



Wir
IN HAUS ER



 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

Architektur und Nachhaltigkeit
Staatspreis 2024

Bestandsentwicklung Friedrich Inhauser Straße

Impact Days, 24.10.24
Patrick Lüftenegger, SIR

HEIMAT
ÖSTERREICH



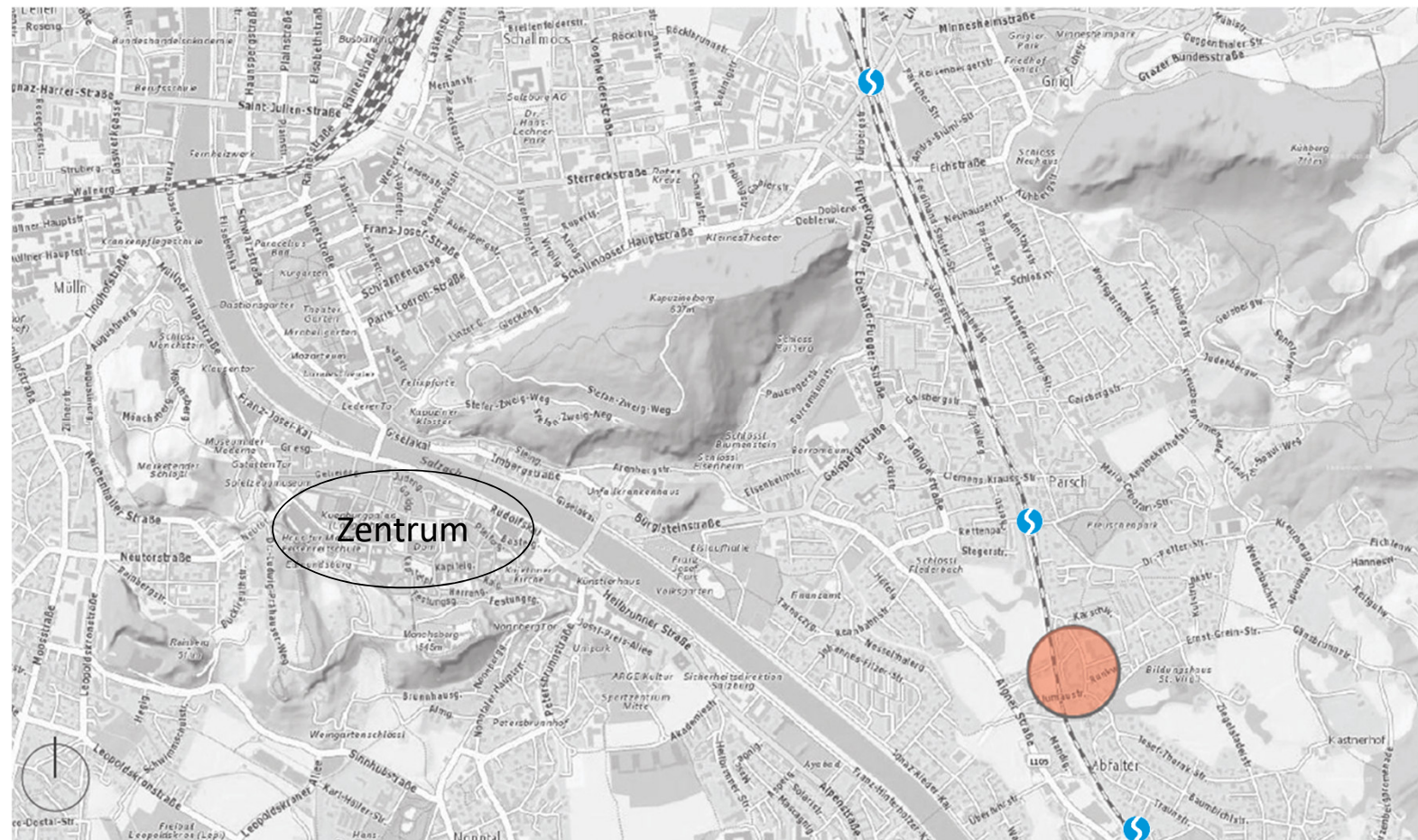
StadtLandBerg

cs-architektur

Wohnanlage in der Stadt Salzburg

10 Rad-Minuten vom
Stadtzentrum entfernt

10 Geh-Minuten von zur
S-Bahn Station Parsch



Siedlung Friedrich-Inhauser-Straße 2014

Grundstückseigentum:
Stadt Salzburg

Errichtung und
Vermietung:
Heimat Österreich



© Vogelperspektive



Projekt

1983

- 75 geförderte Mietwohnungen
- Massivbau
- Wärmeversorgung: Gas
- 75 PKW Stellplätze

2021

- 99 geförderte Mietwohnungen
- Massivbau + ökologische Wärmedämmung + Holz-Hybridbau
- Wärmeversorgung: WRG aus Abwasser/-wärme + Pellets + PV
- 68 PKW Stellplätze + 12 Stellplätze im Freien + Mobility Point
- Fahrradgarage mit eigener Rampe + überdachte Radabstellanlagen
- 100% Barrierefreiheit + 1 Außenraum/Wohneinheit

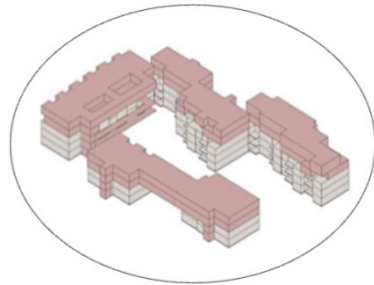


*Weiterbauen im Bestand
Leistbares Wohnen
Klimaschutz*

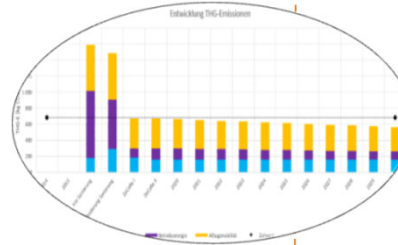
Vorgeschichte

**SMART
CITY**
Salzburg

**Gebäude-
struktur-
analyse**



**Smart City
Workshop**



Beginn Bewohnereinbindung



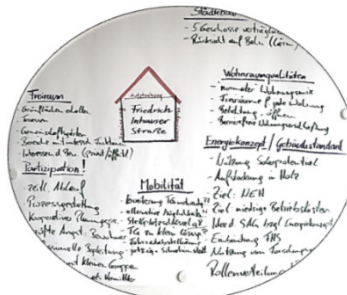
2012
Smart City
Masterplan



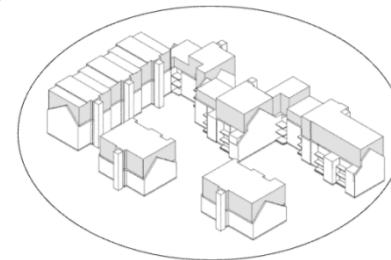
2013

2014
Nachver-
dichtungs-
studie

2015



ab 2016
Begleit-
forschung



**Planungs-
phase**

ab 2017

2022 Fertigstellung



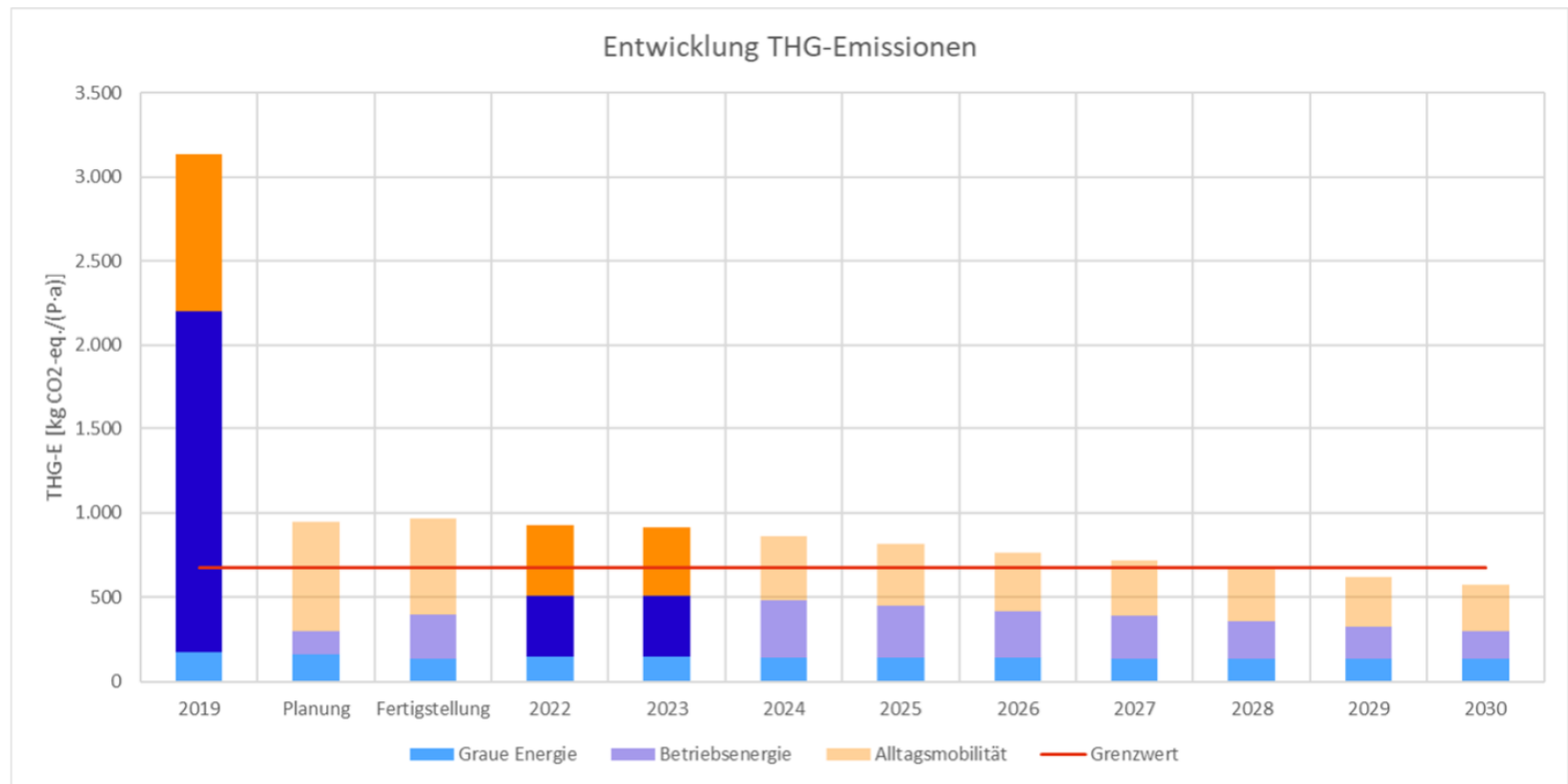








CO2 Bilanz

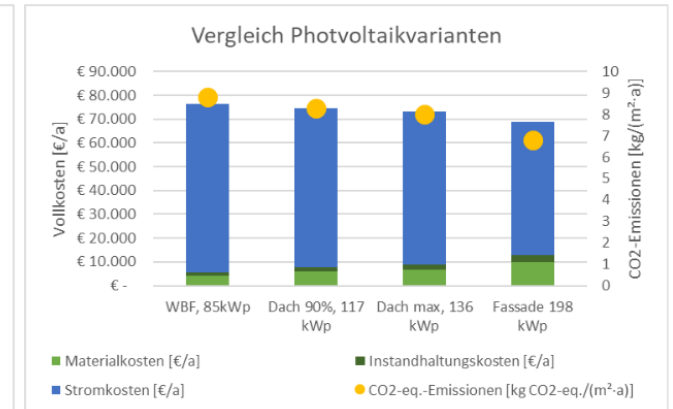
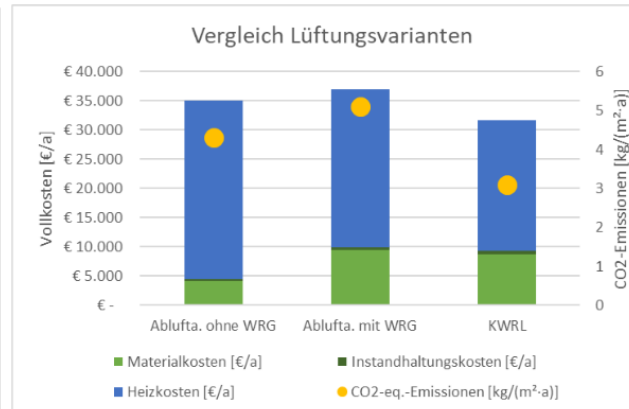
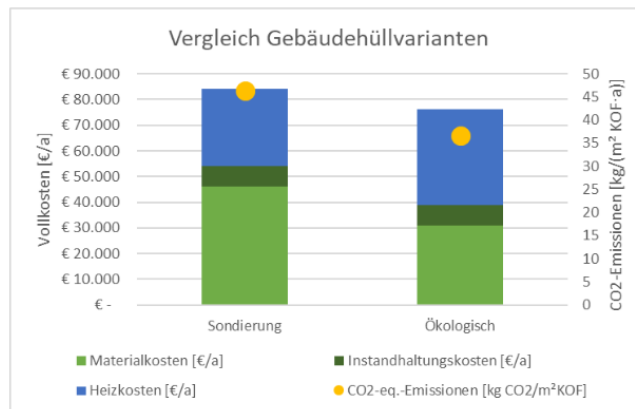
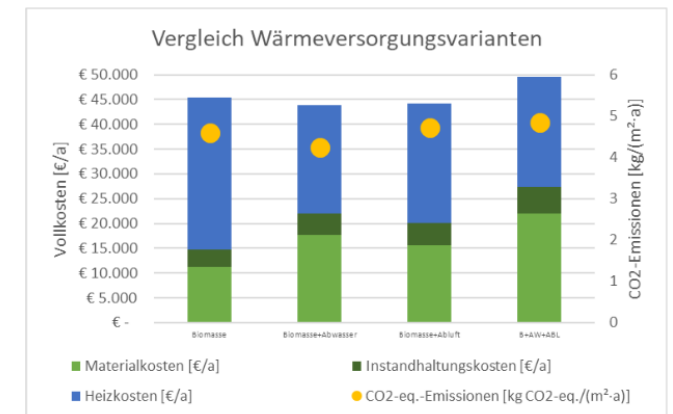
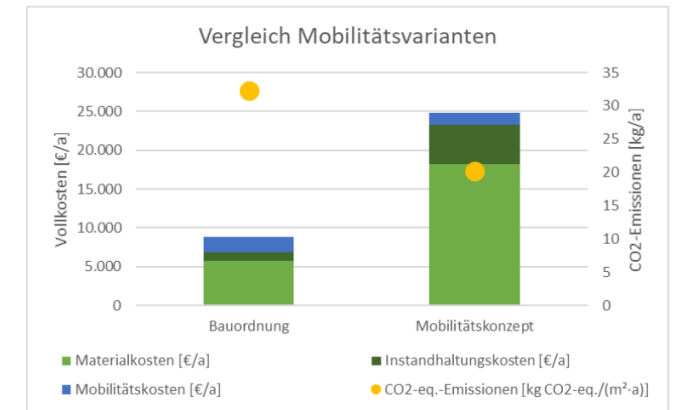


Gebäude

Lebenszykluskosten

Vergleich von Varianten: Lüftung, Wärmeversorgung, Stromversorgung, Gebäudehülle, Mobilität

Gewichtet nach Investitionskosten, Instandhaltungskosten, Verbrauchskosten, CO₂-eq.-Emissionen



Versorgung

PV-Anlage

~20% des Gesamtstrombedarfs (ca. 85 kWp)

Wärmeversorgung

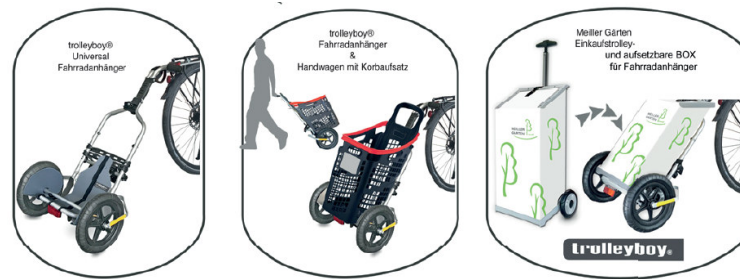
Deckung des Gesamtenergiebedarfs

(~60% Heizung, ~40% Warmwasser):

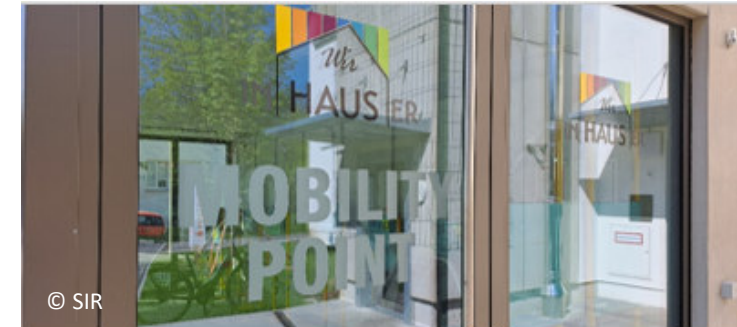
	Abwasser	Abluft	Pellets
Fachplaner	35%	31%	34%
Simulation	45%	30%	25%
Betrieb	43%	25%	32%



Mobilität



- Stellplätze getrennt von Wohnungen (Stellplatzschlüssel 0,8)
- 3 Fahrradabstellplätze/Wohnung Fahrradgarage mit eigener Rampe, überdachte Stellplätze bei Hauseingängen
- Mobility Point mit E-Carsharing, E-Bikes, E-Scooter, Lastenrad, Trolleyboy, Einkaufswagen,...



Menschen

ab 2016 Einbindung der Bewohner:innen

1. Bewohnerbefragung zur Zufriedenheit, persönlichen Situation, etc.
2. Informationsveranstaltung zum Sanierungsvorhaben
3. Einzelgesprächstermine zur Klärung von Fragen, Bedenken, etc.
4. Kontaktperson von Heimat Österreich
5. Angebot Ersatzwohnungen, Angebot Rückzugsmöglichkeit
6. Rücksiedler (ca. 30%) in Planung Wohnungsgrundrisse eingebunden

[Video](#)



Kosten (netto zum Zeitpunkt Fertigstellung)

99 Wohnungen, ca. 6 745m² Wohnnutzfläche

Errichtungskosten ca. 19.000.000,- (ca. 2.820,-/m² WNF)

Reine Baukosten ca. 14.700.000,- (ca. 2.180,-/m² WNF)

Wohnbauförderung ca. 10.500.000,- (60% Darl./40% Zusch.)

Klima- und Energiefond ca. 1.000.000,- (diverse Projekte)

(nur teilweise in Errichtungskosten enthalten)

Miete unter € 11,00/m²

(brutto inkl. € 3,- BK/HK/WW; exkl. TG)

Durchschnitt der Mietangebote Stadt Salzburg 2022 lt. Team Rauscher Marktbericht € 19,80/m²

(brutto inkl. BK/HK/WW; exkl. TG)



Kosteneinsparung Betrieb

Musterwohnung 68m²

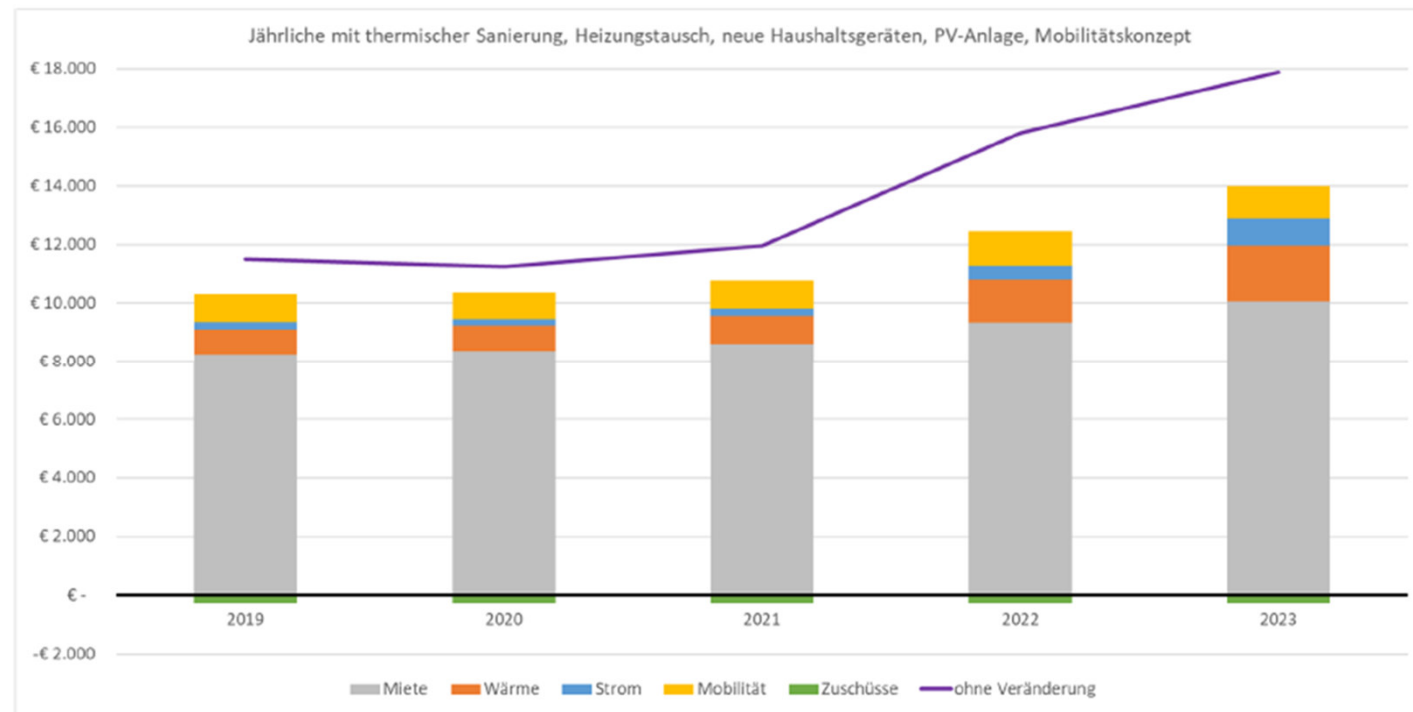
(fiktive Einsparung anhand von indexierten tatsächlichen Kosten, Messdaten, Annahmen)

Höhere Mietkosten ca. 1.000,-/a

Einsparungen 3 köpfige Familie

Wärme u. Strom ca. 3.100,-/a

Mobilität ca. 900,-/a

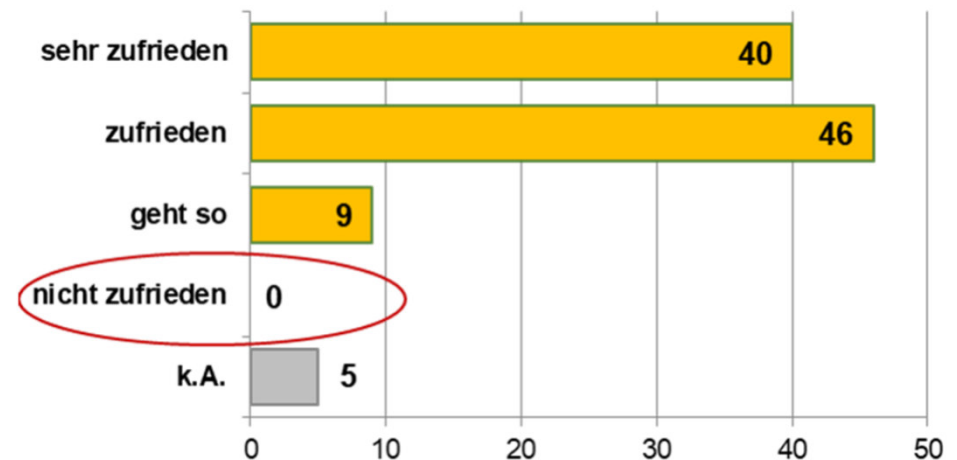


Zufriedenheit

- Städtebauliche Aufwertung der Wohnanlage; Gewinner des Staatspreises für Architektur und Nachhaltigkeit 2024
- Hochwertige Umsetzung der thermischen Sanierung und Nachverdichtung Auszeichnung klima**aktiv** Gold; nachweislich gute Luftqualität in den Wohnungen

➤ hohe Zufriedenheit der Bewohner:innen

Generelle Zufriedenheit



Erfolgsfaktoren

- gut strukturierter Prozess, möglichst kontinuierliche Prozessbegleitung, interne und externe Kommunikation
- Aktive Rolle der Stadt: Smart City Masterplan, Sanierungsschwerpunkte, Diskussion von Qualitäten und Zielen, Einsatz von Qualitätssicherungsinstrumenten
- Fördermittel für Sondierungsphase: Vorarbeiten, verschiedene Planungsvarianten, Bewohnerkommunikation, Prozessbegleitung
- Motiviertes Team, Engagement von Einzelpersonen, ein bisschen Glück für die Finanzierung ;)

Wichtig für die Zukunft:

- Verbesserte Rahmenbedingungen: Strukturwandel von Neubau zu Sanierung, rasche Umsetzung EU-Vorgaben, Förderanreize, aktive Rolle der Städte

HEIMAT
ÖSTERREICH

bauphysikTeam
Zwittingler und Staffl Engineering OG


FH Salzburg


SALZBURGER INSTITUT FÜR
RAUMORDNUNG & WOHNEN

SMART
CITY
Salzburg

 STADT : SALZBURG


EBSTER
BAU

StadtLandBerg

Peter Aicher
landschaftsarchitekt

klima+
energie
fonds

klimaaktiv




ALL
IN PROTECT
PASSADENTECHNIK

wieser + scherer
ZELLER HAUSTECHNIK

MARIUS
ZIVILTECHNIKER

 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

ECA
ENERGY
CONSULTING
AUSTRIA

ESTRICH PUTZ
ISOLIERUNGEN
Brandlmayr

www.r-r-tueren.at
r&r

HEINRICH
Flachdach
Salzburg - Linz

BRANDSCHUTZKOMMISSAR
BK
Planungsdienst für Brandschutz-
und Sicherheitsmanagement

 LAND
SALZBURG

cs-architektur

ECKO
ALUMINIUMSTRUKTUREN GMBH

BAUSTAHL
HALLEIN GMBH

 WILHELMSTÖTTER
KAMINE - KACHELÖFEN - NATURSTEIN - KERAMIK

sts
Fertigteile

Bäckerl
Friedrich und Albert Bach
GmbH
www.baackl.com

Vermessung.Zivilgeometer
SCHARTNER.ZOPP
Oberndorf, Salzburg, Oberalm, Altenmarkt

FERTIGPUTZE
HASLINGER GMBH

SULO®

HOBIGER
Metallbau
5412 Puch | ☎ 06245 80 701 | www.hobiger.com

REFORM
FENSTER UND TÜREN

Trockenbau
aktiv GmbH
Stuckateur & Trockenbaumaustreiber
Seim Glöckl

ELEKTRO SCHARTNER GmbH
MIT INTELLIGENTEN SYSTEMEN ENERGIE SPAREN!



HELLA

 Risto

KONE

XERVON®
IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

Ragginger
Baumtechnik, Transport & Erdbehebung GmbH

FISCHER
PARKETT

Weiterführende Infos

Wissenschaftliche Berichte

Sondierung, Begleitung, Monitoring,...

Videomaterial

Projektinfo, Bewohnerkommunikation, Dokus,...

https://linktr.ee/wir_inhauser



© volker wortmeyer



© Vogelperspektive



patrick.lueftenegger@salzburg.gv.at

+43 5 7599-72530