STADT : SALZBURG

Wohnleitbild NEU

Workshop Bauträger, Forschung, Planung

26.01.2026, 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

08:45 – 09:00	**Ankommen** ▪ Registrierung TN ▪ Zuweisung zu Tischen mittels Zufallsprinzip	Wohnservice
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 Anwesenden für das Wohnleitbild so wichtig?	Kay-Michael Dankl Patrick Pfeifenberger Dagmar Steiner
09:15 – 09:20	**Begrüßung & Einführung** ▪ Ziel & Nicht-Ziel des Workshops (Diskussion über Wohnbauförderung) ▪ Ablauf des Workshops	Sarah Untner
09:20- 09:40	**Wer ist heute hier?** ▪ Soziometrie zum Kennenlernen	Sarah Untner
09:40- 09:45	**Überleitung zur Arbeit in den Gruppen & Gruppenfoto** ▪ Aufgabenstellung & Zeitvorgabe	Sarah Untner

09:45- 10:20	**Runde 1: Status Quo - *IST-Zustand & Herausforderungen*** ▪ Was bedeutet „leistbares und gutes Wohnen“ aus Sicht ihres Arbeitsbereichs/ihrer Funktion konkret? ▪ Welche Instrumente/Kooperationen etc. sind wirksam? ▪ Welche Innovationen und Wohnformen sind im Rahmen der aktuellen Gesetzeslage möglich? ▪ Was läuft gut? Wo sehen sie Herausforderungen?	Sarah Untner
10:20 – 10:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
10:45 – 11:00	**Pause**	
11:00 – 11:10	**Überleitung zu Blick nach Vorne** ▪ Mentimeter-Abfrage: „Wohnen in Salzburg 2040 ist…“ ▪ Gruppenarbeit: Aufgabenstellung & Zeitvorgabe	Sarah Untner
11:10 – 11:50	**Runde 2: Blick nach Vorne - *Unsere Vision für Salzburg 2040*** ▪ Wie gelingt bedarfsgerechtes, leistbares und ökologisch nachhaltiges Wohnen im Salzburg 2040? ▪ Voraussetzungen, Auswirkungen und Vorteile verdichteten Bauens ▪ Mobilität und Wohnen ▪ Strategien zur Senkung von Bau- und Lebenszykluskosten ▪ Zukunftsfähige Bau- und Wohnformen ▪ Modelle für Wohnungstausch ▪ Bedeutung von Nutzungsmischung, Erdgeschoßzonen und Nachbarschaftskonzepten ▪ Relevante Erkenntnisse aus Forschung und Best-Practice-Beispielen	Sarah Untner

11:50 – 11:55	**Überleitung zu Runde 3**	Sarah Untner
11:55 – 12:15	**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) ▪ Welche Begleitmaßnahmen braucht es? ▪ Wie kann die Kooperation zwischen Politik, Verwaltung, Bauträgern, Planung und Forschung und sonstigen Akteuren gestärkt werden? ▪ Was kann unser konkreter Beitrag sein?	Sarah Untner
12:15 – 12:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
12:45- 13:00	**Zusammenfassung der Ergebnisse & Abschlussrunde im Plenum** ▪ Kurzes Resümee ▪ Ausblick auf die weiteren Workshops/weiteren Prozess	Sarah Untner & Vize-Bürgermeister Kay-Michael Dankl

Ergebnisse

Mentimeter-Umfrage

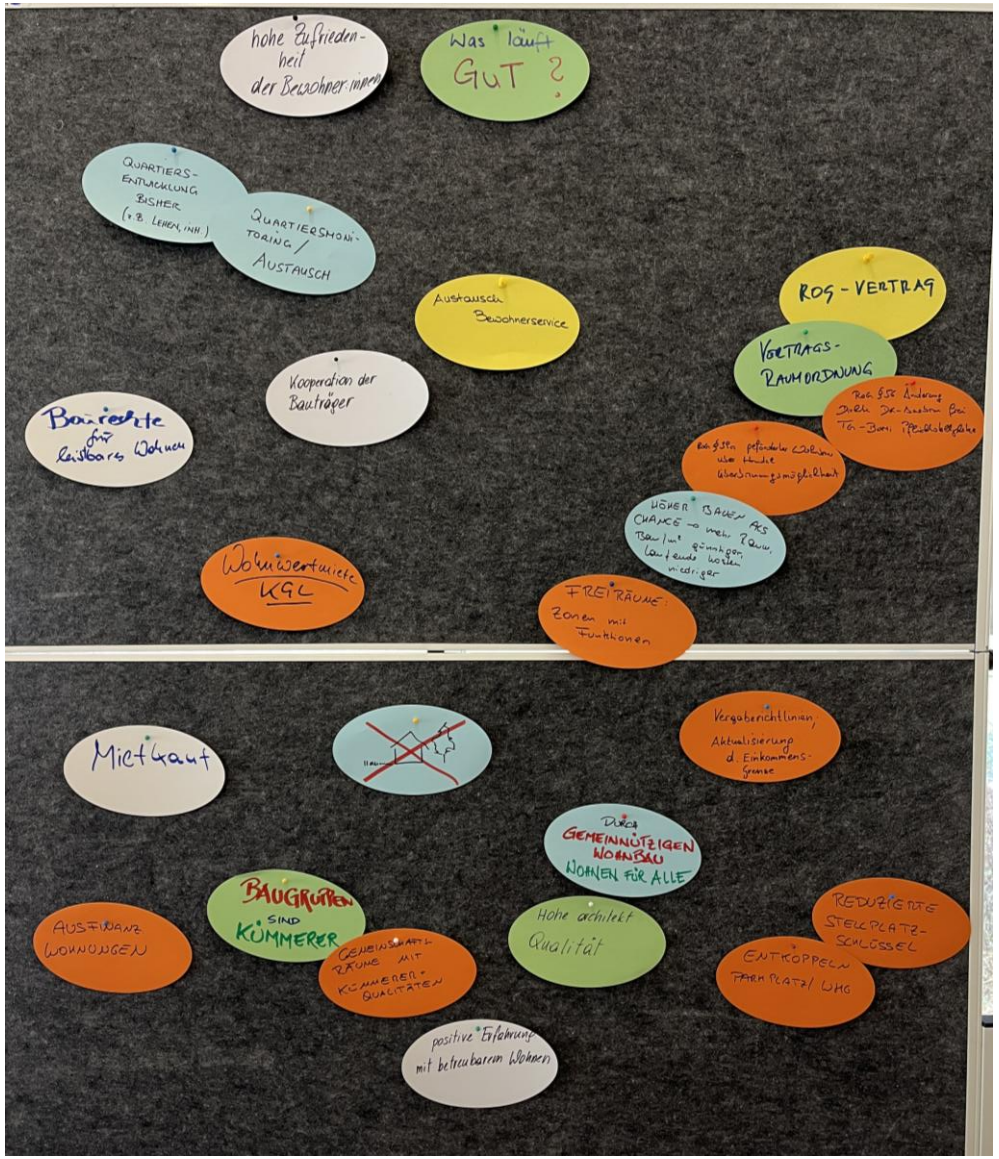
Mentimeter

Wohnen ist Salzburg 2040 ist....



26

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



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Was läuft gut?“

- Hohe Zufriedenheit der Bewohner:innen im geförderten Wohnbau
- Bisherige Quartiersentwicklungen (z.B. Stadtwerk Lehen, Friedrich Inhauser-Straße)
- Quartiersmonitoring

- Hohe Qualität in der Architektur
- Freiräume: Zonen mit Funktionen

- Kooperation unter den Bauträgern
- Austausch mit Bewohnerservice

- Durch gemeinnützigen Wohnbau – Wohnen für alle
- ROG-Vertrag/ Vertragsraumordnung (§56 Änderung Dichte, DG Ausbau frei, TG Boni Pflichtstellplätze, §39a geförderter Wohnbau über Handel)
- Höher Bauen als Chance für günstigere Kosten
- Vergaberichtlinien; Aktualisierung der Einkommens-Grenzen
- Reduzierte Stellplatzschlüssel
- Entkoppelung Parken und Wohnen
- Baurechte für leistbares Wohnen
- Wohnwertmiete KGL
- Mietkauf
- Baugruppen (sind Kümmerer)
- Positive Erfahrungen im betreubaren Wohnen
- Kein Fokus mehr auf Einfamilienhäuser
- Ausfinanzierte Wohnungen

- Gemeinschaftsräume mit Kümmerern & Qualitäten

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



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Herausforderungen“

- Banken weiter sehr restriktiv bei Kreditvergabe

- Preistreibende Förderungen?
- Langfristiger Schutz von Leitbarkeit bei geförderten Wohnungen
- Billiger, ausfinanzierter Wohnraum fällt weg

- Hohe Baukosten, keine Sanierungsförderung
- Verfahrensdauer oft zu lange (Architektur-Wettbewerbe, Behörden)
- Hoher Standard bremst Innovation
- Nachverdichtung Bestandsgebäude: wer finanziert Maßnahmen zum Erhalt der Freiräume?
- Viele Auflagen/Denkmalschutz

- Bürgerbeteiligung: oft Interessen einzelner

- Wie groß ist der Wohnbedarf eigentlich?
- Abgleich Bedarf/Angebot (z.B. für 1 Personen Haushalte)

- Zersiedelung im Umfeld, da zu wenig Angebot in der Stadt Verkehr, Kosten)
- Nord-Süd-Konflikt
- Über-/Unter-Belag
- Verteilungsproblem, Vergabeverteilung Stadt/Gemeinnützige
- Sozialer Mix in Wohnanlagen, Thema Vereinsamung

- Wohnungstausch, Nachverdichtung & Sanierung: Problem der Kommunikation/Absiedlungsmanagement – Bauträger brauchen Unterstützung UND sehr ungleiches Mietniveau erschwert Wohnungstausch - Änderungen MRG erforderlich (Abänderung Schutz Altmiete)
- Residenzpflicht Vergaberichtlinien (5 Jahre)

- Betreutes Wohnen: oft unklar, was es ist
- Klassische Wohnformen überdenken und finanzierbar machen
- Fehlende Wohnformen für psychisch Kranke
- Die menschlichen Aspekte im Wohnen
- Oft Beschwerden und Ablehnungen, wenn Wohnungen angeboten werden; überzogene Anspruchshaltung
- Nachhaltig bauen – Leistbarkeit für die nächste Generation

Runde 2 & 3: Blick nach Vorne

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

Diverses:

- Geschossigkeit erhöhen: Freiraum, Soziale Mischung, Eigentum/Miete
- Reduktion auf wesentliche Qualitäten
- Kooperativ: Stadt, Bauträger, Archietkten (Architekturwettbewerb als Kostentreiber)
- Anschubfinanzierung
- Monitoring

Quartier:

- Energie im Quartier
- Bestand – Freiraum nachrüsten
- Transformation Gewerbe/Quartier
- Quartierseben
- Bewohnerbeteiligung in der Außenanlagenkonzeption
- Aussiedelungen in der Nähe

Mobilität:

- Garagenbetrieb entkoppelt (nicht bei BT)
- Mobilitätsfonds
- Kümmerer/Betreuer für Mobilität
- Quartiersgaragen (Städtebauliche Prinzipien)
- Wohnbezogene Mobilität als öffentliche/teilöffentliche Infrastruktur



Bodenpolitik:

- RPL-Instrument
- Bausperren
- Sobon (M.Modell)
- Ankauf Grundstücke
- Vertragslösungen; Optionsverträge (Stadt als Projektentwickler)

Systemlösungen:

- Systemlösungen in bestimmten Fällen
- Vorgefertigt, aber individuell anpassbar
- Gestaltungsbeirat – mehr städtebaulich
- Wieviel Gestaltung braucht es? – simpler ist mehr
- Standards im bauen reduzieren



Baukosten senken:

- Neue Stellplatzkonzepte (Entkoppeln, Car-Sharing, Quartiersgarage)
- Kompaktere Wohnmodelle durch innovative Planung
- Baukosten senken durch
  - ✓ neue Baukonzepte (Bsp. Traiskirchen)
  - ✓ Dünne Zwischenwände, Aufputz und Leisten (Bsp. Skandinavien)
  - ✓ Aktive Bodenpolitik der Stadt
- Energieeffizienz
- Kooperative Planungsprozesse UND kompakte Verfahren

Wohnungstausch:

- Mieten anpassen; Neue Modelle für Anreize – Pull/Push

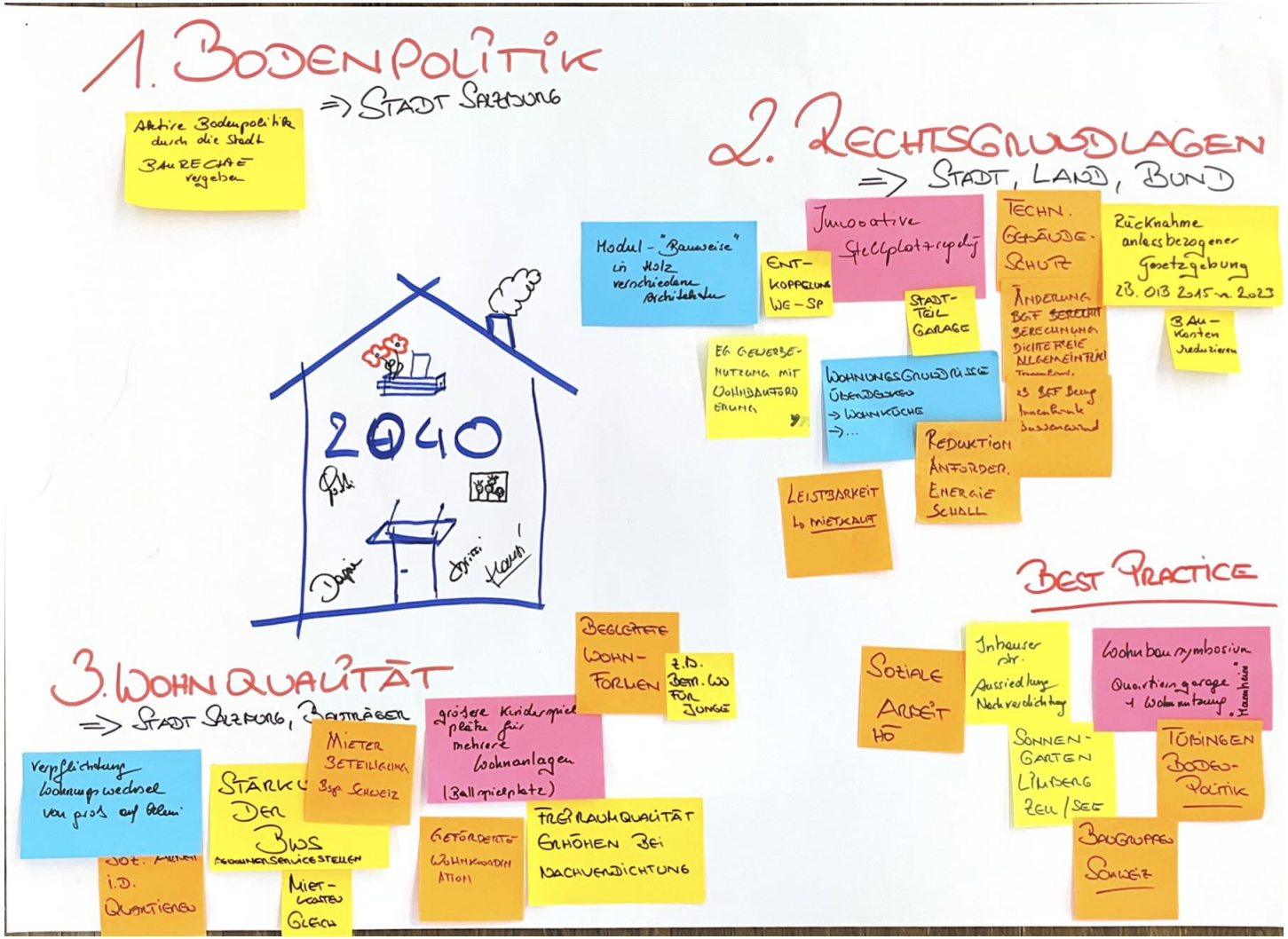
Quartiersplanung:

- Car-Sharing & Quartiersgarage
- Nachverdichtung: Masterplan – übergeordnete Strategie, Rahmenbedingungen durch Stadt vorgeben
- Qualität der Freiräume: Nutzungen, Ökologie, Soziales
- Nutzungsmischungen Sockelzonen
- Nachverdichtungen Nahversorger
- „vertikaler" denken/bauen
- Gute Kooperationen und klare Zuständigkeiten:
  - ✓ Öffentlicher Raum wird von der Stadt errichtet und verwaltet
  - ✓ Wirtschaftliche Partner für Sockelzonen
  - ✓ Gemeinnützige Bauträger für Wohnen
- Quartiersinfrastruktur schaffen und „bespielen" (bsp. Sonnengarten Limberg)

Neues Arbeiten:
Kurze Wege; Räume (Co-Working)

Aktivierung der Bewohner:
Mischstrukturen Miete/Eigentum/Mietkauf

- Bewohner:innen aktivieren (Feste etc.)
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume (Konzept, Verwaltung…)
- Partizipation fördern
- „Jahr der guten Nachbarschaft" ausrufen
- Soziale Infrastruktur mitplanen und Finanzierung/Bespielung klären



Bodenpolitik
- Aktive Bodenpolitik durch die Stadt Salzburg
- Baurechte vergeben

Rechtsgrundlagen
- Modul-Bauweise in Holz; verschiedene Architekten
- Innovative Stellplatzregelung: entkoppeln Whg.-Stellplatz, Stadtteilgarage
- Wohnungsgrundrisse überdenken
- EG-Gewerbenutzung mit Wohnbauförderung
- Technische Gebäudeschutz, Änderungen BGF Berechnungen, dichtefreie Allgemeinflächen
- Reduktion Anforderungen Energie und Schall
- Rücknahme anlassbezogener Gesetzgebung
- Baukosten reduzieren
- Leistbarkeit – Mietkauf

Wohnqualität
- Verpflichtung Wohnungswechsel von groß auf klein
- Soziale Arbeit in den Quartieren
- Stärkung der BWS-Stellen
- Mietkosten gleich
- Mieterbeteiligung (Bsp. Schweiz)
- Größere Kinderspielplätze für mehrere Wohnanlagen
- Begleitete Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen für Junge)
- Freiraumqualität erhöhen bei Nachverdichtung
- Geförderte Wohnkoordination

Best Practice:
- Soziale Arbeit (Heimat Österreich)
- Inhauser-Straße
- Sonnengarten Limberg
- Baugruppe Schweiz
- Bodenpolitik Tübingen
- Wohnbausymposium - Quartiersgarage



Städtebau:
- Qualitätssicherung bei Großprojekten (Geschwindigkeit)
- Verzahnung mit dem Umfeld; Erdgeschosszone
- Über den Tellerrand hinaus

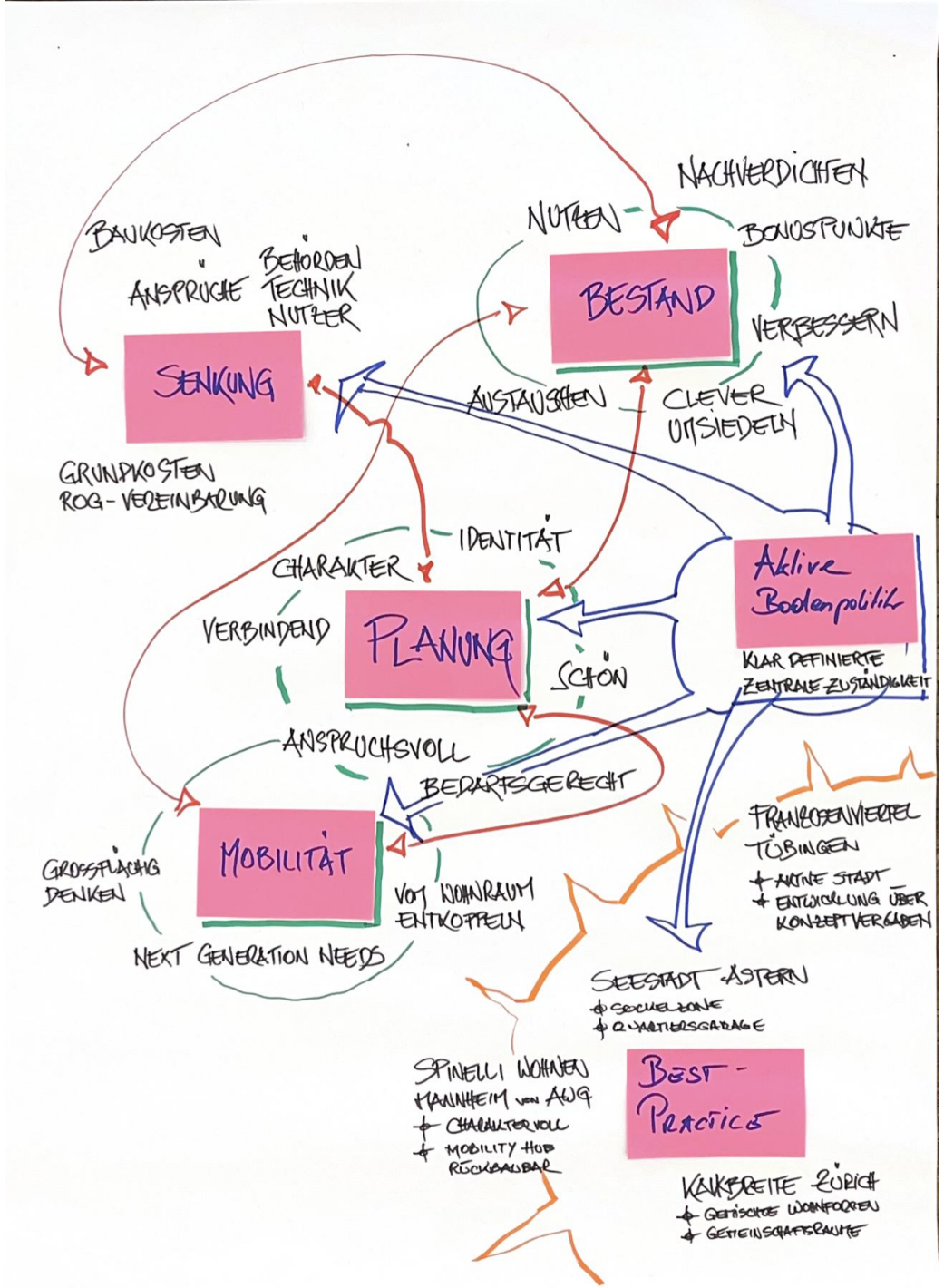
Nachverdichten:
- Temporäre Absiedlungs-Modulbauten
- Modulbau (Holz), Vorfertigungen

Nutzung:
- Wohngruppen, Alters-WGs
- Kopenhagen Studentenheim
- „Privat" reduzieren und gemeinsames fördern
- Gemeinsame Waschräume und Kinderspielräume

Mobilität/Freiraum:
- Parkhäuser zum Stellplatz reduzieren
- Beispiele Freiräume Ingostadt
- Langsame Verbindungswege
- Integrierte Fahrradräume
- Kurze Wege (60 Sekunden Stadt)

Less is more:
- energieautark
- Normen – vereinfacht bauen
- Low-tech Architektur, Gebäudetyp E
- wenn sanieren, auch automatisch nachverdichten

Alle Akteure gleich wichtig! Auf Augenhöhe!



Aktive Bodenpolitik steht über allem:

- Klar definierte, zentrale Zuständigkeit

Bestand:

- Nutzen
- Nachverdichten
- Verbessern
- Clever umsiedeln
- Austauschen

Senkung:

- Baukosten
- Ansprüche
- Behörden, Technik, Nutzer
- Grundkosten – ROG-Vereinbarung

Planung:

- Charakter
- Identität
- Verbindend
- Schön
- Bedarfsgerecht

- Mobilität:
- Großflächig denken
- Next genration needs
- Anspruchsvoll
- Vom Wohnraum entkoppeln

- Best Practice:
- Seestadt Aspern (Sockelzone, Quartiersgarage)
- Spinelli Wohnen Mannheim (charaktervoll, mobility hub rückbaubar)
- Kalkbreite Zürich (gemischte Wohnformen, Gemeinschafträume)

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Gutes und leistbares Wohnen in Salzburg 2040

Im Workshop entwickelten Bauträger, Forschung und Planung gemeinsam Lösungsansätze für leistbares, qualitativ hochwertiges und zukunftsfähiges Wohnen in Salzburg 2040. Zentrales Ergebnis ist: **Eine aktive Bodenpolitik bildet die Grundlage für alle weiteren Maßnahmen.**

Aktive Bodenpolitik als Schlüssel

- Klare, zentrale Zuständigkeiten bei der Stadt
- Aktive Instrumente: Grundstücksankauf, Baurechte, Optionsverträge, SOBON, Bausperren
- Stadt tritt stärker als Projektentwicklerin auf
- Bodenpolitik nach Best Practices (z. B. Tübingen)

Bestand vor Neubau

- Bestehende Gebäude besser nutzen, nachverdichten und qualitativ verbessern
- Cleveres Umsiedeln, Tauschen und temporäre Modulbauten für Absiedelungen
- Sanierung soll automatisch mit Nachverdichtung und Freiraumaufwertung verbunden sein

Bau- und Lebenszykluskosten senken

- Reduktion von Baukosten durch:
  - Vereinfachte Normen, Low-Tech-Architektur, Gebäudetyp E
  - Modularer Holzbau, Vorfertigung, Systemlösungen
  - Dünnere Bauteile, einfache Konstruktionen
- Senkung der Grundkosten durch aktive Bodenpolitik
- Kooperative Planungsprozesse und kompakte Verfahren
- Überprüfung von Energie-, Schall- und Technikstandards

Planung mit Qualität und Identität

- Bedarfsgerechte, schöne und verbindende Quartiere
- Großräumig denken, „vertikal“ bauen, Geschossigkeit erhöhen
- Charakter und Identität als Qualitätsfaktor
- Orientierung an Best Practices:
  - Seestadt Aspern (Sockelzonen, Quartiersgaragen)
  - Spinelli Mannheim (Mobility Hub, Rückbaubarkeit)
  - Kalkbreite Zürich (Nutzungsmischung, Gemeinschaftsräume)
  - Sonnengarten Limberg (Mischnutzung, Wohnkoordination etc.)
  - Friedrich-Inhauser-Straße (Energie, Absiedelung etc.)

Städtebau & Quartiersentwicklung

- Qualitätssicherung bei Großprojekten trotz hoher Umsetzungsgeschwindigkeit
- Starke Verzahnung mit dem Umfeld, aktive Erdgeschoßzonen
- Nutzungsmischung, Nahversorgung und soziale Infrastruktur mitdenken
- Klare Rollen:
  - Stadt: öffentlicher Raum, Mobilität
  - Wirtschaft: Sockelzonen
  - Gemeinnützige Bauträger: Wohnen

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Neue Wohn- und Nutzungsformen

- Wohngruppen, Alters-WGs, betreutes Wohnen, Studierendenwohnen
- Reduktion privater Flächen, Stärkung gemeinschaftlicher Räume
- Gemeinsame Waschräume, Spiel- und Aufenthaltsräume
- Wohnungstauschmodelle mit finanziellen Anreizen (Pull-/Push-Modelle)

Mobilität neu denken

- Entkopplung von Wohnen und Parken
- Quartiersgaragen, Car-Sharing, Mobilitätsfonds
- Garagenbetrieb nicht bei Bauträgern
- Wohnbezogene Mobilität als öffentliche Infrastruktur
- Kurze Wege, integrierte Fahrradräume, „60-Sekunden-Stadt“

Freiraum & Lebensqualität

- Höhere Freiraumqualität trotz Nachverdichtung
- Größere, gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Grünflächen
- Langsame Verbindungswege und ökologische Aufwertung
- Beteiligung der Bewohner:innen an der Freiraumgestaltung

Soziales & Beteiligung

- Soziale Arbeit und Wohnkoordination als fixer Bestandteil
- Stärkung der BWS-Stellen
- Mieterbeteiligung nach Schweizer Vorbild
- Aktivierung der Bewohner:innen (Feste, Mitgestaltung)
- Förderung gemeinschaftlicher Räume und Nachbarschaft
- Idee: „Jahr der guten Nachbarschaft“

Grundhaltung

- Alle Akteure sind gleich wichtig – Zusammenarbeit auf Augenhöhe
- Weniger Standards, Fokus auf wesentliche Qualitäten
- Monitoring, Anschubfinanzierung und langfristige Quartiersentwicklung sichern Nachhaltigkeit