STADT : SALZBURG

# MA 6/01 Hochbau



PAM „Panorama Museum“
0101 Schloß Mirabell

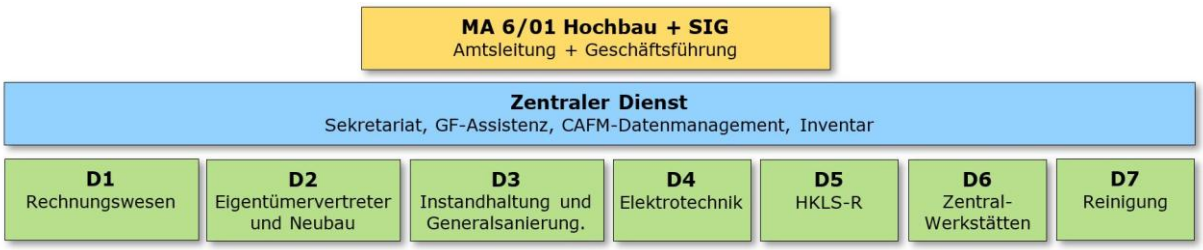
# Jahresbericht 2025

18.03.2026

# Inhaltsverzeichnis:


| | | |
|---|---|---|
| **1. Organisationsstruktur und Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung** | | **02** |
| **2. Vorwort der** | | |
| | Amtsleitung | 03 |
| | Dienststellen D1- D7 | 05 |
| **3. Projekte: Neubau/Instandhaltung „Übersicht"** (Beispielhafter Auszug) | | **09** |
| 01 | Amtsgebäude und Feuerwehren | 10 |
| 02 | Schulen/Bildungseinrichtungen | 14 |
| 03 | Kindergärten und Horte | x |
| 04 | Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten | 28 |
| 05 | Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe | 31 |
| 06 | Vereinsheime und Jugendzentren | x |
| 07 | Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren | 33 |
| 08 | Kioske | x |
| 09 | Öffentliche WC-Anlagen | 35 |
| 10 | Diverse Liegenschaften | x |
| 11 | Brunnen | 36 |
| 12/13 | Wehranlagen | 37 |
| 14 | Bunker/Stollen | x |
| 15 | Wohn- und Geschäftsgebäude | 39 |
| 19 | Nette Toiletten „NT" (externe WC-Anlagen) | x |
| 20 | Denkmäler | x |
| **10. Impressum** | | **40** |

# Organisationsstruktur MA 6/01 und Ihrer Dienststellen




Historie:

Mit 1. Januar 2008 wurde ein wesentlicher Teil des Gebäudebestandes der Stadtgemeinde Salzburg (Amtsgebäude, Schulen, Kindergärten etc.) in die neu gegründete Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) eingebracht. Die Seniorenheime, die städtischen Wohnungen, die Wehrmauern, die Denkmäler und ein Teil der öffentlichen WC-Anlagen verblieben im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg. Zum 1. Januar 2023 wurden die Arbeitsgebiete der MA 6/01-Hochbau und der SIG zusammengelegt und die Leistungserbringung in sieben Dienststellen neu organisiert. Die übergeordneten Querschnittsagenden wurden im Zentralen-Dienst zusammengefasst. Die MA 6/01–Hochbau + SIG bildet somit die zentrale Organisationseinheit für die Instandhaltung und Errichtung der techn. und baulichen Infrastruktur des Magistrates.

Aufgaben:

Die MA 6/01-Hochbau ist als Amt in der Abteilung 6 (Bauwesen) ein interner Dienstleister des Magistrates, dessen Aufgaben und Zuständigkeiten in der Geschäftseinteilung des Magistrates geregelt sind. Der Aufgabenschwerpunkt des Amtes liegt in der techn. Betreuung und Instandhaltung der im Eigentum und Verwaltung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) stehenden Gebäude. Eine weitere, auch budgetäre Zuständigkeit besteht für die Wehrmauern, Denkmäler, Skulpturen, Brunnenanlagen, Kioske und öffentlichen WC-Anlagen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg befinden. Bei Sanierungsmaßnahmen werden von der SIG die wesentlichen Inhalte der delegierbaren Bauherrenleistungen an die MA 6/01- Hochbau übertragen und von dieser ausgeführt. Weitere Leistungen sind der 24 Stunden / 365 Tage Störungsdienst für Heizungs- und Sanitäranlagen, die Reinigung und die regelmäßige Zustandserhebung der Gebäude. In der Errichtung von Neubauvorhaben werden im Auftrag der Stadt und SIG Aufgaben des Projektmanagements, der Objektplanung, der Fachplanung und der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) übernommen.

# Vorwort der Amtsleitung

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Das Jahr 2025 war weiterhin geprägt von geopolitischen Krisen, die auch große Auswirkungen auf die politische und wirtschaftliche Lage in Österreich haben. Die Wirtschaft ist auch im vergangenen Jahr nicht so angesprungen wie erhofft. Umso mehr Herausforderung ist es für uns als Bewirtschafter des städtischen Immobilienportfolios, sorgsam und zielgerichtet, die uns zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel für die Weiterentwicklung und den Erhalt dieses Portfolios einzusetzen. Es gab große budgetäre Herausforderungen zu bewältigen mit einer erheblichen Einsparungsverpflichtung bei Instandhaltungs- und Neubauprojekten.

Ein wichtiges Fundament für das Treffen der richtigen Investitionsentscheidungen und die professionelle und zielgerichtete Planung und Realisierung von Neu- und Umbauten ist die enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Nutzerämtern, die schlussendlich in den von uns realisierten Objekten täglich arbeiten.

Auch im vergangenen Jahr haben wir neben der Abwicklung von Neubau- und Umbauprojekten den Fokus auf die Digitalisierung weiterhin intensiviert und für die jährlich durchzuführende qualitative und quantitative Erfassung der Zustände und baulichen Erfordernisse aller städtischen Immobilien entsprechende Begehungs-Tools weiterentwickelt und standardisiert. Auch bei den städtischen WC-Anlagen wurde die Umstellung auf bargeldloses Bezahlen beschlossen.

Das Jahresende stand ganz im Fokus des Abschiednehmens des seit 2018 tätigen Amtsleiters und SIG Geschäftsführers Herrn Univ. Dipl. Ing. Tobias Fusban, der mit 31.12.2025 seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten hat. Der große honore Teilnehmerkreis aus Politik, AbteilungsleiterInnen und Kollegenschaft unterstrich die Wertschätzung seiner jahrelangen kompetenten und konstruktiven Arbeit. Ebenso wurde Herr Dipl. Ing. Holger Neddemeyer, Dienststellenleiter der D2, Prokurist der SIG und seit 2002 verdienter Magistratsmitarbeiter in den Ruhestand verabschiedet. Ich durfte die beiden bei etlichen Terminen im alten Jahr noch kennenlernen und einiges an ihrer Expertise mitnehmen. Herzlichen Dank an die beiden für Ihre verdienstvolle Arbeit und den offenen Umgang bei der Übergabe an mich als neuen Amtsleiter ab Jänner 2026.

Personell gab es im Planungsbereich und in der Buchhaltung Neubesetzungen. Ebenso die Etablierung eines Abteilungsjuristen in 2024 hat sich als strategisch sehr wichtige Entscheidung manifestiert, um die vielen Rechtsfragen innerhalb des komplexen Vertragswerkes zwischen den verschiedenen Stakeholdern rasch und kompetent abarbeiten zu können.

Frischer Wind gepaart mit einem großen Erfahrungsschatz an langjährigen Mitarbeitern macht uns flexibel und stark.

# Vorwort der Amtsleitung

Aufrichtiger Dank gilt abschließend allen Kolleginnen und Kollegen aller Magistratsabteilungen, den Dienststellen des Magistrats als Nutzer unserer Gebäude, den politischen Entscheidungsträgern, insbesondere unserer Ressortleitung für die große Unterstützung und allen Geschäftspartnern, die immer sehr konstruktiv am Entstehungsprozess unserer Projekte mitwirken.

Ein besonders großer Dank gilt insbesondere auch der Stellvertretung der Amtsleitung, Frau Dipl.-Ing. Angelika Wirthenstätter, sowie dem gesamten Team der 6/01 Hochbau für den unermüdlichen Einsatz und den konstruktiven Willen, Neues zu schaffen und Bestehendes sorgsam zu erhalten und das in einer immer sehr wertschätzenden Art und Weise.

Mit Blick auf das Jahr 2026 sind wir positiv gestimmt und freuen uns darauf, die anstehenden Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Ich lade Sie ein, auf den folgenden Seiten mehr über unsere Projekte und Entwicklungen zu erfahren.

Herzlich Ihr
BM Dipl.-Ing. Lukas Winner
Amtsleiter

# Vorwort der Dienststellen D1- D7

**D1 Rechnungswesen**

In einer Welt, die sich ständig verändert und immer komplexer wird, ist ein fundiertes Verständnis von Buchführung und Finanzmanagement unerlässlich. Der vorliegende Bericht bietet Ihnen einen detaillierten Einblick in unsere finanzielle Performance, Buchführung und unsere strategischen Entscheidungen.

In der Dienststelle Rechnungswesen wirken wir aktiv in den allgemeinen Angelegenheiten des Voranschlags-, des Haushaltswesens sowie der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Salzburg und der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) mit. Das Finanzmanagement hat alle operativen und strategischen Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben zur Sicherstellung der Liquidität wahrzunehmen. Zudem sind wir für die Buchführung und Erstellung des Rechnungsabschlusses der SIG nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches–UGB zuständig. Darüber hinaus erstellen wir für die SIG die Haushaltsstatistiken und führen das Finanzcontrolling sowie das Vermietungs- und Verpachtungsmanagement der Stadt.

Dienststellenleiterin: (Prok. SIG) Selmina Brzovic
Anzahl der Mitarbeiter: 5

**D2 Eigentümervertretung und Neubau**

Der vorliegende Bericht bietet Ihnen einen detaillierten Einblick in das Gebaren der Dienststelle Eigentümervertretung und Neubau (D2) sowie beispielhaft der Projektabwicklung.

In der Dienststelle Eigentümervertretung, Neubau wirken wir aktiv - in der Wahrung der Eigentumsrechte der Liegenschaften der SIG sowie der Stadt Salzburg (soweit übertragen) und deren wirtschaftlichem Interesse - mit. Auf Grundlage der baulichen Bewertungen der Gebäude, Abstimmungen mit den einzelnen Nutzerämtern und der Politik wird ein mittelfristiges (5 Jahre) Budget für die Projekte erstellt. Dies wird im Rahmen des Projekthaushaltes und des administrativen Haushaltes (Mandant 7) erstellt. Im wesentlichen sind wir für große Neubauprojekte als Bauherrenvertretung mit der Unterstützung relevanter Fach– und Dienstleister (beispielhaft – Architekten, PM, ÖBA, BK, Behörden) bei der Projektumsetzung tätig. Dabei werden die jeweiligen Projektleiter von der Projektassistenz in administrativen Tätigkeiten begleitet.

Ein weiteres Aufgabengebiet der D2 und SIG ist die Schnittstelle zur KgL, hier werden gemeinsame Strategien sowie deren budgetäre Abwicklung für Großprojekte bei städtischen Wohnhäusern übernommen. Das dazu benötigte Berichtswesen für den Aufsichtsrat, die einzelnen Ausschüsse, den Senat und den Gemeinderat und deren Teilnahme bildet einen weiteren Grundstein für die anspruchsvolle Tätigkeit.

Dienststellenleiter: (Prok. u. GF Stellv. SIG) DI Holger Neddemeyer
Anzahl der Mitarbeiter: 8

# Vorwort der Dienststellen D1- D7

**D3 Instandhaltung und Generalsanierung**

Die Dienststelle D3 ist im Wesentlichen für die Instandhaltung, Sanierung sowie für Um-/ Zubauten der städtischen Gebäude als auch für die Erhaltung der hist. Wehrmauern, Brunnen und Denkmäler zuständig. Die Tätigkeiten umfassen neben Projektentwicklung-/Leitung auch Bauherrenvertretung, Kostenschätzung und Kostenverfolgung, alle Arten von Planungen, das Erstellen von Ausschreibungsunterlagen, Mitwirken an Vergabeverfahren, Teilnahme an behördlichen Verfahren, Örtliche Bauaufsicht, Abstimmung mit den Nutzern, Mitwirkung an der Budgeterstellung und die Projektdokumentation. Um den gesetzlich vorgeschriebenen, aktuellen Zustand der städtischen Gebäude zu erfassen bzw. zu dokumentieren (Grundlage für die Budgetierung), werden jährlich Liegenschaftsbegehungen durchgeführt.

2025 wurden in der Dienststelle D3 neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen zahlreiche Projekte mit unterschiedlicher Größe und Planungen umgesetzt.

Beispielhaft:

Neubau KBBE (Kinderbildungs-/Betreuungseinrichtung) Aignerstr., Aufstockung FW Liefering I, Neubau WC-Mülln, Klassensanierung MS Taxham und VS Morzg, San. WC-Anlage „Kleiner Grünmarkt", San. Außenanlagen Leopoldskronerbad, San. Aussegnungshalle Kommunalfriedhof, Umbau Bewohnerservice SWH Liefering und BWS Kulturpavillon, Kanal- und Parkplatzsanierung MS Lehen, Wehrmauersanierung „Kaindl Mauer" und Teilsanierung „Wehrmauer Katze", Errichtung Trinkwasserbrunnen Waagplatz

In Planung: Zubau KBBE Liefering I, Ausbau VS Liefering I

Dienststellenleiterin: DI Angelika Wirthenstätter

Anzahl der Mitarbeiter: 12

**D4 Elektrotechnik**

Die Aufgaben der Dienststelle Elektro sind wie folgt festgelegt:

Fachliche Unterstützung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, insbesondere Planung, Projektleitung, Projektsteuerung, Mitwirkung bei der Vergabe, Örtliche Bauaufsicht und Projektcontrolling. Technische Betreuung und Instandhaltung sämtlicher elektrotechnischer Anlagen in den städtischen Gebäuden, wie z.B. Aufzugsanlagen, Beleuchtung, Brandmeldeanlagen, Blitzschutz, Lichtrufanalagen, Notstromanlagen, RWA-Anlagen, Schrankenanlagen, Sicherheitsbeleuchtungen, Trafostationen, Automatiktüren und Tore, etc. Konzeption, Durchführung und Evaluierung der energetischen Maßnahmen an Neubau- und Bestandsobjekten zur Umsetzung der energierelevanten Ziele der Stadt Salzburg.

Dienststellenleitung: Ing. Helmuth Holzer
Anzahl der Mitarbeiter: 7
Davon 4 Techniker, 3 Handwerker

# Vorwort der Dienststellen D1- D7

**D5 HKLS-R**

Die Aufgaben der Dienststelle HKLS-R sind gemäß GEM wie folgt festgelegt:

Fachliche Unterstützung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH, insbesondere

Planung, Projektleitung, Projektsteuerung, Mitwirkung bei der Vergabe, Örtl. Bauaufsicht und Projektcontrolling. Technische Betreuung und Instandhaltung der haustechnischen Anlagen (HKLS-R) der städtischen Gebäude, soweit die Besorgung dieser Angelegenheiten nicht vertraglich Dritten übertragen ist oder von einer anderen Dienststelle erfolgt. Konzeption, Durchführung und Evaluierung der energetischen Maßnahmen an Neubau- und Bestandsobjekten zur Umsetzung der energierelevanten Ziele der Stadt Salzburg; Energieeffizienzmaßnahmen; Operative Verbrauchsoptimierung, Kontrolle der Betriebswerte und der eingestellten Sollwerte für die Regelungsanlagen der städtischen Gebäude.

Dienststellenleitung: Ing. Garstenauer Gerhard

Anzahl der Mitarbeiter: 9

(Davon ist 1 Planposten derzeit unbesetzt)

**D6 Zentralwerkstätten**

Der Dienststelle obliegt die zentrale Besorgung aller handwerklichen Leistungen für die Immobilien und der städtischen Dienststellen, soweit diese nicht in die Zuständigkeit einer anderen Dienststelle fallen.

Folgende Arbeiten werden durch die Gewerke der Dienststelle durchgeführt:

Bauschlosser / Tapezierer / Bodenleger / Tischler / Maurer / Fliesenleger / Installateur (Sanitär) / Maler / Spengler sowie die erforderlichen Neben- und Hilfsarbeiten. Die Facharbeiter (Tischlerei, Malerei und Gebäuderegie) sind hauptsächlich mit Instandhaltungsarbeiten an den gemeindeeigenen Objekten sowie sämtlichen Magistratsabteilungen beschäftigt. Seit 2008 führen die Zentralwerkstätten im Auftrag der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) an gemeindeeigenen Gebäuden diverse Reparaturen durch.

Bereitschaftsdienst WC-Anlagen: Außerhalb der regulären Dienstzeit ist ein Bereitschaftsdienst für den Reparatur/Austausch der Münzautomaten in den 4 öffentlichen WC-Anlagen organisiert. Für diesen Dienst ist ein Handwerker der Gebäuderegie außerhalb der Dienstzeit 365 Tage im Jahr erreichbar. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit einer Störung beträgt ca. 3-4 Stunden.

Arbeitsaufträge und Objekte: Die Zentralwerkstätten bearbeiteten Arbeitsaufträge für die SIG, freiwillige Feuerwehr, Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband, Verein Seniorentreff Süd, die Tourismus Betriebe und sämtliche Ämter des Magistrates. Ca. 160 Objekte werden durch Instandhaltungsarbeiten betreut. Durch das Zusammenwirken der verschiedenen Facharbeiter der Dienststelle hat sich bei Umbauarbeiten, die einfach durchzuführende „interne Koordinierung" als sehr positiv und effizient herausgestellt.

Dienststellenleitung: Ing. Altenberger Johann

Anzahl der Mitarbeiter: 33

# Vorwort der Dienststellen D1- D7

**D7 Reinigung**

In 34 Pflichtschulen wurden von insgesamt 136 Mitarbeiterinnen 118.006,27 m² täglich einer Unterhaltsreinigung zugeführt und in den Sommerferien (Juli, August) einer Grundreinigung unterzogen. Zusätzlich wurden dabei in den 27 Volks-, Mittel- und Sonderschulen rund 3.298 Essensportionen täglich von den Mitarbeiterinnen in der GTS an die Pflichtschüler ausgegeben. In 18 Amtsgebäuden wurden von 46 Mitarbeiterinnen täglich 51.652,97m² einer Unterhaltsreinigung unterzogen. Von 16 Wartefrauen wurden 26 WC-Anlagen betreut (Schließdienst morgens und abends) und sauber gehalten. Von den Wartefrauen wurden 2.516 Überstunden (Öffnungszeiten im Sommer teilweise bis 24 Uhr bei Veranstaltungen sowie Sonn- und Feiertagsöffnung) geleistet. In 4 Innenstadt-WC-Anlagen waren WC-Münzautomaten bei den WC-Kabinen und in 2 WC-Anlagen waren Drehkreuzwechselautomaten installiert und haben diese einen Ertrag von € 151.000,97 gebracht. 6 Hausmeister und ein Portier betreuten 10 Objekte (Schließdienste, Winterdienst, Reparaturen, Reinigung, Schranken-betreuung/Schloss Mirabell ect.) und waren an den Wochenenden mit der Entleerung der WC-Münzautomaten betraut.

Dienstellenleitung: Fr. Berghammer Gisela

Anzahl der Mitarbeiter: 213

Organisiert und gesteuert wurde dies von 3 MitarbeiterInnen in der Verwaltung.

# Projektübersicht (Beispielhafter Auszug)

01 Amtsgebäude und Feuerwehren
- 0101 Panorama Museum (Umbau) „PAM"
- 0147 Feuerwache Liefering (Aufstockung)

02 Schulen/Bildungseinrichtungen
- 0203 MS Taxham (Klassen-San.)
- 0206 VS Itzling (Abbruch/Neubau)
- 0208 VS Lehen I+II und KGHO Lehen
- 0213 VS Maxglan I+II (Abbruch Teilneubau)
- 0217 GTS Nonntal (Neubau)
- 0218 KBBE Aignerstrstr. (Neubau)
- 0233 MS Lehen (San. Kanal u. Parkplatz)
- 0239 GTS Parsch (Neubau)

03 Kindergärten und Horte

04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten
- 0414 Eisarena – Trainingshalle (Neubau)
- 0416 Freibad Leopoldskron - Außenanlage (San.)

05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe
- 0510 Sound of Musik Museum (SOM)
- 0535 Kommunalfr. – Aussegnungshalle (Sanierung)

06 Vereinsheime und Jugendzentren

07 Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren
- 0705 SWH Liefering - Bürgerservice (Umbau)

08 Kioske

09 Öffentliche WC Anlagen
- 0938 WC Mülln (Neubau)

10 Diverse Liegenschaften

11 Brunnen
- 1162 Brunnen Waagplatz (Neubau)

12 Wehranlagen-Mönchsberg
- 1206 WM Richterhöhe-Zwinger (Kaindl, Sanierung)
- 1208 WM Katze (Sanierung)

13 Wehranlagen-Kapuzienerberg

15 Wohn- und Geschäftsgebäude
- 1505 Grünmarkt WC-Anlage (Sanierung)

19 Nette Toilette

30 Denkmäler

Projekt: 01 Amtsgebäude

## 0101 Panorama Museum „PAM"

Gesamtprojektkosten-Bauwerk Panorama Museum: ca. € 5,4 Mio. netto (Land 50%/SIG 50%) -> Sanierung/Neugestaltung Barockmuseum

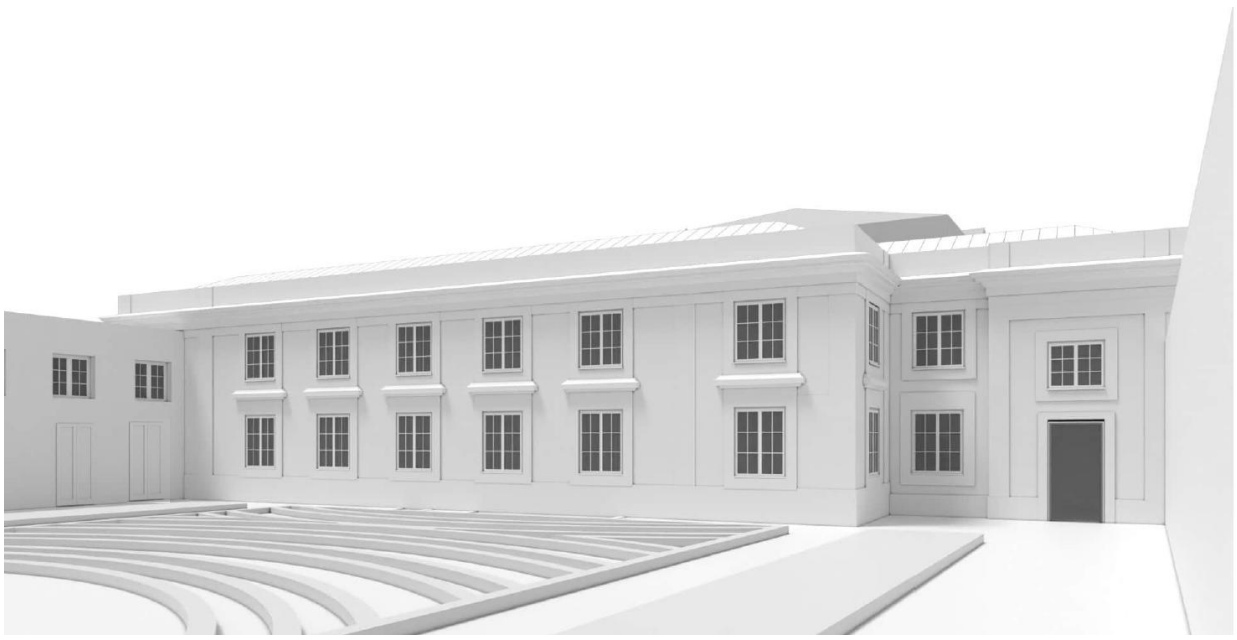
**Projektbeschreibung:**

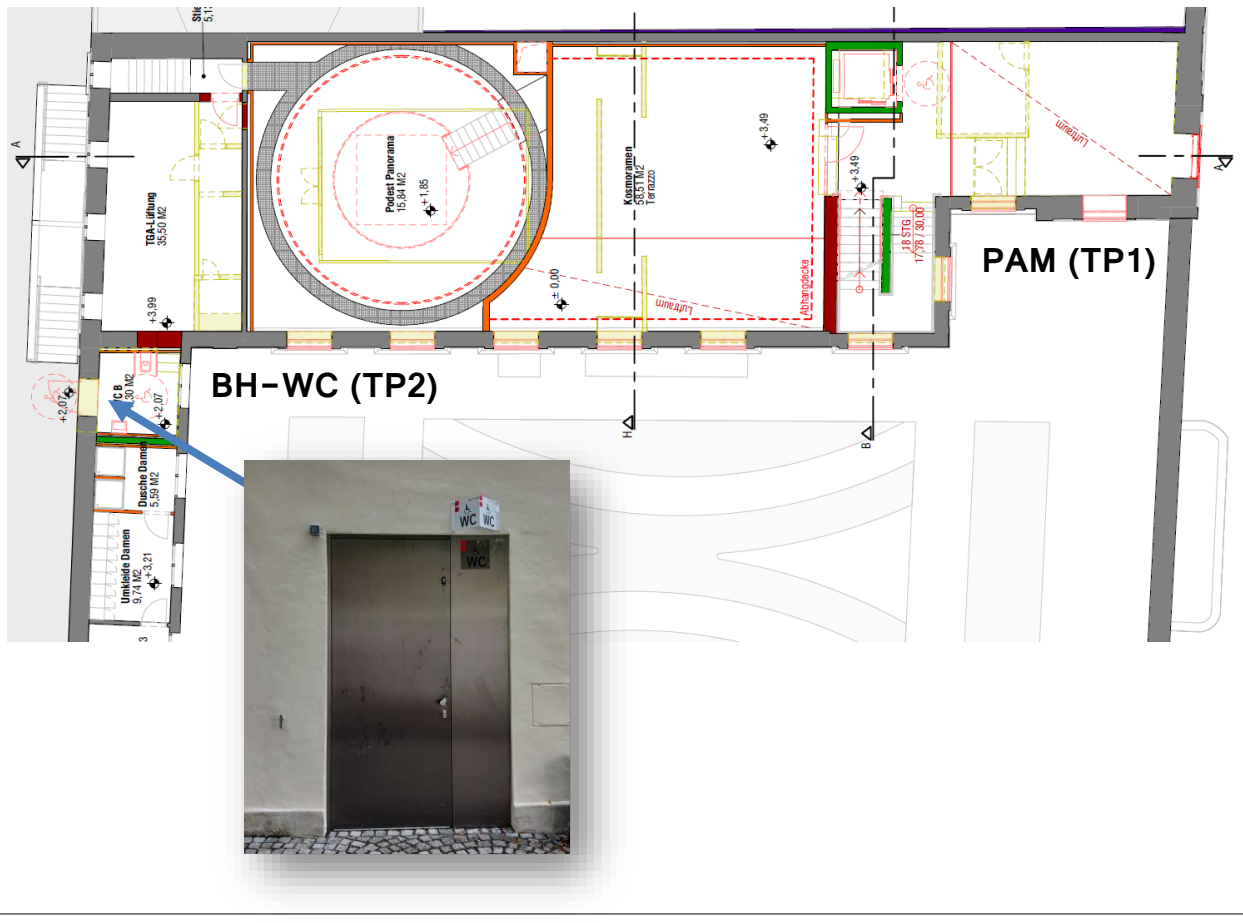
TP1: Wie im letzten Bericht erläutert, wird im ehemaligen Barockmuseum künftig die Ausstellungsinstitution „Orangerie Salzburg – Panorama Museum / Zentrum Welterbe" untergebracht sein. Im Detail werden das Sattler-Panorama Bild sowie Informationen zum Weltkulturerbe präsentiert, auch werden diverse Ausstellungen stattfinden.

Die Bauarbeiten starteten im September 2024 und wurden im Berichtszeitraum weitergeführt. Das Dach wurde errichtet, die Estrich- und Bodenlegerarbeiten sowie die gesamten Ausbauarbeiten wurden durchgeführt. Da sich das Gebäude in der Schutzzone der Altstadterhaltung und inmitten des Weltkulturerbes befindet, fanden auch während der Bauausführung intensive Abstimmungen und Termine mit der Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung und dem Bundesdenkmalamt, insbesondere zu den Bemusterungen wie bspw. den Ausführungsdetails der Fenster und der Außenfensterbänke, sowie des Bodenbelages und der Wandoberflächen statt. Die Installation der Haustechnikarbeiten im Dachbereich waren eine Herausforderung, da aufgrund des zu errichtenden Grabendaches sehr wenig Platz vorhanden ist. Weiters musste eine neue Stromzuleitung verlegt werden, da an der Bestandsleitung mehrere Abnehmer angeschlossen sind und die Kapazität nicht mehr ausreicht. Der Probebetrieb startete im September 2025 und konnte erfolgreich abgeschlossen werden, sodass im Anschluss das Panoramabild in die neuen Räumlichkeiten eingebracht werden konnte. Das Zeitfenster für die Einbringung des Panoramabildes sowie die notwendigen Vorkehrungen mussten rechtzeitig geplant und organisiert werden, da das Gemälde über eine dafür vorgesehene Öffnung im Dach eingebracht wurde. Nach der Einbringung des Gemäldes wurde das Dach fertiggestellt und die restlichen Fertigstellungsarbeiten und Mängelbehebungen durchgeführt. Die Übergabe an das Salzburg Museum konnte am 14. November 2025 erfolgen. Im 1. Quartal 2026 werden noch die Restarbeiten und die Abrechnung des Projektes durchgeführt.

TP2: Gesamtprojektkosten-Bauwerk Panorama Museum: ca. € 0,823 Mio. netto
-> Adaptierung von Flächen im Stadtgartenamt

Wie im letzten Bericht erläutert, wird im Bereich des Mirabellplatzes ein barrierefreies WC errichtet. Die Arbeiten starteten im September 2024 und wurden im Berichtszeitraum weitergeführt. Da sich das Gebäude in der Schutzzone der Altstadterhaltung und inmitten des Weltkulturerbes befindet, fanden auch während der Bauausführung intensive Abstimmungen und mit der Sachverständigen-kommission für Altstadterhaltung und dem Bundedenkmalamt Termine insbesondere zu den Bemusterungen wie bspw. des Ausführungsdetails der Eingangstüre und der Sicherheitsbeleuchtung statt. Die Arbeiten im Bereich des Stadtgartenamtes konnten Ende Juli 2025 abgeschlossen und das barrierefreie WC im November 2025 fertiggestellt und eröffnet werden.




BH-WC (TP2)
PAM (TP1)
Podest Panorama
15,04 M2
+1,85
Kasmoramen
53,51 M2
Terrazzo
+3,49
+3,99
± 0,00
Lufraum
Abhangdecke
TGA-Lüftung
35,50 M2
+2,07
Dusche Damen
5,59 M2
Umkleide Damen
9,74 M2
+2,21
WC
WC
WC

Projekt: 01 Amtsgebäude

## 0147 Feuerwache Liefering

Gesamtprojektkosten:
ca. € 3,34 Mio. haushaltswirksam

Aufstockung des Bestandes

**Projektbeschreibung:**
Aufgrund der wachsenden Mannschaft, sowie des erhöhten Platzbedarfs in der Fahrzeughalle, war eine Erweiterung des Standortes der Feuerwache in Liefering notwendig.

Deshalb wurde die Fahrzeughalle um einen Stellplatz für ein Einsatzfahrzeug erweitert. Angrenzend wurde eine Herren-Umkleide, samt Dusche und WC errichtet. Für Damen steht nun eine separate Garderobe im Bestandsbau zur Verfügung. Auf der Gebäuderückseite dienen ein Carport und ein Abstellraum als erweiterte Lagerfläche. Der neue Keller, in dem sich Technik- und Lagerräume befinden, wird ebenfalls über die Rückseite des Gebäudes erschlossen.

Der ehemalige Schulungsraum im Obergeschoß des Bestandsbaus wurde in einen Aufenthaltsraum mit Teeküche umfunktioniert. Der bisher für den Aufenthalt genutzte Raum, wurde der Feuerwehrjugend zur Verfügung gestellt. Ein großer Schulungs- und Ausbildungsraum samt Nebenräumen für die wöchentlichen Fortbildungen der Feuerwehr ist im Obergeschoß des Neubauteils entstanden. Die Erschließung erfolgt über ein neu angelegtes Stiegenhaus zwischen bestehendem Feuerwehrhaus und Garagentrakt.
Das neue Keller- und Erdgeschoß wurde in Massivbauweise errichtet und weiß verputzt. Das Obergeschoß ist ein Holzbau mit vorgehängter, hinterlüfteter, vorvergrauter Lärchenfassade. Auf dem Neubau-Teil befindet sich ein extensiv begrüntes Flachdach. Die Wellblechfassade des Bestandsgebäudes wurde durch eine moderne Alu-Verbundplatten-Fassade ersetzt.



ANSICHT NORD-WEST





Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtung

## 0203 MS Taxham 2. Etappe

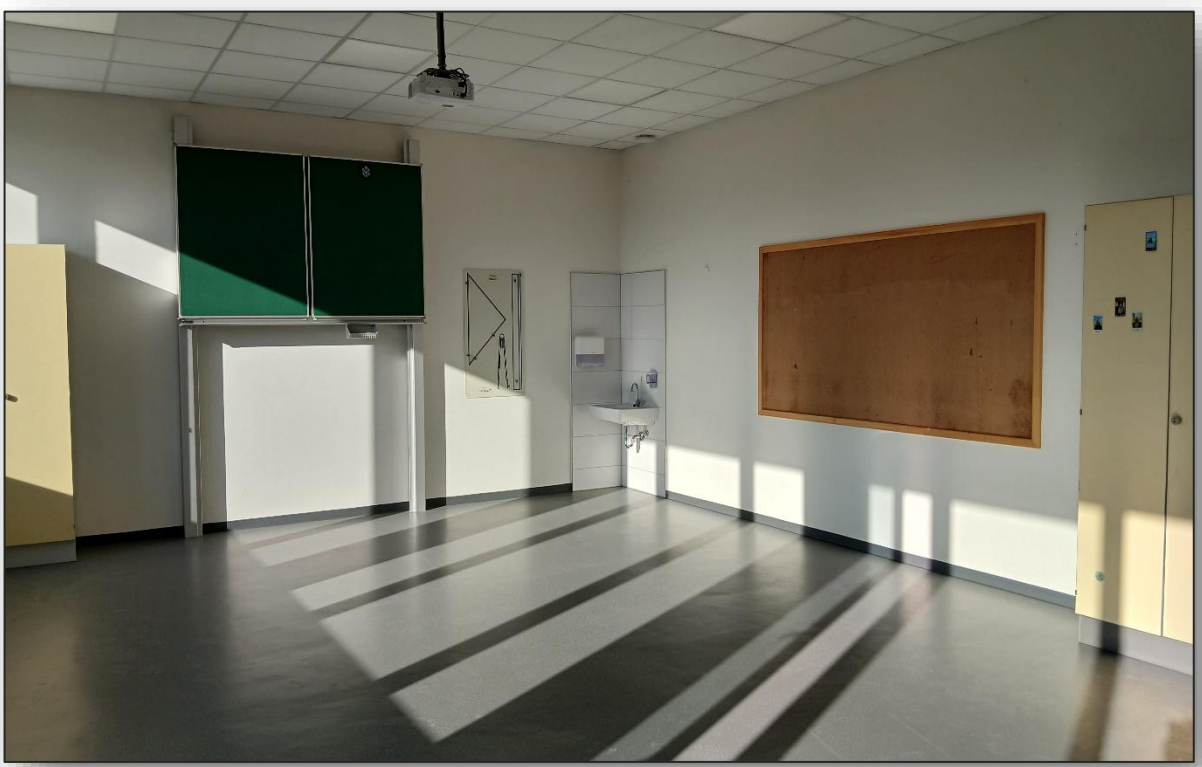
Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,26 Mio. haushaltswirksam

Innenraumsanierung

**Projektbeschreibung:**
1. Etappe 2024: Mit der WC-Sanierung wurden die Klassen im hinteren Gebäudeteil innen saniert (Beleuchtung und Akustikdecken).

2. Etappe 2025: Die restlichen Klassen und die Stiegenhaushallen wurden saniert. Insgesamt wurden ca. 1000 m² Rasterdecken verlegt.

Gleichzeitig wurden in den Räumen auch die Fliesenspiegel erneuert und im Zuge dessen die Bleiabläufe entfernt. Die Innenräume entsprechen jetzt einer modernen Schule, die akustische Qualität und die Belichtung haben sich massiv verbessert.



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtung

## 0206 VS Itzling (Teilabbruch/Neubau)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 15,7 Mio. haushaltswirksam

**Projektbeschreibung:**

Die Volksschule Itzling in der Kirchenstraße 24, Salzburg, besteht aus einem Altbau, einem Turnsaalgebäude und einem eingeschossigen Erweiterungsbau aus dem Jahr 1980. Am Standort werden derzeit rund 300 Schüler:innen in 14 Klassen sowie ca. 32 Mitarbeiter:innen betreut.

Die bestehenden Gebäude entsprechen in ihrem Flächenangebot, ihrer Raumstruktur und ihrer technischen Ausstattung nicht mehr den heutigen pädagogischen, funktionalen und energetischen Anforderungen. Es fehlen insbesondere eine Zentralgarderobe, Gemeinschafts- und GTS-Räume sowie eine Küche und ein Speiseraum. Die Barrierefreiheit ist nur eingeschränkt gegeben, die Gebäude sind energetisch unsaniert und technisch überaltert. Der Erweiterungsbau weist darüber hinaus erhebliche bauliche Mängel auf.

Nach einer internen Machbarkeitsstudie und in Abstimmung mit den Nutzern ist ein Schulneubau mit drei oberirdischen Geschossen und einem Untergeschoss geplant. Vorgesehen sind u. a. Eingangs- und Verwaltungsbereiche, GTS- und Gemeinschaftsräume, eine Küche und ein Speisesaal sowie Klassen-, Werk- und Bibliotheksräume. Angestrebt werden eine klimaaktiv-Silber-Zertifizierung sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage. Während der Bauphase werden Schulcontainer als Ersatzflächen genutzt. Die Bauabwicklung wird bei laufendem Schulbetrieb erfolgen.

Nach einer internen Bestandsuntersuchung erfolgte im Frühjahr 2025 der Projektstart. Neben der internen Machbarkeitsstudie wurden bereits ein Bodengutachten sowie ein Schadstoffgutachten beauftragt. Ab 2026 sollen verschiedene Vergaben stattfinden und die Planung beginnen.

Geplanter Baubeginn: 2027



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0208 VS Lehen I,II und KGHO Lehen

Gesamtprojektkosten:
ca. € 50 Mio. brutto/netto

Sanierung VS Lehen I+II mit GTS Zubau sowie Teilneubau KGHO Lehen mit Containeranlage im Park

**Projektbeschreibung:**
Es wurde der vorbereitete Architekturwettbewerb mit 2021 gestartet. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist mit der Jurysitzung am 06.04.2022 ein Wettbewerbssieger hervorgegangen. Nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens mit Ende August 2022 erfolgte die Beauftragung, zur weiteren Projektplanung durch den Generalplaner PLOV Architekten ZT GMBH. Im weiteren Planungsprozess wurde der Vorentwurf mit den am Beteiligungsprozess involvierten Nutzervertretern, insbesondere der MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und der Bildungsdirektion abgestimmt. Die zugehörige Kostenschätzung bildet die Grundlage für die weitere Projektentscheidung.

Die SIG hat weiterhin als Projektmanagement die ARGE SPIRK + Partner Ingenieure GmbH und SABAG GmbH zur Unterstützung beigezogen. Für das Projekt wurde eine externe Begleitende Kontrolle HMP ZT GmbH installiert. Im vorliegenden Projektbericht werden die Unterlagen zur weiteren Umsetzung des Projektes zusammengefasst. Die Presseveranstaltung über das Projekt hat am 04.10.2022 stattgefunden ebenso die Ausstellungseröffnung zum Wettbewerb in der Architekten-kammer am 05.10.2022.

Für die Umsetzung des Projektes wird ein Projektbericht der SIG zu Vorlage eines Amtsberichtes erstellt. Darin enthalten ist die Kostenentwicklung des Projektes durch die Baupreissteigerung und auf Basis des Vorentwurfsstandes.

Die Einreichplanung der Containeranlage (BA 1 u. 3) im Lehener Park wurde abgeschlossen und behördlich für die Flächenwidmung, baubehördliche Bewilligung bis hin zur naturschutzrechtlichen Bewilligung eingereicht. Parallel erfolgte die Planung des Kindergartens (BA 2) und der VS Lehen I, II (BA 4) mit Zubau (BA 5). Die ersten Termine zum Gestaltungsbeirat und Planungsvisite sind erfolgt und der Vorentwurf liegt vor. Auf Basis des Projektstandes erfolgte eine vertiefte Kostenschätzung durch den Generalplaner, welche die Basis für den Projektbericht darstellt. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg hat am 5. Juli 2023 die Umsetzung des Projektes beschlossen.

Die Ausführungs- und Detailplanung konnte weiterentwickelt werden und ist in die Ausschreibung der Bauetappe 1 und 3 für die Containeranlage eingeflossen. Im ersten Schritt wurde die Bauetappe 1 Kindergartencontainer im Lehener Park mit Oktober 2023 begonnen. Die Fertigstellung ist bis Anfang 2024 erfolgt.

# Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0208 VS Lehen I,II und KGHO Lehen

Die Ausschreibung der Bauetappen 2 Kindergarten Franz-Martin-Str. 1 und der Bauetappen 4+5 VS Lehen I, II Sanierung und GTS Zubau ist erfolgt. Der Ausbau und die Besiedelung durch die MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden vorbereitet. Die Bauverhandlung für den Kindergarten ist erfolgt und es liegt ein Baubescheid vor. Die Vergabeverfahren befinden sich in der Letztangebotsphase.

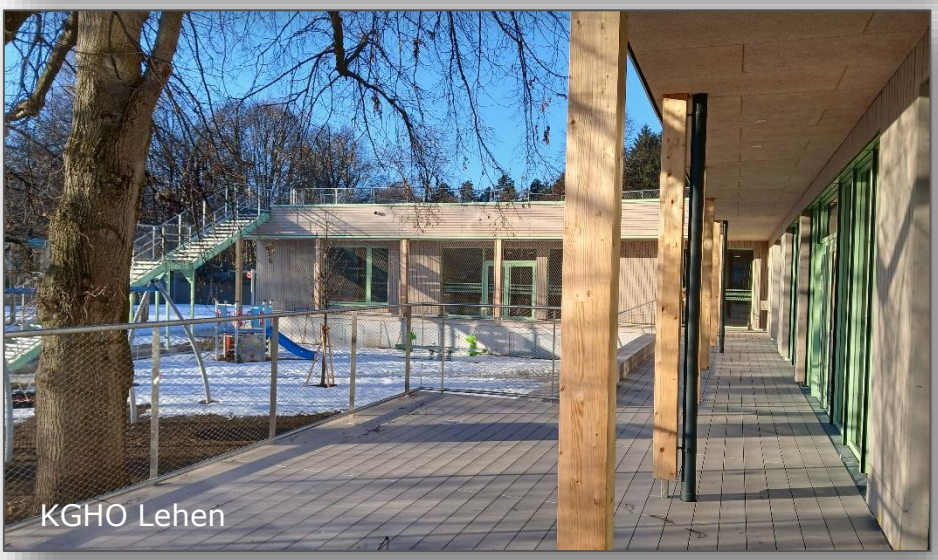
Nach Abschluss des Vergabeverfahrens und Vorliegen des Beschlusses des Landesverwaltungsgerichtes zum Nachprüfungsantrag konnte mit Anfang April 2024 der Zuschlag an den Generalunternehmer Fa. WRS Energie- u. Baumanagement GmbH erteilt werden. Die Arbeiten wurden sogleich aufgenommen und mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes begonnen. Danach erfolgten der Aushub und die Baugrubensicherung. In weiterer Folge wurde der Keller errichtet und die Ver- und Entsorgungsleitungen für den Neubau vorbereitet. Durch den GU erfolgte eine Vorabstimmung der baulichen Bemusterungsteile mit dem Generalplaner und die Abstimmung der nachfolgenden Holzbauplanung.

Mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Linz wurde mit 13.09.2024 über das Vermögen der WRS Energie- u. Baumanagement GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet und die Bautätigkeit eingestellt. Nach rechtlicher Abklärung durch die SIG, zur Weiterführung des Projektes, hat der Masseverwalter mit 30.09.2024 den Rücktritt vom Vertrag mitgeteilt. Aus vergaberechtlicher Sicht war die Fertigstellungsleistung des Kindergartens neu auszuschreiben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden umgehend erstellt und anschließend veröffentlicht. Um eine saubere Schnittstelle zur Fortführung der Bauleistung herzustellen und eine Schädigung der bereits hergestellten Leistung abzuwenden, wurden Baumeisterleistungen zur wintersicheren Herstellung beauftragt. Die Fertigstellungstermine des Gesamtprojektes sind mit einem Jahr Verzögerung anzunehmen.

Nach Entfall der Generalunternehmerleistung der WRS Energie- u. Baumanagement GmbH wurde 2025 erneut ausgeschrieben und zur Vergabe gebracht. Mit den Bauleistungen konnte die Firma STRABAG beauftragt werden. Die Bauetappe 2 wurde fertiggestellt. Für Jänner 2026 ist die Übergabe an die Nutzer vorgesehen. Trotz aller Herausforderungen ist das Ergebnis die, bis dato, modernste Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtung der Stadt Salzburg. Auf einer Nutzfläche von ca. 1.950 m² sind insgesamt acht Gruppenräume, samt zugehörigen Nebenräumen, ausgestaltet. Ein 2.050 m² großer Spielgarten samt Terrasse umrahmt das, in Mischbauweise errichtete, Gebäude und bietet so Platz für Aktivitäten im Freien.

Ausblick auf die Tätigkeiten im Jahr 2026: Die Erweiterung der Containerersatzlösung ist in Vorbereitung zur baurechtlichen Bewilligung. Mit den Arbeiten zur Erweiterung soll gleich, nach Übergabe der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtung, im Februar 2026 begonnen werden. Der Bezug ist mit Ende der Sommerferien vorgesehen.


VS Lehen I, II+GTS


KGHO Lehen



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0213 Maxglan I und II

Gesamtprojektkosten:
ca. € 10 Mio. haushaltswirksam

Abbruch Teilneubau

**Projektbeschreibung:**

Die Volksschule Maxglan I und II auf dem Grundstücks 254/1, steht im Eigentum der Stadt Salzburg Immobilien GmbH und umfasst mehrere Gebäudekomplexe aus unterschiedlichen Erbauungszeiten zwischen 1874 bis 1990 und der neuen GTS aus 2020.

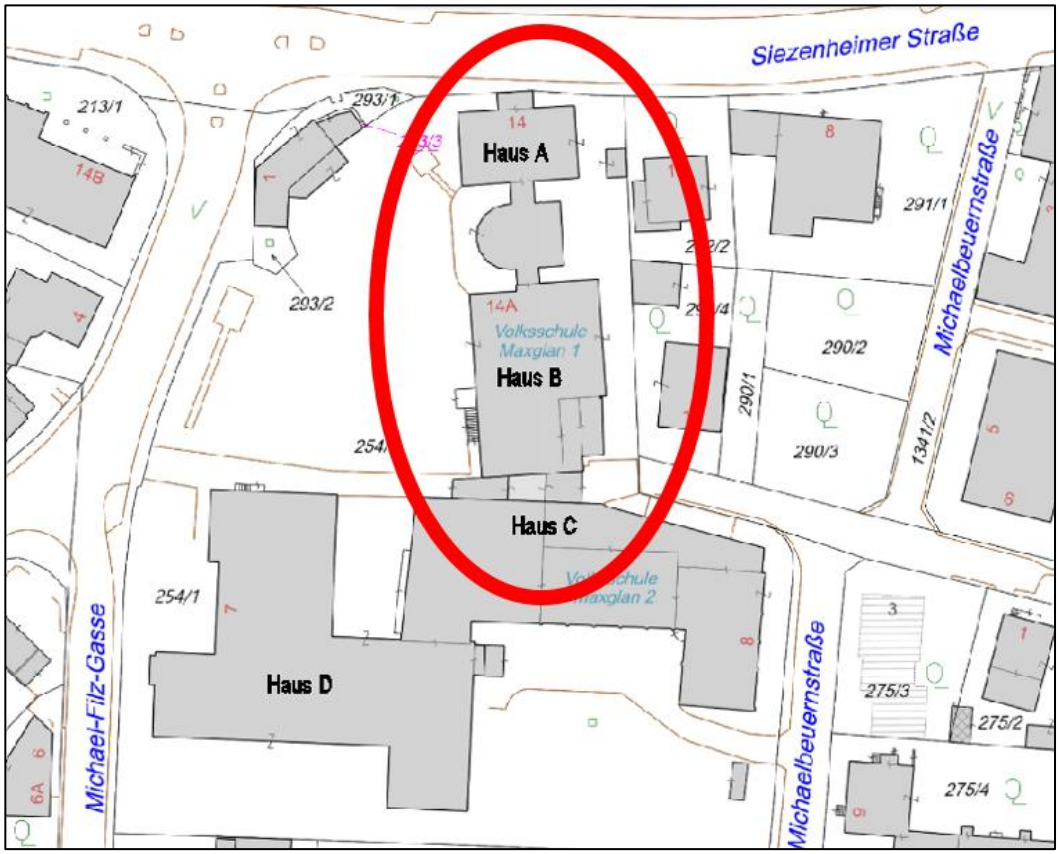
Im Rahmen einer Bestandsanalyse wurde das Gebäude A umfassend untersucht. Dabei zeigte sich, dass sich das Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Selbst bei einer Generalsanierung könnten wesentliche Anforderungen an ein zeitgemäßes Schulgebäude nicht erfüllt werden. Insbesondere ist eine barrierefreie Erschließung im Bestand nicht möglich, zudem entsprechen Raumgrößen und Raumhöhen nicht den aktuellen pädagogischen und baurechtlichen Vorgaben. Für die Entscheidung zugunsten des neuen Zubaus wurden im Vorfeld interne Machbarkeitsuntersuchungen für das gesamte Schulgrundstück durchgeführt.

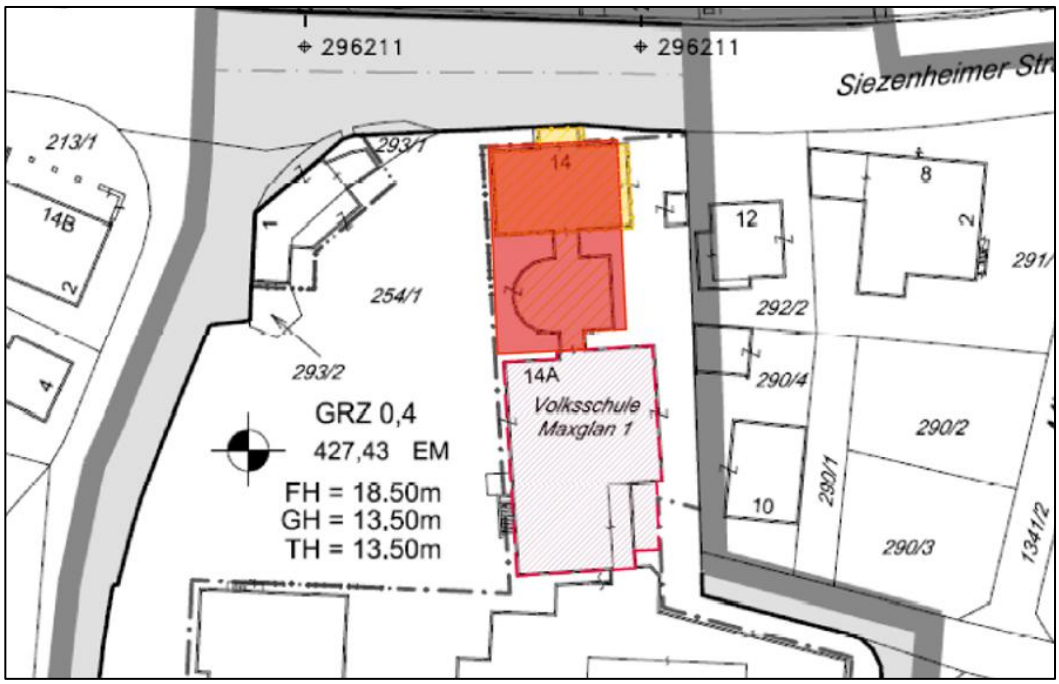
Aus diesen Gründen ist vorgesehen, das Gebäude A einschließlich des Verbindungsbaus zur Bibliothek abzubrechen und durch einen Neubau in Verbindung mit dem Gebäude B zu ersetzen. Zusätzlich ist eine direkte Anbindung an das Bestandsgebäude B geplant. Diese stellt den zweiten Fluchtweg aus dem Neubau in Richtung Gebäude B sicher. Gleichzeitig übernimmt das neu errichtete Stiegenhaus im Neubau die Funktion des zweiten Rettungsweges für das Bestandsgebäude B.

Ziel des Projektes ist es, die entfallenen Klassenräume sowie die Bibliothek zu ersetzen und darüber hinaus zusätzliche Klassen- und Bildungsräume zu schaffen. Durch den neuen Zubau entstehen vier Ersatzräume sowie sechs zusätzliche Bildungsräume, insgesamt somit zehn Bildungsräume, eine neue Bibliothek und eine großzügige Garderobenfläche.

Im Zuge der Projektumsetzung ist zudem vorgesehen, am Gebäude B eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle durchzuführen. Diese umfasst die Erneuerung der Fassade, der Fenster sowie des Daches.

Die Neubauarbeiten und die thermische Sanierung soll Anfang 2028 bis Ende 2029 erfolgen.


Siezenheimer Straße
Haus A
Haus B
Haus C
Haus D
14A
Volksschule Maxglan 1
Volksschule Maxglan 2
Michael-Filz-Gasse
Michaelbeuernstraße
213/1
14B
293/1
293/2
254/1
290/1
290/2
290/3
291/1
1341/2
275/3
275/2
275/4


296211
296211
Siezenheimer Str
213/1
14B
293/1
254/1
293/2
14A
Volksschule Maxglan 1
GRZ 0,4
427,43 EM
FH = 18.50m
GH = 13,50m
TH = 13.50m
292/2
290/4
290/2
290/1
290/3
1341/2

Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0217 GTS Nonntal (Ganztagesschule+Turnsälle) „GTN"

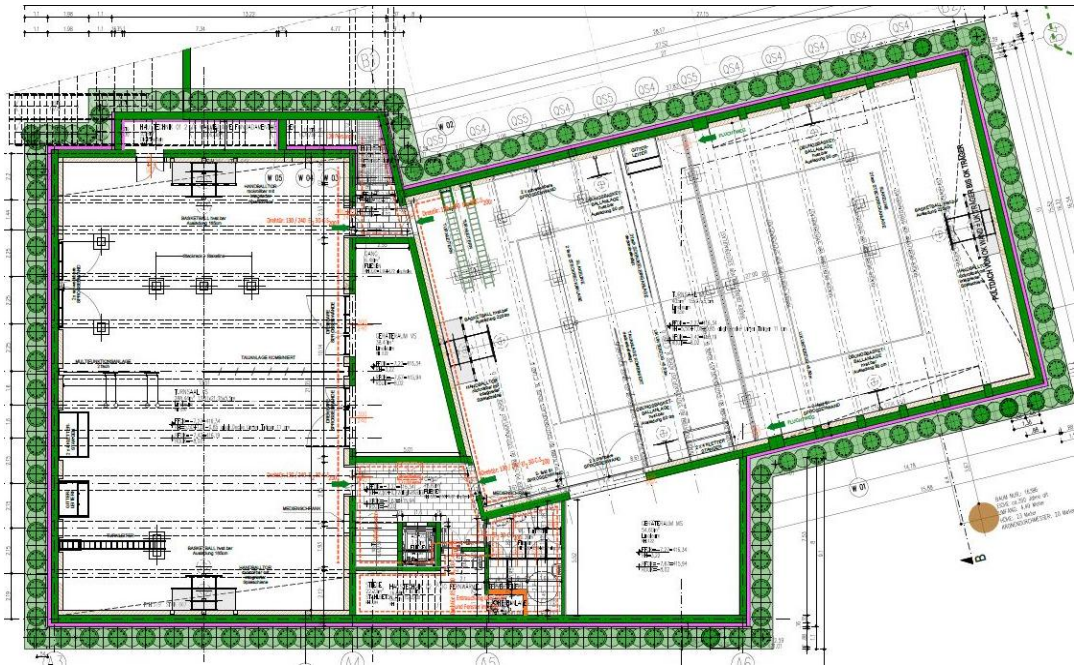
Gesamtprojektkosten:
ca. € 15 Mio. haushaltswirksam

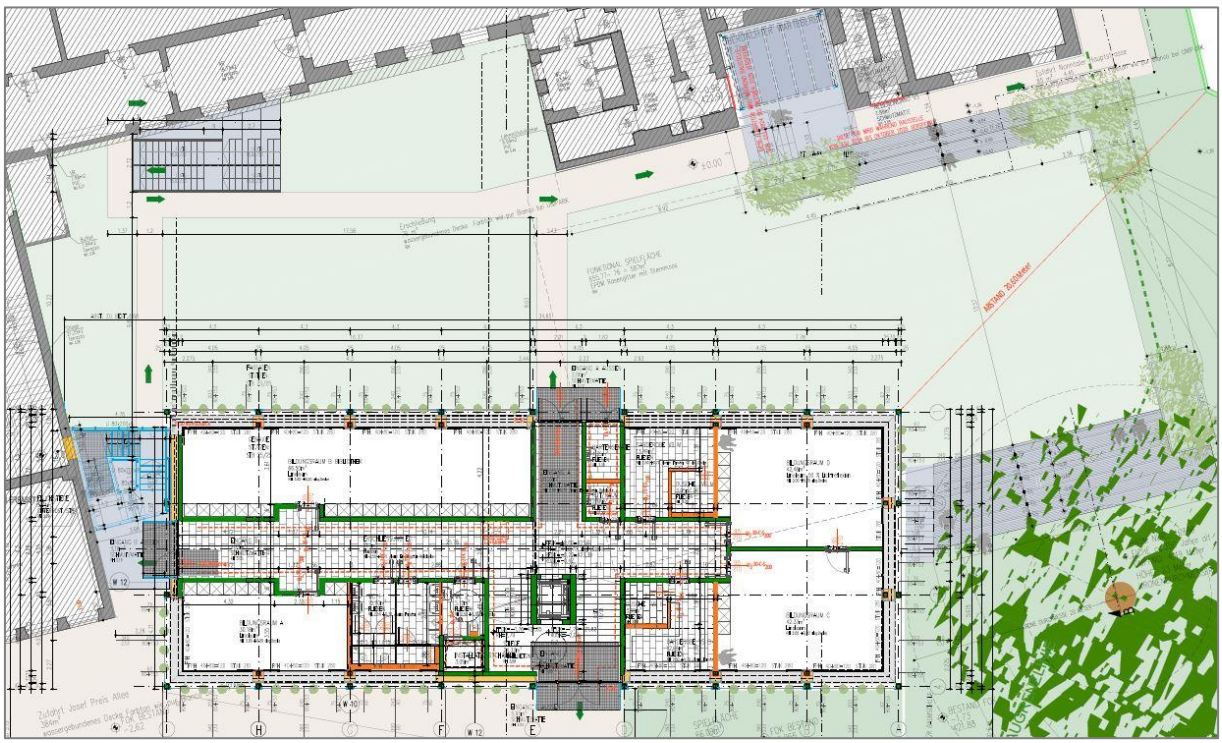
Abbruch und Neubau

**Projektbeschreibung:**
Das „Fundament" der neugebauten Ganztagesschule sind die nebeneinanderliegenden und gedreht angeordneten Turnsäle. Durch die Befreiung des denkmalgeschützten Altbestands von den Zubauten aus den 1970 Jahren wird Platz für einen großzügigen Aufenthaltsraum im Freien gewonnen. Die Schaffung eines begrünten Schulhofes als Freiraum stellt zusammen mit dem dadurch entstehenden Abstand zwischen Alt- und Neubauten einen positiven Beitrag zur Ensemblebildung im umgebenden Stadtraum dar. Der neue Schultrakt im Hof ist durch seine Fassadenbegrünung nicht nur als Bauwerk, sondern auch als Teil des Gartens wahrnehmbar. Zudem ist das oberste Geschoß als PV gedeckte Terrasse für die Schüler vorgesehen, sodass die für den Neubau erforderliche bebaute Fläche auf dieser Ebene wieder als Freifläche zur Verfügung steht.

Bauzeit August 2024 – Juni 2026







Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0218 KBBE Aignerstr. (Kinderbildung- u. Betreuungseinrichtung)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 2,2 Mio. haushaltswirksam

Abbruch Bestand und Neubau

**Projektbeschreibung:**
Durch die stetig steigenden Anmeldezahlen in der Elementarpädagogik entstand in den letzten Jahren ein erhöhter Raumbedarf, vor allem auch was die Betreuung der unter 3-jährigen Kinder betrifft. Mit diesem Neubau soll die Zahl der Betreuungsplätze erhöht werden.

Geplant ist die Errichtung von gesamt zwei altersgemischten Gruppen (1-6 jährige), jeweils eine im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss. Die Kinderzahl pro Gruppe beläuft sich auf maximal 16 Kinder. Jeweils zu den Gruppenräumen ist ein Raum für Bewegung bzw. Schlafen sowie eine Sanitäreinrichtung für die Kinder angeordnet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Büro für die Leiterin, ein Windfang sowie ein barrierefreies WC. Im Obergeschoss wird zusätzlich zum Gruppenraum ein Multifunktionsraum, ein kleiner Abstellraum sowie ein Personal-WC errichtet. Die Garderoben befinden sich jeweils vor den Gruppenräumen im Gangbereich.

Im Kellergeschoss sind ein Lagerraum, ein kleiner Abstellraum, jeweils ein Raum für Heizung und Elektro, ein Wirtschaftsraum sowie eine Aufwärmküche situiert. Die Erschließung erfolgt über einen barrierefreien, überdachten Windfangbereich. Alle Räume können barrierefrei mit einem Aufzug erreicht werden.

Der Kindergarten wird als modernes, nachhaltiges Gebäude in Holzbauweise errichtet. Dabei stehen ökologische Materialien im Vordergrund: Die Gebäudehülle wird mit Holzfaserdämmung gedämmt und erhält eine ansprechende Holzschalung. Im Innenraum bleiben die Sichtholzelemente sichtbar, wodurch eine warme und natürliche Atmosphäre für Kinder und Mitarbeitende entsteht.

Besonderer Wert wird auf Recycelbarkeit und Ressourcenschonung gelegt. Eine Photovoltaikanlage wird auf der benachbarten Volksschule errichtet. Der Kindergarten verbindet somit ästhetische Architektur, Wohlbefinden und nachhaltiges Bauen im Gebäude.

Geplante Fertigstellung: Sommer 2026


ASCENDUM
VOLVO



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtung

## 0233 MS Lehen (Sanierung Kanal und Parkplatz)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,77 Mio. haushaltswirksam

Sanierung

**Projektbeschreibung:**
Kanalsanierung:
Der best. Mischkanal wurde zu einem Kanal-Trennsystem umgebaut. Die Versickerung der Regenwässer erfolgt nunmehr auf eigenem Grund.
Der Bestandssituation geschuldet, mussten für die Herstellung des Trennsystems rund um das gesamte Gebäude Grabungsarbeiten durchgeführt werden. Zur Herstellung der Sickerschächte waren zudem erhebliche Aushubarbeiten erforderlich. Die Anzahl und Größe der Sickerschächte erforderten die Entfernung von 5 Bestandsbäumen. Entsprechende Ersatzpflanzungen wurden gemäß Vorschreibung der Behörde vorgenommen.

Im Zuge der Kanalarbeiten wurden ebenso nahezu alle Zugangswege neu gepflastert. Im Gebäude selbst mussten Kanalabschnitte mittels „Inliner" saniert oder ersetzt werden. Aufgrund unzureichendem Gefälle mussten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich Hebeanlagen eingebaut werden.

Parkplatzerneuerung:
Die durch Baumwurzeln stark in Mitleidenschaft gezogene Asphaltfläche vom Lehrerparkplatz wurde nicht nur erneuert, sondern auch neu gestaltet und mit einer Schrankenanlage sowie einer Beleuchtung ausgestattet.



# Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

## 0239 MS Parsch GTS „Neubau"

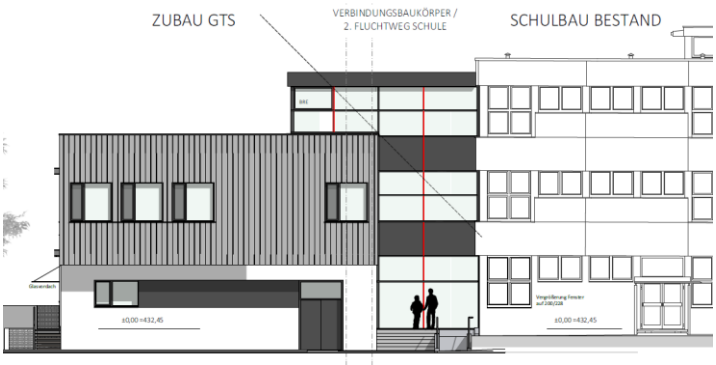
Gesamtprojektkosten:
ca. € 7,15 Mio. haushaltswirksam

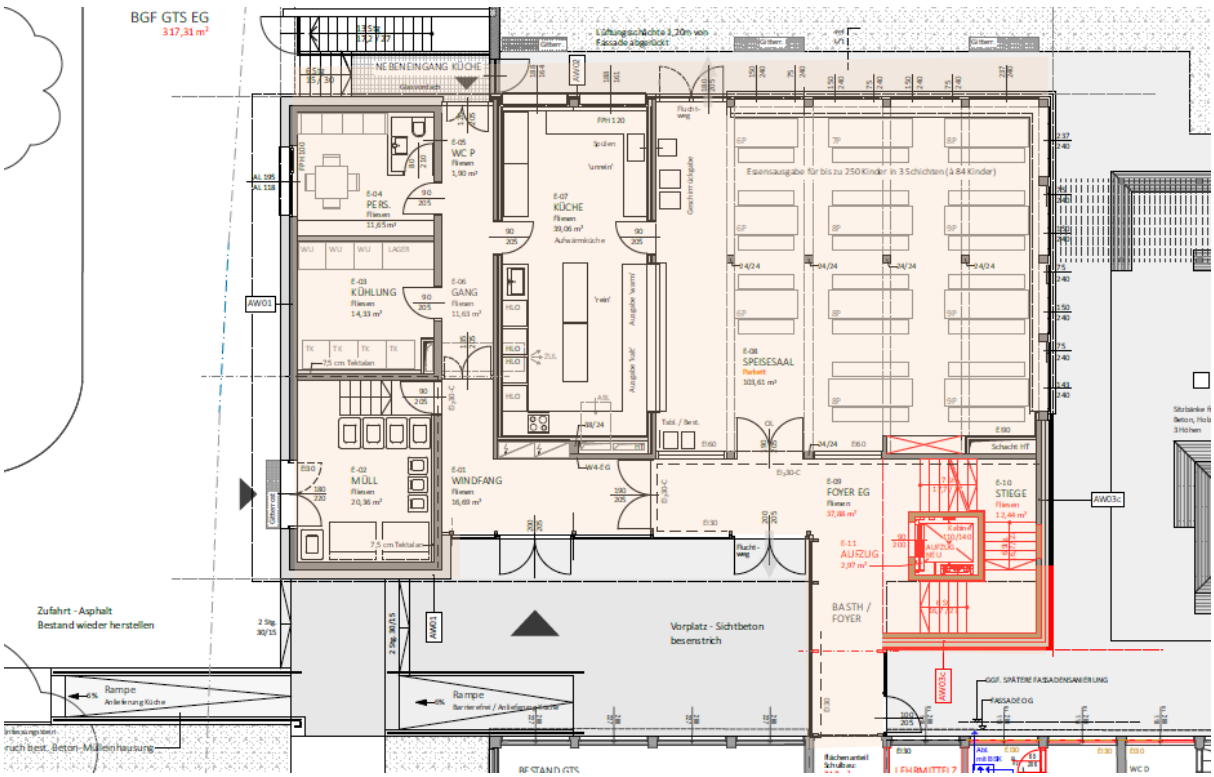
Neubau

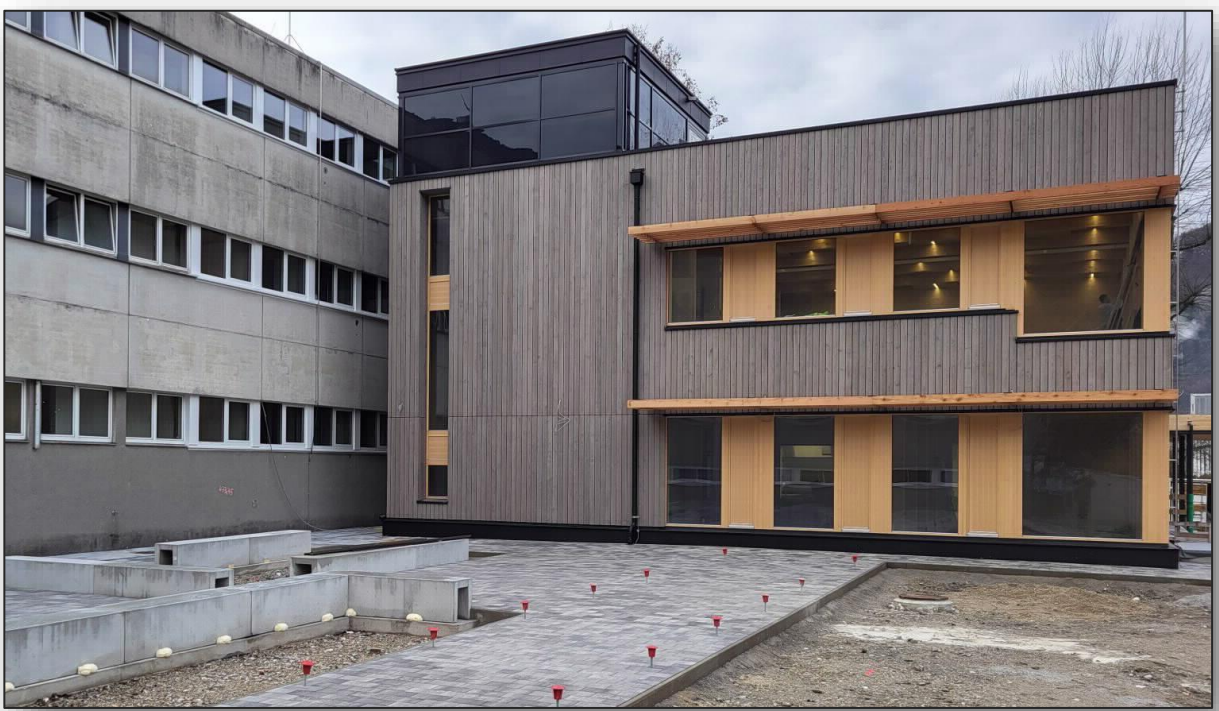
**Projektbeschreibung:**

Das Schulgebäude Schlossstraße 19 wurde Ende der 1960er Jahre errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Schulbau, daran über einen Verbindungsgang angeschlossen eine Turnhalle sowie dem eigenständig situierten, eingeschossigen Kindergarten, dem eingeschossigen ehemaligen Schulwarthaus bzw. einem nordwestseitig situierten Carport. Die Ganztagesbetreuung (GTS) erfolgt derzeit in den Räumlichkeiten des Schulgebäudes sowie im ehemaligen Schulwarthaus, welches 2012 für diesen Zweck umgebaut worden ist (Speise- und Aufenthaltsraum / Aufbereitungsküche auf ca. 65 m²). Allerdings kann im Bestand der Raumbedarf nicht mehr abgedeckt werden, da auch trotz der nicht wirklich ansprechenden Unterbringung der schulischen Tagesbetreuung in den letzten Jahren die Anzahl der zu betreuenden Kinder anstieg.

Es wurde ein Projekt entwickelt, welches einen GTS-Zubau mit Anbindung über alle drei Geschoße an das Bestandsgebäude an der Rückseite der Schule (Sportplatz) vorsieht. 2023 wurde die Einreichplanung finalisiert und behördlich bewilligt. Die Bauleistungen wurden als GU-Leistungen ausgeschrieben und die Bauarbeiten hätten im Sommer 2023 beginnen sollen. Aufgrund der hohen Angebotspreise wurde die Ausschreibung widerrufen, die Bauausführung von 2023 auf 2024 verschoben und mittels Umplanungsmaßnahmen (Verschiebung des Lifts aus dem Bestandsgebäude in den Neubau) Kosten in der Bauausführung eingespart. Die Änderungsplanung wurde Anfang 2024 genehmigt. Nach Neuausschreibungen der Bauleistungen erfolgte der Baubeginn in den Sommerferien 2024. Nach umfangreichen Sondierungsarbeiten auf dem Baugrundstück wurde eine stillgelegte Kläranlage gefunden, diese wurde abgebrochen. Der Umfang der Abbruch-, Aushub- und Bodenaustauscharbeiten hat sich entsprechend erweitert. Der Rohbau wurde 2025 fertiggestellt. In den Wintermonaten 2025/2026 erfolgt der Innenausbau. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Zubaus sind für Frühling 2026 geplant, die Außenanlagen (Parkplatz, Hartplatz, Rekultivierung des Sportplatzes) werden witterungsbedingt im Frühsommer fertiggestellt. Die Adaptierung des derzeitigen GTS-Gebäudes erfolgt in den Sommerferien 2026.




BGF GTS EG
317,31 m²
NEBENEINGANG KÜCHE
E-04 PERS.
E-05 WC P
E-06 GANG
E-07 KÜCHE
E-08 SPEISESAAL
E-09 FOYER EG
E-10 STIEGE
E-11 AUFZUG
E-01 WINDFANG
E-02 MÜLL
E-03 KÜHLUNG
Essensausgabe für bis zu 250 Kinder in 3 Schichten (à 84 Kinder)
Zufahrt - Asphalt
Bestand wieder herstellen
Vorplatz - Sichtbeton
besenstrich
BASTH / FOYER
Rampe
GGF. SPÄTERE FASSADENSANIERUNG
FASSADE OG



# Projekt: 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten

## 0414 Eisarena - Trainingshalle

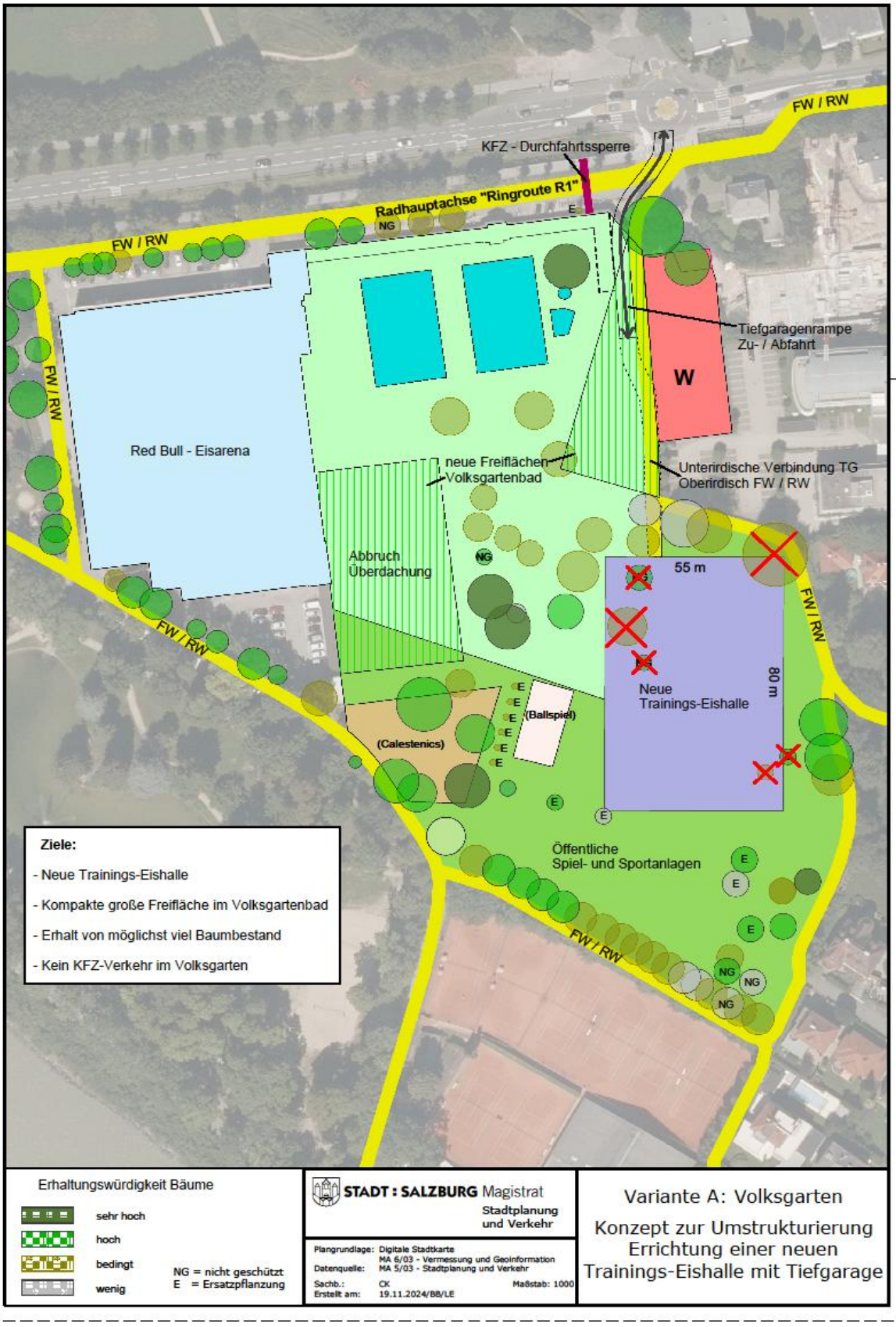
Gesamtprojektkosten:
ca. € 26,75 Mio. haushaltswirksam (ohne Tiefgarage)

Sanierung / Neubau

**Projektbeschreibung:**

Die Eisarena im Salzburger Volksgarten besteht aus einer Haupthalle, der überdachten Freifläche sowie der mobilen dritten Eisfläche, dem „Eiszauber". Insbesondere die Freilauffläche ist baulich am Ende ihrer Lebensdauer. Die Traglast des Daches der Freifläche entspricht nicht der vorgeschriebenen Norm. Bei geringer Schneelast muss die Fläche gesperrt und das Dach geräumt werden. Durch die Konstruktion kommt es zu abtropfendem Kondenswasser auf die Eisfläche. Die OSB-Platten sind nicht für die Nutzung als Dachuntersicht bzw. als Dachkonstruktion geeignet. Durch die ständige Feuchtigkeit quellen die Platten auf und verlieren ihre Rest-Tragfähigkeit. Die Betonplatte unterhalb der Eisfläche weist Risse auf, der Beton bröselt an verschiedenen Stellen. Die Kälteleitungen sind stark korrodiert, teilweise undicht und weisen einen erhöhten Wartungs- und Reparaturbedarf auf. Die bestehende Containeranlage für Garderoben und Sanitär ist zu klein und genügt nicht mehr den Anforderungen. Aufgrund des erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs wurde eine Studie zur Umsetzbarkeit und groben Kostenermittlung für einen Neubau am Standort beauftragt. Anstelle der bestehenden überdachten Freifläche soll eine Trainingshalle mit ganzjähriger Nutzung entstehen, um die steigende Nachfrage nach Eiszeiten für Sport und Freizeit, sowie Lager- und Büromöglichkeiten für die Vereinstätigkeiten bedienen zu können.

In Abstimmung mit der MA 5 und MA 7 wurde ein Standort am östlichen Rand des Volksgartens mit Tiefgarage und Zu- und Abfahrt über den Kreisverkehr Bürgelsteinstraße entwickelt. Diese Halle soll autark funktionieren und, aufgrund der Entfernung zur bestehenden Haupthalle, eine Publikumsgarderobe sowie den Schlittschuhverleih beinhalten. Weiters sind Garderoben und Lagerflächen für Vereine sowie Büros eingeplant. Um die Zufahrt zu gewährleisten ist für die Umsetzung an diesem Standort der Ankauf einer Teilfläche eines Nachbargrundstücks erforderlich. Ende 2024 wurde in einem Lenkungsausschuss die Weiterverfolgung dieser Planung beschlossen. 2025 wurde ein geologisches Gutachten für das zukünftige Baufeld erstellt, ebenso ein Erschließungskonzept für die Tiefgarage. Die Dienstleistung PM wurde ausgeschrieben und vergeben. Ende 2025 wurde im LAS die Größe der Tiefgarage (ca. 220 Stellplätze) und die Errichtung durch die Salzburger Parkgaragengesellschaft besprochen. Die 2023 erstellte Projektstudie wurde entsprechend adaptiert und die Kosten neu ermittelt. Verträge im Zusammenhang mit der Errichtung und Betrieb der Tiefgarage sollen Anfang 2026 abgestimmt werden. Mit Ende 2025 ist der Ankauf des Grundstückes für die Zufahrt noch nicht erfolgt. Weitere Ausschreibungen und Vergaben (Ausloberberater, Wettbewerbe, Eistechnik etc.) erfolgen nach Ankauf des Teilgrundstückes.


FW / RW
KFZ - Durchfahrtssperre
Radhauptachse "Ringroute R1"
NG
E
FW / RW
FW / RW
Tiefgaragenrampe
Zu- / Abfahrt
W
Red Bull - Eisarena
neue Freiflächen
Volksgartenbad
Unterirdische Verbindung TG
Oberirdisch FW / RW
Abbruch
Überdachung
NG
55 m
FW / RW
FW / RW
Neue
Trainings-Eishalle
80 m
(Ballspiel)
(Calestenics)
E
Öffentliche
Spiel- und Sportanlagen
FW / RW
NG
NG
NG
Ziele:
- Neue Trainings-Eishalle
- Kompakte große Freifläche im Volksgartenbad
- Erhalt von möglichst viel Baumbestand
- Kein KFZ-Verkehr im Volksgarten
Erhaltungswürdigkeit Bäume
sehr hoch
hoch
bedingt
wenig
NG = nicht geschützt
E = Ersatzpflanzung
STADT : SALZBURG Magistrat
Stadtplanung
und Verkehr
Plangrundlage: Digitale Stadtkarte
MA 6/03 - Vermessung und Geoinformation
Datenquelle: MA 5/03 - Stadtplanung und Verkehr
Sachb.: CK
Maßstab: 1000
Erstellt am: 19.11.2024/BB/LE
Variante A: Volksgarten
Konzept zur Umstrukturierung
Errichtung einer neuen
Trainings-Eishalle mit Tiefgarage

# Projekt: 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten

## 0416 Freibad Leopoldskron (Sanierung Aussenanlagen)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,98 Mio. haushaltswirksam

Sanierung

**Projektbeschreibung:**
Fristgerechte Fertigstellung der im Herbst 2024 begonnenen Sanierung der Außenanlagen für den Bäderstart 2025.

Neue Bäume, neue Trinkwasserbrunnen, neue Sitzmöglichkeiten und neu gepflasterte Wege. Die Gestaltung des Vorplatzes des Freibades Leopoldskron ist gelungen.

Die in die Jahre gekommenen Betonliegen im Bereich des Sportbeckens wurden durch neue Liegen ersetzt. Die Tauchstreifen, die früher aufgemalt waren und deren Sichtbarkeit von Monat zu Monat stetig abnahm, wurden durch permanente Streifen aus Blech ersetzt. Diese sorgen für bessere Orientierung und mehr Sicherheit. Die Stufen bei der Liegefläche der Tribüne wurden neu beschichtet und auch die Außenduschen wurden erneuert. Diese sind nun barrierefrei zugänglich.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

## 0510 Sound of Musik Museum (SOM)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 3,8 Mio. haushaltswirksam (Land 50%/SIG 50%)

Sanierung und Neugestaltung von Tierwärterhaus, Jägerhaus u. Remise

**Projektbeschreibung:**
Wie im letzten Bericht erläutert, werden in den Räumlichkeiten des Schlosses Hellbrunn künftig Ausstellungsflächen für Sound of Music untergebracht werden. Die Ausstellungsinstitution ist unter anderem eine Ergänzung zum schon im Schlosspark Hellbrunn vorhandenen Pavillon (Gazebo) aus dem Film „Sound of Music".

Die behördliche Einreichung beim Bundesdenkmalamt ist erfolgt, der Bescheid wurde Anfang Mai 2025 ausgestellt. Weiters wurden die notwendigen Verhandlungen betreffend Wasserecht und Bau abgehalten und die Bescheide hierzu sowie auch jener für die raumordnungsmäßige Einzelbewilligung zur Umwidmung des Tierwärterhauses ausgestellt. Das Vergabeverfahren zur Findung eines Generalunternehmers für die Baumaßnahmen wurde durchgeführt und der Zuschlag im Anschluss erteilt, sodass unmittelbar danach mit der Baustelleinrichtung begonnen werden konnte. Im Berichtszeitraum fanden die Abbruch- und Grabungsarbeiten im Innen- und Außenbereich der Gebäude, sowie die Zimmermannsarbeiten statt. Weiters konnte mit den Verputz- und Haustechnikinstallationen begonnen werden. Da die zu sanierenden Gebäude sowie die Grünflächen und der angrenzende Park denkmalgeschützt sind, haben auch intensive Abstimmungen mit dem Bundesdenkmalamt stattgefunden.

Die Übergabe an das Salzburg Museum ist nach derzeitigem Stand in der 1. Jahreshälfte 2026 geplant.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

## 0535 Kommunalfriedhof (Aussegnungshalle Sanierung) Etappe 2

Gesamtprojektkosten:
ca. € 1,7 Mio. haushaltswirksam

**Projektbeschreibung:**
Die 1. Etappe (2022-2023) umfasste die Sanierung und Adaptierung des Südflügels, die Herstellung des Hauskanalanschlusses und eine neue Vorplatzgestaltung.

Die 2. Etappe (2025-2026) umfasst:
a. Sanierung und Adaptierung des Nordflügels (2025-2026)
b. Sanierung des zentr. Hauptgebäudes, Restaurierung der Aussegnungshalle (2026)
c. Sanierung und Adaptierung des öffentlichen WC´s (2025)

Das öffentl. WC-H und WC-D wurde bereits saniert. Zudem wurde ein eigenes, behindertengerechtes WC und eine rollstuhlgerechte Rampe errichtet. Der Nordflügel erhält 3 zeitgemäße Verabschiedungshallen inkl. Vorräume. 2025 wurden die hierzu erforderlichen, umfangreichen Rohbaumaßnahmen durchgeführt und die gesamte neue Haustechnik hergestellt. Die Sanierungsarbeiten im zentralen Hauptgebäude beginnen im Mai. Die Restaurierung der Aussegnungshalle samt der dringend erforderlichen akustischen – und beleuchtungstechnischen Verbesserungen bilden einen wesentlichen Bestandteil der baulichen Maßnahmen. Ergänzt werden die Sanierungsmaßnahmen durch die Herstellung einer großzügigen behindertengerechten Zugangsrampe.

Alle Maßnahmen finden in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt statt.





# Projekt: 07 Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren

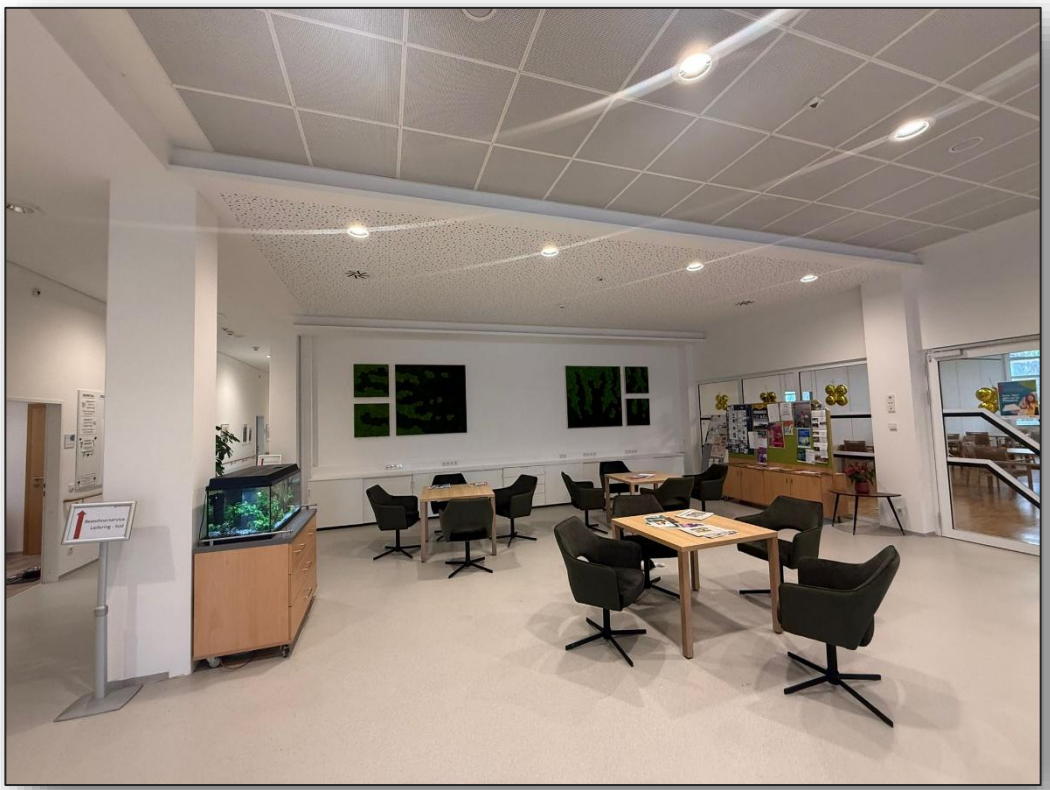
## 0705 SWH Liefering - Bürgerservice (Umbau)

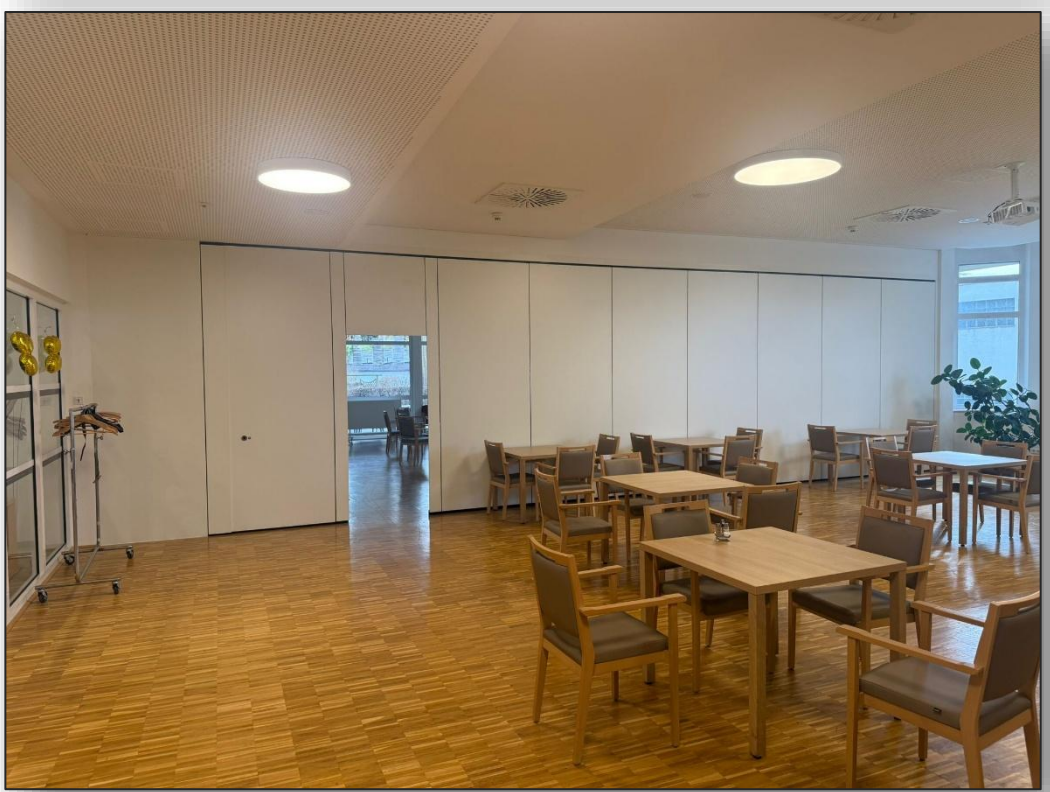
Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,28 Mio. haushaltswirksam

Umbau und Umstrukturierung Eingangsbereich

**Projektbeschreibung:**
Auf der Liegenschaft des SWH Liefering ist ein Bewohnerservice im Erdgeschoß des Eingangstraktes integriert worden. Hierfür war eine interne Umstrukturierung der Büros im Eingangstrakt erforderlich, weitere Räumlichkeiten haben eine neue Funktion und der bisher hauptsächlich für den Mittagstisch genutzte Speisesaal ist ein Multifunktionsraum nicht nur vom Seniorenwohnhaus, sondern auch vom BWS für externe Kulturveranstaltungen geworden. Ein großzügiger, einladender Empfangsbereich mit bis zu vier Arbeitsplätzen übernimmt zukünftig die Sekretariatstätigkeit und Information gemeinsam für das Seniorenwohnhaus und das Bewohnerservice. Heim- und Pflegedienstleitung sind in den benachbarten Büros verortet, die übrigen zwei Büros werden vom Bewohnerservice genutzt. Für Beratungstätigkeiten stehen ein kleiner Beratungsraum neben dem Windfang sowie ein Größerer mit Teeküche im Bereich des bisher als Bibliothek genutzten Raums neben dem Atrium zur Verfügung. Von diesem großen Beratungsraum aus zugänglich ist der kleine Medienraum, der unter anderem für Videoschnitt und Podcast-Aufnahmen genutzt werden kann. Der anschließende Abstellraum dient als Stuhl– und Tischlager für den Multifunktionsraum. Dieser kann durch eine mobile Trennwand mit Schlupftüre in Fluchtrichtung in zwei unabhängig voneinander nutzbare Bereiche unterteilt werden, wobei der vordere Teil untertags großteils für den Mittagstisch und als Aufenthaltsbereich für das Seniorenwohnhaus genutzt wird. Das Atrium soll in seiner Funktion aufgewertet und in einen Loungebereich umgewandelt werden, der sowohl vom Gang als auch vom Mehrzweckraum aus zugänglich ist.

Der Empfang im Erdgeschoß und die Halle im 1. Obergeschoß erhielten eine neue Lüftungsanlage mit Kühlung. Die Räume der ehemaligen Bibliothek werden unabhängig vom Multifunktionsraum gesteuert und wurden hierfür ebenfalls mit einer eigenen Lüftungsanlage ausgestattet, deren Leitungen über das Atrium bis zum Außengerät am Dach geführt werden.





Projekt: 09 Öffentliche WC Anlagen

## 0938 WC Mülln (Um-/Ausbau)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,15 Mio. haushaltswirksam

Umbau-/Ausbau

**Projektbeschreibung:**
Mit der Eröffnung der neuen WC-Anlage an der Müllner Hauptstraße steht ab Montag, 11. August 2025, den Bewohner:innen und Tourist:innen im Stadtteil Mülln eine moderne und barrierefreie sanitäre Einrichtung zur Verfügung.

Die neue Anlage ist genderneutral, barrierefrei zugänglich und mit einem WC, einem Urinal, einem Waschbecken sowie einem Wickeltisch ausgestattet. Eine automatische Türschließung mit Zeitschaltung, ein Notrufsystem sowie elektrische Beheizung sorgen für Sicherheit und Komfort.






Projekt: **11 Brunnen**

## 1162 Brunnen am Waagplatz (Neubau)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,115 Mio. haushaltswirksam

Neuerrichtung TWB – Neugestaltung Waagplatz (Projekt MA 6/04)

**Projektbeschreibung:**

Der Waagplatz ist ein unregelmäßiger Platz in der Salzburger Altstadt, der ursprünglich als ältester Marktplatz und Gerichtsplatz angelegt wurde. Der Platz wurde im 15. Jahrhundert als Heumarkt und zwischen 1430 und 1650 auch als Brotmarkt genutzt, weshalb er auch „Alter Brotmarkt" genannt wurde.

Der Waagplatz geht im Nordwesten sich verschmälernd in die Judengasse über. Im Osten grenzt der Waagplatz an den viel größeren Mozartplatz. Die Bürgerhäuser um den Waagplatz stammen im Kern aus dem Mittelalter.

Heute dominiert den Platz neben der kleinen Kirche das K.u.K. Restaurant, wo sich auch ein sehenswertes uraltes Kellergewölbe – genannt Freysauffkeller – befindet.
Im Wege der Neugestaltung des Waagplatzes wurde ein Aufenthaltsbereich mit einem Trinkwasserbrunnen, dem sog. „Traklbrunnen" geschaffen. Der neue Trinkwasserbrunnen ist barrierefrei bedien- und unterfahrbar und aus Messing mit drei Wasserspeiern gefertigt. Die Bedienbarkeit funktioniert berührungslos über einen berührungslosen Lichtsensor.

Fertigstellung und Eröffnung am 3.7.2025



Projekt: 12 Wehranlagen-Mönchsberg

## 1206 WM Richterhöhe-Zwinger (Kaindl, Sanierung)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 1.141.000,- brutto

Mauersanierung

**Projektbeschreibung:**
Zur Erfassung des Mauerzustandes wurde diese fotografisch mittels Drohnenbefliegung erfasst und in Folge auf Mauerwerk-Schadstellen untersucht.

Dem Einreichprojekt sind 10 Wandansichten und 1 Turmansicht mit der Beschreibung der Schadstellen und Sanierungskonzepte beigelegt.

Die genaue Festlegung der Art der Sanierung erfolgt im Zuge einer geotechnischen und bautechnischen Baubegleitung unter Bedachtnahme der in den Ausführungsplänen (Wandansichten mit Sanierungsfestlegungen der Schadstellen) festgelegten Sanierungskonzepte der Schadstellen und in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Die Mauerbeschaffenheit unterteilt sich im Projektgebiet in Bereiche mit unregelmäßigem Bruchsteinmauerwerk und Blocksteinmauerwerk, auf dessen beider Sanierungen im folgenden Abschnitt eingegangen wird.



Projekt: 12 Wehranlagen-Mönchsberg

## 1208 Wehrmauer Katze am MB (Sanierung)

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,96 Mio. brutto

Mauersanierung

**Projektbeschreibung:**

Sanierung der Abschnitte 1 - 4 und 11
Für die 5 Abschnitte wurden vier Arten der Sanierung ausgearbeitet, welche in den jeweiligen Mauerbereichen angewendet werden sollen.

1. Oberflächige Mauersanierung
2. Mauerabtrag und neu Aufmauern (Kalkmörtel und Steine)
3. Ergänzung und Ersatz von Mauerblöcken
4. Vernadelungen



Abbildung 1: Überblick Mauerbereiche (Google Maps 3D, 2024)

Projekt: **15 Wohn- und Geschäftsgebäude**

## 1505 Grünmarkt - öffentliche WC-Anlage

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,12 Mio. haushaltswirksam

WC-Sanierung

**Projektbeschreibung:**
Auf Grund der schlechten Luft in den WC-Anlagen und der mangelnden Trennung von Personal- und Öffentlichen-WC´s war die Sanierung dringend notwendig.

Die kompletten Sanitär- und Tischlerleistungen konnten von unserem Wirtschaftshof übernommen werden, so konnten erheblich Kosten gespart werden. Die WC-Muscheln haben eine direkte Luftabsaugung und die Innenräume sind jetzt aufgrund von Infrarot-Strahlern leicht temperiert.

Die Bauzeit wurde so kurz wie möglich gestrafft.



IMPRESSUM:
Medieninhaber und Herausgeber
STADT:SALZBURG
MA 06/01 Hochbau
Hubert-Sattler-Gasse 7
5020 Salzburg
TEL +43(0)662/8072-2330

E-Mail: Hochbau@stadt-salzburg.at
www.stadt-salzburg.at

Für den Inhalt verantwortlich:
BM Dipl.-Ing. Lukas Winner

Redaktion/Text: AL, DL1-D7
Fotos/Layout: Peter Russmann