STADT : SALZBURG



Wohnleitbild NEU

Workshop Hausverwaltungen

14.04.2026, 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 ▪ Erfahrungen aus dem Betrieb von Wohnanlagen sammeln und daraus Empfehlungen für Planung, Bau und Quartiersentwicklung ableiten ▪ 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*** • Wenn Sie an Wohnanlagen denken, die gut funktionieren: Was macht diese konkret aus? • Wo erleben Sie im Alltag aktuell die größten Herausforderungen oder “Dauerbrenner” **Zusammenleben** • Welche Konflikte treten am häufigsten auf? • Welche baulichen Faktoren beeinflussen das Zusammenleben positiv oder negativ? **Gebäude & Architektur** • Welche Planungsentscheidungen erleichtern oder erschweren den Betrieb? • Wo entstehen in Gebäuden typischerweise Schäden oder hoher Wartungsaufwand? **Kosten & Betrieb** • Was sind die größten Kostentreiber im Betrieb? • Wo entstehen unerwartete Kosten? • Welche technischen Systeme verursachen im Alltag die meisten Probleme? **Rolle der Hausverwaltung** • Welche Aufgaben sehen Sie klar in Ihrer Zuständigkeit – und wo ziehen Sie Grenzen? • Wo entstehen typischerweise Missverständnisse oder Erwartungskonflikte mit Bewohner:innen?	Sarah Untner Zusammenleben/Konflikte Gebäude/Architektur Betrieb/Kosten Organisation/Zuständigkeiten
10:20- 10:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner & Isabel Bojanovsky
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*** **Planung & Bau** ▪ Was sollte sich in Planung und Bau ändern, damit Wohnanlagen im Betrieb wirklich alltagstauglich sind? ▪ Welche Entscheidungen sollten früher mitgedacht werden (z. B. Betrieb, Pflege, soziale Nutzung)? ▪ Was sollte man heute anders bauen als noch vor 10–20 Jahren? ▪ Welche bestehenden Standards oder Normen sollten überdacht oder angepasst werden? **Rahmenbedingungen & Unterstützung** ▪ Was würde Hausverwaltungen konkret helfen, Wohnanlagen besser betreuen zu können? **Zukünftige Aufgabenfelder** ▪ Welche Aufgaben werden in Zukunft wichtiger? (z. B. Gemeinschaft, soziale Dynamiken, Mobilität, Klimaanpassung…) **Zusammenleben & Konfliktprävention** ▪ Was hilft konkret, Konflikte im Alltag zu vermeiden, statt nur zu lösen? ▪ Welche räumliche oder organisatorische Infrastruktur braucht es für funktionierendes Zusammenleben?	Sarah Untner
11:50 – 11:55	**Überleitung zu Runde 3**	Sarah Untner
11:55 – 12:15	**Runde 3: Priorisierung, Klärung von Zuständigkeiten & Zusammenarbeit** ▪ Was ist der wichtigste Faktor für ein gut funktionierendes Wohnhaus? ▪ Was würden Sie Planer:innen oder Bauträgern unbedingt mitgeben ▪ Wo sehen Sie Ihren konkreten Hebel– was können Sie selbst beitragen?	Sarah Untner
12:15 - 12:45	**Sammeln & Diskussion im Plenum**	Sarah Untner
12:45- 13:00	**Zusammenfassung der Ergebnisse & Abschlussrunde im Plenum** ▪ Kurzes Resümee	Sarah Untner & Vize-Bürgermeister Kay-Michael Dankl

Ergebnisse

Mentimeter-Umfrage

Mentimeter

Wohnen in Salzburg 2040 ist....



18 / 21

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



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Was läuft gut?"

- Soziale Arbeit der Heimat Österreich
- Gute Hausgemeinschaft, „Bewohnermix"
- Kontinuität der Mieter:innen; Stabile Hausgemeinschaft (egal ob Mieter oder Eigentümer)
- 95% der Bewohner:innen sind unproblematisch
- Partizipation, Kommunikation, Moderation, klare Regeln (Akzeptanz)
- Moderne Version von schwarzem Brett – Push Nachrichten; Bewohner-WhatsApp-Gruppe

- Zentrale Ansprechpartner: Haussprecher, Hausbetreuer, Ansprechperson vor Ort, „Kümmerer", gutes Hausmeisterservice
- Toilette für „Kümmerer"/Hausbetreuer

- Abschließbarer Müllraum
- Schneedepot
- Kein Flachdach
- Keine innenliegenden Dachabläufe
- Keine Fixverglasung
- Rutschfeste Böden

- Fernwärme
- Objektivität bei technischen Aspekten leichter
- Reinigung
- Technische & kaufmännische Hausverwaltung

- Genug und klar zugeteilte Parkplätze
- Ausreichend große Kellerabteile
- Private Freiräume bei Wohnungen (Balkon, Terrasse)

- Betreutes Wohnen entkoppelt
- Neubau bzw. gut saniertes Projekt

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



KOMPAKTE ZUSAMMENFASSUNG – „Herausforderungen“

- 5% der Bewohner:innen machen 95% der Arbeit
- Soziale Konflikte
- körperliche/psychische Erkrankungen, Demenz
- Persönliche Befindlichkeiten
- Stellvertretungskämpfe; kein Puffer zwischen Hausordnung und Gericht/Schlichtungsstelle
- Schlechte Hausgemeinschaft, Bewohnermix
- Erwartungsinflation; Ignoranz der Bewohner:innen
- Viel Kritik, wenig Lob
- Unterschied Eigentum – (Ver)miete(t)
- Kombination HV & Eigentümer (oder getrennt), Mieter-oder Eigentümergemeinschaften
- Gesellschaftliche Stimmungen schlagen durch; gesellschaftlicher Wandel
- Eigenverantwortung nimmt ab
- Konfliktfelder: Lärm, Parkplätze, spielende Kinder, Müll, Geruchsbelästigung

- Müll als Kostentreiber; Sperrmüll, Müll, Vandalismus
- Schwer einsehbare Bereiche (Gefahr der Vermüllung)

- Große Glasflächen
- Große Flachdächer (Wassereintritt)
- Keine Vordächer
- Kostentreiber: begrünte Dachflächen, Wartung Grünflächen, technische Einrichtungen (Pelletsheizung, Fluchtbeleuchtung…), Stellplatzschlüssel, Wartungsintervalle, gesetzliche Normen, Bautechnikgesetz, Kontrolle und Überwachung

- Innovative Konzepte, Mobilitätskonzepte – wer kümmert sich?
- Potential und Ansprechpersonen für Veränderungen auf allen Ebenen

Zusammenfassung IST-Stand

Was läuft gut?

- Stabile Hausgemeinschaften mit überwiegend unkomplizierten Bewohner:innen (95%)
- Guter Bewohnermix und Kontinuität (Miete & Eigentum)
- Funktionierende soziale Begleitung (z. B. durch Heimat Österreich)
- Klare Regeln, Kommunikation & Partizipation fördern Akzeptanz
- Ansprechpersonen vor Ort (Hausbetreuung, „Kümmerer“, Haussprecher)
- Digitale Kommunikation (z. B. WhatsApp-Gruppen, Push-Nachrichten)
- Gute Basisinfrastruktur:
  - ausreichende Parkplätze, große Kellerabteile
  - private Freiräume (Balkon/Terrasse)
  - funktionale Müllräume, Reinigung, Hausmeisterservice
- Technisch gut planbare Themen (objektiv lösbar)
- Qualität im Neubau bzw. in sanierten Beständen

Wo liegen die Herausforderungen?

- Konfliktpotenzial konzentriert sich auf wenige Personen (5% verursachen Großteil des Aufwands)
- Zunehmende soziale & gesundheitliche Problemlagen (inkl. Demenz)
- Konflikte im Alltag: Lärm, Müll, Parkplätze, Kinder, Gerüche
- Sinkende Eigenverantwortung & steigende Erwartungen
- Müll als großer Kostentreiber (inkl. Vandalismus, Sperrmüll)
- Bauliche Problemfelder:
  - große Glasflächen, Flachdächer, fehlende Vordächer
  - schwer einsehbare Räume → Vermüllung
- Steigende Betriebs- und Wartungskosten durch:
  - Technik, Normen, gesetzliche Vorgaben
  - innovative/komplexe Konzepte ohne klare Zuständigkeiten
- Fehlender Puffer bei Konflikten (zwischen Hausordnung und Gericht)

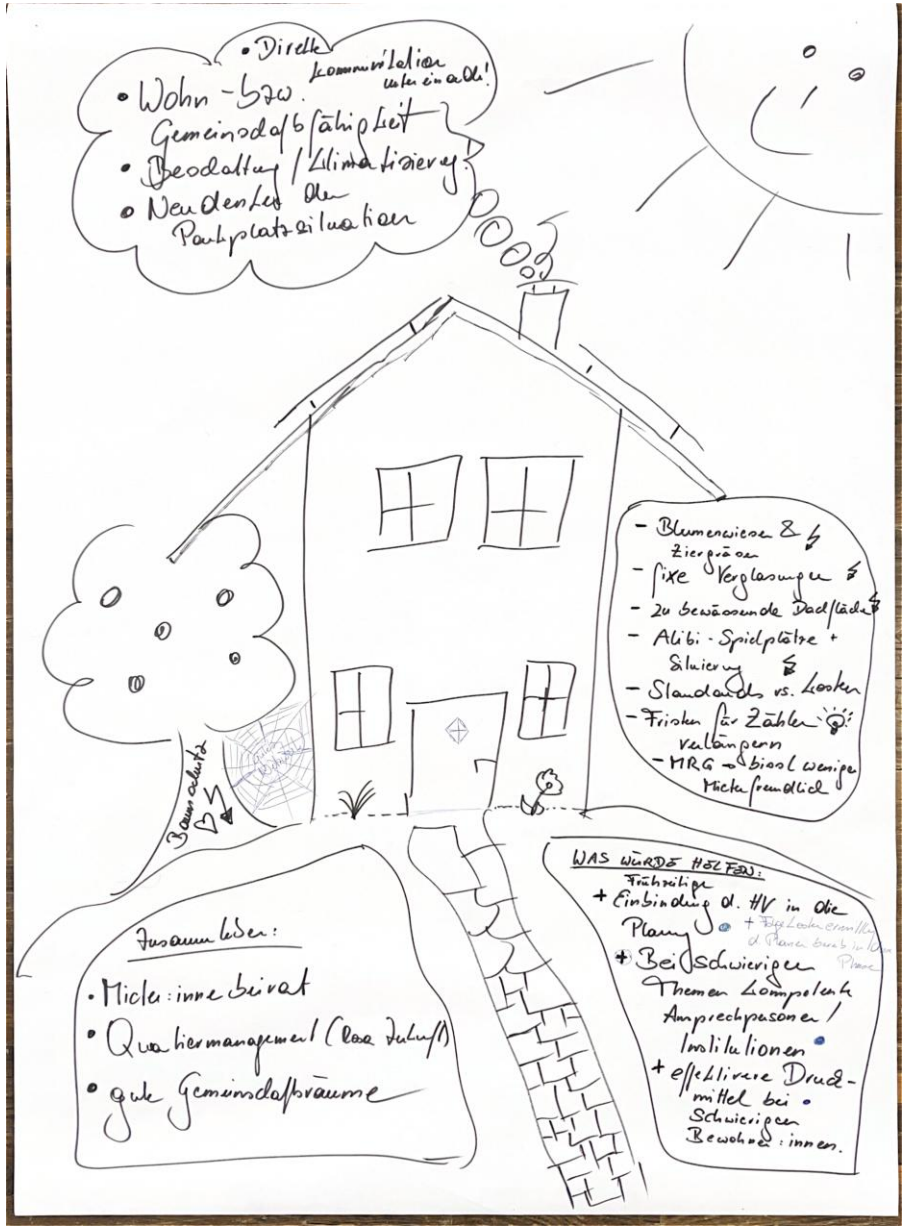
Runde 2 & 3: Blick nach Vorne

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

- Direkte Kommunikation untereinander
- Wohn- bzw. Gemeinschaftsfähigkeit
- Beschattung/Klimatisierung
- Neudenken der Parkplatzsituation

Zusammenleben:

- Mieter:innenbeirat
- Quartiersmanagement (Rosa Zukunft)
- Gute Gemeinschaftsräume
- Lebendiges Netzwerk



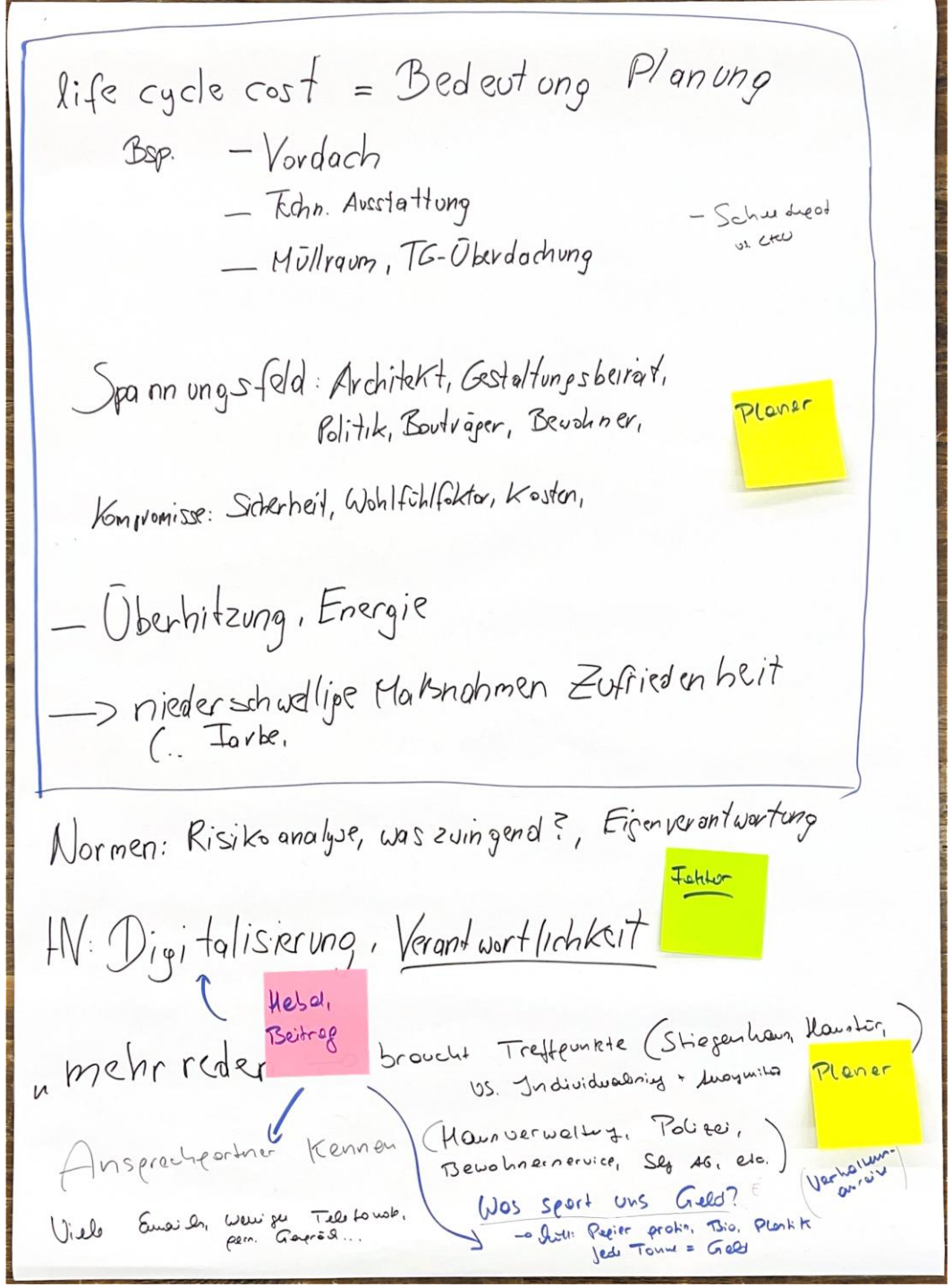
Achtung bei:

- Blumenwiesen und Ziergräser
- Fixe Verglasungen
- Zu bewässernde Dachflächen
- Alibi-Spielplätze und Situierungen
- Baumschutz

- Standards versus Kosten
- Fristen für Zähler verlängern
- MRG – bissi weniger mieterfreundlich

Was würde helfen:

- Frühzeitige Einbindung der HV in die Planung
- Folgekosten bereits in der Ideenphase ermitteln
- Bei schwierigen Themen kompetente Ansprechpersonen/Institutionen
- Effektivere Druckmittel bei schwierigen Bewohner:innen



Life cycle cost = Bedeutung Planung:

- Vordach
- Technische Ausstattung
- Müllraum, TG-Überdachung
- Schneedepot für LKW

Spannungsfeld:

- Architekt, Gestaltungsbeirat, Politik, Bauträger, Planer, Bewohner

Kompromisse:

- Sicherheit
- Wohlfühlfaktor
- Kosten

Überhitzung, Energie

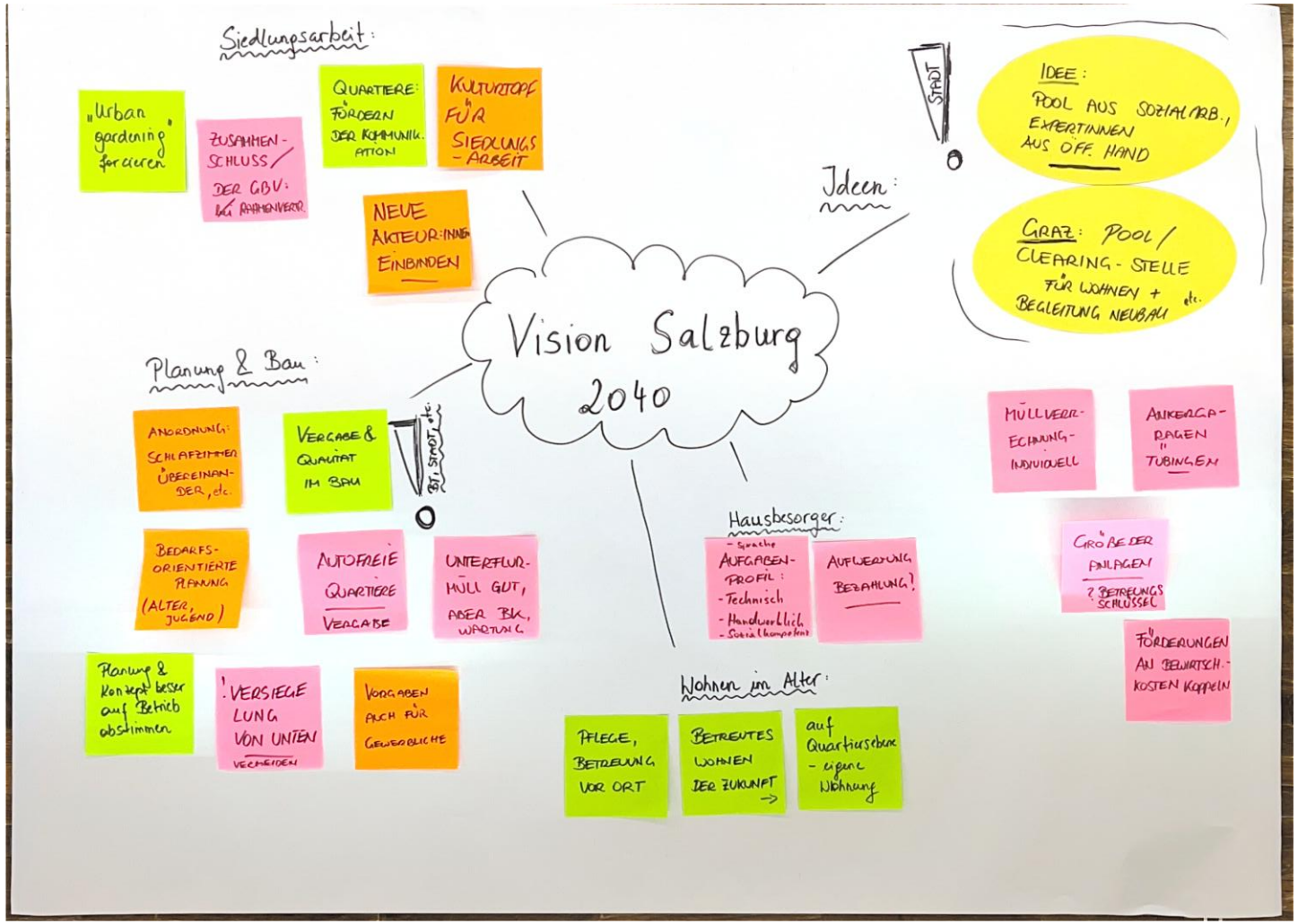
Niederschwellige Maßnahmen Zufriedenheit

Normen:

- Risikoanalyse, was zwingend?, Eigenverantwortung

HV: Hebel/Beitrag

- Digitalisierung, Verantwortlichkeit
- „mehr reden braucht Treffpunkte (Stiegenhaus, Haustür) versus Individualisierung und Anonymität
- Ansprechpartner und Zuständigkeiten kennen (Hausverwaltung, Polizei, Bewohnerservice, Salzburg AG etc.)
- Viele e-Mails, weniger Telefonate
- Geld sparen bei Müll: Papier, Bio, Plastik; jede Tonne = Geld



Siedlungsarbeit:

- „urban gardening" forcieren
- Zusammenschluss der GBV bei Rahmenverträgen
- Quartiere: fördern der Kommunikation
- Kulturtopf für Siedlungsarbeit
- Neue Akteur:innen einbinden

Idee (Stadt):

- Pool aus Sozialarbeit, Expert:innen - öffentlicher Hand finanziert
- Bsp. Graz Clearing-Stelle für Wohnen und Begleitung Neubau

Planung & Bau (Bauträger, Stadt):

- Anordnung Schlafzimmer übereinander
- Bedarfsorientierte Planung (Alter, Jugend)
- Planung & Konzept besser auf Betrieb abstimmen
- Versiegelung von unten vermeiden
- Autofreie Quartiere – Vergabe
- Vergabe & Qualität im Bau
- Vorgaben auch für Gewerbliche
- Unterflur-Müll gut, aber BK, Wartung

Hausbesorger:

- Sprache
- Aufgabenprofil: technisch, handwerklich, Sozialkompetenz
- Aufwertung (Bezahlung)

Wohnen im Alter:

- Pflege, Betreuung vor Ort
- Betreutes Wohnen der Zukunft
- Auf Quartiersebene – eigene Wohnung

- Müllverrechnung individuell
- Bsp: Ankergaragen Tübingen
- Größe der Anlagen – Betreuungsschlüssel
- Förderungen an Bewirtschaftungskosten koppeln



Planung & Bau:

- Mobility-Points nicht in der Verantwortung der Hausverwaltung
- Bau TG: kleine Spielplätze – Gemeinschaftsfläche
- Nicht überall barrierefreie Wohnungen (Kosten)
- Parkplatzschlüssel bei Objekt
- Weniger Technik
- Wohnungsgrößen

Zukünftige Aufgabenfelder:

- Klima Themen
- Mobilität wird sich ändern

Rahmenbedingungen und Unterstützung:

- Sozialarbeit
- GBV nur 1500 WE
- Kommunikation anders (Apps statt E-Mail)
- BWS & Momo stärken

Zusammenleben & Konfliktprävention:

- Leerstand
- Betreutes und nicht betreutes Wohnen nicht mischen

1. Einfache Bauweise (Politik, Planer, Bauträger)

- Wenig Technik
- Wenig Wartung

2. Planer und Architekten müssen mindestens 3 Jahre selbst dort wohnen (Politik, Planer, Bauträger)

- Preise (Architektur, Klima) versus Wohnbarkeit

3. Veränderung nur gemeinsam möglich!

Wohnen in Salzburg 2040 (Zusammenfassung der Gruppenarbeiten)

Zusammenleben & Organisation

- Stärkere direkte Kommunikation & Nachbarschaftskultur
- Mieter:innenbeiräte & Quartiersmanagement
- Gemeinschaftsräume & soziale Netzwerke stärken
- Trennung bzw. klare Organisation von betreutem Wohnen
- Sozialarbeit & externe Unterstützungssysteme ausbauen
- Professionelle Unterstützung bei Konflikten

Planung & Bau

- Einfacher bauen (weniger Technik, weniger Wartung)
- Keine Flachdächer und Fixverglasungen
- Frühzeitige Einbindung der Hausverwaltung in Planungsprozesse
- Lebenszykluskosten früh berücksichtigen
- Bedarfsgerechte Planung (Alter, Nutzung, Alltagstauglichkeit)
- Themen der Zukunft: Klima, Überhitzung, Mobilität

Betrieb & Struktur

- Klare Zuständigkeiten & Ansprechpartner
- Wartungsarme Bepflanzungen
- Wirksamere Instrumente im Umgang mit problematischen Bewohner:innen
- Digitalisierung gezielt einsetzen
- Neue Modelle für:
  - Parkplätze & Mobilität
  - Pflege & Wohnen im Alter
  - Müllverrechnung (Individuell)

Zentrale Spannungsfelder

- Kosten vs. Qualität vs. Wohnkomfort
- Architektur vs. Alltagstauglichkeit
- Innovation vs. Wartungsaufwand
- Individualisierung vs. Gemeinschaft