

Urbane Mischnutzung als Baustein der künftigen Stadtentwicklung Salzburgs

ÖIR-Werkstattgespräch 4.12.2025
Christof Schremmer/Joanne Tordy



Projektüberblick

- Bearbeitungszeitraum 2022-2023
- ÖIR: Christof Schremmer, Ursula Mollay, Joanne Tordy
- Grundlagenstudie für die Erarbeitung des REK der Stadt Salzburg (aktuell bereits im Auflageverfahren)
- Zielsetzung der Stadt:

„ Städtische Strukturen in ihren Nutzungen
intelligent sowie effizient und bedarfsgerecht entwickeln“

→ Projektfragestellungen:

- Warum Mischnutzung?
- Kann sie einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung in einer Stadt mit sehr geringen Baulandreserven und sehr hohem Immobilienpreisniveau leisten?
- Wo und wie funktioniert Mischnutzung – unter welchen Voraussetzungen?



Herangehensweise der Bearbeitung

- (1) Recherchen zum Thema Mischnutzung (Österreich, International)
- (2) Analyse ausgewählter Fallbeispiele in Salzburg
- (3) Stakeholder-Interviews zu Fallbeispielen und zu Umsetzungserfahrungen bei Mischnutzungen (gewerbliche und gemeinnützige Bauträger, Projektentwickler, Immobilienmakler, Wirtschaftskammer, Stadtplanung)
- (4) Stakeholder-Workshop mit ca. 30 Teilnehmer:innen auf Basis der Zwischenergebnisse, moderiert von PlanSinn
- (5) Ableitung von Umsetzungshinweisen und Empfehlungen für die Stadtplanung

Mischnutzungen – Definition, Charakteristika, Vorteile

Definition Mischnutzung im Rahmen dieses Projektes

Definition

- gleichzeitiges Vorhandensein mindestens zweier Nutzungsarten (in Gebäude, Grundstück, Baublock, Quartier)
- eine der Nutzungen ist eine betriebliche Nutzung
- voneinander unabhängige Funktionen, d.h. keine additive Nutzung (zeitlich unabhängig, unterschiedliche Nutzer:innen)

Vorteile

- Voraussetzung für lebendige, urbane Quartiere
- Beitrag zur Umsetzung der 15-Minuten-Stadt
- flächeneffiziente Bodennutzung



Formen der Mischnutzung – vertikal und/oder horizontal

Vertikal – im Gebäude:



Wien, La Roche Verwaltungs- & Produktionsgebäude (heute Hotel Daniel) Pharmaunternehmen
EG: Eingangshalle,
1.-3. OG: Produktionsräume,
4. OG: Lager,
5.-6.: Direktion, Büro, Sitzungs-,
Bibliothek, Kantine, Küche



Paris, Hôtel Industriels
Gewerbehof Leichtindustrie:
EG, 1OG: KMUs der
Leichtindustrie, RH: 5-6m;
2. OG Büros., RH 3,6 m

Horizontal – Maßstabebenen: (Grundstück)/Baublock/Quartier

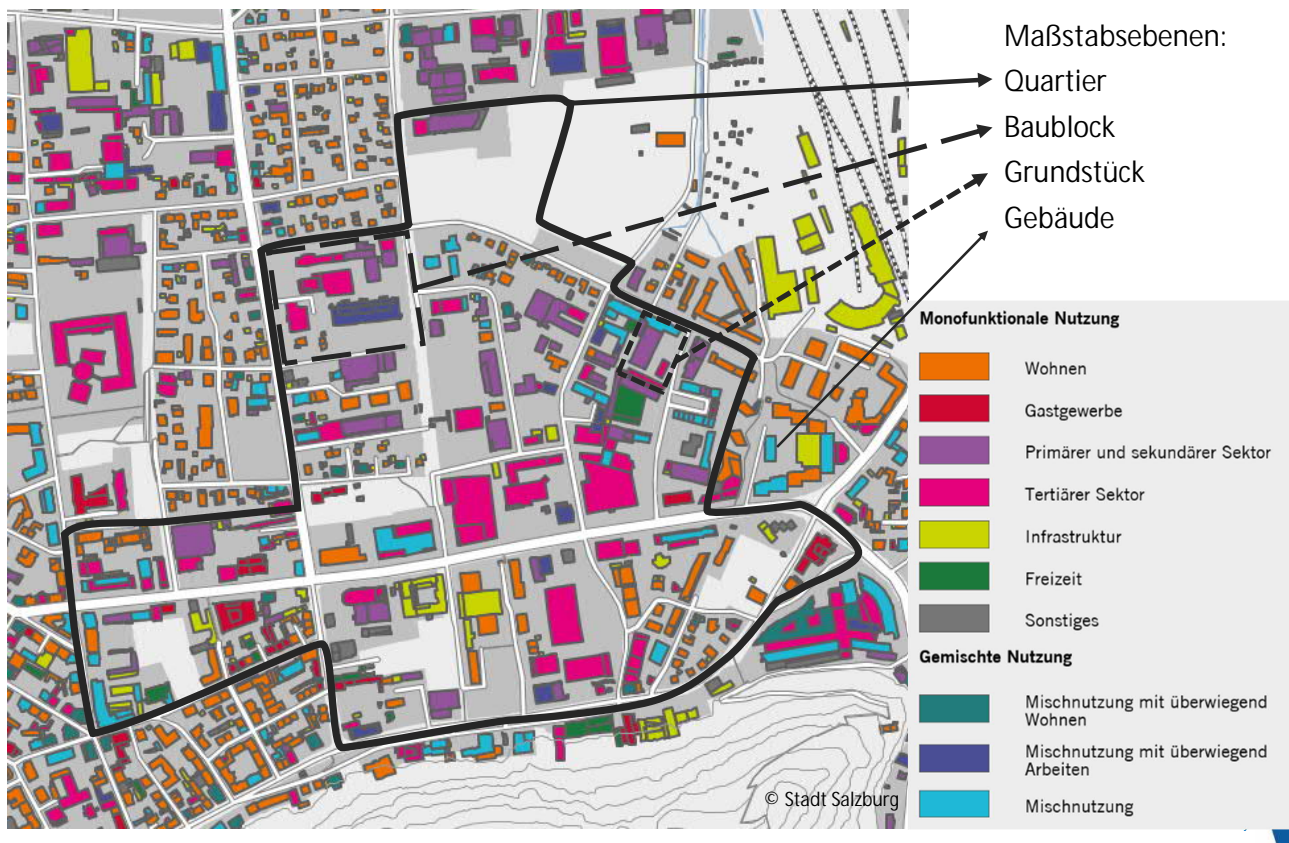


z.B. Nordwestbahnstraße:
Geschäfte plus Wohnen plus
Gewerbe/Gewerbehof,
soziale/kulturelle Infrastruktur



z.B. Hafencity:
Entwicklung von weitgehend
autarken Quartieren, die die
meisten Nutzungen abdecken





Herangehensweise zur Entwicklung von Umsetzungsvorschlägen und Handlungsempfehlungen

- (1) Identifikation der relevanten Aspekte für „Mischbarkeit“
- (2) Gegenüberstellung von potenziellen Wirkungen betrieblicher Nutzungen auf Wohnnutzungen → Störpotenzial versus Nutzen für Wohnbevölkerung
- (3) Ableitung empfohlener Mischung einzelner Nutzungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen
- (4) Zusammenfassung von Nutzungsgruppen im Sinne ihrer „Mischbarkeit“ als Baustein für gemischte Quartiere mit unterschiedlichen Charakteristika → Entwicklungspfade

Kriterien zur „Mischbarkeit“ von Nutzungen

Art der Nutzung	Kunden-/Parteienverkehr	Lieferverkehr (Lkw)	Mitarbeiter:innen-verkehr
Büro	-	-	- / ❖
Technische/wirtschaftliche Beratungsbüros	- / ❖	-	-
Körpernahe Dienste	- / ❖	-	-
Gesundheit/ärztl. Praxen	- / ❖	-	-
Öffentliche Verwaltung	- / ❖	-	-
Hotel/Pension	❖	-	-
Nahversorgung tägl. Bedarf	❖	-	-
Handel/Fachhandel	❖ / ❖	-	-
Soziale Einrichtung/Beratung	❖	-	-
Bildungseinrichtungen	❖	-	-
Kinderbetreuung	❖	-	-
Kultureinrichtungen	❖	-	-
Freizeiteinrichtung	❖ / ❖	-	-
Gastronomie	❖ / ❖	-	-
Kunsthandwerk	-	-	-
Emissionsarmes Baunebengewerbe	-	-	-
Erzeugung in Klein(st)betriebe	-	-	-
Forschung/Labors	- / ❖	-	-
Baunebengewerbe/Handwerk (Werkstätten)	-	-	-
Sachgüterproduktion	-	-	-
Transport/Logistik	-	-	-
Industrie	-	-	-

Störpotenzial für Wohnnutzungen ...

... versus Nutzen für die Bevölkerung

Art der Nutzung	Störpotenzial insb. ggü. Wohnnutzung	Nutzen für ansässige Wohnbevölkerung
Büro	-	-
Technische/wirtschaftliche Beratungsbüros	-	-
Körpernahe Dienste	-	⊙ / ●
Gesundheit/ärztl. Praxen	-	●
Öffentliche Verwaltung	-	-
Hotel/Pension	-	-
Nahversorgung tägl. Bedarf	- / ❖	●
Handel/Fachhandel	- / ❖	⊙ / ●
Soziale Einrichtung/Beratung	- / ❖	- / ⊙
Bildungseinrichtungen	- / ❖	⊙ / ●
Kinderbetreuung	- / ❖	●
Kultureinrichtungen	- / ❖	⊙
Freizeiteinrichtung	- / ❖	⊙
Gastronomie	- / ❖	⊙
Kunsthandwerk	- / ❖	-
Emissionsarmes Baunebengewerbe	❖	-
Erzeugung in Klein(st)betriebe	❖	-
Forschung/Labors	❖	-
Baunebengewerbe/Handwerk (Werkstätten)	❖ / ❖	-
Sachgüterproduktion	❖	-
Transport/Logistik	❖	-
Industrie	❖	-

Störpotenzial (Verkehr plus Lärm-/Luft-Emissionen aus dem Betrieb):

- ... gering
- ❖ ... mittel
- ❖ ... hoch

Nutzen für Bevölkerung:

- ... wenig Nutzen
- ⊙ ... Attraktivitätssteigernd
- ... Versorgung



Einschätzung der „Mischbarkeit“ in räumlichen Ebenen

Art der Nutzung	Innerhalb des Gebäudes	gemeinsames Grundstück	Im Baublock	Im Quartier
Büro	■	■	■	■
Techn./wirtsch. Beratungsbüros	■	■	■	■
Körpernahe Dienste	■	■	■	■
Gesundheit/ärztl. Praxen	■	■	■	■
Öffentliche Verwaltung	□	■	■	■
Hotel/Pension	□	■	■	■
Nahversorgung tägl. Bedarf	□	■	■	■
Handel/Fachhandel	□	■	■	■
Soziale Einrichtung/Beratung	□	■	■	■
Bildungseinrichtungen	□	■	■	■
Kinderbetreuung	□	■	■	■
Kultureinrichtungen	□	■	■	■
Freizeiteinrichtung	□	■	■	■
Gastronomie	□	■	■	■
Kunsthandwerk	□	■	■	■
Emissionsarmes Baunebengewerbe	□	□	■	■
Erzeugung in Klein(st)betriebe	□	□	■	■
Forschung/Labors	□	□	■	■
Baunebengew./Handwerk (Werkst.)	-	□	■	■
Sachgüterproduktion	-	-	-	□
Transport/Logistik	-	-	-	□
Industrie	-	-	-	□

„Mischbarkeit“ betrieblicher Nutzungen mit Wohnnutzung

- ... weitgehend konfliktfrei
- ... mit erhöhtem Abstimmungsbedarf
- ... Mischung nicht empfohlen

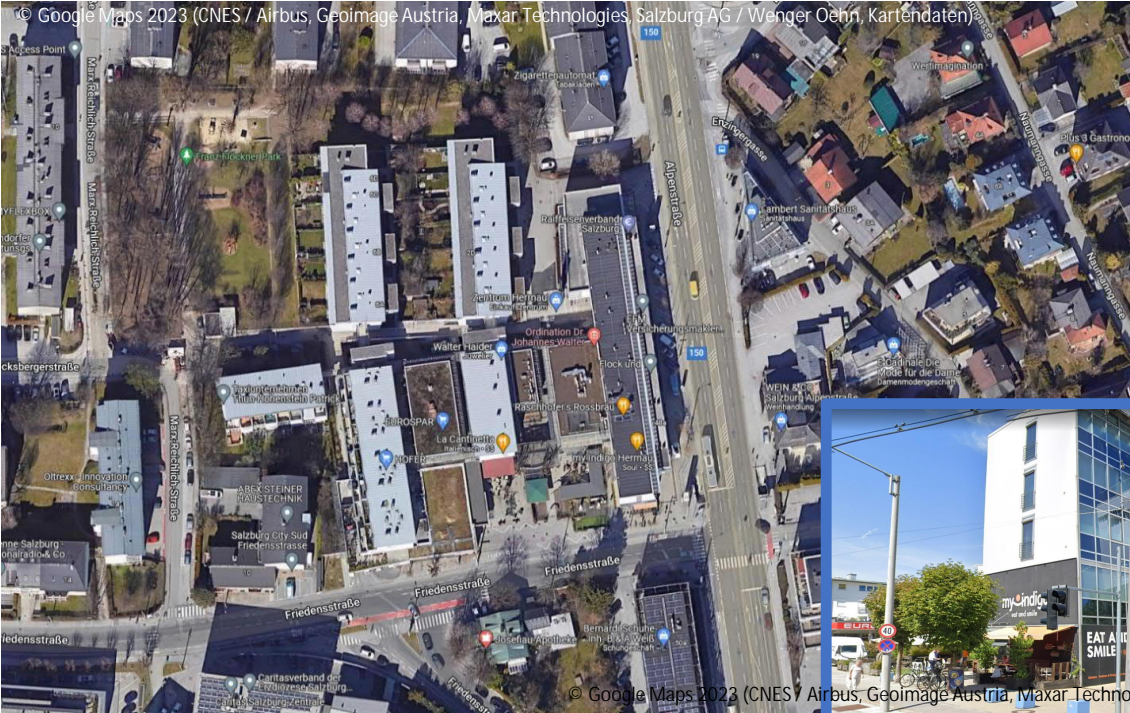


Analyse von Fallbeispielen in Salzburg

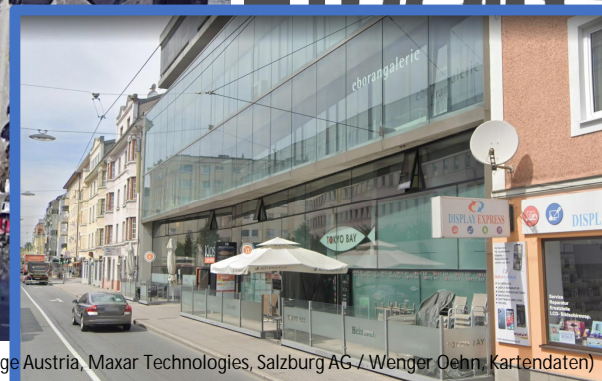
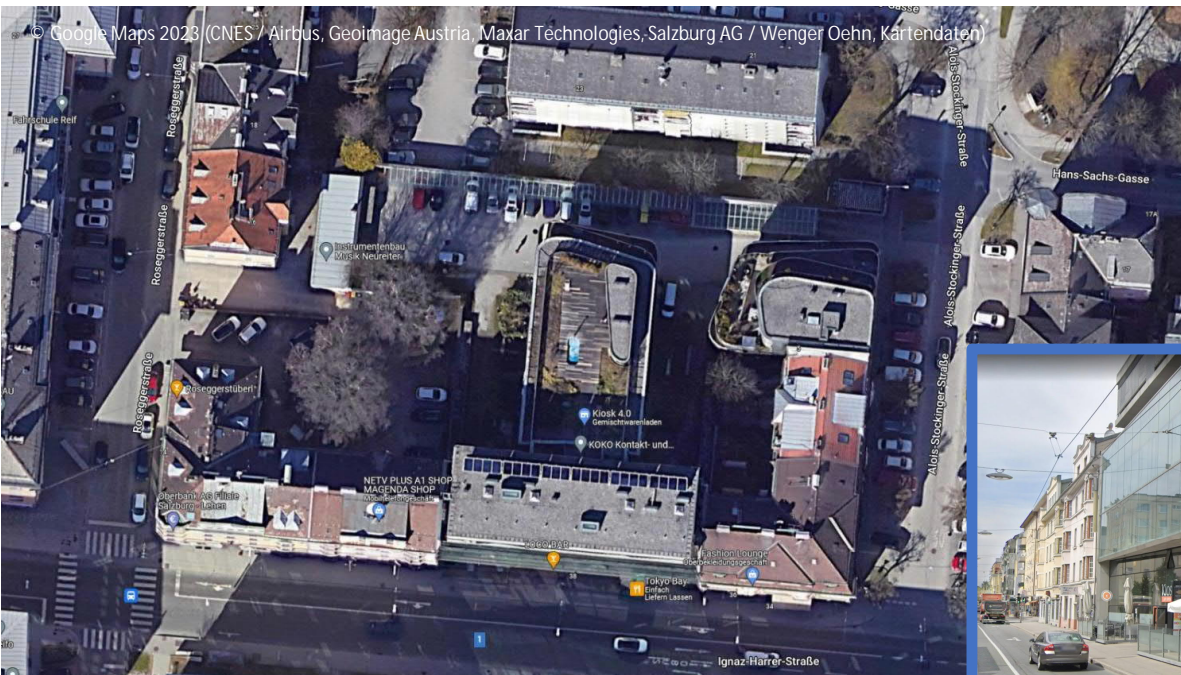
Auswahl

- **Zentrum Herrnau**
langjährige Erfahrung, zusammenhängender Gebäudekomplex, hoher Mischungsgrad, gute Übertragbarkeit für zentrale Lagen
- **@fallnhauser**
kleinerer Gebäudekomplex, straßenseitig deutliche Mischung, gute Übertragbarkeit auch für nachrangig zentrale Lagen
- **Stadtwerk**
jüngeres Quartiersbeispiel, hoher Mischungsgrad inkl. Forschung, Bildung, Kultur, geförderter und freifinanzierter Wohnbau
- **Rauchmühle**
jüngstes Quartiersbeispiel, hoher Mischungsgrad, Gewerbe/Büro, DL, Kultur, geförderter und freifinanzierter Wohnbau

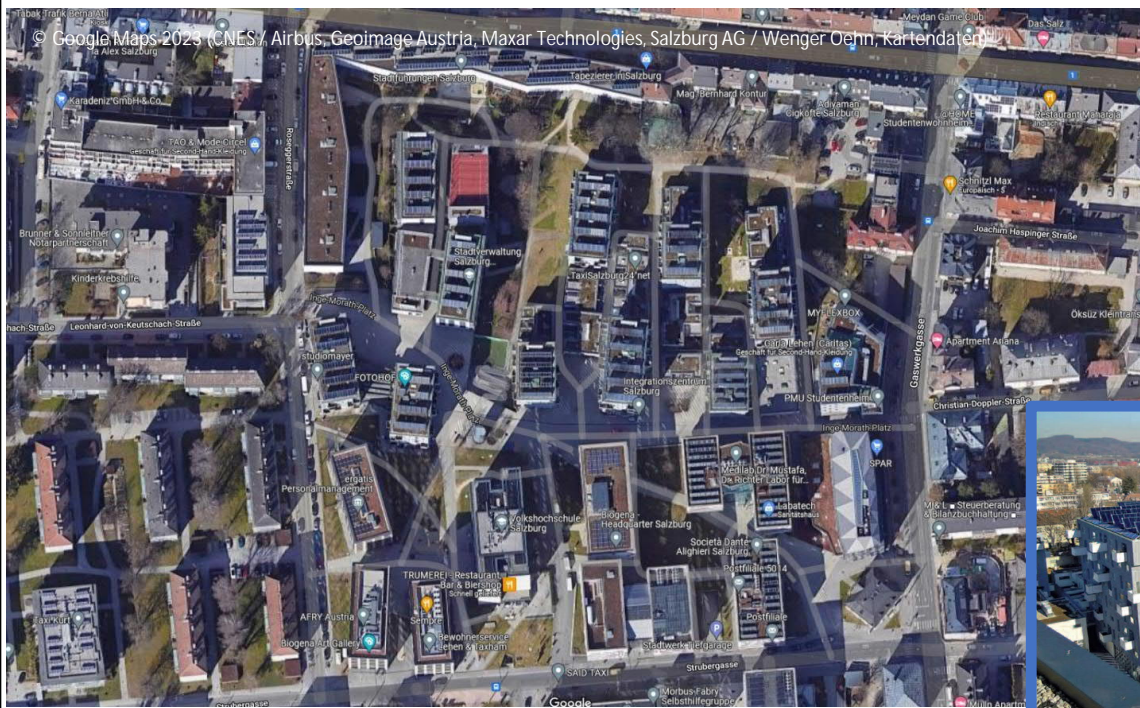
ZENTRUM HERRNAU (1994)



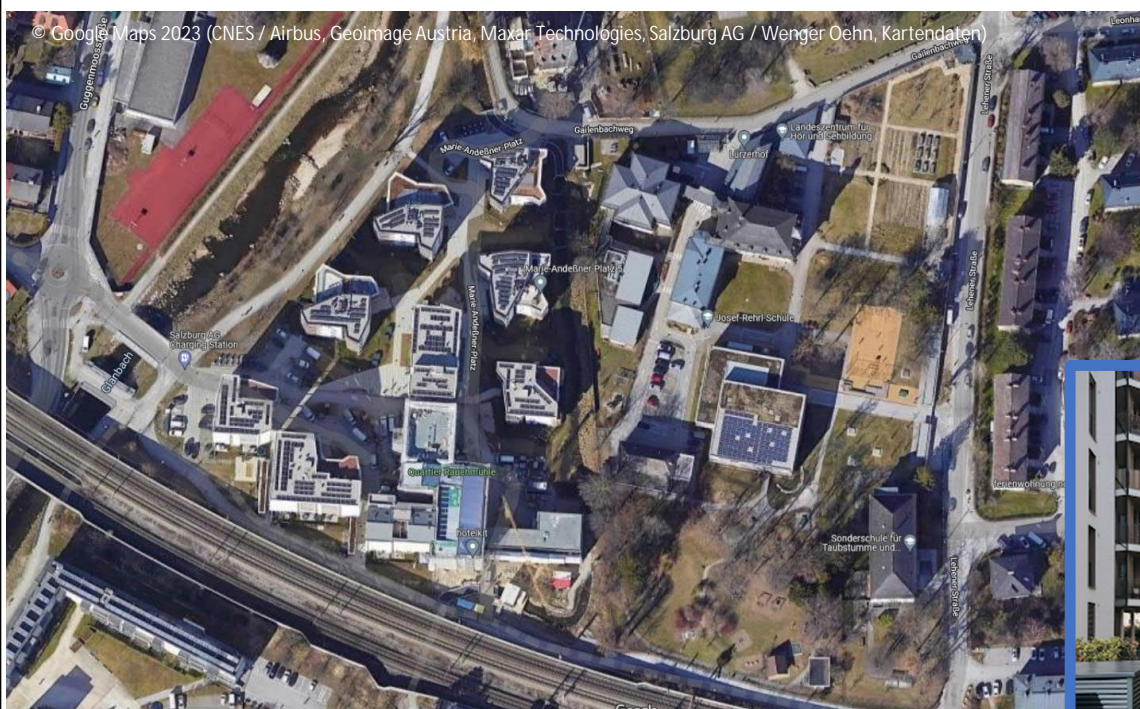
@FALLNHAUSER (2006)



STADTWERK (2020)



RAUCHMÜHLE (2020)



Erfahrungen mit Beispielsprojekten – Stadtplanung

Erfahrungen aus Perspektive der Stadtplanung

- Beispielprojekte:
 - Umnutzung zur Zentrumsbildung (Herrnau)
 - Aufbruchstimmung, Aufwertung „Scherbenviertel“ als Motor für neue Projekte (@fallnhauser)
 - Größere, gemischte Neubauquartiere (Stadtwerk, Rauchmühle)
- Stadt muss sich für Mischnutzung von Beginn an aktiv einbringen, Ziele und Vorgaben
- Impuls durch Quartiersansatz: Information über städtische Planungen für Eigentümer:innen/Bauträger („wissen, dass rundherum auch etwas passiert“, Umsetzung von „Stadtentwicklungspieren“)
- Vereinbarungen/Vorgaben: Klarheit ... realistisch – anpassbar – verhandelbar (innerhalb eines Zielrahmens) – Interessensausgleich und Berücksichtigung Wirtschaftlichkeit
- Herausforderungen: Entwickler/Partnerschaft, passende betriebliche Nutzungen, Preisgestaltung der angebotenen Flächen, Durchwegung/Zugänglichkeit, Parkplätze

Gespräche mit Stakeholdern

Stakeholder-Interviews

Vertiefte Einzelgespräche mit

- Projektentwickler
- Wirtschaftskammer
- gewerblicher Wohnbauträger
- Makler und Immo-Vermarktung mit Schwerpunkt Gewerbe
- Gemeinnützige Wohnbauträger
- und Kolleg:innen der Stadtplanung

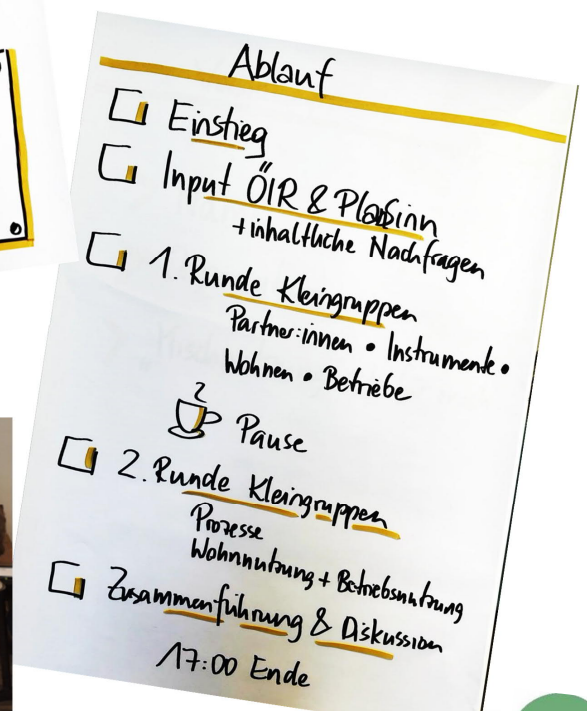
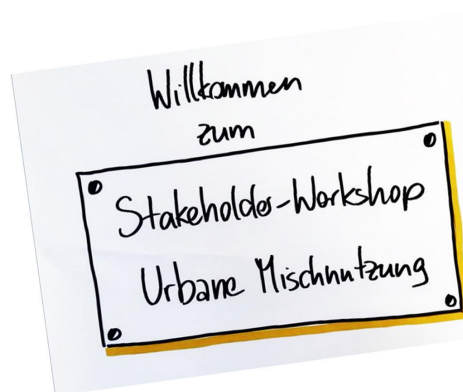
Ergebnisse Stakeholder-Interviews I

- Generell:
Große Aufgeschlossenheit für Thema Mischnutzung
- Hintergrund: kaum mehr Reserven für Wohnbau in Salzburg vorhanden, extreme hohes Grundpreisniveau
- Verwertungserfahrung/Zugang
 - gemeinnützige Wohnbauträger haben wenig Erfahrung in der Umsetzung von Gewerbeflächen im Wohnbau
 - gewerblichen Entwicklern fehlt der Zugang zum Bereich des leistbaren Wohnens (Erfahrung, rechtliche Einschränkungen)
- Herausforderung: passende Partnerschaften finden
- Notwendig: Vorgaben und Anreize zur Projektentwicklung seitens der Stadt (ausreichender Spielraum / Verhandlungsoptionen bezüglich Dichten und Nutzungsarten)

Ergebnisse Stakeholder-Interviews II

- Voraussetzungen für Transformation von (ausgewählten) Betriebsgebieten:
 - Schutz des „Arbeitsortes Salzburg“ bei gleichzeitiger Transformation ausgewählter Flächen
 - größer denken (auch parzellenübergreifend) – Mischung auf zusammenhängenden Arealen
 - d.h. eher nicht in einem Gebäude, zumindest aber getrennte Erschließung, Trennung nach Bauteilen oft notwendig
- Wichtige Fragen für erfolgreiche Transformation in Verbindung mit gefördertem Wohnbau:
 - Finanzierungsspielraum, Querfinanzierungsmöglichkeiten
 - Verhinderung von Spekulation mit (Betriebs-) Flächen
 - Umsetzung der Stadt der kurzen Wege

Stakeholder-Workshop



Folgerungen: Gebietstypen – Unterschiedliche Entwicklungspfade zu verstärkter Mischnutzung

Entwicklungspfade zu verstärkter Mischnutzung

- Umsetzungsebene: Quartier (und innerhalb: Mischung auf allen Maßstabsebenen)
- Bestandsgebiete im Vordergrund, ergänzt durch einzelne Neubauquartiere (anders: Ausgangssituation, Zeithorizont)
- Unterschiedliche Zusammensetzung der Nutzungsgruppen → Art der Nutzungen und angestrebte Mischungsverhältnisse
- UND: Gezielte Auswahl der relevanten Gebiete für städtische Intervention.
Viele Gebiete der Stadt werden nicht aktiv durch Planungsinitiativen seitens der Stadt verändert: z.B.
 - Erweiterte Wohngebiete als leicht gemischte Wohnzonen (Büro, kleinteilige Dienstleistungen und Handelsangebote)
 - Gewerbeschwerpunkte als möglichst reine klassische Gewerbebezonen mit geringeren Einschränkungen bzgl. Emissionen.

Nutzungsgruppen – „Mischbarkeit“ zusammengefasst



- Klassisches Gewerbe/ industrielle Fertigung (Störwirkungen)



- bedingt mischfähiges Gewerbe/Handwerk (inkl. Lager, Labors, ...)



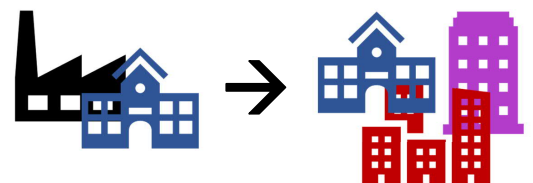
- weitgehend mischfähige betriebliche Nutzungen (Dienstleistungen, Kultur, soziale Einrichtungen, Bildung, ...)



- Wohnnutzung

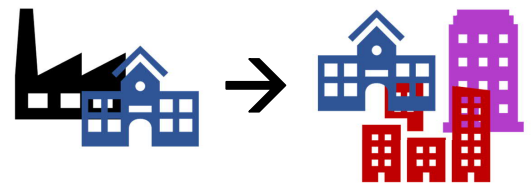
Art der Nutzung	Weitg. mischfähige betr. Nutzung	Bedingt mischfähige betr. Nutz	Klassisches Gewerbe (Störwirkung)
Büro	■		
Technische/wirtschaftliche Beratungsbüros	■		
Körpernahe Dienste	■		
Gesundheit/ärztl. Praxen	■		
Öffentliche Verwaltung	■		
Hotel/Pension	■		
Nahversorgung tägl. Bedarf	■		
Handel/Fachhandel	■		
Soziale Einrichtung/Beratung	■		
Bildungseinrichtungen	■		
Kinderbetreuung	■		
Kultureinrichtungen	■		
Freizeiteinrichtung	■		
Gastronomie	■	■	
Kunsthandwerk	■	■	
Emissionsarmes Baunebengewerbe	■	■	
Erzeugung in Klein(st)betriebe	■	■	
Forschung/Labors	■	■	
Baunebengewerbe/Handwerk (Werkstätten)	■	■	■
Sachgüterproduktion			■
Transport/Logistik			■
Industrie			■

Entwicklungspfad 1: Urban durchmischte Strukturen



- Ziel: Nachverdichtung durch zusätzlichen Raum für urbanes Wohnen und betriebliche Nutzungen
- ev. Widmungsänderung zu BE/KG/EW/FW erforderlich
- Kombination
 - bedingt mischfähiges Gewerbe/Handwerk
 - mit weitgehend mischfähigen betrieblichen Nutzungen
 - und urbanen Wohnformen
- Ort: Gewerblich genutzte Standorte in zentral gelegenen Übergangszonen zu KG/EW-Gebieten

Entwicklungspfad 1: Urban durchmischte Strukturen



- Ziel: Nachverdichtung durch zusätzlichen Raum für urbanes Wohnen und betriebliche Nutzungen

Empfehlung :

→ Organisation Quartiersentwicklung mit dem Ziel Mischnutzungen:

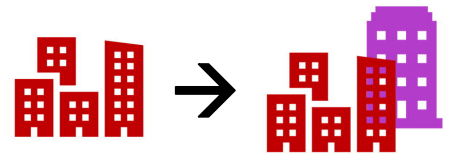
- Aktive Konzeption seitens der Stadtplanung
- Einbeziehung relevanter Stakeholdergruppen

Entwicklungspfad 2: Mischnutzungsimpulse im Wohngebiet



- Ziel: gemischte Stadtquartiere durch Nachverdichtung für Wohnen und Arbeiten
- keine Widmungsänderung erforderlich
- Kombination
 - klassische und junge/alternative Wohnformen
 - mit weitgehend mischfähigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Büro, körpernahe Dienstleistungen, Arztpraxen, etc.)
 - ev. in Kombination mit Nahversorgung und/oder Gastronomie
- Ort: Zentrale Standorte in der Stadt, Stadtteil- und lokale Zentren, Entwicklungsachsen plus kleinteilige Mischnutzungsimpulse

Entwicklungspfad 2: Mischnutzungsimpulse im Wohngebiet



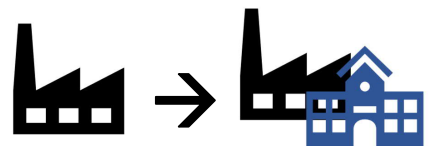
- Ziel: gemischte Stadtquartiere durch Nachverdichtung für Wohnen und Arbeiten

Empfehlung :

→ Mischgebietsentwicklung in (ausgewählten) Betriebsgebieten:

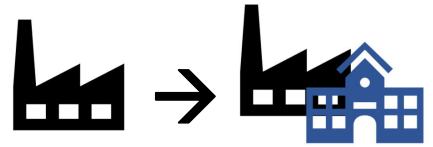
- Spezifisch angepasste Quartierskonzeption: Nutzungsperspektiven, Identifikation Transformationspotenzial, städtebauliche Parameter, Verkehrserschließung, öffentlicher Raum/Freiraum
- Projektentwicklung mit Mischung auf zusammenhängenden Arealen (Mindestgrößen)
- Partnerschaftliche Entwicklung und Vermarktung, aber auch in der Betriebsphase

Entwicklungspfad 3: Verdichtetes Gewerbegebiet



- Ziel: Gewerbliche Nachverdichtung
- keine Widmungsänderung erforderlich
- Kombination
 - Klassisches Gewerbe/ industrielle Fertigung
 - mit bedingt mischfähigem Gewerbe/Handwerk
 - ev. Ergänzung durch weitgehend mischfähige betriebliche Nutzungen
- Ort: Klassische Gewerbegebiete, Gewerbeschwerpunkte

Entwicklungspfad 3: Verdichtetes Gewerbegebiet



- Ziel: Gewerbliche Nachverdichtung

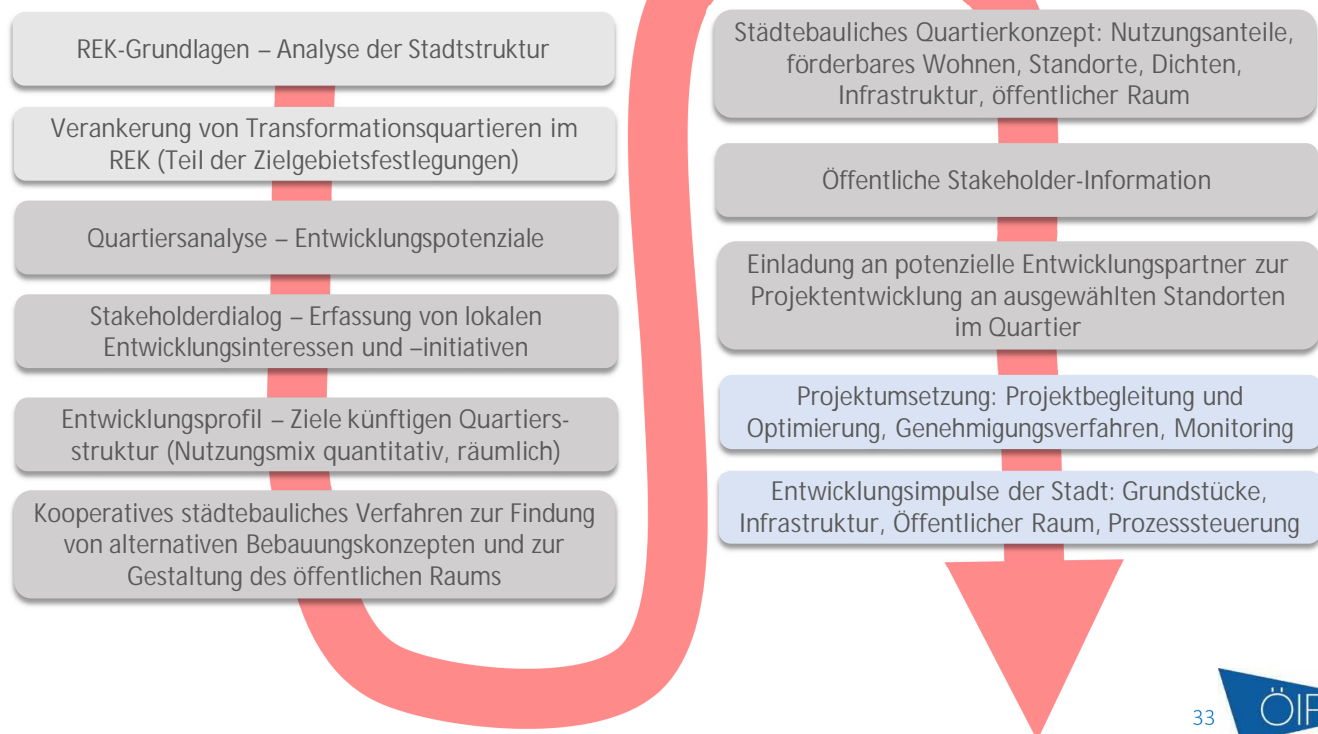
Empfehlung :

- → Entwicklung gemischt genutzter Neubaugebiete:
 - Mischungskonzeption – Städtebauliche Masterplanung
 - Verankerung relevanter Anteile leistbaren Wohnraums
 - Bildung von Nebenzentren, Versorgung und Freizeitinfrastruktur

Gemischte Quartiere: Empfehlungen zur Entwicklung

- Ziele:
 - Arbeitsorte sichern UND leistbaren Wohnraum schaffen – „Bildung der 15-Minuten-Stadt“
- Auswahl und Voraussetzungen von relevanten Stadtteilen/Quartieren in denen Mischnutzungskonzepte eingesetzt werden sollen (Betriebsgebiete und Neubaugebiete)
 - Zielgebietsansatz flexibel einsetzen
- Abläufe und Rahmenbedingungen für erfolgreiche Transformation:
 - Durchmischte, lebendige Stadt, Bildung von Nebenzentren als übergeordnete Zielsetzung
 - Entwicklungsziel Sicherung relevanter Anteile leistbaren Wohnraums verankern
 - Abstimmung Projektentwicklung – Stadtplanung von Beginn an: Entwicklungspartnerschaften
 - Anforderungs- und Entwicklungspaket, auf das sich Projektentwickler einstellen können

Transformationsprozess



ÖIR GmbH

Christof Schremmer + Ursula Mollay + Joanne Tordy
schremmer@oir.at | mollay@oir.at | tordy@oir.at

+43 1 533 87 | +43 676 690 31 03

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

Abonnieren Sie unseren e-letter unter www.oir.at/e-letter