

Wir entwickeln die Stadt



**STADT : SALZBURG**

#salzburgneuplanen

# Grundlagen- bericht 2021

**REK** Räumliches  
Entwicklungskonzept



Stadt  
Planung

# Kapitel 2

## Leben in der Stadt Salzburg

### Inhaltsübersicht

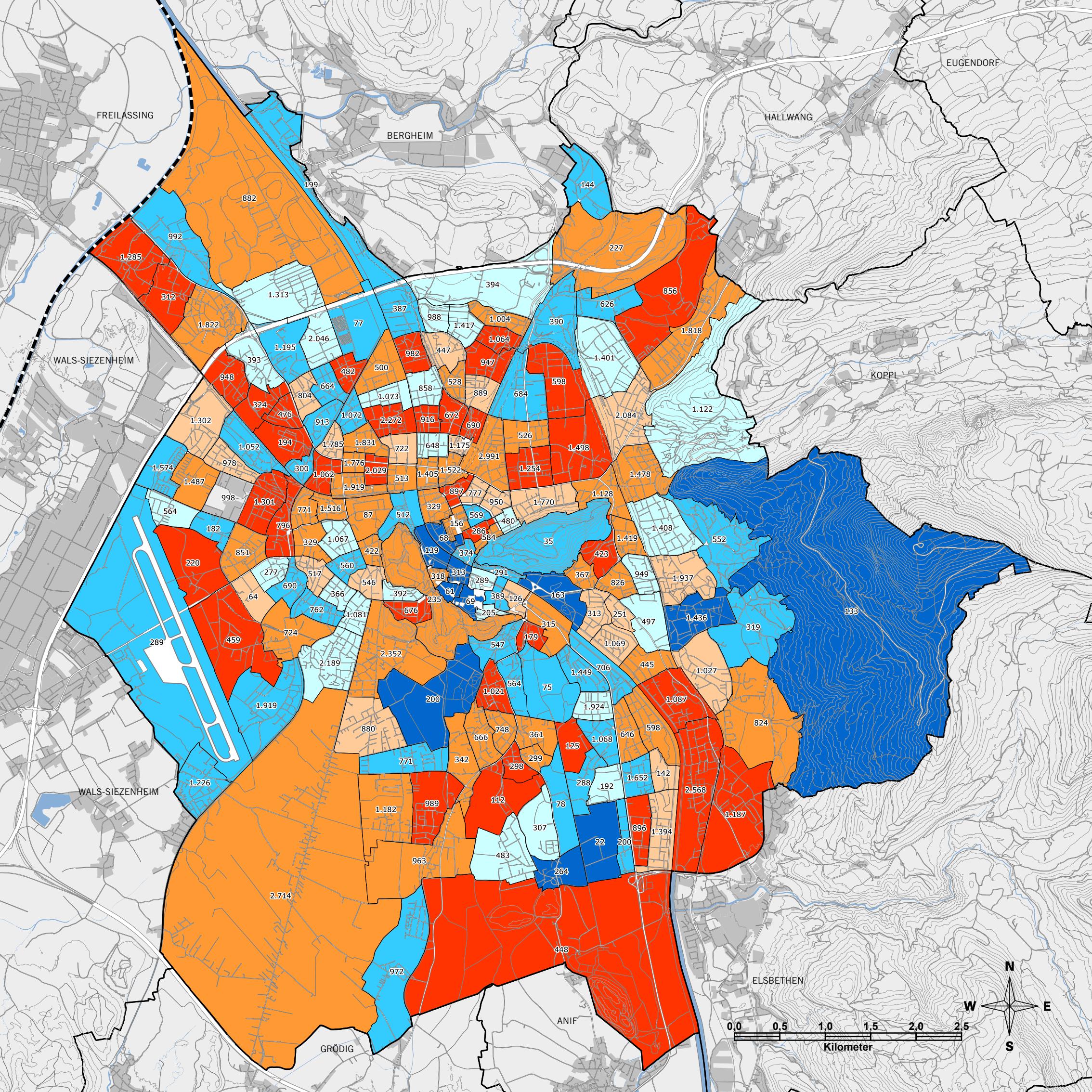
- 2.1 Wohnbevölkerung
- 2.2 Wohndichte
- 2.3 Haushalte
- 2.4 Wohnungen und Wohnformen
- 2.5 Soziale Infrastruktur



## Einleitung

Das Kapitel 2 „Leben in der Stadt Salzburg“ beschäftigt sich mit diversen Aspekten, die das Leben und Wohnen in der Stadt prägen. Dazu zählen in erster Linie die Menschen, die Wohnbevölkerung der Stadt Salzburg sowie ihre Art und Weise zu wohnen. Es wird analysiert, wie sich die Bevölkerung der letzten Jahre entwickelt hat, differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitzen. Die Bevölkerung der Stadt Salzburg wächst, wobei sich Phasen des Rückgangs bzw. der Stagnation mit Phasen eines stärkeren Wachstums abwechseln. Untersucht werden auch der Hintergrund dieser Zunahme sowie die Wanderungsbewegungen in und aus der Stadt.

Ferner ist die räumliche Verteilung der Wohndichte im Stadtgebiet von Interesse, die sich innerhalb der Stadt stark unterscheidet. Von Relevanz für die Stadtentwicklung sind außerdem die Haushalte, ihre Entwicklung und Zusammensetzung. Die Art und Weise zu wohnen entwickelt sich stetig weiter, etwa durch demographische Veränderungen sowie neue Familien- oder Lebensmodelle, wodurch sich auch die Anforderungen an den Wohnbau und die Wohnformen ändern. Die unterschiedlichen Formen des Wohnens, etwa für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder Studierende werden untersucht. Beim Wohnen spielen natürlich die Verfügbarkeit, die Kosten und die Frage der Leistbarkeit des erforderlichen Wohnraums eine große Rolle. Für die Lebensqualität in einer Stadt sind zahlreiche Faktoren von Relevanz, im folgenden Kapitel werden die sozialen Infrastruktureinrichtungen und die Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Planung beleuchtet. All diese Themen prägen das Leben in der Stadt Salzburg und werden nachfolgend untersucht.



FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

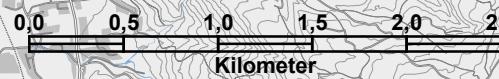
KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

ELSBETHEN

ANIF

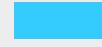
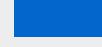
GRÖDIG



**Legende:**

-  Zählsprengelgrenzen
-  Bevölkerungsstand 2020

**Veränderungen 2001 auf 2020**

-  Zunahme über 20%
-  Zunahme 5% bis 20%
-  Zunahme bis 5%
-  Abnahme bis 5%
-  Abnahme 20% bis 5%
-  Abnahme mehr als 20%

Plangrundlage: Magistrat Salzburg,  
SAGIS (09.2020)  
Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr  
Statistik Austria  
Datenstand: 01.01.2020 und 2001  
Erstellt am: 15.06.2021

## Kapitel 2.1

# Wohnbevölkerung



Die Bevölkerung der Stadt Salzburg stand mit 1. Jänner 2020 bei 155.021 Bewohner\*innen, gemessen an den Hauptwohnsitzen (vgl. Statistik Austria 2021). Das entspricht einem Zuwachs von 7,9% seit 2002. Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ist hauptsächlich auf Zuwanderung zurückzuführen, auch wenn die Geburtenbilanz (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) in den letzten Jahren wieder leicht gestiegen ist. Während die Gesamtbevölkerung zwischen 2007 und 2012 zurückging bzw. stagnierte, steigt sie seither. Besonders hohe Wachstumsraten sind im Zeitraum von 2012 bis 2017 zu beobachten, seither verlangsamten sich die Zuwachsraten wieder (vgl. Abbildung 2.1).

Im Vergleich zu den Entwicklungen in anderen Landeshauptstädten wie Graz, Innsbruck und Linz, war der relative Bevölkerungsanstieg bis 2007 noch vergleichbar, ist dann aber in den anderen Landeshauptstädten schneller vorangeschritten. Während die Bevölkerungsentwick-

lung in Linz und Innsbruck nur leicht stärker war als in Salzburg, war sie in Graz besonders stark. Auch in den Umgebungsbezirken der Stadt Salzburg, Salzburg Umgebung und Hallein, war der relative Bevölkerungszuwachs leicht höher als in der Stadt Salzburg.

Der Plan P 2.1 zur Bevölkerungsentwicklung zeigt die abweichende räumliche Verteilung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die absoluten Bevölkerungszahlen für 2020. Es wird die relative Bevölkerungsentwicklung in den Zählsprengeln zwischen 2001 und 2020 dargestellt. Es gab in allen Stadtteilen sowohl Zählsprengel mit relativer Bevölkerungszunahme als auch solche mit relativer Bevölkerungsabnahme. Stadtteile, in denen es in besonders vielen Zählsprengeln zu einer relativen Zunahme der Bevölkerung gekommen ist, sind Itzling, Schallmoos, Leopoldskron und Gneis. Tendenzen der Abnahme sind in der Altstadt sowie jeweils in Teilen der Neustadt, des Nonntals und Morzgs zu beobachten.

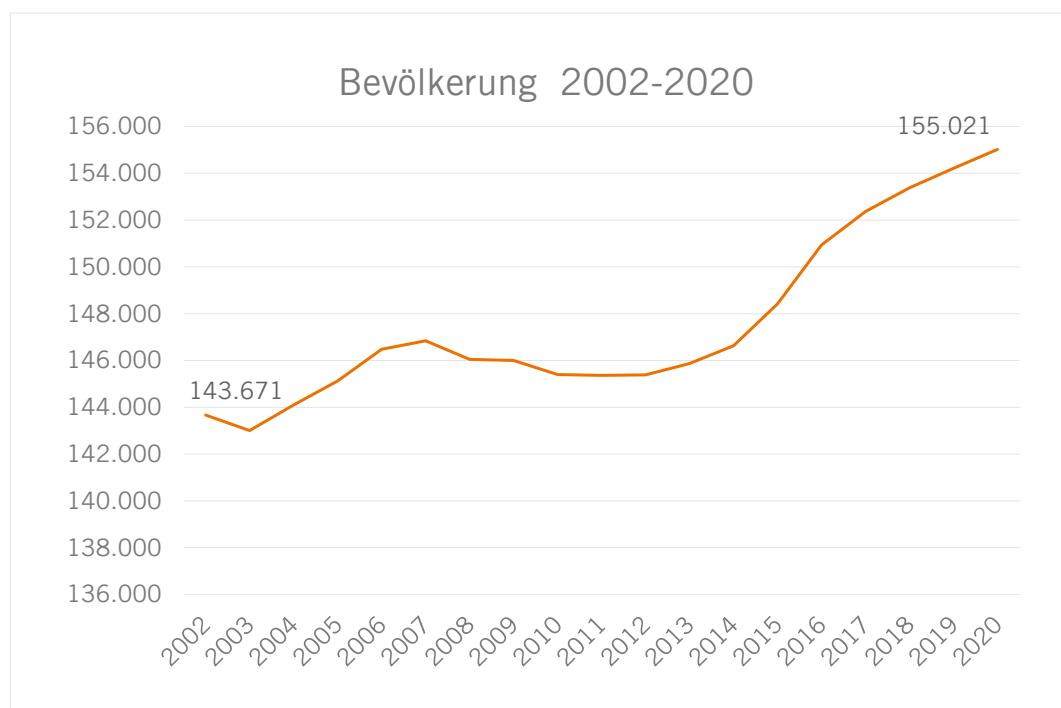


Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung 2002–2020 (absolut); Quelle: Statistik Austria, StatCube 2021

## 2.1 Wohnbevölkerung

### Nebenwohnsitze

Sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Nebenwohnsitze ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der starke Rückgang zwischen 2001 und 2011 ist zumindest teilweise auf die Bereinigung der Nebenwohnsitzmeldungen im Jahr 2002 zurückzuführen, seither hat sich die Nebenwohnsitzbevölkerung relativ stabilisiert. Während die Zahl der Nebenwohnsitzmeldungen 2001 noch bei rund 30.700 lang, ist sie bis 2011 auf rund 20.500 zurückgegangen. Seit 2015 schwankt die Zahl der Nebenwohnsitze leicht zwischen rund 21.200 und 21.700 (vgl. Tabelle 2.1), dies entspricht rund 13% der gesamt gemeldeten Personen. Im Vergleich mit den Umlandgemeinden haben Puch, Anif, Elsbethen und Großmain ähnliche Anteile an Nebenwohnsitzpersonen (vgl. SIR 2018, S. 10).

Jahr	Nebenwohnsitze
2001	30.677
2011	20.516
2015	21.734
2018	21.373
2020	21.244

Tabelle 2.1: Nebenwohnsitze (absolut) 2001–2020; Quelle: Stadtarchiv und Statistik, Statistisches Jahrbuch 2002 und 2020

### Alterung

Die steigende Lebenserwartung sowie die niedrige Geburtenrate führen zu einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Seit 2002 ist die durchschnittliche Lebenserwartung im Bundesland Salzburg für Frauen von 81,3 auf 84,8 und für Männer von 75,8 auf 80,3 gestiegen. Damit liegt das Bundesland leicht über der gesamtösterreichischen Lebenserwartung von 79,7 bzw. 84,3 Jahren.

Im Vergleichszeitraum 2002–2020 ist der Anteil an 0–19 sowie 20–64 Jährigen zurückge-

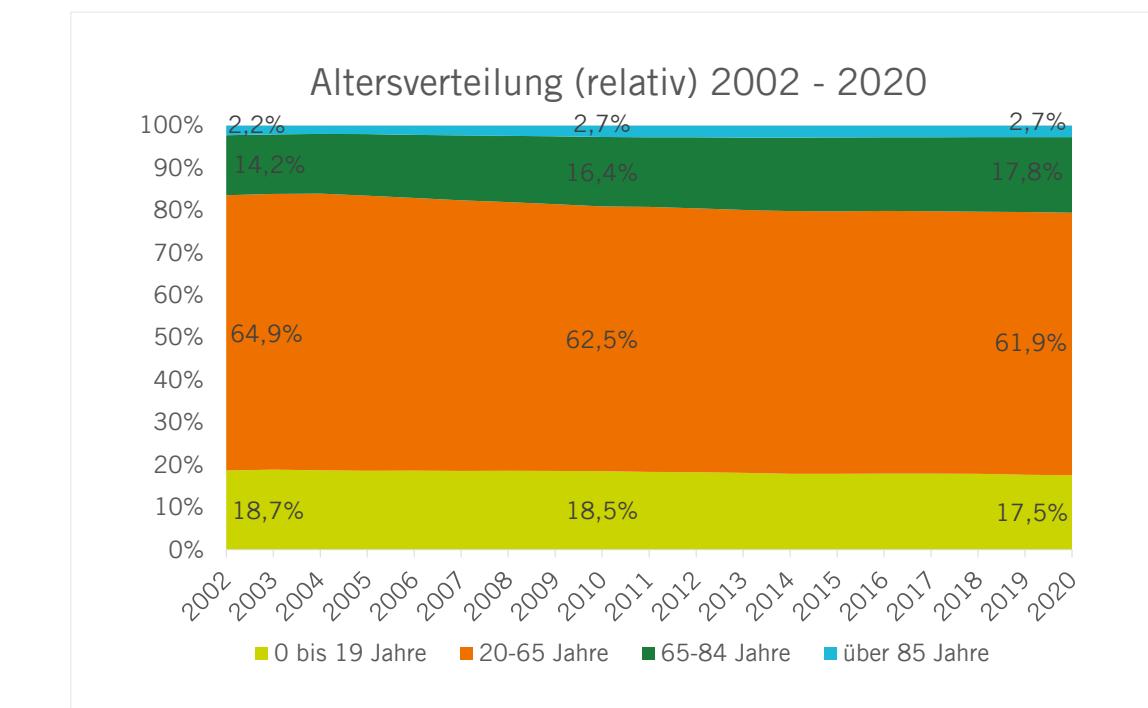


Abbildung 2.2: Entwicklung der relativen Altersverteilung 2002–2020; Quelle: Statistik Austria, StatCube 2021

gangen, während im gleichen Zeitraum der Anteil an 65–85 sowie über 85 Jährigen gestiegen ist (vgl. Abbildung 2.2). In absoluten Zahlen ist die Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 64 Jahren zwar ab 2014 gestiegen, konnte aber den deutlichen Anstieg der 65–84 Jährigen anteilmäßig nicht abfedern. Die niedrige Geburtenrate sowie der Wegzug von Familien in Umlandgemeinden (SIR 2018, S. 18) führen zu einem Rückgang der 0–19 Jährigen.

Die höhere Lebenserwartung für Frauen kommt deutlich zum Ausdruck, wenn die Altersverteilung nach Geschlecht aufgeschlüsselt wird. Der insgesamt höhere Anteil an Frauen in der Stadt Salzburg kommt besonders in den Altersgruppen ab 45 Jahren zum Ausdruck. Insgesamt waren 2020 52% der Salzburger Bevölkerung weiblich und 48% männlich.

### Geburten- und Wanderungsbilanz

Eine Betrachtung des Bevölkerungswachstums differenziert nach Geburten- und Wanderungsbilanz zeigt, dass der Zuwachs der Bevölkerung in den letzten Jahren nur durch Zuzug ermöglicht wurde. Während die Geburtenbilanz relativ konstant ist und seit 2012 wieder leichte Zuwächse aufweist, ist die Wanderungsbilanz starken Schwankungen unterworfen. Auch wenn die Zahl der Geburten seit 2013 stärker steigt als die Zahl der Todesfälle, bleibt die Geburtenbilanz weiterhin niedrig und trägt kaum zum Bevölkerungswachstum bei (vgl. Abbildung 2.3). Im Durchschnitt gibt es rund 10 Geburten und 9 Sterbefälle pro 1.000 Einwohner\*innen. Dies führte nur zu einer ganz leicht positiven Bilanz bei den Geburten.



## Wanderungsbilanz

Die Wanderungsbilanz zeigt im Zeitraum 2002–2020 starke Schwankungen. Zwischen 2005 und 2007 waren starke Abwanderungen der Bevölkerung zu beobachten, 2014–2016 hingegen war die Zuwanderung stark positiv, seither wieder leicht negativ. Bei einem detaillierteren Blick auf die Wanderungsbilanz kommt zum Ausdruck, dass es zwischen 2014 und 2017 zu einer stark gegensätzlichen Entwicklung bezüglich der Ziel- und Quellorte von Wanderbewegungen gekommen ist (vgl. Abbildung 2.4). Während das Wanderungssaldo mit dem Ausland stark zugenommen hat, also deutlich mehr Menschen aus dem Ausland in die Stadt Salzburg gezogen sind als aus der Stadt Salzburg in andere Staaten, sind im gleichen Zeitraum deutlich mehr Menschen aus der Stadt in andere österreichische Gemeinden gezogen als umgekehrt. Ein Grund für die außergewöhnlich hohe Wanderungsbilanz mit dem Ausland zwischen 2014 und 2017 sind die Flüchtlingsströme in diesen Jahren. Seit 2017 nähern sich die Kurven wieder an die Ausgangswerte von vor 2014 an, wobei die Wanderungsbilanz leicht negativ ausfällt.

## Wanderung mit dem Ausland

Seit 2002 lagen die Zuzüge aus dem Ausland immer über 2.500 Personen pro Jahr. Insgesamt ist ein Aufwärtstrend zu beobachten, wobei die Jahre 2015 und 2016 Ausreißer bilden. Bei den Zuzügen aus dem Ausland sind insbesondere Herkunftsländer innerhalb der EU, EWR und der Schweiz von Bedeutung, deren Zahl seit 2002 steigt. Der Anteil der Zuzüge aus europäischen Ländern steigt im Beobachtungszeitraum kontinuierlich. Ausnahmen sind auch hier wieder die Jahre 2015 und 2016 in denen die Zuwanderung aus Asien den größten Anteil darstellte (vgl. Abbildung 2.5).

Die Wegzüge in das Ausland sind in den vergangenen Jahren von rund 2.000 Personen pro Jahr auf rund 3.500 gestiegen. Jahre, in denen die Wegzüge besonders hoch waren, waren 2002,

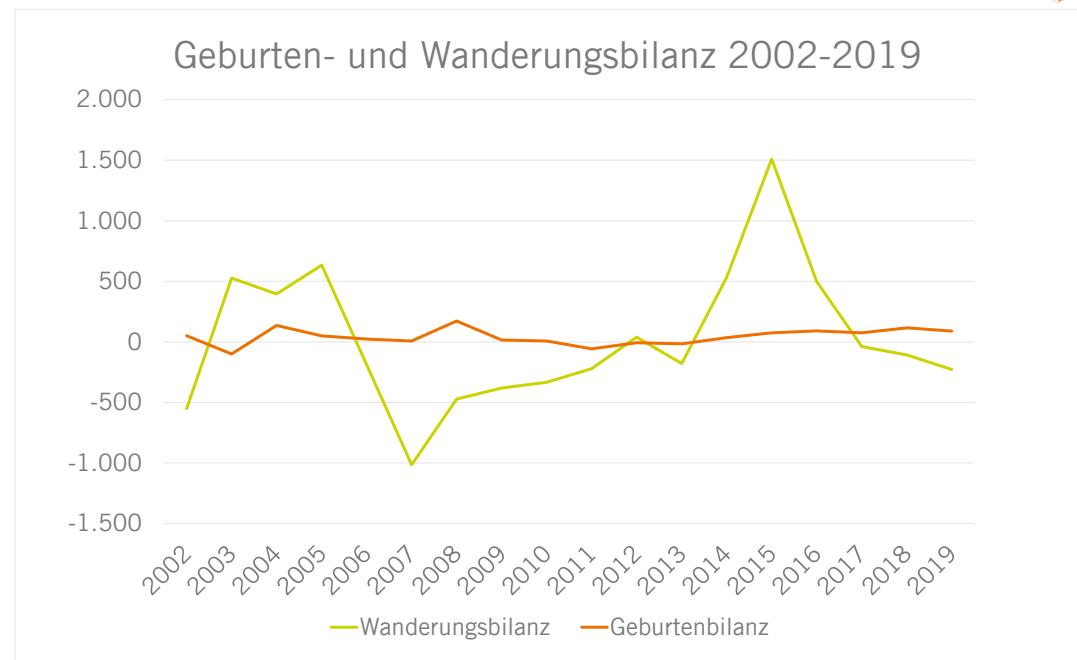


Abbildung 2.3: Geburten und Wanderungsbilanz 2002–2019; Quelle: Statistik Austria Wanderungsstatistik, Stadtarchiv und Statistik, Statistisches Jahrbuch 2006, 2010, 2014, 2018, 2020

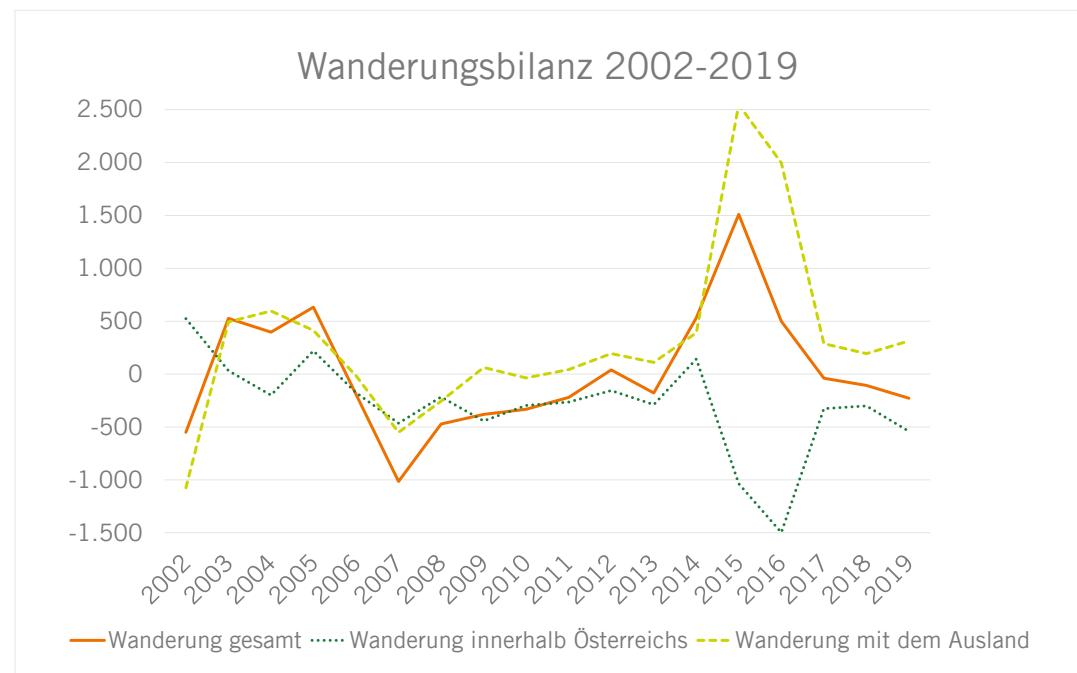


Abbildung 2.4: Wanderungsbilanz 2002–2019; Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik

## 2.1 Wohnbevölkerung

2007 und 2009. Bezüglich der Zielländer zeigen die Wegzüge in das Ausland ein ähnliches Bild wie die Zuzüge aus dem Ausland: auch hier sind die Umzüge in das EU/EWR Ausland inkl. Schweiz von steigender Bedeutung. Insgesamt ist die Entwicklung der Wegzüge gleichmäßiger als die der Zuzüge, mit Ausnahme des Jahres 2002. Im Gegensatz zu den Wanderungen innerhalb Österreichs, bei denen es 2015 und 2016 zu einer stärkeren Abwanderung gekommen ist, waren die Wegzüge in das Ausland in diesen Jahren nicht auffällig.

### Wanderungen innerhalb Österreichs

Bei den Wanderungen innerhalb Österreichs zeigt sich, dass Wegzüge aus der Stadt Salzburg in erster Linie innerhalb des Bundeslandes erfolgen (85% der Wegzüge innerhalb des Vergleichs Zeitraums). Wird nur die Abwanderung in andere Bundesländer betrachtet, sind Oberösterreich und Wien die wichtigsten Ziele.

Die Wegzüge aus der Stadt Salzburg zeigen insgesamt eine steigende Entwicklung seit 2002. Während in den frühen 2000ern noch rund 6.500 bis 7.000 Personen pro Jahr aus der Stadt Salzburg weggezogen sind, sind es heute über 9.000 Personen. Auch wenn die Bedeutung der Zielorte in den einzelnen Jahren naturgemäß Schwankungen unterworfen ist, ist die Verteilung insgesamt relativ gleichmäßig mit je einem Drittel der Wegzüge innerhalb des Bundeslandes, innerhalb Österreichs (ohne das Bundesland Salzburg) und ins Ausland (vgl. Abbildung 2.6).

### Suburbanisierung

Innerhalb des Bundeslandes war die Wanderungsbilanz in den letzten Jahren meist leicht negativ. Das bedeutet, dass mehr Menschen aus der Stadt Salzburg in die anderen Gemeinden des Bundeslandes gezogen sind als umgekehrt aus dem Bundesland in die Stadt Salzburg gezogen sind. Die Jahre 2015 und 2016 waren auch bei Wanderbewegungen innerhalb des Bundeslandes stärker ausgeprägt als die Jahre

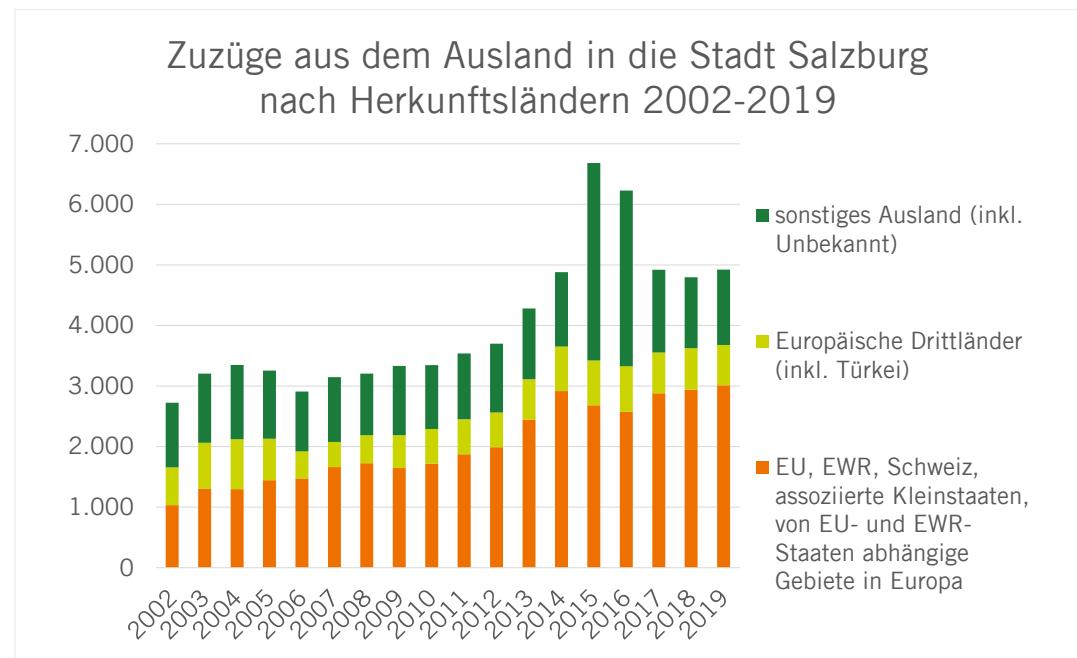


Abbildung 2.5: Zuzüge aus dem Ausland in die Stadt Salzburg nach Herkunftsländern 2002–2019 (absolut); Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik

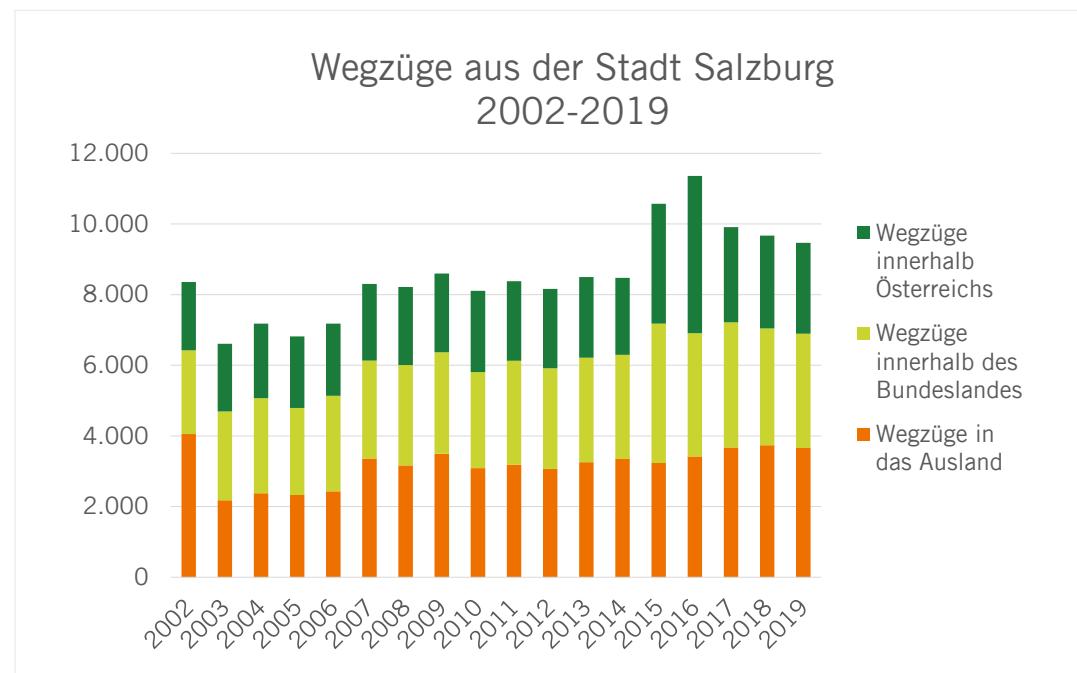


Abbildung 2.6: Wegzüge aus der Stadt Salzburg 2002–2019 (absolut); Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik

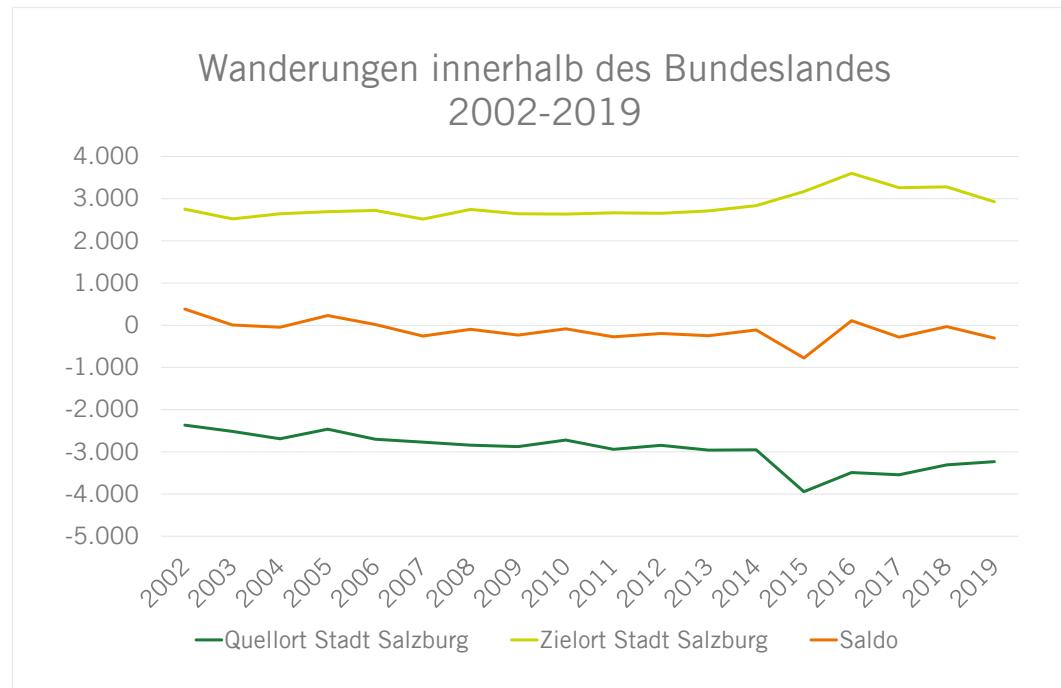


Abbildung 2.7: Wanderungen innerhalb des Bundeslandes 2002–2019 (absolut); Quelle: Statistik Austria, StatCube 2021

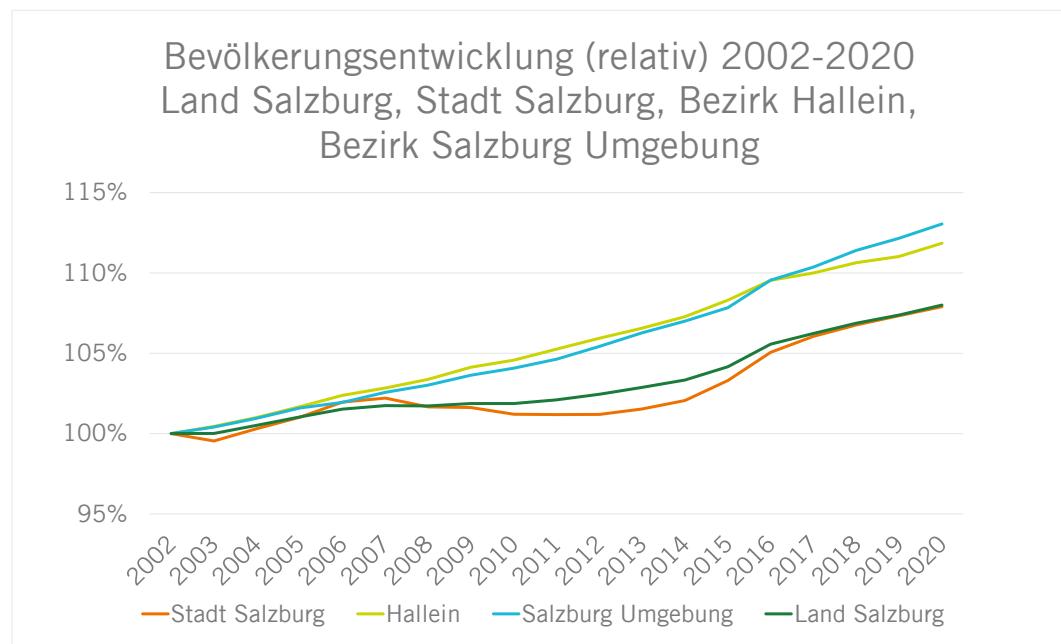
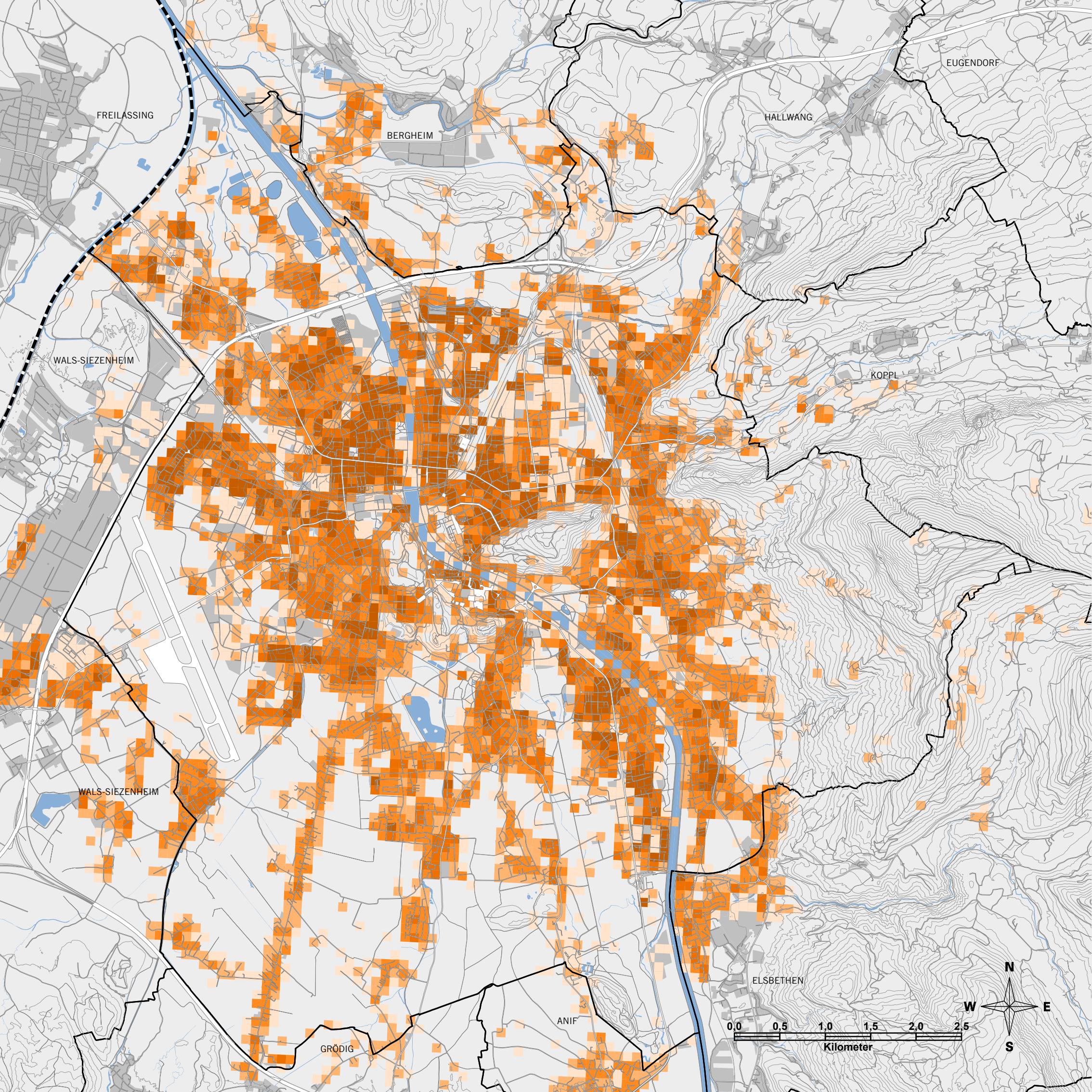


Abbildung 2.8: Bevölkerungsentwicklung (relativ) 2002–2020 Land Salzburg, Stadt Salzburg, Bezirk Hallein, Bezirk Salzburg Umgebung; Quelle: Statistik Austria, StatCube 2021

davor und danach. So sind in diesen beiden Jahren mehr Menschen abgewandert als im langjährigen Vergleich, auch wenn ebenfalls mehr neue Hauptwohnsitzmeldungen dazu gekommen sind. Da die Abwanderungen aber die Zuzüge übertreffen, ist in diesen Jahren der Saldo deutlich negativer ausgeprägt als im längeren Vergleichszeitraum (vgl. Abbildung 2.7). Als Ziel der Abwanderung aus der Stadt ist der Bezirk Salzburg Umgebung das häufigste Ziel, rund drei Viertel der Abwandernden innerhalb des Bundeslandes zogen im Vergleichszeitraum 2002–2019 dorthin, gefolgt vom Bezirk Hallein mit rund 16 % der Wanderungen.

Die Tendenz der Altersverteilung der Abwandernden ist relativ gleichbleibend, wobei die 20–29 Jährigen am häufigsten abwandern, gefolgt von den 30–39 Jährigen. Dies deutet darauf hin, dass hauptsächlich junge Familien in die Umlandgemeinden abwandern. Die 40–64 Jährigen wandern zunehmend mehr ab, während der Anteil der Abwandernden unter 15 Jahre sinkt. Eine mögliche Erklärung dafür wäre, dass durch die auch im Umland Salzburgs steigenden Preise für Wohnen der Wunsch nach einem „Haus im Grünen“ erst später erfüllbar wird und sich Familien mit Kindern den Wohnraum auch im Umland nicht mehr leisten können oder wollen (vgl. SIR 2018, S. 18).

Innerhalb des Bundeslandes ist der Suburbanisierungstrend weiterhin deutlich ausgeprägt. Die Bevölkerungszuwächse in den Bezirken Hallein und Salzburg Umgebung waren seit 2002 kontinuierlicher und insgesamt stärker ausgeprägt als in der Stadt Salzburg und dem Bundesland insgesamt (vgl. ÖIR 2018, S. 11) (vgl. Abbildung 2.8).



FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

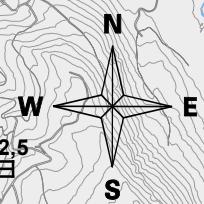
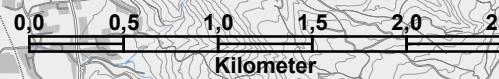
KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

ANIF

GRÖDIG

ELSBETHEN



**Legende:**

**Wohnsitze je Raster (100x100m)**

	0 bis 5
	5 bis 20
	20 bis 50
	50 bis 100
	100 bis 700

## Kapitel 2.2

# Wohndichte

Die Bevölkerung in der Stadt ist sehr unterschiedlich verteilt. Abhängig von der Bebauungsstruktur gibt es Bereiche mit einer hohen Dichte an Einwohner\*innen und solche mit einer niedrigen. Darüber hinaus gibt es Bereiche in der Stadt, die als Bauland gewidmet sind, aber nicht bewohnt werden (bspw. Bereiche mit gewerblicher Nutzung), aber auch in den Bereichen mit Grünlandwidmung gibt es Bewohner\*innen.

Der Plan P 2.2 zur Einwohner\*innendichte stellt die tatsächliche Hauptwohnsitzbevölkerung je 1 Hektar Rasterzelle (100\*100m) dar und lässt damit Rückschlüsse sowohl auf die räumliche Verteilung der Einwohner\*innen in der Stadt als auch die Dichte der Besiedelung zu. Im Vergleich zur Darstellung der Einwohner\*innen in den Zählsprenkeln (Plan P 2.1) ist die Verortung genauer, allerdings wird nur eine Momentaufnahme – der Datenstand an einem spezifischen Datum – dargestellt und nicht die zeitliche Veränderung. Besonders hoch ist die Dichte der Einwohner\*innen in Lehen und Itzling, Teilen von Liefering, Maxglan, Schallmoos und der Elisabethvorstadt sowie im nördlichen Bereich der Alpenstraße. Dicht besiedelte Bereiche sind auch in Gnigl, Aigen und

Parsch zu finden. Besonders niedrig ist die Dichte der Einwohner\*innen an den Siedlungsrandern, aber auch in Bereichen, in denen vermehrt Arbeitsplätze zu finden sind wie beispielsweise im Nordosten von Schallmoos, in der Altstadt auf beiden Salzachseiten oder im Süden der Alpenstraße. Gebiete, in denen sowohl die Dichte der Einwohner\*innen als auch die der Arbeitsplätze besonders hoch sind, sind die Neustadt, der Bereich um den Bahnhof – sowohl in der Elisabethvorstadt als auch in Schallmoos – aber auch in Liefering entlang der Münchner Bundesstraße, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau.

Der Anteil der Rasterzellen mit Wohnbevölkerung nach den unterschiedlichen Dichteklassen ist relativ gleichmäßig verteilt (vgl. Abbildung 2.9). Besonders häufig sind 21–50 und 6–20 Wohnsitze in einer Rasterzelle (28 % bzw. 26 %). Jeweils 17 % der Rasterzellen weisen 0–5 und 51–100 Wohnsitze auf, während in nur 12 % der Rasterzellen über 100 Personen gemeldet sind. Dies zeigt, dass die Wohndichten in der Stadt Salzburg generell relativ niedrig sind, höhere Dichten kommen nur zu einem geringen Anteil in der Stadt vor.

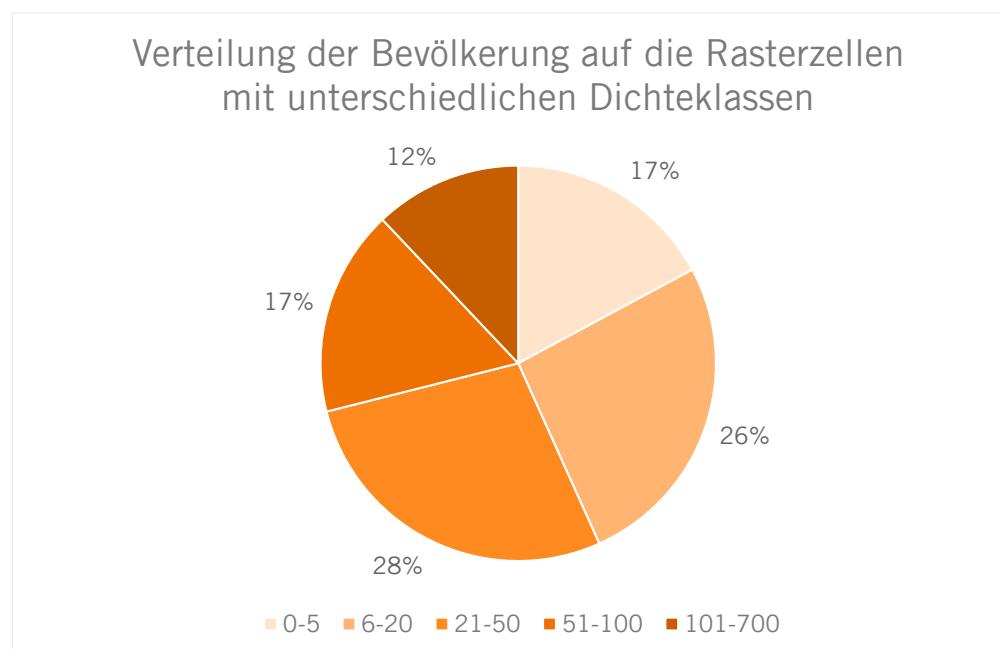
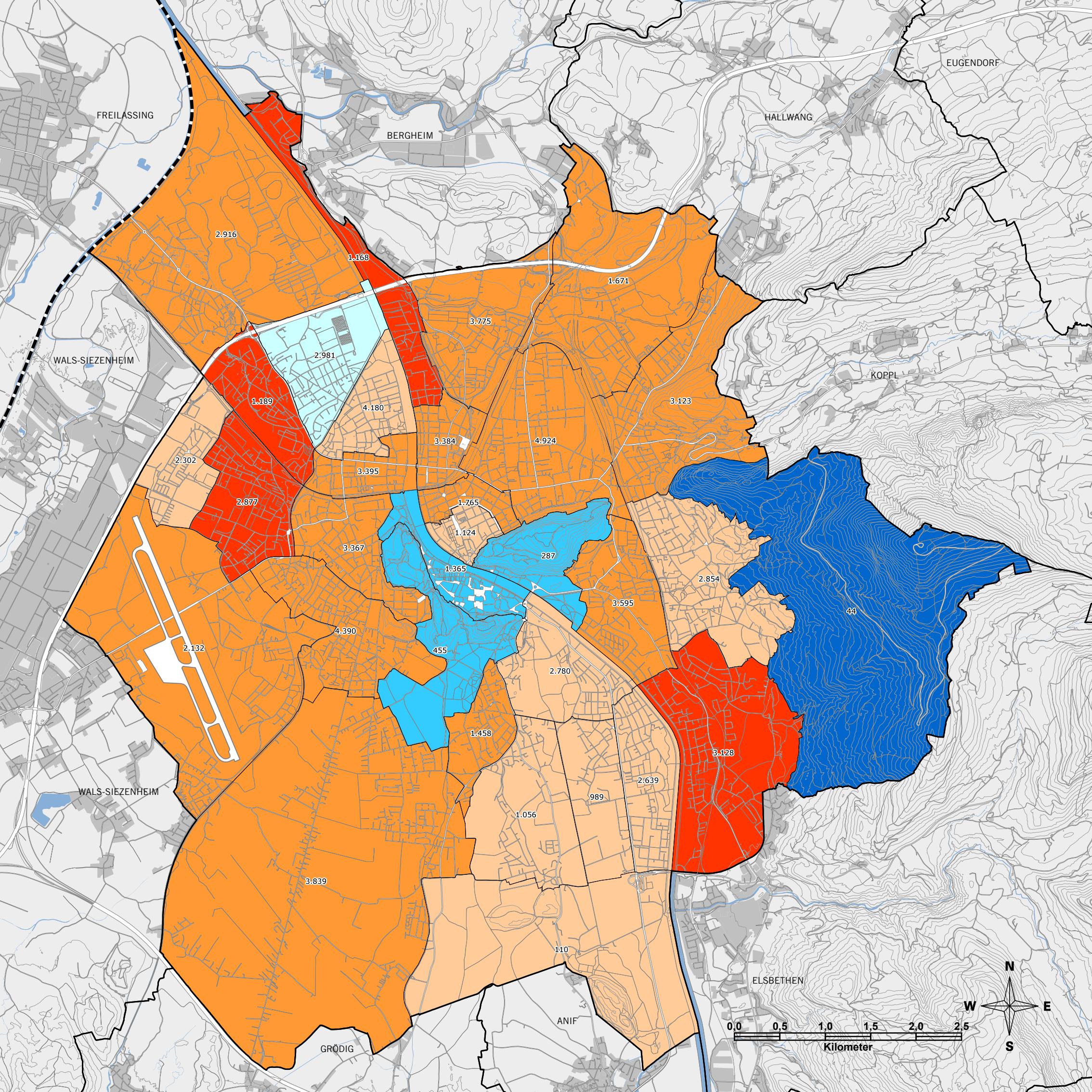


Abbildung 2.9: Verteilung der Wohnbevölkerung nach Dichteklassen 2020; Quelle: Statistik Austria, Rasterdaten 2020





**Legende:**

-  Zählbezirksgrenzen
- 1.234  Haushaltsstand 2018

**Veränderungen 2001 auf 2018**

-  Zunahme über 20%
-  Zunahme 5% bis 20%
-  Zunahme bis 5%
-  Abnahme bis 5%
-  Abnahme 20% bis 5%
-  Abnahme mehr als 20%

Plangrundlage: Magistrat Salzburg,  
SAGIS (09.2020)

Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Statistik  
Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik

Datenstand: 31.08.2018 und 2001  
Erstellt am: 15.06.2021

## Kapitel 2.3

# Haushalte



Zwischen 2001 und 2018 ist die Zahl der Haushalte in der Stadt Salzburg von 68.570 auf 75.262 gewachsen, ein Anstieg um 10%. Der relative Zuwachs an Haushalten war relativ kontinuierlich. Zwischen 2001 und 2011 waren die Zuwachsraten höher, haben sich dann zwischen 2011 und 2015 abgeschwächt und seit 2015 wieder leicht zugelegt (vgl. Abbildung 2.10).

Im räumlichen Vergleich ist der absolute Haushaltszuwachs zwischen 2001 und 2018 nicht gleichmäßig erfolgt. Plan P 2.3 zeigt die relativen Zuwächse zwischen 2001 und 2018 in den Zählbezirken. Besonders hohe relative Zuwächse gab es in Itzling-West/Hagenau (insgesamt 238 Haushalte mehr), Lieferung-West (Zunahme um 231 Haushalte), Altmaxglan (792 neue

Haushalte), sowie Aigen/Glas (713 zusätzliche Haushalte). Haushaltsabnahmen gab es in den Zählbezirken Gaisberg (31 Haushalte weniger), Altstadt-Mülln (absolute Abnahme um 80 Haushalte), Kapuzinerberg/Stein (36 Haushalte weniger) sowie eine geringe Abnahme in Lieferung-Ost (absolute Abnahme von 8 Haushalten). In allen anderen Zählbezirken gab es eine geringe bis mittlere Zunahme an Haushalten.

Die relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen verglichen mit der relativen Entwicklung der Haushalte im gleichen Zeitraum verlief zwischen 2001 und 2011 ident, seit 2011 waren die Zuwächse an Haushalten leicht höher als die bei der Bevölkerung. Insgesamt ist die Zahl der Haushalte zwischen 2001 und 2018 um

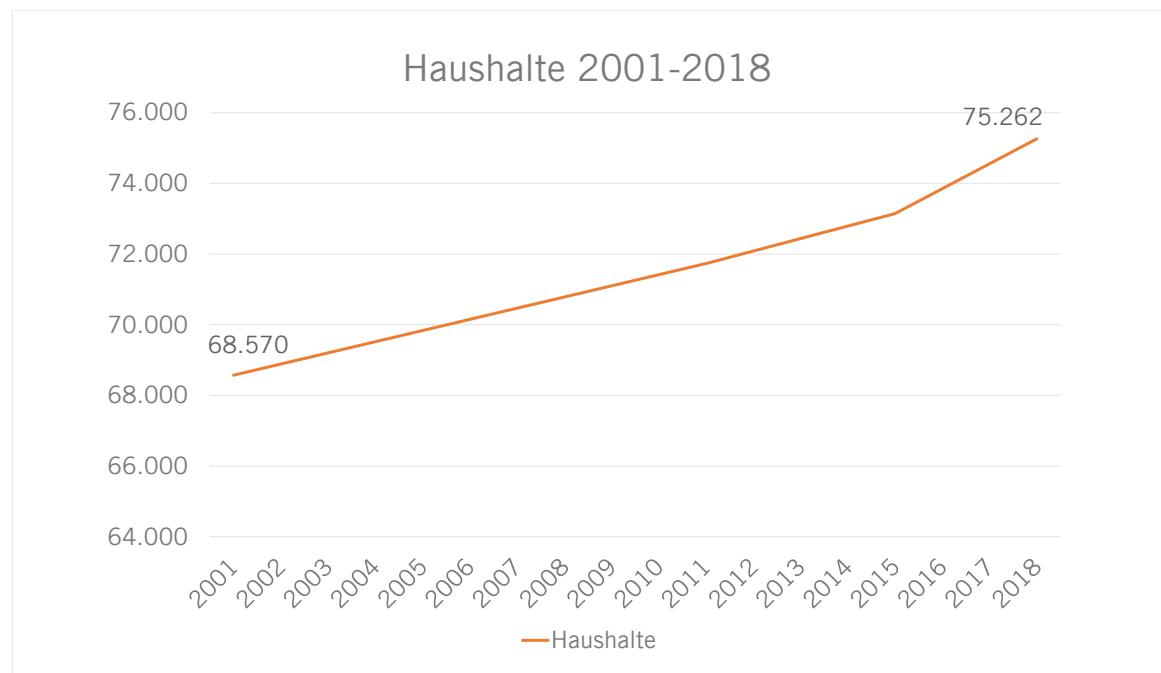


Abbildung 2.10: Haushalte 2001–2018 (absolut);

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 und 2018

## 2.3 Haushalte

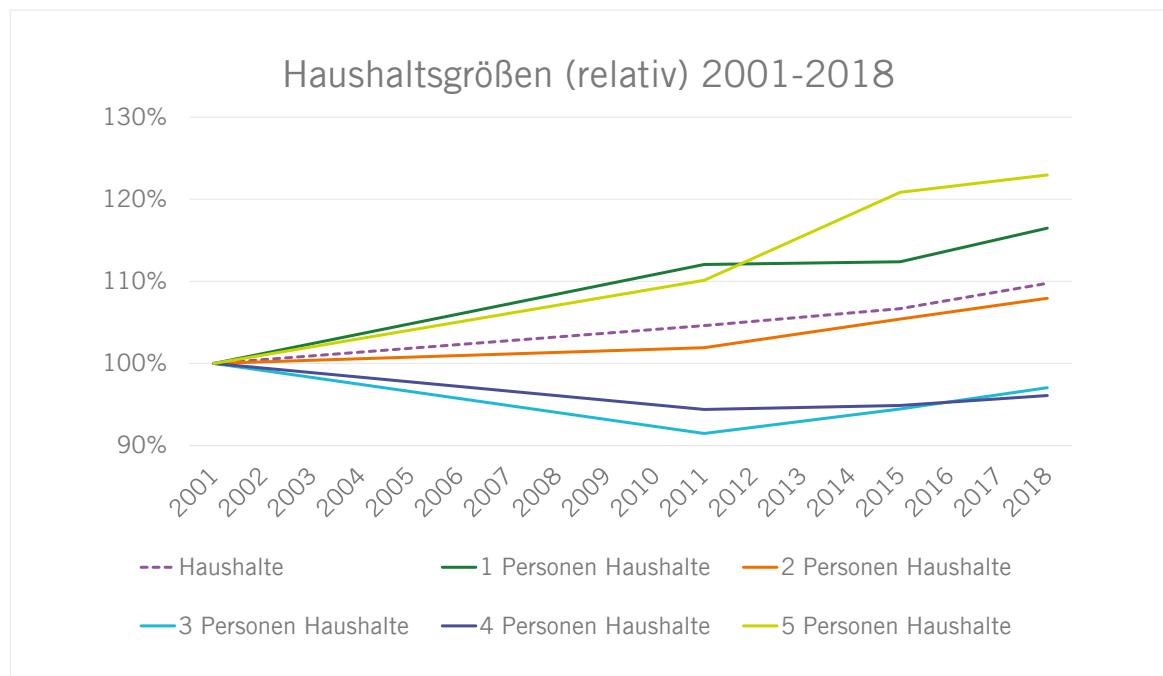


Abbildung 2.11: Entwicklung von Haushalten nach Größe 2001–2018 (Basis 2001);

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 und 2018

10% angestiegen, gegenüber einem Anstieg von 7,9% bei der Bevölkerung. Dass die Zahl der Haushalte schneller wächst als die Bevölkerung bedeutet, dass Haushalte im Schnitt kleiner werden, also weniger Personen in einem Haushalt leben. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist zwischen 2001 und 2018 von 2,04 auf 1,99 gesunken. In den Umlandgemeinden ist der Trend zu kleineren Haushalten sogar stärker ausgeprägt zu beobachten. Allerdings war die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt in der Stadt Salzburg bereits 2001 niedriger als in den Umlandgemeinden (vgl. SIR 2018, S. 16).

### Haushaltsgrößen und -typen

Bei einer Aufschlüsselung der Privathaushalte nach Personenanzahl für die Stadt Salzburg, zeigt sich eine gewisse Polarisierung: Ein-Personen-Haushalte sowie Haushalte mit 5 und mehr Personen wachsen stärker, während die Entwicklung der Zwei-Personen-Haushalte sehr ähnlich zu der der Haushalte insgesamt verläuft. Die Zahl an Drei- bzw. Vier-Personen-Haushalten ist hingegen rückläufig (vgl. Abbildung 2.11). Die zunehmende Zahl der Ein-Personen-Haushalte spiegelt die steigende Lebenserwartung und die höhere Zahl an alleinstehenden Personen wider (vgl. SIR 2018, S. 17). Einerseits ziehen junge Singles für eine gute Ausbildung oder einen guten Beruf in die Stadt, andererseits ist die Stadt

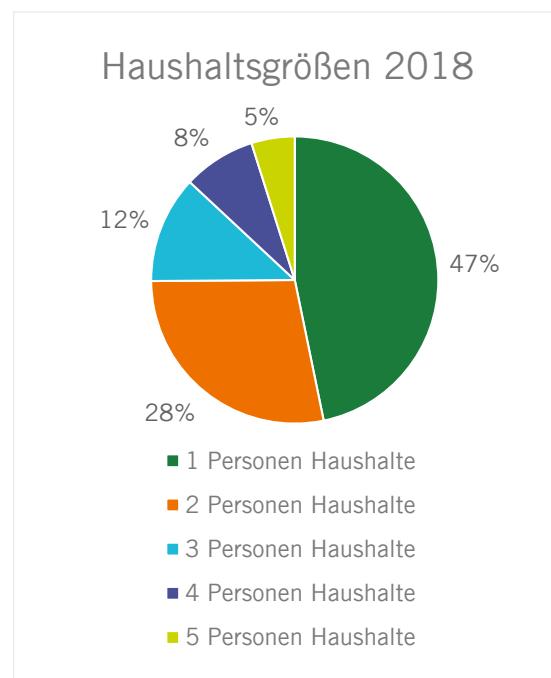


Abbildung 2.12: Haushaltsgrößen 2018;  
Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2018

auch für ältere Menschen attraktiv, die soziale und kulturelle Angebote sowie die gute medizinische Versorgung schätzen (vgl. SIR 2018, S. 17). Die steigende Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen kann auf eine steigende Anzahl von Familien mit drei oder mehr Kindern zurückgeführt werden.

Die Tendenz zu kleineren Haushalten und insbesondere die starke Zunahme der Ein-Personen Haushalte in den letzten Jahren zeigt sich auch in der Gesamtverteilung der Haushaltsgrößen 2018. Fast die Hälfte der Haushalte (47%) sind Ein-Personen Haushalte und weitere rund 30% sind Zwei-Personen-Haushalte. Nur insgesamt ein Viertel der Haushalte leben drei oder mehr Personen (vgl. Abbildung 2.12)

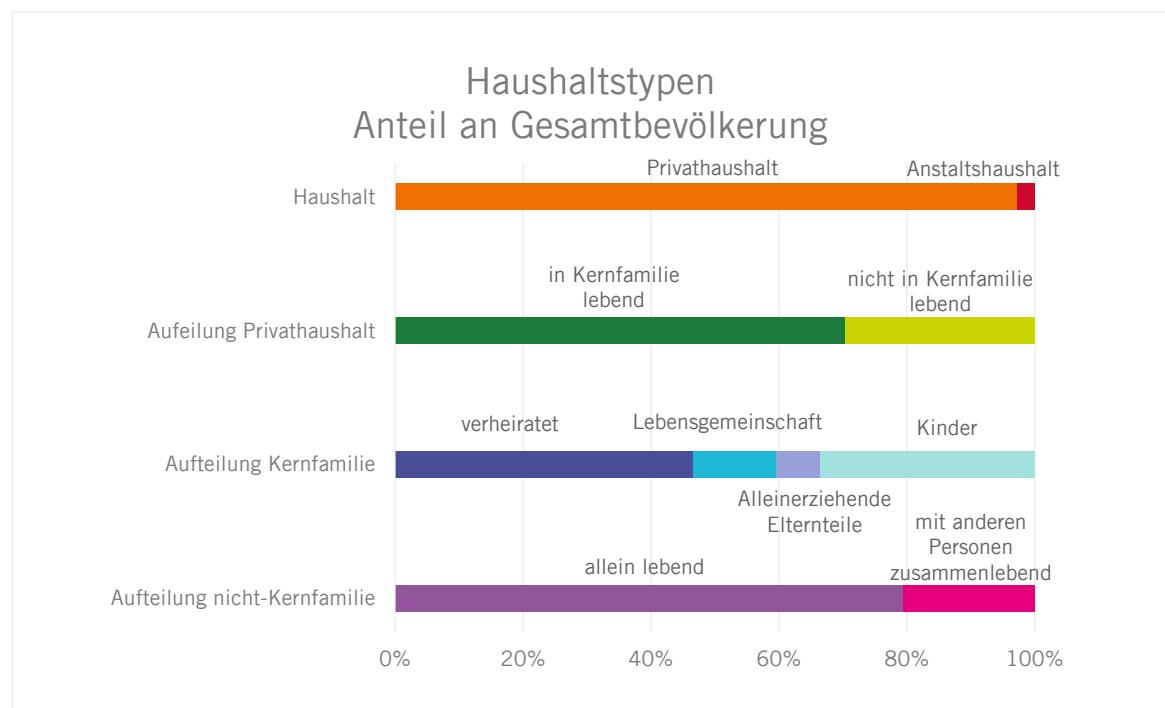
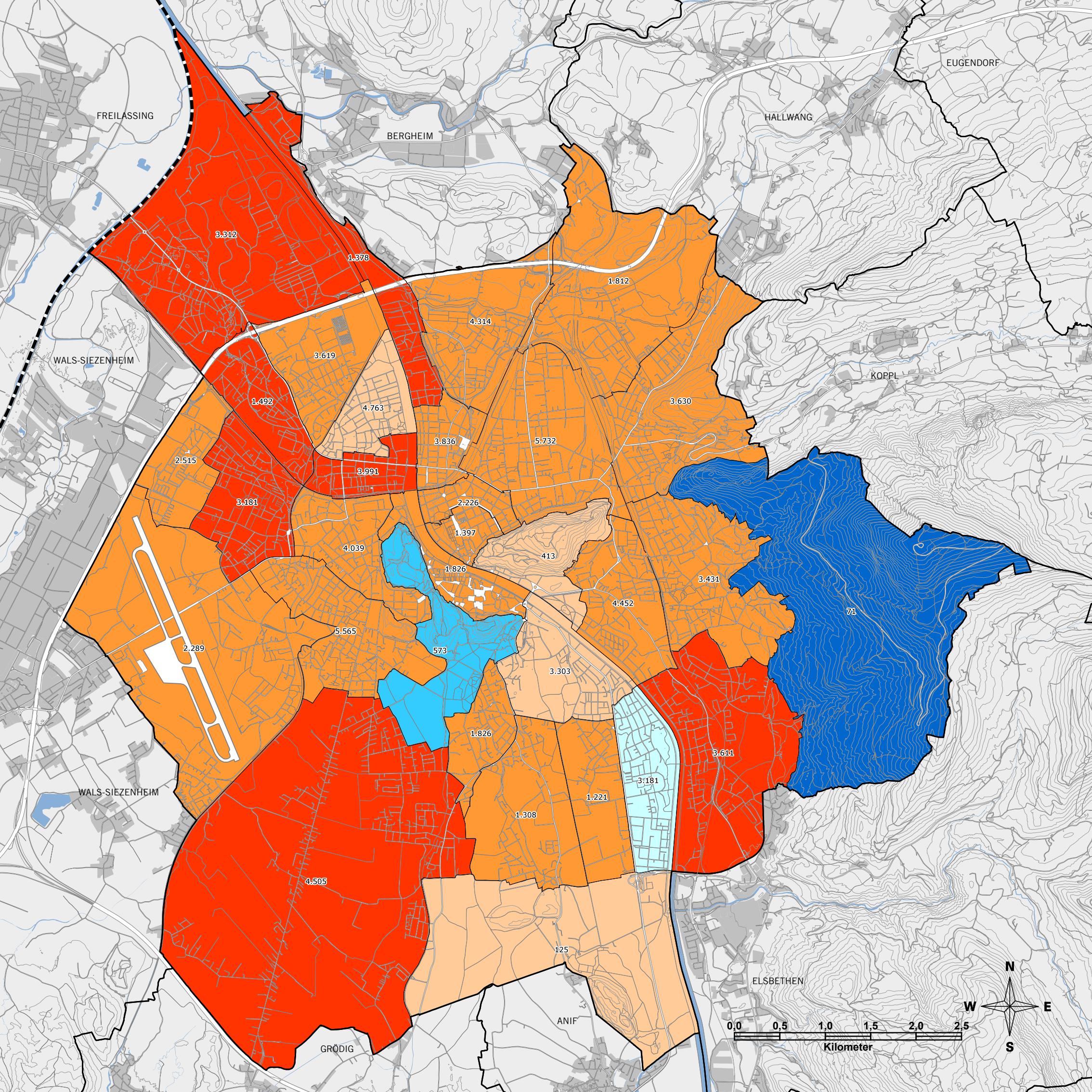


Abbildung: 2.13: Haushaltstypen 2018; Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2018

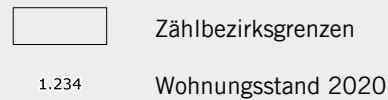
97% der Salzburger Bevölkerung lebt 2018 in Privathaushalten. 3% leben in Anstaltshaushalten (Pflegeheime, Gefängnisse, Internate usw.) oder sind wohnungslos. Rund 70% der Bevölkerung in Privathaushalten lebt in Kernfamilien und rund 30% in einer anderen Form, der Großteil davon allein lebend. Eine Kernfamilie bilden Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kind bzw. Elternteile mit ihren Kindern (vgl. Statistik Austria 2018).

Die in Kernfamilien lebenden Erwachsenen sind großteils verheiratet (rund 30% der Gesamtbevölkerung) (vgl. Abbildung 2.13). Seit 2011 ist der Anteil der Bevölkerung, der in einem Privathaushalt lebt, leicht gesunken. Im gleichen Zeitraum ist auch der Anteil der Kernfamilien

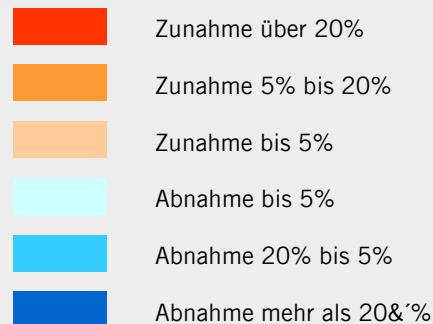
zurückgegangen. Demgegenüber ist der Anteil derer, die nicht in Kernfamilien leben, gestiegen. Bei den Kernfamilien ist allerdings der Anteil an Eltern, die unverheiratet zusammenleben, gestiegen. Der Anstieg der nicht in Kernfamilien lebenden Teile der Bevölkerung ist auf einen Anstieg des Anteils der Personen, die mit anderen Personen zusammenleben (bspw. WGs) zurückzuführen.



**Legende:**



**Veränderungen 2001 auf 2020**



Plangrundlage: Magistrat Salzburg, SAGIS (09.2020)  
 Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Stadtarchiv und Statistik, Statistik Austria  
 Datenstand: 01.01.2020 und 2001  
 Erstellt am: 15.06.2021

## Kapitel 2.4

# Wohnungen und Wohnformen



Zwischen 2001 und 2020 ist die Zahl der Wohnungen in der Stadt Salzburg von 76.605 auf 88.937 gestiegen, ein Anstieg um 16% (vgl. Abbildung 2.14) (Die Zahl der Wohnungen gemäß Statistik Austria für 2020 ist allerdings nur bedingt mit der Wohnungsanzahl von 2001 vergleichbar, da es auf Grund von geänderter Datenerhebung seitens der Statistik Austria zu Unschärfen kommen kann (vgl. ÖIR 2018, S. 25f.). Im Schnitt wurden zwischen 2005 und 2016 670 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei in den Jahren 2014 und 2015 besonders viele Wohnungen fertiggestellt wurden.

Plan P 2.4 zeigt die räumliche Verteilung der absoluten Wohnungsanzahl und ihre relative Änderung seit 2001. Besonders viele Wohnungen (Absolutwerte) gibt es Schallmoos, Maxglan – Riedenburg und Lehen. Hohe relative Zuwächse an neuen Wohnungen gab es in Liefering (absolut 621 neue Wohnungen), Teilen von Lehen

(353 Wohnungen) und Taxham (187 neue Wohnungen) sowie in Leopoldskron (insgesamt 818 neue Wohnungen) und Aigen (774 zusätzliche Wohnungen). Die relative Veränderung der Wohnungen ist im Zählbezirk Gaisberg stark ausgeprägt (eine absolute Abnahme von 28 Wohnungen), im inneren Nonntal gab es eine mittlere relative Abnahme der Wohnungsanzahl (117 Wohnungen) und in der Josefiaw einen geringen relativen Rückgang (32 Wohnungen).

Aus dem Vergleich zwischen der Wohnungs- und Haushaltsentwicklung können auch Annahmen über die Auslastung von Wohnungen getroffen werden. Wenn also die Zahl der Wohnungen gleichbleibt oder zurückgeht und die der Haushalte steigt, ist das ein Zeichen dafür, dass weniger Wohnungen leer stehen. Wenn umgekehrt die Zahl der Wohnungen stärker steigt als die der Haushalte, deutet das darauf hin, dass mehr Wohnungen leer stehen.

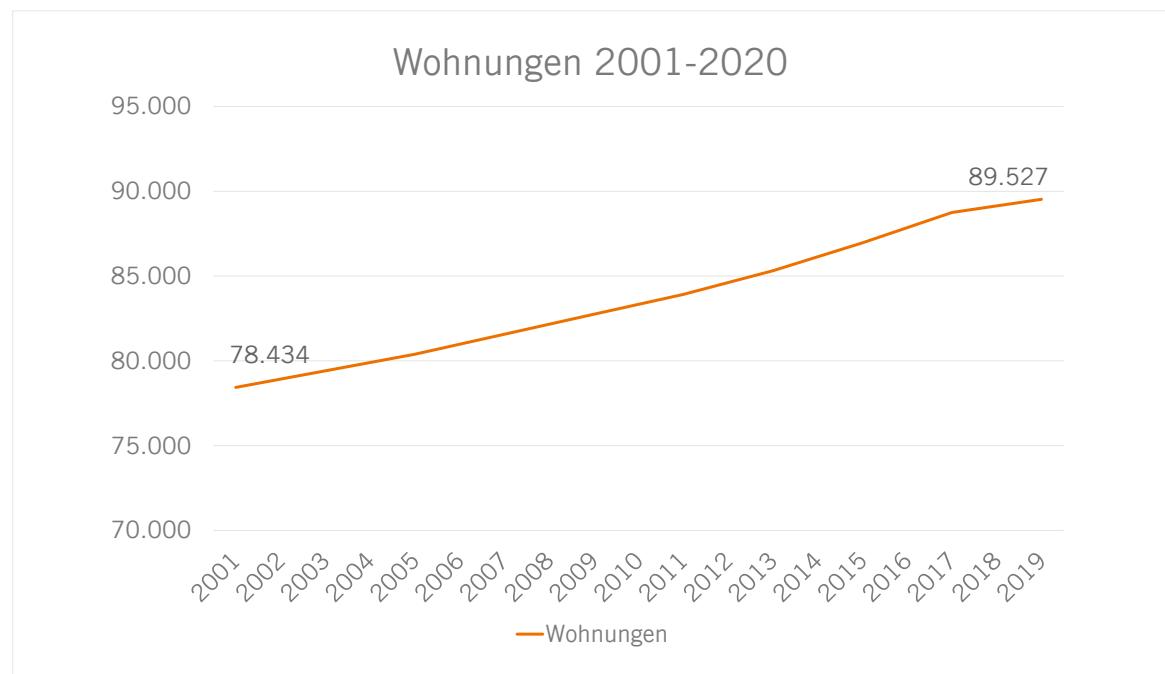


Abbildung 2.14: Wohnungsanzahl 2001–2020 (absolut);  
 Quelle: Stadtarchiv und Statistik, Statistisches Jahrbuch 2002, 2006, 2010, 2014, 2016, 2018, 2020

## 2.4 Wohnungen und Wohnformen

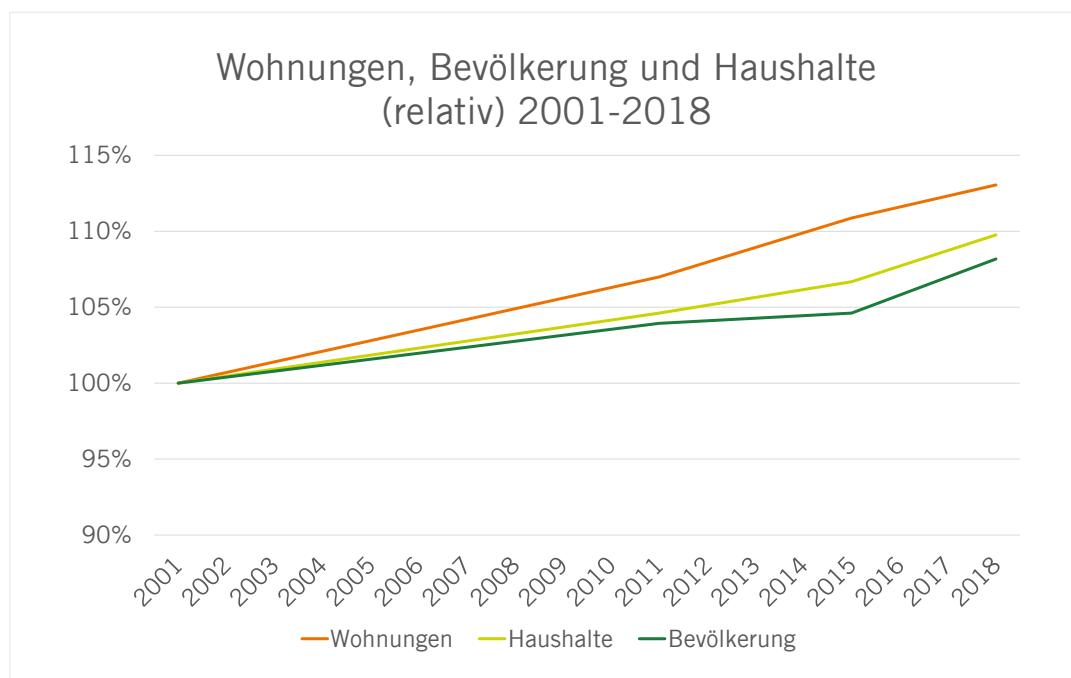


Abbildung 2.15: Wohnungen, Bevölkerung und Haushalte 2001–2018 (relativ); Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015 und 2018, Stadtarchiv und Statistik, Statistisches Jahrbuch 2002, 2012, 2016, 2018

Eine Abnahme der Wohnungsanzahl bei einem gleichzeitigen Zuwachs der Haushalte ist in der Josefiaw aufgetreten. Umgekehrt mehr zusätzliche Wohnungen als Haushalte gibt es seit 2001 in Lieferung Ost, der Altstadt sowie im Zählbezirk Gaisberg/Stein.

Im längeren Zeitraum zwischen 2001 und 2018 zeigt sich, dass die Wohnungsanzahl in der Stadt Salzburg schneller steigt als die Bevölkerung und die Haushalte (vgl. Abbildung 2.15). Während die Zahl der Wohnungen um 13% gestiegen ist, ist die Zahl der Haushalte um 10% und die der Bevölkerung um 7,9% gestiegen. Hier kommen geänderte Wohnformen zum Ausdruck. Einerseits wächst die Zahl an Ein-Personen Haushalten (siehe Kapitel 2.3 Haushalte) und gleichzeitig steigt auch der Flächenbedarf pro Person. Darüber hinaus gibt es Wohnungen, die als Anlageobjekte dem Wohnungsmarkt nicht zugeführt werden oder aus anderen Gründen leer stehen (vgl. SIR 2021, S. 63).

### Gebäudestruktur und -errichtung

Von den insgesamt 21.622 Gebäuden in Salzburg sind rund 50% Ein- und Zweifamilienhäuser. Weitere 42% sind Mehrfamilienhäuser sowie Gebäude in denen eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten besteht. Rein betrieblich genutzte Gebäude, öffentliche Gebäude und sonstige Nutzungen machen insgesamt nicht mehr als 8% der Gebäude in der Stadt Salzburg aus.

Im Hinblick auf die Bauperiode zeigt sich folgende Aufteilung der Gebäude: rund 24% der Gebäude wurden vor 1945 errichtet, 20% zwischen 1945 und 1960, 26% zwischen 1961 und 1980 und rund 30% seit 1981.

### Rechtsform und Errichter

Von den im Zeitraum zwischen 2005 und 2016 fertiggestellten Wohnungen sind rund 10% für die Eigenbenützung durch Hauseigentümer\*innen, 40% Eigentumswohnungen und 50% Mietwohnungen. Bezogen auf die Bauträger kann gesagt werden, dass rund die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wird, rund 35% von gewerblichen Bauträgern und 15% von Privatpersonen (vgl. ÖIR 2018, S. 22f.).

### Wohnungsgröße

Die neu fertiggestellten Wohnungen in der Stadt Salzburg werden im Schnitt kleiner (vgl. Abbildung 2.16). 2019 hat eine neue Wohnung im Durchschnitt 2,64 Zimmer, während es 2001 noch 2,85 waren. Auch im Bezug auf die Wohnnutzfläche ist der Anteil der neu fertiggestellten Wohnungen unter 75m<sup>2</sup> 2019 höher als 2001, während es bei denen über 75m<sup>2</sup> umgekehrt ist. In der Fertigstellung von Wohnungen steigt der Anteil an 2- und 3-Zimmer Wohnungen, während der Anteil an größeren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern zurückgeht. Kleinstwohnungen mit einem Zimmer spielen in der Fertigstellung von neuen Wohnungen eine untergeordnete Rolle, wobei die Jahre 2012 und 2013 hier eine Ausnahme bilden. Auch wenn ihr Anteil an neuen Fertigstellungen nicht hoch ist, machen Wohnungen mit nur einem Wohnraum inzwischen 12% der Wohnungen in der Stadt Salzburg aus. Die rückläufige Fertigstellung von größeren Wohnungen stellt vor allem Familien vor die Herausforderung (leistbare) Wohnungen mit einer ausreichenden Wohnungsgröße zu finden (vgl. ÖIR 2018, S. 28). Durchschnittlich kleinere Wohnungen spiegeln den Trend zu kleineren Haushalten (siehe Kapitel 2.3 Haushalte) wider. Die kleineren Wohnungen sind für die steigenden Zahlen an 1- und 2-Personen Haushalten geeignet. Der steigende Anteil an Haushalten mit 5 und mehr Personen wird in der Wohnungsfertigstellung nicht widerspiegelt.



## Leistbares Wohnen und geförderter Wohnbau

Nach der gängigen Definition der Europäischen Kommission wird leistbares Wohnen über den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen beschrieben. Liegen die Ausgaben für Wohnen über 40% des verfügbaren Netto Einkommens, ist Wohnen nach dieser Definition nicht mehr leistbar (vgl. Europäische Kommission 2014). Da der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen auch für die Frage nach Wohnbeihilfe herangezogen wird, ist dieser Wert in diesem Zusammenhang ein sinnvoller Indikator. Die Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen wird im Land Salzburg gewährt, wenn der Wohnungsaufwand 25% des monatlichen Haushaltseinkommens überschreitet. Die unterschiedlichen Definitionen der Leistbarkeitsgrenze ergeben sich durch die Berücksichtigung verschiedener Kosten. Die Definition der Europäischen Kommission (40%) berücksichtigt neben den Wohnkosten auch die Betriebskosten und Steuern, die Rege-

lungen der Wohnbeihilfe (25%) zielen lediglich auf die Wohnkosten ab. Problematisch ist, dass hier vernachlässigt wird, dass Haushalte auch unter der festgelegten Grenze Probleme mit der Leistbarkeit haben können, da insbesondere bei niedrigen Haushaltsnettoeinkommen höhere Anteile des Einkommens für Wohnen, Wasser und Energie ausgegeben werden und dies Bereiche sind, in denen Reduktion und Sparsamkeit nur sehr bedingt möglich sind. Vor allem die Preisentwicklung in den letzten Jahren ist für die Leistbarkeit von Wohnen als problematisch anzusehen (vgl. SIR 2021, S. 11).

Im österreichweiten Vergleich sind die Wohnkosten im Bundesland Salzburg in den letzten Jahren überproportional gegenüber anderen Kosten gestiegen. Während zwischen 2005 und 2015 die verfügbaren Haushaltseinkommen um rund 15% gestiegen sind, sind der indizierte Mietpreis um rund 40% und der Kaufpreis für Immobilien um 60% gestiegen (vgl. SIR 2021, S. 45). Werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Baugrundstücke

in den Landeshauptstädten verglichen, zeigt sich, dass in Salzburg 2018 die Kosten pro m<sup>2</sup> in allen Kategorien höher waren als in den anderen Landeshauptstädten (vgl. Van-Hametner 2019, S. 7). Auch gegenüber den Umlandbezirken sind die Kaufpreise in der Stadt besonders hoch (vgl. Van-Hametner 2019, S. 7). Die hohe Belastung durch Wohnkosten betrifft insbesondere niedrigere Einkommensgruppen.

Da Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Salzburg oft keine günstige Wohnung finden, müssen sie auf teurere private Mietwohnungen ausweichen und in anderen Bereichen sparen (vgl. SIR 2021, S. 37). Probleme bei der Finanzierung von Wohnraum treten insbesondere dann auf, wenn aktuell eine Wohnung gesucht wird, da 90% der Angebote sowohl für Miete als auch für Eigentum in den teuersten Wohnkategorien zu finden sind, die für einen Großteil der Salzburger\*innen nicht leistbar sind. Jährlich werden in der Stadt Salzburg rund 10.000 Wohnungen neu bezogen (vgl. SIR 2021, S. 105). Die zu- bzw. umziehenden Personen finden zu 75% Wohnungen am privaten Mietmarkt und zu 14% am freien Eigentumsmarkt (vgl. Abbildung 2.17) (vgl. SIR 2021, S. 105).

Von den jährlich neu bezogenen Wohnungen sind rund 10% gefördert (vgl. SIR 2021, 105). Für die Wohnungsvergabe über das Wohnservice sind verschiedene Zugangs- und Förderkriterien zu erfüllen, die für Wohnungssuchende Hürden darstellen (vgl. SIR 2021, S. 27). Die Wohnkosten im Mietsegment sind seit 2005 kontinuierlich gestiegen, mit besonders hohen Zuwächsen seit 2011.

Aktuell (Stand Oktober 2021) gibt es etwa 1870 Anträge für eine Wohnung beim Wohnservice der Stadt Salzburg. Da in der Vergangenheit sowohl die Vergaberichtlinien als auch die Erfassungsmethodik geändert wurden, ist ein Vergleich der Entwicklung der Anträge über die Jahre nicht möglich. Der Bedarf ist aber weiterhin hoch und geht in den letzten drei Jahren nicht zurück. Dennoch wird auch immer wieder auf eine Wohnung verzichtet. Eine Schwierigkeit ist, dass es keine allgemeine, zentrale Stelle für Wohnungssuchende im Bundesland gibt, weshalb es durchaus zu Doppel- und Mehrfachnennungen auf diversen Wartelisten kommen kann.

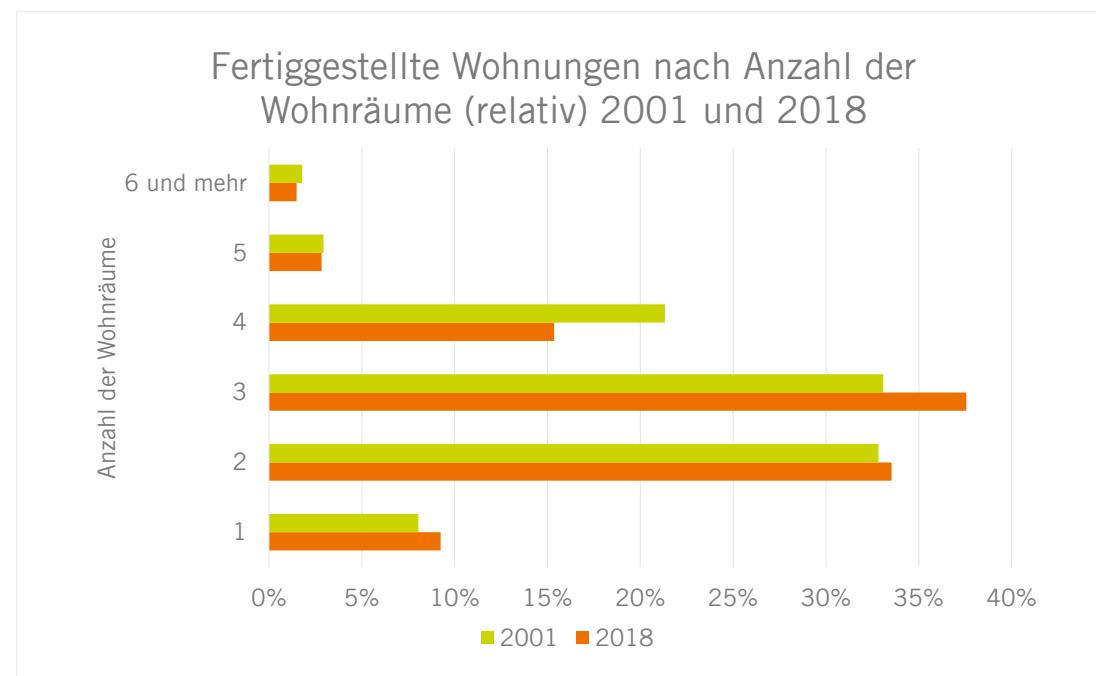


Abbildung 2.16: Fertig gestellte Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2001 und 2018 (relativ);  
Quelle: Stadtarchiv und Statistik, Gebäude, Wohnungen und Grundstückspreise 2000 und 2001, 2019

## 2.4 Wohnungen und Wohnformen

Die hohen Preise für am freien Markt vermietete Wohnungen bedeuten, dass bereits Teile der Mittelschicht eine Wohnkosten Überbelastung erleben (vgl. SIR 2021, S. 120).

Die gleiche Entwicklung gilt für Kaufpreise, in diesem Segment ist die Stadt Salzburg die teuerste Landeshauptstadt Österreichs. Trotz sinkender Eigenkapitalquoten wird der Zugang zu Eigentum ohne Erbe oder familiäre Unterstützung zunehmend schwieriger. Die Schaffung von Wohnungseigentum ist selbst für die obere Hälfte der Einkommen nur mit Belastungen möglich, die Wohnkosten also bereits über 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens liegen (vgl. SIR 2021, S. 107). Eine Maßnahme um dieser Herausforderung zu begegnen, welche auch bereits umgesetzt wird, ist die Schaffung von förderbarem Eigentumswohnbau, teilweise inklusive einem Kaufpreisdeckel.

Insgesamt sind in der Stadt Salzburg die verfügbaren Wohnungen nicht oder nur mit deutlichen Mehrbelastungen leistbar, während leistbare Wohnungen nur schwer verfügbar sind (vgl. SIR 2021, S. 86). Für Haushalte deren Einkommen im unteren Viertel liegt, ist nur der geförderte Mietwohnbau leistbar. Für die Haushalte mit den untersten 10% der Einkommen ist selbst der geförderte Mietwohnbau nur mit zusätzlichem Bezug der Wohnbeihilfe leistbar (vgl. Abbildung 2.18). Ein-Personen und Ein-Eltern Haushalte machen zusammen mehr als die Hälfte der Stadtbewohner\*innen aus. Unter ihnen gibt die Mittelschicht mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Wohnen aus (vgl. SIR 2021, S. 4).

Gründe für hohe Preise für neue Wohnungen sind hohe Bodenpreise, steigende Bau- und Planungskosten sowie Gewinnerwartungen. In Bezug auf die Gewinnerwartungen sind Anlegerwohnungen ein besonderer Kostentreiber. Niedrige Zinsen ermöglichen Finanzierungen und machen gleichzeitig andere Anlageformen weniger attraktiv (vgl. SIR 2021). Eine Studie aus dem Jahr 2019 kam zu dem Schluss, dass 20% der aktuell in der Stadt Salzburg gekauften Wohnungen Anlageobjekte sind (vgl. Van-Hametner 2019, S. 49). Diese werden in der Regel zur privaten Vorsorge erworben, aber nicht

zwingend am privaten Mietmarkt angeboten (vgl. SIR 2021, S. 59). Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 und das darauf folgende anhaltende Zinstief haben zur Entstehung eines neuen Kundensegments von privaten Kleianlegern am Immobilienmarkt geführt. In der Regel sind es private Investoren, aus der Region, die im näheren Umfeld des eigenen Wohnorts investieren wollen. Die Wohnung ist in der Regel als Vorsorge vorgesehen, entweder als Alterssitz oder zur Weitergabe innerhalb der Familie. In der Regel liegt eine Vermietungsabsicht vor, rein spekulativer Leerstand findet nur in Ausnahmefällen statt. (vgl. Van-Hametner 2019, S. 63 ff.) Die aktuelle COVID 19 Krise lässt mittelfristig keine Änderung der Niedrigzinspolitik erwarten, was zu einer weiteren Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt führen dürfte.

In den Jahren 2000 bis 2015 wurden rund 60% der neu gebauten bzw. generalsanierten Wohnungen gefördert. Ein hoher Anteil davon waren Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen bekamen eine Förderung. Der Anteil an geförderten Eigenheimen ist vernachlässigbar.

### Wohnungsstruktur bei Neubezug

10.000 Wohnungen jährlich

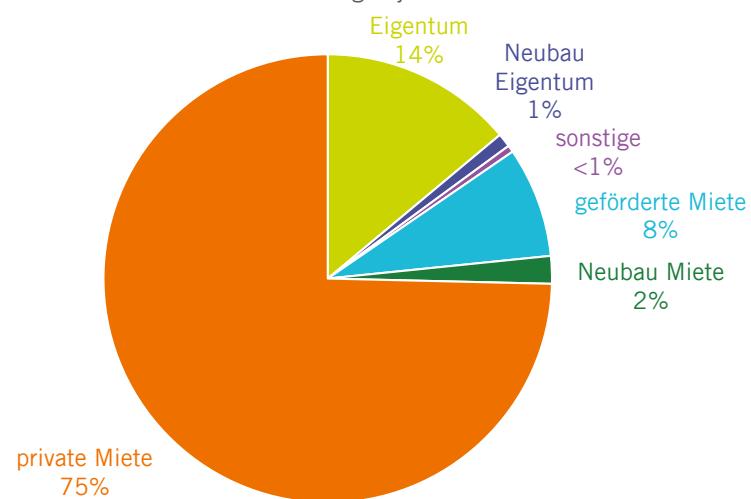


Abbildung 2.17: Wohnungsstruktur bei Neubezug; Quelle: SIR 2021

Im Langzeitvergleich verliert die Förderung von Eigentumswohnungen seit 2000 zunehmend an Bedeutung gegenüber geförderten Mietwohnungen. Der Rückgang der Förderung von Eigentumswohnungen kann darauf zurückgeführt werden, dass es eine Kaufpreisobergrenze für Förderungen gibt und auf Grund der steigenden Wohnungspreise in der Stadt Salzburg immer weniger Anträge für Förderungen gestellt werden können. (vgl. ÖIR 2018, S. 38) Durch die letzte Änderung der Wohnbauförderungsrichtlinie wurde eine Erhöhung der Kaufpreisobergrenzen umgesetzt.

### Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

In der Stadt Salzburg wird älteren Menschen und Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes und selbstständiges Wohnen durch das Angebot spezieller Wohnformen ermöglicht. (vgl. Stadt Salzburg – MA 3/03 2021). Damit sollen auch ihre Teilhabe am gesellschaftlichen



Leben und die sozialen Kontakte verbessert werden. Die Inanspruchnahme von intensiv betreuten Wohnformen soll damit so lange wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Zielsetzungen des REK 2007 sind bereits neue Wohnformen für ältere Menschen geschaffen worden. Wie in Kapitel 1 ausgeführt, wird der demographische Wandel weiter voran schreiten und ältere Bevölkerungsgruppen werden zunehmen. Entscheidend für die künftige Stadtentwicklung ist diesen demographischen Wandel zu berücksichtigen. Dabei spielt eine wichtige Rolle, welches Wohnungs- bzw. Betreuungsangebot die Altersgruppe der Senior\*innen benötigt und wie sich die Nachfrage auf die verschiedenen altersgerechten und barrierefreien Wohnformen wie Senioren-

wohnhäuser, betreutes Wohnen sowie eventuell neue Wohnformen aufteilt.

### Seniorenwohnhäuser

Die Stadt Salzburg betreibt 6 Seniorenwohnhäuser für die stationäre Betreuung pflegebedürftiger Personen (Seniorenwohnhäuser Itzling, Hellbrunn, Nonntal, Liefering, Taxham und Bolaring), von denen 4 Seniorenwohnhäuser auch Kurzzeitpflegeplätze anbieten. (vgl. Stadt Salzburg – Senioreneinrichtungen 2021) Außerdem stehen Betreuungsangebote privater Seniorenwohnhasträger zur Verfügung (z.B. Gunter Ladumer Pflegezentrum, Haus des Roten Kreuzes, ÖJAB-Senior\*innen Wohnanlage Aigen, Residenz Mirabell, SeneCura Sozialzentrum Salzburg-Lehen, Seniorenpension am

Schlossberg GmbH & Co. KG und Seniorenresidenz Schloss Kahlsparg, Haus für Senioren des Diakoniewerks). Eine Tagesbetreuung von Senior\*innen wird an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet angeboten. Die Nachfrage an Betreuungsangeboten ist sehr hoch und aufgrund der demographisch begründeten steigenden Anzahl an Senior\*innen wird sich diese Situation in der Zukunft voraussichtlich noch verschärfen.

### Betreutes Wohnen und Seniorenwohnen

Betreutes Wohnen richtet sich an Menschen ab dem vollendeten 60. Lebensjahr und Menschen mit Behinderung (vgl. Stadt Salzburg – MA 3/03 2021). Die barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen werden mit Betreuungsleistungen kombiniert angeboten. Meist ist zusätzlich zur monatlichen Miete eine Betreuungspauschale für ein Basispaket an Dienstleistungen zu zahlen. Eine Ergänzung durch mobile Sozial- und Gesundheitsdienste ist bedarfsgerecht möglich. Wie Organisationsform, Art und Umfang der Betreuungsangebote sowie eventuelle Gemeinschaftsaktivitäten aussehen, hängt vom jeweiligen sozialen Konzept des Trägers ab.

Seniorenwohnen ist eine Wohnform für Menschen ab 60 Jahren, die in der Lage sind, ihr Leben selbstständig bzw. mit Unterstützung der Familie oder sozialer Dienste zu führen. Die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, mobile Sozial- und Gesundheitsdienste können je nach Bedarf vermittelt werden und sind selbst zu finanzieren.

Darüber hinaus bestehen auch private Angebote für Betreutes Wohnen und Seniorenwohnen, die von verschiedenen sozialen Trägern betrieben werden.

Die Wohnangebote für ältere Menschen sind zahlreich und über das gesamte Stadtgebiet verteilt, auf eine Aufzählung wird deshalb verzichtet. Wie einleitend beschrieben, stellt sich die Frage, in welcher Form auf den zukünftigen Bedarf zu reagieren ist und wie eine sinnvolle Ergänzung dieser Wohnformen aussehen kann.

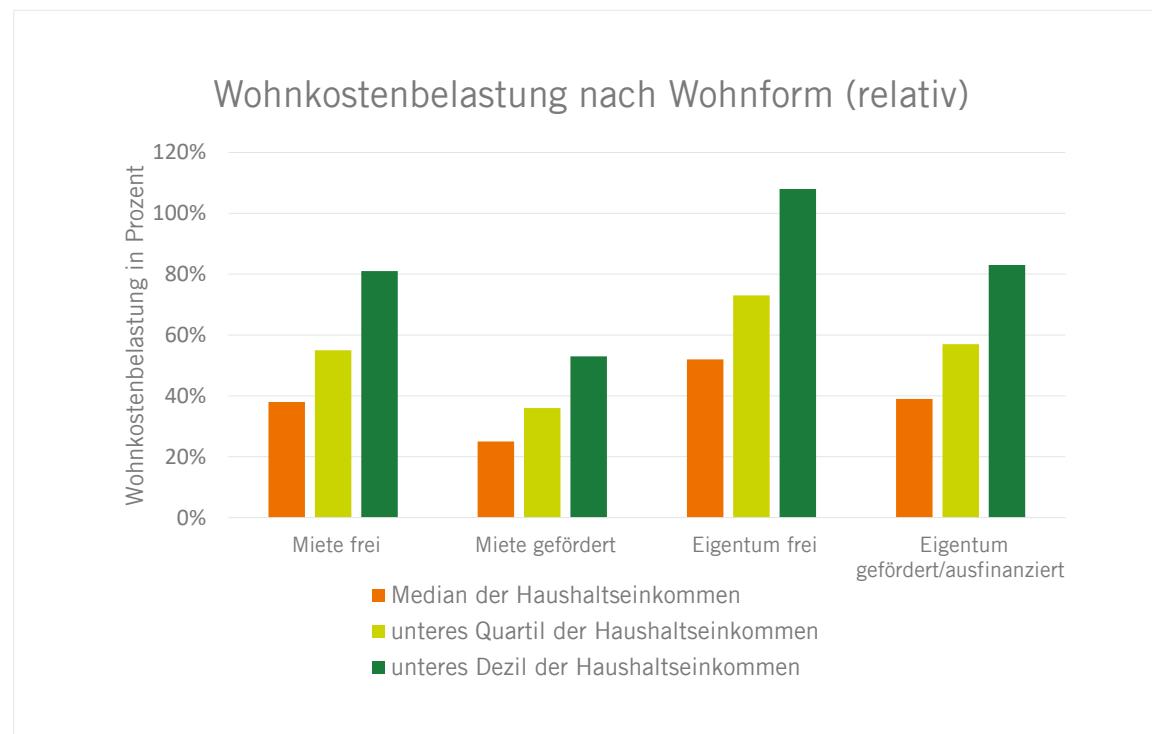


Abbildung 2.18: Wohnkostenbelastung nach Wohnform (Miete und Eigentum frei und gefördert); Quelle: SIR 2021

## 2.4 Wohnungen und Wohnformen



### Generationenwohnen

In einem gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnprojekt leben Senior\*innen ab 60 Jahren zusammen mit Familien, Paaren oder Singles unter 60 Jahren (vgl. Diakoniewerk 2012). Diese Wohnform soll die nachbarschaftliche Gemeinschaft stärken, gemeinsame Aktivitäten fördern und Angebote der Kinderbetreuung sowie die Betreuung älterer Menschen ermöglichen. Je nach Konzept und Ausstattung der Wohnungen werden z.B. die Hälfte der Wohnungen an über 60-jährige und die andere Hälfte an jüngere Menschen vergeben. Auch Menschen mit Behinderung können aufgenommen werden, wenn die baulichen Voraussetzungen dafür vorhanden sind.

Generationenwohnen wurde z. B. in der Siedlung Rosa Zukunft, Rosa-Hofmann-Str. und der Siedlung Bärgründe, Nissenstraße realisiert.

### Wohnform für Menschen mit Behinderung integriert in Wohnsiedlungen – Inklusives Gemeinschaftswohnen

Neben anderen Wohnformen für Menschen mit psychischen und körperlichen Beeinträchtigungen werden inklusive Wohnangebote für diese Zielgruppe in Wohnsiedlungen integriert (vgl. Caritas 2017). Sie können zum Beispiel als Trainings-Wohnungen oder Stützpunkt-Wohnen organisiert sein. Mehreren Wohnungen ist eine Beratungsstelle zugeordnet, die für die Eingliederung in die Gemeinschaft und persönliche Assistenz sorgt. Außerdem werden die Anbindung an mobile Dienste zur Versorgung und aufsuchende Hilfe angeboten.

Inklusives Gemeinschaftswohnen gibt es z. B. im Freiraum Gneis und der Lebenswelt Aigen.

Um dem Etappenplan der Stadt zur UN-Behindertenkonvention gerecht zu werden, sollen mehr Angebote für inklusives Wohnen umgesetzt werden.

### Wohnformen für Student\*innen

In der Stadt Salzburg waren 22.279 Studierende im Studienjahr 2018/2019 eingeschrieben (vgl. Stadtarchiv und Statistik 2021), die zum Großteil (79%) (vgl. wohnbund:consult 2014) im Stadtgebiet leben und eigene Anforderungen an das Wohnungsangebot und die soziale Infrastruktur stellen.

### Studentisches Wohnen

Die Student\*innen wohnen bei den Eltern, in Einzelhaushalten, in Haushalten mit Partner\*in, in Wohngruppen oder in Studentenheimen. Das hohe Preisniveau der Mieten in Salzburg ist auch für diese Gruppe sehr problematisch. Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für Studierende erfolgt vor allem in gemeinnützigen Studentenheimen. Diese werden unter anderem vom Salzburger Diakoniewerk verwaltet, das mit seinen Einrichtungen an 10 Standorten verteilt über das gesamte Stadtgebiet vertreten ist.

Das Interesse privater Investor\*innen an der Errichtung gewinnorientierter Studentenheime mit attraktiven zusätzlichen Angeboten ist vorhanden. Ob damit der Nachfrage an günstigem studentischem Wohnraum entsprochen werden kann, ist fraglich, da bei privaten Anbieter\*innen im Regelfall mit höheren Mieten gerechnet werden muss. Bei der Bedarfsschätzung weiterer Angebote von studentischem Wohnen ist auch die Auslastung bestehender Studierendenwohnheime zu berücksichtigen.

Um dem Anspruch als „Wissensstadt Salzburg“ gerecht zu werden, ist die Berücksichtigung der Gruppe der Studierenden bei der Stadtentwicklung eine wichtige Aufgabe. Dabei soll ihre Präsenz in den zentralen Stadtteilen ermöglicht und einer Verdrängung in die Peripherie und die Umlandgemeinden entgegengewirkt werden.



## Weitere Wohnformen

Um der Lebenssituation der unterschiedlichen Personengruppen in der Stadt gerecht zu werden, kommen weitere Wohnformen mit einer sozialen Ausrichtung vor.

Beispielsweise wird mit Betriebswohnungen leistbarer Wohnraum für Arbeitnehmer\*innen u. a. im Betriebsgebiet geschaffen. Die Organisationsformen dieser Wohnungen sind sehr unterschiedlich und vom jeweiligen Betrieb bzw. der Branche abhängig.

### Startwohnungen

Startwohnungen richten sich an junge Menschen, die sich noch am Anfang ihrer Berufskarriere befinden und auf kleine Wohnungen (i.d.R. unter 45 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) mit sehr günstigen Mieten angewiesen sind. Das Mietverhältnis ist zeitlich zunächst auf drei Jahre befristet und es bestehen Möglichkeiten zur Verlängerung. Die Startwohnungen werden in Siedlungen mit geförderten Mietwohnungen integriert.

Im Rahmen von gesetzlichen Maßnahmen (etwa ROG, BauTG) wird durch Ausnahmen zur Barrierefreiheit versucht einen Beitrag zur Leistbarkeit von Wohnraum bzw. zum kostengünstigen Bauen zu leisten. Dies wird etwa bei Startwohnungen angewandt.

### Wohn- und Baugruppen

Eine Sonderform bilden Wohn- und Baugruppen, in denen sich mehrere Haushalte zusammenschließen, um gemeinsam ein Mehrfamilienhaus mit gemeinschaftlich genutzten Räumen zu entwickeln (bzw. entwickeln zu lassen). Sie sollen das soziale Leben in den Stadtquartieren positiv beeinflussen und dafür Angebote und Aktivitäten bereitstellen. Die erste Wohngruppe in der Stadt Salzburg wird im Stadtteil Gneis entstehen.

## Wohnungsleerstand

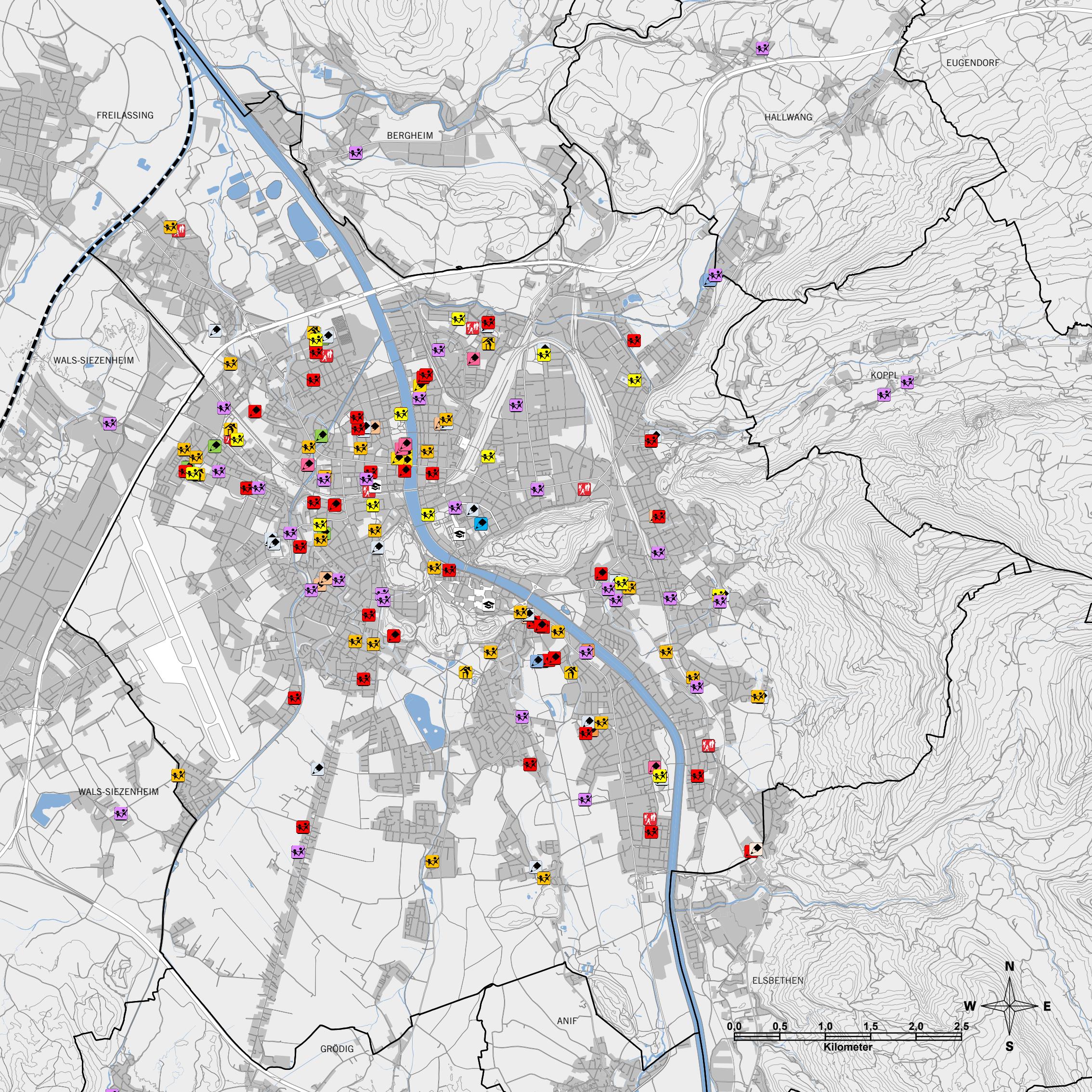
Im Rahmen einer Studie aus dem Jahr 2015 wurde der Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg erhoben. Insgesamt dürften 2014 rund 4.800

Wohnungen tatsächlich leer gestanden sein (vgl. SIR 2015, S. 33). Dies entspricht 5,6% der Wohnungen in der Stadt Salzburg. Abzüglich Sanierungen und Kurzzeitnutzungen wird als theoretisches Mobilisierungspotential eine Anzahl von rund 3.500 nicht genutzter Wohnungen angenommen (vgl. SIR 2015, S. 35). Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sind 2-3% leerstehende Wohnungen als Mobilitätsreserve notwendig, um ausreichend Spielraum für Um- und Zuzüge, Sanierungen und dergleichen zu haben (vgl. Wasserburger 2018, S. 21). Ein Leerstand von 3-5% entspricht einem angemessenen Anteil und einem funktionierenden Markt (vgl. Wasserburger 2018, S. 22). Ein Anteil von 5-10% gilt als eine bedenkliche bis problematische Situation am Wohnungsmarkt (vgl. Rink und Wolff 2015, S. 318).

Die Erhebung von Leerständen ist mit einigen Schwierigkeiten hinsichtlich der Datenverfügbarkeit verbunden und daher immer ungenau. Es war jedoch möglich einige Trends für die Stadt Salzburg abzuleiten. Nicht genutzte Wohnungen waren gehäuft in Gegenden mit geringerer Wohnqualität und älterem Baubestand ebenso wie entlang von stark belasteten

Verkehrsadern zu finden. Von den leerstehenden oder untergenutzten Wohnungen sind relativ viele in Siedlungen aus älterem Baubestand (Baujahre 1960-1980) mit einer vielfältigen Eigentümer\*innenstruktur zu finden. Dafür gibt es verschiedene Gründe: einerseits ist der bauliche Zustand oft schlechter als in vergleichbaren Mietwohnhäusern, da Entscheidungen für Sanierungen und Verbesserungen schwer zu erreichen sind. Ein anderer Grund ist demographisch: wenn die älteren Eigentümer\*innen in Seniorenwohnheime ziehen, die Wohnung aber nicht aufgeben wollen oder sie auf Grund von Erbschaftsabwicklungen nicht genutzt wird, können sie länger leer stehen. Untergenutzte Wohnungen sind solche, bei denen die Nutzfläche im Verhältnis zur Zahl der Bewohner\*innen überproportional hoch ist. Dies tritt besonders häufig in den Altersgruppen 65–84 sowie über 85 Jahre auf (vgl. SIR 2015). Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die Zahl der untergenutzten Wohnungen von alleinstehenden älteren Personen steigen wird, ebenso wie der Anteil an nicht genutzten Wohnungen auf Grund von Übersiedelung in Seniorenheime oder andere betreubare Wohnformen.





FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

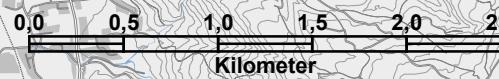
KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

ANIF

ELSBETHEN

GRÖDIG



**Legende:**

-  Kindertagesstätte städtisch
-  Kindertagesstätte privat/ kirchlich
-  Hort
-  Alterserweiterte Gruppe
-  Städtische Volksschule
-  Private Volksschule
-  Berufsbildende höhere Schule (BHS)
-  Berufsbildende mittlere Schule (BMS)
-  Allgemein bildende höhere Schule (AHS)
-  Berufsschule
-  Polytechnische Schule
-  Städtische Neue Mittelschule
-  Private Neue Mittelschule
-  Sonderschule
-  Hochschule
-  Seniorenwohnhaus
-  Bewohnerservicestelle

Plangrundlage: Magistrat Salzburg,  
SAGIS (09.2020)

Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr  
Magistrat Salzburg

Datenstand: 15.06.2021  
Erstellt am: 15.06.2021

## Kapitel 2.5

# Soziale Infrastruktur

## Soziale Infrastruktur als Handlungsfeld der Stadtplanung

Für die Lebensqualität der Salzburger\*innen aller Altersgruppen ist die gute Verfügbarkeit, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit sozialer Infrastruktur essentiell und trägt in großem Maße zur Attraktivität der Stadt bei. Insbesondere bei der Stadtentwicklung, also in Neubaugebieten, bei Sanierungs- oder Umstrukturierungsprojekten und der Innenentwicklung kann für neue soziale Infrastruktureinrichtungen Raum geschaffen werden. Davon profitieren die Stadtquartiere, da die Ansiedlung von sozialen Infrastruktureinrichtungen einen Mehrwert für die Stadtbevölkerung bedeutet und viele neue Chancen eröffnen kann.

Unter sozialer Infrastruktur wird ein breites Spektrum von Einrichtungen wie Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenwohnen, Krankenhäusern, gemeinnützigen Angeboten, Sport- und Freizeitanlagen (siehe Kapitel 6.1 Freiraumstruktur), Einkaufsstätten (siehe Kapitel 4.6 zu Nahversorgungszentren) sowie kulturelle Einrichtungen verstanden. Im Grundlagenplan P 2.5 sind relevante Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dargestellt, die nachfolgend erläutert werden.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Seniorenwohnhäuser und Bewohnerservicestellen liegen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Konzentrationspunkte, wo mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eine Art Cluster bilden, befinden sich z. B. in der Goethesiedlung und in den Stadtteilen Nonntal, Liefering und Taxham. Im Stadtteil Lehen sind eine Vielzahl von diversen sozialen Einrichtungen und Bildungsangeboten vorhanden.

Die Stadtplanung berücksichtigt die soziale Infrastruktur in der Regel standortbezogen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern und den politischen Entscheidungsträger\*innen. Im Folgenden wird vor allem auf Themen eingegangen, die im Allgemeinen an den meisten Standorten

insbesondere für die Wohnbevölkerung relevant sind. Die Gesundheitsinfrastruktur wird nicht beschrieben, da sie von gesundheitspolitischen Entscheidungen abhängig ist und z.B. Krankenhäuser einen stadtweiten Einzugsbereich besitzen. Auch kulturelle Einrichtungen werden bedarfsgerecht und projektbezogen berücksichtigt (z. B. Neubau von Proberäumen, Museum etc.).

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Seniorenwohnhäusern, Kindergärten, Pflichtschulen und Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit basiert auf dem bestehenden Angebot und der aktuellen oder prognostizierten Auslastung. Ob neue Infrastruktureinrichtungen erforderlich sind, liegt in der Kompetenz der zuständigen Fachämter und Ressorts. Auf der Grundlage einer ressort- und ämterübergreifenden Kooperation können Infrastruktureinrichtungen in die Planung neuer Bauprojekte integriert werden.

Sozialplanerische Themen gehen über das Vorhandensein von sozialer Infrastruktur hinaus, da das Lebensumfeld der Salzburger\*innen und da-



## 2.5 Soziale Infrastruktur

mit die Stadtquartiere sehr facettenreich sind. Bedarfe beruhen nicht nur auf Zahlen, sondern auf der realen Lebenssituation der Menschen und ihren eventuell vorhandenen Problemlagen. Konfliktsituationen und Missständen gilt es mit präventiven Maßnahmen vorzubeugen. Die zentrale Frage ist, was das soziale Leben in der Stadt ausmacht und wie es auch hinsichtlich der vorhandenen Potenziale bei neuen Bauvorhaben gefördert werden kann.

Bezüglich der Wohnbauprojekte hat die Stadt Salzburg insbesondere bei Flächen, wo eine Verordnungsänderung (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) angestrebt wird, die Möglichkeit Anforderungen an ein leistbares Wohnprogramm und ergänzende soziale Infrastruktur wie z. B. soziokulturelle Einrichtungen zu stellen. Dadurch ergeben sich Handlungsspielräume und konkrete Projektvorschläge für die Verbesserung der Versorgung mit sozialen Einrichtungen. Benachteiligte Wohnbedingungen sollen verbessert bzw. durch Angebote des geförderten Wohnbaus sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen ersetzt werden (vgl. Amt für Stadtplanung und Verkehr 2009).

### Soziale Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Salzburg

Wie eingangs erläutert, ist die Kompetenz bezüglich der Ermittlung des Bedarfs sowie die Entscheidung über die Errichtung oder Erweiterung der sozialen Infrastruktur auf verschiedene Abteilungen und Ressorts im Magistrat verteilt. Im Rahmen einer magistratsinternen Abstimmung erfolgt diesbezüglich in der Regel eine projektbezogene Beurteilung.

#### Kinderbetreuungseinrichtungen

Die Kinderbetreuungseinrichtungen umfassen insgesamt 63 Kindergärten (davon 34 städtische Kindergärten), 33 alterserweiterte Gruppen (Kindergärten mit integrierter Krabbelgruppe für 1-6-jährige Kinder) und 16 Horte (vgl. Tabelle 2.2). Diese werden in Plan P 2.5 dargestellt. Die jüngeren Kinder bis 3 Jahre werden in über 60 städtischen und privaten Krabbelgruppen betreut. Diese sind nicht im Plan P 2.5 vermerkt, da Organisationsformen und Standorte vielfach

kurzfristig und häufiger wechseln. Zur Unterstützung des Stadtteilbezugs, des sozialen Netzwerks und der Stadt der kurzen Wege mit einer guten Erreichbarkeit in der Wohnumgebung sind ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen im Nahbereich des Wohnortes und verteilt auf die verschiedenen Ortsteile zu befürworten. Die Bedarfsanalyse zu Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgt jeweils standortbezogen und ist frühzeitig in der Analysephase der Projektvorbereitung (Sozialraumanalyse) zu thematisieren. Der Bau neuer Kinderbetreuungseinrichtungen basiert auf einer Vielzahl von Faktoren und wird projektbezogen beurteilt. Unter anderem in folgenden neu errichteten Wohnsiedlungen wurden Kindergärten gebaut: Quartier Riedenburg, Freiraum Maxglan und im Stadtwerkeareal.

Kinderbetreuungs-einrichtungen	Anzahl
Kindergarten (gesamt)	63
<i>davon städtisch</i>	34
<i>davon kirchlich</i>	18
<i>davon privat</i>	11
Krabbelgruppen	68
Alterserweiterte Gruppe	33
Hort	16

Tabelle 2.2: Kinderbetreuungseinrichtungen;  
Quelle: Magistrat Salzburg 2021

#### Schulen und Hochschulen

Das vielseitige Angebot der Salzburger Schulen besteht aus 25 Volksschulen (davon 21 städtische Volksschulen), 6 Sonderschulen, 11 Mittelschulen (davon 8 städtische Mittelschulen), einer polytechnischen Schule, 12 allgemeinbildenden höheren Schulen, 5 Berufsschulen sowie den 11 mittleren und 9 höheren berufsbildenden Schulen. Im Salzburger Stadtgebiet sind 5 Hochschulen angesiedelt (Paris Lodron Universität, Universität Mozarteum Salzburg, Paracelsus Medizinische Privatuniversität, Pädagogische Hochschule Salzburg Stefan Zweig und Kirchlich Pädagogische Hochschule Edith Stein) (vgl. Tabelle 2.3). Die Schulen und Hochschulen sind in Plan P 2.5 verortet.

Die Stadt Salzburg ist für die Verwaltung der 21 städtischen Volksschulen im Stadtgebiet zuständig. Obwohl keine Bindung an Schulsprengel besteht, wird die ausreichende Versorgung mit Volksschulen im Nahbereich des Wohnortes je nach Auslastungsgrad angestrebt. Ein umfangreiches Schulsanierungsprogramm regelt Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Schulstandorten.

Schulform	Anzahl
Volksschule (gesamt)	25
<i>davon städtisch</i>	21
<i>davon privat</i>	4
Neue Mittelschule (gesamt)	11
<i>davon städtisch</i>	8
<i>davon privat</i>	3
Sonderschule	6
Berufsschule	5
Polytechnische Schule	1
Berufsbildende mittlere Schule (BMS)	11
Berufsbildende höhere Schule (BHS)	9
Allgemein bildende höhere Schule (AHS)	12
Hochschule	5

Tabelle 2.3: Schulformen; Quelle: Magistrat Salzburg 2021



### Seniorenwohnhäuser

Im Plan P 2.5 sind darüber hinaus die 6 Seniorenwohnhäuser verortet, die von der Stadt Salzburg betrieben werden.

### Gemeinwesenarbeit im Stadtteil: Bewohnerservicestellen (BWS)

Die acht Bewohnerservicestellen sind für die stadtteilorientierte soziokulturelle Gemeinwesenarbeit mit Bezug auf den direkten Lebensraum der Menschen zuständig (vgl. Stadt Salzburg 2021). Als kompetente Partner\*innen in den Stadtteilen fördern sie Netzwerke und Engagement vor Ort. Ihre Aufgabe ist es, eine Anlaufstelle für Beratung und Informationen zu sein und sich für die Unterstützung hilfsbedürftiger

Personen einzusetzen. Außerdem bieten die BWS vielfältige soziale und kulturelle Aktivitäten, Veranstaltungen und Kurse an.

Ein zentrales Thema der BWS ist die Unterstützung von funktionierenden Nachbarschaften sowie die Prävention von Konflikten und die Hilfe in Krisensituationen.

Die folgenden BWS werden verteilt über das Stadtgebiet von der Stadt Salzburg betrieben: Bewohnerservice Aigen & Parsch, Bewohnerservice Gnigl & Schallmoos, Bewohnerservice Itzling & Elisabeth-Vorstadt, Bewohnerservice, Lehen & Taxham, Bewohnerservice Bolaring, Bewohnerservice Lieferung, Bewohnerservice Forellenweg und Bewohnerservice Salzburg-Süd (vgl. Plan P 2.5).



### Quartiersbezogene Gemeinschaftsinfrastruktur und soziale Funktion des Freiraums

Bei der Planung neuer Wohnsiedlungen können kleinräumige Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung berücksichtigt werden. Für das soziale Miteinander sind auch die barrierefreie Gestaltung und die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums eine wichtige Voraussetzung.

### Gemeinschaftsinfrastruktur im geförderten Wohnbau

In der Stadt Salzburg wird in den Siedlungen des geförderten Wohnbaus Gemeinschaftsinfrastruktur wie z. B. Gemeinschaftsräume bereitgestellt. Diese richtet sich in erster Linie an die Bewohner\*innen einer Wohnanlage, kann aber auch den Menschen aus dem Stadtteil offen stehen. Die Gemeinschaftsinfrastruktur dient vielfältigen Funktionen der Gemeinschaftsbildung und damit der Vorbeugung von Konflikten. Außerdem werden individuelle Nutzungsmöglichkeiten z. B. für Feiern und die Ausübung von Freizeitbeschäftigungen ermöglicht. Entscheidend für die Nutzbarkeit der Räume ist deren Ausstattung mit u. a. Mobiliar, Garderobe, Sanitäreinrichtungen, (Tee-) Küche und verschließbaren Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus können je nach Zielgruppe und Nutzungsinteressen weitere Ausstattungselemente sinnvoll sein (Internetzugang, Werkzeug, Sportgeräte etc.).

Die Verwaltung bzw. das Management der Gemeinschaftsräume ist eine Grundvoraussetzung für die Funktionsfähigkeit und kann durch eine Wohnkoordination, die Bewohnerservicestellen, den Hausmeisterdienst oder in Selbstverwaltung der Bewohner\*innen erfolgen. Schlüsselverwaltung, Kontrolle der Nutzungszeiten, Reinigung und die Kostenübernahme müssen geregelt sein.

Bei der Konzeption der Gemeinschaftsinfrastruktur sind u. a. die beabsichtigten Zielgruppen, mögliche Nutzungskonzepte (wie die Kombination mit betreutem Wohnen) sowie das geplante Wohnprogramm zu berücksichtigen.

## 2.5 Soziale Infrastruktur



Erfolgreiche und besonders gut umgesetzte Beispiele für Gemeinschaftsinfrastruktur sind der Raum in der Wohnanlage Rosa Zukunft in Taxham, sowie die Räume in der Forellenweg-Siedlung (Liefering) und der Bolaring-Siedlung (Taxham). Weitere Gemeinschaftsräume befinden sich in zahlreichen Wohnsiedlungen wie z. B. Freiraum Maxglan (Taxham), Wohnsiedlung Salachstraße / Rottweg (Liefering), Lebenswelt Aigen, Freiraum Gneis, und Kendlerpark (Kendlerstraße, Maxglan).

### Soziale Funktion des Freiraums

Der wohnungsnahe Freiraum spielt für das soziale Leben eine entscheidende Rolle und ist frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Als wichtiger Begegnungsraum für Bewohner\*innen aus dem Quartier sowie der umgebenden Wohngebiete entsteht hier die Möglichkeit, sich auf unverbindliche Art kennenzulernen und sich auszutauschen. Auf diese Weise werden ein gegenseitiges Verständnis

und somit ein konstruktives soziales Miteinander ermöglicht. Die Anordnung der öffentlichen und privaten Freiräume sowie Angebote für alle Altersgruppen sind für die Nutzungsmöglichkeiten und die soziale Funktion grundlegend. Wichtige Elemente sind z. B. genügend Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten, WC-Anlagen, Unterstände, Wasserstellen und Trinkwasserbrunnen sowie Spiel- und Bewegungsangebote für alle. Einen hohen sozialen Stellenwert haben Gemeinschaftsgärten in Wohnanlagen, die das gemeinsame Tun anregen und gleichzeitig ein Treffpunkt sind.

### Barrierefreiheit

Die Bedeutung der Barrierefreiheit für Wohngebäude, in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aber auch im öffentlichen und privaten Freiraum soll hier hervorgehoben werden. Barrierefreies Wohnen heißt neben der barrierefreien Bauweise der Wohnung, dass Menschen mit Behinderung zu allen Bereichen der Wohnanlage

ohne fremde Hilfe Zugang haben und ein Lift vorhanden ist. Das Gesamtangebot barrierefreier Wohnungen erscheint hinsichtlich der wachsenden Nachfrage bisher zu gering und deshalb ist bei Neubauten und Sanierungsprojekten des geförderten Wohnbaus die Schaffung von Barrierefreiheit zu forcieren.

## Methoden der projektbezogenen Sozialplanung und der Bürger\*innenbeteiligung

In sozialer Hinsicht funktionierende Quartiere und Projekte können durch Methoden zur Unterstützung einer sozialverträglichen Stadtplanung erhalten und entwickelt werden. Dazu ist der Dialog mit der Bevölkerung im Rahmen der Bürger\*innenbeteiligung eine grundlegende Voraussetzung.

### Sozialraumanalysen

Eine wichtige Grundlage der projektbezogenen Sozialplanung (auch hinsichtlich des Bedarfs an sozialer Infrastruktur) ist die systematische Erhebung der Bestandssituation im Umfeld geplanter geförderter Bauvorhaben (vgl. MA 18 2012). Jedes Planungsgebiet ist einzigartig, da es einerseits spezifische Potenziale und andererseits eigene Herausforderungen besitzt, die es während des Analyseprozesses zu ermitteln und auszuwerten gilt. Sowohl die räumlichen und funktionalen als auch die sozialen Aspekte und Verflechtungen werden erfasst und in Beziehung zueinander gesetzt. Dazu werden sozialwissenschaftliche, planerische, qualitative und quantitative Erhebungsmethoden kombiniert. Wichtig ist es, ein „offenes Ohr“ für die Perspektive der Anrainer\*innen zu haben, da sie die vor Ort Expert\*innen für ihr Quartier sind. Zu diesem Zweck werden Befragungen, Interviews mit ausgewählten Personen und Stadtteilspaziergänge durchgeführt. Parallel dazu finden Workshops mit Vertreter\*innen aus Verwaltung, Politik, Gemeinwesenarbeit und den Bauträgern statt.



Im Rahmen einer Sozialraumanalyse werden auf der Grundlage der ermittelten Bedarfssituation für die Stadtentwicklung vielfältige Anforderungen u. a. an die Bebauung, das Wohnprogramm (inkl. Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung), den öffentlichen und privaten Freiraum, soziokulturelle Angebote, Gemeinschaftsräume, soziale Infrastruktur (z. B. Kindergärten), kommerzielle Nutzungen (z. B. Geschäfte, Gastronomie, Nahversorger) und Mobilität definiert. Überdies können Aussagen zur weiterführenden Öffentlichkeitsarbeit, Bürger\*innenbeteiligung und sozialplanerischer Projektbegleitung getroffen werden. Ziel ist die gelungene Integration der neuen Siedlungen in die bestehenden Quartiere, wobei ein sozialer Mehrwert entstehen soll. Für die Stadtteile Schallmoos, Maxglan (südlicher Bereich, Stieglgründe), Lehen (Rauchmühle) Leopoldskron (Lanserhofwiese) und Gneis (Berchtesgadner Straße /Dossenweg) wurden projektbezogene Sozialraumanalysen bzw. sozialplanerische Gutachten erstellt.

### **Sozialplanerische Projektbegleitung**

Die sozialplanerische Projektbegleitung ist ein essentieller Beitrag zum sozialen Gleichgewicht in neu errichteten Wohngebieten und fördert durch gemeinschaftsbildende Angebote die Integration der neuen Siedlung und ihrer Bewohner\*innen in den Stadtteil (vgl. Raumsinn 2020). Sie erfolgt projektbezogen und gliedert sich in verschiedene Phasen wie die sozialplanerische Beratung, das Besiedlungsmanagement und die Begleitung der Einwohnphase.

Bereits während der Planungs- und Bauphase einer neuen Siedlung können die Imagebildung und Identifikation unterstützt werden. Mit der sozialplanerischen Beratung werden wichtige Aspekte in den Planungsprozess eingebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude organisiert das Besiedlungsmanagement die konfliktfreie Wohnungsübergabe und die Abfolge des Einzugs der Bewohner\*innen. Während der anschließenden (ein- bis mehrjährigen) Einwohnbegleitung erfolgt die Einrichtung einer

Anlaufstelle für die Bewohner\*innen, die Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen und die Unterstützung bei der Lösung von Konflikten. Wichtige Aufgaben sind die Organisation von soziokulturellen Aktivitäten sowie die gemeinschaftliche Entwicklung von Nutzungskonzepten und -vereinbarungen für Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsgärten, wobei die Schaffung selbsttragender Strukturen im Vordergrund steht.

### **Öffentlichkeitsarbeit und Bürger\*innenbeteiligung**

Mit jedem neuen Bauprojekt werden das Lebensumfeld der lokalen Bevölkerung und das Quartiersleben insgesamt beeinflusst. Deshalb ist bei allen Bauvorhaben der Austausch mit den Menschen vor Ort wichtig. Der Bevölkerung soll die Teilhabe an der Gestaltung ihrer Wohn- und Lebensumwelt ermöglicht werden, um bedarfsgerecht planen zu können und eine größere Akzeptanz der baulichen Veränderungen zu erreichen.

Die Öffentlichkeitsarbeit zu Verfahren der Stadtplanung basiert auf rechtlichen Vorgaben zur Information, der öffentlichen Auflage der Planunterlagen und der Möglichkeit Einwendungen einzubringen. Abhängig von Größe und Komplexität des Bauvorhabens werden außerdem verschiedene Formate für die Bürger\*innenbeteiligung durchgeführt. Bei kleineren Bauvorhaben besteht im Rahmen von Informationsveranstaltungen die Möglichkeit zum Dialog und der Beantwortung von Fragen der Anwesenden. Größere Projekte haben vielschichtige Auswirkungen und können aufwendige Beteiligungsprozesse erfordern wie z. B. das kooperative und partizipative Verfahren zum Bauvorhaben Gneis an der Berchtesgadner Straße / Dossenweg. Auch quartiersbezogene Beteiligungsprozesse wie z. B. die Quartiersdialoge in der Altstadt, der Projektdialog Schwarzstraße 35 und die Ideenwerkstadt Schallmoos haben sich bewährt. Eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, mit der Bürger\*innenbeteiligung möglichst viele Bevölkerungsschichten zu erreichen, indem diese innovativ und für alle zugänglich organisiert wird.

## **Fazit**

Für eine weiterhin hohe Lebensqualität in der Stadt Salzburg ist im Bereich des Wohnens ein hoher Handlungsbedarf feststellbar. Die Bevölkerung wird immer älter und das Salzburger Umland wächst stärker als die Stadt selbst. Damit einher geht eine Abwanderung der Stadtbevölkerung ins Umland, gefolgt von entsprechenden Pendlerströmen. Das Stadtwachstum ergibt sich durch Zuzug, sowohl aus Österreich, als auch aus dem Ausland. Auch die Haushalte nehmen zu, wobei der durchschnittliche Haushalt immer kleiner wird. Die Bauleistung im Wohnbau war seit 2007 größer als der Zuwachs an Hauptwohnsitz-Haushalten bzw. der -bevölkerung. Das lässt auf (zumindest auch) unter- bzw. ungenutzte Wohnungen schließen. Auch die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu unternutzen Strukturen.

Für einen immer größeren Anteil der Stadtbevölkerung ist Wohnraum nicht mehr leistbar, die Verfügbarkeit bzw. Verteilung von Wohnraum ist zunehmend problematisch. Im leistbaren Segment besteht hier die größte Knappheit. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, daher müssen Wohnungen auch künftig leistbar sein und eine hohe Wohnqualität aufweisen. Um auch weitere Entwicklungen im leistbaren (geförderten) Wohnbereich zu ermöglichen, ist es maßgeblich, die Verfügbarkeit von Entwicklungspotentialen zu verbessern und sicherzustellen. Durch die Ausdifferenzierung der Gesellschaft und ihrer Lebensstile werden künftig flexible und zeitgemäße Wohnformen weiter an Bedeutung gewinnen. Die Zugänglichkeit und das tägliche Erleben der Stadt müssen für alle möglich sein. Maßgeblich für eine attraktive Stadt sind eine gute und funktionsfähige soziale Infrastruktur inkl. Bildungseinrichtungen. Für die Akzeptanz und das Verständnis von künftigen Planungen sowie im Sinne der Transparenz ist bei größeren Planungsvorhaben die Salzburger Bevölkerung verstärkt zu informieren und in den Planungsprozess einzubinden.