Soziale Infrastruktur im Wohnbau

Policy paper

17.12.2025

Auftraggeber

Wohnservice Stadt Salzburg

Verfasser:innen

Inge Strassl

Daniela Katschthaler-Jahrmann

Herausgeber

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg

Tel. +43 5 7599 725, E-Mail: sir@salzburg.gv.at, www.sir.at

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Formulierung 3

2. Gliederung der Systemgrenzen 4

2.1. Systemgrenze “Wohnung” 4

2.2. Systemgrenze “Wohnanlage” 5

2.3. Systemgrenze “Quartier” 5

3. Ausgewählte relevante Themen 6

3.1. Gemeinschaftsräume 6

3.2. Kompaktwohnung mit erweiterten Räumen 7

3.3. Care-Arbeit 7

4. Mögliche gesetzliche Grundlagen 9

5. Bespielungs- / Betreuungskonzepte 9

6. Wohnprojekte best-practice Beispiele 11

6.1.1. Sammlung von Beispielprojekten 11

7. Empfehlungen für eine weitere Bearbeitung des Themas 11

Beilage:

Soziale Infrastruktur im Wohnbau
Best practice Sammlung
SIR – 12.12.2025

Soziale Infrastruktur

1. Allgemeine Formulierung

Soziale Infrastruktur umfasst alle Einrichtungen und Angebote, die zur Grundversorgung, zum sozialen Zusammenleben und zur Lebensqualität einer Gesellschaft beitragen. Sie dient der Daseinsvorsorge und schafft soziale Verbindungen und soziale Teilhabe.

Bedeutung

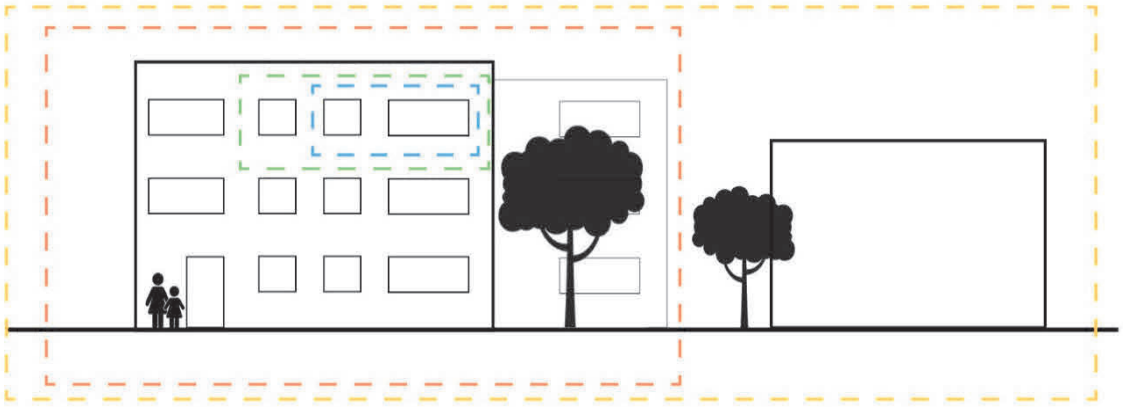
- **Lebensqualität:** Sie ist entscheidend für eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität, da sie grundlegende Bedürfnisse abdeckt.
- **Gesellschaftliche Teilhabe:** Sie ermöglicht gesellschaftliche Teilhabe durch Zugang zu Bildung, Kultur, Gesundheit und sozialen Netzwerken.
- **Soziale Entwicklung:** Sie fördert soziale Innovationen und ist ein wichtiges Medium der gesellschaftlichen Entwicklung.
- **Grundversorgung:** Sie sichert die Grundversorgung der Bevölkerung und ist somit ein Kernbestandteil der Daseinsvorsorge.

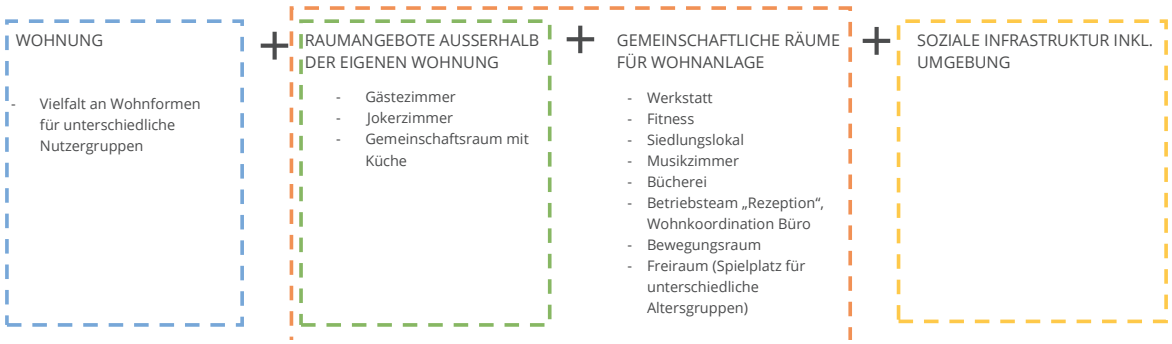
Im Kontext des Wohnens und des Wohnumfelds ist die soziale Infrastruktur ein wesentlicher Faktor für das „Funktionieren" einer Wohnsiedlung und für die Wohnzufriedenheit der Menschen.
Soziale Infrastruktur in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Angeboten unterstützt Menschen in der Bewältigung des Alltags, schafft Erleichterungen und fördert die soziale Inklusion.
Aspekt leistbares Wohnen: Gemeinschaftlich nutzbare Räume sind Flächen, die nicht direkt den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind (und daher oft auch keine direkt förderbaren Flächen lt. Wohnbauförderung darstellen). Sie können jedoch insgesamt einen Beitrag zur Leistbarkeit des Wohnens beisteuern, da gewisse Raumangebote nicht in jeder individuellen Wohnung zur Verfügung stehen müssen, aber für alle nutzbar sein können: z.B. Co-Working Arbeitsplätze, Gästezimmer, Gemeinschaftsraum (für Kindergeburtstage oder Familienfeiern), Werkstatt, Fitnessraum oder Gemeinschaftsgarten.

Flächeneffizienz im Bereich Wohnen stellt einen wesentlichen Kostenfaktor dar. In der Schweiz gibt es zudem Modelle, bei denen eine Mindestbelegung sowie eine Umsiedlung bei Änderung der Familiengröße innerhalb der Wohnanlage, bereits im Mietvertrag verankert sind. Abstimmung und Unterstützung für Wohnungswechsel und Umzug sind hier im System verankert.

2. Gliederung der Systemgrenzen

Die soziale Infrastruktur im Wohnbau lässt sich entlang verschiedener Systemgrenzen differenziert betrachten:





© SIR

2.1. Systemgrenze “Wohnung”

Die soziale Infrastruktur innerhalb der Systemgrenze „Wohnung“ umfasst verschiedene Aspekte, die sich auf unterschiedliche Nutzergruppen auswirken.
Diese Aspekte können sein:

- Wohnformen und Grundrissgestaltung für unterschiedliche Zielgruppen - Vielfalt an Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen, Smart-Wohnungen, Loft-Wohnungen mit Möglichkeiten zum individuellen Ausbau, offene Wohnformen mit Möglichkeiten zu flexiblen Abteilungen)
- Zielgruppenspezifische Nutzer:innenanforderungen (z.B. barrierefreie Ausgestaltung, Nischen für wechselnde Nutzungen wie Schlafnischen, Spielbereiche, Homeoffice, ...)
- Bauliche Differenzierungen mit Auswirkung auf die Wohnung (Loft oder Split-Wohnungen, bauliche Überhöhungen, ...)
- Freiräume wie Balkone und Terrassen einschließlich deren Abgrenzung und Sichtschutz. Private Freiräume erfüllen eine sehr wichtige Funktion für die Erholung und den privaten Rückzug. Für viele Menschen ist eine aktive Teilhabe am sozialen Leben leichter möglich, wenn auch die Möglichkeit zum privaten Rückzug besteht.
- Care-Aspekt, die den individuellen Wohnraum beeinflussen (Barrierefreiheit, multifunktionale Nischen, ...)
- Soziale Aspekte und ihr Einfluss auf Gesundheit, Altersversorgung, Kinderbetreuung sowie gesellschaftlichen Mehrwert

Zuständigkeiten: Bauträger, Eigentümer:innen, Mieter:innen und Bewohner:innen

2.2. Systemgrenze “Wohnanlage”

Innerhalb der Systemgrenze der „Wohnanlage“ und des Gebäudes werden vor allem gemeinschaftlich nutzbare und flexible Räume betrachtet: welche Raumangebote wie funktionieren, welche Effekte sie erzielen und welche Konzepte, Nutzungen, Betreibermodelle bestehen.

Diese Aspekte können sein:

- Zielgruppenspezifische Nutzer:innen und ihr Mehrwert – es gibt viele gute Erfahrungen mit Wohnanlagen, in denen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden und Räume für soziale Angebote geschaffen werden: betreubare Wohnungen, „Stützpunktwohnungen“ für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Alleinerzieher:innen, housing first
- Bauliche Differenzierungen (höhere Raumhöhen, multifunktionale Sockelzonen, Begegnungsflächen in Stiegenhäusern, …)
- Gestaltung von Freiräumen, insbesondere der Zonierungen (privat – halbprivat – halböffentlich – öffentlich). Vor allem halböffentliche Bereiche im Freiraum (Zielgruppe Bewohner:innen der Wohnanlage) sind hierbei von großer Bedeutung. Je klarer die verschiedenen Angebote definiert sind, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit von Nutzungskonflikten, da eindeutig festgelegt ist, in welchen Bereichen Aktivitäten erwünscht (und erlaubt) sind und welche Bereiche der Ruhe und Erholung dienen. Wünschenswert ist, dass für verschiedene Zielgruppen (Kleinkinder, Jugendliche, ältere Menschen, Hundebesitzer:innen, ….) Bereiche und Angebote definiert sind.
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume (Gemeinschaftsraum, Co-Working, Werkstatt, Gemeinschaftsküche, Jokerzimmer, Gästezimmer, …)
- Organisationsstrukturen, Nutzungskonzepte und Bespielungen
- Care-Aspekt (Spielzimmer, Räumlichkeiten für Pflegestützpunkt, …)
- Soziale Aspekte und Auswirkungen auf Gesundheit, Altersversorgung, Kinderbetreuung und gesellschaftlichen Mehrwert

Zuständigkeiten: Bauträger, Institutionen und Bewohner:innen

2.3. Systemgrenze “Quartier”

Auf Quartiersebene erweitert sich die Betrachtung auf Angebote und Infrastruktur in der Nachbarschaft. Am besten erfolgt eine umfassende Erhebung des Ist-Zustands sowie die Darstellung bestehender Defizite und Potenziale für ausgewählte Stadtteile („Sozialraumanalyse – XL“).

Zu untersuchen sind in dieser Systemgrenze folgende Aspekte:

- Zielgruppenspezifische Nutzer:innen und der daraus entstehende Mehrwert
- Nutzungsmix und aufeinander abgestimmte Infrastruktur
- Freiraumgestaltung, einschließlich Zonierung sowie halböffentlicher und öffentlicher Räume

Zuständigkeiten: Kommunen, Bauträger, Institutionen und Bewohner:innen
Angestrebt ist, dass jede bauliche Intervention einen Mehrwert für das Quartier schafft.

3. Ausgewählte relevante Themen

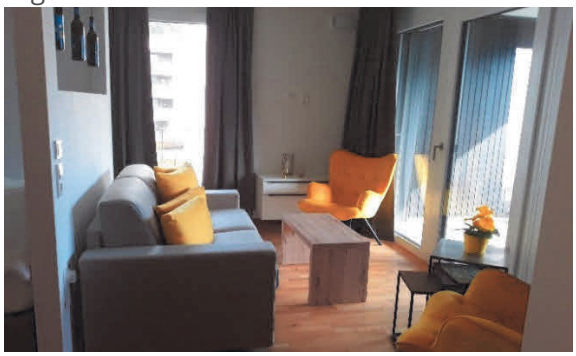
Nachstehend werden beispielhaft ausgewählte Themen erläutert, die für die soziale Infrastruktur im Wohnbau besonders relevant sind.

„Räume schaffen Möglichkeiten" – und damit Angebote für Begegnung und gemeinsames Tun. Wohnqualität steigt nicht proportional zur Wohnfläche. Entscheidend ist vielmehr eine Vielfalt an Wohnformen sowie ergänzende Angebote und Mehrwerte, die über den privaten Wohnraum hinausreichen. Wesentlich ist, dass nicht nur Räume vorgesehen werden, sondern zielgerichtete Angebote mit klar definierten Nutzungs- und Bespielungskonzepten umgesetzt werden. Eine Instanz, die für die Organisation der Räume zuständig ist, ist Voraussetzung dafür, dass die Angebote gut genutzt werden und für eine Vielzahl an Gruppen zur Verfügung stehen.

3.1. Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume gibt es in vielen Wohnanlagen. Die Erfahrungen damit sind vielfältig: Während viele, (speziell in älteren Wohnanlagen) lediglich größere Kellerräume mit einem Türschild sind und meist zu Abstellflächen für nicht benötigte Gegenstände „verkommen", gibt es auch einige, die multifunktional nutzbar sind und den Bewohner:innen und Institutionen für Aktivitäten zur Verfügung stehen. Voraussetzung dafür ist eine adäquate Grundausstattung. In größeren Wohnanlagen ist die „Bespielung" durch eine klar definierte Instanz oder Organisation von Vorteil.
Weitere Gemeinschaftsräume wie Cafeterien, Musik- und Bewegungsräume, Bibliotheken, Gemeinschaftsgärten oder großzügige Küchen für Clusterstrukturen fungieren als zentrale Orte sozialer Interaktion. Sie fördern informelle Begegnungen, stärken nachbarschaftliche Netzwerke und unterstützen gemeinschaftliches Handeln. Gleichzeitig eröffnen sie vielfältige Möglichkeiten individueller Aktivität und persönlicher Entfaltung jenseits des privaten Wohnraums.
Ein flexibler Umgang mit privaten und gemeinschaftlichen Flächen führt zu einer effizienteren Raumnutzung: Anstelle großer privater Wohnflächen profitiert jede Bewohnerin und jeder Bewohner von einer breiten Palette gemeinschaftlicher Angebote. Dies schafft ein hohes Maß an Individualität, während gleichzeitig soziale Teilhabe gefördert wird.

In Salzburg gibt es wenige Projekte, die mehrere verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume umgesetzt haben.





Sonnengarten Limberg – Zell am See
ca. 200 Wohnungen (Miete und Eigentum)
Neben dem Gemeinschaftsraum gibt es ein Gästeapartment, eine Gemeinschafts-Werkstatt, einen Musikraum, eine Jugend-Lounge, Bewohner:innen-Dachterrassen und einen Gemeinschaftsgarten. Die Wohnkoordination verwaltet die Räume.

Gut funktionierende Beispiele finden sich in den Baugruppenprojekten in Wien oder bei Genossenschaftsprojekten in der Schweiz.

3.2. Kompaktwohnung mit erweiterten Räumen

Kleine private Wohnräume in Kombination mit einem breit gefächerten Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen ermöglichen zudem leichter finanzierbares Wohnen. Die geringere Wohnfläche senkt die individuellen Wohnkosten, während die gemeinsam genutzte Infrastruktur funktionale Erweiterungen bietet, die sonst nur über größere Wohnungen erreichbar wären.
Eine Vielfalt an Angeboten ermöglicht individuelle Entscheidungen und eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, ohne verpflichtend zu sein.
Damit wird ökonomische Effizienz mit hoher räumlicher und sozialer Qualität verbunden.

Beispiel Bauprojekt Kalkbreite, Zürich:
Kleine Kompaktwohnungen (Cluster) verfügen gemeinsam über einen größeren Wohnküchenbereich, der separat vom Gang erschlossen wird. Darüber hinaus können weitere Angebote im Wohnquartier genutzt werden, wie z.B. Waschsalon, Fitnessraum, Sauna, Kino.



© Müller Sigrist Architekten

3.3. Care-Arbeit

Gemeinschaftlich nutzbare Räume bieten Unterstützung im Alltag, erleichtern informelle gegenseitige Hilfe und schaffen Orte der Begegnung, die soziale Belastungen verringern können. Durch die Möglichkeit, unterschiedliche Räume zu nutzen und unkompliziert auf andere Menschen zu treffen, wird der individuelle Wohnraum funktional erweitert. Diese soziale und räumliche Ergänzung stärkt nicht nur das gemeinschaftliche Miteinander, sondern erhöht auch die Lebensqualität und Selbstbestimmung der Bewohner:innen
Verknüpfte Außenräume, gemeinschaftlich genutzte Höfe sowie zentrale Treffpunkte wie ein Siedlungslokal stärken das räumliche und soziale Gefüge zusätzlich.
Ergänzende Sharing-Angebote – darunter Car-Sharing, geteilte Transportmittel oder ein organisierter Leihraum für Alltagsgegenstände – unterstützen ressourcenschonende Mobilität und fördern gemeinschaftliches Wirtschaften. Durch Patenschaften für Leihgegenstände wird zudem die direkte nachbarschaftliche Interaktion gestärkt.
Ein zusätzlicher Schwerpunkt mit Wohnangeboten für Getrennt- und Alleinerziehende mittels einer Plusraum-Strategie kann unterstützend sein.

Beispiel: Lebenscampus Wolfganggasse - Wien

Die Wohnungen sind kompakt gehalten, um die Kosten niedrig zu halten, und verfügen über besondere Elemente wie den „Plusraum“ – flexible, abtrennbare Nischen, die je nach Bedarf beispielsweise als Spielbereich oder Schlafplatz genutzt werden können.

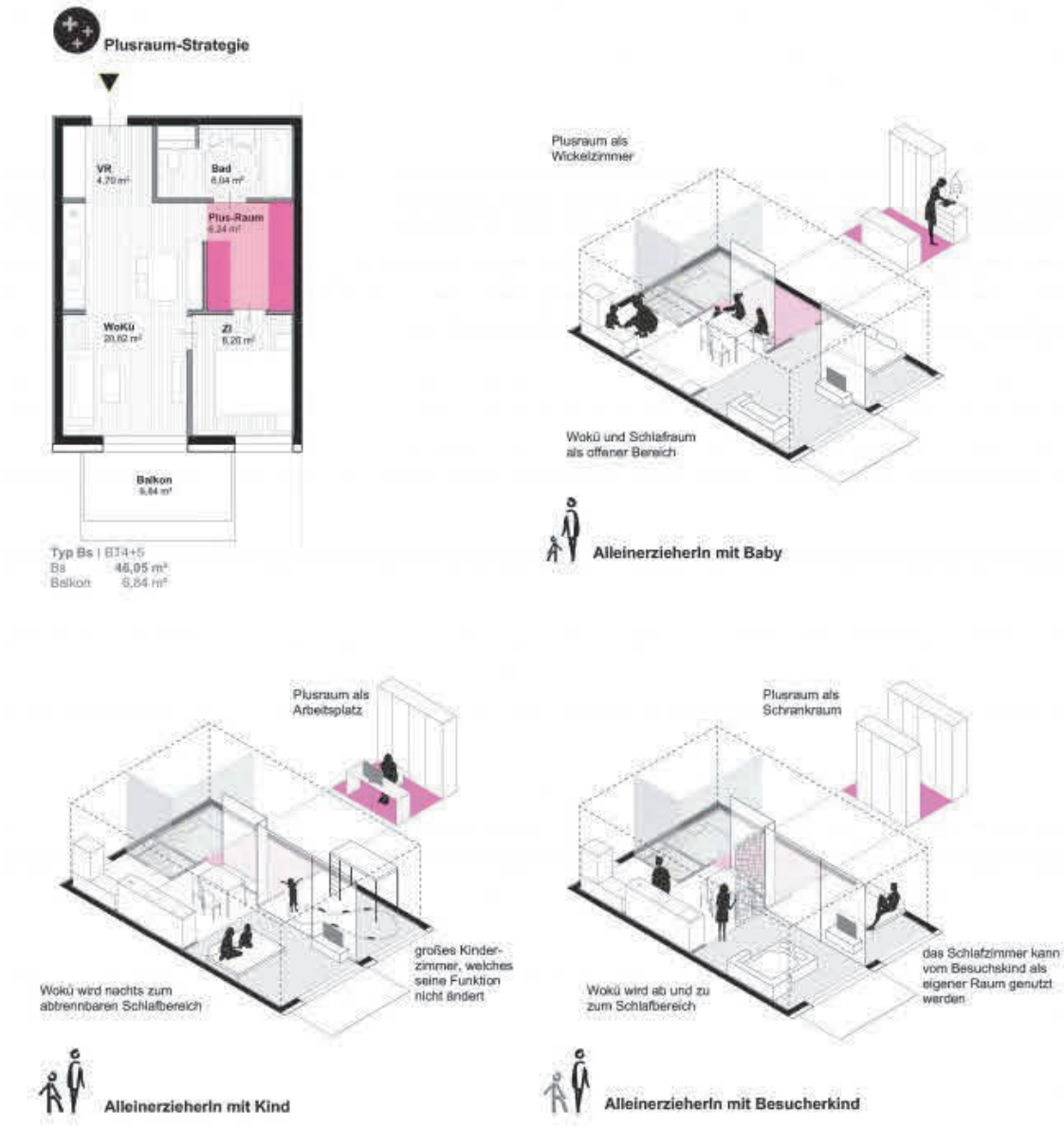


Abbildung: WLC - Lebenscampus Wolfganggasse, Architektur: gerner gerner plus.

Insgesamt führt die Einbindung sozialer Infrastruktur zu einer deutlichen Erweiterung der Wohn- und Lebensqualität. Sie schafft Rahmenbedingungen für ein gemeinschaftlich getragenes, nachhaltiges und sozial vernetztes Wohnen, das sowohl individuelle Bedürfnisse als auch kollektive Lebensformen unterstützt.

Diese Angebote sollen im Zuge eines sozialen Gesamtkonzeptes entwickelt, umgesetzt und mit den Nutzer:innen kommuniziert werden. Zusätzlich ist stets eine Kontaktstelle und ein Anlaufpunkt für Fragen und Probleme wichtig. Bei gemeinschaftlichen Raumnutzungen ist eine Verwaltungsstelle für die Organisation und Abwicklung notwendig.

4. Mögliche gesetzliche Grundlagen

Relevante Themen und deren rechtliche Grundlagen:

Wohnbauförderung:
S.WFG 2025 – Wohnbauförderungsverordnung S.WFV 2025 §13 (2) (Sbg. LGBl. Nr. 134/2024)
Es gibt die Möglichkeit der Finanzierung von **Gemeinschaftsräumen** im Rahmen des betreuten Wohnens, jedoch mit der Beschränkung von max. 3 m² je betreuter Wohnung und über diese finanziert. Damit ist diese Fördermöglichkeit nicht für einen echten multifunktionalen Raum anwendbar. Eine Förderung für nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen ist jedoch möglich, wenn diese in geförderten Wohnbauvorhaben vorgesehen sind und die Standortgemeinde dies in einem Raumordnungsvertrag vorgibt. Diese Regelung könnte auch für gemeinschaftlich nutzbare Räume Anwendung finden.

S.WFG 2025 – Wohnbauförderungsverordnung S.WFV 2025 §10 (1) (Sbg. LGBl. Nr. 134/2024)
Wirtschaftlichkeitskennzahlen: Im geförderten Mietwohnbau sind genaue Kennzahlen für leistbares Bauen vorgegeben (Raumeffizienz, Flächeneffizienz, Fassadeneffizienz). Diese sollen eine wirtschaftliche Planung und Umsetzung von Wohnbauprojekten sichern, lassen aber wenig Spielraum für Räume oder Flächen, die nicht direkt zugeordnet werden können, bewegtere Fassaden oder Höhenspielräume.

Baurecht:
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009ROG
Im §56 wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche geregelt. Ausnahmen von der Dichte sind hier vor allem für Stellplätze für PKW und Fahrräder vorgesehen.
Im § 53 Bebauungsplan Aufbaustufe heißt es im Absatz (3):

> *In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung … vereinbar sind.*

Dies gibt der Baubehörde die Möglichkeit, gewisse Räume oder Anlagen aus der Dichte auszunehmen (z.B. Fahrradräume im EG, Loggien, …). Dadurch ist die Errichtung dieser Flächen im Rahmen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaues leichter möglich. Ein Problem besteht insbesondere, da größere Eingangsbereiche oder Stiegenhausflächen zur Bruttogeschoßfläche zählen und damit die verwertbare Fläche innerhalb der baulichen Ausnutzbarkeit verringern. Solche „Begegnungszonen“ können jedoch viel für ein gutes Miteinander und Kommunikation bewirken.

Auch in den Wohnbaugesetzten WGG und MRG gibt es Möglichkeiten oder Hemmnisse, um soziale Räume und Infrastruktur in Wohnprojekten zu erleichtern.

Eine genauere Recherche der Themen und die rechtlichen Grundlagen wird empfohlen.

5. Bespielungs- / Betreuungskonzepte

Die Erfahrung zeigt, dass reine Raumangebote ohne Bespielung / Betreuung häufig nicht zur gewünschten Nutzung führen. In vielen Projekten werden bereits erfolgreich unterschiedliche Bespielungsvarianten umgesetzt, wodurch die gemeinschaftlichen Räume von vielen verschiedenen Bewohner:innen für unterschiedliche Zwecke genutzt werden können.

Positive Beispiele in Salzburg:

<table>
<tr>
<td></td>
<td>Obermoos (Heimat Österreich)
100 Wohnungen (davon 15 Stützpunktwohnungen)
Der großzügige Gemeinschaftsraum mit Küche steht für die Bewohner:innen jederzeit zur Verfügung. Das Angebot wird rege in Anspruch genommen. Zusätzlich bietet die Caritas vor Ort Veranstaltungen (für das betreute Wohnen), Sprechstunden und Beratungen an.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Rosa Zukunft (Salzburg Wohnbau, Die „Salzburg“, Myslik)
129 Wohnungen
Das Diakoniewerk Salzburg hat das Sozialkonzept entwickelt und begleitet die ROSA ZUKUNFT durch eine Wohnkoordination – Bespielung des Gemeinschaftsraumes und Organisation von Aktivitäten, Veranstaltungen und Beratungsangeboten.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Sonnengarten Limberg – Zell am See
Ca. 200 Wohnungen (Miete und Eigentum).
Der Multifunktionsraum wird von der Wohn-koordination betreut. Die Gemeinde hat sich an den Errichtungskosten beteiligt und kann den Raum mit einem Kontingent an Stunden nutzen. In dem Raum finden VHS Kurse, Elternberatungen, Kindergartenfeste, Geburtstagsfeiern, Bewohner:innenversammlungen, Kinderkino, Public Viewings und vieles mehr statt. Der Raum wird durchschnittlich 8x / Woche genutzt.</td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>Stadtwerk Lehen:
Die beiden Gemeinschaftsräume („West“-gswb und „Ost“ - Heimat Österreich) werden vom Hilfswerk betreut. „West“ ist vorwiegend für Bewohner:innen (Kindergeburtstage, Bewohnertreff, ...) ausgestattet. Im Gemeinschaftsraum „Ost“ finden verschiedene Angebote (Lernhilfen, Nachbarschaftsfrühstücke, gemeinsames Kochen, Spieleabende, Hobbygruppen, ...) statt. Auch Informationen und Hilfe zu sozialen Fragen oder Pflege werden hier angeboten.</td>
</tr>
</table>

6. Wohnprojekte best-practice Beispiele

In der Anlage wurde eine Struktur erstellt, wie best-practice Beispiele dokumentiert und zusammengefasst werden können. Innerhalb dieser Struktur ist es sinnvoll eine Sammlung verschiedenster Projekte anzulegen. Im vorliegenden Bericht wurden bereits zwei Projekte beschrieben.
Die best-practice Beispiele werden entlang der Systemgrenzen „Wohnung", „Wohnanlage" und „Quartier" analysiert. Ergänzend erfolgt eine Betrachtung unterschiedlicher Aspekte (z.B.: bauliche Besonderheiten, Integration von Care-Aspekten, soziale Aspekte, ...)

6.1.1. Sammlung von Beispielprojekten

- **Wohnsiedlung Vogelsang, Winterthur, Schweiz** (Beilage)
- **Kalkbreite, Zürich, Schweiz** (Beilage)
- Hunziker Areal, Zürich, Schweiz
- Lebenscampus Wolfganggasse, Wien
- Wohnprojekt Wien (Nordbahnhof)
- Sonnengarten Limberg, Zell am See
- Stieglgründe, Salzburg
- Salzburg Obermoos
- Stadtwerk Lehen, Salzburg

7. Empfehlungen für eine weitere Bearbeitung des Themas

- Recherche und Ergänzung der best-practice Beispielsammlung mit Erfahrungswerten und Kontaktdaten

- Das Potenzial der Gemeinschaftsräume in Bezug auf Leistbarkeit und soziale Inklusion ist von entscheidender Bedeutung. Um fundierte Grundlagen für die Nutzung des Potenzials im Bestand zu schaffen und Empfehlungen für neue Projekte zu erstellen, wird empfohlen eine Studie zu den Potenzialen und Erfolgsfaktoren gemeinschaftlich nutzbarer Räume sowie deren Auswirkungen auf das soziale Miteinander zu beauftragen. Für eine konkrete Umsetzungsstrategie in der Stadt Salzburg kann dies kombiniert werden mit:

- Erhebung und Erstellung einer Übersicht der vorhanden Raumressourcen für gemeinschaftliche Nutzungen im Wohnbaubestand in der Stadt Salzburg

- Sammlung der Erfahrungen mit Organisations- und Bespielungskonzepten einschließlich Finanzierungsmodellen und Monitoring.

- Detaillierte rechtliche Recherche zu den unter Punkt 4 aufgelisteten Themen.

Soziale Infrastrukturen im Wohnbau tragen wesentlich zur Schaffung lebendiger, vielfältiger und resilienter Wohnquartiere bei.