



Salzburger Land

# Bischofshofen Leerstandserhebung

Pargfrieder Raphael

FH Salzburg - Smart Buildings in Smart Cities

Specialisation Project Semester 3

Betreuung: Calas David, Netsch Stefan

In Kooperation mit der Stadt Bischofshofen und dem Regionalverband Pongau

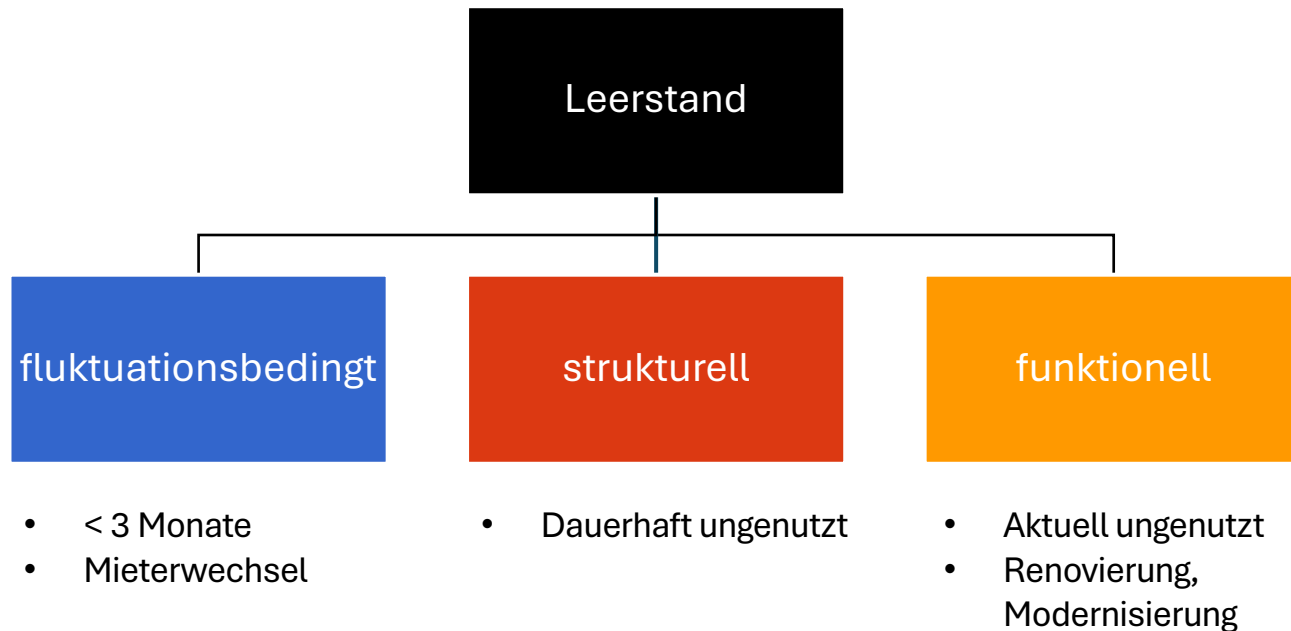




# INHALT

- Leerstandseinteilung
- Prozessablauf
- Projektübersicht
- Beispielprojekte
- Was können Orte machen?
- Leerstandsaktivierung
- Hindernisse/Projektabschluss
- Überleitung

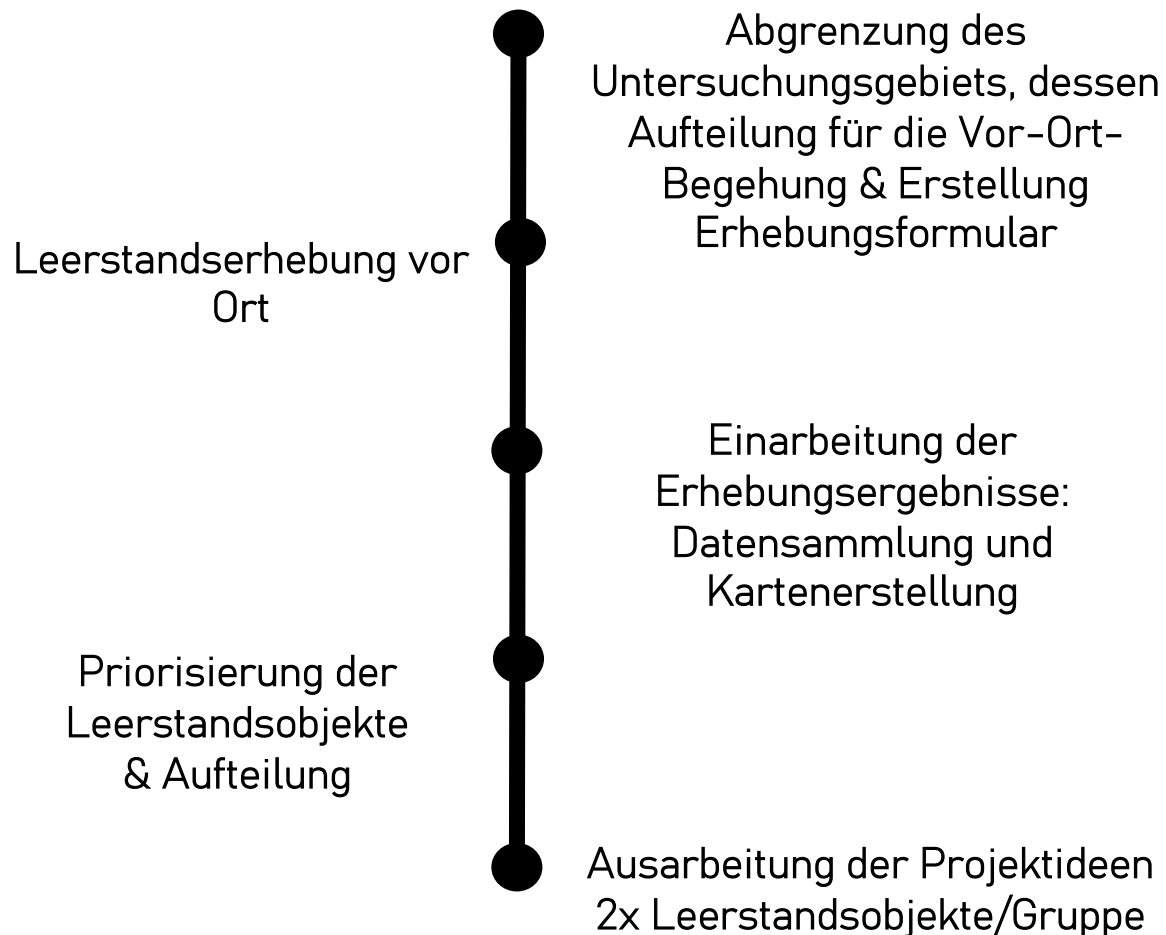
# LEERSTANDSEINTEILUNG/PROJEKTZIELE



## Projektziele:

- Fokus auf gewerblichem Leerstand
- Erdgeschosszone
- Umfangreiche Erhebung
- Ausarbeitung von Vergleichsparametern
- Projektauswahl
- Verortung von Entwicklungspotentialen

# PROZESSABLAUF LEERSTANDSERHEBUNG



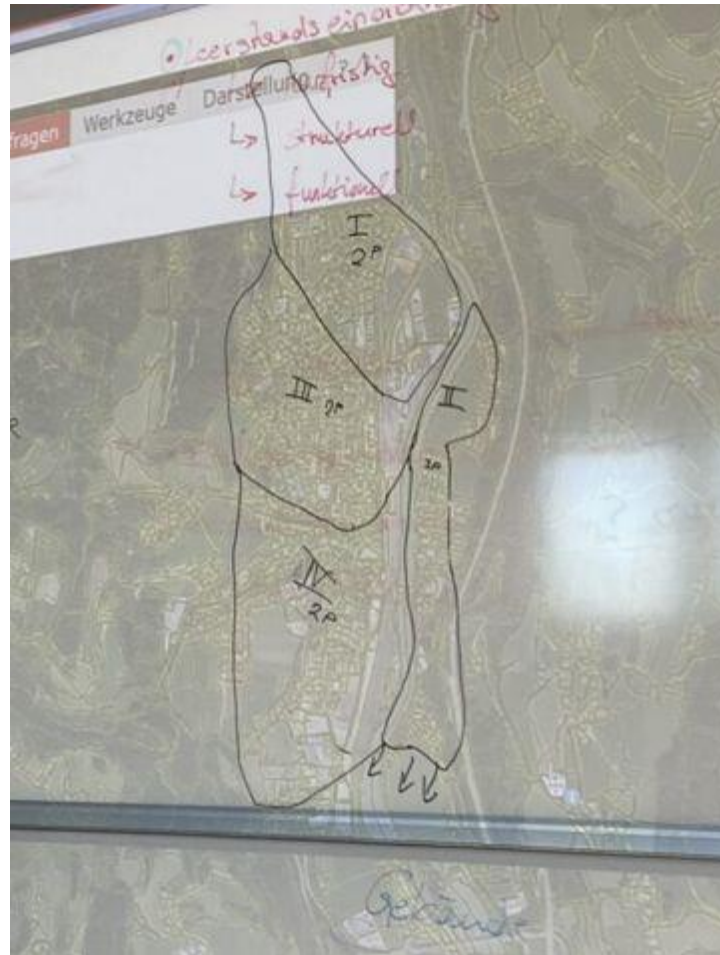
Eigene Abbildung

# PROZESSABLAUF LEERSTANDSERHEBUNG

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, dessen Aufteilung für die Vor-Ort-Begehung & Erstellung Erhebungsformular



©Joschi Täubler



Eigene Abbildung

Abschnitt 1 von 5

## Bischofshofen - Leerstandserhebung

B I U ↻ ✕

Leerstandserhebung: 10. Oktober 2025

Bitte hier alle Fotos zum entsprechenden Objekt hochladen:

[Ordnung](#)

Nach Abschnitt 1 Weiter zum nächsten Abschnitt

Abschnitt 2 von 5

Grundlegende Daten

Beschreibung (optional)

Straße

Hausnummer

Eigene Abbildung

# PROZESSABLAUF LEERSTANDSERHEBUNG

Leerstandserhebung vor Ort



- Erhebung des gesamten Ortsgebiets
- Eintragung der Eckdaten in Formular
- Zu Fuß, am Rad oder am E-Scooter

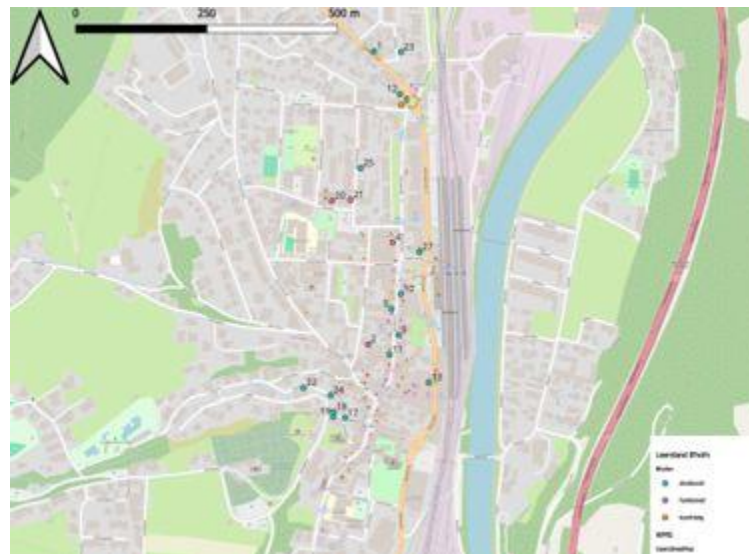




# PROZESSABLAUF LEERSTANDSERHEBUNG

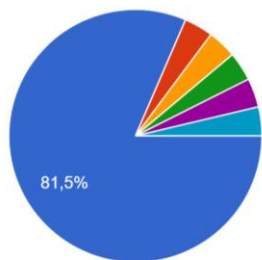


Einarbeitung der Erhebungsergebnisse:  
Datensammlung und Kartenerstellung



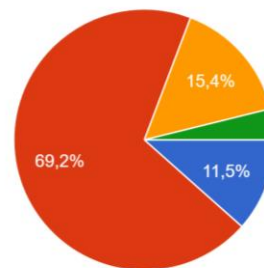
Lfd. Nr.	Straße	Hausnummer	Grundstücksnummern	Leerstandseinordnung
8	Bodenlehenstraße	2-4	.598, .16	Kurzfristig
9	Bahnhofstraße	24	.778	Strukturell
10	Bahnhofstraße	34	.503	Strukturell
11	Bahnhofstraße	7	.500/2	Strukturell
12	Salzburgerstraße	25	.501/1	Strukturell
13	Bahnhofstraße	4	.121	Strukturell
14	Salzburgerstraße	63	.207/1	Strukturell
15	Laidereggasse	1	342/18, .679	Strukturell
16	Südtiroler Straße	11	332/11, .815	Funktionell
17	Raiffeisenstraße	6	.70	Strukturell
18	Raiffeisenstraße	10	.71/1	Strukturell
19	Raiffeisenstraße	7	.65	Strukturell
20	Kinostraße	2a	295/15	Funktionell
21	Hans Tremli Straße	1	295/15	Funktionell
22	Rosenthal	1	178/1	Strukturell
23	Amselweg	4	318/2	Strukturell
24	Raiffeisenstraße	14	.101/2	Strukturell
25	Hans Tremli Straße	8	.926, 295/6	Kurzfristig
26	Gasteiner Straße	42a	44/15	Strukturell
27	Josef-Leitgeb-Straße	1	636	Strukturell

Eigene Abbildung



Eigene Abbildung

- nicht bekannt
- Wenigen Monaten
- 3 Jahren
- Paar Wochen, Auskunft Passantin
- Ca. 1/2 - 1 Jahr
- 12 Jahren



Eigene Abbildung

- Kurzfristig
- Strukturell
- Funktionell
- Nicht einschätzbar, keine Einsicht nach innen

# PROZESSABLAUF LEERSTANDSERHEBUNG

Umnutzungsgrad

Frequenz zu Fuß/Rad

Frequenz Auto

Priorisierung der  
Leerstandsobjekte  
& Aufteilung



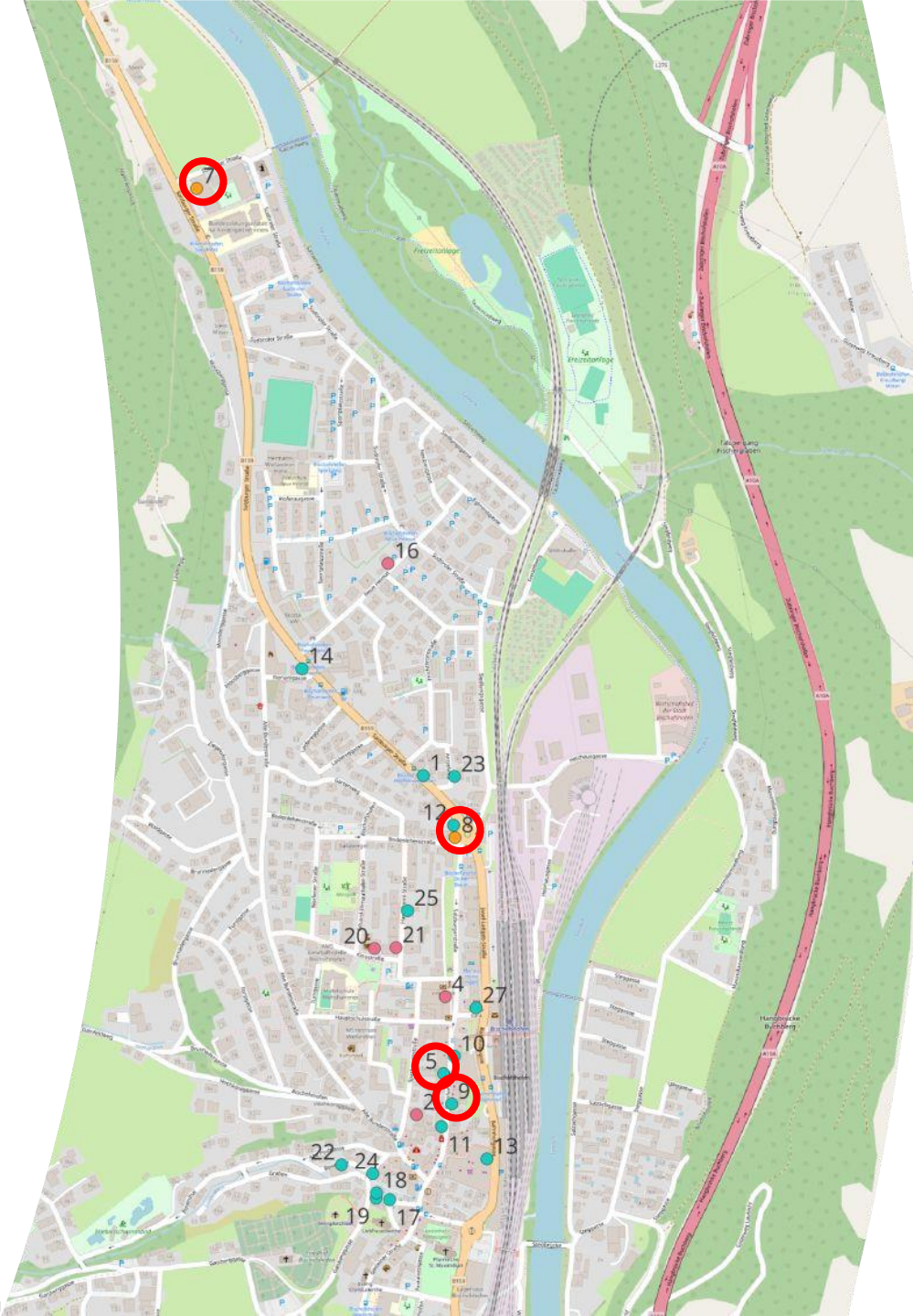
Ortsbild

Grad der Umnutzbarkeit (Grundriss, Baualter)	Position / Frequenz - Fuß/Rad	Position / Frequenz - Auto	Ortsbild (Wahrnehmung Stadtbild)
2	3	3	1
3	1	3	1
3	3	2	3
2	1	2	1
3	1	3	3
2	3	3	2
2	3	2	3
2	3	2	3
2	3	2	3
1	3	1	2
1	3	1	2
1	3	1	2
2	3	2	1
2	3	2	1
1	3	1	2
3	1	3	1
2	3	3	2

- **Ziel:** Auswahl von 4 Bearbeitungsobjekten
- Erstellung einer Bewertungsmatrix
- Gruppenweise Punktevergabe 1-3
- 1 – niedrig, 2 – mittel, 3 – hoch
- Objekte mit der höchsten Summe wurden weiter betrachtet
- Aufteilung in Gruppen für weitere Bearbeitung

# ÜBERSICHT

Projektauswahl nach  
Leerstandspotential  
von Gesamt 27



- I. Leerstand Nr. 5:  
Bahnhofstraße 17,  
Bischofshofen
- II. Leerstand Nr. 7:  
Salzburgerstraße 79b,  
Bischofshofen
- III. Leerstand Nr. 8:  
Bodenlehenstraße 2-4,  
Bischofshofen
- IV. Leerstand Nr. 9:  
Bahnhofstraße 24,  
Bischofshofen

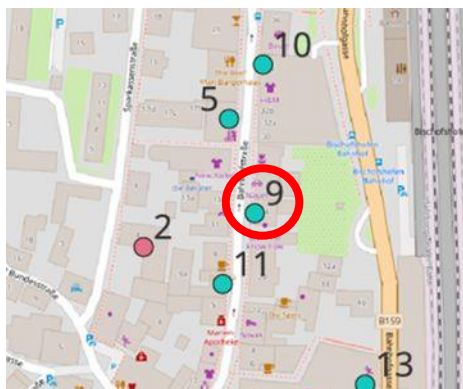


## Betrachtungsobjekt

IV. Leerstand Nr. 9: Bahnhofstraße 24, Bischofshofen

### Status quo:

Grundstücksnummer:	.778
Lage der Liegenschaft:	Zentral
Leerstandseinordnung:	Strukturell
Am Markt angeboten:	Ja, Privat
Grundstücksgröße:	~ 580 m <sup>2</sup>
Gebäudegröße:	~ 175 m <sup>2</sup>
Frühere Nutzungen:	Handelsfläche



Eigene Abbildung

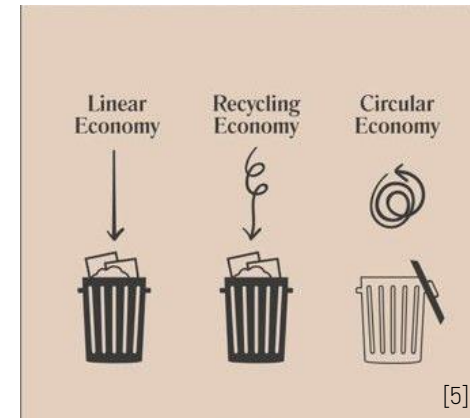


Eigene Abbildung

## Nutzungs idee: „HandWerk Bischofshofen“

Ein **zentral gelegener Raum** für junge Labels und Manufakturen aus dem Pongau, der monatlich wechselnde Pop-up-Flächen mit **offenen Werkstätten** und **Workshops** verbindet und durch **Reparatur, Upcycling** und **Wissensvermittlung** einen Fokus auf Kreislaufwirtschaft setzt.

- [1] <https://i.pinimg.com/1200x/89/c8/07/89c8074379c625f6ac35406a4d4ef140.jpg>
- [2] <https://i.pinimg.com/1200x/a9/a0/14/a9a0141560c38168d9d712579dd9db67.jpg>
- [3] <https://i.pinimg.com/1200x/c6/32/f3/c632f3dfff20585844d4d44ffc687ec462.jpg>
- [4] Instagram: @perlepopup
- [5] <https://i.pinimg.com/1200x/c8/dc/6c/c8dc6c1ce8fa421750aabf813ba211ba.jpg>

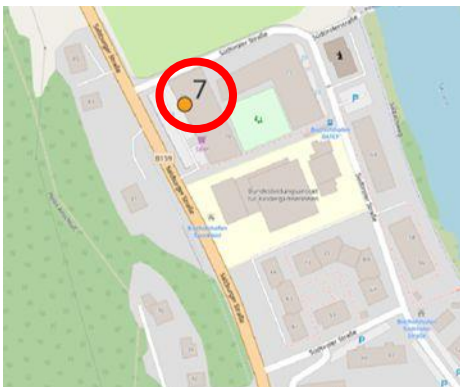


## Betrachtungsobjekt

II. Leerstand Nr. 7: Salzburgerstraße 79b, Bischofshofen

### Status quo:

Grundstücksnummer:	355/1
Lage der Liegenschaft:	nicht Zentral
Leerstandseinordnung:	Kurzfristig
Am Markt angeboten:	Nein
Grundstücksgröße:	~ 4.425 m <sup>2</sup>
Gebäudegröße:	~ 700 m <sup>2</sup>
Frühere Nutzungen:	Lagerfläche Handel



Eigene Abbildung



Eigene Abbildung



## II. Leerstand Nr. 7: Salzburgerstraße 79b, Bischofshofen

### Nutzungsidee: „**Indoor-Pflanzen & Urban Gardening „Green Living Hub B’hofen“**“

#### Raumkonzept:

- EG1: Ausstellungs- & Verkaufsraum, Workshopbereich
- EG2: Lager, Backoffice

#### Betriebsmodell:

- Aufzucht-Verkauf-Pflege-Service **aus einer Hand**
- **DIY**-Erlebnis für Kunden
- platzsparende Indoor- & **Gewächshaus-Kultur**

#### USP:

- Aufzucht-Verkauf-Pflege-Service **alles unter einem Dach**
- **Nachhaltigkeit** & Gesundheit im Fokus
- **Flexibilität** für Geschäftskunden

#### Investitionsrahmen/Art des Eingriffes:

- Umbau & Ausstattung: ca. 250 Tsd. €
- Sehr geringer baulicher Eingriff / höhere Kosten für Lüftung, Beleuchtung und Heizung

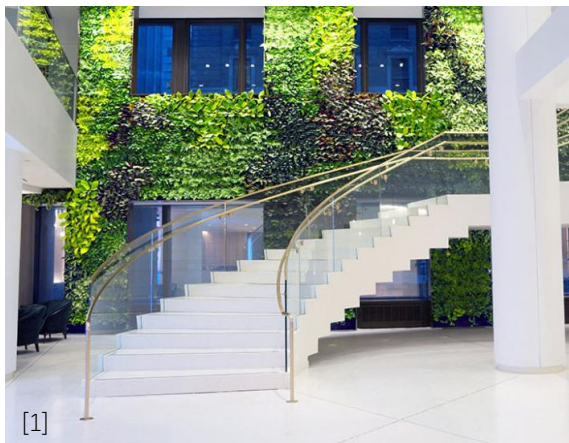
#### Erfolgsfaktoren:

- Standort & Sichtbarkeit
- Sortiment & Qualität der Produkte / Pflanzen
- Kundenerlebnis & Community
- Nachhaltigkeit & Soziale Verantwortung
- Geschäftskundenservice & flexible Angebote





## II. Leerstand Nr. 7: Salzburgerstraße 79b, Bischofshofen



[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



[6]



[7]

[1] <https://www.as-hydroplant.de/hydrokulturen/>

[2] <https://pflanzenfabrik.de/hydrokultur-grundlagen/>

[3] [https://www.daibau.at/artikel/721/grune\\_wand\\_pflanzenwand\\_wandbegrueung\\_fur\\_den\\_innenraum](https://www.daibau.at/artikel/721/grune_wand_pflanzenwand_wandbegrueung_fur_den_innenraum)

[4] <https://www.moehr-hydro.de/referenzen#Qgid=1772744864&pid=6>

[5] <https://www.milkiigrow.com/de/news/top-hydroponic-grow-towers-reviewed-for-2024/>

[6] <https://www.bosch-diy.com/at/de/all-about-diy/zimmerpflanzen-in-hydrokultur>

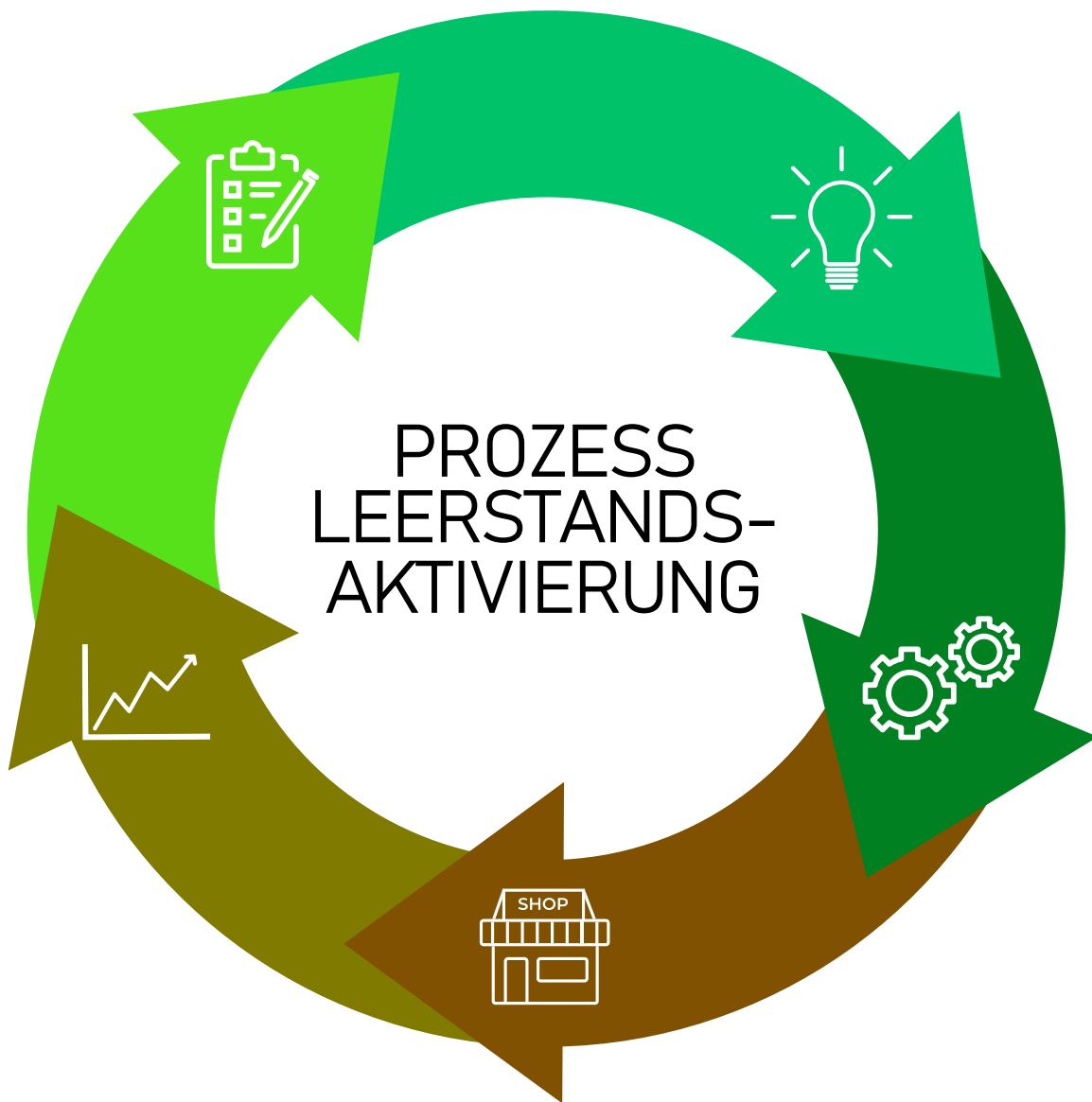
[7] <https://www.heinze.de/produktserie/innenbegrueung-mit-moos/47908811/1/>



# WAS KÖNNEN ORTE MACHEN?



- I. Leerstandserhebung
- II. Bewusstseinsbildung
  - I. Bevölkerung
  - II. Politik
  - III. Eigentümer
  - IV. Gewerbe
- III. Leerstandsmanagement
- IV. Monitoring
- V. Leerstandsbericht



**Erhebung** **01**

Beteiligte: A  
Was ist da?

**Potentialanalyse** **02**

Beteiligte: A, B & C  
Was kann daraus werden?

**Entwicklung** **03**

Beteiligte: A, B & C  
Wie wird der Leerstand genutzt?

**Nutzung** **04**

Beteiligte: B & C  
Wie wird der aktivierte  
Leerstand von Nutzer\*innen  
angenommen?

**Monitoring** **05**

Beteiligte: A  
Wie können Nutzungsdaten  
erhoben werden?

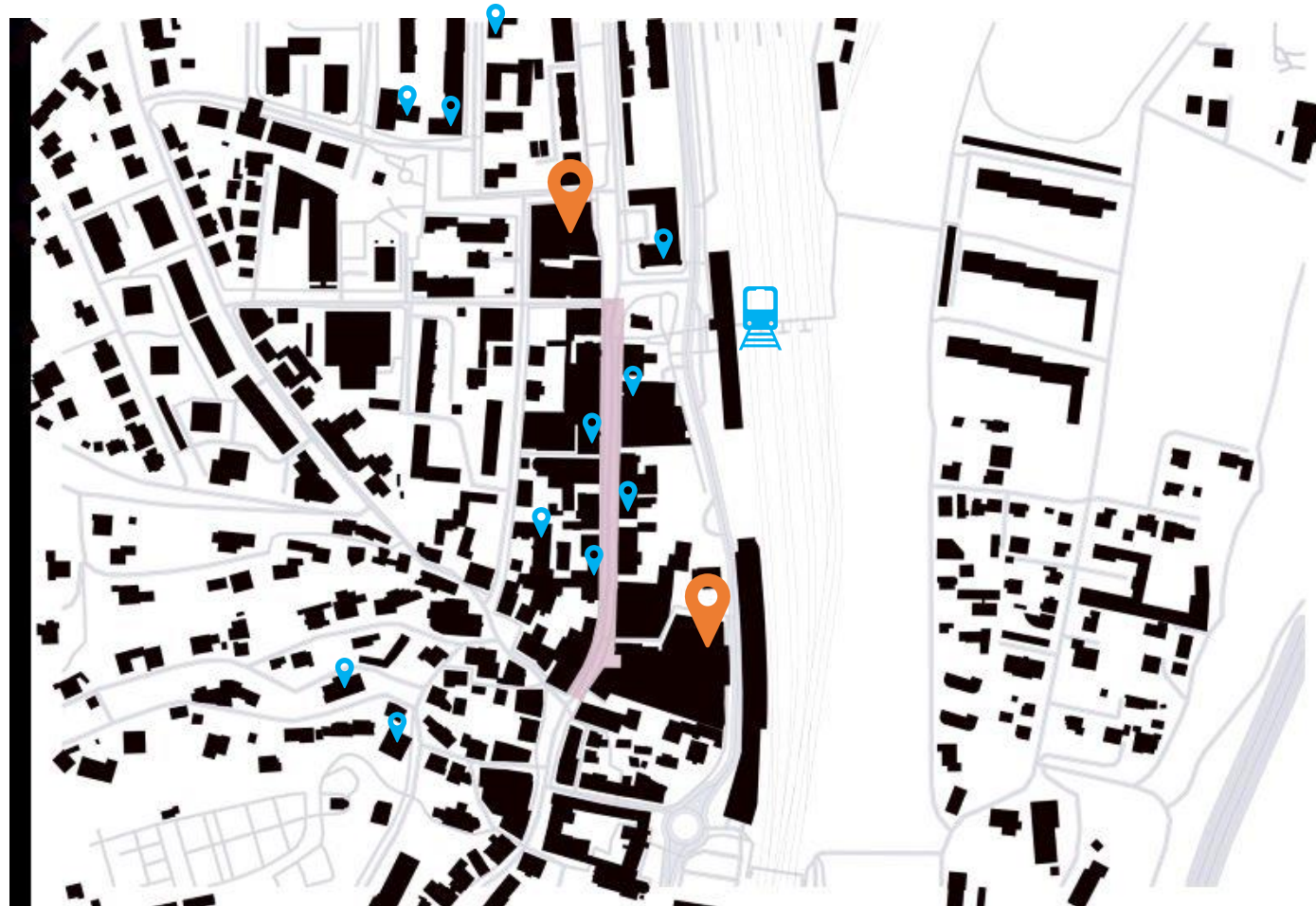
A – Stadt/Verwaltung  
B – Bevölkerung  
C – Gewerbe

# HINDERNISSE/PROJEKTABSCHLUSS




- Datenverfügbarkeit
- Gesetzliche Grundlagen
- Ressourcenverfügbarkeit
- Monitoring
- Pilotprojekt zur Prozessbetrachtung
- Optimierungsgrundlage
- Lösbarkeitsdarstellung unbewusster Problemstellen
- Handlungsmotivation für die Zukunft



# ÜBERLEITUNG FOLGEVORTRAG



Eigene Darstellung

-  Ehemalige Sporteinzelhandelsflächen im Zentrum ohne Nutzung
  -  Bahnhof Bischofshofen
  -  Gewerbliche Leerstände in der Erdgeschosszone
- Detailausarbeitung von Leerstandsnachnutzungen
  - Zukünftiges Bioökonomiezentrum
  - Grundrisskonzeption
  - Modellbau



Salzburger Land

# DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

FH Salzburg - Smart Buildings in Smart Cities  
Specialisation Project Semester 3  
Betreuung: Calas David, Netsch Stefan  
In Kooperation mit der Stadt Bischofshofen und dem Regionalverband Pongau

