SIR
SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN

Wohnbau-Symposium 2024

Zusammenfassung und Ergebnisse



Weg damit oder mach´ma was draus?

Bauen und Sanieren von bestehenden Quartieren



Bundesministerin Leonore Gewessler
„Das Innovationslabor RENOWAVE.AT spielt eine wichtige Rolle bei der Förderung klimaneutraler Sanierungen. Das Ziel: Rahmenbedingungen für Sanierungen zu verbessern und innovative Forschungsergebnisse in die Praxis zu bringen. Durch Veranstaltungen wie den großen Kongress im Oktober trägt RENOWAVE.AT entscheidend zur Erreichung unserer Klimaziele bei."



Landeshauptmann Wilfried Haslauer
„Salzburgs topographische Lage erfordert eine effiziente Ressourcennutzung in der Flächen- und Energieeffizienz. Durch das Verknüpfen bestehender Ansätze wie dem Holzbau und neuen Erkenntnissen entstehen innovative Gebäudelösungen. Viele Akteure gehen hier bereits den Weg der Kreislaufwirtschaft mit Best-Practice-Beispielen, den wir als Land weiter fördern möchten."



Landesrat Martin Zauner
„Neben Förderanreizen für Arbeiten im Gebäudebestand ist vor allem auch das Know-How entscheidend. Die RENOWAVE.AT Impact Days liefern wichtige Impulse, um die Sanierung und die Entwicklung von bestehenden Gebäuden voranzubringen."



Landesinnungsmeister Bau Salzburg Peter Dertnig
„Die Sanierung von Gebäuden, und damit auch ein Teil der Kreislaufwirtschaft, ist seit jeher die Aufgabe der Baumeister. Daher freut es uns besonders, dass unser jährliches Symposium „Brennpunkt alpines Bauen" heuer im Rahmen der Impact-Days von RENOWAVE stattgefunden hat."



Bürgermeister Alexander Stangassinger
„Als Bürgermeister der Stadt Hallein freue ich mich, dass die RENOWAVE.AT Impact Days in der erst kürzlich mit viel Aufwand und Liebe zum Detail sanierten, historischen Saline auf der Pernerinsel stattgefunden hat. Die Veranstaltung mit der Vielfalt an Themen und Expert:innen zeigt, wie gemeinsam der Weg zu einem nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudebestand gestaltet werden kann."



Leiterin Abteilung 10, Land Salzburg Christine Itzlinger-Nagl
„Die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Salzburg ist eine zentrale Herausforderung – große Potentiale liegen in den Bestandsgebäuden. Die RENOWAVE.AT Impact Days bieten eine hervorragende Plattform, um wegweisende Innovationen und Lösungen im Bereich der klimaneutralen Sanierung zu präsentieren."

INHALT

3 Einleitende Worte

4 Sanierung Südtiroler Siedlung Bindermichl in Linz
Franz Riepl & Horst Irsiegler

6 Verdichtung, Lebensqualität und Sharing:
Die Neubausiedlung Vogelsang in Winterthur
Doris Sutter

10 Nachverdichtungspotenziale in Salzburg und Strategien zu deren Mobilisierung
Sabine Gadocha

12 Smart City Musterschüler:
Modernisierung der Wohnanlage Friedrich-Inhauser-Straße
Patrick Lüftenegger

14 PODIUMSGESPRÄCH –
Erfahrungen aus dem Wohnbauprojekt Friedrich-Inhauser-Straße

16 AUSZEICHNUNG der klima**aktiv** Gebäude & Siedlungen 2024

18 Sanierung vs. Ersatzneubau – Conclusio der Kurzinterviews
Inge Straßl

20 Green deal or no deal: Europa, Österreich und die Nachhaltigkeit im Recht
Robert Lechner

22 Akteure am Weg zum leistbaren Wohnen –
Raumordnung, Baurecht, Wohnbauförderung, Bodenfonds
Christine Itzlinger-Nagl

24 EXKURSIONEN:
Wohnen findet Stadt und Hallein-Burgfried
Quartierssanierung Friedrich-Inhauser-Straße

27 EXPERT:INNENGESPRÄCH –
Gemeinsamer Blick in die Zukunft



Patrick Lüftenegger (SIR), Susanne Formanek (RENOWAVE.AT), Ulla Unzeitig (RENOWAVE.AT), Gunther Graupner (ZAB Zukunftsagentur Bau), Anna Wang (BMK, Energie- und Umwelttechnologien), Werner Balika (Innovation Salzburg)





Salzburger Wohnbausymposium
& klima**aktiv** Auszeichnungsveranstaltung 2024

Weg damit oder mach´ma was draus?

Bauen und Sanieren von bestehenden Quartieren

Die jährlichen Veranstaltungen „Brennpunkt Alpines Bauen" und „Salzburger Wohnbausymposium" fanden dieses Jahr im Rahmen der Renowave.AT Impact Days am 23. und 24. Oktober 2024 in der Alten Saline in Hallein statt.

Am ersten Kongresstag lag der Fokus auf innovativen Ansätzen zur Dekarbonisierung und nachhaltigen Sanierung im Gebäudebestand. Die Themen reichten von Recycling im kommunalen Bau bis hin zu kreislauffähigem Konstruieren und energieintelligenten Fassaden. Expert:innen teilten ihre Erkenntnisse und präsentierten zukunftsweisende Projekte, Tools und Materialien.

Ergänzt wurde das Format mit der ersten österreichischen Ausstellung „Serielles Sanieren in Österreich" und das Nachwuchsformat „RENOWAVE.studio".

Am zweiten Tag drehte sich alles um Bestandsquartiere: „Weg damit oder mach´ma was draus!?" – Bodenschutz, Sanierungsraten, nachhaltige Siedlungsstrukturen, leistbares Wohnen – wie geht das alles zusammen?

Konkrete Beispiele der Bestandsentwicklung zeigten wie´s funktioniert: Gelungene Architektur und Freiräume sowie nachhaltige Gesamtkonzepte – lebenswert und leistbar. Wie kommen solche Projekte in die breite Praxis?
Mit Kurzvideos und Diskussionsrunden gab es die Gelegenheit zum regen Austausch mit hochkarätigen Expert:innen.
Außerdem wurden ausgezeichnete klima**aktiv** Gebäude und Siedlungen vor den Vorhang geholt.
Anschließend gab es die Gelegenheit, die Beispiele im Rahmen von zwei Exkursionen zu besuchen.
Moderiert wurde der zweite Tag der Veranstaltung von Sarah Untner (raumsinn).


© David Schreyer

SANIERUNG

Südtiroler Siedlung Bindermichl in Linz

VORTRAG:
Franz Riepl (Architekt) und
Horst Irsiegler (WAG Wohnungsanlagen GmbH)

ZUSAMMENFASSUNG: Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)





Entstehung der Siedlung Bindermichl

Die Siedlung Bindermichl in Linz wurde in der Kriegszeit zwischen 1939 und 1944 errichtet und ursprünglich als Arbeitersiedlung konzipiert. Das gesamte Siedlungsgebiet umfasste nach Fertigstellung 1944 ca. 5.000 Wohnungen. Das Quartier ist in rechteckigen, großzügigen Höfen organisiert, welche durch dreigeschoßige Wohnbauten mit Satteldach umschlossen sind. Die Höfe selbst wurden als großzügige Grünräume konzipiert. Die geringe Gebäudetiefe erlaubte durchgehend querbelichtete Wohnungen. Die Zweispänner sind beidseitig – von der Straße und vom Hof – erschlossen.
Die Siedlung Bindermichl liegt im Eigentum der WAG, welche 2001 von einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft in ein gewerbliches Unternehmen (mit gemeinnützigen Bestandsobjekten) umgewandelt wurde. Einzelobjekte der Siedlung wurden im Krieg durch Bombentreffer zerstört. Kurz nach dem Krieg kam es zum Wiederaufbau.

Die WAG führte vor der Sanierung Bindermichl eine Bewohner:innenbefragung durch, bei denen Mieterwünsche geäußert werden konnten. Ergebnis der Befragung waren u.a. der Wunsch nach Balkonen, Loggien, versperrbaren Fahrradgaragen und Barrierefreiheit mit Einbau von Liften. Zudem forderten viele Bewohner:innen auch eine Verbesserung der Müllsituation sowie der Kinderspielplätze und eine Möblierung des Innenhofs. Ein Parkplatzkonzept des gesamten Gebiets wurde bereits 2005 erstellt. Im Zuge dessen wurde eine Tiefgarage errichtet.

Für die Sanierung der Siedlung Bindermichl wurde von der WAG eine **Konzeptvorgabe** ausgearbeitet:

- max. Ausnutzung des Bebauungsplans
- Sanieren im bewohnten Bestand
- Einhaltung sämtlicher Bedingungen der OÖ-Sanierungsförderung
- Barrierefreiheit
- Freifläche im Wohnungsverband
- Fahrrad- und Müllhäuser
- Innenhofgestaltung


© David Schreyer


© David Schreyer

- Bestand: 154 Wohnungen
  DG Ausbau: 52 Wohnungen
  nach Sanierung: 206 Wohnungen

Architektonische Umsetzung

Nach den Entwürfen von Architekt Franz Riepl wurde die Wohnanlage „Bindermichl" im bewohnten Zustand von 2018 bis 2020 saniert und erweitert.
Für Architekt Franz Riepl galt es nicht nur eine technisch und energetische Sanierung zu fokussieren, sondern vor allem eine nachhaltige Gestaltung der Gebäude zu schaffen. Wesentlich für ihn war dabei die Bewahrung des bestehenden Gebäudecharakters und eine harmonische Gestaltung.



© GWG

SIEDLUNG BINDERMICHL UM 1941 IM BAU


© David Schreyer

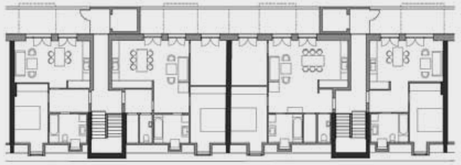
Wesentliche architektonische Prämissen:

- Keine Nachverdichtung in den Höfen (sondern in den Dachgeschoßen)
- Die Bewahrung des Äußeren (Erhalt der straßenseitigen Fassade)
- Erweiterung der hofseitigen Fassade durch eine zweite vorgelagerte Ebene mit integrierten Liftbereichen.

  Diese Erweiterung macht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung über die private Loggia möglich. Der Innenhof erhält dadurch eine neue Fassade mit großformatigen Quadraten, welche die Grundstruktur der Fassadengestaltung bilden.
- Weiterführung der bestehenden Fassadengestaltung durch verputztes Mauerwerk

Die Sanierung der Wohnanlage fand im bewohnten Zustand statt. Es war keine Umsiedlung der Bewohner:innen während der Bauphase notwendig. Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten wurden von den Bewohner:innen, auch aufgrund des Verständnisses der Notwendigkeit und der zeitlichen Konzentration von lärmbedingten Maßnahmen, gut mitgetragen.

In den 40er Jahren wurden Wohnungen meist zu den Straßen orientiert. Durch die Ergänzung der hofseitigen Loggien, konnten die Grundrisse in der Nutzung gedreht werden. Das Konzept der durchgesteckten Wohnung wurde beibehalten. Grundrissänderungen in den Wohnungen gab es nur auf Wunsch der Bewohner:innen.
Ein großer Vorteil der hofseitig situierten Aufzüge ist, dass so direkt an den Geschoßdecken angedockt werden konnte. Ein barrierefreier Zugang durch den Anschluss an die Loggia zur Wohnung wurde dadurch möglich. Diese Loggien sind mit zweitürigen Aufzügen versorgt, um einen ungestörten Zugang zur Wohnung zu schaffen. Straßenseitig liegen die Zwischenpodeste der Stiegen an der Außenfassade, wodurch eine barrierefreie Erschließung nur durch großen Aufwand umsetzbar gewesen wäre.
Zentrales Thema war auch den Grünraum und Baumbestand im Innenhof zu erhalten und zu ergänzen.
Fahrräder- und Müllbereiche konnten im Untergeschoß nicht untergebracht werden. Diese wurden im Hof als leichte, lockere Bauten mit Flugdächern umgesetzt. Diese Dächer wurden begrünt, um sie in der Draufsicht besser in den Grünraum einzugliedern.
Architekt Franz Riepl nahm bei der Gestaltung der Loggien das Thema des Einzelfensters der bestehenden Fassade auf. Ziel war eine *„Korrespondenz zwischen den bescheidenen Einzelfenstern und der Loggienstruktur zu schaffen – dass eine Harmonie besteht zwischen der äußeren und inneren Struktur."* Die neue Fassade des Innenhofs wird durch die Grundfigur des großzügigen Quadrats rhythmisiert, harmonisiert und unterstreicht auch die Weite des großzügigen Innenhofs. Der Dachgeschoßausbau wurde gestalterisch zurückhaltend ausgeführt um die Harmonie mit den umgebenden Bauten nicht zu zerstören. Straßenseitig wurden in den Dachflächen zurückhaltende Gauben ergänzt, um eine bessere Belichtung für die Dachgeschoßwohnungen zu schaffen. Die alten Kamine konnten für Installationen verwendet werden.
Für Architekt Franz Riepl war eine harmonische Gestaltung von Bestand und Sanierung Ziel im Entwurfsprozess. Vor allem eine **nachhaltige Gestaltung** ist für den Architekten von wesentlicher Bedeutung. Laut Riepl können unsere Gebäude, Siedlungen und Städte nur mit einer nachhaltigen Gestaltung weitergebaut werden. *Nur so werden Gebäude, Siedlungen und Städte wieder „verträglicher, verständlicher und somit auch nachhaltiger".*



GRUNDRISS: AUFSTOCKUNG DACHGESCHOSS



GRUNDRISS: ERGESCHOSS MIT GRÜNRAUM

Der persönliche Kontakt von Planer:innen und Bewohner:innen ist für Riepl für einen erfolgreichen Wohnbau ausschlaggebend.
„In Zukunft geht es um eine nachhaltige Gestaltung. Der Wohnbau muss wieder persönlicher werden, schließlich müssen Behausungen geschaffen werden."


© Alessandro Della Bella

VERDICHTUNG, LEBENSQUALITÄT UND SHARING

Die Neubausiedlung Vogelsang in Winterthur





VORTRAG:
Doris Sutter
(GWG – Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur)

ZUSAMMENFASSUNG:
Daniela Katschthaler-Jahrmann (SIR)

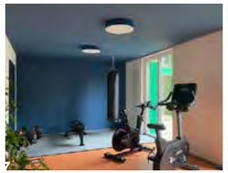
Die GWG ist eine unabhängige und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in Winterthur in der Schweiz. Aufgabe der GWG ist die Errichtung und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum.
Die ursprüngliche Wohnsiedlung Vogelsang in Winterthur war die Gründersiedlung der GWG aus dem Jahr 1939 mit insgesamt 96 Wohnungen. Diese wurde zu einer Zeit mit großer Wohnungsnot gebaut. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und der kleinen Grundrisse (3,5 Zimmer = 54 m²) wurde entschieden, die Siedlung durch einen Neubau zu ersetzen. Eine Volksabstimmung stimmte für die Umwidmung des Grünstreifens (oberhalb der bestehenden Siedlung) in Bauland.


© GWG

Die Herausforderungen der neuen Wohnsiedlung lagen vor allem an der Topographie (Hanglage) und an der lärmbelasteten Hauptstraße und Bahntrasse Richtung Aussicht und Abendsonne.

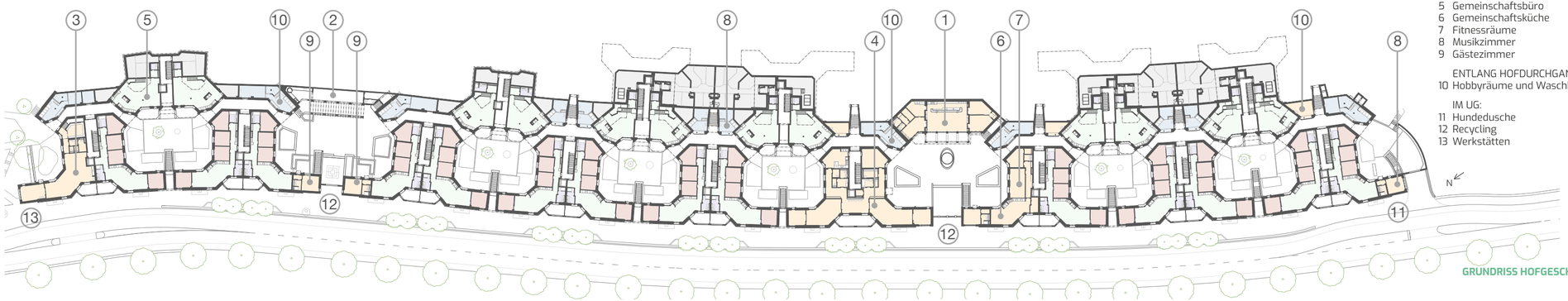
Architekturwettbewerb

2014 wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Von 91 Bewerber:innen wurden schließlich 15 Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen.
Der Entwurf der Architekten Knapkiewicz & Fickert konnte mit einer zusammenhängenden Gebäudestruktur mit mehreren 8-eckigen Höfen überzeugen. Es entstanden 156 Wohnungen zwischen 2,5 und 6,5 Zimmer, die 2021/22 bezogen wurden.
Viele Wohnungen orientieren sich zu zwei unterschiedlichen Außenräumen.
Wohnungen, die Richtung Hof blicken, besitzen auch Fensteröffnungen bzw. Balkone oder Terrassen Richtung Garten oder Straße.
Wohnungen, die an den „Gelenkstellen" liegen, orientieren sich zu zwei verschiedenen Höfen. Durch unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen kommt es zu spannenden, differenzierten und lebendigen Grundrissen.






DIFFERENZIERTE ZUGÄNGE UND UNTERSCHIEDLICHE GEMEINSCHAFTLICHE FLÄCHEN



GRUNDRISS HOFGESCHOSS

ZAHLREICHE ZUSATZLEISTUNGEN

1 Siedlungslokal am Badehof
2 Gartenhalle mit Pizzaofen und Grill
3 KIGA
4 KITA
5 Gemeinschaftsbüro
6 Gemeinschaftsküche
7 Fitnessräume
8 Musikzimmer
9 Gästezimmer

ENTLANG HOFDURCHGANG:
10 Hobbyräume und Waschküchen

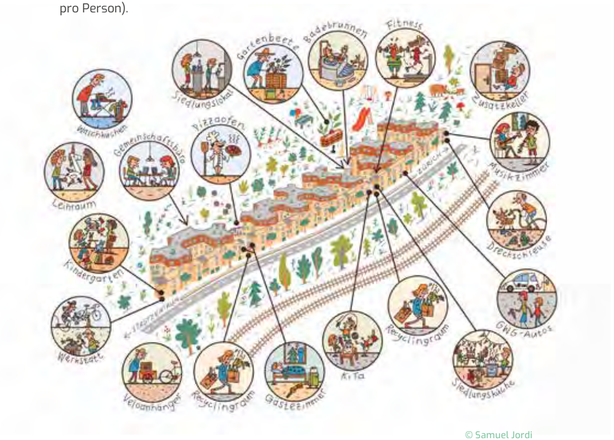
IM UG:
11 Hundedusche
12 Recycling
13 Werkstätten

GRÜNDE, WARUM MAN SICH FÜR DEN ERSATZ-NEUBAU ENTSCHIED:

- **VERDICHTUNG**
  Die Belegungsrichtlinien der GWG erfordern, dass mind. 3 Personen in einer 4,5 Zimmerwohnung leben.
  Der Wohnflächenverbrauch in der Wohnsiedlung Vogelsang liegt bei 34.5 m² pro Person (im Vergleich zur Schweiz mit 46 m² pro Person).

- **LEBENSQUALITÄT**
  Gemeinschaftliche Flächen statt „graue" Zimmer
  „Graue Zimmer", sind Flächen, die nicht direkt in der eigenen Wohnung gebraucht werden. Ziel war es, attraktive Gemeinschaftsangebote zu schaffen, welches die „grauen Zimmer" ersetzen können.

Einfach und unkompliziert
Die Buchung der gemeinschaftlichen Flächen und Sharing-Angebote findet über eine Online-Plattform statt.



© Samuel Jordi



HOFSITUATION © Markus Ritzmann Photography



SIEDLUNGSLOKAL © Markus Ritzmann Photography

Gemeinschaftsfördernde Architektur und Angebote
Die Verbindung der einzelnen Höfe schafft ständige Möglichkeiten der Begegnung. Zudem sind die einzelnen Häuser in einer Größe konzipiert, in der ein gegenseitiges Kennenlernen gut möglich ist. Es wurde eine „überschaubare" Nachbarschaftsgröße geschaffen, in der man sich begegnen kann.
Die Fenster wurden mit Klappläden anstatt Jalousien oder Rollläden ausgestattet, welche ein belebtes und „freundliches" Öffnen und Schließen ermöglichen.
Das „Siedlungslokal" als Gemeinschaftsraum wurde mit restaurierten Möbeln ausgestattet. Zusätzlich wurde eine für jeden Bewohner benutzbare „Zapfsäule" mit kohlesäurehaltigem Trinkwasser im Siedlungslokal eingerichtet. Diese bietet für jeden einen guten Grund sich dort aufzuhalten und sich dort zu begegnen.

- **SHARING**
  Es gibt verschiedene Sharing Angebote, wie z.B. Car Sharing, Fahrradanhänger und einen Leihraum. Dies ist ein virtueller Raum mit unterschiedlichen Leihgegenständen aus dem Alltag. Die Gegenstände gehören der Genossenschaft und wurden einzelnen Bewohnern als „Patenschaft" übergeben, um dadurch auch den sozialen Austausch zu fördern.



© Alessandro Della Bella



LEIHRAUM-ANGEBOTE

RESÜMEE
Ein Hauptgrund für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Vogelsang, war vor allem der geringe „Wert" der vorhandenen Bausubstanz. Auch die städtebauliche Situation und die geringe Identifikation der Bewohner:innen mit der bestehenden Wohnsiedlung sprach für einen Ersatzneubau. Eine sozialverträgliche Lösung für die Bewohner:innen der Bestandssanierung musste gefunden werden. Ziel war es mit dem Ersatzneubau einen sehr „hohen Wert" hinsichtlich Städtebau, Verdichtung, Lebensqualität und Ökologie zu schaffen. Zudem wollte man eine langfristige Ausrichtung und die Sicherstellung eines lebenswerten, langfristigen Wohnbaus ermöglichen.



© iSPACE

3D GIS-ANALYSE - AUFSTOCKUNG

NACHVERDICHTUNGS-POTENZIALE

in Salzburg und Strategien zu deren Mobilisierung

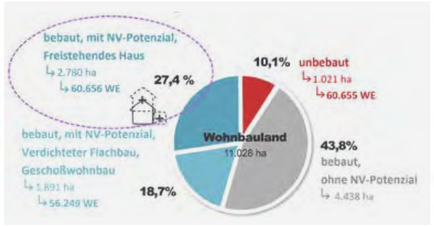




VORTRAG:
Sabine Gadocha
(Research Studios Austria FG: iSPACE)

ZUSAMMENFASSUNG:
Benedikt Olbert (SIR)

Das Research Studio iSPACE der Research Studios Austria Forschungsgesellschaft (RSA FG) hat Nachverdichtungspotenziale in Salzburg mit Geoinformationsmethoden analysiert und visualisiert. Darüber hinaus wurde die mit der Stadt Salzburg und weiteren Partnern entwickelte „BONUS-Planungsberatung" (Bestand Optimal Nutzen – Umwelt Stärken) zur Wohnraumschaffung in Bestandsgebäuden vorgestellt und anhand zweier Beratungsbeispiele potenzielle Maßnahmen aufgezeigt.



POTENZIALE IM WIDMUNSBESTAND © iSPACE

Warum Weiterbauen im Bestand?

Das Einfamilienhaus ist noch immer die beliebteste Bebauungsform in Österreich. Jedoch geht damit eine hohe Flächenversiegelung einher. Diese Versiegelung führt zu Problemen hinsichtlich des Verbrauchs von begrenzt verfügbaren Flächenressourcen, die vor allem auch in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie Landwirtschaft oder Versickerungsflächen für zunehmende Starkregenereignisse etc. stehen. Durch Weiterbauen im Bestand können Wohneinheiten mit geringerer zusätzlicher Flächenversiegelung und weniger Ressourcenverbrauch geschaffen werden.

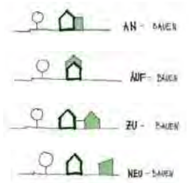
Möglichkeiten für Weiterbauen im Bestand

- **Nutzung interner Reserven:**
  Um-Bau von bestehenden Gebäuden wie z.B. durch Dachausbau als Nutzung der internen Reserven.



© bautänzer architektennetzwerk

- **... oder externer Reserven:**
  Mittels An-/Auf-/Zu-/Ersatzneu-Bau kann flächensparend Wohnraum im Bestand geschaffen werden.



© bautänzer architektennetzwerk

Wie viel Potenzial ist im Widmungsbestand von Salzburg vorhanden?

Besonders externe Reserven sind mittels Geoinformationssystem (GIS)-Analysen sehr gut modellierbar. Das Studio iSPACE hat dazu den Widmungsbestand parzellenscharf analysiert und einen flächigen Überblick erstellt, wo Nachverdichtungspotenziale vorhanden sind. Im Ergebnis können Grundstücke/Parzellen hinsichtlich ihrer Eignung für An-/Zu-Bau oder auch Aufstockung untersucht werden. Weitere Indikatoren wie Infrastrukturanbindung oder Eigentümerverhältnisse können ebenso verknüpft werden und mittels der 3D-Darstellung lassen sich die Ergebnisse gut kommunizieren und in Strategien zur Mobilisierung in Gemeinden verwenden.

Bauliche Potenziale im Wohnbauland für das Land Salzburg

Rund 46 % der Wohnbauland-Flächen haben Nachverdichtungspotenzial (siehe Abbildungsgrafik), davon ca. 27 % bei freistehenden Häusern wie Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit wären rechnerisch zusätzlich ca. 60.000 Wohneinheiten (WE) in Salzburg durch Weiterbauen im Bestand dieser Kategorie möglich.



© Stadt Salzburg BONUS-Programm

Wie können Nachverdichtungspotenziale in freistehenden Häusern gezielt mobilisiert werden?

Gut die Hälfte der Wohneinheiten in der Stadt Salzburg sind Ein- und Zweifamilienhäuser und zu ca. 90 % im Privatbesitz. Gemeinsam mit der Stadt Salzburg und weiteren Partnern wurde die „BONUS-Planungsberatung" entwickelt. Diese ermöglicht, genau jene Privatpersonen zu Möglichkeiten einer qualitativen Weiterentwicklung ihres Bestands zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu informieren und zu beraten. Die BONUS-Beratung stellt eine integrative Beratung zur Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen dar.
Neben den Möglichkeiten des Weiterbauens im Bestand sind Energie und Sanierung, Grün- Blaue Infrastruktur, Biodiversität, Klimawandelanpassungsmaßnahmen und Mobilität weitere Themenfelder in der Beratung.

Wie läuft eine Beratung ab?

Die Beratung in Salzburg erfolgt zweistufig und wird von Architekt:innen durchgeführt.

MODUL BASIC:
Ca. 6 Stunden in Form einer „Strategieberatung mit Erläuterungen von Weiterentwicklungsoptionen des Bestands sowie ersten Tipps zu Mobilität, Grünraum, Freiraum und Klimawandelanpassungen.Danach kann eine vertiefendere Beratung gebucht werden.

MODUL PREMIUM:
Ca. 12 Stunden detailliertere Beratung mit Vorschlägen zu möglichen baulichen Erweiterungen, einfachen Planungsskizzen und einer groben Kostenschätzung sowie vertiefende Behandlung der weiteren Themenfelder. Durch Postwurfsendungen wurden Privatpersonen über das Beratungsangebot informiert. Die Anmeldung erfolgt über die Stadt Salzburg.

Für eine optimale Beratung wurden für Berater:innen und Kund:innen einige unterstützende Werkzeuge ausgearbeitet. Den Berater:innen wird ein **Indikatorenblatt** zur Verfügung gestellt, welches wichtige Kenndaten zur jeweiligen Parzelle enthält und mit Hilfe von Geoinformatik erarbeitet wird.

Ein **Fragebogen** bereitet Kund:innen thematisch auf die Beratung vor und sensibilisiert welche Themen für Sie überhaupt relevant und interessant sind und liefert Berater:innen weitere Detailinformationen.

Zusätzlich unterstützen **Maßnahmenkarten** zur Veranschaulichung möglicher Maßnahmen zu Wohnraumschaffung, Sanierung, Mobilität, Biodiversität und Klimawandelanpassung bei der Beratung.



MASSNAHMENKARTE © Projekt BONUS



© Projekt BONUS

BERATUNGSBEISPIEL

UMBAU: Aus einer Wohneinheit mehrere unabhängige Wohneinheiten generieren

- Bestand bleibt weitgehend erhalten
- Teilung Foyer im EG (abgeschlossene Wohneinheit)
- Eingezogene Decke im Stiegenhaus im OG
- Geteilte Vorräume
- Tausch Ölheizung durch Wärmepumpe, Errichtung PV

	Anzahl Bewohner:innen	Wohnnutzfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnnutzfläche/Kopf
AKTUELL	2	250 m²	1	125 m²
NACH UMBAU	4-6	350 m²	3	58 m² - 87 m²

RESÜMEE DES BERATUNGSPROGRAMMS

Insgesamt wird das Angebot gut angenommen und aktuell wurden bereits rund 60 Beratungen in der Stadt Salzburg durchgeführt. Das BONUS-Programm stellt damit eine gute Möglichkeit für Eigentümer:innen dar, um sich hinsichtlich einer Weiterentwicklung ihres Bestandsgebäudes und der Schaffung von neuem Wohnraum beraten und begleiten zu lassen. Die Beratung ist eine geeignete niederschwellige Möglichkeit zur Mobilisierung des Potenzials, das in **untergenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern** schlummert.


© Christof Reich

SMART CITY MUSTERSCHÜLER

Modernisierung der Wohnanlage Friedrich-Inhauser-Straße



VORTRAG UND ZUSAMMENFASSUNG:
Patrick Lüftenegger (SIR)

Die Weiterentwicklung bestehender städtischer Strukturen, die Sanierung alter Gebäude, Energieeffizienz, erneuerbare Versorgung, alternative Mobilität, Baukultur, Klimaschutz – das alles sind wichtige Aspekte im Wohnbaugeschehen. Aber um was geht´s eigentlich, was steht im Zentrum aller Bemühungen? Natürlich die Bewohner und Bewohnerinnen! Die Schaffung attraktiver Lebensräume für unterschiedlichste Menschen und Haushaltsformen zu leistbaren Konditionen ist und bleibt das oberste Ziel.

Erfolgsgeschichte

In der Friedrich-Inhauser-Straße 1-15 ist es gelungen, alles unter einen Hut zu bekommen: hochwertiges Weiterbauen im Bestand, Klimaschutz entsprechend dem Pariser Klimaschutzübereinkommen und leistbares Wohnen in einer der teuersten Städte Österreichs. Es funktioniert, wenn alle an einem Strang ziehen und zwar in dieselbe Richtung! Die Geschichte einer Verwandlung, die sich über mehr als zehn Jahre erstreckt hat, Höhen und Tiefen in sich trägt und schließlich ein gutes Ende findet, kann anhand der Friedrich-Inhauser-Straße gut erzählt werden.

Ausgangslage

Die Wohnsiedlung in der Friedrich-Inhauser-Straße im Stadtteil Aigen wurde Mitte der 80iger Jahre von der Heimat Österreich in der für diese Zeit typischen Architektur errichtet. Die Anlage befindet sich auf einem Grundstück der Stadt Salzburg und wurde im Baurecht realisiert. Bereits 2014 traten deutliche Mängel an den Holzkonstruktionen der Balkone und Dächer auf. In einigen Wohnungen gab es Probleme mit Schimmel, zudem bestand Sanierungsbedarf im Bereich der Heizung und der Installationen. In ersten Gesprächen zwischen der Heimat Österreich und der Stadt Salzburg wurde der dringende Sanierungsbedarf thematisiert. Schnell war klar, dass die Anlage neben der Sanierung, auch den Bedarf und das Potenzial für eine größere, integrierte Entwicklung aufwies. Sowohl bei der Stadt als auch beim Bauträger bestand die Ambition und Offenheit sich Herausforderungen wie einer sanften Nachverdichtung, erneuerbaren Energiekonzepten, nachhaltiger Mobilität oder integrierter Freiraumplanung zu widmen.

Zielsetzungen

Der Anspruch war kein geringerer als die Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnhausanlage in der Friedrich-Inhauser Straße. Die Entwicklung von Projekten in den Bereichen der Stadtentwicklung und des Wohnbaus folgt jedoch – im Vergleich zu Projekten mit klaren Abgrenzungen – oft eigenen Regeln und Zeitmustern. Zudem kann die Gemengelage aus politischen, gesellschaftlichen und privaten Interessen leicht zu Zielkonflikten führen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Zielsetzungen, Leitbilder und Konzepte, die bei der Entwicklung berücksichtigt und die nicht immer zwingend im Einklang miteinander stehen müssen. Für die Stadt Salzburg sind sowohl Vorgaben auf europäischer- und Bundesebene als auch verschiedene Programme und Pläne auf Landes- und Stadtebene relevant. Insbesondere das räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg ist maßgeblich für die Planung und Umsetzung von Projekten wie der Friedrich-Inhauser-Straße. Zusätzlich hat sich die Stadt Salzburg mit dem Smart City Masterplan 2025 dazu verpflichtet, im Wohnbau Klima- und Energieziele zu verfolgen und, wo möglich, die notwendigen Impulse zu setzen um die Entwicklung zukunftsweisender Demonstrationsprojekte voranzutreiben.

Vom Leuchtturm in die Praxis

Ein Wehrmutstropfen ist, dass es sich noch immer um ein solitäres Leuchtturmprojekt handelt und nicht um alltägliche, gelebte Praxis bzw. einen gewohnten Standard. Davon sind wir leider noch weit entfernt. Damit wir als Gesellschaft die gesteckten Ziele erreichen, nämlich Lebensräume zu schaffen, die eine positive, nachhaltige Entwicklung fördern und in denen wir uns gerne aufhalten, sollten wir aktiv werden! Sie halten geballtes Wissen und Erfahrung in den Händen und brauchen nur noch die engagierten Menschen, die mit Ihnen gemeinsam Dinge in die Tat umsetzen. Wir hoffen, dass das Wohnbauprojekt in der Friedrich-Inhauser-Straße 1-15 als Vorbild und Zugpferd für die Gestaltung unserer gemeinsamen Zukunft dient, und viele Nachahmer findet.


© Christof Reich


© Christof Reich





AUSGANGSLAGE BESTANDSSIEDLUNG


© Volker Wortmeyer


© Volker Wortmeyer

Podiumsgespräch

Erfahrungen aus dem Wohnbauprojekt Friedrich-Inhauser-Straße

Beim Salzburger Wohnbausymposium 2024 diskutierten Experten und Akteure aus verschiedenen Bereichen des Wohnbaus über das innovative Wohnbauprojekt in der Friedrich-Inhauser-Straße. Die Teilnehmer:innen des Podiumsgesprächs – Stephan Gröger (Bauträger Heimat Österreich), Christof Scheithauer (Architekt, cs-architektur), Markus Leeb (FH Salzburg), Josef Reithofer (Stadtplanung), Rosemarie Fuchshofer (Soziologin) und Patrick Lüftenegger (SIR) – gaben spannende Einblicke in die vielfältigen Herausforderungen und Lösungsansätze dieses Projekts. Das Gespräch zeigte auf, wie durch eine enge Zusammenarbeit von Planern, Bauherrn, Wissenschaftlern und Stadtentwicklern ein nachhaltig orientiertes Projekt realisiert werden konnte, das sowohl ökologische als auch soziale Aspekte berücksichtigt.



© SIR

Patrick Lüftenegger (SIR), Stephan Gröger (Heimat Österreich), Christof Scheithauer (cs-architektur), Rosemarie Fuchshofer (Soziologin), Josef Reithofer (Stadt Salzburg), Sarah Untner (Moderation)

Stephan Gröger (Heimat Österreich) erklärte, dass der Schutz der natürlichen Ressourcen und die nachhaltige Nutzung von Ressourcen stets im Fokus der „Heimat Österreich" stehen. Das Unternehmen setzt seit Jahren auf energetisch optimierte Bauprojekte und hat dabei eine Vorreiterrolle im Bereich des umweltschonenden Bauens übernommen. Gröger betonte, dass der Entschluss, die Gebäude in der Friedrich-Inhauser-Straße nicht abzureißen, sondern zu sanieren und zu erweitern, aus der Überzeugung heraus getroffen wurde, dass Bestandsbauten eine nachhaltigere Lösung bieten als Neubauten.

Christof Scheithauer (cs-architektur) erläuterte das architektonische Vorgehen bei der Planung im Bestand. Bestandsbauten bringen immer vorgegebene parametrische Einschränkungen mit sich, aber die Herausforderung stellte sich in diesem Fall nicht als Hindernis dar. Bereits in der Vorstudie wurden unterschiedliche Varianten diskutiert, darunter eine Verdichtung der Wohnsiedlung durch zwei zusätzliche Stockwerke. Allerdings wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg die Anforderung formuliert, das ursprüngliche Erscheinungsbild zu erhalten, was zu einer Überarbeitung der Pläne führte. Scheithauer unterstrich, dass der Entwurf eine gute Balance zwischen Erhalt und Modernisierung fand.

Josef Reithofer (Stadt Salzburg) betonte die Rolle der Stadtplanung und die Bedeutung des Mobilitätsthemas bei diesem Projekt. Die Stadt Salzburg definierte das Ziel eines klimaneutralen Sanierungskonzepts, das nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch die Mobilität der Bewohner:innen berücksichtigte. So wurde von Anfang an ein reduzierter Stellplatzschlüssel, die Einrichtung einer hochwertigen Fahrradinfrastruktur und die Integration von E-Car-Sharing als wichtige Qualitätsziele definiert. Reithofer erklärte, dass solche integrativen Ansätze für die Innenverdichtung im urbanen Raum unerlässlich sind, um sowohl Nachhaltigkeit als auch Lebensqualität zu gewährleisten.

© Volker Wortmeyer

Rosemarie Fuchshofer (Soziologin) berichtete über die soziologische Begleitung des Projekts. Eine Befragung der Bewohner:innen im Jahr 2017 legte den Grundstein für die Planung, die die Stärken und Schwächen der bestehenden Wohnanlage aufzeigte. Ihre soziologische Arbeit konzentrierte sich darauf, die Bewohner:innen in den Veränderungsprozess einzubinden und Eingriffe in den privaten Lebensraum zu begleiten. Trotz anfänglicher Bedenken der Mietparteien zeigten sich die Bewohner:innen letztlich bereit, sich auf das Sanierungsprojekt einzulassen, da Verbesserungen für die verschiedenen Bedürfnisse und Lebensumstände in Aussicht standen.

Patrick Lüftenegger (SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) hob die wichtige Rolle des SIR bei der Begleitung des Projekts hervor. Das SIR unterstützt Stadt und Bauträger bei der Entwicklung von Zielen, dem Design eines durchgängigen Prozesses, der Beteiligung unterschiedlicher Expert:innen, der Akquise zusätzlicher Fördermittel und der Qualitätssicherung. Darüber hinaus werden Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Praxis wieder an die Wissenschaft zurückgespielt bzw. zukünftige Anforderungen an gesetzliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme formuliert. Lüftenegger betonte welchen zentralen Beitrag die Kommunikation intern und extern über den gesamten Projektverlauf für den Erfolg von Projekten leistet.

Stephan Gröger (Heimat Österreich): „Wir haben gezeigt, dass es funktioniert, nachhaltige Sanierung und moderne Wohnqualität zu vereinen."

Christof Scheithauer (cs-architektur): „Im Bestand ist es entscheidend, die Ästhetik und Baukultur zu bewahren, ohne Kompromisse bei der Funktionalität einzugehen."

Markus Leeb (FH Salzburg): „Die enge Verknüpfung von Fachplanung und Forschung hat uns entscheidende Impulse für innovative Lösungen gegeben."

Josef Reithofer (Stadt Salzburg): „Die richtigen Mobilitätslösungen sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung und nachhaltige Stadtplanung."

Rosemarie Fuchshofer (Soziologin): „Die Anliegen der Bewohner:innen ernst zu nehmen, aktiv und offen zu kommunizieren war der Schlüssel zum Erfolg.

Patrick Lüftenegger (SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen): „Das Leuchtturmprojekt ist ein Erfolg, aber wir müssen solche Konzepte auch in die alltägliche Praxis übertragen."

RESÜMEE

Das Podiumsgespräch verdeutlichte die **Komplexität und Innovationskraft** des Projekts. Es wurde klar, dass eine erfolgreiche Projektentwicklung im Bestand nur durch die **Zusammenarbeit von Bauherren, Planern, Forschern und Stadtentwicklern** sowie durch den Einsatz von innovativen Technologien und nachhaltigen Mobilitätslösungen möglich ist. Für künftige Projekte sollten die Rahmenbedingungen weiter verbessert werden, um die Innenentwicklung und den Klimaschutz voranzutreiben und so einen Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und guter Lebensqualität zu leisten.

© Volker Wortmeyer

klimaaktiv

Auszeichnungsveranstaltung

klima**aktiv** Wohngebäude & Siedlungen 2024

Im Rahmen des Salzburger Wohnbausymposiums wurden die klima**aktiv** Gebäude und Siedlungen in den unterschiedlichen Projektphasen für ihre nachhaltige Planungs-, Errichtungs- und Nutzungsweise ausgezeichnet. Alle Projekte erfüllen die Kriterien für den Gebäude- bzw. Siedlungsstandard und erreichen somit das europaweit anspruchsvollste Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und Sanieren.

Gebäude sind zentrale Elemente auf dem Weg zur Klimaneutralität. Hier gilt es, neben optimierten Grundrissen auch ein Augenmerk auf die Auswahl der Baustoffe und die Energieversorgung zu legen. Siedlungen und Quartiere umfassen weit mehr als einzelne Bauten. Angesichts wachsender Wohnraumnachfrage, knapper Ressourcen und gesellschaftlicher Veränderungen sind innovative Planungsansätze gefragt. Der Schwerpunkt des klima**aktiv** Kriterienkataloges für Siedlungen und Quartiere liegt im Bereich Städtebau und Mobilität. Das Ergebnis ist ein österreichischer Qualitätsstandard, der die Nachhaltigkeit von Bauvorhaben mit besonderem Fokus auf Klimaneutralität und Lebensqualität nachweist und sicherstellt.



© SIR

MODERATION
UND VERLEIHUNG:
Margit Radermacher und
Oskar Mair am Tinkhof



© SIR

FERTIGSTELLUNGSDEKLARATION **GEBÄUDE**
GOLD


© RVS

RVS MOOSSTRASSE IN SALZBURG

Bauherr:in:	Raiffeisenverband Salzburg eGen.
Architektur:	Architekten Scheicher ZT GmbH
Bauphysik:	Ingenieurbüro Gappmaier
Haustechnik:	Kunesch Consulting ZT GmbH Pürcher Planungs GmbH
Bauleitung:	IPC Project Consulting GmbH
Weitere Beteiligte:	Forsthuber ZT GmbH



© SIR

NUTZUNGSDEKLARATION **GEBÄUDE**
3 x GOLD

NUTZUNGSDEKLARATION **SIEDLUNG**
BRONZE


© Arch. DI Hermann Kaufmann ZT GmbH

WIR inHAUSer IN DER STADT SALZBURG

Verwaltung:	Heimat Österreich in Zusammenarbeit mit Rosemarie Fuchshofer
Energiedienstleister:	ECA energy consulting austria gmbh, Salzburg AG
Mobilitätsdienstleister:	FAMILY OF POWER
Bauherr:in:	Heimat Österreich GmbH
Architektur:	cs-architektur mit Stijn Nagels
Weitere Beteiligte:	Stadt Salzburg, FH Salzburg, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH



© SIR

NUTZUNGSDEKLARATION **GEBÄUDE**
6 x GOLD

NUTZUNGSDEKLARATION **SIEDLUNG**
SILBER


© Hillebrand

SONNENGARTEN LIMBERG IN ZELL AM SEE

Verwaltung:	Wohnkoordination Sonnengarten Limberg – echtbewegend, e5 Gemeinde Zell am See
Energiedienstleister:	EQUANS Austria GmbH, Salzburg AG
Mobilitätsdienstleister:	floMOBIL
Bauherr:in:	Hillebrand Bau-Holz-Immobilien, Limberggarten GmbH, Stadtgemeinde Zell am See
Architektur:	kofler architects
Weitere Beteiligte:	raumsinn, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH



© SIR

FERTIGSTELLUNGSDEKLARATION **GEBÄUDE**
8 x GOLD

PLANUNGSDEKLARATION **SIEDLUNG**
AUF DEM WEG ZU **GOLD**


© SIR

BURGFRIEDSIEDLUNG (BA 1-4) IN HALLEIN

Bauherr:in:	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Architektur:	cs-architektur
Weitere Beteiligte:	e5 Gemeinde Hallein Ingenieurbüro Gappmaier FAMILY OF POWER



© SIR

PLANUNGSDEKLARATION **SIEDLUNG**
AUF DEM WEG ZU **GOLD**


© gswb

NEUE HEIMAT STRASSE IN GRÖDIG

Bauherr:in:	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Architektur:	POL-Architektur ZT GmbH
Weitere Beteiligte:	e5 Gemeinde Hallein Ingenieurbüro Gappmaier



VIDEO UNTER
www.youtube.com/
watch?v=ULQ-wITSdVE

SANIERUNG VS. ERSATZNEUBAU

Conclusio der Kurzinterviews



VORTRAG UND ZUSAMMENFASSUNG:
Inge Straßl (SIR)



Stephan Gröger
GBV – Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



Franziska Trebut
ÖGUT, klimaaktiv Programm



Roland Brugger
WKS Fachverband Immobilien- & Vermögenstreuhänder

Als Einstieg in die Frage „Sanieren oder Abriss und Neubau" wurde ein Video gezeigt, indem namhafte Stakeholder:innen zu folgenden Fragen Stellung bezogen:

„Warum wird lieber neu gebaut als saniert?"

Die einhellige Rückmeldung auf diese Frage lautet: „Weil es so viel einfacher ist." Neubau ist plan- und kalkulierbar. Im Gegensatz zum Neubau wird eine umfassende Sanierung als „Blackbox" bezeichnet, mit großen Unsicherheiten bzgl. baulichem Zustand, aufwendiger Vorbereitung und höherem Risiko hinsichtlich Planung und Umsetzung.
Auch sind Standardabläufe in den Verfahren, der Planung und der Umsetzung sehr stark am Neubau orientiert.
Der Neubau lässt zudem mehr Freiheit in der Planung und ist positiv assoziiert „man macht etwas Neues".

„Wer entscheidet darüber anhand welcher Kriterien?"

Hinsichtlich dieser Frage wird vorrangig der Bauherr als Antragsteller genannt. Zudem trägt der Bauträger auch das wirtschaftliche Risiko und ist Auftraggeber für die Planung. Wenn es Vorgaben durch den Denkmalschutz gibt oder ein Erhaltungsgebot verordnet ist, ist klar, dass mit dem Bestand zu arbeiten ist.
Weiters wird der „Wunsch der Politik" genannt. Gemeint ist, dass sich Gemeinden aktiv in den Projektentwicklungsprozess einbringen und sich an der Entscheidungsfindung für eine bestmögliche Lösung beteiligen. Im Zuge von Umwidmungsverfahren oder bei Erstellung oder Abänderung des Bebauungsplanes ist dies durch das Behördenverfahren gegeben. Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich Gemeinden im Zuge eines kooperativen Planungsprozesses einbringen.

„Wie könnten die Potenziale im Bestand besser genutzt werden?"

Hier wird von den Stakeholder:innen Bedarf nach mehr Unterstützung in der Vorbereitung, Beratung und Bestandserhebung geortet, um das Risiko zu minimieren. Zudem müssten Bestandssanierung auch wirtschaftlich attraktiver werden. Dies kann in Form von Förderungen aber auch durch andere Maßnahmen (z.B. höhere Dichten) erfolgen. Neubauten werden nach wie vor besser gefördert als Bestandsanierungen. Umfassende Sanierungen sind, neben dem höheren Risiko, oft auch in der Umsetzung teurer und aufwendiger als Neubauten.
Zusätzliche Vorgaben im Bebauungsplan (Erhaltungsgebote) bedingen sofort, eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Bestand.
Dass der Bestand Potenzial hat und es ein Gebot der Stunde ist, sich nicht mehr vorrangig auf den Neubau, auf der grünen Wiese zu konzentrieren, sondern dass Weiterbauen im Bestand die Zukunft ist, darüber sind sich eigentlich alle einig.



Michael Strobl
ZT Kammer,
Vorsitzender Architekt:innen OÖ&Sbg



Roman Höllbacher
Initiative Architektur



Stephan Kunze
Stadt- und Verkehrsplanung
Stadt Salzburg



Petra Kickenweitz und Sanela Pansinger
Adasca – Büro für Raum- und Stadtplanung

Aber warum passiert im Bestand dann tatsächlich doch noch so wenig?

Das Dilemma ist, dass eine Bestandsanierung für alle Beteiligten mehr Aufwand, mehr Risiko und oft auch mehr Ärger bedeutet und eine ausführliche Befassung mit dem Bestand in den Kosten- und Förderplänen nicht ausgewiesen ist und auch in vielen Fällen von keiner Instanz eingefordert wird.
Zudem gibt es keine standardisierten Abläufe für Bestands- und Variantenprüfungen und auch keine klaren Entscheidungskriterien, wann eine Sanierung wünschenswert und sinnvoll und in welchem Fall Abbruch und Neubau die beste Lösung ist. Eine generelle Aussage ist hier sicher nur schwer möglich. Diese Entscheidung ist im Einzelfall auch im städtebaulichen Kontext zu prüfen.
Wenn ein hoher baulicher Aufwand betrieben werden muss, danach aber immer noch keine zeitgemäße Wohnqualität zu erreichen ist und das Gebäude auch in städtebaulichen und architektonischen Aspekten keinen echten Wert für den Stadtteil bringt, ist oft der Abriss und Neubau sinnvoller, zumal im Bestand oft trotz guter Sanierung Aspekte wie Barrierefreiheit, Brandschutz und Schallschutz nicht befriedigend gelöst werden können.

Ein gutes Beispiel, wie durch den Abriss und Neubau ein echter Mehrwert für die Bewohner:innen und eine Aufwertung für den Stadtteil trotz Nachverdichtung erreicht werden konnte ist die **Burgfriedsiedlung in Hallein**. Hier wurde die Zahl der Wohnungen fast verdoppelt (von 62 auf 123). Die neuen Gebäude in Holzbauweise haben großzügige Balkone und Freiräume und sind energieeffizient und barrierefrei. Der Freiraum wurde aufgewertet, da eine Verbindungsstraße in eine verkehrsberuhigte Zone rückgebaut wurde.

Ein weiteres Beispiel, wie Bestand erhalten und sinnvoll erweitert und aufgewertet wurde, ist die Sanierung der **Friedrich-Inhauser-Straße in der Stadt Salzburg**. Hier wurden die Gebäude erhalten und durch eine architektonisch ansprechende Aufstockung in Holzbauweise die Wohnungszahl von 75 auf 99 erhöht.
Ein Beispiel für eine gelungene Kombination aus Sanierung und Abbruch mit Neubau ist die **Quartierssanierung Strubergasse im Stadtteil Lehen in Salzburg**. Hier wurden nach eingehenden Vorarbeiten 14 Häuser (mit 286 Wohnungen) thermisch umfassend saniert und mit Balkonen ausgerüstet. Weitere 12 Häuser wurden in Etappen abgebrochen und durch Neubauten (350 Wohnungen) ersetzt. Durch eine neue Freiraumgestaltung und Mobilitätsplanung konnte die gesamte Siedlung sowohl für die Bewohner:innen als auch in ihrer äußeren Erscheinung wesentlich aufgewertet werden.



HALLEIN-BURGFRIED



FRIEDRICH-INHAUSER-STRASSE



QUARTIERSSANIERUNG STRUBERGASSE

RESÜMEE

Es wird keine allgemein gültige Lösung geben. Wichtig ist jedoch, dass eine individuelle Prüfung des Bestandes und eine Variantenuntersuchung erfolgt, auf Basis derer sinnvolle und nachhaltige Lösungen gefunden werden können.

Die Rahmenbedingungen und Prozesse müssen verstärkt in Richtung **„Weiterbauen im Bestand"** intensiviert und weiterentwickelt werden. Dabei sind umfassende Planungsansätze (über das einzelne Gebäude hinaus) wichtig.

Die Einbeziehung von Städtebau, Freiraumplanung, Mobilitätsplanung, sozialen Gesichtspunkten und Kreislaufwirtschaft sind essentiell um eine nachhaltige Transformation unserer Lebensräume voranzutreiben.



GREEN DEAL OR NO DEAL

Europa, Österreich und die Nachhaltigkeit im Recht





VORTRAG:
Robert Lechner
(pulswerk GmbH | klima**aktiv** | renowave e.Gen | BauKarussell e.Gen)

ZUSAMMENFASSUNG:
Julia Armstorfer (SIR)

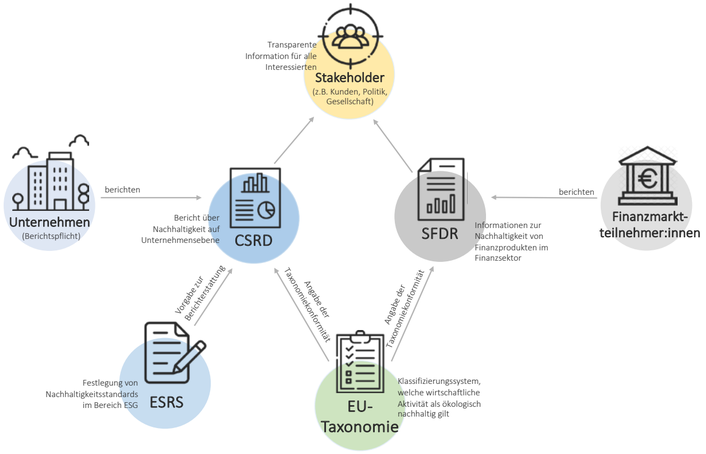
Die EU als weltweiter Vorreiter

Der European Green Deal ist das zentrale Klima- und Umweltprojekt der EU und verfolgt das Ziel, Europa in einen klimaneutralen und ressourceneffizienten Wirtschaftsraum zu transformieren. Über das festgelegte Zwischenziel der Reduzierung der Treibhausgase um mindestens 55 % bis 2030 (gegenüber dem Jahr 1990), wird der Weg zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 angestrebt.

Um diesen Plan in die Umsetzung zu bringen, hat die EU in den letzten Jahren eine Vielzahl neuer Regelungen in den Bereichen Energie, Umwelt und Klimaschutz auf den Weg gebracht. Dabei geht es darum, CO_2-Emissionen erheblich zu reduzieren, den Einsatz von erneuerbarer Energie und ressourcenschonendes Bauen zu fördern sowie nachhaltige Mobilitätsformen umzusetzen.

EU setzt auf „Grünes Geld“

SFDR, CSRD, ESRS, EU-Taxonomie: Bei der Vielzahl der gesetzlichen Regelungen kann man schon mal den Überblick verlieren. Eines jedoch ist klar: Um die EU in eine nachhaltige Zukunft zu führen, wird auf die Bewertung der Wirtschaftsaktivitäten und somit auf grünes Geld gesetzt. Die **SFDR** (= **S**ustainable **Fi**nance **D**isclosure **R**egulation) ist eine



ZUSAMMENHÄNGE NACHHALTIGER EU-REGULIERUNGEN © SIR

EU-Verordnung, welche die Offenlegungspflichten von Finanzmarktteilnehmer:innen (z.B. Banken, Versicherungen, Fonds, Kreditinstitute, Finanzberatungen) regelt. Zu veröffentlichen sind die Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen, wodurch transparente Informationen über die Nachhaltigkeit der Produkte bereitgestellt werden.

Die **C**orporate **S**ustainability **R**eporting **D**irective, kurz **CSRD**, ist eine EU-Richtlinie, in der die Berichterstattung von Unternehmen bzgl. ihrer Auswirkungen im Nachhaltigkeitsbereich geregelt wird. Berichtspflichtig sind ab 2025 große Unternehmen sowie ab 2026 alle börsennotierten Unternehmen. Als große Unternehmen gelten alle Unternehmen, bei welchen zwei von drei Kriterien (Nettoumsatz > 50 Mio. €, Bilanzsumme > 25 Mio. €, Mitarbeiter:innenzahl > 250) zutreffen.

Doch die Regelungen können indirekt auch nicht-berichtspflichtige und somit alle Unternehmen betreffen. Die CSRD gibt nämlich vor, dass alle berichtspflichtigen Unternehmen umfassende Informationen (wie z.B. Umweltbelastungen, Arbeitsbedingungen, Menschenrechtsrisiken) über die gesamte Wertschöpfungs- und Lieferkette ihrer Produkte offenzulegen haben.

Transparenz – der Schlüssel zum Erfolg

Um die CSRD-Berichte zu vereinheitlichen, ist nach den Kriterien gemäß ESRS (= European Sustainability Reporting Standards) zu dokumentieren. Diese Standards definieren, wie Unternehmen im Detail zu den ESG-Aspekten (Ecological, Social, Governance) zu berichten haben. Außerdem fordert die CSRD die berichtspflichtigen Unternehmen auf, offenzulegen, in welchem Umfang ihre Umsätze, Investitionen (CAPEX) und Betriebsausgaben (OPEX) im Einklang mit den Kriterien der EU-Taxonomie stehen.

6 Umweltziele im Fokus

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist ein Rahmenwerk, das zur Bewertung von Wirtschaftsaktivitäten dient. Es definiert auf Grundlage von sechs Umweltkriterien, welche Aktivitäten als ökologisch nachhaltig gelten. Um die Konformität gemäß EU-Taxonomie nachzuweisen, muss zu einem der sechs Umweltziele ein wesentlicher Beitrag geleistet werden. Alle restlichen Umweltziele dürfen zudem nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Attraktivere Kredite für Taxonomiekonformität

Durch die Implementierung der EU-Taxonomie wurde ein einheitliches und transparentes Klassifizierungssystem geschaffen, das den Begriff der ökologischen Nachhaltigkeit für wirtschaftliche Tätigkeiten konkretisiert. Dies wirkt sich auch auf die Kreditvergabe und Zinsgestaltung von Banken aus. Finanzinstitute legen den Fokus auf taxonomiekonforme Investitionen und Unternehmen, da sie selbst berichtspflichtig sind und möglichst viele „grüne“ Wirtschaftsaktivitäten im Portfolio vorzeigen möchten.

EU-Gebäuderichtlinie: (Fast) alles neu

Die neue EU-Gebäuderichtlinie (= **EPBD**, **E**nergy **P**erformance of **B**uildings **D**irective) bringt ambitionierte Vorgaben für den Wohn- und Nichtwohnbau. Ziel ist ein Gebäudebestand ausschließlich mit Nullemissionsgebäuden – und das soll spätestens 2050 realisiert sein. Für den Wohnbau besteht ein Renovierungsziel, wobei bis 2030 16 % des Energieverbrauches (im Vergleich zu 2020) eingespart werden soll. Bis 2035 sind die Reduktionsziele mit -20 % bzw. -22 % festgelegt.

Bei Nichtwohngebäuden sind die schlechtesten 16 % bis 2030 und die schlechtesten 26 % bis 2033 einer Renovierung zu unterziehen. Weiter sieht die EPBD die Berücksichtigung der grauen Treibhausgasemissionen (Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der eingesetzten Materialien) aus der Konstruktion im Energieausweis vor und legt die Implementierung von Gebäuderenovierungspässen und eine öffentlich zugängliche Datenbank mit allen Energieausweisen fest.

DIE 6 UMWELTZIELE IM FOKUS



© SIR

„Derzeit erkennbar sind die unterschiedlichen Vorgehensweisen in den Unternehmen. Bei manchen erkennt man den Limbo-Dance-Reflex – das sind all jene, die versuchen, die gesetzlichen Regelungen zu umgehen. Bei anderen wiederum beobachtet man das Stabhochsprung-Syndrom – sie fordern noch höhere Ziele und Vorgaben. WIR BENÖTIGEN HIER EINEN MITTELWEG: Wir müssen uns sportliche Ziele setzen, die wir dann aber auch wirklich umsetzen können.“

Robert Lechner



AKTEURE AM WEG ZUM LEISTBAREN WOHNEN

Raumordnung, Baurecht, Wohnbauförderung, Bodenfonds





VORTRAG:
Christine Itzlinger-Nagl
(Land Salzburg)

ZUSAMMENFASSUNG:
Patrick Lüftenegger (SIR)

Beim Salzburger Wohnbausymposium 2024 stellte Christine Itzlinger-Nagl, Abteilungsleiterin im Land Salzburg, die aktuellen Herausforderungen und geplanten Maßnahmen im Bereich Raumordnung, Baurecht, Wohnbauförderung und Bodenfonds vor. Ihr Vortrag unterstrich die Bedeutung eines integrativen Ansatzes, bei dem alle politischen und administrativen Instrumente zusammenwirken, um die Schaffung von leistbarem Wohnraum im Bundesland Salzburg zu fördern. Dabei spielen nicht nur die Raumordnung und das Baurecht, sondern auch innovative Fördermodelle und die gezielte Aktivierung von Bauland eine entscheidende Rolle.

Zentrale Herausforderungen und das Wohnbauförderungsgesetz

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum stellt eine der größten wohnungspolitischen Herausforderungen der Abteilung 10 dar. Ein zentrales Instrument in diesem Kontext ist die Wohnbauförderung, die darauf abzielt, ein ausreichendes Angebot an geförderten Mietwohnungen und preisgedeckelten Eigentumswohnungen auf den Markt zu bringen. Im Mittelpunkt dieser Bemühungen steht das neue Wohnbauförderungsgesetz, das gezielte Anreize schaffen soll, um den Wohnungsbau in geeigneten Gebieten zu fördern.
Ein zentraler Aspekt ist dabei die enge Verzahnung von Raumordnung und Wohnbauförderung. Das Land Salzburg setzt darauf, dass Wohnraumschaffung vor allem in bereits erschlossenen Gebieten erfolgt – sei es durch Bestandsmodernisierungen oder durch die Entwicklung von bereits gewidmeten Grundstücken. Diese Gebiete bieten nicht nur die nötige Infrastruktur, sondern auch die Möglichkeit, Wohnbauprojekte effizient umzusetzen, ohne neue Flächen zu beanspruchen.

Instrumente zur Baulandmobilisierung

Für die Mobilisierung von Brachen und die Aktivierung von Bauland sind Anreize der Wohnbauförderung nicht immer ausreichend. Daher werden auch rechtliche Instrumente benötigt, die den Gemeinden mehr Handlungsspielraum geben, um Bauland im öffentlichen Interesse zu mobilisieren:

ZUR AKTIVIERUNG
von bereits erschlossenen, bebauten Grundstücken
- ZWAG Gesetz vom 6. Juli 2022 zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände

ZUR MOBILISIERUNG
von brachliegendem Bauland in den Gemeinden
- IBB –Infrastruktur-bereitstellungsbeitrag – ROG Novelle 2017

ZUR VERMEIDUNG
einer weiteren Baulandhortung
- Befristung von Neuwidmungen auf 10 Jahre – ROG Novelle 2017

ZUR EINDÄMMUNG
der Zweitwohnsitze
- Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinden – ROG Novelle 2017

ZUR VERMEIDUNG
der Zweckentfremdung von Wohnungen für touristische Beherbergung
- Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung – ROG Novelle 2017

Neuwidmungen und Raumordnungsverträge

Neben diesen bestehenden Instrumenten sieht Itzlinger-Nagl auch für die Zukunft wichtige Anpassungen vor. Bei Neuwidmungen wird in Gemeinden mit überörtlicher Funktion ein verpflichtender Raumordnungsvertrag eingeführt. Dieser Vertrag soll nicht nur die Zielsetzung für die Entwicklung von Bauland festlegen, sondern auch Vorgaben für preisgünstigen Wohnbau und Förderflächen enthalten. Dabei wird besonderer Wert auf die Schaffung von förderbaren Miet- und Eigentumswohnungen gelegt. Raumordnungsverträge ermöglichen eine bedarfsgerechte und nachhaltige Projektentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.
In Bezug auf die Flächenwidmung ist geplant, dass unbebautes Wohnbauland bis 2030 in Gebiete für förderbaren Wohnbau umgewidmet wird. Das Landesentwicklungsprogramm 2022 legt fest, dass 25 % des 10-Jahresbaulandbedarfs aus dieser Umwidmung gedeckt werden sollen. Durch diese Maßnahme soll die Bereitstellung von Wohnbauflächen vorangetrieben werden, um der steigenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Innovative Fördermodelle und nachhaltiger Bau

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Vortrags war die Förderung nachhaltigen Bauens. Hierzu wird ein eigener Fördertopf für nachhaltiges, ökologisches und innovatives Bauen eingeführt. Besonders Innenverdichtung und das Bauen im Bestand sollen dabei stärker berücksichtigt werden, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Eigentumswohnungen im Bestand oder auf nachverdichteten Grundstücken erhalten hierbei einen höheren Fördersatz als Neubauten auf unbebauten Flächen.
Zusätzlich wird es Sanierungsförderung für thermische Maßnahmen weiterhin geben, um die Energieeffizienz bestehender Gebäude zu erhöhen und die Klimaziele zu erreichen. Besonders hervorgehoben wurden die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des Nullemissionsgebäudestandards: Ab 2028 sollen alle neuen öffentlichen Gebäude diesen Standard erfüllen, und ab 2030 sollen alle Neubauten in Salzburg den Anforderungen an ein Nullemissionsgebäude genügen.

BAURECHT – GEPLANTE NOVELLEN
- Übernahme der OIB Richtlinien 2023 – Ziel Jänner 2025
- Übernahme der Gebäuderichtlinie – Ziel 2026

WOHNBAUFÖRDERUNGS-GESETZ 2025
- Eigener Fördertopf für nachhaltiges, ökologisches, innovatives Bauen
- Attraktivierung der Förderung für Bauen im Bestand und Innenverdichtung
- Unterstützung der Ortskerne / Innenverdichtung
- Sanierungsförderung

Bodenfonds und Zusammenarbeit mit den Gemeinden

Im Hinblick auf die Bodenmobilisierung betonte Itzlinger-Nagl, dass das Land Salzburg zusammen mit den Städten und Gemeinden den Bodenfonds als zentrales Instrument sieht. Der Bodenfonds wird eingesetzt, um Grund und Boden im öffentlichen Interesse bereitzustellen und gleichzeitig die Kosten für den Wohnbau zu senken. Durch strategische Partnerschaften mit den Gemeinden und den Aufbau eines Expert:innenpools wird der Wohnbau vor allem in den Ortskernen gestärkt, wobei gleichzeitig die Innenverdichtung und die Förderung von Ortskernsanierungen unterstützt werden.



© Shutterstock – Ravipixel.com

RESUMEE

Der Vortrag von Christine Itzlinger-Nagl verdeutlichte, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum im Land Salzburg **nicht nur durch Wohnbauförderung, sondern auch durch eine enge Verzahnung von Raumordnung, Baurecht und Bodenfonds vorangetrieben wird.**

Die geplanten **Novellen und Reformen** bieten einen rechtlichen Rahmen, um die Nutzung von bereits erschlossenem Bauland zu maximieren, gleichzeitig aber auch notwendige Anpassungen im Gesetzesrahmen vorzunehmen, um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Ein integrativer Ansatz, der auf die **Mobilisierung von Bauland** und die **Förderung nachhaltigen Bauens** setzt, bildet die Grundlage für eine zukunftsfähige und sozial gerechte Wohnraumentwicklung in Salzburg.

Im Anschluss an die spannenden Impulsvorträge und Podiumsdiskussionen beim 14. Wohnbausymposium war der letzte Tagesordnungspunkt eine Exkursion um gebaute Projekte in natura zu besuchen. Eine der beiden angebotenen Exkursionen war ein geführter Spaziergang durch den Stadtteil Burgfried in Hallein, in dem es zwei sehr unterschiedliche aber bemerkenswerte Projekte zu besuchen gibt:


© SIR


© SIR

EXKURSION

HALLEIN

„Wohnen findet Stadt“ und Hallein-Burgfried

ZUSAMMENFASSUNG: Inge Straßl (SIR)

ENDBERICHT UNTER
https://smartcities.at/wp-content/uploads/sites/3/BGR5_2021_Wohnen-findet-Stadt_Endbericht.pdf

Der erste Stopp war das Projekt **„Wohnen findet Stadt“ an der Salzachtal Bundesstraße 32-34.** Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt Hallein.

Das Wohnhaus war ein Demonstrationsprojekt im Smart City Programm des Klimafonds. Das Team Architekt Paul Schweizer, Soziologin Rosemarie Fuchshofer und Forscher an der FH Salzburg Markus Leeb, sowie weitere engagierte Mitarbeiter setzten hier eine modellhafte Sanierung mit Aufstockung um.
Daniel Heidenthaler von der FH Salzburg und Frau Rosemarie Fuchshofer berichteten beim Spaziergang von der Sanierung, der Entstehungsgeschichte, der Einbindung der Bewohner:innen und den technischen Lösungen:

Das Gebäude mit ca. 20 Mietwohnungen wurde in den 1960er Jahren errichtet, war ungedämmt (Heizwärmebedarf 240 kWh/m²a) und ohne zentralem Heizsystem. In vielen Wohnungen gab es Probleme mit Schimmel und die Bewohner:innen klagten über hohe Heizkosten und Lärmbelastung durch die stark befahrene Straße.
Es wurde hier eine spezielle Multifunktionsfassade entwickelt und modellhaft umgesetzt: An der ungedämmten Außenwand wurden außen Heizungsrohre für eine Niedertemperaturheizung verlegt und mit Mörtel fest mit der Wand verbunden. Danach wurde außenseitig eine Schallabsorberfassade vorgestellt und der Zwischenraum mit Zellulose ausgeblasen. Dadurch wird die Wand komplett erwärmt („aktiviert“). Das Gebäude wurde auch mittels Holzbau um ein Geschoß aufgestockt, und alle Wohnungen mit Balkonen und neuen Bädern ausgestattet. Die gesamten Arbeiten wurden im bewohnten Zustand durchgeführt, was viel Informationsbedarf und Beteiligung der Bewohner:innen notwendig machte. Frau Fuchshofer berichtete von vielen interessanten Begebenheiten, da bei einer solchen umfassenden Sanierung auch nicht immer alles wie geplant abläuft. Nach Abschluss der Arbeiten wurde ein umfangreiches Monitoring durchgeführt, um nachzuvollziehen wie sich das neue System bewährt. Die Erfahrungen sind sehr gut, wenn auch das träge Heizsystem eine Umstellung in den Nutzungsgewohnheiten der Bewohner:innen erfordert.


© Josefine Unterhauser


© SIR

Das Projekt ist ein gelungenes Beispiel, wie durch Abbruch einer alten Siedlung und einer Nachverdichtung durch Neubauten das ganze Quartier an Wohn- und Lebensqualität gewonnen werden kann.

WEITERE INFOS
linktr.ee/hallein_burgfried

Die Exkursion führte danach weiter zu den ehemaligen Südtirolerhäusern im Süden des **Stadtteils Burgfried.** Christian Lechner von der gswb und Architekt Christoph Scheithauer führten durch die neue Wohnanlage und berichteten über das Bauprojekt:


© SIR

Hier erfolgte in den letzten 5 Jahren eine Transformation durch den etappenweisen Abbruch von 12 Häusern und der Neuerrichtung von Gebäuden in Holzbauweise. Von zuvor 62 Wohnungen wurden nun 123 Wohnungen errichtet. Die alten Gebäude waren in einem schlechten Bauzustand, es gab keine Barrierefreiheit, Schallschutz, Brandschutz oder Balkone. So wurde ein Plan erstellt, um die Gebäude etappenweise abzusiedeln, abzureißen und neue Häuser zu errichten. In den neuen Gebäuden wurde ein guten Wohnungsmix umgesetzt, auch 27 betreubare Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum wurden integriert. Eine wesentliche Aufwertung erfuhr auch der Freiraum, da eine Verbindungsstraße (in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Hallein) rückgebaut und zu einer verkehrsberuhigten Zone umgestaltet wurde. Damit konnte mit dem Spielplatz, dem Gemeinschaftsgarten und einer freien Begegnungszone ein hochwertiger und gefahrloser Bereich für die Bewohner:innen geschaffen werden.


© SIR

EXKURSION

SALZBURG
Quartierssanierung Friedrich-Inhauser-Straße

ZUSAMMENFASSUNG: Julia Armstorfer (SIR)



Eine weitere Exkursion führte zum Musterprojekt **„wir inHAUSer“** in der Stadt Salzburg, die im Zuge der Veranstaltung ebenfalls vorgestellt wurde.

Die Mitte der 1980er Jahre errichtete Bestandssiedlung in der Friedrich-Inhauser-Straße steht im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Heimat Österreich. Das Leuchtturmprojekt vereint Sanierung, Nachverdichtung und ökologische Bauweise. Es setzt auf sensible Architektur, erneuerbare Energien sowie ein alternatives Mobilitätsangebot. Die hochwertig gestalteten Freiräume ergänzen das Konzept, das trotz Umsetzung in einer der teuersten Städte Österreichs günstige Mietpreise im Rahmen des Salzburger Systems für geförderten Wohnbau bietet. Das Projekt wurde 2024 mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet, was die hohe Qualität und den Erfolg der Umsetzung eindrucksvoll unterstreicht.

Die Besichtigung vor Ort wurde von Josef Seywald (Projektleitung Heimat Österreich), Josef Reithofer (Stadt Salzburg, Abteilung Raumforschung und Smart City Projekte) sowie Architekt Stijn Nagels (nagels architects) fachkundig begleitet. Der Rundgang startete am Mobility Hub, wo Josef Reithofer die Teilnehmer:innen über die Funktion und den praktischen Nutzen des Ausleihsystems für E-Bikes, Lastenräder, Kinderanhänger und Autos informierte. Auch der Mehrwert für die Nachbarschaft ist gegeben: Anrainer:innen können die Car-Sharing-Angebote nutzen. Zusätzlich wurden interessante Einblicke in die Auslastung des Hubs seit der Übergabe der Wohnungen gegeben.

Josef Seywald beschreibt die Herausforderungen bei der Übersiedlung von Bewohner:innen, die dank soziologischer Begleitung durch Rosemarie Fuchshofer erfolgreich gemeistert wurden. Ein durchdachtes Übersiedlungskonzept mit passenden Ausweichangeboten, ausreichender Planung und ein hohes Ausmaß an persönlicher Betreuung der Bewohner:innen sorgte für eine reibungslose Abwicklung.

Bei der Besichtigung wurden verschiedene Highlights des Projekts vorgestellt: Dazu gehörten die Bereiche für Urban Gardening mit Hochbeeten und Gemeinschaftsgärten, die von den Bewohner:innen aktiv genutzt werden. Besichtigt wurden die Dachterrasse, die allen Bewohner:innen zur Verfügung steht, sowie die gut angenommene Fahrradgarage und ein praktischer Raum für die Abholung von Postpaketen. Architekt Stijn Nagels sprach zudem über die Gestaltung der sichtbaren Giebelwand, die auf Vorgabe des Salzburger Gestaltungsbeirates realisiert wurde, sowie über die Fassadenbegrünung, die eine wichtige Rolle bei der Aufwertung der Freiräume spielt.

Zum Abschluss präsentierte Stijn Nagels einen Gesamtüberblick über das Projekt. Die Teilnehmenden erhielten Einblick über die wichtigsten Eckdaten sowie Impressionen von der Ausgangslage über den Ablauf der Umsetzung bis hin zur heutigen lebenswerten Wohnsiedlung.

Die Zusammenfassung des Projektes kann auf Seite 12 (Bericht von Patrick Lüftenegger „Smart City Musterschüler“) nachgelesen werden.

INFO
Weitere Unterlagen, wie die Broschüre, der Monitoringbericht sowie diverse Publikationen und Videos stehen unter **linktr.ee/wir_inhauser** zur Verfügung.

Gemeinsamer Blick in die Zukunft

Expert:innengespräch zum Abschluss mit Anna Schister, Robert Lechner und Christine Itzlinger-Nagl

ZUSAMMENFASSUNG: Inge Straßl (SIR)



© SIR

Der intensive Nachmittagsblock endet mit drei Zitaten aus den Experteninterviews:

„aus dem Bestand lernen“

„Weiterbauen“ ist mehr als „Sanieren“

„aus beiden Welten schöpfen“

In dem abschließenden Expert:innengespräch wird klar, dass die rechtlichen Vorgaben von Seiten der EU (die in nationales Recht übernommen werden) und die landespolitischen Zielsetzungen klare Ziele in Richtung Weiterentwicklung des Bestandes und Kreislaufwirtschaft setzen. Die Herausforderungen sind auch den Gemeinden und der Bauwirtschaft klar. Gute Beispiele motivieren und mit einer guten Kooperation aller Beteiligten werden positive Sanierungsprojekte keine Einzelfälle mehr sein. Anna Schiester (Planungsstadträtin der Stadt Salzburg) berichtet im gemeinsamen Abschlussgespräch von den Bemühungen in der Stadt Salzburg. Aufgrund der knappen Baugrundthematik in der Stadt Salzburg wird bereits seit vielen Jahren die Innenentwicklung forciert. Dies bedeutet nicht ausschließlich Sanierungen von Altbeständen, sondern auch Umnutzungen von ehemaligen Gewerbeflächen.

Eines der größeren stadteigenen Sanierungsprojekte ist der „Lehner Vierkanter“ gegenüber der Tribüne Lehen.
Nun wird das Gebäude, das ca. 1950 für amerikanische Offiziere errichtet wurde, saniert und im Dachgeschoß werden neue Wohnungen errichtet.
Die Garagen im Innenhof konnten entfernt werden. Nun soll in einem Beteiligungsprozess (Moderation Sarah Untner) der Innenhof neu gestaltet werden.



© SIR


© SIR

Wohnbau-Symposium 2024

Zusammenfassung und Ergebnisse

IMPRESSUM:
Nachlese zum Wohnbausymposium „Weg damit oder mach´ma was draus? Bauen und Sanieren von bestehenden Quartieren?" vom 24. Oktober 2024
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 2025