

# Bestandsentwicklung Friedrich-Inhauser-Straße



**HEIMAT  
ÖSTERREICH**






Foto: SIR / di.Monde.tv



Herausgeber: Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellsch. m.b.H.  
Bearbeitung: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen & Heimat Österreich  
Druckauftrag: Druckerei Schönleiter (Kuchl/Salzburg), Auflage: 500 Stück, Februar 2022  
Bildnachweise: Titelseite: © avisu.at; Andere Seiten: © jeweils im Dokument angegeben

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

Erscheint anlässlich der Fertigstellung des Sanierungsvorhabens „Wir InHAUSer“ des Bauträgers Heimat Österreich. Die begleitenden Forschungsprojekte „Zero Carbon Refurbishment II“ und „ZeCaMo“ werden vom Klima- und Energiefonds des Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation & Technologie gefördert. Am Projekt beteiligte Firmen und Institutionen finden Sie im laufenden Dokument.

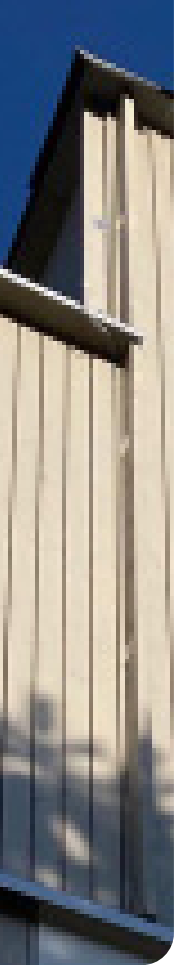




Foto: SIR / christoph-reich.com

## Inhalt

Impressum	_____	2
Vorwort	_____	4
Das Projekt	_____	5
Soziale Begleitung	_____	7
Qualitätssicherung	_____	8
Architektur	_____	10
Modernste Technik	_____	11
Innovative Mobilität	_____	12
Leistbares Wohnen	_____	13
Auszeichnungen	_____	14
Beteiligte Institutionen	_____	15



## Vorwort

Liebe Bewohner:innen! Zuerst: Herzlichen Glückwunsch zur neuen Wohnung! Die umfassende Sanierung und Nachverdichtung der in die Jahre gekommenen Wohnsiedlung Friedrich-Inhauser-Straße in der Stadt Salzburg ist ein Vorzeigebispiel nachhaltiger Siedlungsentwicklung, auf das Sie als Bewohner:innen zu Recht stolz sein können. Das Projekt wird in den kommenden Jahren einen Beitrag für eine klimafreundliche Wohnzukunft leisten.

### Schwerpunkt Mobilität

Ein Schwerpunkt liegt bei der Mobilität, hier wurden verschiedene Mobilitätskonzepte miteinander klug kombiniert. Sie als Bewohner:innen der Siedlung sind zukünftig weniger auf

das Auto angewiesen. Erstmals in der Stadt Salzburg wird ein „Mobility Point“ umgesetzt, bei dem vielfältige E-Sharing Angebote – zum Beispiel E-Autos, E-Fahrräder, Lastenräder, etc. – genutzt werden können.

### Hohe Qualitätsstandards

Die Sanierung zeigt klar: Klimaschutz, hohe Ansprüche an die Wohnqualität und Leistbarkeit lassen sich gut vereinbaren. Ziel ist es nun, dass die umgesetzten Qualitäten im geförderten Wohnbau zum Standard werden. Dazu hat das Projektteam einen wichtigen Beitrag geleistet. In den begleitenden Forschungsprojekten „ZeCaRe II“ und „ZeCaMo“, geleitet vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, wurde gemeinsam mit dem Bauträger, einer

Soziologin, der Stadt Salzburg, einem Mobilitätsdienstleister und Expert:innen der FH Salzburg an optimierten Lösungen gearbeitet. Vielen Dank für das Engagement! Ich bin stolz, dass mein Ministerium durch die Förderung unseres Klima- und Energiefonds auch Teil dieses Projekts geworden ist.

Ich wünsche Ihnen alles Gute in Ihrem neuen Zuhause!



Foto: BMK / Cajetan Perwein

*Leonore Gewessler, BA*

*Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität, Innovation und Technologie*



## Das Projekt

Die Wohnhausanlage der Heimat Österreich wurde im Jahr 1985 erbaut. Der energetische Zustand der Anlage war dem Baujahr entsprechend schlecht. Fehlende Barrierefreiheit, schlechte Belichtung und dringender Sanierungsbedarf bei Balkonen, Dächern und bei der Feuchteisolierung machten eine Sanierung notwendig.

### Erfahrungen sammeln

Es besteht eine erhöhte Motivation eine Sanierung im Bestand durchzuführen, da es in der Stadt Salzburg einige ähnliche Wohnsiedlungen gibt, die für eine solche Herangehensweise zukünftig in Frage kommen. Um Erfahrungen zu sammeln, wurde das Bauprojekt laufend von einem Forschungsteam begleitet. Dafür konnte ein hoher Betrag

an Fördergeldern für das Projekt nach Salzburg geholt werden.

### Gesamtheitliche Betrachtung

Ziel der umfassenden Sanierung war es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Wohnanlage zu reduzieren: ein Energiekonzept mit Abluftwärmepumpe und Wärmerückgewinnung aus Abwasser, eine Reduzierung der PKW-Nutzung durch ein gezieltes Mobilitätskonzept, sowie der Einsatz ökologischer Baustoffe tragen dazu bei.

### Flächenverbrauch reduzieren

Das Projekt unterstützt auch kommunale Nachverdichtungen, die zur mittel- bis langfristigen Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen und so nachhaltigen Städtebau fördern. Die Nachverdichtung wurde in Holzbauweise durchgeführt. Zu



Foto: SIR / christoph-reich.com

den bestehenden 75 Wohnungen wurden insgesamt 24 geförderte Wohnungen hinzugefügt.

### **In die Zukunft blicken**

Die Erkenntnisse aus diesem Projekt werden in neue Projekte einfließen. Die innovativen Aspekte von „Wir InHAUSER“ sollen mittelfristig zu einem Standard im geförderten Wohnbau werden.

Als Heimat Österreich werden wir einen Beitrag dazu leisten!



Foto: Heimat Österreich

*Ing. Stephan Gröger*

*Direktor der Heimat Österreich*

## Soziale Begleitung

Der schlechte Zustand der alten Wohnungen machte es notwendig, die Bewohner:innen der Siedlung für die Zeit der Sanierung in andere Wohnungen umzusiedeln.

### Rückkehr möglich

Für alle Haushalte konnte eine adäquate Wohnversorgung in der Übergangszeit gefunden werden. Sofern gewünscht, wurde eine Rückkehrvereinbarung in das fertig gestellte Objekt vereinbart. Für alle Fragen gab es zu jedem Zeitpunkt mehrere Ansprechpersonen für Bewohner:innen. Es wurden individuelle Lösungen entwickelt, Umzüge organisiert und laufend informiert. Etwa 25 % der ursprünglichen Bewohner:innen sind wieder in die Siedlung zurückgekehrt.

### Einzugsbegleitung

Auch während der Einzugsphase gab und gibt es eine sozialwissenschaftliche Begleitung. Alle Haushalte erhalten eine Mobilitätsmappe, in der alle Details zu den neuen Mobilitätsangeboten übersichtlich dargestellt werden.

### Sozialbindung gesichert

Die Stadt Salzburg hat für alle Wohnungen ein Vergaberecht, um die Sozialbindung der Wohnungen auch auf lange Sicht sicherstellen zu können. Dadurch werden bei jeder neuen Vergabe einer Wohnung wieder die städtischen Kriterien angewandt. So bekommen nur jene Bewerber:innen Zugang zu den Wohnungen, die einen dringenden Bedarf haben.

**StadtLandBerg**

Dr<sup>in</sup>. Rosemarie Fuchshofer



Foto oben: di.Monde.tv, Foto unten: SIR



## Qualitätssicherung

Es wurde von Beginn an eine Strategie der konsequenten Qualitätssicherung verfolgt:

- Unterzeichnung einer Qualitätsvereinbarung
- Abstimmung mit den Smart City Zielen der Stadt Salzburg
- Anwendung des klimaaktiv Gebäudestandards
- Anwendung des klimaaktiv Siedlungsstandards

## Höchste Standards

Die Planung der Gebäude erreichte 929 von 1000 möglichen Punkten und entspricht damit dem Goldstandard für nachhaltige Wohn- und Dienstleistungsgebäude von klimaaktiv.

Friedrich-Inhauser-Straße, Salzburg

Qualitätsvereinbarung

### Qualitätsvereinbarung

Modernisierung Friedrich-Inhauser-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15

Zwischen den Partnern:

Heimat Österreich  
Stadt Salzburg  
SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

... „Step by Step“ zur ausgezeichneten Siedlung

## Auszeichnung

### Wohnanlage HÖ

Friedrich-Inhauser-Straße 1,3,5,11,13,15, 5020 Salzburg  
geplant von Arch. DI Ing. Christoph Scheithauer  
errichtet von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Die Planung dieses Gebäudes erfolgte gemäß den Kriterien des klimaaktiv Gebäudestandards. Mit **929** von 1.000 möglichen Punkten entspricht es dem österreichischen Qualitätszeichen für nachhaltige Wohn- und Dienstleistungsgebäude

klimaaktiv Gold (Planung).

... mit den klimaaktiv Zertifizierungen :-)

## Auditbericht „Wir inHAUSER“

Ergebnisse der qualitativen und quantitativen Bewertung des Bauvorhabens „Wir inHAUSER“ in der Planungsphase

klimaaktiv









Foto: Arch. Stijn Nagels

## Architektur

Die Aufstockung in Holz-Hybridbauweise erhält eine gegliederte Holzfassade, großteils mit eingeschnittenen Loggien. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Freiraumgestaltung der Siedlung gelegt. Neben Gärten gibt es Flächen für Gemeinschaftsaktivitäten und neues Sitzmobiliar im Freiraum.

### Alt trifft auf Neu

Der sensible Umgang mit dem Bestand war ein zentraler Punkt. Als visuelle Referenz wurden die Dachschrägen des Altbestandes in das architektonische Konzept eingebaut.

### Erfahrenes Team

Für die Architektur ist Arch. Christoph Scheithauer in Zusammenarbeit mit Arch. Stijn Nagels verantwortlich. Landschaftsplaner Peter Aicher erstellte das Freiraumkonzept der Siedlung.

## Modernste Technik

Damit die Sanierung nicht nur einen Beitrag zu den Pariser Klimazielen leistet, sondern auch innerhalb der vorgegebenen Kosten der Salzburger Wohnbauförderung bleibt, war es notwendig, die verschiedenen technischen Aspekte gut aufeinander abzustimmen.

### Nutzung von Abwärme

Einzigartig in dieser Kombination (geförderter Wohnbau, Nachverdichtung) ist das moderne Wärmerückgewinnungssystem. Abwärme aus der Raumluft und dem Abwasser werden zur Deckung des Wärmebedarfs genutzt.

### Eigenstrom via PV-Anlage

Auch der Strom wird zum Teil direkt am Standort erzeugt. Bis

zu 20 % des Gesamtstrombedarfs werden über die Photovoltaik-Anlage am Dach zugeführt. Hierfür wird von der Salzburg AG ein neues Mieterstrommodell angeboten, das den Bewohner:innen einen detaillierten Überblick über ihren Stromverbrauch liefert.

### Reduktion von CO<sub>2</sub>

Die Kombination aller Maßnahmen führt zu einer Reduktion der Treibhausgas-Emissionen. Die größten CO<sub>2</sub>-Einsparungen werden bei der Betriebsenergie und der Grauen Energie erzielt.

### Zusammenarbeit

Das technische Gesamtkonzept wurde von ECA – Energy Consulting Austria erstellt und gemeinsam mit der FH Salzburg und dem SIR auf Basis von Simulationen schrittweise optimiert.



Fotos: SIR / christoph-reich.com



## Neue Mobilität

Auch der Wohnbau muss in Zukunft zur Mobilitätswende beitragen, denn wie wir wohnen, beeinflusst maßgeblich die tägliche Mobilität.

### Reduktion der Stellplätze

Im Projekt wurden die Stellplätze von den Wohnungen entkoppelt und müssen nicht mehr dazu gemietet werden. Die bestehende Garage ist für 68 Haushalte weiterhin für deren Erstauto nutzbar.

### Moderne Fahrradgarage

Statt einem Ausbau der Auto-garage wurde in neue Infrastrukturen investiert. So konnte eine helle und leicht zugängliche Fahrradgarage gebaut werden.

### Mobility Point

Als Highlight kann der neue „Mobility Point“ betrachtet werden. Dieser wird von der europäischen Genossenschaft FAMILIY OF POWER zusammen mit der Firma Bergfreund betrieben und bündelt vielfältige Mobilitätsangebote:

- E-Carsharing
- E-Scooter
- E-Fahrräder
- Lastenrad
- Trolleyboys

### Neuer Leitfaden

Von der Stadt Salzburg wurde ein neuer Leitfaden für Gemeinden und Bauträger zu diesem Thema erstellt. Über den angegebenen Barcode-Link erhalten Sie weitere Infos.

Grafik: Heimat Österreich / av.isu.com



**STADT : SALZBURG**

Weiterführende Infos finden sie auf der Homepage der Stadt Salzburg:



## Leistbares Wohnen

Als gemeinnützige Bauvereinigung verrechnet die Heimat Österreich nur die Errichtungskosten an die Bewohner:innen weiter, darüber hinaus gibt es keine weiteren Aufschläge.

### Günstige Mietpreise

Durch die Aufstockung von 75 auf 99 Wohnungen sind zusätzlich 24 geförderte Wohnungen entstanden. Die Stadt Salzburg hat ein Vergaberecht für alle Wohnungen, eine Vergabe nach sozialen Kriterien ist somit sichergestellt. In der Miete inkludiert sind neben den Betriebskosten auch die Nutzung des „Mobility Point“. Die Mietpreise wurden auch durch die Vergabe eines Baurechts der Stadt Salzburg an den Bauträger ermöglicht.

*Die monatlichen Mietkosten für Bewohner:innen liegen etwa 8 €/m<sup>2</sup> unter den Angeboten am freien Markt.*

*Angebotsmieten am freien Markt*

**18,50 €**

<i>Sanierungsprojekt „Wir InHAUSer“</i>	10,50 € ●
<i>Richtwert + Betriebskosten</i>	10,05 € ●

# Auszeichnungen

Das Projekt hat bereits einige Preise gewonnen, hier ein Überblick:

Foto: BMBWF



2021: Sustainability Award  
Preisträger: FH Salzburg  
1. Platz im Handlungsfeld „Forschung“



Foto: BMK / Cajetan Perwein

2021: ÖGUT Umweltpreis  
Preisträger: Gesamtes Projektteam  
Hauptpreis in der Kategorie „Innovation und Stadt“

2021: VCÖ-Mobilitätspreis Salzburg  
Preisträger: Stadt Salzburg  
Prämiert als vorbildliches Projekt



Grafik: VCÖ

## Beteiligte Institutionen

HEIMAT  
ÖSTERREICH



FH Salzburg

X SIR  
SALZBURGER INSTITUT FÜR  
RAUMORDNUNG & WOHNEN

SMART  
CITY  
Salzburg



STADT : SALZBURG

bauphysik Team  
Zwillingler und Staff Engineering OG

StadtLandBerg

Peter Aicher  
Landschaftsarchitekt

klima+  
energie  
fonds

klimaaktiv



wieser+scherer  
ZELLER HAUSTECHNIK

ALL  
PROTECT  
PATENTED TECHNOLOGY



MARIUS  
ZIVILTECHNIKER

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

ECA  
ENERGY CONSULTING  
AUSTRIA

ESTRICH PUTZ  
ISOLIERUNGEN  
Brandlmayr

r&r

HEINRICH  
Flachdach  
Salzburg - Linz

BK  
Bausysteme  
Kleinfabrikanten  
Zellulosewerkstoff

LAND  
SALZBURG

cs-architektur

ECKO  
FOLIERENFUNKTIONEN, BEHELDEN

BAUSTAHL  
HALLEIN

WILHELMSTÖTTER  
BAUWERKSTÄTTE

sts  
Fertigteile

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



FERTIGPUTZE  
HASLINGER

SULO

HOBIGER:  
Metallbau

REFORM  
FENSTER UND TÜREN

Trockenbau  
Aktiv

ELEKTRO SCHARTNER  
GmbH  
MIT INTELLIGENTEN SYSTEMEN ENERGIE SPAREN!



HELLA



KONE

XERVON®  
IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

Ragginger

FISCHER  
PARKETT

