



BONUS-Nachverdichtungsberatung: Eine Strategie zur Mobilisierung vorhandener Nachverdichtungspotenziale

Planer:innentag 2024: 50 Jahre Örtliche Raumplanung TU Wien

Thomas Prinz, Florian Schöpflin, Sabine Gadocha, RSA FG iSPACE / Universität Salzburg (PLUS)

Andreas Schmidbaur, Stephan Kunze, Josef Reithofer, Bernadette Dannerer, Stadt Salzburg



iSPACE

SAT

DSc

PCA

Forschung und Entwicklung in Digital Intelligence

6 Standorte

4 Städte

flexible
Forschungseinheiten

Orientierung
an Resultaten

Impact
erzeugen

Angebot von
Forschungsleistungen



iSPACE Smart Settlement Systems, Salzburg

R S A F G

Research Studio iSPACE



www.researchstudio.at

Anwendungsnahe Kooperative Forschungsprojekte

Innovationen | Leitbildorientierung | Region und EU | Stakeholder-Einbindung

Smart Settlement Systems

Räumliche Indikatoren | GIS-Analysemodelle | Simulationstools | Monitoring
für lebenswerte Städte und Regionen



Mobility

ÖV-Anbindung
Bedarfsplanung
Intermodalität

Energy

Integrierter
Gesamtenergiebedarf
erneuerbare Energie

Environment

Nachverdichtung
Baulandpotenziale
Flächeneffizienz

Governance

Leitbilder
Richtlinien
Strategien



Wohnform No 1 – Das Einfamilienhaus

87% der
Wohngebäude in
Österreich haben
1-2 Wohnungen

→ In **Salzburg 82%**
der Gebäude

→ In **Salzburg
(Stadt) 60%** der
Gebäude

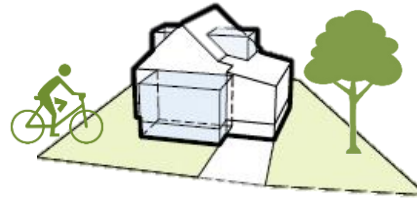


BONUS - Problemstellung

- **Hoher Flächenverbrauch** - gleichzeitig Leerstand oder Unternutzung im Bestand
- Zunehmender **Bedarf** an Wohnraum in Städten
- **Begrenzte** Wohnraum- und Flächenverfügbarkeit – Mobilisierung von Potenzialen erforderlich
- Steigende Boden-, Rohstoff- und Immobilienpreise
- Potenziale von **Begrünung** und **umweltschonender Mobilität** bisher in Beratung und Innenentwicklung kaum berücksichtigt
- Bisher **kein Beratungsangebot** für ganzheitliche Nachverdichtungsberatung

Was soll mit BONUS erreicht werden?

- **Mobilisierung** von NV-Potenzialen (Ein- und Zweifamilienhaus)
- **Qualitätsvolle** Weiterentwicklung des Bestands
- **Integrative** Beratung
 - Architektur / Weiterentwicklungsmöglichkeiten Gebäude
 - Energetische Aspekte / Sanierung
 - Frei-/Grünraum
 - Mobilität
- **Pilotgebiete**
 - Stadt Salzburg
 - Vorarlberg
- **langfristige Verankerung** in der Beratungslandschaft



Modul: Mobilität



Modul: Grün- und Freiraum

Gebäude und Umfeld



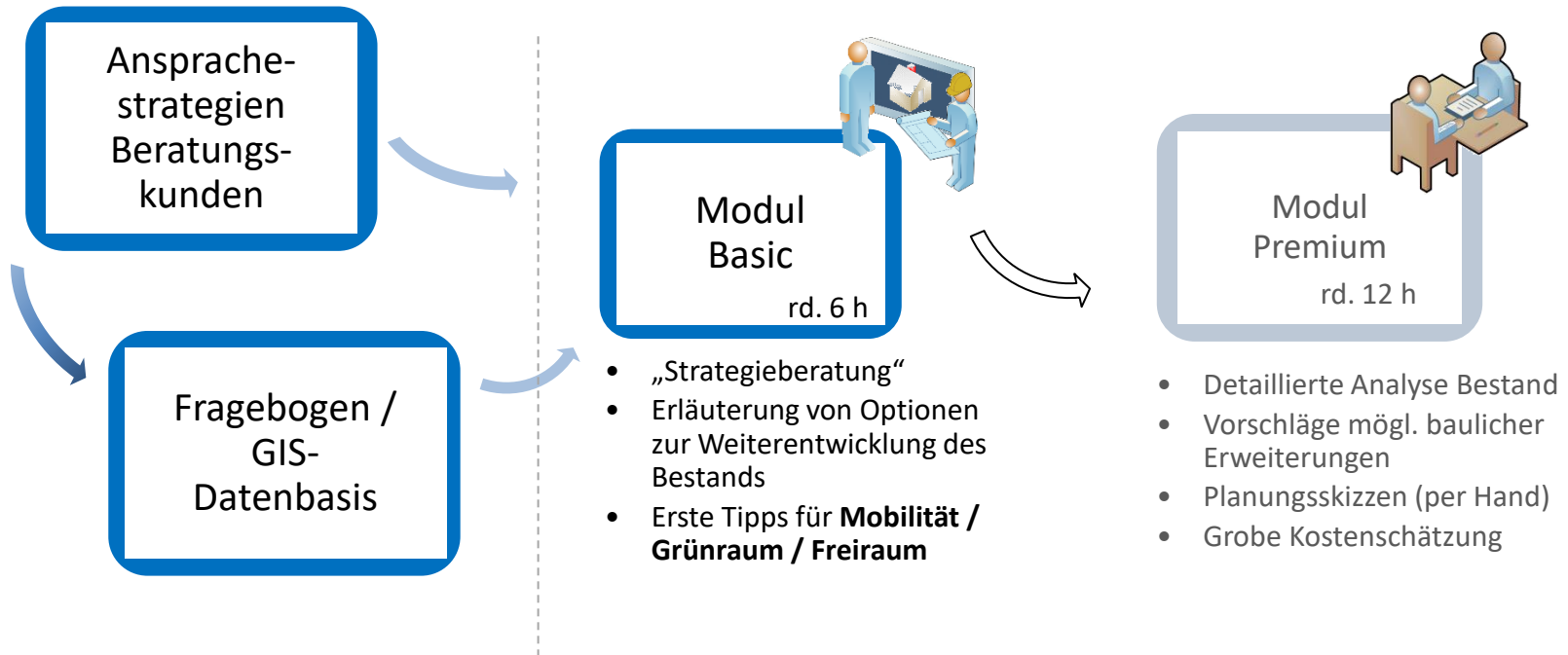
Grüne/blau Infrastruktur



© Hassler Architektur ZT GmbH; Quelle: BONSEI! Ergebnisfolder

BONUS-Beratungsangebot

Beratungsmodell – Ablauf & Inhalte



Werkzeuge in der BONUS-Beratung



Impulsgeber Beratung

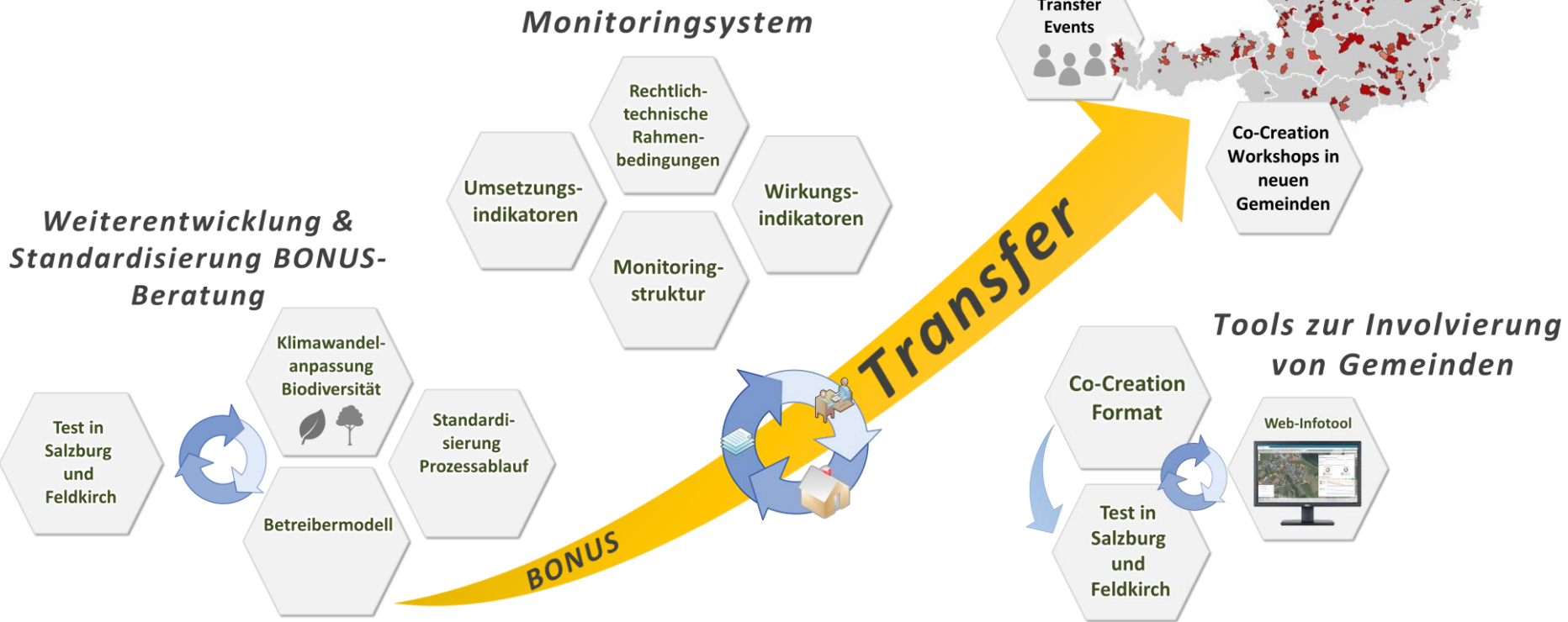
Beispiel einer Beratung:

- **Anliegen:** Das bestehende **Einfamilienhaus** mit Doppelgarage wird im Moment bewohnt durch die **Mutter und Ihren erwachsenen Sohn**. Die **Tochter** beabsichtigt **mit Ihrer Familie** ebenfalls in dem Haus zu wohnen. Daher sollen aus einer Wohneinheit **mehrere unabhängige Wohneinheiten** generiert werden.
- **Situation:** EFH Bj 1980 mit einer Wohneinheit; gesamtes Haus ist unterkellert, Walmdach
- **Übersicht Maßnahmen:**
 - **Teilung Foyer** im EG, damit das OG als eine abgeschlossene Wohneinheit genutzt werden kann
 - **Eingezogene Decke** im Stiegenhaus im OG zum Abschluss des Stiegenhauses gegenüber der unteren Wohneinheit
 - **Geteilte Vorräume** erschließen die getrennten Wohneinheiten
 - **Tausch Ölheizung** durch Wärmepumpe, Errichtung PV im Zuge des Umbaus



	Anzahl Bewohner:innen	Wohnnutzfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnnutzfläche / Kopf
Aktuell	2	250 m ²	1	125 m ²
Nach Umbau	4 - 6	350 m ²	3	58 - 87 m ²

BONANZA: Transfer, Implementierung und Evaluierung einer gesamtheitlichen Nachverdichtungsberatung (2024 – 2025)



Die Rolle der Stadt Salzburg



- **Unterstützung** Projektentwicklung & Aufbau Beraterpool
- **Ansprache** potenzieller Beratungskunden
- **Datenbereitstellung**
- **Aufbauarbeit** zur langfristigen Verankerung der Beratungsdienstleistung in der Beratungslandschaft



R S A F G

Research Studio **iSPACE**



STADT : SALZBURG

Kontakt:

sabine.gadocha@researchstudio.at
florian.schoepflin@researchstudio.at
thomas.prinz@researchstudio.at

Kontakt Stadt Salzburg:

Andreas.Schmidbauer@stadt-salzburg.at



ROSINAK & PARTNER
Ziviltechniker GmbH

pulswerk



STADT : SALZBURG

iSPACE

SAT

DSc

PCA