



FH Salzburg

# *Über*blendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

Abstract zur Sondierung und Ausstellung

Autoren: DI Simon Kindelbacher  
Dipl. Ing. (FH) Lutz Dorsch, M.BP.  
Fachhochschule Salzburg GmbH  
Department Design and Green Engineering,  
Forschungsgruppe Adaption of Built Environments

Kuchl, am 08.09.2025

kompetent  
relevant  
nachhaltig

## 1. Motivation und Vorgehensweise

Der Anlass für die Sondierung, die an der Fachhochschule Salzburg, Department Design and Green Engineering durchgeführt wurde, lag in Bedeutung von Veränderungsprozessen in der gebauten Umwelt. Mit ihr soll die Aufmerksamkeit auf diese häufig schleichenden Prozesse gerichtet und deren Bedeutung für die Gesellschaft hervorgehoben werden. Die Sondierung sollte sich zunächst nur auf den Abbruch und den Neubau von Wohngebäuden erstrecken, im Laufe der Bearbeitung wurde jedoch die Gebäudegruppe des „Altbestands“ als gleichfalls relevant erkannt und der Betrachtungsrahmen erweitert.

Die Sondierung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient vielmehr als Impuls, um die schleichende Veränderung der gebauten Umwelt sichtbar zu machen und einen Diskurs zu starten. Die Präsentation der Ergebnisse dient dem Wissenstransfer in Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Dies ist neben Lehre und Forschung die dritte Mission der Hochschulen.

Die Sondierung erfolgte durch Rückschau auf Abbruchmaßnahmen und Neubauvorhaben der vergangenen zehn Jahre mit Fokus auf den Wohnungsbau. Die erfassten Gebäude wurden in „kleine“ (mit bis zu fünf Wohneinheiten) und „große“ Gebäude (mit mehr als fünf Wohneinheiten) gruppiert. Insbesondere bei der Datenerfassung durch Abgleich von Luftbildern war die Gebäudenutzung und die Gebäudegröße nicht immer eindeutig zu identifizieren. In diesen Fällen wurde entsprechend der Informationslage eine Zuordnung abgeschätzt.

Die Datenerfassung basiert auf einer Kombination aus Abgleich von Luftbildern, Recherchen zu kommunaler und gewerblicher Bautätigkeit sowie Inaugenscheinnahmen vor Ort. Es wurde im Rahmen der Sondierung der durchgeführte oder geplante Abbruch von knapp 600 Gebäuden erfasst, der Anteil der bereits durchgeführten Abbrüche beträgt ca. 80%. Weiters wurden etwa 750 Gebäude erfasst, wovon etwa 90% errichtet bzw. etwa 10% sich in Planung befanden (Stand: 08.2025). Von den abgebrochenen Gebäuden wurden über 80% der Gruppe der kleinen Gebäude zugeordnet. Bei den Neubauten sind es dagegen nur 45% (Abbildung 1).

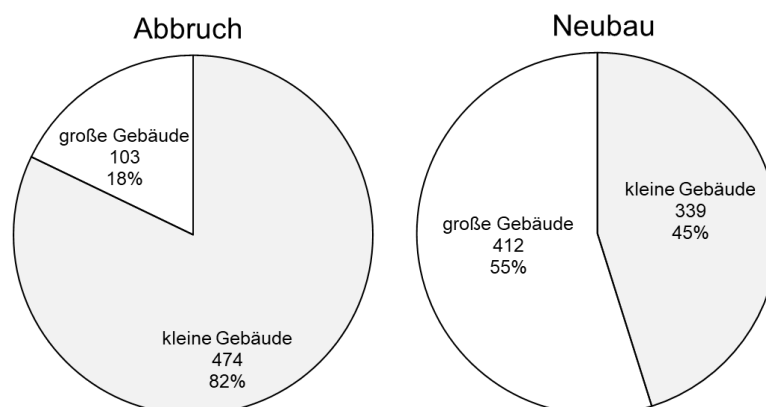


Abbildung 1 Verteilung der erfassten Gebäude für Abbruch und Neubau auf die beiden Gruppen „kleine“ und „große“ Gebäude; eigene Darstellung.



# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

## Welche Relevanz weist die Gebäudegruppe des Altbestandes im Untersuchungskontext auf?

Im Rahmen der Sondierung erfolgte eine Ausweitung des Untersuchungsgegenstandes auf Gebäude, die in einem eigens beschriebenen Ansatz als „Altbestand“ eingestuft wurden. „Altbestand“ ist eine wiederkehrende Bezeichnung aus der Immobilienwirtschaft ohne allgemeingültige Definition und wird von dieser regelmäßig verwendet, um auf eine vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück, die als eine zusätzliche Belastung gesehen wird, hinzuweisen, z.B. in Bezeichnungen wie „Grundstück mit Altbestand“ (Abbildung 2). Entsprechend der üblichen Begriffsverwendung ist bei Altbestand eine perspektivische Entnahme aus dem nutzbaren Gebäudebestand, z.B. durch Abbruch oder Verfall, naheliegend. Hieraus resultiert die Relevanz für die Berücksichtigung innerhalb der durchgeführten Sondierung.

## Grundstück mit Altbestand in Liefering

5020 SALZBURG

Sonniges Grundstück mit Altbestand in ruhiger Stadtlage.

Nahe der Salzachseen in Liefering bietet dieses schöne Grundstück die perfekte Basis für Ihr Eigenheim.

Dank der rechteckigen Form und der Ausrichtung nach Süden und Westen hat man hier eine Vielzahl an Bau- und Nutzungsmöglichkeiten, wodurch die Schaffung eines individuell angepassten Eigenheimes gesichert ist. Das Grundstück liegt am Rande einer gemütlichen Einfamilienhaus-Siedlung, welche eine ideale Lage mit guter Anbindung an die Stadt und gleichzeitiger Nähe zur Natur vereint. Besonders für Familien ist das Grundstück daher eine attraktive Gelegenheit.

Aktuell ist es mit einem Altbestand aus den 1970er Jahren bebaut, welcher abgerissen werden kann um Platz für Neues zu schaffen.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



Abbildung 2 Auszug aus einer Immobilienanzeige im Internet (<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/immobilien/kauf/5020/salzburg/grundstueck-mit-altbestand-in-liefering.0003002751>; letzter Aufruf: 04.09.2025)

Ein Gebäude wurde innerhalb dieser Sondierung der Kategorie „Altbestand“ zugeordnet, wenn augenscheinlich ein Baugebrechen vorlag, und eine weitere Nutzung des Gebäudes größere bauliche Maßnahmen erforderlich machen würde. Dieser Ansatz fußt einerseits auf § 1 des Baupolizeigesetzes (BauPolG, LGBl.Nr. 40/1997, zuletzt geändert durch LGBl Nr 1/2016):

*... Baugebrechen: ein mangelhafter Zustand einer baulichen Anlage in bautechnischer Hinsicht, der geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen oder das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen (Verunstaltung); ...*



# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

Andererseits aber auch auf Bezug zu Ausführungen aus der Immobilienwirtschaft:

*Als Altbestand gelten Gebäude ohne Denkmalschutz, die aufgrund ihrer Bauweise bzw. Konzeption, als auch aus energietechnischen Gründen und nicht zuletzt aufgrund eines deutlichen höheren Baurechts auf dem Grundstück als nicht erhaltenswürdig eingestuft werden.*

Quelle: SIS-Sparkassen-Immobilien-Service. 2022. Grundstück mit Altbestand: sanieren, verkaufen oder neu bauen? Online verfügbar: <https://tinyurl.com/altbestand> (Letzter Aufruf: 05.09.2025)

Im Rahmen der Gebäudeerfassung wurden beispielsweise substanzschädigender Bewuchs mit Kletterpflanzen, erkennbare Feuchteschäden oder eine fehlende Gebäudesicherung durch beschädigte oder entfernte Fenster und Außentüren als Indikatoren für die Einstufung als Altbestand angesehen.

Auch wenn keine unmittelbar sichtbaren Baugebrechen auszumachen waren, wurden diese für Gebäude, denen ein längerfristiger Leerstand ohne erkennbare Instandhaltung unterstellt wurde (z.B. aufgrund von funktionseinschränkendem Bewuchs, fehlenden Anzeichen einer Bewohnung, permanenter Verdunkelung), angenommen. Die Gebäude wurden dementsprechend als Altbestand eingestuft.

Die Datenerhebung zum Altbestand erfolgte ausschließlich durch Inaugenscheinnahme vor Ort, wobei ein Großteil des Stadtgebietes berücksichtigt wurde. Insgesamt konnten so ca. 600 bestehende Gebäude als Altbestand eingestuft werden. Der Anteil der kleinen Gebäude davon beträgt etwa 90%.

Mit anhaltender Dauer eines Baugebrechens verringern sich die Möglichkeiten, ein Gebäude durch Sanierung mit überschaubarem Ressourceneinsatz in einen wiederverwendbaren Zustand zu bringen. Allerdings können Baugebrechen, die strukturell nicht behoben werden, auch eine Abbruchabsicht implizieren. Dies bedeutet umgekehrt nicht, dass alle in der Untersuchung als solche eingestuften Altbestände von einem nahen Abbruch betroffen sind.

## **Leerstand versus Altbestand**

Der Leerstand kann einzelne Nutzungseinheiten ebenso betreffen wie gesamte Gebäude. Die tatsächliche Nutzung bzw. Nicht-Nutzung ist für den Leerstand das Kriterium und nicht die Nutzbarkeit im weiteren Sinne, welches für den Altbestand ein wesentliches Kriterium ist. Leerstand kann, z.B. aus Spekulationsgründen, auch bei intakter Bausubstanz stattfinden. Er trifft somit keine Aussage über den Zustand der Bausubstanz. Andererseits muss ein Altbestand nicht leer stehen (z.B. Bewohnung aus ökonomischen Zwängen), um als solcher zu gelten. Eine weitere Unterscheidung liegt darin, dass der Leerstand eher volatil ist, da dieser in dem Moment endet, wenn eine längerfristige Nutzung (wieder) beginnt.

Der Zustand des Altbestands hingegen endet entweder bei einem Übermaß an Baugebrechen im Abbruch oder er wird durch eine Sanierung wieder für den Wohnungsmarkt aktiviert.



# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

Mit der Erhebung des Altbestands würden andere Ziele verfolgt werden als mit jener des Leerstands. Während mit Letzterem die akute Situation verfügbarer Nutzflächen auf dem Immobilienmarkt beschrieben wird, kann mit dem Altbestand das Veränderungspotential auf Quartiersebene und darüber hinaus erkannt werden. Die Erhebung der Altbestände kann somit ein zukünftiges Handlungsfeld darstellen, dessen strukturierte Erfassung auch einfacher umzusetzen sein sollte als eine Leerstandserfassung.

*Weitere Informationen: Musil, Robert. 2024. Wohnungsleerstand, die große Unbekannte. In: Die Presse. Online verfügbar: <https://tinyurl.com/whgsleerstand> (Letzter Aufruf: 05.09.2025)*

## 2. Erste Erkenntnisse aus der Sondierung

Nach der erfolgten Datenerhebung zu Abbruch, Neubau und Altbestand (siehe Karten in der Anlage) erfolgte eine erste Interpretation der Daten unter ökologischen, sozio-ökonomischen und baukulturellen Aspekten.

Abbruch und Neubau von Gebäuden sowie der Altbestand können in der Stadt Salzburg als Phänomene der suburbanen Bereiche im Stadtgebiet angesehen werden. Die Altstadt-Schutz-zonen sind erwartungsgemäß kaum tangiert, ebenso wenig Großwohnsiedlungen in den Stadtrandlagen.

Die Gebiete mit hohem Transformationspotential weisen zumeist eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Hier können vor allem demographische und sozio-ökonomische Aspekte ursächlich dafür sein. Viele der abgegangenen bzw. hierfür potenziell infrage kommenden Gebäude weisen eine ortsbildtypische Gestaltung auf.

Weiters zeigt sich ein hohes Maß an Aktivitäten in Gebieten, die einer starken städtebaulichen Veränderung unterworfen sind, wie Schallmoos. Von Abbruch betroffen bzw. dem Altbestand zuordenbar sind auch wiederkehrend gewerbliche Nutzungen mit einer auffälligen Häufung von Gasthäusern und Pensionen.

Neu errichtete Gebäude weisen wiederkehrende Gestaltungsmerkmale auf (kubische Struktur, geringe Varianz in der Fassadengestaltung, typische Materialkombinationen wie Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem), die auch im internationalen Kontext zu finden sind.

Mit einem Indikator Altbestand könnten Prognosen zum Veränderungspotential erstellt werden. Eine Zunahme oder Verdichtung von Gebäuden mit Baugebrechen kann einerseits für ein hohes Nachverdichtungspotential stehen, das auch entsprechende infrastrukturelle Anpassungsmaßnahmen nach sich ziehen kann. Andererseits kann es auch ein Anzeichen für eine nicht attraktive Wohnlage sein.

Der Entwicklungsbedarf für einen Indikator Altbestand wurde im Laufe der Sondierung dadurch bekräftigt, dass vereinzelt Gebäude, die als Altbestand eingestuft wurden und für die keine Abbruchabsicht bekannt war, im Laufe der Erhebung bereits abgebrochen wurden.



# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

Eine Untersuchung der Preisentwicklung bei gewerblichen Neubauvorhaben zeigt für Wohnungsgrößen bis 100 m<sup>2</sup> übliche Kaufpreise von über 10 TEUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Abbildung 3, obere Strichlinie). Unterschreitungen dieses Wertes sind in diesem Sektor eher Ausnahmen. Berichte aus der Immobilienbranche bestätigen Durchschnittspreise bei neu gebauten Eigentumswohnungen in Salzburg von 10 TEUR/m<sup>2</sup> WNF (Quelle: Hölzl & Hubner Immobilien GmbH. Der Salzburger Immobilienmarkt. Analyse & Immobilienindex SIX. 2025). 2015 lag dieser Wert durchschnittlich bei knapp 5 TEUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (Abbildung 3, untere Strichlinie; Quelle: (Hölzl & Hubner Immobilien GmbH. Der Salzburger Immobilienmarkt. Analyse & Immobilienindex SIX. 2025)). Bei Kernsanierungen werden Kaufpreise im Bereich von 6 bis 10 TEUR/m<sup>2</sup> WNF vorgefunden, allerdings ist die erfasste Datenlage hier geringer.

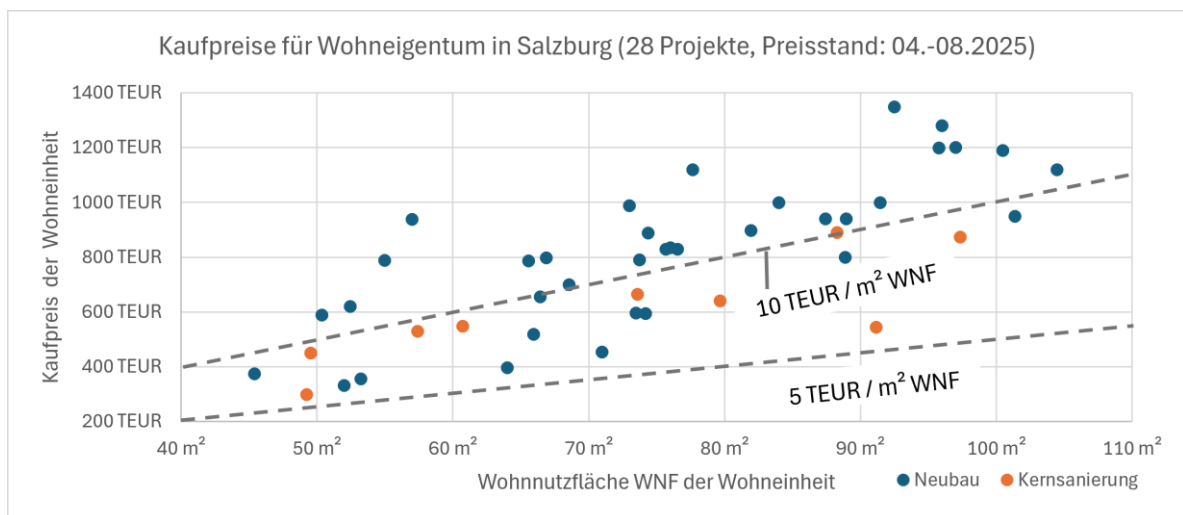


Abbildung 3 Kaufpreise für Wohneigentum in Salzburg; eigene Darstellung

### 3. Nächste Schritte

Aus den Sondierungsergebnissen wurden Thesen zu den Schwerpunkten *Baukultur, Wohnungsbedarf, Ressourcenverbrauch und Klimaschutz, Soziale Veränderungen* und *Geregelte Transformation* abgeleitet, mit Hilfe derer der Partizipationsprozess sowie weitere Diskussionen gestartet werden soll. Die Bürger\*innen können sich mittels digitaler Umfragen daran beteiligen.



Link zur Umfrage: <https://forms.office.com/e/qb9a2MEqN0> oder QR-Code:

### 4. Anlagen

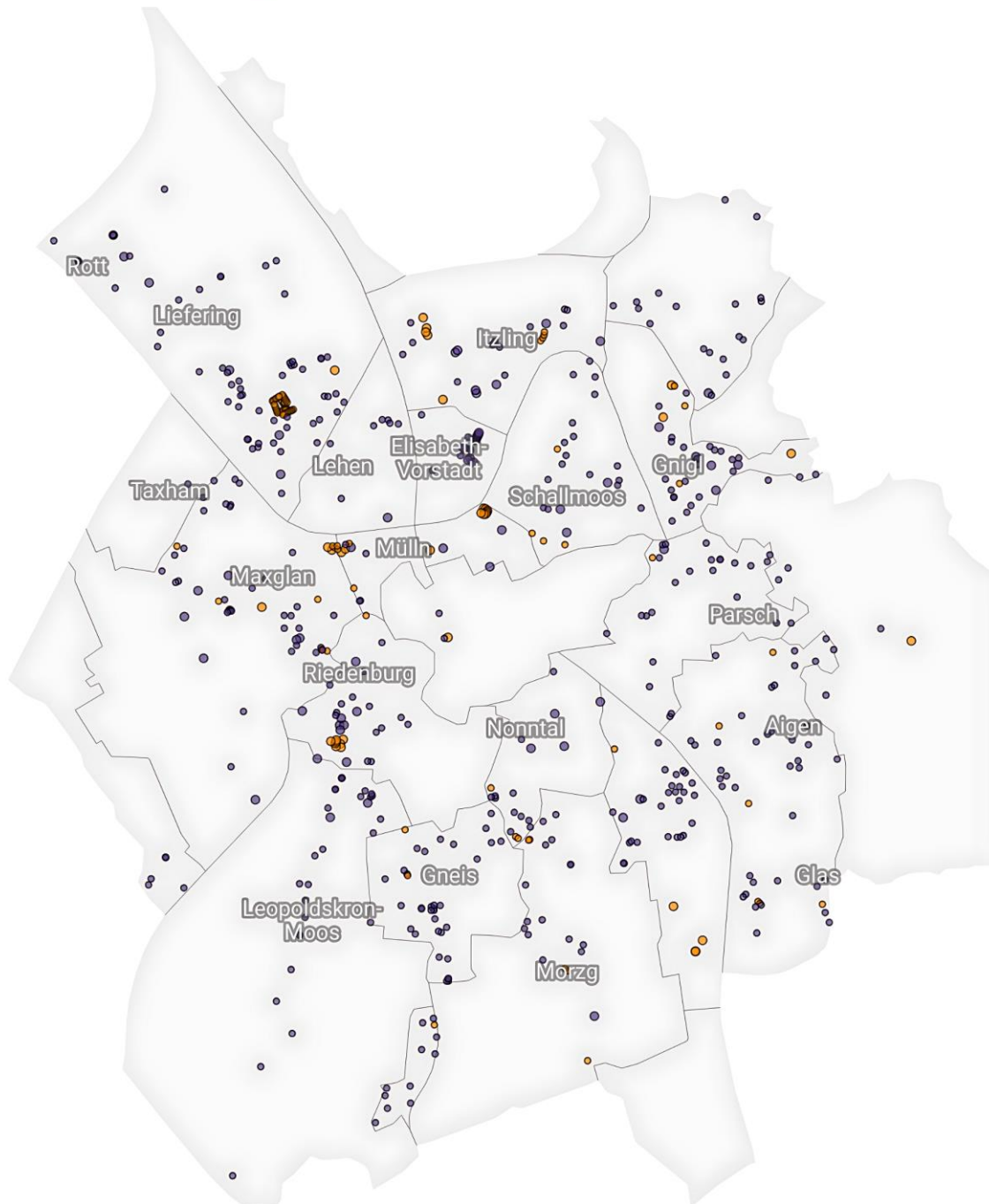
Nachfolgend sind die erfassten Daten, getrennt nach Abbruch, Neubau und Altbestand, in Karten dargestellt.

# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

## Erfasster Abbruch von Gebäuden in Salzburg 2015-2025

■ Abbruch erfolgt (n = 457) ■ Abbruch projiziert (n = 120)



Grafik: FH Salzburg • Quelle: Eigene Erhebung • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



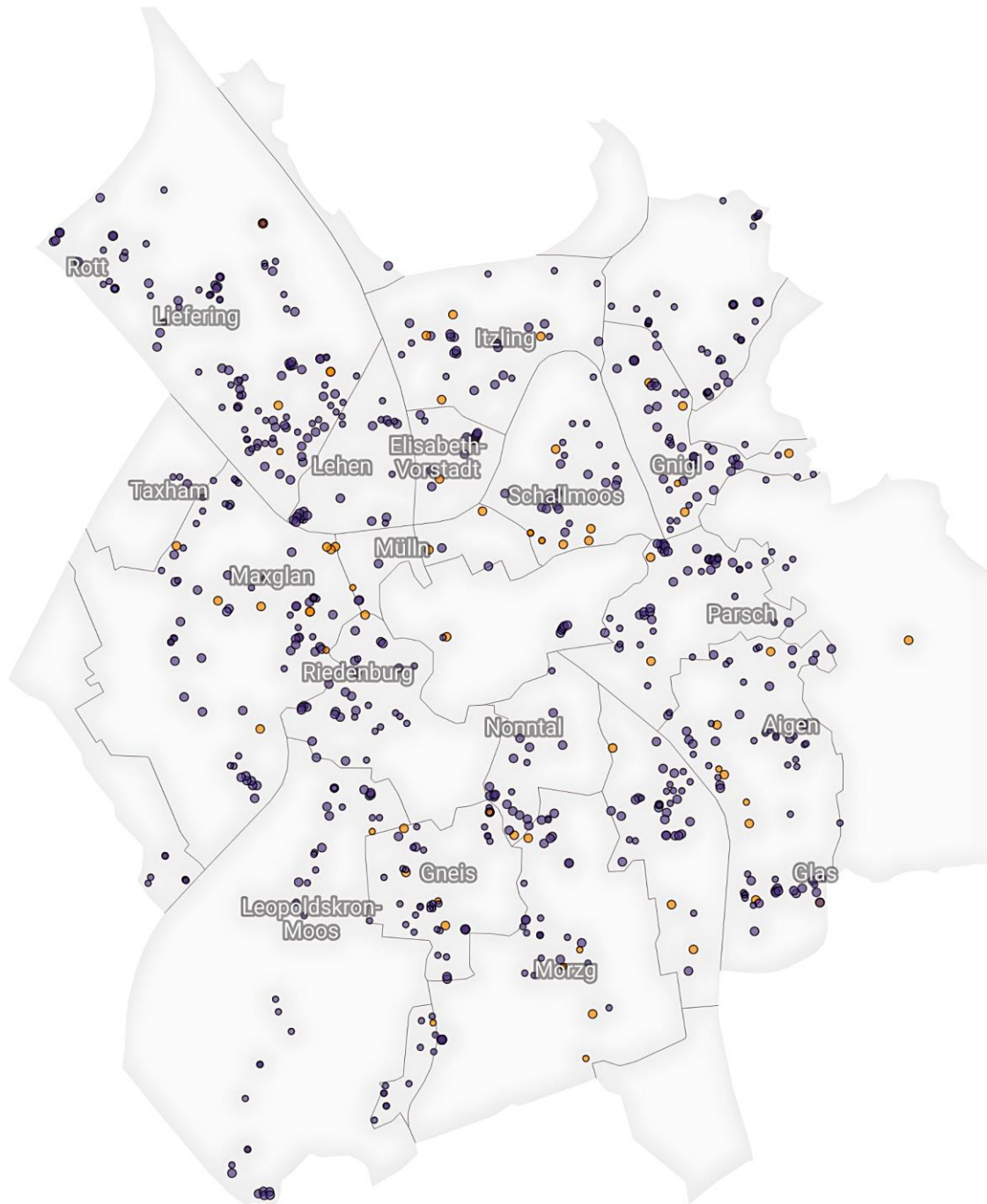
FH Salzburg  
Design and  
Green Engineering

# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

## Erfasster Neubau von Gebäuden in Salzburg 2015-2025

■ Neubau erfolgt (n = 683) ■ Neubau projiziert (n = 68)



Grafik: FH Salzburg • Quelle: Eigene Erhebung • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



FH Salzburg  
Design and  
Green Engineering

# Überblendung

Visualisierung einer schleichenden Veränderung der gebauten Umwelt

## Erfasster Altbestand von Gebäuden in Salzburg 2025

■ Altbestand (n = 601)



Grafik: FH Salzburg • Quelle: Eigene Erhebung • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



FH Salzburg  
Design and  
Green Engineering