



Studiengang Smart Cities

Vertiefungsbereich Bauen im Bestand

**Startsemester
30 Ects**

**Vertiefung
Bauen im Bestand
16 Ects**

**Vertiefung
Bauen im Bestand
16 Ects**

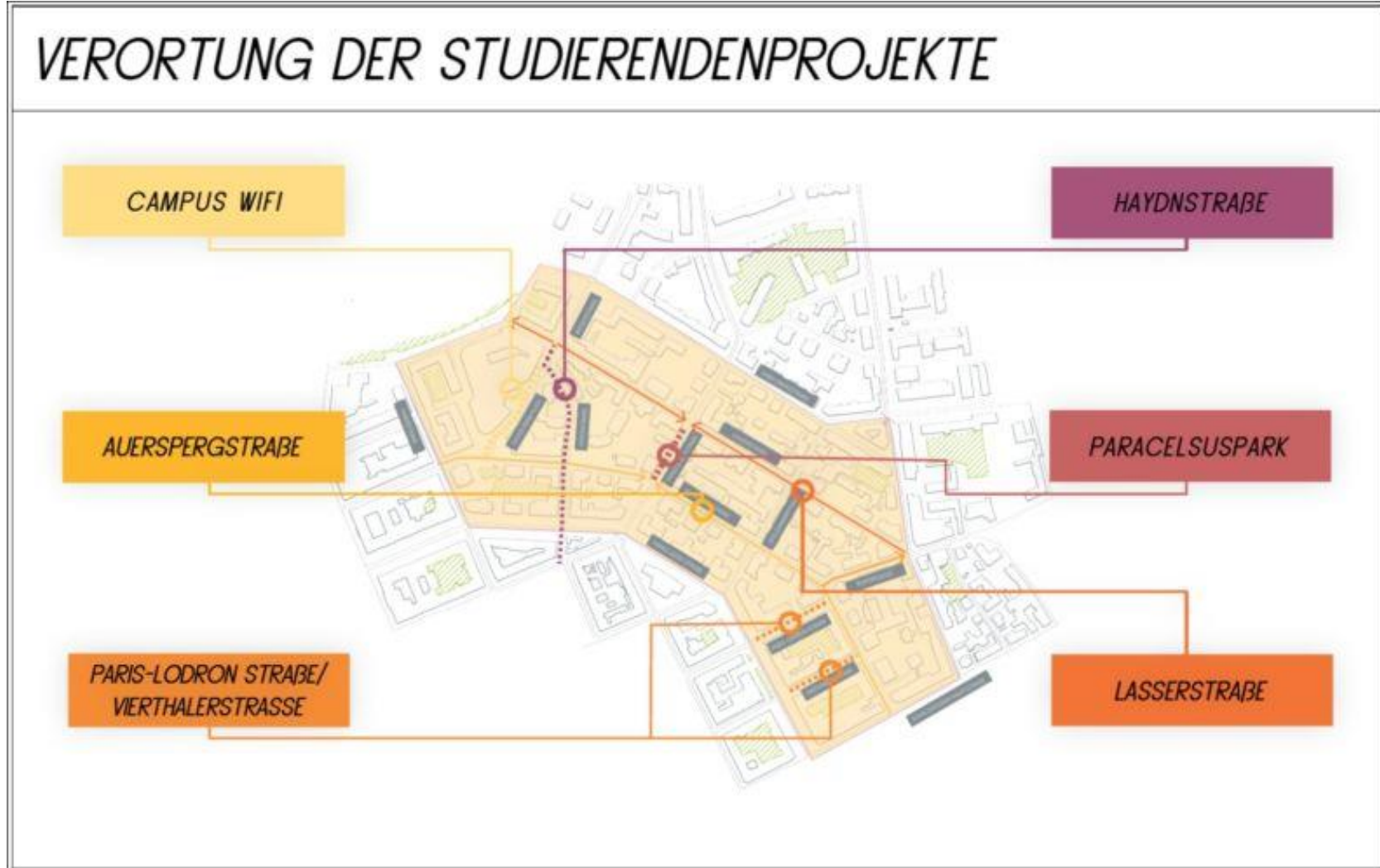
**Vertiefung
Urbane Systeme
16 Ects**

**Vertiefung
Urbane Systeme
16 Ects**

**Mastersemester
30 Ects**

Facts:

- Masterstudiengang
- Berufsbegleitend
- Hintergrund der Studierenden aus dem Bereich des Planens und Bauens (z.B. Öfftl. Verwaltung, Planungsbüros, Wohnbauträger, etc.)



SN.AT / SALZBURG / POLITIK / SANKT JOHANN IM PONGAU

Studienprojekt zeigt Potenzial des St. Johanner Postareals auf - vorerst bleibt es aber beim Status quo

von
FELIX HALLINGERPongauer
WocheMontag
27. Oktober 2025
13:51 Uhr

511 PLUS VIDEO



0 Kommentare

Artikel drucken

Im Rahmen des Master-Lehrgangs "Smart Buildings in Smart Cities" haben Studierende der Fachhochschule Salzburg städtebauliche Konzepte für das zentrale Postareal in St. Johann entwickelt. Die Präsentation vergangene Woche zeigte einmal mehr das große Potenzial der Fläche auf. In der Praxis dürfte es vorerst aber noch beim Status quo bleiben.





Studierendenwettbewerb
Ortszentrum Krimml
SS 2026



Kooperation des Studienganges mit der Stadtgemeinde Bischofshofen

Leerstandserhebung + Leerstandsaktivierung



Studie über die Innenentwicklungsmöglichkeiten der
Stadtgemeinde Bischofshofen



FH Salzburg
Smart Building



LAND
SALZBURG





Abbildung 1: **Harry's home** ist ein Gebäude im nördlichen Zentrumsbereich und ist als 8-stöckiger Hotelgebäudekomplex konzipiert, welcher sich in Richtung Stadtzentrum öffnet.



Abbildung 2: **Stadthaus Bischofshofen** ist das Gebäude, welches hinter dem Stadtgemeindeamt neu errichtet wurde und sich in die Umgebung trotz der hohen Dichte einpasst.



Abb. 3



Abbildung 3: **H&M** und **hunkemöller** sind Geschäfte, die in den unteren Geschossen des Neubaus Flächen mieten. In den Obergeschossen wurden Wohnungen für die Bewohner realisiert.

Abb. 4



Abbildung 4: **Raiffeisenbank Bischofshofen** wurde Mitten im Verkehrsknotenpunkt der Begegnungszone realisiert und wertet durch moderne Architektur den Platzbereich auf.

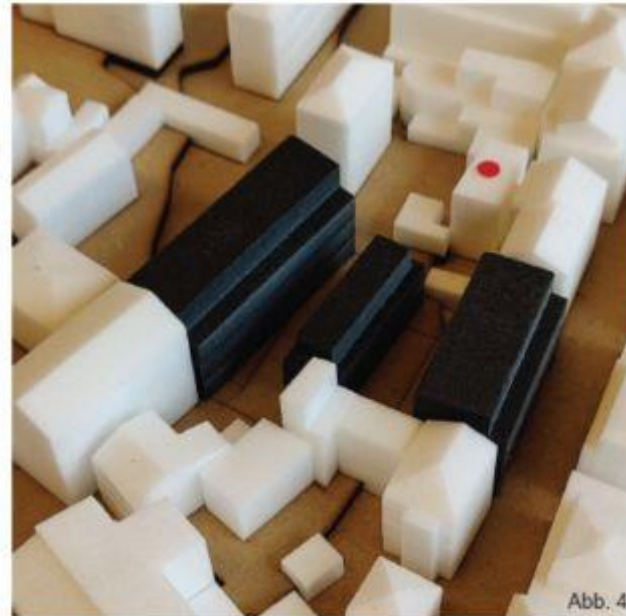
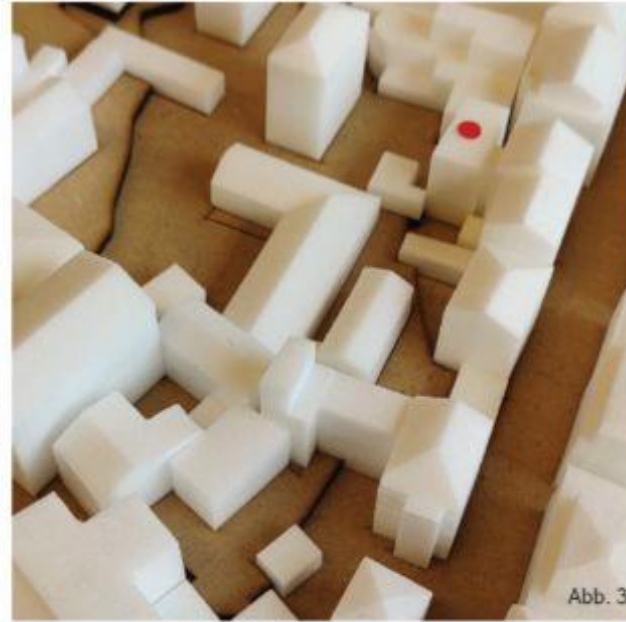
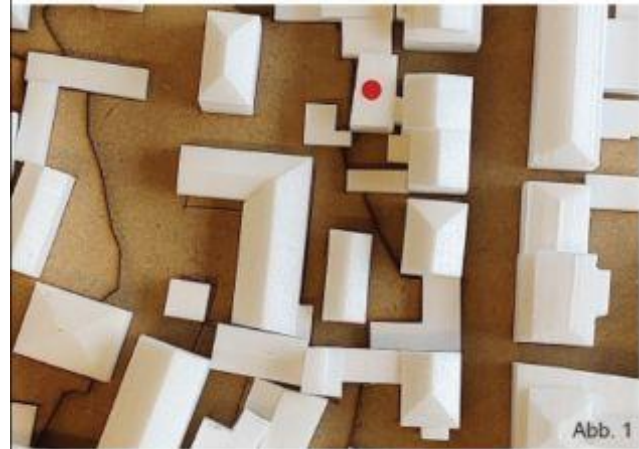


Mithilfe vom Modell des Zentrums konnten Nachverdichtungspotentiale lokalisiert werden, welche wiederum bei einem Lokalausganschein geprüft wurden. Dabei wurden vor allem Gebäude mit einer geringen Stockwerksanzahl, sowie unbebaute Flächen oder Flächen welche umgenutzt werden könnten betrachtet.

Es wurden sechs verschiedene Standorte ermittelt und jeweils Lösungen ausgearbeitet. Sowie deren Flächen, sowie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Bestand und in der geplanten Nachverdichtung berechnet.

Folgende Standorte wurden hierzu untersucht:

- (1) Bahnhofstraße 36
- (2) Bahnhofgasse Erweiterung H&M
- (3) Sparkassenstraße 4 & Bahnhofstraße
- (4) Bahnhofstraße 3a
- (5) KARO Erweiterung
- (6) Kinostraße (optional)



| | |
|----------------------|--|
| Adresse: | Sparkassenstraße 4 Bahnhofstraße 7+9+9a |
| Grundstücksfläche: | 2.171m ² |
| GRZ _{ALT} : | 0,61 |
| GFZ _{ALT} : | 0,90 |
| GRZ _{NEU} : | 0,63 |
| GFZ _{NEU} : | 2,22 |

Bisher waren am Grundstück mehrere 1 bis maximal 3-stöckige verschiedene Gebäude platziert. Der Bereich Sparkassenstraße 4 wurde gewerblich genutzt und steht seit dem Lokalausgleich im Frühjahr 2022 leer. Auf Seiten der Bahnhofstraße befinden sich gewerblich genutzte Flächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Gebäuden mit Obergeschoss. Insgesamt beherbergt das Grundstück eine Geschossfläche von 1.950m². Durch eine innerstädtische Nachverdichtung (siehe Abbildungen links) könnten Flächen von bis zu 4.820m² genutzt werden. Dabei werden 4-geschossige Riegel in die bestehende Straßenstruktur eingesetzt. Zwischen den Gebäuden findet sich noch Platz für ein Gebäude, welche kleiner gehalten wird. Zusätzlich wäre eine Fußwegeverbindung zwischen der Sparkassenstraße und der Bahnhofstraße angedacht.



3

KARO Erweiterung



Abb. 1



Abb. 2

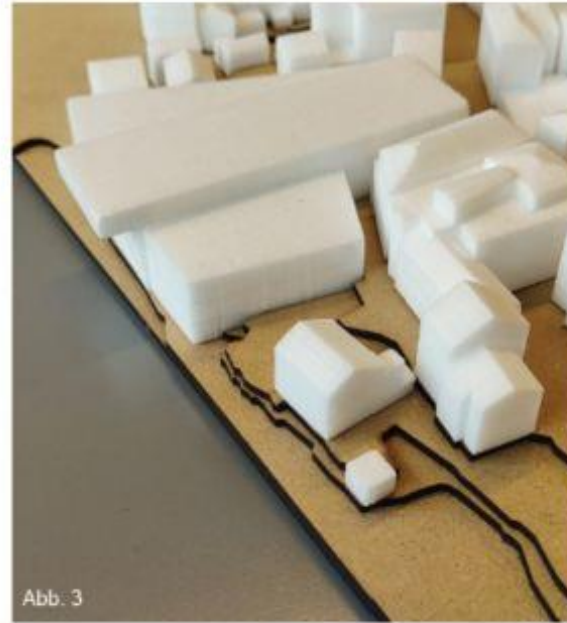


Abb. 3



Abb. 4

Variante 1



Abb. 5

Variante 2

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Adresse: | <i>Bahnhofstraße 4</i> |
| Grundstücksfläche: | <i>5.741m²</i> |
| GRZ _{ALT} : | <i>0,77</i> |
| GFZ _{ALT} : | <i>1,89</i> |
| GRZ _{NEU VAR 1} : | <i>0,91</i> |
| GFZ _{NEU VAR 1} : | <i>2,34</i> |
| GRZ _{NEU VAR 2} : | <i>0,91</i> |
| GFZ _{NEU VAR 2} : | <i>2,88</i> |

Auf den betrachteten Grundstück findet sich neben dem Einkaufszentrum KARO auch ein Einfamilienhaus.

Es wurden zwei Varianten entwickelt.

Bei Variante 1 wurde ein 2-stöckiger Gebäudekomplex anstelle des freistehenden Einfamilienhauses gesetzt. Somit können Fußgänger nun auch vom Bahnhofsvorplatz das KARO erreichen. Die im obersten Geschoss ersichtlichen Quader stellen jeweils einen Klassenraum dar, welche auf dem Dach des Einkaufszentrums Platz finden und somit eine Synergie mit dem EKZ eingehen. Kinder zur Schule fahren und gleichzeitig Einkaufen gehen. Die Klassenräume werden in Leichtbauweise und nur mit Elektroanschluss realisiert. Die Variante 2 hat jeweils ein zusätzliches Geschoss auf den beiden Seiten des Einkaufszentrums.

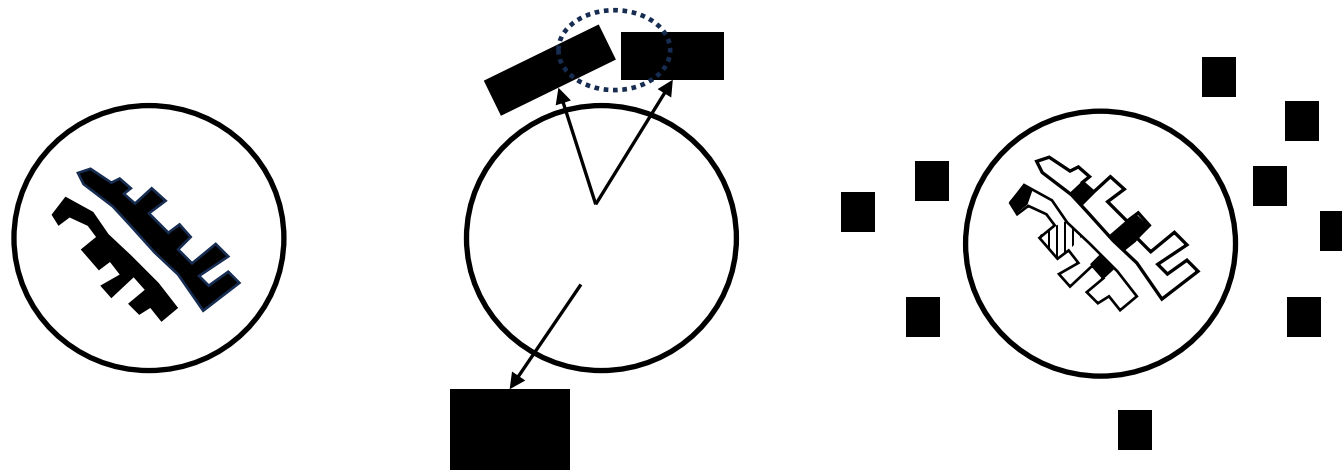


Leerstandsentwicklung in Bischofshofen

Leerstandserhebung + Leerstandsaktivierung

Themensetzung übergeordnet

Ort lesen (Ist-Situation) | Veränderungsprozesse verstehen | Transformation initiieren



Themensetzung übergeordnet

Ort lesen (Ist-Situation)

Aufbauen auf Bestehendem

Kooperationspartnerschaft



Themensetzung übergeordnet

Veränderungsprozesse verstehen

Leerstandserhebung
Ortskernstärkung

Stakeholder*innenbeteiligung



Themensetzung übergeordnet

Transformation initiieren

Leerstandsaktivierung:
Obsoleete Strukturen
„Handel“



Themensetzung übergeordnet

Transformation initiieren

Leerstandsaktivierung:
Strategische Ausrichtung
Programmatische Bespielung



BIO ECONOMY PONGAU

Regionale Strategie für
Bioökonomie und Kreislaufwirtschaft

REGIONALVERBAND PONGAU | HAUS DER REGION
Bahnhofstraße 34/5 | 5500 Bischofshofen
Tel.: +43 (0) 6462/33030-0, Fax +43 (0) 6462/33030-34
regionalverband@pongau.org
www.pongau.org

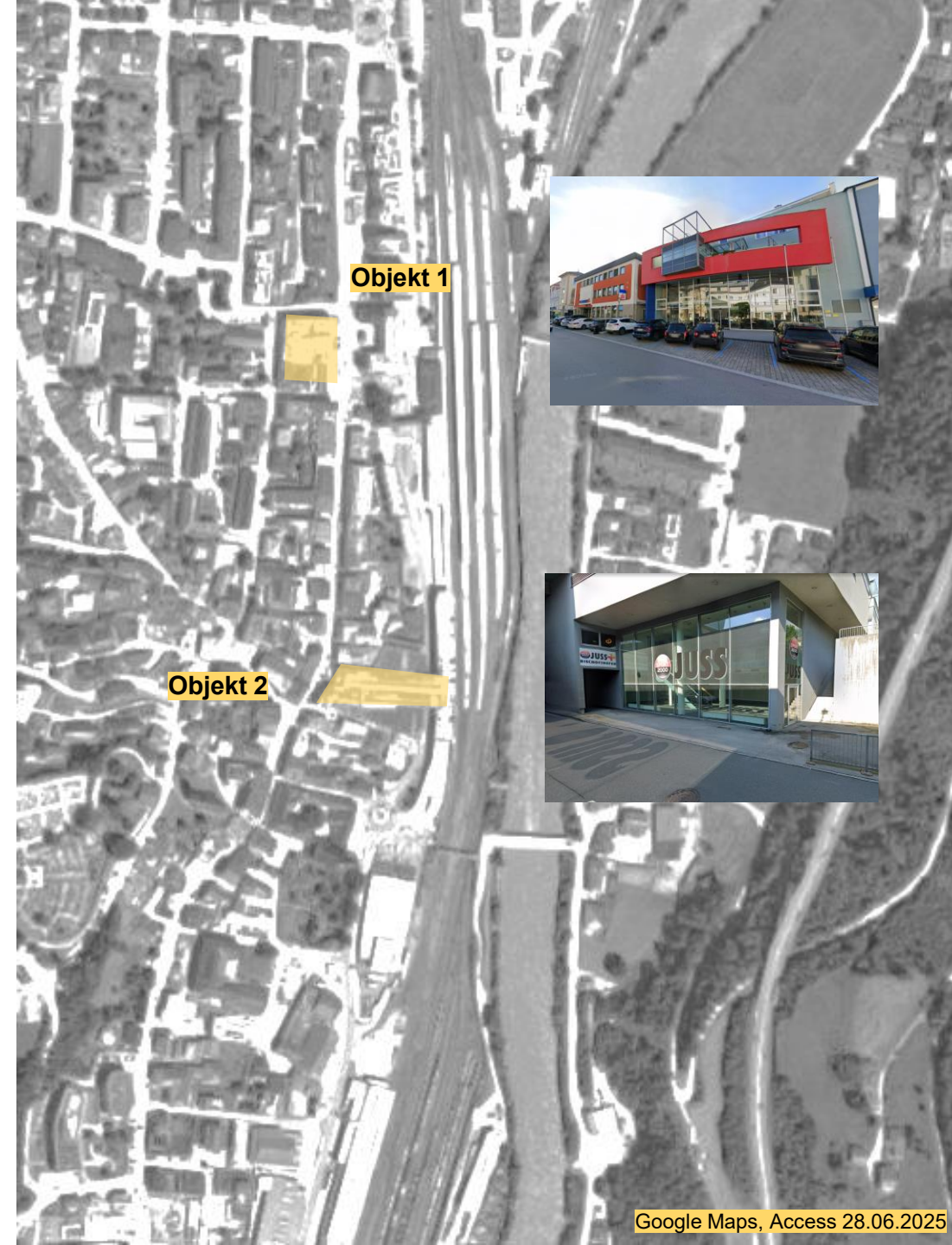


BIO ECONOMY PONGAU • Regionale Strategie für Bioökonomie und Kreislaufwirtschaft

erstellt von:
Stephan Maurer | Regionalverband Pongau (Hauptverantwortung)
Mag. Mag. (FH) Brigitte Hatvan, CONPLUSULTRA
DI Dr. Martin Greimel, DI Bernhard Koch, BOKU Wien

Bischofshofen, September 2021

Ein stimmige Beschlussfassung durch die Versammlung
des Regionalverbandes Pongau am 23.09.2022



Google Maps, Access 28.06.2025

Bioökonomiezentrum im Pongau

Ziele des Bioökonomieprojekts:

- Nachhaltige Wertschöpfung
- Ressourcenschonung
- Modellregion für innovative & klimafitte Wirtschaft
- Nutzung von Leerständen



BioRootz

Innovation, Bildung & Vernetzung

- Informationszentrum
- Bildungszentrum
- Prototyping Lab
- Co-working Space



BIO ECONOMY PONGAU

Regionale Strategie für
Bioökonomie und Kreislaufwirtschaft

REGIONALVERBAND PONGAU | HAUS DER REGION
Bahnhofstraße 34/5 | 5500 Bischofshofen
Tel.: +43 (0) 6462/33030-0, Fax +43 (0) 6462/33030-34
regionalverband@pongau.org
www.pongau.org

erstellt von:
Stephan Maurer | Regionalverband Pongau (Hauptverantwortung)
Mag. Mag. (FH) Brigitte Hatvan, COMPLUS/ULTRA
DI Dr. Martin Greinzel, DI Bernhard Koch, BOKU Wien

Bischofshofen, September 2021

*Ein stimmige Beschlussfassung durch die Versammlung
des Regionalverbandes Pongau am 23.09.2021*



Herangehensweise LV
Dimensionen

Wahrnehmung im Ort | Bestand/Bestandssituation | Potenziale/Schwächen | Möglichkeitsraum/Kuratierung | Scenario Building



Output(s)

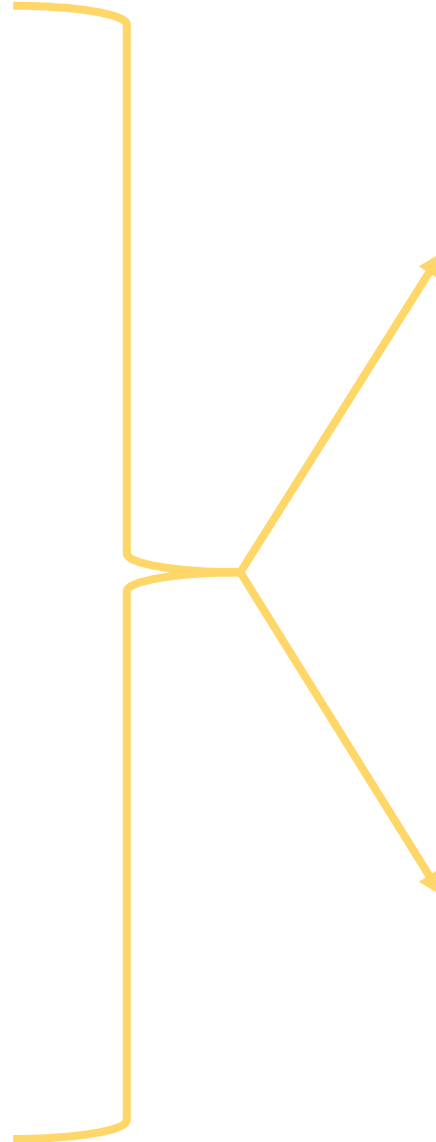
Anpassung Bestand

**Raumprogramm
Kuratierung
Vision
Gestaltung**

Baurechtlich

Strategie

**Stakeholder:innen-
Präsentationen
+ Involvierung**



**Programm
Lösungen
Adaption**

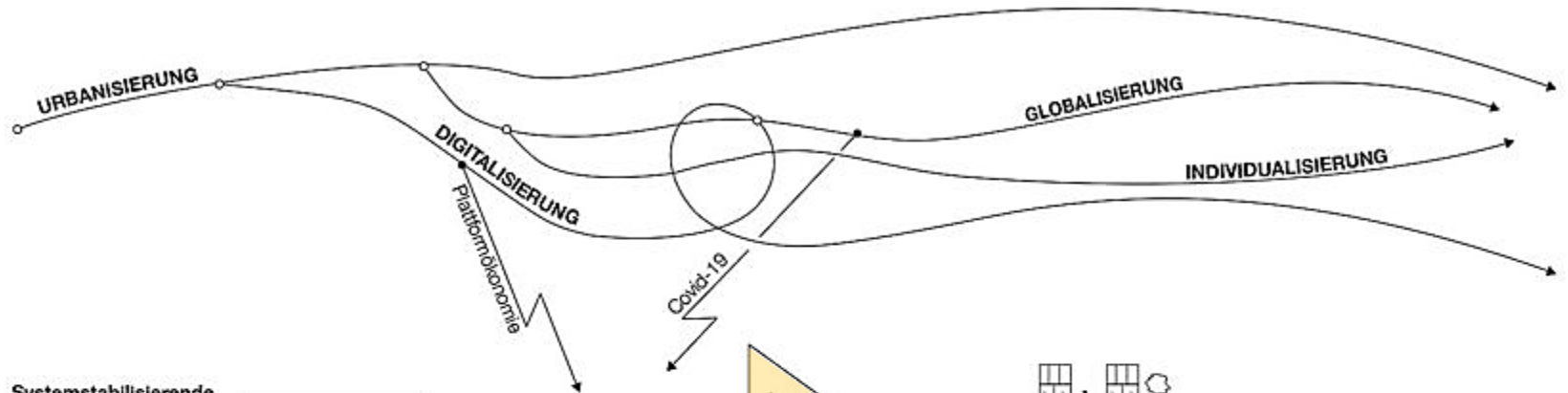
**Außen/Innen
Außenraum
Innenraum**



**MEHR-EBENEN-PERSPEKTIVE
HANDEL**

Megatrends

Landschafts-
Ebene



Stakeholder

Regime-Ebene

**Systemstabilisierende
Faktoren**

- Warenpräsentation
- Service & Beratung
- Shopping als Event
- Angebot-Mix
- Anker nutzungen

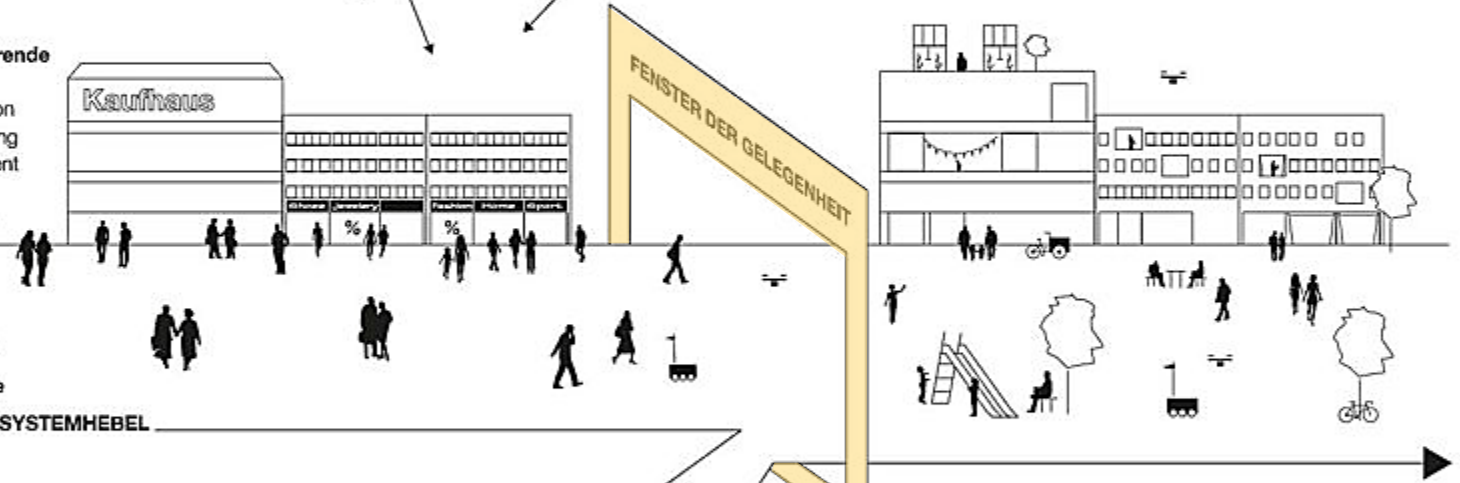
Onlinehandel

Konsumenten

Handelsverband

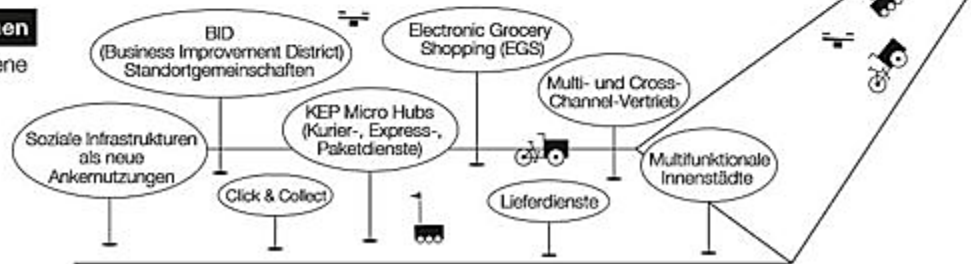
Logistik-Branche

KOMMUNE ALS SYSTEMHEBEL



Innovationen

Nischen-Ebene





Leerstandsentwicklung in Bischofshofen

Leerstandserhebung + Leerstandsaktivierung