



Studie zum Thema
„Urbane Mischnutzung als Baustein der
künftigen Stadtentwicklung Salzburgs“

Endbericht

Juli 2023



Bietergemeinschaft PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH und
ÖIR GmbH

Bearbeitung: Lisa Purker (Projektleitung), PlanSinn
Erik Meinharter, PlanSinn
Christof Schremmer, ÖIR
Ursula Mollay, ÖIR
Joanne Tordy, ÖIR

Inhalt

Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse und Empfehlungen.....	6
1. Zielsetzung der Studie und Vorgangsweise.....	11
1.1 Zielsetzung	11
1.2 Vorgangsweise	12
2. Mischnutzung als Thema der Stadtentwicklung – Katalog geeigneter Formen der Mischnutzung	13
2.1 Mischbarkeit unterschiedlicher Arten von Nutzungen.....	14
2.2 Baulich-funktionelle Mischung auf unterschiedlichen Ebenen	18
2.3 Kombination baulich-funktioneller Mischung und mischbaren Arten der Nutzung.....	20
3. Erfahrungen mit Mischnutzung anhand von Beispielen.....	23
3.1 Zentrum Herrnau	23
3.1.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zum Zentrum Herrnau	23
3.1.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung	24
3.2 @fallnhauser.....	25
3.2.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zu @fallnhauser	25
3.2.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung	26
3.3 Stadtwerk.....	28
3.3.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zum Projekt Stadtwerk.....	28
3.3.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung	29
3.4 Rauchmühle	31
3.4.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zum Projekt Rauchmühle	31
3.4.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung	32
3.5 Gewerbehof Seestadt Aspern – Hinweise zur vertikalen Mischung von Produktion und Handwerk in einem Gebäude.....	34
4. Entwicklungspfade zu mehr Mischnutzung in der Stadt Salzburg.....	36
4.1 Beschreibung von Mischungstypen auf Baublock- bis Quartierebene	36
4.2 Entwicklungspfad zu „Urban durchmischten Strukturen“ – Fokus der Studie.....	39
4.3 Entwicklungspfad „Mischnutzungsimpulse im überwiegenden Wohngebiet“	40
4.4 Entwicklungspfad „Verdichtetes Gewerbegebiet“	41
5. Schlussfolgerungen aus der bisherigen Umsetzungserfahrung.....	43
5.1 Standortliche Bedingungen und Umgebung	43
5.2 Planungsprozess	44

5.3	Baulich-konzeptionelle Anforderungen für Mischnutzung im Gebäude.....	46
5.4	Hinweise zur Mischbarkeit von Nutzungen.....	47
5.5	Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb	48
5.6	Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum	49
6.	Handlungsempfehlungen für die Umsetzung von Gebieten mit urban durchmischten Strukturen.....	51
6.1	Aktive, quartiersbezogene Unterstützung durch die Stadt	51
6.2	Planungs- und Entwicklungsprozess.....	52
6.3	Trägerschaft, Organisationsform und Betrieb	53
6.4	Instrumentelle Verankerung und rechtliche Anpassungen	56
	Quellen.....	59
	Anhang.....	60
	Anhang 1: Art der Nutzung – Beispielhafte Aufzählung von Betrieben	60
	Anhang 2: Zusammenfassung der Aussagen aus den Stakeholder-Interviews.....	61
	Anhang 3: Zusammenfassung Ergebnisse des Stakeholder-Workshops.....	64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gebäudenutzungsarten in Salzburg 2021 (Kartenausschnitt Nutzungserhebung).....	14
Abbildung 2	Ebenen der baulich-funktionelle Mischung am Beispiel des Zielgebiets Schallmoos Süd.....	19
Abbildung 3	Zentrum Herrnau – Luftbild	23
Abbildung 4	@fallnhauser – Luftbild	26
Abbildung 5	Stadtwerk Areal – Luftbild.....	28
Abbildung 6	Rauchmühle – Luftbild	32
Abbildung 7	Beispiel für flexible Gebäudehülle und Innenausbau (Gewerbehof Aspern)	35
Abbildung 8	Nutzungsgruppen zur Beschreibung angestrebter Mischungen im Rahmen der Entwicklungspfade	37
Abbildung 9	Ablauf vom Transformationsquartierskonzept zur Projektumsetzung.....	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Einschätzung zum Störpotential hinsichtlich Frequenzen und verkehrlicher Aspekte von Nichtwohngebäuden	16
Tabelle 2	Störpotenzial (gesamt) unterschiedlicher Nutzungen sowie Nutzen für ansässige Bevölkerung	17
Tabelle 3	Einschätzung der Mischbarkeit unterschiedlicher betrieblicher Nutzungen (mit Wohnnutzung)	20
Tabelle 4	Übersicht zur Zuordnung der Nutzungen zu Nutzungsgruppen auf Basis der Charakteristika Störpotenzial und Nutzen für ansässige Bevölkerung.....	37

Zusammenfassung der zentralen Erkenntnisse und Empfehlungen

Was bringt Mischnutzung?

Die Einschätzung der Gesprächspartner:innen und Workshopteilnehmer:innen lautete zusammenfassend: „*Mischnutzung ist aufgrund der knappen Flächen und der hohen Grundstückspreise für die Stadt Salzburg eine wichtige Strategie zur effizienteren Flächennutzung. So kann die Möglichkeit für leistbaren sowie förderbaren Wohnbau geschaffen werden und gleichzeitig das Stadtgebiet Salzburgs als Arbeitsort gesichert werden.*“

Im urbanen Kontext stellt Mischnutzung die adäquate, urbane Bebauungsform dar, jedenfalls für dicht besiedelte Gebiete. Als wesentliche Vorteile sind zu sehen:

- Mischnutzung ist die Voraussetzung für lebendige, urbane Quartiere und ein wichtiger Teil der Lebensqualität städtischer Wohnformen.
- Die Kombination von Wohnen und Arbeiten leistet einen Beitrag zur Umsetzung der 15-Minuten-Stadt durch wohnortnahe Angebote der täglichen Versorgung.
- Durch Mischnutzung wird flächeneffiziente Bodennutzung unterstützt.

Die stark dienstleistungs- und forschungsgeprägte städtische Wirtschaftsstruktur von Salzburg eignet sich dabei weitgehend gut für verstärkte Mischnutzungsprojekte.

Welche Nutzungsmischungen sind denkbar?

Im Rahmen der Studie wurden unterschiedliche Kombinationen von Nutzungen geprüft. Bei der Planung von Mischnutzungen muss vor allem auf folgende mögliche Störfaktoren geachtet werden:

- Verkehr durch Kund:innen, Zulieferung und Mitarbeiter:innen
- Lärm- und Luftemissionen, ev. auch Erschütterungen

Gleichzeitig nützt eine Mischnutzung auch der ansässigen Wohnbevölkerung, denn die betrieblichen Funktionen bilden eine gute Basis für eine attraktive Nahversorgung. Grundsätzlich gilt: je höher die möglichen Störungen der Bewohner:innen durch die Betriebe, desto höher sind die Kosten für baulich-organisatorische Maßnahmen.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass eine Mischung – v.a. mit Wohnnutzungen – Einschränkungen für Betriebsanlagengenehmigungen von gewerblichen Unternehmen nach sich ziehen können.

Verallgemeinert haben sehr viele betriebliche Nutzungen, wie Büros, technische oder wirtschaftliche Dienstleistungen, körpernahe Dienste oder öffentliche Verwaltungen ein geringes Störpotential und lassen sich daher sehr gut in Mischnutzungsprojekte integrieren. Andere wie Hotels, Bildungseinrichtungen oder Gastronomie können potentiell eher zu Störungen führen, die aber durch geeignete Maßnahmen gut bewältigt werden können. Als in der Regel ungeeignet für eine Mischnutzung stellen sich Handelsgroßbetriebe, Sachgüterproduktion oder Transport-/Logistikbetriebe dar.

Wie groß kann/muss Mischnutzung gedacht werden?

Mischnutzung kann in unterschiedlichen räumlichen Dimensionen stattfinden: in einem Gebäude – auf einer Parzelle – in einem Baublock – in einem Quartier. Dabei steigt üblicherweise nicht nur die räumliche Größe, sondern auch die Zahl der Eigentümer:innen und damit Planungspartner:innen.

Für Salzburg erscheint eine Konzentration auf die Entwicklung von Mischnutzungsprojekten auf (häufig mehreren) Parzellen eines Baublocks zielführend, da nur dann die bauliche und räumliche Flexibilität gegeben ist, um qualitätsvolle Projekte zu ermöglichen. Die Projektentwicklung erfordert aber eine Rahmensetzung über die geplante Entwicklung des Umfelds, die mit einem Quartierskonzept übergreifend und verbindlich dargelegt werden soll.

Der typische Fall für Salzburg

Ein zentral gelegenes Gebiet, das derzeit großteils als Gewerbe- oder Betriebsgebiet gewidmet ist, soll schrittweise nachverdichtet und hinsichtlich der Nutzungsmischung transformiert werden. Dabei soll Raum für förderbares Wohnen sowie für urbane, innovative Wohnformen und zum Arbeiten entstehen. Die Veränderungen gehen mit Impulsprojekten und der Umgestaltung des öffentlichen Raumes einher. Als Impuls für die Veränderung werden auf Basis eines Quartierskonzeptes die jeweils erforderlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen geändert und ergänzend Raumordnungsverträge geschlossen. Dabei werden – städtebaulich fundiert – höhere Dichten ermöglicht und neue Zentren und Wohnbereiche definiert.

Andere Fälle für Mischnutzungen, die für Salzburg relevant sind, wären

- Bestands- oder Neubaugebiete mit hohem Wohnanteil, die aber auch mit Nutzungsmischungen v.a. bei Versorgungsinfrastruktur und ausgewählten wirtschaftlichen Funktionen im Sinne der 15-Minuten-Stadt konzipiert werden
- Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten durch kompatible betriebliche Aktivitäten (etwa Büros, Labors, gestapelte Hochlager u.ä.), um mehr wertvolle Arbeitsplätze in der Stadt zu schaffen und eine flächeneffiziente Bodennutzung zu erreichen

Welche Standorte eignen sich für Mischnutzung?

- ⇒ **zentrale Standorte und eine gute verkehrliche Anbindung:** Besonders interessant sind Gewerbeflächen in gut erschlossenen Nebenzentren und in dynamischen Entwicklungskorridoren. Für einen gemischt genutzten Standort braucht es eine kritische Größe, eine Untergrenze von zumindest 4.000 m² – 5.000 m² gewerblicher Nutzfläche wurde von Gesprächspartner:innen genannt.
- ⇒ **Mehrwert:** Mischnutzung soll einen Mehrwert für die bestehende und die im Nahbereich umliegende Bevölkerung bringen.
- ⇒ **Parzellen-übergreifend und längerfristig:** Die Transformation zu Mischnutzungsgebieten soll vor allem parzellen-übergreifend und längerfristig gedacht werden. Schlüsselprojekte im Sinne von „Stadtentwicklungssperlen“ können dabei wichtige Impulse setzen.
- ⇒ **Größere zusammenhängende Flächen:** Unternehmen brauchen auch größere Flächen für die Kombination von Verwaltungs-/Bürofläche mit Gewerbe und Anlieferung. Das ist eine Chance für die Mischnutzung an unternutzten Standorten.

- ⇒ **Interessante Räume für Mischnutzung** sind beispielsweise Schallmoos, aber auch die Alpenstraße oder Maxglan

Wie soll der Planungsprozess zur Mischnutzung aussehen und welche Aufgaben kommen dabei auf die Stadt zu?

- ⇒ **strategische und transparente Entscheidungen zu Gewerbe- und Betriebsgebieten:** Die Stadt Salzburg erstellt klare (veröffentlichte) **Quartierskonzepte** dazu, wo welche Zusammensetzung von Mischnutzungen angestrebt wird; das REK bestimmt die hierfür relevanten Gebiete.
- ⇒ **Begleitung durch die Stadt:** Für die Transformation auf Quartiersebene begleitet die Stadt Planungs- und Umsetzungsprozesse durchgängig; gesamtstädtisch ist die Einrichtung einer Steuerungsgruppe sinnvoll, um die nachfolgend angeführten Aufgaben zu koordinieren:
- ⇒ **Umsetzung von gefördertem Wohnbau:** Geförderter Wohnbau kann ohne Unterstützung und Vorgaben der Stadt nicht realisiert werden. Die Sicherstellung des Förderbaren Wohnbaus über raumordnungsrechtliche Verträge in Ergänzung zur Anwendung der Widmung Förderbarer Wohnbau spielt dabei eine Schlüsselrolle. Auch die Bereitstellung von Grundstücken wäre eine Option.
- ⇒ **Vorüberlegungen zur potenziellen Wohnnachfrage:** Alternative Wohnbedürfnisse sollen mitgedacht werden, z.B. Mitarbeiter:innen-, Atelier-Wohnungen, Wohnen auf Zeit, Clusterwohnen etc. Transformationsgebiete eignen sich eher für Mietwohnungen als für Eigentum.
- ⇒ **Kooperation gemeinnütziger Wohnbauträger und gewerblicher Bauträger bei der Projektentwicklung, Verwertung und laufenden Betreuung:** (Gemeinnützigen) Wohnbauträgern fehlt oft der Zugang für die Gestaltung und Verwertung von Flächen für betriebliche Nutzungen. Dazu kommen Probleme in Bezug auf die Umlegung von Kosten, Förderbarkeit, Vermietungsrisiko etc. Die Kooperation mit gewerblichen Projektentwicklern gewährleistet eine erfolgreiche Gestaltung und hilft dabei, Erfahrung auch bei Wohnbauträgern aufzubauen.
- ⇒ **Unterstützung bei der Suche nach Nachfrager:innen und Partner:innen:** Sinnvoll wäre der Aufbau eines städtischen Pools an Interessent:innen, sowohl auf Seite der Entwickler:innen als auch bei Liegenschaftseigentümer:innen.

Vorgaben der Stadt für Interessent:innen

- ⇒ **Vorgaben mit ausreichendem Spielraum:** Klare Vorgaben seitens der Stadt sind wichtig, gleichzeitig braucht es für die gemeinsam abgestimmte Projektentwicklung Verhandlungsoptionen zwischen Stadt und Bauträgern (z.B. Bonusdichten).
- ⇒ **Besondere Herausforderung – Vorgaben zu Anteilen an förderbaren Wohnungen:** Die Anrechenbarkeit von Kosten zu unterschiedlichen Nutzungsarten im förderbaren Wohnbau (z.B. für Sozialeinrichtungen, für gewerbliche Nutzungen) sollte hinsichtlich der finanziellen Darstellbarkeit der Projekte (→ Querfinanzierung) neu konzipiert werden.

Worauf muss in der baulich-räumlichen Umsetzung besonders geachtet werden?

- ⇒ **Genug und geeigneten Raum für den Gewerbeanteil:** gemeinsame Planung der verschiedenen Nutzungen statt Unterbringung der betrieblichen Flächen dort, wo Flächen „übrigbleiben“
- ⇒ **Gute räumliche Gliederung:** Die räumliche Gliederung soll Einschränkungen für Gewerbe möglichst vermeiden und akustische Abgrenzung zu den Wohnnutzungen erlauben.
- ⇒ **Mindestgrößen und flexible Grundrisse:** Größere, zusammenhängende Flächen, die flexibel gestaltbare Grundrisse ermöglichen, sind leichter gewerblich erfolgreich zu verwerten, als kleine, verstreut liegende Flächen. Als Mindestgrößen wurden – abhängig von Gewerbe und Quartiersgröße, 800 m² bis 1.000 m² genannt. Für die Kooperation zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern wurden 4000 bis 5.000 m² BGF genannt, die als Mindestgröße für einen gewerblichen Standort zu erreichen ist, um eine ausreichende Wahrnehmbarkeit bei Kund:innen und Geschäftspartner:innen zu realisieren.
- ⇒ **Ladezonen und Parkplätze:** Für Verkauf und Produktion können große Flächen für die Anlieferung erforderlich sein. Hier gilt es, die Anforderungen der Unternehmen mit den Zielen der Stadtentwicklung und der umgebenden Nutzungen abzugleichen. Lösungen für Lieferzonen entlang der Straße haben Vorteile, müssen aber regelmäßig überprüft werden (alternativ: überdachte Anlieferungszufahrt)
- ⇒ **Eingangsbereiche und Gänge:** müssen Zugänge für Lieferungen und Kund:innen ermöglichen, ggf. sind getrennte Eingänge erforderlich
- ⇒ **Ausreichende Raumhöhen:** Geschoßhöhen von mind. 5 m und entsprechende Durchgänge und Türhöhen sind für gewerbliche Nutzungen erforderlich.
- ⇒ **Wand- und Deckenkonstruktionen:** müssen erhöhten Lärmschutz und Deckentraglast aufweisen, wenn gewerbliche Nutzungen vertikal gestapelt werden sollen
- ⇒ **Ausführung in „Edelrohbau“-Qualität:** soll ausreichende Flexibilität für die Neubesiedelung von Betrieben ermöglichen
- ⇒ **Gewerberechtliche Generalgenehmigung ist hilfreich:** Das erleichtert z.B. die Neuvermietung.
- ⇒ **Erdgeschoße mit entsprechenden Raumhöhen:** Erdgeschoße haben eine besondere Bedeutung für den Straßenraum. Zugänglichkeit von außen und Sichtbarkeit sind zentrale Kriterien, in geschlossener Bauweise sind Erdgeschoßzonen leichter zu beleben.

Worauf muss im Betrieb besonders geachtet werden?

- ⇒ **Langfristige Entwicklungsperspektive:** Bauträger, die sowohl die Gebäudeerrichtung als auch deren Erhaltung übernehmen, sind an Mischnutzung als Beitrag zu Werterhaltung und Wertentwicklung besonders interessiert.
- ⇒ **Standort- bzw. Quartiersmanagement:** Veränderungsprozesse können aktiv gestaltet und eine Vernetzung mit Initiativen wie Leerstandsnutzung, Kulturförderung, Start-Up Förderung, etc. kann stattfinden.
- ⇒ **Unternehmen im Nahbereich einbeziehen:** Damit können ergänzende Angebote im Quartier abgesichert werden.
- ⇒ **Zwischennutzung als möglicher Impuls:** Beispielsweise kann Übergangsnutzer:innen (wie etwa Künstler:innen) die Miete erlassen werden.

Wie soll die Schnittstelle Gebäude und Öffentlicher Raum gestaltet werden?

- ⇒ **Klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen:** z.B. über Bepflanzung, die Anordnung der Freiräume, bauliche Maßnahmen, unterschiedliche Geländehöhen
- ⇒ **Orte der Begegnung im öffentlichen Raum:** Für größere oder mehrere zusammenhängende Grundstücke sollen Orte der Begegnung geschaffen werden, durch Angebote zum Aufenthalt im Freiraum, z.B. Bänke, Schatten, Spielmöglichkeiten, Trinkbrunnen etc.. Eine kluge Anordnung der Elemente sowie adäquate Gebäudepositionierung ist dabei wichtig, um Konflikte nicht zu provozieren.
- ⇒ **Orientierung der Wohneinheiten „weg“ von intensiver Gewerbenutzung** wie z.B. Gastgärten, Einfahrten und geteilten Erschließungswegen.
- ⇒ **Gute Orientierungsmöglichkeit - Wegführung:** Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung soll für Nutzer:innen einfach möglich sein, v.a. durch kluge Wegführungen, gute Beschilderungen, u.ä.
- ⇒ **Hohe Passant:innen-Frequenzen gezielt zum Gewerbe lenken:** Verbindungswege lenken gezielt zum Gewerbe und weg von Wohnungen.

Worauf muss im städtischen Umfeld besonders geachtet werden?

- ⇒ **Großflächiges oberirdisches Parken vermeiden:** stattdessen entsiegelte, vielfach nutzbare Flächen für Bewohner:innen, Besucher:innen, Kund:innen anbieten und alternative Parkmöglichkeiten schaffen (z.B. unterirdische Stellplätze, Zeitbeschränkungen beim oberirdischen Parken zB auf Öffnungszeiten)
- ⇒ **Orte der Begegnung im Freiraum schaffen:** Bänke, Schatten, Spielmöglichkeiten, Trinkbrunnen u.ä. unterstützen die Freiraumnutzung sowohl durch die Öffentlichkeit als auch durch die Bewohner:innen.
- ⇒ **Hohes gestalterisches Augenmerk auf Erschließungsbänder** (v.a. für die Gewerbenutzung): Sie dürfen Gebiete nicht zerschneiden oder in ihrer Nutzung beeinträchtigen.
- ⇒ **Verbindung zum umgebenden Stadtraum:** Gute räumliche Verbindungen unterstützen den Erfolg von Mischnutzungsprojekten

1. Zielsetzung der Studie und Vorgangsweise

1.1 Zielsetzung

Die Stadt Salzburg ist intensiv mit der Überarbeitung ihres Räumlichen Entwicklungskonzeptes befasst. Im Rahmen der ersten Bearbeitungsphase wurde seitens des Amtes für Stadtplanung und Verkehr ein Rahmen für die künftige Stadtentwicklung ausgearbeitet und dazu Handlungsschwerpunkte und Leitsätze definiert. Auf dieser Grundlage sollen konkrete (stadtweite und flächenbezogene) Ziele und Maßnahmen für das neue REK formuliert werden (Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 2021b).

Inhaltlich ist daraus insbesondere der Leitsatz „Salzburg entwickelt sich weiter zur durchmischten und urbanen Stadt.“ zentral als generelle Zielsetzung für die vorliegende Studie. Darin wird angestrebt: *„Die städtischen Strukturen werden in ihren Nutzungen intelligent gemischt sowie effizient und bedarfsgerecht entwickelt.“* Die Schwerpunktsetzung umfasst die Entwicklung urbaner Qualitäten und die effiziente Nutzung des knappen zur Verfügung stehenden Raums durch durchmischte Strukturen. Kleinteilige, vernetzte Strukturen sollen die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort erhöhen. Die Weiterentwicklung und Umstrukturierung bestehender baulicher Strukturen soll dazu dienen Synergieeffekte zu fördern und unterschiedliche Anforderungen zu berücksichtigen. Das REK soll dazu einen Beitrag leisten, *„in dem Flächen für eine Mischnutzung identifiziert werden, sowie die Rahmenbedingungen für deren künftige Nutzung und Bebauung definiert werden.“*

Wesentliche Fragestellungen, die den Fokus der Arbeit und auch die Auswahl von Beispielfällen für eine nähere Analyse bestimmt haben, waren die

- Definition der einzubeziehenden Nutzungsarten (wie Wohnen/Arbeiten, Arbeiten/andere Nutzungen/Nicht-Wohnen, unterschiedliche Wohnformen etc.),
- Räumliche Anforderungen, standörtliche Eignungsvoraussetzungen und Erreichbarkeit, Einpassung in unterschiedlich charakterisierte Stadträume wie Zentren, Entwicklungsachsen, Übergangszonen etc.
- Wirtschaftliche Erfordernisse und funktionale Wechselwirkungen (z.B. Umgebungsstrukturen, Qualitäten des Wohnumfeldes und adäquate wirtschaftliche Angebotsstrukturen, im Sinne von Betrieben oder Institutionen, die für den Stadtteil und/oder die Stadt relevant sind)
- Baulich-funktionell unterschiedliche Formen der Mischnutzung wie vertikale oder horizontale Mischung, innerhalb eines Gebäudes, im Gebäudeverbund oder innerhalb eines Quartiers. So ist etwa die nähere Erörterung von mischfähigen Nutzungsarten für Erdgeschosse und Obergeschosse sowie im nachbarschaftlichen Verbund ein Thema und auch mit welchen baulich/gestalterischen Maßnahmen darauf eingegangen werden kann (z.B. betreffend Ladehöfe, Qualitäten und Vorgaben für die architektonische Gestaltung, wie die Höhen in Erdgeschossen, flexible Grundrisse etc.).

Die Analyse hat dabei die Anforderungen sowie die Vor- und Nachteile von Mischnutzungen im Stadtraum thematisiert. Betreffend die Schnittstellen zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Raum wurden auch weitere Fragestellungen aufgeworfen:

- Mischnutzung als Beitrag zum Ziel einer Stadt der kurzen Wege, für eine kleinteilige Versorgung, zur Schaffung polyzentraler Strukturen sowie identitätsbildender Effekte,
- dabei entstehende Anforderungen, um urbane Qualitäten und Zentrumsfunktionen zu schaffen und
- die für den Erfolg notwendigen Qualitäten des öffentlichen Raums und des Freiraums, um gemischt genutzte Quartiere attraktiv zu gestalten.

1.2 Vorgangsweise

Methodisch wurden bei der Bearbeitung Expert:innenwissen und Literaturrecherche kombiniert. Insbesondere die Erfahrung der relevanten Stakeholder in Salzburg (und ihre Bereitschaft dieses Wissen im Rahmen der vorliegenden Studie einzubringen) waren für die Sammlung von Informationen zentral.

Die Herangehensweise umfasste:

1. Recherchen zum Thema Mischnutzung (Österreich, International) und Analyse ausgewählter Fallbeispiele
2. Interviews zu Fallbeispielen und zur Umsetzung von Mischnutzung (Stakeholderdialoge mit involvierten Akteur:innen wie Bauträger, Wirtschaftskammer, Stadtplanung)
3. Stakeholder-Workshop
4. Ableitung von Umsetzungshinweisen und Empfehlungen

Im Rahmen der Recherchen wurden insbesondere Beispielsprojekte aus Salzburg als auch aus anderen Städten als Diskussionsgrundlage herangezogen. Die in Salzburg 2021 präsentierte Ausstellung zum Thema Nachverdichtung enthielt auch einige Mischnutzungsprojekte und lieferte so Hinweise für die Auswahl von relevanten Fallstudien (vgl. FH Salzburg, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen und Initiative Architektur, 2021).

Aufbauend auf einer literaturbasierten Analyse und der Aufbereitung von Erfahrungen aus Beispielprojekten in der Stadt Salzburg (sowohl aus Sicht der Entwickler als auch der Stadtplanung) wurde eine Reihe von Interviews mit zentralen Akteur:innen der Umsetzung von Mischnutzungsprojekten durchgeführt. In einem Stakeholder-Workshop wurden diese Zwischenergebnisse mit einem erweiterten Akteur:innenkreis hinsichtlich der aktuellen Herausforderungen und möglicher Lösungsansätze diskutiert. Dabei wurden wesentliche Hinweise für die Verankerung im REK sowie für die weitere Umsetzung und die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen gewonnen.

Der vorliegende Endbericht fasst die Ergebnisse aus den einzelnen Bearbeitungsschritten in kompakter Form zusammen, um damit einen Beitrag zur Ausarbeitung des neuen REK der Stadt Salzburg zu leisten.

2. Mischnutzung als Thema der Stadtentwicklung – Katalog geeigneter Formen der Mischnutzung

In den Handlungsschwerpunkten und Leitsätzen zum neuen REK wurden Zielsetzungen für die urbane, durchmischte Stadt formuliert. Diese wurden auch im Rahmen der durchgeführten Expert:inneninterviews, den Gesprächen mit der Stadtplanung und im Stakeholder-Workshop weitgehend unterstützt. Auf Expert:innenebene ist die Meinung zu Vorteilen und Bedeutung von Mischnutzungen für die urbane Stadtentwicklung weitgehend einhellig. Zusammenfassend lautete die Einschätzung der erfahrenen Teilnehmer:innen in den genannten Gesprächen:

„Mischnutzung ist aufgrund der knappen Flächen und der hohen Grundpreise eine wichtige Strategie zur effizienteren Flächennutzung, um die Möglichkeit für leistbaren sowie förderbaren Wohnbau zu schaffen und gleichzeitig das Stadtgebiet Salzburgs als Arbeitsort zu sichern.“

Im urbanen Kontext stellt Mischnutzung die adäquate, urbane Bebauungsform dar, jedenfalls für dicht besiedelte Gebiete. Als wesentliche Vorteile sind zu sehen:

- Mischnutzung ist die Voraussetzung für lebendige, urbane Quartiere und ein wichtiger Teil der Lebensqualität städtischer Wohnformen.
- Die Kombination von Wohnen und Arbeiten leistet einen Beitrag zur Umsetzung der 15-Minuten-Stadt durch wohnortnahe Angebote der täglichen Versorgung.
- Durch Mischnutzung wird flächeneffiziente Bodennutzung unterstützt.

Die stark dienstleistungs- und forschungsgeprägte städtische Wirtschaftsstruktur von Salzburg eignet sich dabei weitgehend gut für verstärkte Mischnutzungsprojekte (siehe dazu auch folgenden Abschnitt 2.1).

Dabei wird „Mischnutzung“ selbst oft unterschiedlich verstanden. Für den vorliegenden Bericht kommt auf Basis von Literaturrecherchen und eigenen Erfahrungen folgende **Definition** zur Anwendung:

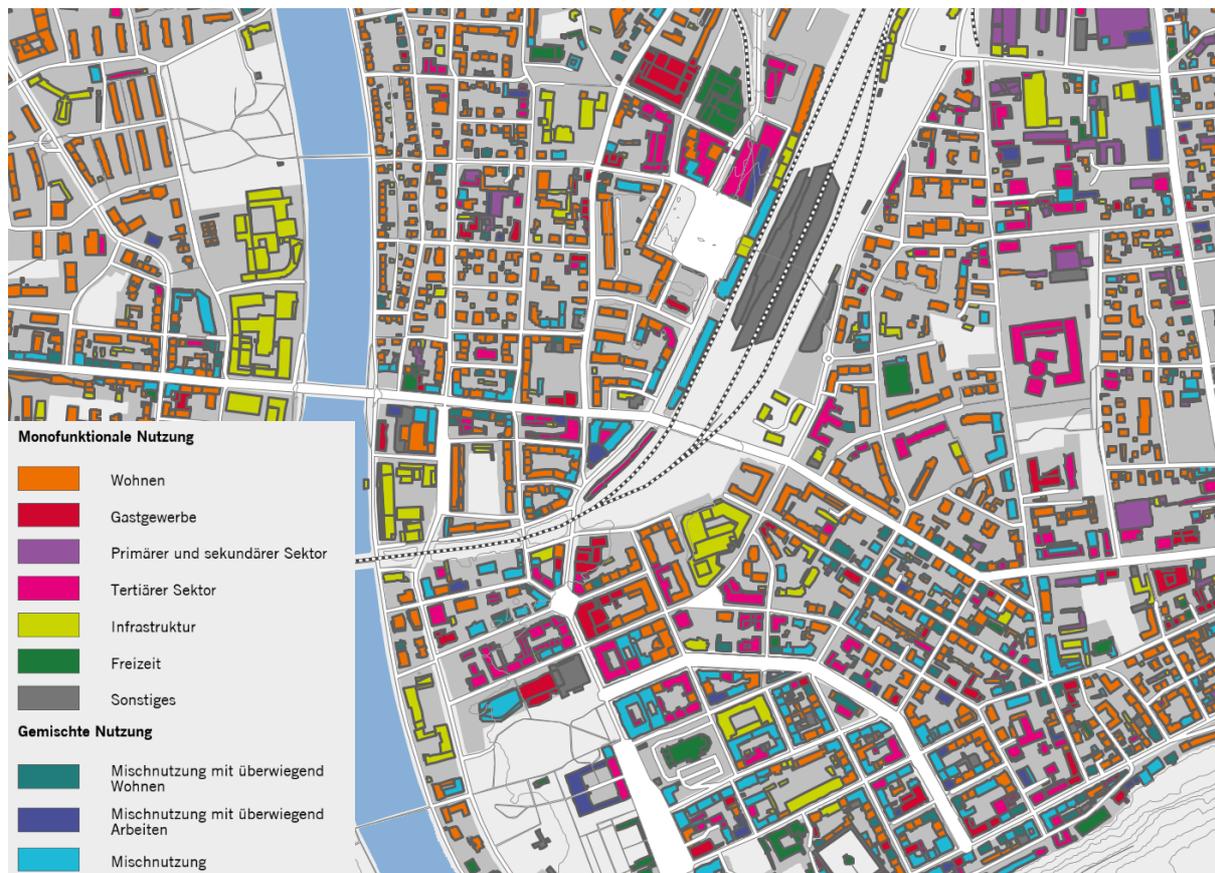
- Mischnutzung beschreibt das gleichzeitige Vorhandensein mindestens zweier Nutzungsarten,
- wobei sich die Nutzungsmischung auf ein Gebäude (vertikale Mischung) sowie horizontal auf ein Gebäudeensemble am Grundstück (Parzelle), einen Gebäudeblock oder einen Stadtteil (Quartier) beziehen kann (siehe Abschnitt 2.2).
- In der Regel handelt es sich um eine Mischung aus Flächen für Wohnen und Arbeiten, wobei mindestens eine der Nutzungen eine betriebliche Nutzung ist (d.h. im Wesentlichen keine Wohnnutzung).
- Die Funktionen sind nicht unmittelbar voneinander abhängig und können zeitlich voneinander getrennt und von unterschiedlichen Nutzer:innen nutzbar sein. Hier ist ein wesentlicher Unterschied zur sogenannten „additiven Nutzung“ gegeben, beispielsweise wenn sich ein Buffet-Unternehmen (Gastronomie) in einem Hallenbad befindet (Freizeitunternehmen), aber auf den Betrieb des Hallenbades abgestimmt und angewiesen ist.

In den folgenden Abschnitten werden mögliche bzw. günstige Mischungen von unterschiedlichen Wohn- und Betriebsnutzungen (Abschnitt 2.1) und unterschiedliche Formen der räumlichen Mischung (Abschnitt 2.2) zusammengefasst.

2.1 Mischbarkeit unterschiedlicher Arten von Nutzungen

Städte und urbane Quartiere weisen in der Regel einen bestimmten Grad an Durchmischung auf. Dies ist auch in Salzburg bereits durchwegs der Fall. Die Verteilung der Beschäftigten am Arbeitsort zeigt, dass die Widmungen „Erweitertes Wohngebiet“ und „Kerngebiet“ einen beträchtlichen Teil der Arbeitsplätze abdecken und damit einen hohen Grad urbaner Mischstrukturen aufweisen (vgl. ÖIR, 2020). Auch die Nutzungskartierung aus dem Jahr 2021 zeigt bereits heute ein durchmischtes Siedlungsgebiet in weilen Teilen der Stadt Salzburg (vgl. Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 2021). Die folgende Abbildung zeigt die fast flächendeckend vorherrschende Mischung im Quartier (und Baublock), aber auch zahlreiche Gebäude mit Mischnutzungen in unterschiedlichen Verhältnissen zwischen Wohn- und Arbeitsfunktion.

Abbildung 1 Gebäudenutzungsarten in Salzburg 2021 (Kartenausschnitt Nutzungserhebung)



Quelle: Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 2021a, auf Basis von ICRA, 2020

Damit zeigt sich in einem urbanen Setting – wie beispielsweise in der Stadt Salzburg – in der Realität faktisch eine „grundsätzliche Mischbarkeit“ verschiedenster Nutzungen in einem sehr

weiten Spektrum (siehe unten zu den damit verbundenen Vorteilen). In der Folge werden dennoch die Charakteristika verschiedener Nutzungen grob gegenübergestellt, um verallgemeinert „günstige“ und „weniger günstige“ Mischungen sowie nicht mischbare Nutzungen zu identifizieren. Die tatsächliche „günstige“ Zusammensetzung ist aber jeweils abhängig von konkreten Standorten, ihrer Einbettung ins Stadtgefüge und den spezifischen Gegebenheiten vor Ort. Generell gilt (auch bei „günstigen“ Mischungen), dass bei der Planung von Mischnutzung auf die unterschiedlichen Anforderungen geachtet werden muss, um einen möglichst friktionsfreien Betrieb zu unterstützen.

Die Einstufung der Mischbarkeit von unterschiedlichen Nutzungen nach ihren jeweiligen Auswirkungen für das Umfeld (gering-mittel-hoch) umfasst folgende Bereiche:

- **Kund:innen-/Parteienverkehr:** Nutzungen mit hohem Kund:innen und Parteienverkehr sollten an Standorten mit guter ÖV-Erreichbarkeit zu finden sein. In Bezug auf die Mischung mit Wohnnutzungen ist möglichst auf Entflechtung der Zugänge zu achten (insb. im Gebäude)
- **Lieferverkehr:** Ein hohes Aufkommen von Lieferverkehr erfordert eine gute Anbindung an das mittel- bis höherrangige Straßennetz (Zufahrtswege in der Stadt) und Beachtung bei baulichen Lösungen zur Organisation von An-/Ablieferung (auch im Zusammenhang mit dem damit verbundenen Lärm).
- **Mitarbeiter:innen-Verkehr:** Auch für Standorte mit höherer Arbeitsplatzdichte ist eine gute ÖV-Anbindung anzustreben.
- **Störpotenzial für Wohnnutzung:** Verkehrsbelastung, Lärm und Luftemissionen sind die Charakteristika mit dem höchsten Störpotenzial für die Umgebung von betrieblichen Nutzungen. Diese Beeinträchtigungen schränken besonders die Attraktivität der Wohnfunktion ein, aber auch viele Flächen mit betrieblichen Funktionen wie z.B. Büros, Unterkünfte, Gastronomie, Bildung, Kinderbetreuung etc. können negativ davon beeinflusst werden.
- **Nutzen für ansässige Wohnbevölkerung:** Ein Teil der betrieblichen Funktionen bilden gemeinsam die Basis für eine attraktive Nahversorgung im Umfeld. Sie sind als Wohnfolgeeinrichtungen anzusehen. Sie können also tw. bei gleichzeitigem Störpotenzial auch einen wichtigen Attraktivitätsfaktor für ein Quartier als Wohnstandort darstellen (z.B. Supermärkte, Kindergärten, etc.).

Die folgenden Tabellen zeigen zu berücksichtigende Aspekte für eine Reihe von Nutzungen, die in der Regel unterschiedliche Charakteristika hinsichtlich der potenziellen Störwirkung aufweisen. Die Gliederung der angeführten Nutzungen ist an die gängige Branchenstruktur nach ÖNACE angelehnt, übernimmt aber diese wirtschaftsstatistische Gliederung nicht direkt, da sie nur in einer sehr disaggregierten Form (4-Steller) annähernd eine Unterscheidung hinsichtlich der relevanten Aspekte in Bezug auf Störpotenzial und Nutzen für die Wohnbevölkerung ermöglichen würde. Eine beispielhafte Aufzählung der subsummierten Unternehmen und Institutionen findet sich in Anhang 1.

Tabelle 1 bietet einen Überblick über verkehrlich begründetes Störpotenzial für Wohnnutzungen aufgrund des Aufkommens von Kund:innen-/Parteienverkehr oder der Notwendigkeit von Lkw-Lieferverkehr sowie Belastungen der Wohnbevölkerung durch Unternehmen oder Institutionen mit vielen Mitarbeiter:innen.

Tabelle 1 Einschätzung zum Störpotential hinsichtlich Frequenzen und verkehrlicher Aspekte von Nichtwohngebäuden

Art der Nutzung	Kund:innen-/Parteienverkehr	Lieferverkehr	Mitarbeiter:innenverkehr
Büro	-	-	- / ❖
Techn./wirt./rechtl. Dienstleistungen	- / ❖	-	-
Körpernahe Dienste	- / ❖	-	-
Gesundheit/ärztl. Praxen	- / ❖	-	-
Öffentliche Verwaltung	- / ❖	-	- / ❖
Hotel/Pension	❖	-	-
Nahversorgung tägl. Bedarf	❖	- / ❖	- / ❖
Handel/Fachhandel	❖ / ♦	- / ❖	- / ❖
Soziale Einricht./Beratung	❖	-	- / ❖
Bildungseinrichtungen	♦	-	- / ❖
Kinderbetreuung	❖	-	- / ❖
Kultureinrichtungen	❖	-	- / ❖
Freizeiteinrichtung	❖ / ♦	-	- / ❖
Gastronomie	❖ / ♦	-	- / ❖
Kunsth Handwerk	-	-	-
Emissionsarmes Baunebengewerbe	-	- / ❖	- / ❖
Erzeugung in Klein(st)betrieben	-	❖	- / ❖
Forschung/Labors	- / ❖	- / ❖	❖
Baunebengew./Handwerk m. Werkstatt	-	- / ❖	- / ❖
Handelsgroßbetriebe	♦	♦	♦
Sachgüterproduktion	-	♦	❖ / ♦
Transport/Logistik	-	♦	❖
Industrie	-	♦	❖ / ♦

Verkehr/Störpotenzial: - ... gering, ❖ ... mittel, ♦ ... hoch

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Zusätzlich zum oben dargestellten verkehrlich bedingten Störpotenzial können betriebliche Aktivitäten auch zu Lärm, Luftemissionen und/oder Erschütterungen führen, und damit die Wohnqualität im Umfeld beeinträchtigen. Insgesamt ergibt sich daraus ein Störpotenzial gegenüber Wohnnutzungen (dargestellt in Tabelle 2), das ausdrückt, bei welchen Nutzungen der Abstimmung von unterschiedlichen Ansprüchen und dem Schutz der Wohnbevölkerung bei Mischnutzungsprojekten mehr oder weniger Augenmerk gewidmet werden muss. Grundsätzlich erfordert Mischnutzung jedenfalls gemeinsame Planung und Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche. Es ist aber davon auszugehen, dass auch die Kosten für erforderliche baulich-organisatorische Maßnahmen mit dem Ausmaß des erwarteten Störpotenzial steigen.

Im Gegensatz zu den negativen Auswirkungen von betrieblichen Nutzungen durch verkehrliche Belastungen oder Emissionen (Luft, Lärm, Erschütterungen) bietet Mischnutzung aus Perspektive der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung aber auch große Vorteile. Vor allem Nutzungen, die eine Versorgungsfunktion im täglichen Leben aufweisen, sind im Wohnumfeld durchaus erwünscht und erhöhen die Wohnqualität. Ein unmittelbarer Nutzen betrieblicher Angebote zeigt sich sowohl von Nutzungen mit als auch von solchen ohne besonderes Störpotenzial.

Tabelle 2 Störpotenzial (gesamt) unterschiedlicher Nutzungen sowie Nutzen für ansässige Bevölkerung

Art der Nutzung	Störpotenzial insb. ggü. Wohnnutzung	Nutzen für ansässige Wohnbevölkerung
Büro	-	-
Techn./wirt./rechtl. Dienstleistungen	-	-
Körpernahe Dienste	-	⊙ / ●
Gesundheit/ärztl. Praxen	-	●
Öffentliche Verwaltung	-	-
Hotel/Pension	- / ❖	-
Nahversorgung tägl. Bedarf	- / ❖	●
Handel/Fachhandel	- / ❖	⊙ / ●
Soziale Einricht./Beratung	- / ❖	- / ⊙
Bildungseinrichtungen	- / ❖	⊙ / ●
Kinderbetreuung	- / ❖	●
Kultureinrichtungen	- / ❖	⊙
Freizeiteinrichtung	- / ❖	⊙
Gastronomie	- / ❖	⊙
Kunsthandwerk	- / ❖	-
Emissionsarmes Baunebengewerbe	❖	-
Erzeugung in Klein(st)betrieben	❖	-
Forschung/Labors	❖	-
Baunebengew./Handwerk m. Werkstatt	❖ / ◆	-
Handelsgroßbetriebe	◆	-
Sachgüterproduktion	◆	-
Transport/Logistik	◆	-
Industrie	◆	-

Verkehr/Störpotenzial: - ... gering, ❖ ... mittel, ◆ ... hoch,

Nutzen für Bevölkerung: - ... wenig Nutzen, ⊙ ... Attraktivitätssteigernd, ● ... Versorgung

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Zusammenfassung

Aus der Analyse unterschiedlicher Nutzungen und der Gegenüberstellung von Störpotenzial und Nutzen für die ansässige Bevölkerung zeigt sich, dass die Eignung bzw. Störwirkung von Nutzungen im Hinblick auf die Mischbarkeit mit Wohnnutzungen jeweils fließende Übergänge hat. In der Realität zeigen sich verschiedenste Kombinationen von Nutzungen, die unterschiedlich gut bzw. weitgehend friktionsfrei funktionieren.

Eine Reihe von Nutzungen weist ein geringes Störpotenzial auf und kann somit in der Regel leichter in Mischnutzungsprojekten integriert werden. Darüber hinaus ist aber bei vielen Nutzungen von einem mittleren Störpotenzial auszugehen, d.h. hier sind jedenfalls gezielte Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung (aber auch eine gegenseitige Beeinträchtigung unterschiedlicher betrieblicher Nutzungen) zu vermeiden. Zusätzlich

weist die Übersicht auch darauf hin, dass eine Mischung mit betrieblichen Nutzungen im Bereich von Handelsgroßbetrieben, der Sachgüterproduktion, Transport/Logistik und Industrie aufgrund des hohen Störpotenzials nicht zielführend ist und jedenfalls vermieden werden sollte.

Im Rahmen der Planung sind die Charakteristika der angestrebten Nutzungen in die Überlegungen einzubeziehen und baulich-organisatorische Maßnahmen für die jeweiligen Standortbedingungen in geeigneter Weise anzupassen.

2.2 Baulich-funktionelle Mischung auf unterschiedlichen Ebenen

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Ebenen der Mischung bilden das mögliche Spektrum ab und spannen hinsichtlich der Betrachtungsebene den Bogen vom einzelnen Gebäude bis zu einem gesamten Quartier:

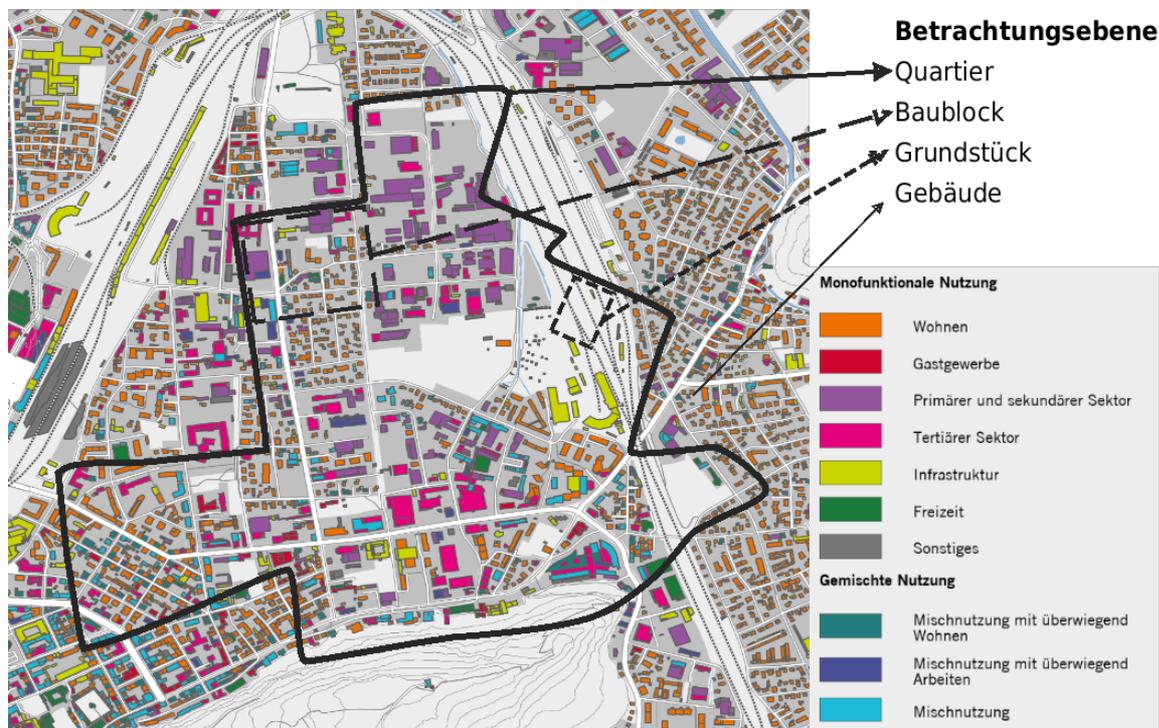
- **Gebäude (vertikale Mischung):** Innerhalb eines Gebäudes befinden sich unterschiedliche Nutzungen¹. Die Erdgeschoßnutzung für Handel und Dienstleistungen ist eine bekannte und häufige Form der vertikalen Mischung, es können aber auch mehrere Stockwerke innerhalb eines Gebäudes für betriebliche Nutzungen herangezogen werden.
- **Grundstück (Parzelle):** Es befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude (oder eigenständige Gebäudeteile), wobei die einzelnen Gebäude monofunktional sind (nur eine Nutzungsfunktion aufweisen, z.B. ein Wohngebäude, ein Betriebsgebäude)
- **Baublock:** Innerhalb eines Baublocks befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (auf verschiedenen Grundstücken).
- **Quartier:** Innerhalb eines Quartiers befinden sich Baublocks mit Wohnnutzungen und solche mit betrieblichen Nutzungen – oder auch gemischte Baublöcke. In urbanen Gebieten ist von einer solchen Mischung in den allermeisten Fällen auszugehen. Jedes städtische Quartier umfasst Gebäude und Baublocks mit verschiedenen Nutzungen.

Auch diese Systematik weist fließende Übergänge in Bezug auf die räumliche Aussagekraft auf, die von Stadtstruktur und -größe abhängig sind. Die Definition von Quartieren ist mit Funktionen und Erreichbarkeiten unterschiedlicher städtischer Gebiete verbunden. Je nach lokalen Bedingungen können diese Quartiere unterschiedliche Größe aufweisen. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Ebene Baublock und Grundstück. Ein großes Grundstück kann durchaus die Größe eines Baublocks an anderer Stelle erreichen.

Über die räumliche Komponente hinaus ist in diesem Zusammenhang aber auch die Eigentümer:innenstruktur relevant. Hier ist davon auszugehen, dass die Zahl der Planungspartner:innen – ausgehend vom Gebäude/dem Grundstück über den Baublock bis zum Quartier – steigt.

¹ Mischung im Gebäude beschreibt die zu beachtenden Aspekte bei vertikaler Mischung. Die Planung von eigenständigen Gebäudeteilen entspricht im Wesentlichen den Bedingungen der Planung mehrerer Gebäude am Grundstück.

Abbildung 2 Ebenen der baulich-funktionelle Mischung am Beispiel des Zielgebiets Schallmoos Süd



Quelle: Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, 2021a, auf Basis von ICRA, 2020, Darstellung der Betrachtungsebenen: ÖIR

Während vor allem die Mischung im Gebäude besondere Aufmerksamkeit bezüglich mischbarer Nutzungen und der baulichen Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfeldes aufweist, sind Mischnutzungen innerhalb von Baublöcken und im Quartier in der Regel gegeben (Salzburger Beispiel in Abb. 1). Hier geht es vor allem um Fragen der angestrebten Funktionen eines Quartiers und die Gestaltung von geeigneten Verhältnissen zwischen Wohn- und betrieblichen Nutzungen.

Zusammenfassung

Die Betrachtungsebenen Gebäude – Grundstück – Baublock – Quartier bilden eine Kombination aus räumlichen Aspekten (Nähe unterschiedlicher Nutzungen zueinander, Wechselwirkungen) und Eigentümer:innenstruktur ab.

Gezielte Impulse für die Transformation von Gebieten wird sich eher auf die kleinräumigen Ebenen (Grundstück oder Baublock) mit „willigen“ Projektpartner:innen konzentrieren (müssen). Diese Impulse sind aber in ein Quartierskonzept (sowie eine gesamtstädtische Strategie) stringent einzubinden.

2.3 Kombination baulich-funktioneller Mischung und mischbaren Arten der Nutzung

Aufbauend auf der Analyse der relevanten Aspekte für die Mischbarkeit unterschiedlicher Nutzungen und der Darstellung der verschiedenen räumlichen Ebenen der Mischnutzung können Schlussfolgerungen für die Kombination dieser beiden Perspektiven gezogen werden.

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass auch die Zuordnung der Nutzungsarten zwischen möglicher Mischung innerhalb von Gebäuden, Grundstücken, Gebäudeblocks und Quartieren nicht allgemeingültig (bzw. unveränderbar) zu verstehen ist. Inwiefern „Mischbarkeit“ vorliegt hängt auch davon ab, welche bauliche Konfiguration geplant wird (z.B. Direktzugang von außen, getrennte Stiegenhäuser) bzw. welche Gebäudequalitäten für eine betriebliche Nutzung berücksichtigt werden (z.B. Raumhöhen, Lärmschutz, zulässige Belastungen). In jedem Fall sind bei allen Mischnutzungsprojekten bereits von Beginn an erhöhte Anforderungen an Flexibilität und spezifische Erfordernisse für betriebliche Nutzung mitzuplanen. Das jeweilige Ausmaß dieser Berücksichtigung ist davon abhängig, wie hoch erwartete Störwirkungen angesetzt werden müssen.

Die nachfolgende Tabelle 3 präsentiert Anhaltspunkte für die Kombination von baulichen und nutzungsspezifischen Aspekten. Sie bietet eine grobe Einschätzung dazu, welche Nutzungen in welcher Mischnutzungsform (in der Regel) gut kombinierbar sind und welche Nutzungen erhöhten Abstimmungsbedarf und/oder baulich-gebäudekonzeptionelle Vorkehrungen (verbunden mit höheren Baukosten) brauchen. Der Zusatz „EG“ weist darauf hin, dass diese Nutzung vorrangig Erdgeschoßzonen suchen (z.B. aufgrund von höherem Kund:innenaufkommen, der Anforderung von Schaufenstern aufgrund einer Kombination mit Verkaufslokalen).

Tabelle 3 Einschätzung der Mischbarkeit unterschiedlicher betrieblicher Nutzungen (mit Wohnnutzung)

Mischung mit Wohnen ...	Innerhalb des Gebäudes (vertikal)	auf gemeinsamem Grundstück (eigene Gebäude/-teile)	Im Baublock	Im Quartier
Art der Nutzung				
Büro	■	■	■	■
Techn./wirt./rechtl. Dienstl.	■	■	■	■
Körpernahe Dienste	■ ^{EG}	■	■	■
Gesundheit/ärztl. Praxen	■	■	■	■
Öffentliche Verwaltung	□	■	■	■
Hotel/Pension	□	■	■	■
Nahversorgung tägl. Bedarf	□ ^{EG}	■	■	■
Handel/Fachhandel	□ ^{EG}	■	■	■
Soziale Einricht./Beratung	□	■	■	■
Bildungseinrichtungen	□	■	■	■
Kinderbetreuung	□ ^{EG}	■	■	■
Kultureinrichtungen	□ ^{EG}	■	■	■
Freizeiteinrichtung	□	■	■	■
Gastronomie	□ ^{EG}	■	■	■
Kunsthandwerk	□ ^{EG}	■	■	■

Mischung mit Wohnen ...	Innerhalb des Gebäudes (vertikal)	auf gemeinsamem Grundstück (eigene Gebäude/-teile)	Im Baublock	Im Quartier
Art der Nutzung				
Emissionsarmes Baunebengew	☐ ^{EG}	☐	■	■
Erzeugung in Klein(st)betrieben	☐ ^{EG}	☐	■	■
Forschung/Labors	☐	☐	■	■
Baunebengew./Handwerk mit Werkstatt	-	☐	■	■
Handelsgroßbetriebe	-	-	-	☐
Sachgüterproduktion	-	-	-	☐
Transport/Logistik	-	-	-	☐
Industrie	-	-	-	☐

Einschätzung der Mischbarkeit mit Wohnnutzungen:

■ ... weitgehend konfliktfrei, ☐ ... mit erhöhtem Abstimmungsbedarf, – .. Mischung nicht empfohlen

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Generell ist dazu anzumerken:

- Die Einschätzung der „Mischbarkeit“ bezieht sich vor allem auf städtische Gegebenheiten, d.h. auf einen dichter bebauten, urbanen Kontext.
- Die Mischbarkeit im Quartier ist auch abhängig von Quartiersgröße und -konfiguration (Charakter der Straßenzüge, Gebäudeabstände, Gestaltung des öffentlichen Raums, Abstandsflächen, etc).
- Entsprechend sind jedenfalls Nutzungstypen, die erhöhten Abstimmungsbedarf im Quartier erfordern, zusätzlich auch im Zusammenhang mit ihren Wirkungen über das Quartier hinaus zu prüfen.

Zusammenfassung

Aus der Kombination wesentlicher Charakteristika unterschiedlicher Nutzungen und baulich-organisatorischer Möglichkeiten ergeben sich grundlegende Empfehlungen für Mischnutzung:

- Die Mischung von Wohnnutzungen mit Nicht-Wohnnutzungen im Gebäude ist besonders herausfordernd. Dabei ist jedenfalls von erhöhtem Planungsaufwand und höheren Baukosten auszugehen.
- Die Umsetzung monofunktionaler Gebäude(teile) (innerhalb eines Grundstücks oder des Baublocks) erlaubt grundsätzlich die einfachere Mischung einer Vielzahl von Nutzungen (bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen).
- Tendenziell können Nutzungen mit geringer Störwirkung² auf allen Ebenen der Mischnutzung – bis hin zu vertikaler Mischung im Gebäude – untergebracht werden. Im Fall von vertikaler Mischung dieser Nutzungen ist v.a. auf die Zugangssituation zu achten (nach Möglichkeit getrennte Stiegenhäuser zwischen Wohnnutzung und betrieblicher/öffentlicher Nutzung). Die Erdgeschoßnutzung bietet diesbezüglich einen großen Vorteil aufgrund der eigenen Zugänge direkt vom öffentlichen Raum.
- Unternehmen mit Anforderungen wie Verfügbarkeit von Schaufenstern bzw. Sichtbarkeit von außen, direkter Zugang vom öffentlichen Raum, etc. sind vorwiegend auf die

² Diese ist abhängig von der tatsächlichen Nutzungscharakteristik innerhalb der jeweiligen Art der Nutzung.

Erdgeschoßzonen zu fokussieren. Denkbar sind hier ev. auch Kombinationen von doppelstöckigen gewerblichen Lokalen (EG direkt verbunden mit OG).

- Für einen Teil betrieblicher Nutzungen – jenen mit hohem Störpotenzial (insb. Produktion/industrielle Fertigung, Bau, Transport/Logistik) – bleibt schließlich die Empfehlung, auf Mischnutzung weitgehend zu verzichten. Hier ist eher eine Mischung mit anderen wirtschaftlichen Nutzungen als Impuls für eine mittel- bis langfristige Transformation geeignet, die auch eine effizientere Flächennutzung im Verhältnis der Arbeitsplätze je Baulandfläche bewirken könnte. Im Gegenzug wären auch geeignete Alternativstandorte für die betrieblichen Anforderungen anzudenken.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Gegebenheiten vor Ort jeweils ausschlaggebend für die Planung sein müssen. Für Mischnutzungsprojekte bleibt die Herausforderung, geeignete Nutzungen und ihre „Mischbarkeit“ in der konkreten Situation zu beurteilen und mitzuplanen.

3. Erfahrungen mit Mischnutzung anhand von Beispielen

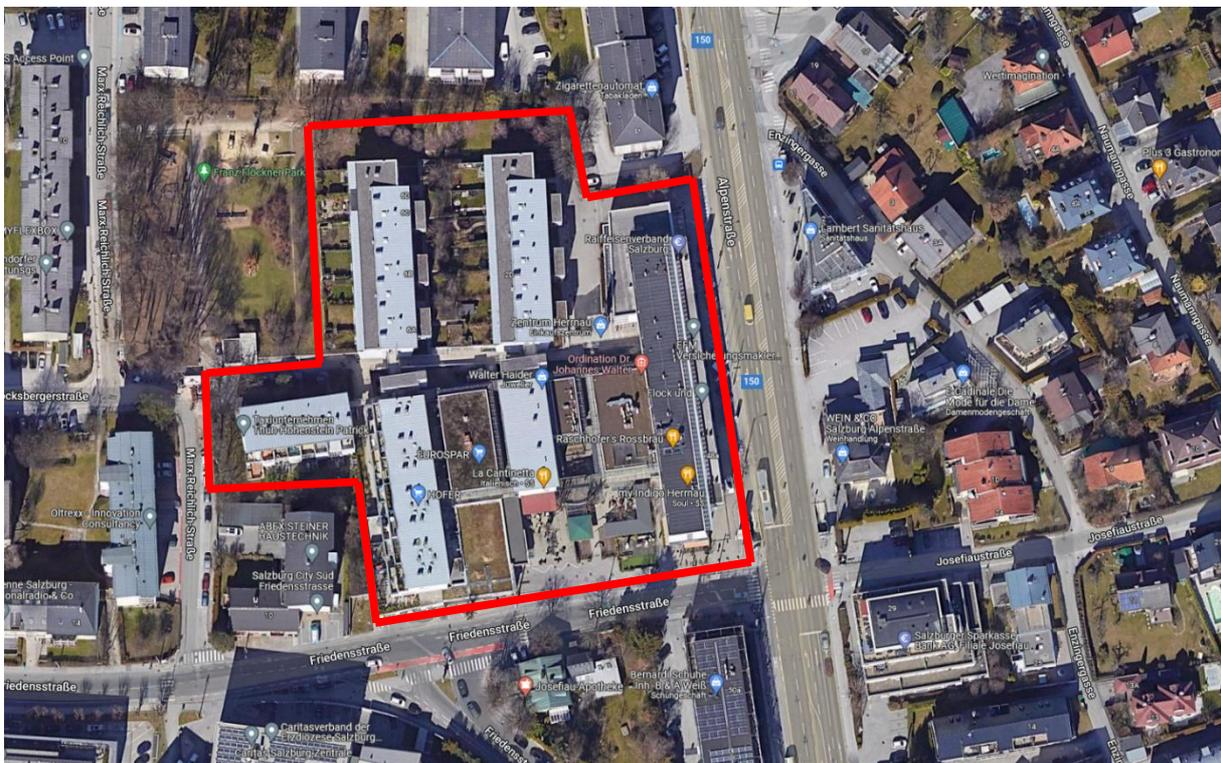
3.1 Zentrum Herrnau

3.1.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zum Zentrum Herrnau

Die Errichtung des Zentrums Herrnau stellt eine frühe Umsetzung von Mischnutzung in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex dar. Auf dem Gelände eines ehemaligen Gewerbebetriebs wurde ein neues Stadtteilzentrum mit hohem Mischungsgrad realisiert. Dadurch konnten – in zentraler Lage – Versorgungsdefizite der Wohnbevölkerung behoben werden.

Standort: äußere Stadt, an Hauptverkehrsroute Alpenstraße, Entwicklungsachse 1. Ordnung, Umfeld: Wohngebiete			
Bauträger:	Grundstein Projekt-Bauträger Innovativ GmbH	Wohneinh.: Größe/GFZ:	86 18.314 m ² /1,33
Bauzeit:	1992-1994	Widmung:	HG-E und KG
Nutzungen	Wohnen, Dienstleistungen (Gesundheit, Versicherung, Bank, Reise-, Immo-, technisches Büro, Beratung/Soziales), Ärzte, Handel, Gastronomie		
Bauliche Konzeption	Gebäudeverband mit hohem, gemischt genutzten Riegel zur Straße		
Besonderheiten	Frühes Beispiel für Mischnutzung, Entwicklung einer Einzelhandels-Agglomeration		

Abbildung 3 Zentrum Herrnau – Luftbild



Quelle: Google Maps

3.1.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung

Standörtliche Bedingungen und Umgebung

Das Zentrum Herrnau wurde auf der Fläche eines ehemaligen Spediteurbetriebs errichtet. Der Standort wurde aufgrund der fortschreitenden Stadtentwicklung im Umfeld wertvoller, wurde als Betriebsstandort aufgelassen und verkauft.

Die Umgebung war geprägt von einem Wohnsiedlungsbereich ohne historisches Zentrum. Das **Potenzial für eine Zentrumsbildung** durch ein Mischnutzungsprojekt ergab sich aus dem teilweise bereits dichter bebauten Wohnsiedlungen im Umfeld und der Lage des Standorts. Einzelne Einrichtungen waren bereits vorhanden (Kirche, Post).

Planungsprozess

Grundlage des Planungsprozesses war ein **städtebaulicher Entwicklungsplan** (Städtebauliche Strukturplanung Salzburg Süd), in der eine entsprechende Entwicklung bereits im Wesentlichen vorgesehen war. Für den Standort war seitens der Stadt jedenfalls ein Nutzungsmix vorgesehen, bei dem Wohnnutzungen und andere Nutzungen mit Zugang von der Alpenstraße kombiniert werden sollten.

Günstig für die Entwicklung war darüber hinaus die Beteiligung eines damals jungen, **engagierten Baurägers** mit Interesse für Stadtplanung und Architektur, Verständnis für das Potenzial des Standortes und einem Planungsverständnis über das eigene Areal hinaus. Der konkrete Nutzungsmix wurde nicht im Einzelnen besprochen oder vorab festgelegt, sondern entstand im **Dialog zwischen Bauräger und Stadt**.

Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb

Das Zentrum Herrnau hat sich gut als Stadtteilzentrum etabliert. Die Nutzung der betrieblichen Flächen ist weitgehend gegeben. Die vorhandene Tiefgarage für das Abstellen von Pkws ist an diesem Standort wichtig. Zusätzlich besteht ein begrenztes Angebot von Schrägparkplätzen vor dem Objekt in der Nebenfahrbahn.

Die **Trennung der Baukörper** mit gemischt genutztem Bauteil an der Alpenstraße und den nachgelagerten Bauteilen mit überwiegender Wohnnutzung und die getrennten Zugänge dürften sich hier bewährt haben. Es sind keine größeren Problemstellungen aus dem Betrieb bekannt.

Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum

Im Zentrum Herrnau gibt es eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen, es gibt keine „Zwischenformen“. Stellenweise sind die Zugänge zu den Wohnbereichen klar baulich abgetrennt (verschlossene Tore mit Schildern).

Das drückt sich auch in den Schnittstellen zwischen den Gebäuden und den Freiräumen bzw. öffentlichen Räumen aus. Die Wohnungen haben private Freiflächen (Mieter:innengärten, Terrassen, Balkone). In den reinen Wohnbauten sind die Erdgeschoße um rund 1 bis 1,5 m erhöht, um so für mehr Abgrenzung zu sorgen.

Ein kleiner gemeinsam nutzbarer Freiraum ist an der Nordseite des Gebietes positioniert. Allerdings profitiert das Projekt vom nahegelegenen öffentlichen Franz Flöckner Park, zu dem es teilweise auch direkte Zugänge aus den Mieter:innengärten gibt.

Die allgemeine Orientierung in der Anlage ist durch enge Durchgänge und die gewerbliche Freiraumnutzung (Gastgarten) für Außenstehende teilweise etwas schwierig. Die innere Orientierung im Baukörper erscheint aber sehr gut auf den Mischnutzungscharakter abgestimmt: jene Wohneinheiten, die sich auf Gewerbebauten befinden, nehmen in der Ausrichtung der Raumnutzung darauf Rücksicht. Zugänge und Küchen sind zur Gewerbenutzung hin orientiert, die intimeren Wohnbereiche davon weg.

3.2 @fallnhauser

3.2.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zu @fallnhauser

Das Projekt @fallnhauser steht beispielhaft für die Impulssetzung im Rahmen eines Quartierskonzepts. Der kleinere Gebäudekomplex befindet sich straßenseitig in einer Straße mit durchmischtem, kleinteiligem Angebot. Das Projekt weist eine gute Übertragbarkeit auch für nachrangig zentrale Lagen auf.

Standort: relativ zentrale, urbane Lage in Stadtteilzentrum			
Mischnutzungen, Wohngebiete und Bildungsnutzungen im Umfeld			
Bauträger:	Die Salzburg	Wohneinh.: Größe/GFZ:	47 Wohnungen k.A./2,4
Bauzeit:	2004-2006	Widmung:	KG (straßenseitig) und EW
Nutzungen	Wohnen, Büro, Gastronomie, Handel, Galerie, Beratung		
Bauliche Konzeption	Blockrandbebauung		
Besonderheiten	Umsetzung von großzügigen Betriebsflächen durch gemeinnützigen Wohnbauträger (ca. 50% der Flächen werden gewerblich genutzt)		

Abbildung 4 @fallnhauser – Luftbild



Quelle: Google Maps

3.2.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung

Standörtliche Bedingungen und Umgebung

Das Fallnhauser Areal war ursprünglich ein Betriebsareal mit KFZ-Werkstätten. Die autoaffinen Nutzungen des Gebäudes erstreckten sich über eine Hallenkonstruktion in die Tiefe, in den Obergeschoßen befanden sich untergenutzte, wenig attraktive Büros und Wohnungen. Die ehemalige Einkaufsstraße Ignaz-Harrer-Straße (70er/80er Jahre) wies zum Zeitpunkt des Projektstartes eine **geringe Wohnqualität und Qualität der Gewerbestruktur** auf, die vor allem in den Jahren davor stark abgenommen hatte.

Ein **relativ niedriger Grundstückspreis** am Standort ergab sich aus der genannten ungünstigen Entwicklung des Stadtteils sowie einer bestehenden Boden-Kontaminierung. Aufgrund dieser Aspekte war der Eigentümer verkaufsbereit.

Planungsprozess

Die Stadtplanung sah die Achse der Ignaz-Harrer-Straße als wichtige aufzuwertende Achse. Das Projekt @fallnhauser stellte dafür ein **Schlüsselprojekt** dar, das gut als Startpunkt genutzt werden konnte, da auch der Grundeigentümer an einer Veräußerung interessiert war.

Von Seiten der Stadtplanung wurde ein „**kleines Stadtteilkonzept**“ erstellt, das nicht nur die Ignaz-Harrer-Straße als Entwicklungskorridor, sondern den gesamten Bereich in Lehen betrachtete. Untersucht wurden im Wesentlichen die Hauptverkehrsachsen des Stadtviertels um einzuschätzen, welche **Veränderungspotenziale es dort in den nächsten 10-20 Jahren** gibt und wo die Stadt realistischerweise unterstützen könnte.

Diese Planungsüberlegungen umfassten auch die Bereiche Stadion und Rauchmühle. Die **Vision für die Quartiersentwicklung wurde auch kommuniziert** (mit Impulsprojekten als „Stadtentwicklungssperlen“). Für die jeweiligen Eigentümer:innen war es wichtig zu wissen, was rundherum geplant ist und passiert.

Voraussetzung für die Realisierung des Projekts waren:

- Entwicklungsdynamik und Aufbruchstimmung im ganzen Quartier
- Klare Message, dass sich im Quartier etwas ändern wird
- Ein innovativer Bauträger als Partner

Der Wunsch der Stadt für den Standort war eine Mischnutzung mit gewerblichen Nutzungen entlang der Straße und Wohnnutzung in den inneren Bereichen. Dieser Wunsch wurde auch vom umsetzenden Bauträger unterstützt. Gemeinsam mit einem jungen Architektenbüro (Halle 1) wurde das Projekt gestalterisch innovativ geplant. Die Planung umfasste straßenseitige betriebliche Nutzungen und im Hoftrakt zur Gänze Wohnnutzungen, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Das Projekt wurde ohne Raumordnungs-Vertrag vorbereitet und in gemeinsamer Entwicklung und Abstimmung mit dem Partner Die Salzburg (auf „Handschlag-Basis“) umgesetzt.

Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb

Im Gebäude befinden sich ca. 40 mit Wohnbauförderung errichtete Wohneinheiten. Diese Wohnungen sind (aus heutiger Sicht) vergleichsweise luxuriös und bieten einen Dachgarten sowie ein Pool. Damit wurden die Wohnungen gut angenommen.

Die betriebliche Nutzung hat sich weitgehend eingespielt, wobei sich immer wieder Neuübernahmen ergeben haben. Ein japanisches Restaurant, das vormalige Flächen einer Arbeitskräfteüberlassung übernommen hat, wurde mit Corona auf Lieferbetrieb umgestellt. Im Gebäude befindet sich auch eine Bar, ein 24h-Shop, ein Kontakt- und Kommunikationszentrum für Kinder und die gemeinnützige, von Bund, Land und Stadt Salzburg geförderte Eborangalerie (Verein zur Förderung aktueller Kunst).

Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum

Im Projekt @fallnhauser gibt es eine klare Abstufung von Öffentlichkeit: auf der Ignaz-Harrer-Straße ist das Projekt mit seiner gewerblichen Nutzung als Lokal Richtung öffentlicher Raum orientiert. Allerdings mindern flächige, undurchsichtige Verklebungen der Fenster den Eindruck von Offenheit.

Auf der Seite der Alois-Stockinger-Straße gibt es eine Zufahrt in den Hof, die beschränkt ist. Der Hof hat einige Mieter:innengärten, drei Wohnungen sind auch direkt vom Freiraum aus erschlossen. Im Wesentlichen ist der rückwärtige Teil aber vor allem durch Parkplätze (Bewohner:innen, Besucher:innen, Gewerbe) geprägt. Andere siedlungsbezogene Freiräume gibt es im Erdgeschoß nicht. Allerdings bietet eine Dachterrasse Ausgleich für das fehlende Angebot an Freiraum im Erdgeschoß.

3.3.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung

Standörtliche Bedingungen und Umgebung

Das Stadtwerk Areal wurde Ende der 90er Jahre durch Umstrukturierungen der Salzburg AG frei. Davor wurde bereits der Entwicklungskorridor entlang der Ignaz-Harrer-Straße bearbeitet. Der Standort liegt zentral im innerstädtischen Bereich und ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr, als auch mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen.

Planungsprozess

Insgesamt verlief der Entwicklungsprozess über 20 Jahre. Im Vorlauf wurde in mehreren Workshop-Runden fachlich mit Einbindung der Politik diskutiert. Daraus wurde ein erster Masterplan formuliert. Im Rahmen der Diskussion wurden die Dichten wieder etwas zurückgenommen. Als Aufteilung zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen wurde ein prozentueller Anteil von ca. 50:50 vorgesehen.

Die erste Phase der Umsetzung wurde mit einem Wettbewerb gestartet, der die Gestaltungsspielräume durch eine mögliche Erhöhung der erlaubten Dichten verbesserte. Für den Wettbewerb gab es von Beginn an eine **klare Vorgabe zur Mischnutzung**. Diese Vorgabe wurde in einer einseitigen **Erklärung mit Unterschrift und Handschlag** (ohne Raumordnungsvertrag) festgehalten³. Die **Zielvorgaben** der Erklärung waren dabei **relativ einfach** gehalten (keine Detailvorgaben). Die Umsetzung der Zielvorgaben konnte schließlich allerdings nur in Zusammenarbeit mit dem gewerblichen Wohnbauträger realisiert werden (PRISMA), mit dem geförderten Wohnbauträger (gswb) ist dies in der zweiten Phase der Umsetzung (Bundesstraße – Rosseggergasse) nur zum Teil gelungen.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor war die durchgehende **Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses durch die Stadt** mittels einer engagierten Steuerungsgruppe, für dessen Koordination das Ressort verantwortlich war.

Im Rahmen der Planung wurde auch eine erfolgreiche, belebende **Zwischennutzung** für ein bestehendes Hochhaus vorgesehen, die eine kostenlose temporäre Überlassung der Flächen für Künstler:innen vorsah. Danach wurden diese Flächen durch die VHS genutzt.

Im Rahmen der Umsetzung zeigte sich die Notwendigkeit möglichst frühzeitiger **Bedacht-nahme auf** Flächenbedarfe bzw. **potenzielle Flächenkonkurrenz** in einem intensiv genutzten, städtischen Gebiet. So steht dem Kindergarten nun aufgrund einer relativ späten Entscheidung nur relativ knappe Grün-/Freiflächen zur Verfügung. Auch die erforderliche Fläche für den Warmwasserspeicher in Kombination mit PV- und Solarnutzung neben dem Hochhaus stellte die Planung vor Herausforderungen.

In Bezug auf die Infrastruktur und Erschließung für den **Pkw-Verkehr** waren zwei Aspekte besonders herausfordernd. Einerseits ist für die Wohnbauförderung eine Garagenzuordnung er-

³ Die Erklärung wurde schließlich nur von PRISMA unterschrieben. Bei der gswb wurde die Erklärung einer sehr detaillierten juristischen Untersuchung unterzogen und es kam schließlich nicht zu einer Unterschrift.

forderlich, wodurch die Planung einer geringeren Anzahl von Stellplätzen in Gemeinschaftsgaragen erschwert wird. Andererseits zeigte sich in der Planung, dass die Zufahrt trotz ursprünglicher Zielvorgabe „autofreie Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit“ für einen gewerblichen Nutzer dennoch gewährt werden musste (Zufahrt für Blutkonserven).

Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb

Im Betrieb ist ein **koordinierender Akteur** für die Nachbarschaft und das Zusammenspiel zwischen Wohnnutzungen und betrieblichen Nutzungen sinnvoll. Ursprünglich war ein **Stadtteilverein** geplant, der von der Stadt betrieben werden und auch als Vermieter der Erdgeschoßzone fungieren sollte. Dieser hat im Zuge der Umsetzung allerdings die politische Unterstützung verloren, der Stadtteilverein wurde dann von PRISMA übernommen und ist bis dato aktiv. Die Verantwortung des Vereins als Vermieter wurde aber wieder verworfen. Der Stadtteilverein wird im Wesentlichen von 15 Mitgliedern finanziert, hervorzuheben sind dabei u.a. die Universität, das Labor und Prisma. Der Stadtteilverein kümmert sich um alle Belange der Koordination, macht einen Veranstaltungskalender, Vernetzungstreffen etc. Er kümmert sich auch darum gute Bedingungen für das Gewerbe zu schaffen. So umfasst die Betreuung durch den Verein auch die Pflege und Sauberkeit der Umgebung. Insgesamt ist er ein Modellbeispiel in der PRISMA-Gruppe. Der Standort des Vereins befindet sich in der Strubergasse 26 (<http://www.stadtwerk.at>). Prisma zahlt dafür ca. 10.000,- Euro pro Jahr und bringt darüber hinaus zusätzliche Personalressourcen in ähnlicher Höhe ein.

Das passende Konzept und die Vermietung von **Angeboten für gewerbliche Nutzer:innen** stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Einschätzung seitens Immobilienexpert:innen war, dass das Angebot tw. für manche gewerbliche Nutzer:innen zu geringes Potenzial habe um die Miete hereinzuspielen (Radgeschäft, Bäckerei). Für die geförderten Flächen mit reduzierter Miete gab es viel Interesse (800 m²). Die Nutzung der betrieblichen Flächen wurde schließlich zum Teil durch soziale Unternehmen gewährleistet (Stadtgalerie, Fotohof, Carla).

In Bezug auf die Nahversorgung zeigte sich, dass der interessierte Supermarkt im Gebiet nur 500 m² Verkaufsfläche anbieten wollte (urspr. waren 4.000 m² angedacht). Die Anlieferung wurde entgegen ursprünglichen Wünschen über eine Ladezone entlang der Straße organisiert, um das Einfahren der Lkws in das Wohngebiet zu vermeiden. Die Lösung funktioniert im Prinzip, das Freihalten der Ladezone muss aber von der Polizei regelmäßig überprüft werden.

Für den Betriebskindergarten wurde ein **Beteiligungsmodell** eingerichtet. Die beteiligten Betriebe zahlen einen Grundbetrag, dafür ist die Miete für den Kindergarten reduziert und die beteiligten Betriebe bekommen Vorzugsplätze für die Kinder ihrer Mitarbeiter:innen.

PRISMA hat sich als **gewerblicher Wohnbauträger und Entwickler** sehr aktiv bei der Suche nach Nutzer:innen beteiligt. Neben der Übernahme des Stadtteilvereins waren beispielsweise auch die Gastronomie und die Postfiliale Initiativen die von Prisma ausgegangen sind.

Im Betrieb zeigen sich auch **Vorteile für die Bewohner:innen**. Ein gepflegtes Umfeld liegt im Interesse der Gewerbetreibenden, die sich auch über die Beteiligung am Stadtteilverein da-

rum kümmern. Dies kommt den Bewohner:innen zugute. Darüber hinaus verfügen die Bewohner:innen über eigene ruhige Grünräume für den Wohnbauteil. Insgesamt zeigt sich eine hohe Wohnzufriedenheit z.B. auch bei einer Umfrage durch das SIR.

Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum

Im Projekt Stadtwerk unterstützt die offene Bebauungsstruktur gut die Orientierung durch das doch recht große Gebiet. Im südöstlichen Bereich, wo Gewerbenutzung dominiert, ist die Struktur noch offener, gegen Norden hin, wo die Wohnnutzung dominiert, werden die Strukturen etwas enger und weisen so auch auf den anderen Charakter der Nutzung hin. Ein Infrastrukturband mit Anlieferungsmöglichkeiten teilt das Quartier.

Im Bereich der Strubergasse „verschwimmen“ die Grenzen des Projektgebiets im positiven Sinn mit den angrenzenden Gebieten, was den Eindruck einer guten Einbettung in die umgebende Stadtstruktur im Freiraum verstärkt.

Alle Freiräume (mit Ausnahme der wohnungsbezogenen Freiräume) sind frei zugänglich. Im südöstlichen Bereich dominieren öffentliche Freiräume, im nördlichen siedlungsbezogene Freiräume. Zum Teil sind das große abgesenkte Freiräume zwischen den Wohnbauten. Diese sind nur von der Norseite her – von „hinten“ – erschlossen, d.h. obwohl öffentlich zugänglich vermitteln sie doch den Eindruck von mehr Privatheit und Ruhe.

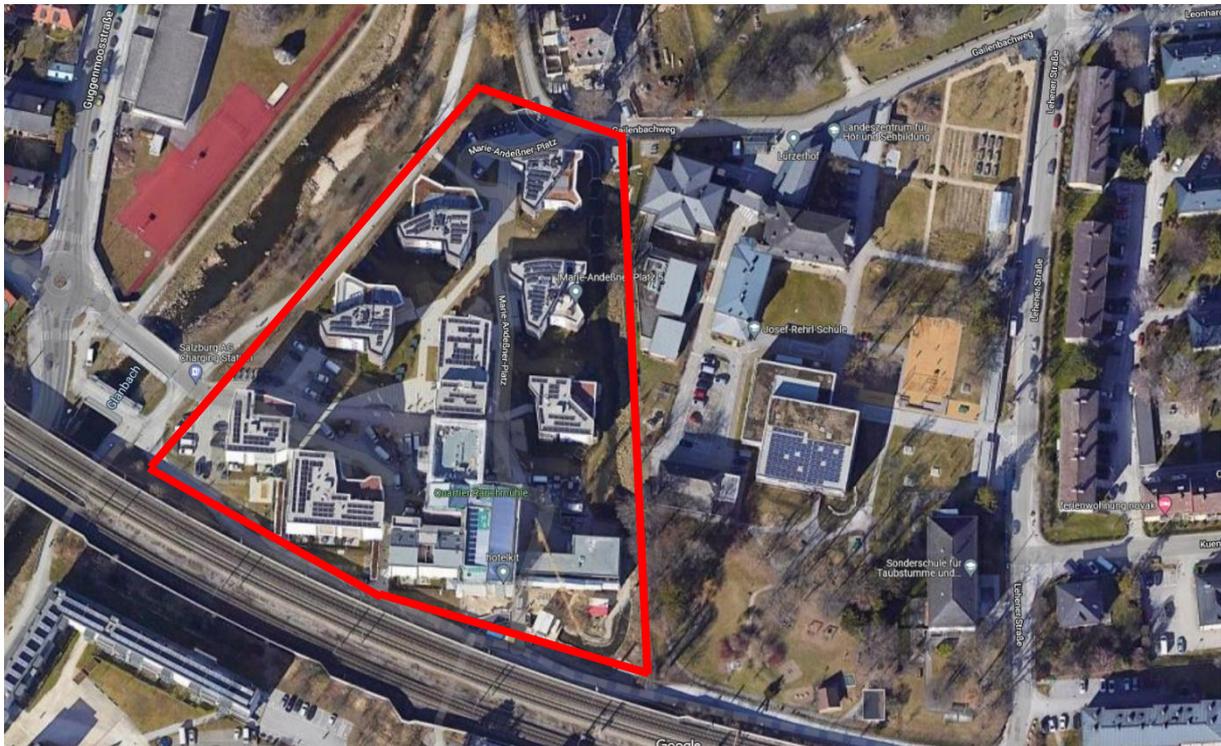
3.4 Rauchmühle

3.4.1 Beschreibung des Beispielprojekts – Eckpunkte zum Projekt Rauchmühle

Auch das Projekt Rauchmühle stellt ein jüngeres Beispiel auf Quartiersebene dar. Hier wurde eine Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnbau mit Kultureinrichtungen erzielt. Besonders gelungen ist die attraktive Freiraumgestaltung im Areal.

Standort: Lage: an Bahntrasse und Glanbach, Nähe Hauptverkehrsachsen B1 und B155, urbaner Kern, Nähe zu Entwicklungsachse 2. Ordnung, Umfeld: Wohngebiete			
Bauträger:	Salzburg Wohnbau, Prisma	Wohneinh.:	220 Wohnungen
		Größe/GFZ:	17.900 m ² /1,8
Bauzeit:	2018-2020	Widmung:	EW/L
Nutzungen	Wohnen im Neubau, Büro- und Arbeitsräume im historischen Ensemble (Digital- und Kreativwirtschaft)		
Bauliche Konzeption	Gebäudeverband, Punktgebäude und historisches Industrieensemble		
Besonderheiten	teilweise Denkmalschutz, umfassende Freiraumgestaltung mit Wasser-Einbindung (Bachlauf)		

Abbildung 6 Rauchmühle – Luftbild



Quelle: Google Maps

3.4.2 Lessons learned für künftige Mischnutzung

Standörtliche Bedingungen und Umgebung

Das Areal der Rauchmühle war ursprünglich ein dicht bebautes Grundstück mit Schwerverkehr durch Wohngebiet, das für Wohnen umgewidmet werden sollte.

Der Standort liegt relativ zentral im innerstädtischen Bereich und ist im Süden von der Bahn und im Westen vom Glanbach begrenzt.

Planungsprozess

Zum Zeitpunkt des ersten Quartierskonzepts war noch eine Expansion des Gewerbebetriebes im Gespräch, die später zurückgenommen wurde. In der Folge wurde das Areal im Zuge der Umsetzung von Gewerbe in Erweitertes Wohngebiet umgewidmet.

Idee der Planungen war die Nutzung der historischen Gebäude für Büros. Es erfolgte eine Abstimmung zwischen Stadt und Projektentwickler, um die alten Gebäude zu erhalten. Um gleichzeitig die Finanzierbarkeit der Gebäudeerhaltung zu gewährleisten wurde die zulässige Dichte im Gegenzug erhöht. Diese Dichteerhöhung war nicht mit Auflagen in Bezug auf die Gebäudenutzung verbunden.

Eine weitere Vorgabe bestand darin, eine **Durchmischung von geförderten und freifinanziertem Wohnen** umzusetzen. Die ursprüngliche Vorgabe der Stadt von 75:25 wurde im Zuge

des Planungsprozesses auf 50:50 zugunsten des freifinanzierten Wohnbaus verändert. Im Gegenzug wurden Grundstücke für gemeinnützige Infrastruktur und die Gestaltung des öffentlichen Raums abgetreten (Renaturierung der Glan, neuer Kreisverkehr, Brücke, Radwege...). Eine besondere Herausforderung stellten alte, **historische Gebäude** am Standort dar, die teilweise unter Denkmalschutz standen und erhalten werden sollten. Für die Erhaltung dieser historischen Bauten brachten sich auch Kunsthistoriker stark ein, während die Grundeigentümer ursprünglich wenig Interesse hatten, diese zu erhalten. Für die Stadtplanung stand dabei das alte Mühlengebäude im Vordergrund, das nicht für den Wohnbau verwendet werden sollte, da es in Salzburg nur wenige historische Industriebauten gibt, die sich für unkonventionelle kulturelle Nutzungen anbieten.

Das Konsortium zur Entwicklung setzte sich aus dem Grundeigentümer, einem gewerblichen und einem gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen (Familie Rauch, Prisma und Salzburg Wohnbau). **Alle Beteiligten** waren von Anfang an in den **Wettbewerb und den Masterplan eingebunden**.

Bei der Erstellung des **Raumordnungsvertrags** und des **Bebauungsplans** war der Stadtplanung ein gewisses Maß an **Durchmischung** wichtig. Im Raumordnungsvertrag wurde festgelegt, dass das Areal nicht mit 100% Wohnen genutzt werden darf und wie groß der Anteil der Nicht-Wohnnutzungen sein soll. Eine genaue Definition der ergänzenden Nutzungen – wie etwa ein Verweis auf kulturelle Nutzungen – war im Raumordnungsvertrag nicht enthalten, die Vorgaben waren abstrakter. Grundsätzlich war eher eine horizontale Mischung angedacht. Das gewerbliche Areal ist nun allerdings kleiner als zunächst von Seiten der Stadt gewünscht (ca. 15-20% der Bruttogeschossfläche).

Zu Beginn des Planungsprozesses hatte die Stadt beabsichtigt, den historischen Baukörper im öffentlichen Interesse zu nutzen (Bach Chor im DG und Tanz Ateliers, Bürgerservice und öffentliches WC im EG). Diese Idee wurde aber seitens der Politik verworfen, und der gewerbliche Wohnbauträger hat schließlich die gewerbliche Vermarktung übernommen und ein international aktives Dienstleistungsunternehmen für das Gebiet akquiriert. Dagegen war für den ursprünglich geplanten Gastronomiebetrieb kein Betreiber zu finden. Hintergrund dieser Schwierigkeit im Fall der Gastronomie war vor allem die ungünstige Erschließung für Kunden und zu wenig Frequenz am Standort.

Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb

Das Areal ist ein attraktives Wohngebiet mit einem geförderten und einem freifinanzierten Teil. Die von der Stadt erwünschte **Durchlässigkeit** brachte eine Aufwertung für das gesamte Umfeld des Gebiets, in dem sich auch zwei Schulen und die S-Bahn Station befinden.

Die **Widmung als Erweitertes Wohngebiet funktioniert** für die Mischnutzung im Gebiet der Rauchmühle sehr gut. Bei den Arbeitsplätzen handelt es sich vor allem um Büroarbeitsplätze mit Computern, es braucht keine Laderampen, etc.

Die von der Stadt ursprünglich angestrebte Nachnutzung der historischen Gebäude mit Bürgerservice, öffentlichem WC im EG und kulturellen Nutzungen konnte nicht umgesetzt werden. Die **Interaktion** zwischen der aktuellen betrieblichen Nutzung ergänzt durch Büros und

der ansässigen Wohnbevölkerung ist sehr **gering**. Im historischen Industrieensemble – dem alten Mühlengebäude und der Ceconi Villa – befinden sich insgesamt ca. 4.000 m² Büronutzungen in drei Bauteilen. Der Schwerpunkt der Unternehmen liegt im Bereich der Kreativ- und Digitalwirtschaft. Das Alte Mülhhaus ist das Headquarter einer international tätigen Softwarefirma und kann außerdem für ausgewählte Business-Veranstaltungen genutzt werden. Trotz einiger offensiver Unternehmen ist das für einen gewerblichen Standort erfahrungsgemäß gerade an der Untergrenze **um als Betriebsstandort wahrgenommen zu werden**. Die betriebliche Nutzung hat mit dem Umfeld relativ wenig zu tun.

Aus Sicht des Projektentwicklers besteht ein Problem im Betrieb darin, dass die Tiefgarage nicht öffentlich bewirtschaftet ist (ca. 200 Parkplätze für 220 Wohnungen und 20 Oberflächeparkplätze). In einem Gebiet, in dem die öffentliche Anbindung nicht so gut ist, bräuchte es demnach mehr Parkplätze an der Oberfläche.

Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum

Beim Projekt Rauchmühle hat eine sehr gute Freiraumvernetzung in den umgebenden Stadtraum, der vor allem für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie für Freizeitnutzung optimal nutzbar ist, stattgefunden. Durch die Sackgassenerschließung gibt es nur reduzierten motorisierten Verkehr. Die Bestandsbauten fungieren teilweise als Puffer hin zur Bahntrasse.

Innerhalb des Gebiets gibt es eine klare Struktur der Freiräume zwischen den Punkthäusern. Dieses Netzwerk an Freiräumen sorgt für Vielfalt und ermöglicht ein gutes Nebeneinander unterschiedlicher Freiraumnutzungen. Im Erdgeschoß der Punkthäuser sind Eigengärten positioniert, bei denen die vorgelagerte Pufferbepflanzung besonders wichtig ist, um die Privatsphäre zu sichern. Daran schließen zwischen den Punkthäusern gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit Spielangeboten an. Außerdem gibt es eine direkte Anbindung an den Glanbach als großen Freiraum. Die Gunstlage am Bach wurde in diesem Projekt für einen Übergang zwischen siedlungsbezogenen Freiräumen und öffentlichem Freiraum optimal genutzt.

3.5 Gewerbehof Seestadt Aspern – Hinweise zur vertikalen Mischung von Produktion und Handwerk in einem Gebäude

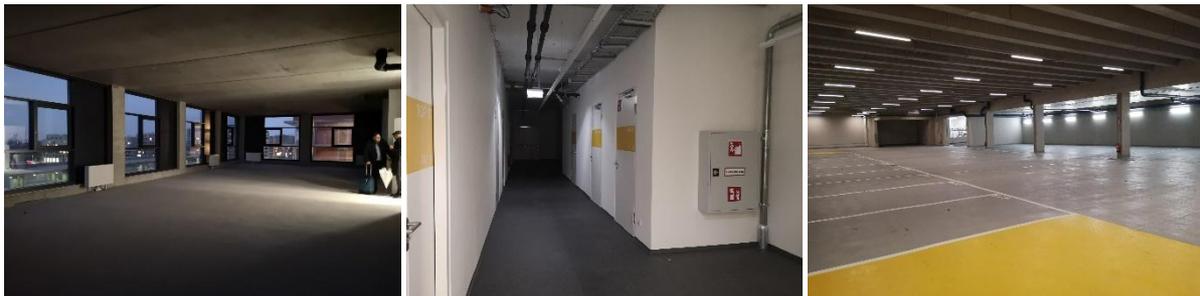
Das Beispiel des Gewerbehof-Neubaus in Seestadt Aspern (Wien) bietet Hinweise zur Umsetzung eines Gewerbehofs, der in einem urbanen Stadtteil integriert ist. Er wurde in den letzten Jahren für betriebliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden geplant und errichtet.

An diesem Beispiel zeigen sich insbesondere Anforderungen an Gebäude für die vertikale Mischung von Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Handwerk.

Abbildung 7 Beispiel für flexible Gebäudehülle und Innenausbau (Gewerbehof Aspern)



Quelle: Wirtschaftsagentur Wien (<https://www.wohnen-gewerbehof.at/>), Visualisierung Schreiner/Kastler



Fotos: ÖIR GmbH

Zu den besonderen Anforderungen bzw. erforderlichen Qualitäten zählen z.B.:

- Neubau für urbanes Gewerbeflächenangebot in der dicht bebauten Stadt, Einbettung in urbanes Umfeld mit bester Nahversorgung und U-Bahn-Anschluss
- Flexible Grundrisse zwischen 50 m² und 500 m², gewerberechtliche Generalgenehmigung als Betriebsanlage für das gesamte Gebäude
- Flächen für Kleinstunternehmen und KMU (Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe)
- Lkw-/Sattelschlepper-Zufahrt und Ladehof im Untergeschoß, Lagerflächen und Hausausstattung auf die Beförderung von Schwerlasten und Paletten ausgerichtet (Lift, Gänge, ...), Stellplätze für den eigenen Fuhrpark
- Kosteneffiziente Gemeinschaftsräume (Küchen, Sanitärräume, Besprechungs- und Veranstaltungsräume), Freiräume im 1. OG in Hoflage zu angrenzenden Mietwohnungsbauten
- Errichtung durch die Wiener Wirtschaftsagentur, geförderte Mietkosten, keine Mindestmietdauer.

4. Entwicklungspfade zu mehr Mischnutzung in der Stadt Salzburg

Die Transformation von Stadtquartieren zu stärker gemischt genutzten urbanen Vierteln erfordert einen gesamthafte, strategischen Ansatz. Im vorliegenden Abschnitt liegt der Fokus daher auf der übergeordneten Ebene der Stadtentwicklung.

4.1 Beschreibung von Mischungstypen auf Baublock- bis Quartiersebene

Die nachstehende Typologie beschreibt mögliche Entwicklungspfade für künftig verstärkte Mischnutzung im Rahmen der Stadtentwicklung generell. Sie beziehen sich auf größere Bestandsgebiete (Baublocks oder Quartiere), da in der Stadt Salzburg aufgrund der Flächenknappheit aktuell kaum mehr von größeren Neubauquartieren auszugehen ist. Im Wesentlichen gelten die Aussagen zur strategischen Ausrichtung von Mischnutzungen aber auch für unbebaute Flächen und die Entwicklung von gemischten Neubaugebieten.

Zu beachten ist dabei, dass die beschriebenen Entwicklungspfade nicht für das gesamte Stadtgebiet anzuwenden sind, sondern sich auf einzelne, gezielt ausgewählte Gebiete beziehen, d.h. viele Gebiete der Stadt werden nicht aktiv durch Entwicklungsinitiativen seitens der Stadt oder von Privaten verändert. Dies betrifft insbesondere:

- Reine Wohngebiete und weite Teile des erweiterten Wohngebiets als leicht gemischte Wohnzonen (mit Büros, kleinteiligen Dienstleistungen und Handelsangeboten);
- Die Gewerbeschwerpunkte außerhalb zentraler Lagen, die als möglichst reine, klassische Gewerbebezonen mit guter überregionaler Erreichbarkeit und mit geringeren Einschränkungen bzgl. Emissionen weiter bestehen werden.

Die **drei dargestellten Entwicklungspfade** „Urban durchmischte Strukturen“ (4.2), „Verdichtetes Gewerbegebiet“ (4.3) und „Mischnutzungsimpulse im überwiegenden Wohngebiet“ (4.4, alle unten) bilden unterschiedliche Ausgangsbedingungen und sich unterscheidende Ziele in Bezug auf die Mischung von Wohnen und betrieblichen Nutzungen ab. Der **Fokus des vorliegenden Berichts** liegt deshalb auf dem besonders herausfordernden Entwicklungspfad von bisher vorwiegend oder maßgeblich betrieblich genutzten Quartieren zu „**Urban durchmischten Strukturen**“, für dessen Umsetzung eine strategische Herangehensweise und aktive Unterstützung der Stadt – sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf teilräumlicher und lokaler Ebene erforderlich ist.

Die beiden weiteren Entwicklungspfade stellen wichtige Ergänzungen im Stadtgefüge dar, werden aber in der Folge nicht vertieft behandelt.

Nutzungsgruppen als Elemente unterschiedlicher Entwicklungspfade

Zur Beschreibung der angestrebten Zusammensetzung von Nutzungen durch die strategische Planung und Impulssetzung im Rahmen der Entwicklungspfade wird eine vereinfachte Systematik von Nutzungsgruppen verwendet, die auf den zuvor beschriebenen Charakteristika einzelner Nutzungen fußt (Kapitel 2.1, Tabellen 1 und 2). Das darin analysierte Störpotenzial gegenüber Wohnnutzungen bildet die Grundlage für die unten abgebildeten Nutzungsgruppen.

Abbildung 8 zeigt die drei Nutzungsgruppen, die sich im Wesentlichen hinsichtlich ihrer „Mischbarkeit“ mit Wohnnutzungen unterscheiden, sowie die vierte Gruppe „Wohnnutzungen“.

Abbildung 8 Nutzungsgruppen zur Beschreibung angestrebter Mischungen im Rahmen der Entwicklungspfade

-  • Klassisches Gewerbe/ Produktion (mit Störwirkungen)
-  • bedingt mischfähiges Gewerbe/Handwerk (inkl. Lager, Labors, ...)
-  • weitgehend mischfähige betriebliche Nutzungen (Dienstleistungen, Kultur, soziale Einrichtungen, Bildung, ...)
-  • Wohnnutzung

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Nutzungen jeweils einer oder mehreren Nutzungsgruppen im Zusammenhang mit ihrer „Mischfähigkeit“ im Sinne von Störpotenzial zu Wohnnutzungen zugeordnet. Daraus geht auch hervor, dass viele der Nutzungen relativ eindeutig zugeordnet werden können. Für einzelne bleibt aber dennoch die Möglichkeit höherer Störwirkungen und damit unterschiedlicher Zuordnung – je nach konkreter Wirtschaftstätigkeit bzw. dafür genutzter technischer Anlagen.

Tabelle 4 Übersicht zur Zuordnung der Nutzungen zu Nutzungsgruppen auf Basis der Charakteristika Störpotenzial und Nutzen für ansässige Bevölkerung

Art der Nutzung	Störpotenzial insb. ggü. Wohnnutzung	Nutzen für ansässige Wohnbev.	Weitgehend mischfähige betr. Nutzung	Bedingt mischfähige betr. Nutzung	Klassisches Gewerbe (Störwirkung)
Büro	-	-			
Techn./wirt./ rechtl. Dienstl.	-	-			
Körpernahe Dienste	-	⊕ / ●			
Gesundheit/ärztl. Praxen	-	●			
Öffentliche Ver- waltung	-	-			
Hotel/Pension	- / ❖	-			
Nahversorgung tägl. Bedarf	- / ❖	●			

Art der Nutzung	Störpotenzial insb. ggü. Wohnnutzung	Nutzen für ansässige Wohnbev.	Weitgehend mischfähige betr. Nutzung	Bedingt mischfähige betr. Nutzung	Klassisches Gewerbe (Störwirkung)
Handel/ Fachhandel	- / ❖	⊙ / ●			
Soziale Einrichtung./Beratung	- / ❖	- / ⊙			
Bildungseinrichtungen	- / ❖	⊙ / ●			
Kinderbetreuung	- / ❖	●			
Kultureinrichtungen	- / ❖	⊙			
Freizeiteinrichtung	- / ❖	⊙			
Gastronomie	- / ❖	⊙			
Kunsth Handwerk	- / ❖	-			
Emissionsarmes Baunebengew.	❖	-			
Erzeugung in Klein(st)betrieben	❖	-			
Forschung/Labors	❖	-			
Baunebengew./ Handw. m. Werkst.	❖ / ◆	-			
Handelsgroßbetriebe	◆	-			
Sachgüterproduktion	◆	-			
Transport/Logistik	◆	-			
Industrie	◆	-			

Störpotenzial: – ... gering, ❖ ... mittel, ◆ ... hoch, Nutzen für Bevölkerung: – ... wenig Nutzen, ⊙ ... Attraktivitätssteigernd, ● ... Versorgung

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Die folgenden Entwicklungspfade beschreiben drei typologisch unterschiedliche Ausprägungen der Transformation von Gebieten in Richtung Mischnutzung. Im Wesentlichen unterscheiden sich diese Gebiete durch

- die Ausgangsbasis – Veränderung von derzeit als Gewerbegebiet genutzten Flächen versus gemischte Nachverdichtung in vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Gebieten,
- und die Zielsetzungen in Bezug auf die Art der künftigen Nutzungsmischung (über die vereinfachte Darstellung mittels Nutzungsgruppen).

4.2 Entwicklungspfad zu „Urban durchmischten Strukturen“ – Fokus der Studie

Derzeitiger Charakter des Gebiets	Zentral gelegene, vorwiegend bis teilweise betrieblich genutzte Gebiete. Aufgrund der attraktiven Lage ist das Potenzial für Veränderung groß, einzelne Flächenpotenziale sind für eine gezielte Impulssetzung vorhanden.			
Bestand: Vorwiegende Nutzungsgruppen				
Künftig angestrebter Nutzungsmix				

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Dieser Entwicklungspfad stellt aus Sicht der Stadtentwicklung und der Aufgabenstellung für die Stadtplanung den wichtigsten Typ dar. Die betroffenen Gebiete sind zentral gelegen und weisen gute Bedingungen für eine schrittweise Transformation zu städtisch durchmischten Strukturen auf, mit künftig deutlich höheren Anteilen von Wohnnutzungen aber gleichzeitig einer Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen und die Etablierung von neuen wirtschaftlichen Strukturen. In der Regel handelt es sich um Quartiere, die derzeit zumindest großteils als Gewerbe- oder Betriebsgebiete gewidmet sind.

Eckpunkte des Entwicklungspfads

Ziel: Schrittweise Nachverdichtung und Transformation bestehender Nutzungen, Schaffung von Raum für förderbares Wohnen sowie für urbane, junge und innovative Wohnformen⁴ und Räumen für Arbeiten. Die Veränderungen gehen mit Impulsprojekten und der Gestaltung des öffentlichen Raums einher.

Widmung: Als Impuls für die Veränderung des Quartierscharakters erfolgt eine auf die neue Gebietscharakteristik abgestimmte Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie ergänzende Raumordnungsverträge. Dabei werden – städtebaulich fundiert – höhere Dichten ermöglicht, neue Zentrenbildungen und Wohnbereiche definiert.

Nutzungsmix: Der Nutzungsmix verändert sich schrittweise in Richtung Mischung mit Wohnen, weitgehend mischfähigen betrieblichen Nutzungen (insb. auch Nahversorgung, Gastronomie, Nutzungen mit Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung) mit Ergänzung durch bedingt mischfähiges Gewerbe/Handwerk. Flächenintensive Nutzungen werden vermieden. Einzelne Unternehmen aus der Nutzungsgruppe „Klassisches Gewerbe/Produktion“ werden bei Chance auf Standortveränderung durch die Stadt begleitet (nach Möglichkeit zu Alternativstandorten in Salzburg oder im Salzburger Umland im Rahmen regionaler Kooperation).

⁴ z.B. Starterwohnungen, Wohnen auf Zeit, studentisches Wohnen, Cluster-Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen, Lofts/Atelierwohnungen

Umfeld: Parallel zur schrittweisen Veränderung der Nutzungsmischung werden Schritte zur Attraktivierung des öffentlichen Raums, Erholungsflächen und soziale Infrastrukturgänzungen gesetzt.

Verortung: Entsprechende Quartiere finden sich beispielsweise im Nahbereich von zentral gelegenen Entwicklungsachsen, z.B. nördlich Sterneckstraße bis Gewerbeschwerpunkt Schallmoos, der Bereich Voglweiderstraße, der Bereich Alpenstraße oder nördlich der Siezenheimer Straße.

Die Handlungsempfehlungen zu diesem Entwicklungspfad folgen in Abschnitt 6.

4.3 Entwicklungspfad „Mischnutzungsimpulse im überwiegenden Wohngebiet“

Charakter des Gebiets	Gebiete dieses Typs weisen derzeit weitgehend Wohnnutzung oder eine relativ geringe Durchmischung mit anderen Nutzungen auf. Sie können sowohl zentral als auch in räumlicher Nähe zu untergeordneten Zentren liegen.			
Bestand: Vorwiegende Nutzungsgruppen				
Künftig angestrebter Nutzungsmix				

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Die Gebiete mit überwiegenden Wohnnutzungen sind in der Stadt weit verbreitet und ermöglicht je nach Gegebenheiten im Quartier unterschiedliche Mischnutzungsimpulse. Generell gilt, je höher die Zentralität, desto höhere Durchmischung ist anzustreben.

Eckpunkte des Entwicklungspfads

Ziel: Unterstützung gemischt genutzter Stadtquartiere durch Nachverdichtung für Wohnen und Arbeiten. Schrittweises Anheben der Dichten im Zusammenhang mit der Impulssetzung für Durchmischung unter Beibehaltung der Quartierscharakteristik.

Widmung: In der Regel wird in diesen Gebieten keine Widmungsänderung erforderlich sein, Anpassungen der Bebauungsbestimmungen und zu vertraglich geregelten Nutzungsbestimmungen sind aber relevant.

Nutzungsmix: Der Charakter des Nutzungsmixes ändert sich nicht grundlegend, die Wohnnutzungen werden durch junge/alternative Wohnformen und weitgehend mischfähige betriebliche Nutzungen ergänzt. Abhängig vom Standort sind Kombinationen mit Handelsflächen für die kurz- und mittelfristige Nahversorgung und/oder Gastronomie denkbar.

Umfeld: Das Umfeld dieser Gebiete ist bereits weitgehend als Wohngebiet mit entsprechender Gestaltungsqualität und Infrastruktur ausgestattet. Im Zusammenhang mit ergänzenden betrieblichen Nutzungen können Anpassungen des Umfelds erforderlich sein.

Verortung: Gebiete für Mischnutzungsimpulse liegen vor allem an zentralen Standorten der Stadt, etwa in Stadtteilzentren und an Entwicklungsachsen.

Die Handlungsempfehlungen zu diesem Entwicklungspfad entsprechen im Wesentlichen jenen für Entwicklungspfad zu „Urban durchmischten Strukturen“ (Abschnitt 4.2), wobei die Planungsherausforderungen aufgrund einer geringeren Mischung mit potenziell störenden Nutzungen deutlich geringer ist.

4.4 Entwicklungspfad „Verdichtetes Gewerbegebiet“

Charakter des Gebiets	Bestehende, vorwiegend durch klassisches Gewerbe geprägte Gebiete werden im Sinne städtischer Wirtschaftszweige und als Standort für die städtischen Unternehmen weiterentwickelt.			
Bestand: Vorwiegende Nutzungsgruppen				
Künftig angestrebter Nutzungsmix				

Quelle: ÖIR GmbH eigene Darstellung

Die städtischen Gewerbegebiete haben wichtige Funktionen, sowohl als Arbeitsplatz als auch als Standort für Betriebe, die die Stadt und ihre Bewohner:innen für den laufenden Betrieb und die Infrastrukturerhaltung benötigen. Aufgrund der knappen Flächen in städtischen Strukturen ist Nachverdichtung und effiziente Flächennutzung auch auf diesen Flächen von Bedeutung.

Eckpunkte des Entwicklungspfads:

Ziel: Im Fokus dieser Quartiere liegt die gewerbliche Nachverdichtung. Betriebliche Nutzungen sollen erhalten bleiben und nach Möglichkeit durch kompatible betriebliche Aktivitäten und Angebote ergänzt werden. Zentral ist insbesondere die Aktivierung mindergenutzter Strukturen und Brachen. Hier ist darauf zu achten, dass die Nachverdichtung keine zusätzlichen Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen (im Sinne von Einschränkungen im Zuge von Anlagenverfahren) nach sich zieht.

Widmung: In der Regel ist hier keine Widmungsänderung erforderlich.

- Nutzungsmix:** Die angestrebten Nutzungen bleiben in diesen Gebieten der Nutzungsgruppe „Klassisches Gewerbe/Produktion“ zugeordnet. Diese sollen mit modernem, bedingt mischfähigem Gewerbe/Handwerk⁵ und ev. mit weitgehend mischfähigen betrieblichen Nutzungen⁶ ergänzt werden. Nachverdichtung wäre auch durch ergänzende Gewerbehöfe oder Ladehöfe als Basis für städtisches Handwerk denkbar. Moderne, flexible Produktionseinrichtungen können auch in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht und je nach Nachfrage in den Gebäudehüllen adaptiert werden.
- Umfeld:** Das Umfeld ist betrieblich geprägt und erfordert Augenmerk auf die entsprechenden Anforderungen. Nahversorgung und Maßnahmen der Klimawandelanpassung können aber auch hier erforderlich sein. Besonderes Augenmerk erfordern die Übergangszonen des verdichteten Gewerbegebiets zu stärker wohnnutzungsgeprägten städtischen Räumen. Diese können auch attraktiven Freiraum für die Arbeitnehmer:innen bieten.
- Verortung:** Beispiele für geeignete Gebiete sind der zentral gelegene Gewerbeschwerpunkt Schallmoos Nord oder der Raum Siezenheim-Str. Süd.

Handlungsempfehlungen zu diesem Entwicklungspfad wurden im Rahmen der Studie „Potentialanalyse Wirtschaftsstandorte Stadt Salzburg“ (ÖIR, 2021) im Auftrag der Stadt Salzburg erarbeitet.

⁵ Bezogen auf Wohnnutzung

⁶ Bezogen auf Wohnnutzung

5. Schlussfolgerungen aus der bisherigen Umsetzungserfahrung

Aus den Interviews zu den Beispielprojekten, Erfahrungen mit der Umsetzung von Mischnutzungsprojekten sowie aus den Ergebnissen des Stakeholder-Workshops können aus Sicht der beteiligten Stakeholder die folgend dargestellten generellen Schlussfolgerungen zur Gestaltung und Förderung von Mischnutzungen im städtischen Kontext abgeleitet werden (Abschnitte 5.1 bis 5.5). Anforderungen an das städtische Umfeld und die Gestaltung des öffentlichen Raums werden in Abschnitt 5.6. v.a. aus Sicht des beratenden Teams formuliert.

5.1 Standörtliche Bedingungen und Umgebung

Mischnutzungsprojekte müssen in Bezug auf geeignete Standorte und ihr Umfeld sorgfältig ausgewählt werden. An jedem Standort sind angepasste Konzepte erforderlich. Darüber hinaus gibt es für Mischnutzung kein Patentrezept und keine generelle „Mischungsformel“. Die passende Mischung ist abhängig vom Standort näher zu bestimmen (Quelle: Stakeholder-Workshop). Die Anforderungen an den Standort und seine Umgebung ergeben sich aus der Art der Nutzungen und ihren Charakteristika.

Generell ist Mischnutzung ein Konzept der urbanen Entwicklung. Wesentlich sind zentrale Standorte und eine gute verkehrliche Anbindung. Vorrangig sollen betrieblich genutzte Flächen vor allem dort angedacht werden, wo quartierskompatible Angebote möglich und eine entsprechende Nachfrage realistisch ist. Im Allgemeinen sind Gewerbeflächen in gut erschlossenen Nebenzentren und in dynamischen Entwicklungskorridoren besonders interessant. Die Erfahrung zeigt auch, dass es kritische Größen für einen gewerblich genutzten bzw. gewerblich-mischten Standort braucht, damit er wahrgenommen wird und funktionieren kann. In den Interviews wurde dazu eine Untergrenze von zumindest 4.000 m² gewerblicher Nutzfläche genannt.

Mischnutzung ist möglichst gut in die Quartiersentwicklung einzubetten und auch konzeptionell auf dieser Ebene zu verankern. Dabei sollten auch Nutzungen einbezogen werden, die einen Mehrwert für die bestehende und die im Nahbereich umliegende Bevölkerung bringen. Aus einer Umfrage des SIR zeigen sich am Beispiel Stadtwerk Lehen auch maßgebliche Vorteile der Mischnutzung für die Wohnbevölkerung:

- Schönes Umfeld im Interesse der Gewerbetreibenden
- verkehrsfreie Erdgeschoßzone
- eigene, ruhige Grünräume für den Wohnbauteil
- hohe Wohnzufriedenheit

Erfahrungen und Einschätzungen gehen dahin, dass die Transformation zu Mischnutzungsgebieten eher größer (parzellen-übergreifend) und längerfristig zu denken ist. Schlüsselprojekte im Sinne von „Stadtentwicklungserlen“ können dabei wichtige Impulse für die gewünschte Entwicklung setzen. Aktuelle Nachfragen bei Bauträgern zeigen, dass Unternehmen auch größere Flächen für die Kombination von Verwaltungs-/Bürofläche mit Gewerbe und Anlieferung brauchen (Quelle: Stakeholder-Interviews). Dafür gibt es nur sehr eingeschränktes Angebot.

Untergenutzte Standorte/Stadtteile hätten für solche Projekte großes Potential, wobei man dafür in größeren, zusammenhängenden Flächen planen muss. Interessante Achsenräume wären beispielsweise Lehen, aber auch Schallmoos/Vogelweiderstraße, wo große Flächen im Besitz von wenigen Eigentümer:innen sind.

5.2 Planungsprozess

Rolle der Stadt

- Für eine gute, vorausschauende Planung und Planungssicherheit sind strategische und transparente Entscheidungen zu Betriebsgebieten notwendig. Es sollte klare Konzepte dazu geben, wo welche Zusammensetzung von Mischnutzungen angestrebt wird.
- Voraussetzung dafür ist der politische Wille, Mischnutzung tatsächlich umzusetzen. Weiters braucht es für die Transformation von Gebieten hin zu Mischnutzungsgebieten auf Quartiersebene eine durchgängige Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses durch die Stadt (z.B. durch eine Steuerungsgruppe).
- Die Erfahrungen anhand der Beispielsprojekte zeigen, dass die Stadtplanung einen bedeutenden Einfluss auf die Gestaltung und Umsetzung von Mischnutzungsprojekten hat. Die meisten der analysierten Beispiele wären ohne Vorgaben nicht oder nicht in dem jetzt bestehenden Ausmaß oder der erreichten Qualität zustande gekommen.
- Besondere Bedeutung hat die Einflussnahme der Stadt für die Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnbau, der ohne Unterstützung und Vorgaben der Stadt nicht realisiert werden kann. Der Abschluss von raumordnungsrechtlichen Verträgen, ggf. in Verbindung mit der Widmung Förderbarer Wohnbau spielt dabei eine Schlüsselrolle.
- Aktive Stadtentwicklung heißt auch, die Vernetzung zu fördern, um Synergieeffekte zwischen wichtigen Partner:innen wie Grundeigentümer:innen, Bauträgern und weiteren Stakeholdern realisieren zu können.

Wichtige Partner

- Für Planung und Umsetzung sind strategische Partner erforderlich. Dazu zählen jedenfalls Kooperationen mit Bauträgern und Betrieben, ev. auch eine Stadt-Land-Kooperation.
- In Bezug auf Nachfrage und potenzielle Nutzer:innen von neu angebotenen Flächen ist der ROG-Vertrag mit Verpflichtungen alleine zu wenig. Anzustreben wäre eine Kooperation mit gewerblichen Wohnbauträgern sowie die Unterstützung durch das Wirtschaftsservice, um passende gewerbliche Nachfrage und Partner zu finden (z.B. durch den Aufbau eines städtischen Pools an Interessent:innen, auch als Beitrag zu praxistauglichen Vorgaben auf Basis des Wissens über Nachfragetrends etwa in Form einer Vermittlungsdatenbank). Die Innovation GmbH plant hier auf der Angebotsseite aktiv zu werden, dabei sollte eine Kooperation angestrebt werden, um Synergien zu erzeugen.
- Darüber hinaus wären auch Vorüberlegungen zur potenziellen Wohnnachfrage in einem Transformationsquartier hilfreich. Neben klassischen Familienwohnungen können auch andere Wohnbedürfnisse relevant sein, z.B. Startwohnungen, Mitarbeiter:innen-Wohnungen, Wohnen auf Zeit, Studierendenwohnungen, Atelierwohnungen, betreutes Wohnen, neue Wohnformen wie Clusterwohnen, gemeinschaftliches Wohnen etc.

Die Einschätzung für Transformationsgebiete geht eher in Richtung einer Eignung für Mietwohnungen, weniger für Eigentumswohnungen. Während der Transformationsphase ist die tatsächliche Entwicklung für Käufer:innen noch schwer abzuschätzen, was hohen Investitionen in Eigentum an solchen Standorten tendenziell entgegensteht, die Entscheidung zur Miete fällt daher insbesondere in diesem Zeitraum leichter.

- Als Partner sollten gemeinnützige Wohnbauträger mit gewerblichen Bauträgern kombiniert werden, da gemeinnützigen Wohnbauträgern alleine – aufgrund ihrer definierten Rolle als Wohnungsbereitsteller – die Erfahrung bzw. der Zugang für die Verwertung betrieblicher Nutzungen fehlt. Dazu kommen Probleme in Bezug auf die Umlage von Kosten, Förderbarkeit, Vermietungsrisiko, etc. Die im kommenden Jahr erwartete Neuregelung der Wohnbauförderung sollte möglichst dahingehende Erleichterungen bringen⁷.
- Eine Herausforderung besteht in diesem Zusammenhang auch in der Erfahrung, dass Wohnbauträger möglichst Gebäude als Ganzes übernehmen wollen. Diese Präferenz muss also künftig im Rahmen der Umsetzung von gefördertem Wohnbau in Mischnutzungsprojekten aufgelöst werden, insbesondere dann, wenn eine Mischnutzung über die Erdgeschoßnutzung hinaus angedacht ist.

Vorgaben

- Im Sinne von transparenter Planung und Planungssicherheit sind klare Vorgaben für die Art der angestrebten Mischnutzung notwendig.
- Aber: Zu strikte Vorgaben können kontraproduktiv sein. Optimal wäre eine Abklärung realistischer Optionen im Vorfeld (siehe oben: städtischer Pool an Interessent:innen)
- Für die gemeinsame Entwicklung braucht es Vorgaben mit ausreichendem Spielraum und Verhandlungsoptionen. Ein Beispiel für einen solchen Verhandlungsspielraum sind Bonusdichten (auch als Wettbewerbsinput bereits erfolgreich eingesetzt).
- Bzgl. der Weisung zur aktiven Bodenpolitik für die Bebauung von Umstrukturierungsflächen: Geförderte Wohnungen (Miete und/oder Kauf), geförderter Mietwohnbau (Wohnbauförderung, maximaler Richtwertzins und/oder sonstige Vereinbarungen) sollen einen Anteil von 75% am Wohnbau erreichen – dies stellt aber eine besondere Herausforderung auch für Mischnutzungsprojekte dar und sollte allenfalls differenziert werden. Der Differenzierungswunsch bezieht sich einerseits auf die Finanzierbarkeit im Rahmen von Querfinanzierung bei einer Restriktion auf 25% freifinanzierten Wohnbau, sowie auf die Frage, welche Nutzungen im Rahmen der Weisung als Teil der vorgegebenen 75% gezählt werden können (z.B. Einrichtungen mit öffentlichem Mehrwert für die Bevölkerung wie z.B. Sozialeinrichtungen, etc).

Räumliche Konzeption am Grundstück

- Bei Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe ist auf eine gute räumliche Gliederung zu achten, die Einschränkungen für Gewerbe möglichst vermeidet und akustische Abgrenzung zu den Wohnnutzungen erlaubt.

⁷ z.B. Veränderungen der Förderbarkeit von Nichtwohnflächen. Eine Einbeziehung der Förderung von Aufenthaltsräumen für Bewohner:innen oder Bewohnerservice bzw. Vermietung an NGOs und gemeinnützige Einrichtungen (wie etwa Caritas, mobile Pflege, Beratungszentren, ...) im Rahmen des Reglements der Wohnbauförderung wäre wünschenswert.

- Im Rahmen der Quartiersplanung ist eine frühzeitige Berücksichtigung von Flächenbedarfen und von potenzieller Flächenkonkurrenz erforderlich (z.B. Flächen für Energieversorgung/Speicher, Flächenbedarf für Kindergarten).
- Lieferzonen: Beispiele für Supermärkte zeigen, dass eine Lösung entlang der Straße mit langer Ladezone Vorteile aufgrund der Verkehrsfreiheit in der Siedlung bringt, was aber von der Polizei regelmäßig überprüft werden muss. Als andere Lösung wurde die Überdachung der Lieferungsanfahrt genannt, die die Belastung für die Bewohner:innen reduziert.
- Neubauprojekte als Impuls nutzen: Die bisherige Erfahrung zeigt, dass eine Nachverdichtung von bebauten Grundstücken bzw. bestehenden Gebäuden schwierig und jedenfalls langwierig ist. In der Regel erfolgt Nachverdichtung im Zuge von Abriss und Neubau (meist ohne Nutzungsänderung).

5.3 Baulich-konzeptionelle Anforderungen für Mischnutzung im Gebäude

Mischnutzung erfordert die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfe und Anforderungen sowohl von Wohnnutzung als auch betrieblichen Nutzungen. Anhand der betrachteten Beispiele sowie auf Basis der Interviews zeigt sich, dass die Anforderungen von Betrieben und Wohnbevölkerung in integrierter Weise beachtet werden müssen, um Mischnutzungsgebiete umsetzen zu können.

Hinweise darauf, wo besonderes Augenmerk erforderlich ist, konnten im Rahmen der Interviews und des Workshops gesammelt werden. Diese umfassen folgende Aspekte:

Funktionelle Anforderungen

- Wichtig ist es, dem Gewerbeanteil ausreichend Raum zu geben. Mischnutzung bedarf einer gemeinsamen Planung der verschiedenen Nutzungen statt die verpflichtenden betrieblichen Flächen dort unterzubringen, wo Flächen „übrigbleiben“.
- Mindestgrößen und flexible Grundrisse: Für eine erfolgreiche Verwertung sind größere, zusammenhängende Flächen anzustreben, die flexibel gestaltbare Grundrisse ermöglichen. Kleine, in einzelnen Gebäuden verstreut liegende Flächen innerhalb eines Quartiers sind schwierig für betriebliche Nutzungen zu vermitteln und sollten daher eher vermieden werden. Die Mindestgröße ist abhängig von Gewerbecharakteristik und Quartiersgröße, im Rahmen der Diskussionen wurden dazu Grundstücksgrößen zwischen 800 m² bis 1.000 m² als Untergrenze genannt. Auch die Unternehmens-Partnerschaft vor Ort braucht eine kritische Größe für eine Kooperation als Geschäftsmodell zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern (4.000 bis 5.000 m² BGF wurden als Erfahrungswert genannt).
- Ladezonen und Parkplätze: Im Falle von Verkauf und Produktion können maßgebliche Flächen für die Anlieferung erforderlich sein, die im Rahmen der Konzeption berücksichtigt werden müssen. Die Frage der notwendigen Parkplätze stellt sich in jeder Diskussion zu betrieblich genutzten Flächen mit Kund:innenverkehr. Hier gilt es Anforderungen der Unternehmen mit den Zielen der Stadtentwicklung möglichst abzugleichen. Eine besondere Herausforderung stellt auch die erforderliche Garagenzuordnung aufgrund der Vorgaben in der Wohnbauförderung dar.

- Für flexibel anpassbare betriebliche Nutzungen sind bestimmte Gebäudequalitäten erforderlich, dies betrifft z.B.:
 - die Ausgestaltung von Eingangsbereichen, Gängen und Müllräumen, um Zugänge für Lieferungen und Kund:innen zu ermöglichen;
 - ausreichende Raumhöhen (Geschoßhöhe von mind. 5 m), entsprechende Durchgänge und Türhöhen;
 - Wand- und Deckenkonstruktionen, die erhöhten Lärmschutz und Deckentraglast aufweisen;
 - Ausführung in „Edelrohbau“-Qualität, um ausreichende Flexibilität für Neubesiedlung von Betrieben zu ermöglichen (Ausgestaltung als Büro/Lager/Labor ... möglich)
- Für eine vereinfachte, flexibel zu vergebende betriebliche Nutzung könnte auch eine gewerberechtliche Generalgenehmigung für die gemeinsam zu nutzende Betriebsanlage erwirkt werden (erleichterte Neuvermietung/Wiederbesiedlung).

Erfahrungen und Einschätzungen zur Erdgeschoßzone

- Das Erdgeschoß hat eine besondere Bedeutung aufgrund der guten Zugänglichkeit von außen und aufgrund seiner Wirkungen in den Straßenraum bzw. den öffentlichen Raum. Demnach sollte eine entsprechende Erdgeschoßnutzung angestrebt werden. Es ist zu schade dafür, nur als Lagerraum genutzt zu werden.
- Ausschlaggebend für die möglichen Nutzungsoptionen ist die Raumhöhe (wie generell für betriebliche Nutzungen, siehe oben) sowie die äußere Erschließung und Sichtbarkeit
- Die Erdgeschoßzone lässt sich in der geschlossenen Bauweise leichter beleben, in offener Bauweise ist das deutlich schwieriger.

5.4 Hinweise zur Mischbarkeit von Nutzungen

Mischbarkeit unterschiedlicher Arten von Nutzungen

Eignung bzw. Störwirkung von Nutzungen im Hinblick auf die Mischbarkeit mit Wohnnutzungen hat jeweils fließende Übergänge. Eine Reihe von Nutzungen weist ein geringes Störpotenzial auf – vor allem Nutzungen mit hohem Büroanteil – und kann somit in der Regel leichter in Mischnutzungsprojekte integriert werden. Viele Nutzungen weisen allerdings potenziell Störpotenzial auf, d.h. hier sind jedenfalls gezielte Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung (aber auch eine gegenseitige Beeinträchtigung unterschiedlicher betrieblicher Nutzungen) zu vermeiden. Mischung mit Handelsgroßbetrieben, der Sachgüterproduktion, Transport/Logistik und Industrie ist aufgrund des hohen Störpotenzials nicht zielführend und sollte jedenfalls vermieden werden.

Spezifische Charakteristika der angestrebten Nutzungen sind in Planungsüberlegungen und durch baulich-organisatorische Maßnahmen zu berücksichtigen.

Kombination baulich-funktioneller Mischung und mischbarer Arten der Nutzung

Aus der Kombination wesentlicher Charakteristika unterschiedlicher Nutzungen und baulich-organisatorischer Möglichkeiten (Gebäude-Grundstück-Baublock-Quartier) ergeben sich grundlegende Empfehlungen für Mischnutzung:

- Nutzungen mit geringer Störwirkung können auf allen Ebenen der Mischnutzung untergebracht werden. Die Mischung im Gebäude ist dabei aber besonders herausfordernd und mit erhöhtem Planungsaufwand und höheren Baukosten verbunden.
- Monofunktionale Gebäude(teile) (innerhalb eines Grundstücks oder des Baublocks) erlauben einfachere Mischung einer Vielzahl von Nutzungen (bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen).
- Für Unternehmen mit höherem Kund:innenverkehr und Anforderungen an die Sichtbarkeit (Laufkundschaft) sind die Erdgeschoßzonen zu bevorzugen.
- Nutzungen mit hohem Störpotenzial sollten eher nicht in Mischnutzung geplant werden

Für Mischnutzungsprojekte bleibt die Herausforderung, geeignete Nutzungen und ihre „Mischbarkeit“ in der konkreten Situation zu beurteilen und mitzuplanen. Gezielte Impulssetzung für die Transformation von Gebieten wird sich dabei eher auf die kleinräumigen Ebenen (Grundstück oder Baublock) mit „willigen“ Projektpartner:innen konzentrieren (müssen). Diese Impulse sind aber in Quartierskonzepten (sowie der gesamtstädtischen Strategie) stringent einzubinden.

5.5 Umsetzung, Erfahrungen aus dem Betrieb

Im Betrieb zeigt sich, wie gut das Angebot für die aktuelle Nachfrage passt – sowohl in Bezug auf den Standort, auf die räumliche Ausgestaltung und Erfüllung der Anforderungen wie auch hinsichtlich der Services am Standort.

Aus der Erfahrungssammlung kann abgeleitet werden:

- Durchmischung macht vor allem mit langfristiger Entwicklungsperspektive Sinn. Bauträger, die sowohl die Gebäudeerrichtung als auch deren Erhaltung übernehmen, sind an Mischnutzung als Beitrag zu Werterhaltung und Wertentwicklung besonders interessiert.
- Für den Betrieb kann ein Standort- bzw. Quartiersmanagement eine wichtige Rolle spielen. Dadurch können Veränderungsprozesse laufend aktiv mitgestaltet werden. Es dient auch der Vernetzung mit Initiativen wie Leerstandsnutzung, Kulturförderung, Start-Up Förderung, etc.
- Bei der Konzeption von Angeboten ist es sinnvoll, Unternehmen im Nahbereich in die Überlegungen einzubeziehen. Damit können ggf. ergänzende Angebote im Quartier abgesichert werden. Ein Beispiel dafür ist ein Betriebskindergarten, der mit Beteiligung eines nahegelegenen Unternehmens errichtet wurde. Dafür ist für das betreffende Unternehmen eine bestimmte Anzahl von Kindergartenplätzen reserviert.

- Das Beispiel der Entwicklung des Stadtwerke Areals Lehen zeigt einen möglichen Ansatz für die Belebung und Gebietstransformation durch Zwischennutzung eines bestehenden Hochhauses. Als Übergangsnutzung wurde keine Miete von Künstler:innen verlangt, anschließend wurde das Gebäude für die VHS nutzbar gemacht.
- Innovative Projekte können aber auch auf besondere Schwierigkeiten für die Vermarktung durch die integrierte Mischung im Detail stoßen. So erschwerte das kombinierte Angebot von Wohnateliers (Kombination eines Wohnteils und eines Atelierteils für kreative Tätigkeit) in einem Beispiel die Vermittlung an Interessent:innen. Eingeschränkte Vermittelbarkeit entstand in Bezug auf die Anforderungen an die Zielgruppe dadurch, dass die Einheiten teilweise gefördert und teilweise freifinanziert wurden. Dadurch mussten Interessent:innen sowohl den Anforderungen der Wohnbauförderung entsprechen als auch genügend Eigenmittel für das Mietkaufmodell mit Finanzierungsbeitrag für den Atelier-Teil aufbringen.

5.6 Schnittstelle Gebäude und öffentlicher Raum

Aus den analysierten Projekten und den Inputs aus den Stakeholderinterviews und dem Stakeholder-Workshop können einige interessante Schlussfolgerungen auch für die Schnittstelle zwischen Gebäuden und dem öffentlichen Raum, also für das räumliche Umfeld von Mischnutzungsprojekten abgeleitet werden.

Räumliches Umfeld für Mischnutzung am Grundstück bzw. im Projektgebiet

Konfliktpotenzial besteht hier in der Überlagerung von Nutzungen in den Grün- und Freiräumen durch die Wohn- und Gewerbenutzung und durch die unterschiedlichen Ansprüche von Bewohner:innen, Kund:innen oder Mitarbeiter:innen. Hilfreich zur Vermeidung von Konflikten sind:

- eine **klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen**. Das kann über die Gestaltung der Bepflanzung, die Anordnung der Freiräume, bauliche Maßnahmen oder unterschiedliche Geländehöhen gelöst werden.
- eine **Orientierung der Wohneinheiten „weg“ von intensiver Gewerbenutzung** wie z.B. Gastgärten, Einfahrten und geteilten Erschließungswegen. Das kann durch die Anordnung der unterschiedlichen Wohnräume in den Wohnungen, die Gestaltung von Eingangsbereichen und Fensterlösungen erreicht werden
- eine **gute Orientierungs- und Unterscheidungsmöglichkeit zwischen Wohn- und Gewerbenutzung schaffen**, die die Nutzer:innen richtig lenkt. Dazu gehören kluge Wegführungen, gute Beschilderungen und gestalterische Maßnahmen (Farbe, Bepflanzung, Licht, etc.) sowie das Arbeiten mit offeneren und geschlosseneren Raumstrukturen, die intuitiv Orientierung vermitteln.
- **Frequenz, die durch Verbindungswege entsteht, gezielt zum Gewerbe – wo sie erwünscht ist – und weg von Wohnungen lenken**.

Städtisches Umfeld zur Unterstützung von Mischnutzung

Das große Thema ist hier die Verkehrserschließung mittels ÖV, IV und hier insbesondere die Anforderungen des ruhenden Verkehrs:

- Vor allem bei kleinem Raumangebot sind immer **Abwägungen in der Freiraumnutzung** zu treffen, die sich häufig auf das Thema Parken oder Erholen zuspitzen. Wo immer möglich empfiehlt es sich aus vielfachen Gründen, das großflächige oberirdische Parken von KFZ auf versiegelten Flächen zugunsten der Gestaltung von entsiegelten, vielfach nutzbaren Flächen für Bewohner:innen, Besucher:innen, Kund:innen zu reduzieren. Möglichkeiten sind reduzierte Oberflächenstellplätze, unterirdische Stellplätze oder auch Zeitbeschränkungen beim Parken zB auf Öffnungszeiten.
- Für größere oder mehrere zusammenhängende Grundstücke, auf denen Mischnutzung realisiert werden soll, gilt es, **Orte der Begegnung** zu schaffen durch unterschiedliche Angebote zum Aufenthalt im Freiraum. Bänke, Schatten, Spielmöglichkeiten, Trinkbrunnen, etc. unterstützen die Freiraumnutzung sowohl durch die Öffentlichkeit als auch durch die Bewohner:innen. Eine kluge Anordnung der einzelnen Elemente sowie der Gebäudepositionierung ist dabei wichtig, um Konflikte nicht zu provozieren.
- Hohes **gestalterisches Augenmerk brauchen Erschließungsbänder** (v.a. für die Gewerbenutzung), damit sie Gebiete nicht zerschneiden oder in ihrer Nutzung beeinträchtigen (z.B. Fußgängerzonen). Dazu muss sowohl ihre Lage im Projektgebiet als auch ihre Ausgestaltung gut überlegt und dem Zweck angepasst werden.
- Auch die **Gestaltung der Verbindung zum umgebenden Stadtraum**, zur bereits bestehenden Bebauung oder auch zu bekannten Planungen unterstützt den Erfolg von Mischnutzungsprojekten. Je weniger sie als „barrierebehaftet“ wahrgenommen werden, je einfacher die Zugänge vor allem zur Gewerbenutzung sind, umso eher werden sie auch genutzt.
- Dazu gehört auch, die **architektonische Qualität der Räume sicherzustellen**. Offenheit und Klarheit vor allem bei der Nutzung der EG-Sockelzone zu stärken (und z.B. vollflächige Verklebungen und hermetische Fassaden vermeiden) und Freiraumnutzung durch Gestaltung anzuregen schafft abwechslungsreiche, lebendige Räume.

6. Handlungsempfehlungen für die Umsetzung von Gebieten mit urban durchmischten Strukturen

6.1 Aktive, quartiersbezogene Unterstützung durch die Stadt

Voraussetzung für eine erfolgreiche Nutzung der Entwicklungspotenziale Salzburgs ist eine ressortübergreifend stabile Übereinkunft dahingehend, Mischnutzungen als belebendes Element der Stadtentwicklung in dafür relevanten Stadtteilen zu fördern.

Die übergreifende Zielsetzung dafür besteht darin, die Transformation von derzeit rein gewerblich oder logistisch genutzten Standorten mit guter Lagequalität in gemischter Weise neu zu erschließen und dabei mehr Raum für sowohl Wohnen als auch für wirtschaftliche Aktivitäten zu schaffen.

Damit können neue Stadtteile in hoher urbaner Qualität entstehen, die den modernen Ansprüchen an Nachhaltigkeit bezüglich Mobilität und Bodennutzung entsprechen und die – im Sinne des Leitbilds der „15-Minuten-Stadt“ – Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeitaktivitäten im Nahbereich ermöglichen, ohne dabei auf das Auto angewiesen zu sein und Bodenversiegelung zu verringern.

Eine weitere, wesentliche Zielsetzung der Entwicklung von Mischgebieten besteht darin, einen nennenswerten Anteil an leistbarem Wohnraum zu schaffen, da dies in der spezifischen Situation Salzburgs eine zentrale Herausforderung für die künftige demographische (und auch wirtschaftliche) Entwicklung darstellt. Transformationsgebiete bieten bei darauf ausgerichteten planerischen und rechtlichen Rahmensetzungen dafür eine realistische Chance, erfordern aber eine besonders aktive Rolle seitens der Stadtplanung.

Ausgangspunkt stellt die Analyse und Rahmensetzung im Zuge der Erstellung des REK neu dar, das relevante Bereiche der Bestandstransformation in Richtung neuer Mischnutzungen bestimmt. Ausgehend von dieser übergeordneten Aufgabenstellung ist in weiterer Folge die Konkretisierung der jeweils ins Auge gefassten Quartiersentwicklung mit städtebaulichen und raumplanerischen Vorgaben einzuleiten.

Wesentlich ist hier, als Ausgangsbasis für den Prozess der Projektentwicklung und der Kommunikation mit der anwesenden Bevölkerung und den Stakeholdern und Entwicklern, eine quartiersbezogene, städtebauliche Vision zu schaffen, die dann in weiterer Folge schrittweise verfeinert und umgesetzt wird.

In diesem Umsetzungsprozess kommen alle Instrumente der kommunikativen und stadtplanerischen Unterstützung zum Einsatz, mit dem Ziel, adäquate Projektentwicklung in Gang zu setzen und laufend seitens der Stadtplanung zu begleiten. Dabei hat die Stadt die Aufgabe, eine Entwicklungspartnerschaft von gewerblichen und gemeinnützigen Wohnbauentwicklern anzuregen und dadurch das für die jeweiligen Funktionen erforderliche Know-How einzubringen. Diese Entwicklungspartnerschaften sollten, aufbauend auf der Vision auf der Quartiers-ebene, für Teilgebiete der Quartiere relevante Projekte ausarbeiten.

Seitens der Wohnbauträger wurde im Rahmen der Interviews der Vorschlag eingebracht, eine Arbeitsgruppe einzurichten, in der gewerbliche und gemeinnützige Wohnbauträger gemeinsam mit gewerblichen Entwicklern und der Stadt Salzburg eine begleitende Diskussion zu praxisnahen und realistischen Vorgaben und Umsetzungsoptionen führen.

6.2 Planungs- und Entwicklungsprozess

Aus den für das REK neu durchgeführten umfangreichen räumlichen Analysen geht hervor, dass 3 bis 4 Gebiete in der Stadt als „Transformationsquartiere“ für einen solchen aktiven Unterstützungsprozess in Frage kommen. Als Voraussetzung können eine Mindestgröße, eine gute verkehrliche Lage in der Stadt und eine bauliche und nutzungsspezifische Ausgangssituation gelten.

D.h., Transformationsquartiere sollten

- mehrere Baublöcke in zusammenhängender Weise umfassen,
- in einer für IV und ÖV gut erschlossenen oder erschließbaren Lage im Stadtgebiet situiert sein und
- ein Nachverdichtungspotenzial und/oder Umnutzungspotenzial aufweisen
- bei entsprechender Gestaltung des öffentlichen Raums auch für Wohnnutzung geeignet sein

Als wesentliche potenzielle Transformationsquartiere in der Stadt Salzburg werden daher immer wieder Schallmoos, Alpenstraße, Maxglan und punktuell andere Stadtteile genannt, die die genannten Voraussetzungen bestmöglich erfüllen und bereits jetzt einen hohen Durchmischungsgrad von betrieblicher Nutzung und teilweise Wohnzonen aufweisen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und dem teilweisen Vorhandensein von niedrigen tatsächlichen Bebauungsdichten wird hier ein großes Entwicklungspotenzial für Salzburg gesehen. Es gibt darüber hinaus eine Reihe weiterer Quartiere, die für diesen Ansatz in Frage kommen.

Entscheidend für die erfolgreiche Entwicklung im Sinne der oben genannten Zielsetzungen wird es daher sein, die Entwicklungsprozesse und die planerischen Regulative so einzusetzen, dass eine Aufwertung und Nutzungsintensivierung stattfindet, ohne aber dabei gleichzeitig einen so starken Teuerungsprozess auszulösen, dass die Chance zur Schaffung leistbaren Wohnraums (neben dem weiter ausreichend bestehenden Platz für Arbeiten) wieder konterkariert wird.

In der Kommunikation der Stadt gegenüber potenziellen Entwicklern, Stakeholdern, Eigentümern usw. ist daher wesentlich, für das ins Auge gefasste Transformationsquartier eine Entwicklungszielvorstellung darzustellen, die den angestrebten Nutzungsmix inklusive der Komponente leistbaren Wohnens, die möglichen Geschoßflächenpotenziale und eine Perspektive der Entwicklung des Umfeldes (öffentlicher Raum, Infrastruktur, Verkehr) enthält.

Wesentlichstes Instrument zum Anstoß von Projektentwicklungsprozessen in den Transformationsquartieren ist die Erarbeitung einer **städtebaulichen Quartierskonzeption**, die mögliche künftige Bauformen und Dichten sowie die erforderlichen Veränderungen des öffentlichen

Raumes und der Infrastruktureinrichtungen enthält. Diese städtebauliche Quartierskonzeption sollte konkret genug sein, um bauliche Nachverdichtungen zu signalisieren, andererseits aber auch den Spielraum für die jeweilige Projektkonfiguration (einbezogene Liegenschaften) möglichst offen zu lassen. Es wird dabei auch erforderlich sein, die Zielwerte betreffend den angestrebten Nutzungsmix projektübergreifend zu definieren und auch begleitend über mehrere Projekte zu erfassen.

Mit dieser Vorgehensweise wird klargelegt, dass es seitens der Stadt die Bereitschaft gibt, infrastrukturell etwas zur Aufwertung des Quartieres beizutragen und dass dabei aber auch die städtebaulichen Anforderungen und der Anspruch mitgegeben werden, einen konkret benannten Anteil leistbaren Wohnens bereitzustellen. Auf dieses Anforderungs- und Entwicklungspaket können sich die Interessenten mit ihrer Projektentwicklung von Anfang an konkret einstellen. Die Stadtplanung kann auf entsprechende Projektvorschläge beratend eingehen und relevante städtische Beiträge bei der Umfeldentwicklung darauf abstimmen.

6.3 Trägerschaft, Organisationsform und Betrieb

Im Ablauf der Entwicklung von Transformationsquartieren wird von einem 3-stufigen Modell ausgegangen:

1. **Transformationsquartiere im REK:** Stadtweite Analyse und Bestimmung von Kriterien für die Definition von Transformationsquartieren, Ausweisung von Transformationsquartieren im REK neu. Diese können eine spezifisch ausgerichtete Teilmenge der im REK verankerten Zielgebiete sein.
2. **Städtebauliche Quartierskonzepte:** Erarbeitung von städtebaulichen Quartierskonzepten für ausgewählte Quartiere; Quartiersauswahl/Reihenfolge abhängig von den jeweils absehbaren lokalen Entwicklungsdynamiken und den Prioritäten und Erfordernissen der Stadtentwicklung
3. **Projektentwicklungsbegleitung/Rechtliche Verankerung:** Beratende Begleitung und Betreuung von Entwicklungsprojekten in den Quartieren, Abstimmung bzw. Adaptierung der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbestimmungen und der privatrechtlichen Verträge sowie der Planungen für die Umfeldentwicklung seitens der Stadt; Monitoring der Quartiersentwicklung in Hinblick auf die Zielsetzungen der städtebaulichen Quartierskonzeption.

Die Auswahl und nähere Abgrenzung von Transformationsquartieren ist ein komplexer Vorgang, der im Zuge der laufenden Erstellung des REK neu durchgeführt werden soll. Dabei ist zu analysieren, in welchen derzeit überwiegend betrieblich genutzten Gebieten es aufgrund des Ausgangsbestands an Bebauung und Nutzung sowie aufgrund der im übergeordneten Stadtentwicklungskontext gegebenen Perspektiven ein relevantes Transformationspotenzial gibt (siehe oben). Hier spielen die Lage im Stadtgebiet, die verkehrliche Erschließung, unbebautes Bauland, Entwicklungspotentiale und Dichtereserven eine wesentliche Rolle.

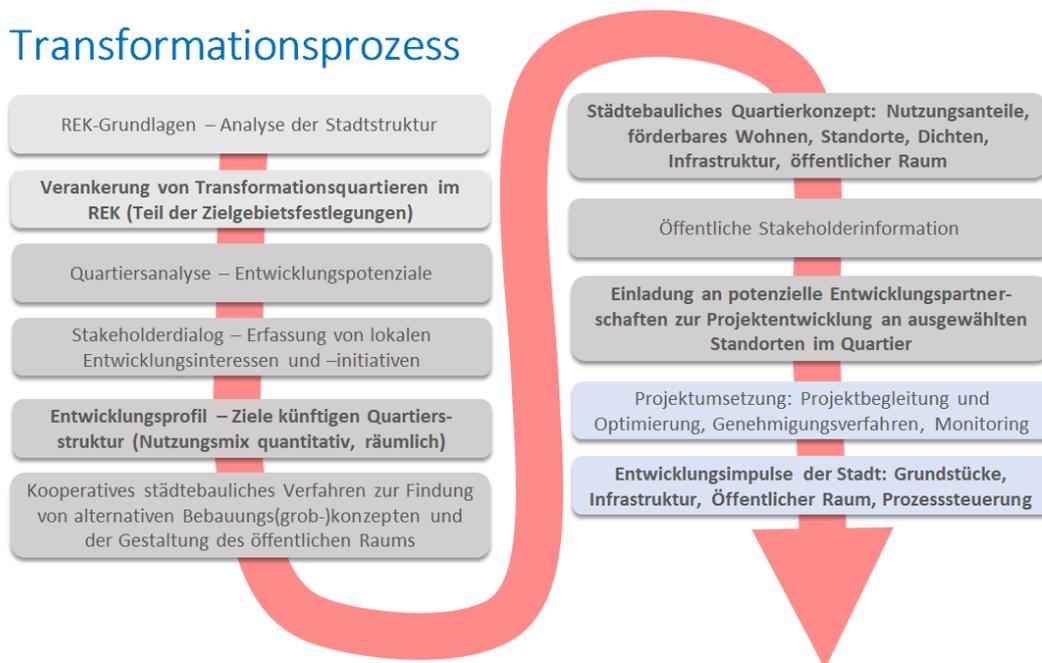
Der nächste Schritt, die Ausarbeitung städtebaulicher Quartierskonzepte, sollte durch eine intensive Kooperation von Stadtplanung und externen Fachplanern erfolgen, die gemeinsam ausloten, welche konkret bauliche Perspektive und welcher Nutzungsmix im Quartier sinnvoll

ist. In dieser Arbeitsphase ist die Einbeziehung von Stakeholdern und von Bewohner:innen und Betrieben im Gebiet wesentlich, v.a. um die Anforderungen an die Einbettung ins Umfeld und die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes näher bestimmen zu können.

Als Verfahrensweise zur Erarbeitung der Städtebaulichen Quartierskonzepte können hier auch geladene **Wettbewerbe** oder **Kooperative Planungsverfahren** eingesetzt werden, um den gestalterischen Spielraum auszuloten und optimale Verknüpfungen der angestrebten Nutzungen zu ermitteln. Basis für diesen Verfahrensschritt sollte das seitens der Stadtplanung vorgegebene **Entwicklungsprofil** (Flächen, Nutzungsanteile, ausgewählte Standorte im Quartier) sein.

Abbildung 9 Ablauf vom Transformationsquartierskonzept zur Projektumsetzung

Transformationsprozess



Quelle: Eigene Darstellung

Städtebauliche Quartierskonzepte sollen

- Wohnen und betriebliche Nutzungen gemeinsam denken – Qualitäten/Bedarfe für beide Nutzungen berücksichtigen und darauf die Planung abstimmen,
- „Hüllen schaffen und Raum geben“, d.h. muss das Betriebsflächenangebot bestimmte Anforderungen erfüllen (Raumhöhen, geeignete Grundrisse, eher eigene Zugänge/Lademöglichkeiten, Gänge/Lift, ev. Schallschutz, belastbarer Boden),
- größere Einheiten (Synergien und flexiblere Aufteilung im Laufe der Zeit, Anpassungsmöglichkeiten an die betriebliche Entwicklung, Kombinationen von Büro/Lager/Labor u.a.) andenken,
- die Mischung von verschiedenen Wohnformen mit betrieblichen Nutzungen räumlich spezifisch angeben (z.B. freifinanziertes Wohnen, gemeinnütziges/förderbares Wohnen, Starterwohnungen, Wohnen auf Zeit, studentisches Wohnen, nicht barrierefrei)

anpassbarer Wohnraum, Clusterwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen, Atelierwohnungen),

- städtebaulich verträgliche Dichteerhöhungen und die Bereitschaft zu Widmungsänderungen für geeignete Standorte abklären, um Entwicklungsimpulse zu setzen,
- Rahmenbestimmungen für raumordnungsrechtliche Verträge im Quartier festlegen, die für die Entwicklung Ziele und Anreize setzen, aber flexibel genug sind um die Realisierungswege im Detail offen zu lassen,
- projektübergreifende Koordination von EG-Zonen, Gemeinschaftsflächen, betrieblich genutzten Flächen und Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der erforderlichen Infrastruktur beinhalten.

Die so gestalteten städtebaulichen Quartierskonzepte werden öffentlich präsentiert und diskutiert und signalisieren Interessenten und Stakeholdern die Bereitschaft der Stadt, die rechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf diese Entwicklungsperspektive auszurichten und die jeweilige Projektentwicklung durch intensive Beratungs- und Planungsleistungen dahingehend zu unterstützen. Sie haben daher den Charakter eines räumlich konkreten Entwicklungsleitbilds, das aber erst im Zuge der konkreten Projektentwicklung raumordnungsrechtlich und vertraglich bindend schrittweise für einzelne Projekte oder Realisierungsabschnitte umgesetzt wird.

Mit dieser Präsentation wird seitens der Stadt die **Einladung an Entwicklungspartnerschaften** (aus Projektentwicklern und Bauträgern/Investoren) ausgesprochen, in Hinblick auf die im städtebaulichen Quartierskonzept ausgearbeiteten Rahmenbedingungen konkrete Umsetzungsprojekte zu konzipieren und damit an die Stadtplanung zur weiteren Beratung und Begleitung heranzutreten.

Die Beratung und Begleitung der Projektentwicklung durch die Stadtplanung sollte in einer frühen Phase einsetzen und dabei jedenfalls die Autor:innen der städtebaulichen Quartierskonzeption einschließen. Hier kann frühzeitig und gezielt die Kommunikation darüber eingebracht werden, welche Entwicklungsziele der Stadt verfolgt werden, welcher Abstimmungsbedarf bei der Umfeldentwicklung und auch mit eventuell parallelen anderen Entwicklungsprojekten besteht. Wie die Erfahrung mit den in Salzburg erfolgreich umgesetzten Mischnutzungsprojekten gezeigt hat, ist es dieser frühe und kontinuierliche Dialog von Projektentwicklern und Stadtplanung, der zu einer guten Einbettung im Quartier und in der Folge auch zu einer guten ökonomischen Performance der Projekte führt.

Erst auf Basis eines fachlichen Agreements und der Abstimmung mit den Umfeldbedingungen sowie anderen Projekten im Nahbereich werden dann die spezifischen raumordnungsrechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen festgelegt und umgesetzt.

Bei dieser Projektentwicklungsbegleitung seitens der Stadtplanung ist davon auszugehen, dass

- Planung, Umsetzung und Betrieb von Mischnutzungen für die Akteur:innen besondere Herausforderungen darstellen
- es dazu wahrscheinlich (neue) Partnerschaften und Herangehensweisen zur Entwicklung von größeren Projekten braucht, die die unterschiedlichen Erfahrungen, Marktzu-

gänge und Geschäftsmodelle von (Wohnbau-) Trägern und gewerblichen Projektentwicklern optimal kombinieren (als Erfahrungswert wurden Projektgrößen über 5.000 m² BGF genannt),

- dazu Vernetzungsangebote und Unterstützung durch die Stadt hilfreich sein kann, z.B. bei der Betreuung und Vermarktung von betrieblich zu nutzenden Flächen im Bereich von (gemeinnützigen) Wohnbauträgern durch gewerbliche Entwickler oder umgekehrt bei der Konzeption, Vermarktung und Betreuung von Wohnungen im Bereich gewerblicher Entwickler durch erfahrene Wohnbauträger.

Aufgrund dieser doch hohen Komplexität und den oben beschriebenen Anforderungen werden in der Entwicklung von Transformationsquartieren eher größere Projekte entstehen, die in Partnerschaften von gewerblichen Entwicklern und Wohnbauträgern umgesetzt werden können. Damit verbunden ist, dass in der Regel mehrere Liegenschaften zusammengefasst entwickelt werden müssen, die ev. auch mit (noch genutzten) Bestandsobjekten bebaut sind. Das bedeutet weiters, dass Entwickler und Umsetzer über fachliche Erfahrung, (Personal-) Ressourcen und auch zeitliche Flexibilität verfügen müssen, um erfolgreich sein zu können.

Eine wesentliche, impulsgebende Komponente für eine erfolgversprechende Projektentwicklung sollte in Hinkunft auch die **Einbringung von verwertbaren Flächen seitens der Stadt** sein, v.a. für die Komponenten des leistbaren bzw. förderbaren Wohnraums und für erforderliche Ergänzungen und Verbesserungen des öffentlichen Raums. Angesichts der in der Stadt Salzburg gegebenen Preiserwartungen bei der Verwertung von Liegenschaften ist es künftig erforderlich, dass alle Zugänge der öffentlichen Hand zu geeigneten Flächen genutzt werden. Dies bedeutet u.a. die Überprüfung der aktuell im städtischen Besitz befindlichen Flächen in Hinblick auf deren effiziente Nutzung, Möglichkeiten zu Nachverdichtung im eigenen Bereich, Tausch von Flächen usw. Weiters sollte die Stadt – auch in Kooperation mit dem Land Salzburg und landeseigenen Gesellschaften – alle Möglichkeiten nutzen, einen Flächenpool aufzubauen, der mittelfristig für die Impulssetzung bei Transformations- und Neubauprojekten dienen kann.

6.4 Instrumentelle Verankerung und rechtliche Anpassungen

Die Realisierung von Mischnutzungsprojekten in den Transformationsquartieren stößt derzeit auf eine Reihe von erschwerenden rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderbestimmungen, etwa betreffend den gemeinnützigen Wohnbau. In Hinblick auf die in der Stadt Salzburg große Bedeutung der Realisierung von Entwicklungspotenzialen scheint es wesentlich, in Abstimmung mit dem Land Salzburg, einige Bestimmungen so abzuändern, dass hiermit zielkonforme Projekte ermöglicht werden.

Dies betrifft vor allem folgende Punkte:

- Verankerung der Transformationsquartiere und der städtebaulichen Quartierskonzeption als instrumenteller Rahmen im REK
- Damit verbunden Kommunikation darüber, dass die gegebenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbestimmungen entsprechend der Zielsetzungen der (noch auszuarbeitenden) Quartierskonzeption und abgestimmt auf die Projektentwicklung angepasst werden.

- Abstimmung der rechtlichen Rahmenbedingungen auf mögliche kombinierte Trägerschaften bei größeren Mischnutzungsprojekten (aus gemeinnützigen Bauträgern und gewerblichen Projektentwicklern/-trägern) bei Projektbegleitung, Einreichung, Genehmigung und bei den raumordnungsrechtlichen Verträgen.
- Änderung der Bestimmungen der Wohnbauförderung, die eine Errichtung und Vermietung an gewerbliche Nutzungen bisher erschwert haben, v.a. betreffend Erdgeschoßzonen oder gewerblich genutzte Objekte im Projektverband (Zurechnung von Errichtungs- und Betriebskosten).
- Sicherung der städtischen Ziele und Qualitäten über raumordnungsrechtliche Verträge
- Anwendung der Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ gem. § 30 Abs 1 Z 2a ROG 2009 in Teilbereichen von größeren Umstrukturierungsprojekten, wenn etwa ein Anteil eines Baublocks entsprechend gewidmet werden kann.
- Festlegung von Nutzanteilen im Bebauungsplan zur Sicherstellung der angestrebten Nutzungsdurchmischung

Ergänzend zu den dargestellten rechtlichen Rahmenbedingungen ist es auch wesentlich, die unterstützende Rolle der Stadt und der Stadtplanung für die angestrebte Entwicklung der Transformationsquartiere zu beschreiben. Dabei geht es

- einerseits darum, die Erarbeitung der städtebaulichen Quartierskonzeption in einem fachlich unterstützten Prozess zu leiten und dabei die Stakeholder und relevante Bevölkerung einzubeziehen.
- Weiters entsteht damit auch die Aufgabe, seitens der Stadt die erforderlichen infrastrukturellen und räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, d.h. Verkehrserschließung, klimagerchte Gestaltung des öffentlichen Raums und des näheren Umfelds für die vorgesehene Projektentwicklung. – und dies auch im Zuge der Quartierskonzeption zu kommunizieren.
- Unterstützung durch die Stadt ist auch in der Kommunikation mit der Öffentlichkeit und bei der Beratung mit potenziellen Projektentwicklern/Partnern wesentlich: Wissens-Aufbau zu Bedarfen und Nachfrage durch Unternehmen (Vermittlungsdatenbank, Stadt als „Makler“), Beratung und/oder Hilfe bei der professionellen Vermarktung von wirtschaftlich zu nutzenden Flächen von gemeinnützigen Bauträgern, ev. auch – etwa bei sozial oder kulturellen Nutzungen Hilfe durch eine „Vermietungsgarantie“ oder Mietzinsunterstützung zur Vermeidung von Leerstand.

Offene Fragen

Die genannten Empfehlungen und Hinweise sind dazu gedacht, den Prozess der Transformation und der Realisierung von großen Nutzungspotenzialen in der Stadt Salzburg zu ermöglichen und zielgerichtet zu steuern. Dennoch bleiben in der Praxis noch viele Fragen offen und im Zuge der näheren Befassung abzuklären. Einige Punkte wurden in den Gesprächen mit Stakeholdern und Stadtplanung genannt, auf die bei der weiteren Entwicklung des Planungs- und Instrumenteneinsatzes Bedacht genommen werden sollte. Dazu gehören etwa:

- Wie können die Geschäftsmodelle von freifinanzierten und gemeinnützigen Wohnbauträgern besser verknüpft werden?
- Wie kann mit der zeitlichen Komponente besser umgegangen werden? Wohnungen werden sofort vergeben, für Betriebsflächen erfolgt die Vermarktung i.d.R. erst nach

Fertigstellung, das Matching braucht Zeit (Kostenfrage und Unsicherheit bei den gewerblichen Projektentwicklern).

- Wie kann Spekulation bei der Liegenschaftsentwicklung verhindert werden und Grundstücksanteile für leistbares Wohnen sowie für betriebliche Nutzungen von Anfang an gesichert werden?
- Für welche Bevölkerungsgruppen und für welche Bedürfnisse an Wohnungen und Umfeld eignen sich welche Wohnungsangebote genau?
- Gibt es verstärkte Nachfrage nach Wohnungen für Mitarbeiter:innen im Nahbereich von Betrieben?
- Ist die Förderung für bestimmte Betriebe – z.B. Jungunternehmerförderung in Abstimmung mit Landesstrategie – relevant für die Ansiedlung in Mischgebieten?
- Soll/kann es Förderung für Schlüssel-/Impulsprojekte geben? (Projekte, die über den Standort hinaus im Umfeld wirksam werden – Beitrag zur „Kostenneutralität“?)

Antworten auf viele dieser Fragen werden erst im Zuge von konkreten Projektentwicklungsschritten gefunden werden und viele weitere werden sich dabei neu ergeben. Das herausfordernde Vorhaben der Entwicklung von Transformationsquartieren in der Stadt Salzburg wird deshalb (bei ausreichender unterstützender Personalausstattung seitens der Stadtplanung) auch zahlreiche Innovationen generieren.

Quellen

Literatur/Dokumente

Catella Research (2020): Urbane Quartiere und Mixed-Use-Immobilien – Neue Elemente und Strategien der Immobilienentwicklung

FH Salzburg, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen und Initiative Architektur (2021): Die Praxis der Nachverdichtung – 22 Bauvorhaben in Salzburg

Haselsteiner, Edeltraud (Projektleitung); Schwaigerlehner, Katja; Frey, Harald; Laa, Barbara; Madner, Verena; Grob, Lisa-Maria (2019): URBAN FACTORY, Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt, Projekt gefördert im Rahmen des Programms „Stadt der Zukunft“

Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr (2021a): REK-Grundlagenbericht

Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr (2021b): #salzburgneuplanen, Handlungsschwerpunkte und Leitsätze, Stand: 15. September 2021

ÖIR (2021): Potenzialanalyse Wirtschaftsstandorte Stadt Salzburg, Endbericht, Gesamtstädtische Maßnahmen, gebietstypenspezifische Empfehlungen und Handbuch Vertiefungsgebiete, Juni 2021

Peer, Christian; Forlati, Silvia (Hrsg.) (2023): MISCHUNG:POSSIBLE! Experimentelle Quartiersentwicklung am Beispiel Nordbahnhof Wien

RSA FG/Research Studio iSPACE (2022): Adaptierung des Nachverdichtungsmonitors 2019 mit aktualisierten Datensätzen für den Magistrat der Stadt Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr (05/03)

Wirtschaftsagentur Wien (2022): Prospekt Gewerbehof Seestadt, Raum für Handwerk & produzierendes Gewerbe

Interviews (Dezember 2022 – Jänner 2023) mit

Jakob Bonomo (Prisma)

Christoph Fuchs, Maximilian Verworner (WKS)

Günther Leitgöb (Wohnbau Saalfelden, Berufsgruppensprecher gewerblicher Wohnbauträger)

Wolfgang Maislinger (Hölzl-Hubner, Immo-Vermarktung Schwerpunkt Gewerbe)

Peter Rassaerts, Christoph Lindenbauer, Bernhard Huber (gswb)

Markus Sturm, Wilhelm Fenninger (Die Salzburg)

Sowie Gespräche mit Kolleg:innen der Stadtplanung (Michael Buttler, Andreas Schmidbauer, Claudia Kaiser, Rudolf Strasser)

Stakeholder-Workshop Urbane Mischnutzung, 28.März 2023

Teilnehmende: Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, Bürgermeister-Stellvertreterin Barbara Unterkofler, Wirtschaftskammer, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Magistrat Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr, Wirtschaftsservice, ÖIR, Plansinn

Anhang

Anhang 1: Art der Nutzung – Beispielhafte Aufzählung von Betrieben

Art der Nutzung	z.B.
Büro	Forschungseinrichtungen (ohne Labor), IT-Unternehmen, Verwaltungsbeschäftigte von Unternehmen, Vertrieb, Marketing, (Unternehmen, die eher keine Kund:innen vor Ort empfangen)
Technische/wirtschaftsnahe/rechtliche Dienstleistungen	Architekten, Planungsbüros, Einrichtungsplanung, Versicherungen, Banken, Rechtsanwalt/Notar, Immobilienbüro, Reisebüro (Unternehmen, die eher Kund:innen vor Ort empfangen)
Körpernahe Dienste	Frisör, Massage, Fußpflege, Nagelstudio
Gesundheit/ärztl. Praxen	Praktischer Arzt, fachärztliche Praxen, Physiotherapie, Psychotherapie, Logopädie
Öffentliche Verwaltung	Abteilungen der Stadt- oder Landesverwaltung, inkl. Arbeiterkammer, Wirtschaftskammer
Hotel/Pension	Unterkünfte (ohne airbnb)
Nahversorgung tägl. Bedarf	Kleine Supermärkte, Greißler, Drogeriemärkte, Trafik, Post, Schuster, Schneiderei, Putzerei, Schlüsseldienst
Handel/Fachhandel	Handelsunternehmen, die nicht dem täglichen Bedarf dienen und/oder größere Verkaufsflächen aufweisen – Mode, Schuhe, Buch/Zeitschriften, Möbel, Sport, Elektrogeräte, Bandagist, Computerfachgeschäft, Schmuck/Uhren, Tierhandel
Soziale Einrichtungen/Beratung	Pflegeeinrichtungen, Pensionistentreff, Sozialberatung, Eltern-Kind-Zentren, Suchtberatung
Bildungseinrichtungen	Erwachsenenbildung, Nachhilfeeinstitute, Maturaschulen, (öffentliche Schulen)
Kinderbetreuung	Kindergruppe, Kindergarten, Hort/Nachmittagsbetreuung
Kultureinrichtungen	Bücherei, Museum, Galerie, Theater,
Freizeiteinrichtung	Kinderspiel-Raum, (kleine) Kletter-/Boulderhalle, Kino, Escape-Room, Sauna, Fitness-Center, Yoga-Studio
Gastronomie	Cafe, Gasthaus, Restaurant, Bar
Kunsthandwerk	Gold- und Silberschmied, Glasbläser/Graveur, Instrumentenbauer, Töpfer, Künstler:innen-Ateliers
Emissionsarmes Baunebengewerbe	Betriebe, die v.a. beim Kunden arbeiten: Installateur, Maler, Elektriker
Erzeugung in Klein(st)betrieben	Bäcker, Fleischhauer, Konditorei, kleinteilige Lebensmittelverwertung (Konserven, innovative Produkte)
Forschung/Labors	Forschungseinrichtungen mit Laborflächen und besonderen Anforderungen (z.B. medizinische, chemische, technische Forschung)
Baunebengewerbe/Handwerk mit Werkstätten	Betriebe mit Maschineneinsatz und/oder Baustofflager am Unternehmensstandort: Tischler, Schlosser, Spengler, Maurer
Handelsgroßbetriebe	Handelsagglomerationen (v.a. eingeschößige Einkaufszentren und Fachmarktzentren), Gartenbedarf, Kfz-Handel, Baustoffhandel
Sachgüterproduktion	Unternehmen mit industrieller Fertigung (große Fabriksgebäude/Hallen, Lieferverkehr)
Transport/Logistik	Unternehmen mit großen Lagerhallen und/oder Lkw-Fuhrpark
Industrie	Unternehmen, die Widmung „Industriegebiet“ erfordern

Anhang 2: Zusammenfassung der Aussagen aus den Stakeholder-Interviews

Stakeholder-Interviews geführt mit:

- Jakob Bonomo (Prisma)
- Christoph Fuchs, Maximilian Verworner (Stadt Salzburg/WKS)
- Günther Leitgöb (Wohnbau Saalfelden, Berufsgruppensprecher gew. WBT)
- Ing. Maislinger (Hözl-Hubner, Immo-Vermarktung Schwerp. Gewerbe)
- Dir. Dr. Peter Rassaerts, Arch. Lindenbauer, Mag. Huber (gswb)
- Dir. Sturm, Wilhelm Fenninger (Die Salzburg)

Allgemein

- Generell: Große Aufgeschlossenheit für Thema Mischnutzung, weil kaum mehr Reserven für Wohnbau in Salzburg vorhanden, extremes Grundpreinsniveau
- Verwertung von Gewerbeflächen - gemeinnützigen Wohnbauträgern alleine fehlt Erfahrung/Zugang
- Herausforderung: passende gewerbliche Nachfrage und Partner (BT) zu finden
- Notwendig: Vorgaben mit ausreichendem Spielraum / Verhandlungsoptionen (z.B: Bonusdichten)
- Voraussetzungen für Transformation von (ausgewählten) Betriebsgebieten:
 - Kombination mit Netto-Nutzflächen-Bestandssicherung
 - eher größer denken (auch parzellenübergreifend) – Mischung auf zusammenhängendem Areal
 - generell eher nicht im Gebäude (aber zumindest getrennte Erschließung, Trennung nach Bauteilen)
- Wichtige Fragen für erfolgreiche Transformation in Verb. mit gef. Wohnbau:
 - Finanzierungsspielraum, Querfinanzierungsmöglichkeiten
 - Verhinderung von Spekulation mit (Betriebs-) Flächen

Jakob Bonomo (Prisma)

- Gebäudeerrichtung und –erhaltung → langfristige Perspektive, Durchmischung für Werthaltung und –entwicklung
- Notwendig: Strategische Partner für Quartiersentwicklung
- Standortmanagement, z.B. über Verein (denkbar auch als Vermieter) – laufender Veränderungsprozess – aktiv gestalten
- ROG-Vertrag mit Verpflichtung alleine genügt nicht (Kooperation mit gewerbl. WBT, Unterstützung durch Wirtschaftsservice? Stadt baut Pool an Interessent:innen auf?)
- Widmung förderbarer Wohnbau versus Weisung zu Transformationsflächen (aktive Bodenpolitik) → ff Wohnungsvermietung nicht in Weisung enthalten – denkbar mit Preisdeckel?
- Modell Betriebskindergarten (mit Beteiligung, dafür reservierte Plätze)
- EG: besondere Bedeutung, zu schade für Lagerraum – Raumhöhe! Optionen!
- Obergeschoße: deutlich schwieriger → getrennte Erschließung!
- Vorgaben: gef. versus freif. Mietwohnungen

Christoph Fuchs, Maximilian Verworner

- bestimmte Gebiete, wo Mischnutzung sinnvoll ist, Gewerbeschwerpunkte sollen aber nicht angetastet werden
- Interessant für künftige Mischnutzungen: Gewerbeflächen in Nebenzentren und Entwicklungskorridoren, gut erschlossen – Standorte wo die Wirtschaft Perspektive sieht.
- Sockelzone / auf gr. Grundstücken auch Bauteile denkbar, eher DL-Mischung mit Wohnen
- Hindernis: Vermietungsrisiko für gemeinn. WBT schwierig - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, realitätsfremde Annahmen zu Verkehr und Nutzung
- Gewerbehöfe und Ladehöfe für Handwerksbetriebe – wenig Potenzial/Nachfragedruck? Kritisch: Betriebswohnungen, die Gewerbegebiete „aufbrechen“ (mitten im Gewerbegebiet)
- Handelsbetriebe? künftig Neukonfiguration notwendig – EH/Supermärkte in Gewerbegebieten war Fehler, der nicht durch Wohnbauergänzung zu reparieren ist.
- Umstrukturierungsflächen: Vorgabe 75% geförderte Mietwohnungen - gewerbliche Flächen schwierig – Vorschlag: gewerbliche Flächen = öffentliches Interesse – von Vorgabe ausnehmen

Günther Leitgöb (Wohnbau Saalfelden)

- Pilotprojekt: Überbauung Spar, Obertrum
- Definitionsfrage: geförderter Mietwohnbau – max. Richtwertzins oder sonst. Vereinbarung
- Vorüberlegungen zu potenzieller Wohn-Nachfrage notwendig – z.B. Startwohnungen, Mitarbeiter:innen-Wohnungen, Studierendenwohnungen
- Spielraum notwendig, Bonusregelungen sinnvoll – zu strikte Vorgaben können kontraproduktiv sein
- Nachverdichtung an bestehenden Gebäuden schwierig
- Positives Beispiel: Parallele Entwicklung ROG und Praxisbeispiel Spar-Überbauung (laufende Anpassung der Vorgaben, dadurch realistische Festlegungen)
- Vorschlag: Arbeitsgruppe gewerbliche und freifinanzierte WBT → Diskussion zu praxisnahen, realistischen Vorgaben

Ing. Maislinger (Hözl-Hubner)

- Optionen für Standortwechsel innerhalb Stadt Salzburg stark eingeschränkt – mittelständische Unternehmen wollen i.d.R. kaufen
- Schwierige Entscheidung Abwanderung aus Stadt, geht über Jahre (Mitarbeiterstamm halten)
- Verdichtung meist durch Abriss -> Neubau, nicht durch Nachverdichtung
- Nachfrage nach mietbaren Hallen vorhanden, z.B. Hanak (Nutzfl. ca. 30.000m², Grdstkfl. ca. 16.000m²), Fertigstellung 2023, zu 90% vorvermietet, hochwertige Betriebe (Handel, Medizintechnik, Hoch-/Technologie), trotz Einschränkungen bzgl. LKW-Verkehr, Nutzungen Halle – Büro (3-5 geschossig) nebeneinander
- Klassische Logistik, notwendig für Stadt aber geeignete Flächen fehlen – Thema für Stadt-Land-Kooperation, Bedarf an Hochregallagern
- Mischnutzung Wohnen und Gewerbe → räumlich gut gliedern! Einschränkungen für Gewerbe vermeiden
- Mischnutzung Wohnen und hochwertige Büroflächen: eher unerwünscht (getrennte Erschließung!)
- Transparente, strategische Entscheidungen zu Betriebsgebieten notwendig, ev. Stadt-Land-Kooperation, Kooperationsbedarf von Seiten der Betriebe

Dir. Dr. Peter Rassaerts, Arch. Lindenbauer, Mag. Huber (gswb)

- keine Expertise bzgl. gewerbliche Einheiten, nur wenn's sein muss, preisliche Möglichkeiten bzgl. Miete eingeschränkt
- keine größeren Flächen für WB mehr verfügbar, größtes Hindernis: Grundpreislimit für gef. WB, gemischte Bestandsflächen für gemeinn. WBT zu teuer
- Notwendig: Unterstützung, dass gef. WB umgesetzt werden kann – Zusammenspiel mit Stadtplanung - Widmung förderbarer Wohnbau
- Mischnutzung: Im Vorfeld schon realistische Optionen abklären – praxistaugliche Vorgaben
- Supermarkt plus Wohnbau – geht nur mit Vorgabe, Supermärkte bauen sonst in ähnlicher Form neu
- integrierte Mischung kann im Detail schwierig sein (Bsp. Wohnateliers, Wohnung+Büro, gef./ff. mit untersch. USt., zus. erschwerend: Mietkaufmodell mit Finanzierungsbeitrag) (Bsp. Wohnen und Handel: bauliche Trennung nötiger Infrastruktur (Müllräume) wichtig für Abrechnung)
- Wunsch: Parkplätze bei gewerblich und abrechnener Nutzung mitdenken

Dir. Sturm, Wilhelm Fenninger (Die Salzburg)

- aktuell kein größeres Grundstück für Wohnbauvorhaben in der Stadt Salzburg
- Mischnutzung spielt Rolle, in der Regel geht es um Erdgeschoßflächen – dafür braucht es geschlossene Bauweise
- Kostenumlegung bei ff. Wohnnutzung problemlos, kein Problem bei Mietausfällen, geht nicht bei geförderten Mietwohnungen, gewerblicher Teil wird ohne Förderung errichtet – muss man getrennt rechnen, geht nur, wenn sicher ist, dass vermietet werden kann
- Wenn Mischnutzung, dann in Partnerschaft mit geeignetem gewerblichen Partner (Risikominimierung), braucht Mindestgröße – auch für die Kooperation
- Belastung für Bewohner:innen muss mitgedacht werden, aber auch Nutzungen, die einen Mehrwert für die Bewohner und die umliegende Bevölkerung bringen
- in nächster Zeit wird Bahnhofsgelände noch interessanter werden, Schallmoos hat Entwicklungspotenzial, da braucht es ein Gesamtkonzept, bisher wird stückerweise umgewidmet – das muss man ändern
- Stadtplanung hat Einfluss, ohne Vorgaben hätten wir keine Mischnutzung / Erdgeschoßnutzung vorgesehen, Stadt wird darauf einwirken müssen – sucht euch einen Partner – Hebel auf die Bauträger (ff und gef) – freiwillig werden die wenigsten sowas in Angriff nehmen (statt grüne Wiese)
- Wenn so ein Prozess in Gang käme wäre Die Salzburg interessiert und in der Lage in so einem Partnerschaftsteam mitzumachen.
- Stadtplanung braucht einen ausreichend starken Ressortchef/in – muss man auch politisch aushalten

Anhang 3: Zusammenfassung Ergebnisse des Stakeholder-Workshops

Atmosphärisch war der Workshop von einer gegenseitig wertschätzenden, offenen und konstruktiven Diskussion geprägt. Die unterschiedlichen Perspektiven der Teilnehmer:innen wurden thematisiert und gehört.

Einigkeit gibt es über

- Mischnutzung ist aufgrund der knappen Flächen und der hohen Grundpreise eine wichtige Strategie zur effizienteren Flächennutzung, um die Möglichkeit für leistbaren sowie förderbaren Wohnbau zu schaffen und gleichzeitig das Stadtgebiet Salzburgs als Arbeitsort zu sichern.
- Mischnutzung ist mehr als die punktuelle, betriebliche Nutzung der Sockelzone von Wohngebäuden.
- Generell geht es nicht um einzelne Gebäude/Grundstücke, sondern um eine gesamthafte Herangehensweise auf der Ebene von Baublöcken/Quartieren.
- Planung, Umsetzung und Betrieb von Mischnutzung stellt besondere Herausforderungen an die Akteur:innen. Es braucht dazu (neue) Partnerschaften und Herangehensweisen zur Entwicklung von größeren Projekten, die die unterschiedlichen Geschäftsmodelle von (Wohnbau-)Trägern und gewerblichen Projektentwicklern optimal kombinieren. Dafür sind Vernetzungsangebote essentiell.
- Politischer Wille und planerische Unterstützung sind dazu erforderlich: Die Stadt muss sich für Mischnutzung von Beginn an aktiv einbringen – mit Vision, Zielen planerischen Vorgaben und der Unterstützung von Entwicklungsprozessen.
- Für Mischnutzung gibt es kein Patentrezept und keine generelle „Mischungsformel“. Die passende Mischung ist abhängig vom Standort näher zu bestimmen.
- Mischnutzung muss von Beginn einer Projektentwicklung an mitgedacht werden. Damit kann auch sichergestellt werden, dass unterschiedliche Nutzungen mit möglichst geringen wechselseitigen Störungen eingebracht werden können, sei es im Quartier, auf einem Baublock oder in einem Gebäude (Eingangsbereiche, Gänge, Müllräume, Ladezonen etc.).

Lösungsansätze

- Langfristige Stadtentwicklungspolitik: Planungssicherheit ermöglichen – Definition welche Gebiete in der Stadt als Mischgebiete entwickelt werden sollen / welche nicht (→ REK und Quartierskonzepte).
- Bonusdichten für Bauträger können zur Entwicklung von geeigneten Mischnutzungsangeboten beitragen.
- Kooperation und ausreichende Flexibilität in städtebaulichen Verträgen für die Entwicklung (Ziele definieren, Anreize setzen, Wege im Detail offenlassen)
- Unabhängige Prozessbegleitung für Quartiersentwicklungen als Unterstützung bei komplexeren Entwicklungsprozessen – Sicherung der Kommunikation und Information aller Beteiligten
- Bei der Projektentwicklung Wohnen und betriebliche Nutzungen gemeinsam denken – Qualitäten/Bedarfe für beide Nutzungen berücksichtigen und darauf die Planung abstimmen
- „Hüllen schaffen und Raum geben“: Das Betriebsflächenangebot muss bestimmte Mindestanforderungen erfüllen (Raumhöhen, geeignete Grundrisse, eher eigene Zugänge/Lademöglichkeiten, Gänge/Lift, ev. Schallschutz, belastbarer Boden) und es braucht größere Einheiten (Synergien und flexiblere Aufteilung im Laufe der Zeit, Anpassungsmöglichkeiten an die betriebliche Entwicklung). – Kombinationen von Büro/Lager/Labor werden nachgefragt.

- Unterstützung durch die Stadt: Wissens-Aufbau zu Bedarfen und Nachfrage durch Unternehmen (Vermittlungsdatenbank, Stadt als „Makler“), Beratung und/oder Hilfe bei der professionellen Vermarktung der Flächen von gemeinnützigen Bauträgern, „Vermietungsgarantie“/Mietzinsunterstützung
- Mischung neuer/alternativer Wohnformen mit betrieblichen Nutzungen (Starterwohnungen, Wohnen auf Zeit, studentisches Wohnen, nicht barrierefreier anpassbarer Wohnraum, Clusterwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen, Atelierwohnungen)
- Quartiersmanagement – Koordination EG-Zone, Gemeinschaftsflächen, betrieblich genutzte Flächen und Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der erforderlichen Infrastruktur

Offene Fragen sind

- Novellierung der Wohnbauförderung – welche Erleichterungen/Ermöglicungen von Mischnutzungen im Bereich des geförderten Wohnbaus wird es geben?
- Finanzierung: Wie können die Geschäftsmodelle von freifinanzierten und gemeinnützigen Wohnbauträgern gut verknüpft werden?
- Wieviel Flächenangebot braucht es zusätzlich in der Stadt? Welche Betriebsflächen (für welche Branchen) braucht es? Wie können wir verhindern, dass neue Flächenangebote nur noch zu Verlagerung von betrieblichen Nutzungen führen?
- Wie kann mit der zeitlichen Komponente besser umgegangen werden? Wohnungen werden sofort vergeben, für Betriebsflächen erfolgt die Vermarktung i.d.R. erst nach Fertigstellung, das Matching braucht Zeit (Kostenfrage und Unsicherheit).
- Wie kann Spekulation bei der Liegenschaftsentwicklung verhindert werden und Grundstücksanteile für leistbares Wohnen sowie betriebliche Nutzungen gesichert werden?
- Für welche Nutzungsarten sind in welchem konkreten Ausmaß Oberflächen-Stellplätzen sinnvoll (z.B. kurzfristige Anlieferungen und Abholungen u.a.)?
- Gibt es verstärkte Nachfrage nach Wohnungen für Mitarbeiter:innen im Nahbereich der Betriebe?
- Förderungen für Betriebe – z.B. Jungunternehmerförderung in Abstimmung mit Landesstrategie – relevant für die Ansiedlung in Mischgebieten?
- Soll/kann es Förderung für Schlüssel-/Impulsprojekte geben? (Projekte, die über den Standort hinaus im Umfeld wirksam werden – Beitrag zur „Kostenneutralität“?)