weitverbreiteten Wunsch ausgehend, hat der Verein „Silberstreif – Gemeinsam Wohnen 50plus“ mit der Stadt Salzburg und dem Wohnbauträger Heimat Österreich ein Leuchtturm-Projekt entwickelt, das Modell-Charakter für künftige Siedlungen besitzt und sich den neuen demographischen Verhältnissen anpasst.



Christian Rothe, Obmann-Stellvertreter
(Verein Silberstreif „Gemeinsam Wohnen 50plus“)

Nach mehr als zehnjähriger Vorarbeit, nach vielen Gesprächen, Verhandlungen und Lokal-augenscheinen mit Politikern und Wohnbauträgern, mit Institutionen und Behörden, mit Fachleuten und Interessierten, bezieht die Wohngruppe Silberstreif im Sommer 2026 das Haus 6 in der Siedlung GNICE.

Damit findet nun auch in Salzburg im sozialen Wohnbau eine zeitgemäße Wohn-Idee erstmals ihre praktische Umsetzung: ein bunter Mix aus 30 Personen erlebt Tür an Tür das Älterwerden und setzt Aktivitäten. Menschen mit ähnlicher Lebensauffassung finden sich, unterstützen einander, wohnen in einem gemeinsamen Haus und entwickeln neue Formen des gemeinsamen, anregenden Alltags. Gleichzeitig schaffen sie Angebote für die Allgemeinheit und organisieren den sozialen Treffpunkt der Siedlung, das Lokal „Zum Silberstreif“.

„Mit unserem Projekt des neuen Zusammenwohnens verhindern wir Einsamkeit und Verlassenheit“, betont Michael Flemmich, der den Verein 2015 aufgrund eines familiären Erlebnisses gegründet hat, „wir wollen auch die

neue Siedlung intern vernetzen und mit dem Stadtteil verknüpfen“.

Die Einladung an Jedermann/frau hatte im Vorfeld gelaute: Sind Sie bereit für eine spannende neue Lebensphase? In Gemeinschaft mit neuen Leuten, mit einer sinnvollen Aufgabe und viel Spaß? Warum nicht noch einmal durchstarten?

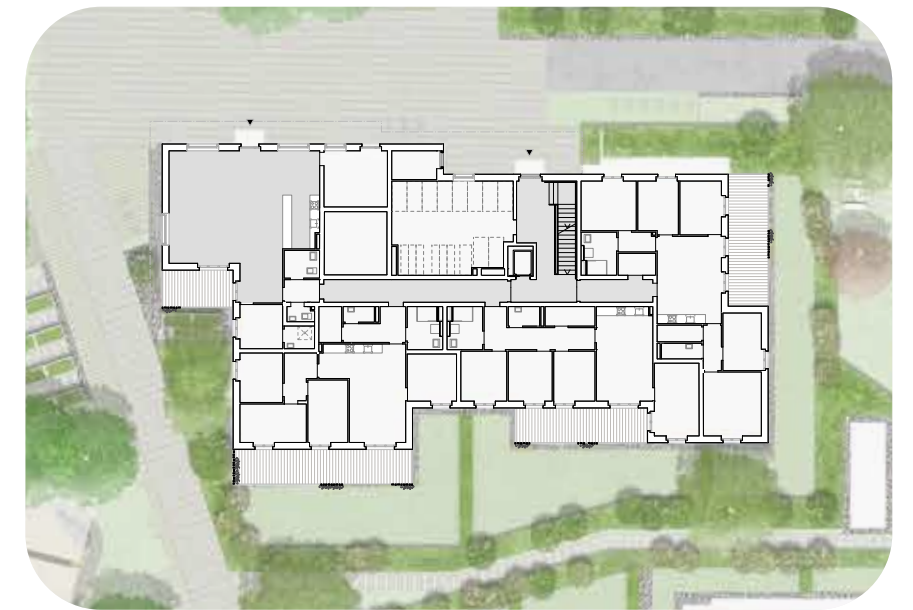
Weit über 200 Leute haben sich für die neue Wohnform interessiert. 31 davon – 17 Einzelpersonen und vier Paare – übersiedeln schließlich am 16. Juli 2026 in ihr neues Zuhause. Die Herkunft aus verschiedensten Berufen sorgt für eine interessante Mischung: Pädagogik, Architektur, Therapie, Gastronomie, Medien, Unternehmensberatung, Pflege und Betreuung, Kunst und Kultur, Medizin, Spedition.

Das Silberstreif-Haus steht mitten drinnen am Quartiersplatz und verfügt über 27 Wohnungen zwischen 42 und 85 m².

GNICE
PLUS-ENERGIE-QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

SIR



Grundriss Erdgeschoss
mit dem Lokal „Zum Silberstreif“ mit Anschluss an den Quartiersplatz



Im Parterre sind zudem drei kinderreiche Familien untergebracht. Jede Wohnung besitzt einen großen Balkon. Französische Fenster, die bis zum Boden reichen, geben dem Haus eine besondere Note. Dazu kommen noch gemütliche Gemeinschaftsräume wie ein großes Wohnzimmer mit Küche und Dachterrasse, ein kleines Atelier mit Werkstatt und ein Fitness-Raum im Keller.

Nachdem der engagierte Bauherr Heimat Österreich dem Pilot-Projekt trotz beträchtlichen Aufwands in der Abwicklung zugestimmt hatte, räumte der Gemeinderat der Stadt Salzburg 2021 dem Verein vertraglich das Recht ein, für die Wohnungen im Silberstreif-Haus Mieter:innen vorzuschlagen, wenn sie den Richtlinien der gültigen Wohnbauförderung entsprechen.

Im Gegenzug verpflichtet sich der Verein, den öffentlichen Treffpunkt „Zum Silberstreif“ einzurichten und zu betreiben. Dafür leistet der Verein Mietkosten in der Höhe von rund 30.000 Euro/Jahr und mindestens 1200 Sozialstunden.

Der 100 m² große Raum „Zum Silberstreif“ in der Sockelzone des Silberstreif-Hauses ist flexibel, multifunktional und für neue Ideen offen. Er ist Anlaufpunkt, Drehscheibe und Kommunikation: hier können sich die Nachbarn zusammenfinden, neue Freundschaften schließen oder selbst Programm gestalten. Vom Yoga bis zum Filmabend, vom Urban Gardening bis zur Lernhilfe, vom Repair-Cafe bis zum Flohmarkt. Tratsch & Klatsch, Zeitungslesen, Kindergeburtstag, Vortrag, Bingo, Quiz, Bibliothek.

Wem der Sinn nach Gesellschaft und Gemeinsamkeit steht, findet sie rasch und ohne großen Aufwand im eigenen Haus 6. Wer seine Ruhe sucht, zieht sich einfach in seine eigenen vier Wände zurück. Eine lockere „Dorfgemeinschaft“ verhindert Anonymität und Vereinzelung. Gruppendruck soll es auf keinen Fall geben, es lebe die Individualität in der Gemeinschaft. Die Soziokratie als Organisationsform zwischen Abstimmung und Basisdemokratie hilft bei Entscheidungen und Konflikten.

Soweit die Theorie. Möge die Übung gelingen.

DIE KOSTEN

- **Die Mieten liegen zwischen 15 und 19 Euro pro Quadratmeter** (inkl. Wohnungskosten inkl. Keller, Betriebskosten, Kosten der Gemeinschaftsräume inkl. Betrieb „Zum Silberstreif“, Heizung, Garage, Lagezuschlag und Mitgliedsbeitrag).
- **Die Mieten sind sozial gestaffelt und richten sich nach dem Einkommen und der Lage der Wohnung.** Dank des internen sozialen Ausgleichs werden Wenigverdiener:innen von den Mehrverdiener:innen finanziell unterstützt.
- **Ein neues Mitglied beteiligt sich aktuell an den bisher getätigten Leistungen der Wohngruppe mit der Nachzahlung des Mitgliedsbeitrages** der letzten sechs Jahren: 30 Euro (Monatsbeitrag) x 72 Monate = 2160 Euro.
- **Der Silberstein (6000 Euro/Person)** wird bei Einzug in eine Wohnung für Investitionen in die Gemeinschaftsräume hinterlegt. Er wird bei Auszug vom Nachmieter abgelöst und dadurch rückerstattet.
- **Die Wohnungsmietverträge werden direkt mit der Heimat Österreich abgeschlossen.** Wie bei Mietwohnungen üblich, müssen drei Monatsmieten (pro Monat 12,50/m²) als Kautions bei der Heimat Österreich hinterlegt werden.



GNICE
PLUS-ENERGIE-
QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG

SIR



Klimacheck

Um die Auswirkungen der neuen Bebauung in Hinblick auf das Klimarisiko zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Wohnqualität in der Siedlung hochwertig ist und keine negativen Effekte für die Nachbarschaft entstehen, wurde eine Klimasimulation mit dem greenpass Klimacheck durchgeführt.

Für das Areal wurden folgende Aspekte simuliert und bewertet:

- Thermischer Komfort und Überhitzung
- Thermischer Abluftstrom und Kühlung
- Thermische Speicherfähigkeit
- Abfluss bei Starkregenereignissen
- CO₂ Speicherung

Diese Themen werden jeweils mit einem Minimal-Szenario (worst-case) dem Planungskonzept und einem best-case simuliert. Dadurch werden die klimarelevanten Qualitäten der aktuellen Planung transparent dargestellt und es können klare Empfehlungen zur weiteren Optimierung abgeleitet werden.

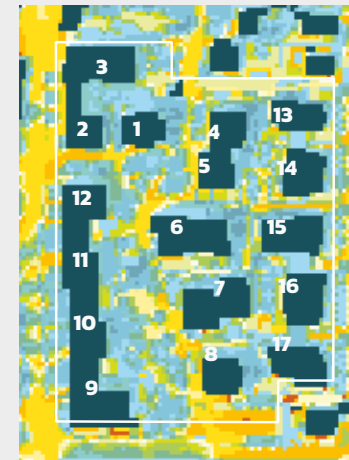
Klar ist, dass zum Bezug der Siedlung die Beschattung noch geringer ausfällt und damit die sommerliche Überhitzung stärker ist als einige Jahre später, wenn die Bepflanzung angewachsen und die Bäume größer sind. Ein wesentlicher Qualitätsfaktor für das

sehr gute Abschneiden des Projektes ist die ringförmig unter den Gebäuden angeordnete Tiefgarage, wodurch im Zentrum ein offener Bereich erhalten bleibt. So kann ein zusammenhängender Grünraum mit Baumbestand in die Siedlung integriert werden. Dieser hochwertige Grünbereich im Inneren der Siedlung sorgt für eine wirksame Beschattung und reduziert zugleich Düseneffekte bei starkem Wind. Darüber hinaus wirkt sich die großzügige Grünfläche bei Starkregenereignissen positiv aus, da hier ein erheblicher Anteil des Niederschlagswassers versickern kann.

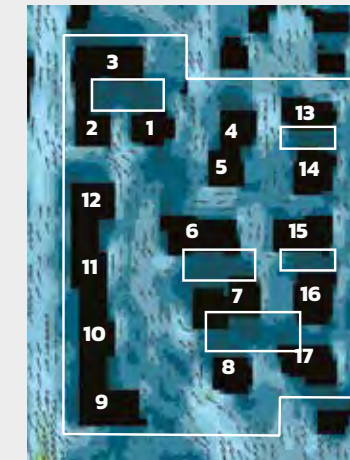


Inge Straßl (SIR)

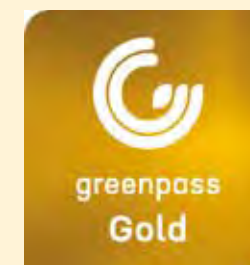
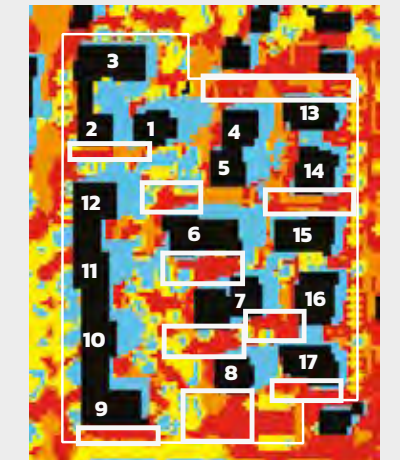
Oberflächentemperatur | Hitzetag um 15:00



Windfeld | Hitzetag um 15:00 auf 1.5 m Höhe



Gefühlte Temperatur (PET) | Hitzetag um 15:00 auf 1.5 m Höhe



Zertifizierungsgrad

Das vorliegende Projekt wird im Rahmen des greenpass Certification Checks mit **GOLD** zertifiziert.

Besonders hervorzuheben ist die großflächige Entsiegelung der Freiflächen, die zahlreichen Grünflächen und der großzügige Einsatz von Dach- bzw. Fassadenbegrünung.



Punkte	204/270
Bonus Punkte	20/26
Gesamtpunkte	224/270
Zertifizierungsgrad	82%

Die PLANUNG erreicht mit 220 Bewertungspunkten einen Gesamterfüllungsgrad von 82% und somit die Zertifikatsstufe Gold.



GNICE PLUS-ENERGIE- QUARTIER

INNOVATIVER WOHNBAU
IN SALZBURG



Qualitätssicherung

Für ein größeres Siedlungsprojekt, dessen Planung und Umsetzung einige Jahre dauert, ist es wichtig, von Beginn an klare Ziele zu formulieren und im Zuge der fortschreitenden Planung und Umsetzung die Einhaltung dieser Ziele zu überprüfen.

Im Projekt GNICE wurde dies durch folgende Instrumente sichergestellt:

- Ausverhandlung einer Qualitätsvereinbarung
- Diskussion und Festlegung von städtebaulichen Rahmenbedingungen aus dem kooperativen Planungsverfahren (siehe Seite 8)
- Etablierung einer Steuerungsgruppe
- klimaaktiv Zertifizierung der einzelnen Gebäude und der gesamten Siedlung in der Planungs- und Umsetzungsphase

Qualitätsvereinbarung

Zu Beginn des Planungsprozesses wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, in welcher Vertreter:innen der Salzburger Stadtplanung, des Wohnungsamtes, der Smart City Salzburg Initiative und der Heimat Österreich mit Unterstützung des SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) gemeinsam wichtige Eckpfeiler zum Projekt diskutierten und als gemeinsame Ziele fixierten. Im September 2019 wurde diese Qualitätsvereinbarung verschriftlicht, von allen Beteiligten unterzeichnet und in den kooperativen Planungsprozess eingebracht. Nach dem Architekturwettbewerb wurden diese mit den beteiligten Fachplaner:in-

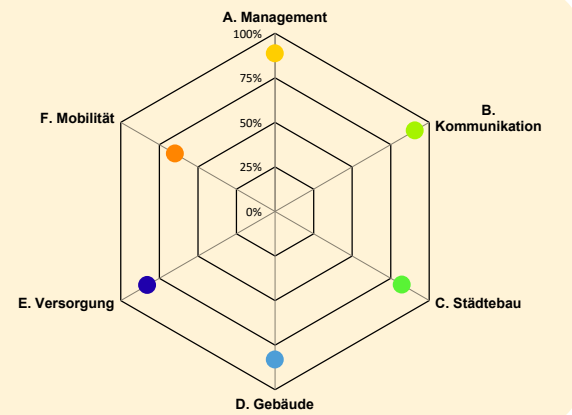
nen noch genauer ausformuliert und als Qualitätsziele niedergeschrieben. Dieses gemeinsame Bild des Projektes diente im weiteren Prozess als Leitplanken für die Ausführungsplanung und Umsetzung.



Inge Straßl (SIR)

Die erreichte Qualität im Detail

A. Management	89 %
B. Kommunikation	91 %
C. Städtebau	82 %
D. Gebäude	83 %
E. Versorgung	83 %
F. Mobilität	65 %
Summe	81 %



Erzielter klimaaktiv Erfüllungsgrad der gesamten Siedlung nach Handlungsfeld.



Das Wichtigste sind immer die engagierten handelnden Personen. Bei einem so großen Bauvorhaben sind das sehr Viele, die alle einen Beitrag zu diesem gelungenen Projekt geleistet haben.

Steuerungsgruppe

Nach dem kooperativen Planungsprozess wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, in der Vertreter:innen der Stadt Salzburg, der Heimat Österreich, der Planenden und Expert:innen und Behördenvertreter sich zum jeweils aktuellen Stand des Projektes austauschten. So konnten Abläufe und Entscheidungen optimiert und ein gleicher Informationsstand gesichert werden. Im Zuge des EU-Projektes syn.ikia wurden zu den jeweiligen Themen (Energiekonzept, Freiraum, Soziales ...) eigene kleine Arbeitsgruppen gebildet, die ihre Ergebnisse in die größere Steuerungsgruppe eingespielt haben.

klimaaktiv Zertifizierung

Ein in Österreich etabliertes Instrument zur Qualitätssicherung sind die klimaaktiv Qualitätsstandards. Klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundes und vermittelt das „Gewusst wie“ zum Klimaschutz rund um die Themen

Energiesparen, klimafitte Gebäude, erneuerbare Energieträger, umweltfreundliche Mobilität und Klimakommunikation.

Der **klimaaktiv Gebäudestandard** ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Im Projekt GNICE konnten der Kindergarten und sämtliche Wohnbauten in klimaaktiv Gold Standard geplant, errichtet und ausgezeichnet werden. Jedes Gebäude hat im Durchschnitt 979 von 1.000 möglichen Punkten erzielt. Bewertet wurde der Standort, die Energieversorgung, die Baustoffe, die Konstruktion sowie Komfort und Gesundheitsaspekte.

Über das einzelne Gebäude hinaus, wurde auch eine **klimaaktiv Qualitätsbewertung der gesamten Siedlung** durchgeführt, bei welcher zusätzlich noch die Qualität des städtebaulichen Konzepts, die geplanten und umgesetzten Mobilitätslösungen und die Qualität der

Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozesse von neutraler Seite beurteilt und bewertet werden. Das Projekt GNICE wurde von Beginn an nach dem klimaaktiv Standard für klimafitte Siedlungen und Quartiere geplant und als Vorzeigeprojekt ausgezeichnet. In Summe wurde ein Gesamterfüllungsgrad von 81 % erzielt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle Instrumente einen Beitrag dazu geleistet haben, dass ein gemeinsames Projektverständnis hergestellt werden konnte. Auch bei den zu erreichenden Zielen konnte durch den geführten Dialog eine Win-Win-Situation für alle beteiligten Personen und Organisationen hergestellt werden. Qualitätsvereinbarungen, Steuerungsgruppen und unabhängige Qualitätsstandards helfen dabei, alle Interessen geordnet unter einen Hut zu bringen, leistbaren Wohnraum zu schaffen und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten.



Was ist ein Plus-Energie-Quartier?

Ein Plus-Energie-Quartier ist, vereinfacht ausgedrückt, eine Ansammlung von Gebäuden, welche – in Abhängigkeit ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung verschiedenster Kontexte – jährlich mehr Energie vor Ort erzeugt, als sie benötigen. Diese Definition beruht auf der europäischen Initiative „Driving Urban Transitions“ und dem „Positive Energy Districts“. Plus-Energie-Quartierskonzepte zielen neben innovativen Technologien auf Quartiers-ebene vor allem auf gute architektonische und räumliche Qualitäten, nachhaltiges Verhalten und gemeinschaftliches Engagement ab.

Das Quartier GNICE wurde als Plus-Energie-Quartier geplant und ist als solches auch als EU-Modellprojekt ausgewiesen worden. Es ist ein Beispiel dafür, dass dieser Standard auch im geförderten Wohnbau möglich ist.



© weissbild

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen GmbH
Schillerstraße 25 / Stiege Nord, 5020 Salzburg, www.sir.at

REDAKTIONELLE BEARBEITUNG: Daniela Katschthaler-Jahrmann und Inge Straßl (SIR) LAYOUT: Graphik-Design Ingrid Imser DRUCK: druck.at
Akademische Titel der Autor:innen wurden nicht angeführt.

Dieses Projekt wird aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizont 2020 der Europäischen Union im Rahmen der Finanzierungsvereinbarung Nr. 869918 gefördert.
Salzburg, Juni 2026