STADT : SALZBURG



Wohnleitbild NEU

Workshop Verwaltung

18.11.2025, 9-13 Uhr

TriBühne Lehen

ERGEBNISDOKUMENTATION

raumsinn

Wohn Service

Soziale Stadt

Workshopverfahren zur Entwicklung eines Wohnleitbildes für die Stadt Salzburg

Projektlaufzeit: Herbst 2025 – Sommer 2026

Auftraggeber: STADT:SALZBURG, Wohnservice

Konzeption, Moderation und Ergebnisdokumentation des Workshops:
Mag. Sarah Untner, raumsinn

Ablauf des Workshops

09:00 – 09:15	**Begrüßung & Einführung** Warum sind wir heute hier? Vorstellung des Prozesses „Wohnleitbild NEU“ (Ziel und Nicht-Ziel des Wohnleitbildes, politischer Beschluss) Vorstellung Projektteam Was passiert mit den Ergebnissen Warum ist der Input der Verwaltung für das Wohnleitbild so wichtig?	Kay-Michael Dankl Patrick Pfeiffenberger Dagmar Steiner
09:15 – 09:20	**Begrüßung & Einführung** Ziel & Nicht-Ziel des Workshops Ablauf des Workshops	Sarah Untner
09:20-09:40	**Wer ist heute hier?** Soziometrie zum Kennenlernen	Sarah Untner
09:40 – 09:50	**Zusammenfassung und Überleitung zur Arbeit in den Gruppen** Einstieg-Mentimeter-Abfrage: „Wohnen in Salzburg 2040 ist…“ Aufgabenstellung & Zeitvorgabe	Sarah Untner

09:50 – 10:25	**Runde 1: Status Quo - *IST-Zustand & Herausforderungen*** Was bedeutet „leistbares und gutes Wohnen“ aus Sicht ihres Arbeitsbereichs/ihrer Funktion konkret? Wie nehmen sie das Thema Wohnen in der Stadt Salzburg wahr? Welche Instrumente/Kooperationen etc. sind wirksam? Was läuft gut? Wo sehen sie Herausforderungen? Wie nehmen sie das ämterübergreifende Arbeiten wahr? (Wohnen als Querschnittsthema)	Sarah Untner
10:25 – 10:50	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
10:50 – 11:10	**Pause**	
11:10 – 11:40	**Runde 2: Blick nach Vorne - *Unsere Vision für Salzburg 2040*** Wie sieht gutes Wohnen im Salzburg 2040 aus? Wie kann Salzburg sicherstellen, dass Wohnen für alle leistbar wird? Welche Wohnformen sollen gefördert werden? Welche Themen sind besonders wichtig? Welche Begleitmaßnahmen braucht es? Welche Erkenntnisse aus Forschung und Praxis sollen berücksichtigt werden (best practice Beispiele)?	Sarah Untner
11:40 – 12:00	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner

12:00 – 12:25	**Runde 3: Priorisierung, Klärung von Zuständigkeiten & Zusammenarbeit** Welche Themen sind am wichtigsten, um die Vision zu erreichen? (Priorisierung) Welche Akteure müssen beteiligt sein, um diese Vision umzusetzen? (Zuständigkeiten) Was kann unser konkreter Beitrag sein? Wie kann die ämterübergreifende Zusammenarbeit im laufenden Betrieb sichergestellt und/oder verbessert werden? Wie kann das Wohnleitbild helfen, ressortübergreifend zu handeln und „Wohnen als Querschnittsthema“ zu verankern?	Sarah Untner
12:25 -12:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
12:45-12:55	**Zusammenfassung der Ergebnisse & Abschlussrunde im Plenum**	Sarah Untner
12:55-13:00	**Abschluss** Kurzes Resümee Dank für Mitarbeit Ausblick auf die weiteren Workshops/weiteren Prozess	Vize-Bürgermeister Kay-Michael Dankl

Ergebnisse

Mentimeter-Umfrage

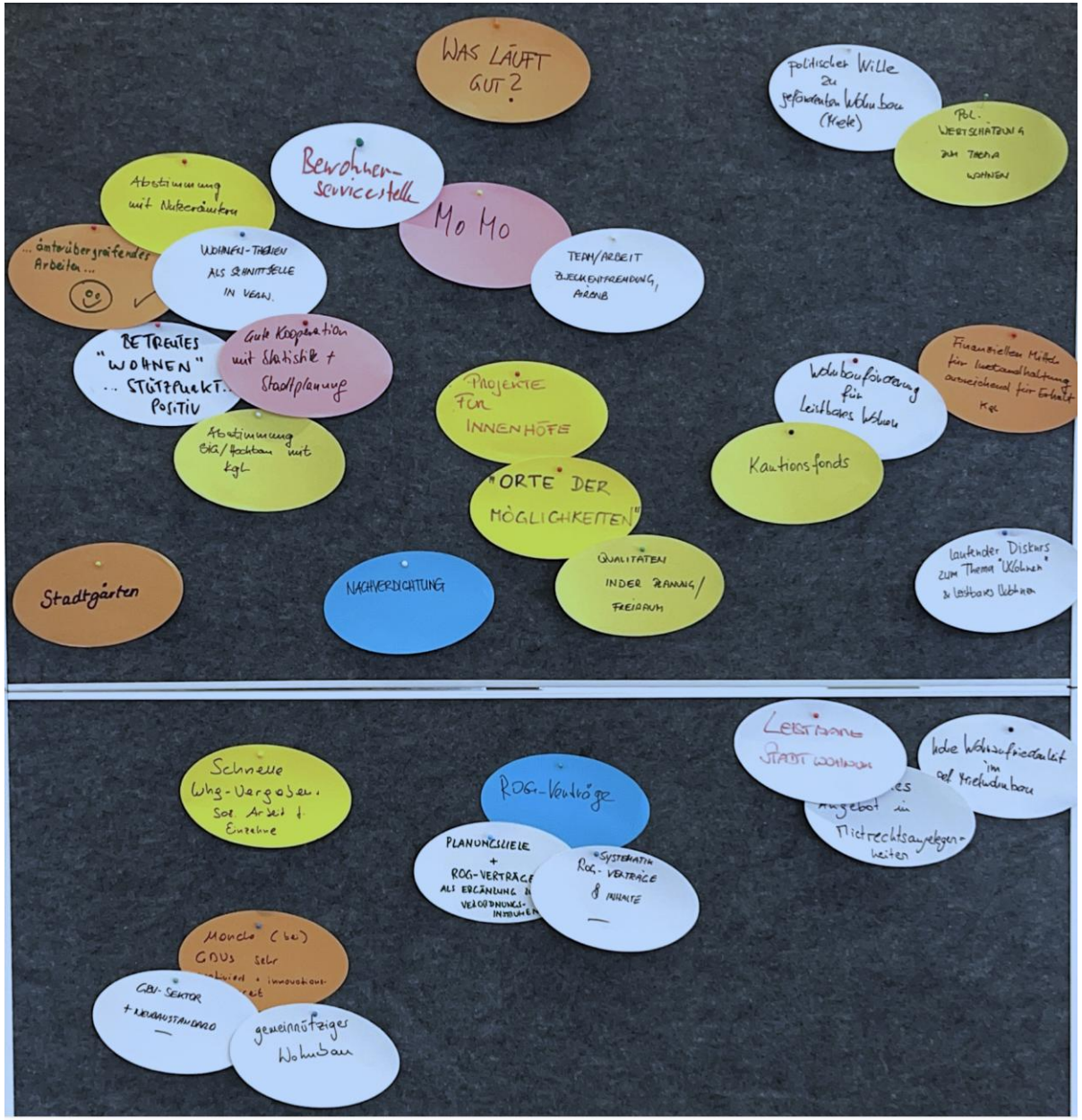
Mentimeter

Wohnen in Salzburg 2040 ist...



27

Runde 1: Status Quo – *IST-Zustand & Herausforderungen*



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Was läuft gut?“

Kooperationen und Zusammenarbeit
- Ämterübergreifendes Arbeiten (Wohnen als Querschnittsthema)
- Gute Kooperation mit Statistik und Stadtplanung
- Abstimmung SIG/Hochbau mit Kgl

Bestehende Angebote und Projekte
- Bewohner:innen-Servicestellen
- MoMo
- „Orte der Möglichkeiten“
- Stadtgärten
- nachbarschaftliche Initiativen
- Kautionsfonds
- Innenhof-Projekte
- Leistbare Stadtwohnungen

Strategie
- Hohe Wohnzufriedenheit im geförderten Mietwohnbau
- Qualitäten in der Planung/Freiraum
- Nachverdichtung

Rahmenbedingungen
- Politischer Wille für Wohnbau & leistbares Wohnen
- Neubaustandard im GBV Sektor
- Laufender Diskurs zum Thema „Wohnen“ und „leistbares Wohnen“
- Wohnbauförderung für leistbares Wohnen
- Finanzielle Mittel für Instandhaltung und Erhalt
- ROG-Verträge (Raumordnung) als Ergänzung zu Verordnungsinstrumenten
- Angebote in Mietrechtsangelegenheiten

Runde 1: Status Quo – *IST-Zustand & Herausforderungen*



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Herausforderungen“

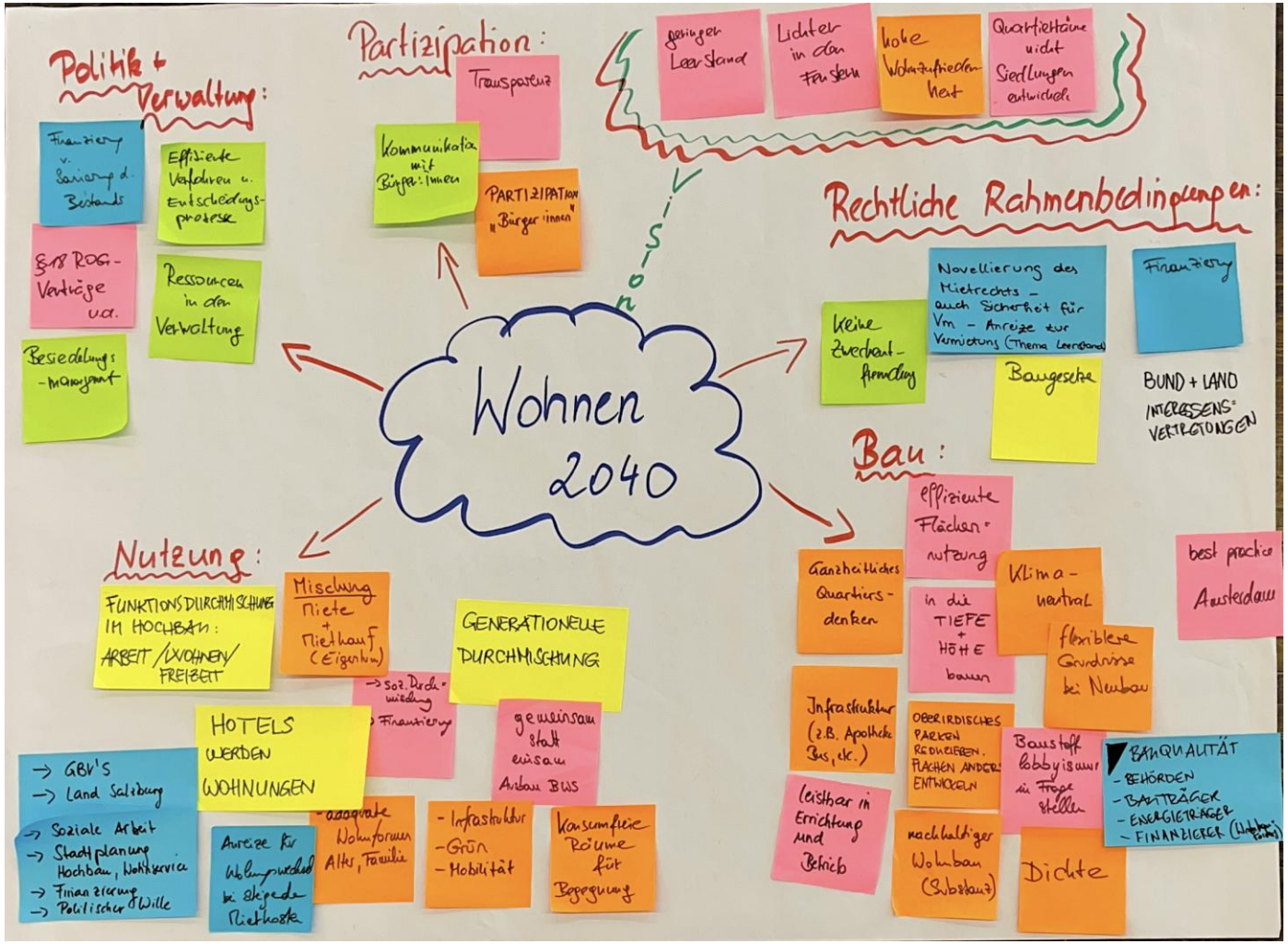
Wohnraumverteilung
- Über- und Unterbelag
- Faire Zuteilung von Wohnraum (qm/Person)
- Vergaberichtlinien (z.B. A2-Drittstaaten)
- Wohnungsmanagement im Bestand, Strategien für Wohnungswechsel
- Nicht-Einkommensabhängige Einstufung Wohnsituation
- Verfügbarkeit von Wohnraum, zu wenige leistbare Wohnungen
- Umgang mit Absiedelung, Leerstände
- Bedarfsorientierte Wohnversorgung
- Zu wenig betreutes Wohnen

Wohnumfeld & Zusammenleben
- Ausreichend Freiraum
- Gemeinschaftsräume
- Gutes und sicheres Umfeld
- Fehlende Qualitätsstandards
- Fehlende Hausmeister/Kümmerer
- Multikulti
- Anonymität im Zusammenleben

Strukturelle & organisatorische Probleme
- Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen in der Verwaltung, Interne Abläufe und Prozesse (bodenpolitische Entscheidungen), Wenig institutionalisierte Zusammenarbeit
- mangende Datenqualität und -verfügbarkeit
- Übergeordnete gesetzliche Rahmenbedingungen fehlen, Komplexes Mietrechts Gesetz
- Leistbare Grundstücke, Abhängigkeit von Grundeigentümern, Luxusprojekte; Wohnungen als Wertanlage, (Soziale) Verantwortung von privaten Bauträgern
- Kgl: viel alleingelassen bei Sanierung und Instandhaltung, Wohnungen oft in schlechtem Zustand, Vergabe von Geschäftsflächen
- Hohe Betriebs- und Wohnkosten, Baukosten zu hoch
- Hoher Standard und Vorschriften
- Fehlende Deckelung am Mietwohnmarkt
- Langfristiger Schutz von Wohnraum
- Fehlende Mittel für Qualitätssteigerung

Runde 2 & 3: Blick nach Vorne

Unsere Vision für Salzburg 2040 inklusive Priorisierung, Klärung von Zuständigkeiten & Zusammenarbeit



Priorisierte Punkte:

Vision

geringer Leerstand, Lichter in den Fenstern, hohe Wohnzufriedenheit, Quartier und nicht Siedlungen entwickeln

Politik & Verwaltung

- Finanzierung von Bestands-Sanierung
- §18-ROG-Verträge
- Ressourcen in Verwaltung
- Besiedelungsmanagement

Nutzung

- Funktionsmischung im Hochbau
- Mischung Miete und Eigentum (soziale und Generationen Durchmischung)
- Hotels werden zu Wohnungen
- Anreize für Wohnungswechsel
- Ausbau BWS / gegen Vereinsamung
- Konsumfreie Räume

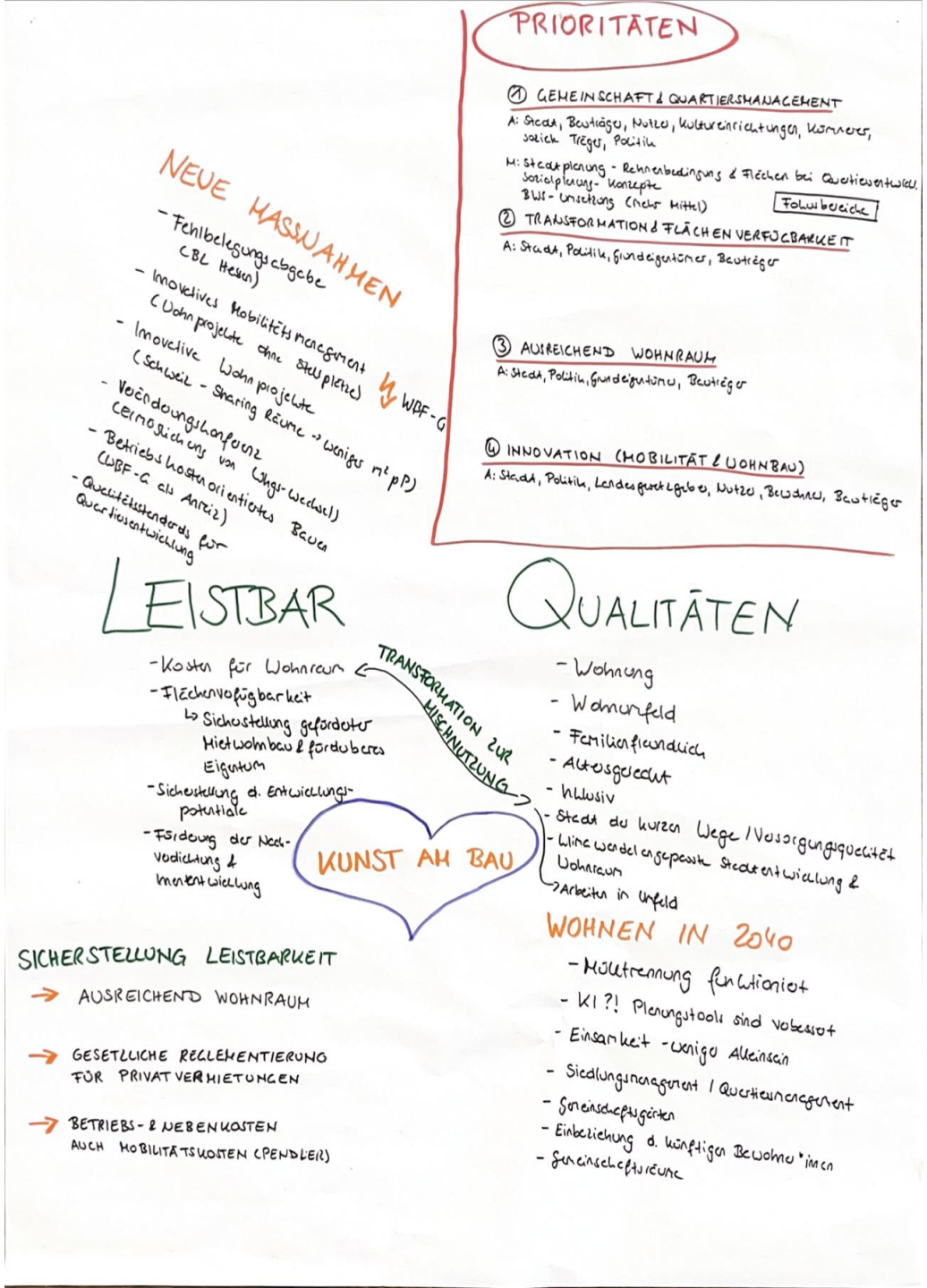
Rechtliche Rahmenbedingungen

- Novellierung des MRG, Anreize zur Vermietung
- Keine Zweckentfremdung

Bau

- Ganzheitliches Quartiersdenken (Nutzungsmischung, Infrastruktur etc.)
- Klimaneutral, effiziente Flächennutzung, Dichten
- Oberirdisches parken reduzieren
- Flexible Grundrisse

Partizipation von Bürger:innen



Priorisierte Punkte:

Gemeinschaft & Quartiersmanagement

- Stadt, Bauträger, Kulutreinrichtungen, Kümmerer, soziale Träger, Politik
- Stadtplanung – Rahmenbedingungen & Flächen bei Quartiersentwicklung, Sozialplanung – Konzepte, BWS - Umsetzung

Transformation & Flächenverfügbarkeit

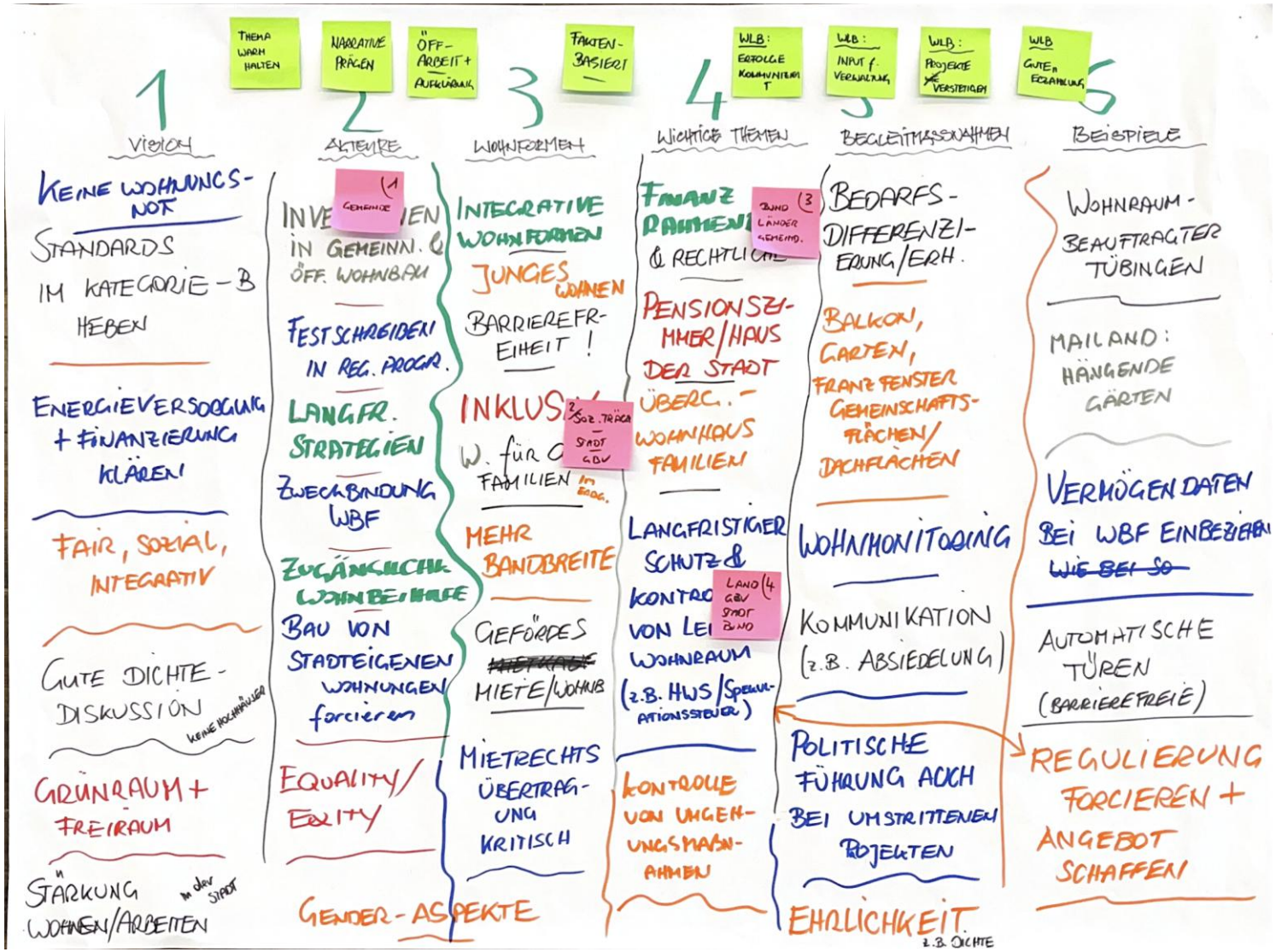
- Stadt, Politik, Grundeigentümer, Bauträger

Ausreichend Wohnraum

- Stadt, Politik, Grundeigentümer, Bauträger

Innovation (Mobilität & Wohnbau)

- Stadt, Politik, Landesgesetzgeber, Nutzer, Bewohner, Bauträger



Priorisierte Punkte:

Vision
Thema warm halten, Narrative prägen, Öffentlichkeitsarbeit und Aufklärung, Faktenbasiert

Wohnleitbild
- Erfolge kommunizieren
- Input für Verwaltung
- Projekte verstetigen
- Gute Erzählung

Investitionen in gemeinnützigen und öffentlichen Wohnbau
- Gemeinde

Inklusion
- Soziale Träger, Stadt, GBV

Finanzielle & Rechtliche Rahmenbedingungen
- Bund, Länder, Gemeinde

Langfristiger Schutz & Kontrolle von leistbarem Wohnraum
(z.B. HWS, Spekulationssteuer)
- Land, GBV, Stadt, Bund



Priorisierte Punkte:

Priorität I: Rahmenbedingungen

- EIN Mietrecht für alle (Bund)
- 2/3 Mehrheit Grünlanddeklaration (Stadt, Land)
- Deregulierung – Normen (Land, Bund, EU, Gemeinden
- Leistbar

Priorität II: Klima - Wellbeing

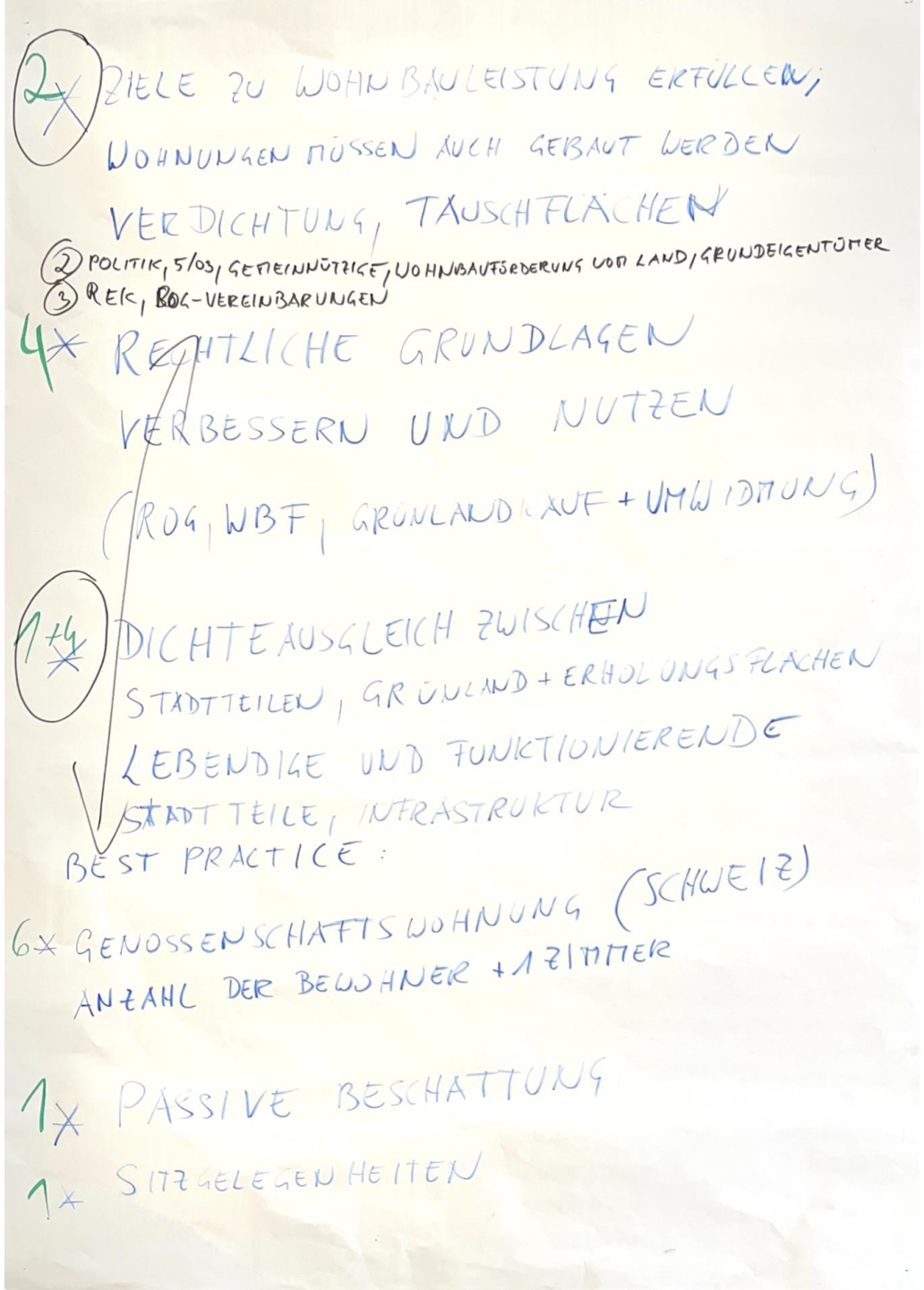
- Grüner wohnen, weniger Stahl und Glas (Bauträger, Gestaltungsbeirat)
- Erneuerbare Energie – klimafreundlich (Land)
- Grünflächenzahl (Raumplanung, Baubehörde)
- Nachverdichtung (politischer Wille, Bewohner)
- Weniger Versiegelung (Stadtgärten)

Priorität III: Bauen und Sanieren

- Kein: Einfamilienhaus, Kapsel-, Micro-, Boutiquehotel (Land, Baubehörde)
- Modulares Bauen = flexibles Wohnen (Land, Bauträger)
- In die Höhe bauen (Anrainer, Weltkulturerbe)
- Leerstand mobilisieren (Stadt, GBV)
- Neubau von städtischen Wohnungen, Sanierung Altbestand (Stadt, Kgl, SIG)

Priorität IV: Lebensqualität – Das Miteinander

- Das Recht zu spielen in der Siedlung (Bewohner)
- Inklusiv – Generationen-Wohnen (Politik)
- Gemeinschaftsräume mit Siedlungsmanagement (GBV)
- Betreutes Wohnen – Flexibilität der Wohnungen (Stadt)
- Lebensqualität – Nutzung des öffentlichen Raums
- Attraktive Altstadtwohnungen für Salzburger:innen
- Nutzbares und attraktives Haus- und Wohnungsumfeld (Bauträger)



Priorisierte Punkte:

Ziele zu Wohnbauleistung erfüllen (Politik, 05/03, Gemeinnützige Wohnbauträger, Land, Grundeigentümer)
- Wohnungen müssen auch gebaut werden
- Verdichtung
- Tauschflächen

Dichteausgleich zwischen Stadtteilen
- Grünland und Erholungsflächen
- Lebendige und funktionierende Stadtteile
- Infrastruktur

Mehr und besseres betreutes Wohnen
- Überarbeitung des Wohnkonzeptes
- Bessere rechtliche Grundlagen (Bund, Land)
- Ressourcen - Personal und Geld (Stadt, Land, Finanzausgleich Bund)
- Betreuung ausweiten (MA 3 & 6)
- Teil des Wohnleitbildes

Qualitative Verbesserung von Bestandsbauten und Siedlungen (Bauträger, Förderungen)
- Freiraumgestaltung
- Mobilitätsangebote
- Bewohner- und Bürgerbefragungen

② BESSERE RECHTLICHE GRUNDLAGEN < BUND / LAND

RESSOURCEN < PERSONAL / GELD → STADT, LAND, FINANZAUSGLEICH BUND

1✕ MEHR UND BESSERES BETREUTES WOHNEN ⇒

1✕ ③ ÜBERARBEITUNG DES WOHNKONZEPTS

④ MA 3+6 BETREUUNG AUSWEITEN

⑤ TEIL DES WOHNLEITBILDES MUSS BESSER GELEBT WERDEN

3✕ BESSERE RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR WOHNGEMEINSCHAFTEN (SENIOREN, BEHINDERTE, STUDENTEN..)

3 ⇒ QUARTIERMANAGEMENT ALS BEGLEITMAßNAHMEN NOTWENDIG

2✕ EINKOMMENSABHÄNGIGES WOHNEN

5✕ UNTERSTÜTZUNG WOHNUNGSWECHSEL

1✕ QUALITATIVE VERBESSERUNG VON BESTANDSBAUTEN UND SIEDLUNGEN

FREIRAUMGESTALTUNG, MOBILITÄTSANGEBOTE

② BAUTRÄGER, FÖRDERUNGEN

③ BEWOHNERBEFRAGUNGEN, BÜRGERBEFRAGUNGEN

4✕ BARRIEREFREIES UMBAUEN ERLEICHTERN OHNE RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Wohnbau & Flächenentwicklung

- Wohnbauziele erreichen: mehr Wohnungen bauen, verdichten, Flächen tauschen und Dichteausgleich schaffen.
- Investitionen in gemeinnützigen und öffentlichen Wohnbau forcieren
- Grün- und Erholungsflächen sichern; lebendige, gut funktionierende Stadtteile mit entsprechender Infrastruktur gewährleisten
- Ausreichend und leistbarer Wohnraum durch bessere Rahmenbedingungen, verfügbare Flächen und langfristigen Schutz vor Spekulation
- Neubau städtischer Wohnungen und Sanierung des Altbestands forcieren
- Leerstand aktivieren
- Altstadtwohnungen für Bewohner:innen sichern
- Hotels in Wohnungen umwandeln
- Anreize für Wohnungswechsel schaffen

Qualitativer Wohnbau & Quartiersentwicklung

- Mehr und bessere Formen des betreuten Wohnens: Wohnkonzept und rechtliche Grundlagen weiterentwickeln, Ressourcen (Personal, Finanzierung) erhöhen; Betreuung ausweiten und im Wohnleitbild verankern.
- Bestandsbauten qualitativ aufwerten (Freiraum, Mobilität, Beteiligung der Bewohner:innen)
- Modulares, flexibles und höheres Bauen ermöglichen
- Nutzungsmischung (wohnen und arbeiten), soziale Infrastruktur, Kulturangebote und Kümmerer-Strukturen
- Gute Abstimmung zwischen Stadtplanung, Sozialplanung und Bauträgern
- Konsumfreie Räume

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Rahmenbedingungen & Gesetzgebung

- Langfristiger Schutz leistbaren Wohnraums durch klare finanzielle & rechtliche Rahmenbedingungen
- Einheitliches Mietrecht, Deregulierung übermäßiger Normen, klare rechtliche Grundlagen auf allen Ebenen
- Leistbarer Wohnraum durch politische Maßnahmen (Mietpreisregulierung, Spekulationssteuer, langfristige Bindungen)
- 2/3-Mehrheit für Grünlanddeklaration, klare Kompetenzen in Raumordnung und Baurecht
- Mischung von Miete/Eigentum zur sozialen Durchmischung
- Novellierung Mietrechtsgesetz, Anreize für Vermietung, keine Zweckentfremdung
- §18-ROG-Verträge nutzen; Verwaltung personell stärken

Klima & Nachhaltigkeit

- Klimafreundlich bauen: weniger Stahl/Glas, mehr erneuerbare Energie, Erhalt und Ausbau von Grünflächen
- Grünflächenzahl
- Nachverdichtung, weniger Versiegelung

Lebensqualität & soziales Miteinander

- Inklusive und generationenübergreifende Wohnformen
- Gemeinschaftsräume, Quartiersmanagement und Besiedlungsbegleitung stärken
- Öffentliche Räume nutzbar machen
- Wohnumfeld qualitativ gestalten (Freiräume, Aufenthaltsqualität, Mobilität)
- Ausbau von Angeboten gegen Vereinsamung
- Bewohner:innen frühzeitig einbinden (Partizipation)