

© Dominic Kummer

Wohn- & Bürobebauung Borromäum

Gaisbergstraße 9a-9e
5020 Salzburg, Österreich

ARCHITEKTUR
architekten mayer seidl
Thomas Harlander

BAUHERRSCHAFT
EDS Immobilien

TRAGWERKSPLANUNG
Forsthuber ZT GmbH

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT
Bleierer Baumanagement GmbH & Co KG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
grünplan Landschaftsarchitekten

FERTIGSTELLUNG
2023

SAMMLUNG
Initiative Architektur

PUBLIKATIONSDATUM
03. August 2026

Das Areal der Wohn- & Bürobebauung „Borromäum“ ist von signifikanten Gegensätzen geprägt. Einerseits leidet es unter den Emissionen der verkehrlich stark belasteten Gaisbergstraße andererseits profitiert es von der parkähnlichen Grünkulisse am Fuß des Kapuzinerbergs und von einem beeindruckenden Baumbestand. Für die Form der Gesamtanlage und die Gestaltung der Baukörper waren diese Parameter entscheidend. Für das Intervall der baulichen Setzungen war überdies die Integration zweier Baumriesen – einer Eiche und einer Rotbuche – bestimmend. Dieser wertvolle Baumbestand blieb so nicht nur erhalten, sondern wurde darüber hinaus zum Ausgangspunkt für die Anlage der durchgrünten, ruhigen Wohnhöfe und den diesen zugeordneten lärmgeschützten Wohntrakten.
Zur Gaisbergstraße tritt die Bebauung mit zwei fünfgeschossigen Baukörpern in Erscheinung, welche die Baulinie und -höhe des Borromäums aufnehmen. Sie besteht aus fünf Häusern, wovon die drei im Süden U-förmig angeordnet sind, die beiden nördlichen Trakte winkelförmig. Im Zusammenspiel mit diesem markanten denkmalgeschützten Schulbau des Späthistorismus entstand eine Bebauung mit urbanem Charakter, der es dank der offenen Bauweise gelingt, die Durchlässigkeit zum Landschaftsraum zu bewahren. Diesen Charakter unterstützen auch die Kolonnaden, die entlang der Gaisbergstraße und an der Seite zum Borromäum gleichsam um die Gebäude herumgewickelt sind. Dieses klassische Element des historischen Städtebaus bietet einen durchlässigen Ort für die soziale Interaktion und zugleich eine klare Struktur für die gewerbliche genutzte Erdgeschosszone. Längs der Hauptverkehrsstraße entstanden so Räume für Büro- & Gewerbeflächen, welche mit einer flexiblen Struktur für vielfältige Ausbaumöglichkeiten zur Miete angeboten werden. Aus dem Maß dieser Kolonnaden leitet sich das Raster der Fassaden aus liegenden Rechtecken in den darüberliegenden Geschoßen ab. Diese Kompartimente besitzen in den Regelgeschoßen Fensterbänder mit mehrteiligen bronzenen Metallprofilen. An den in die Tiefe führenden Fassaden sind sie als eine Kombination aus fassadenbündigen Fenstern und Loggien ausgebildet.
Die Wohnungen liegen mit einer Raumhöhe von 2,65 m etwas über dem im sozialen Wohnbau üblichen Maß. Bereits dieser geringe Höhenunterschied vermittelt aber



© Dominic Kummer



© Dominic Kummer



© Dominic Kummer

angenehmes Raumgefühl und erlaubt eine gute Belichtung der Wohnungen, für die drei Typen entwickelt wurden. Beim größten handelt es sich um durchgestreckte 3-Zimmer-Wohnungen mit vielfältigen Blickbezügen nach außen. Gut organisierte 2-Zimmer-Wohnungen und kompakten Kleinstwohnungen ergänzen das Angebot. Alle Wohnungen sind nach Süden oder Westen orientiert und öffnen sich über geräumige Loggien zum Außenraum.
Die Bebauung ist ein Beispiel für die gelungene Verdichtung in einem Stadtquartier. Mit der gestalterischen Aufwertung des bis dahin gesichtslosen Straßenzugs entstanden hochwertige Wohnräume bei gleichzeitigem Erhalt der ausgeprägten Grünfläche. Die Schaffung eines neuen Radweges und die Verlegung und Renaturierung des in ein Beton-Korsett gezwängten Gersbaches runden den Mehrwert des Projektes ab. (Text: Roman Höllbacher)

DATENBLATT

Architektur: architekten mayer seidl (Christian Mayer, Franz Seidl), Thomas Harlander
Bauherrschaft: EDS Immobilien
Tragwerksplanung: Forsthuber ZT GmbH (Thomas Forsthuber)
Landschaftsarchitektur: grünplan Landschaftsarchitekten (Werner Sellinger)
Mitarbeit Landschaftsarchitektur: Dominik Ergott
örtliche Bauaufsicht: Bleierer Baumanagement GmbH & Co KG
Mitarbeit ÖBA: Nino Okic, Hannes Dannhauser, Gerit Kluth
Fotografie: Dominic Kummer

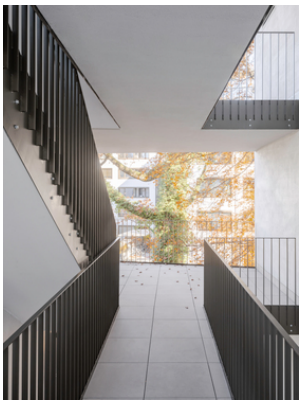
Geologie: MJP
Bauphysik: Graml
HKLS-Planung: Burggraf, Christian Ferchenbauer
Elektro-Planung: Bermadinger, Harald Roider
Brandschutzplanung: Büro Golser

Maßnahme: Neubau
Funktion: Gemischte Nutzung

Wettbewerb: 11/2017 - 05/2018
Planung: 07/2018 - 03/2023
Ausführung: 04/2021 - 10/2023

Grundstücksfläche: 9.950 m²


© Dominic Kummer


© Dominic Kummer


© Thomas Harlander

Bruttogeschossfläche: 11.230 m²
Nutzfläche: 4 m²
Bebaute Fläche: 7.100 m²
Umbauter Raum: 36.000 m³
BGF EG-OG4: 11.230 m² (BGF UG: 7.100 m²)
BRI EG-OG4: 36.000 m³ (BRI UG: 25.500 m³)

NACHHALTIGKEIT

städtische Nachverdichtung, kompakte Wohnungen,
Wohnflächenoptimierung, Orientierung nach Süden + Westen
Mixed Use, gut und vielfältig nutzbare Büroflächen
Dachbegrünung und Wasserspeicherung, Erhalt alter Bestandsbäume,
Renaturierung des Gersbaches, Mikroklima im urbanen Umfeld

Heizwärmebedarf: 30 kWh/m²a (Energieausweis)
Endenergiebedarf: 69,4 kWh/m²a (Energieausweis)
Primärenergiebedarf: 80,8 kWh/m²a (Energieausweis)
Energiesysteme: Fernwärme, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik
Materialwahl: Stahlbeton

RAUMPROGRAMM

Wohnbau mit 90 Wohnungen
3.000 m² Büroflächen
5 Shops,
1 Kindergarten mit 3 Gruppen
188 Parkplätze

AUSFüHRENDE FIRMEN:

Baumeister: Russegger; Schwarzdecker: Dachbau; Fenster & Sonnenschutz: Felbermayer; Metallrahmen: Ecko; Portalfassaden: Ecko; WDVS & Putzfassade: Reiter; Trockenbau: Edelsbacher; Elektro: Ebner; HKLS: Winzer; Schlosser: Schrattenecker; Bautischler: r&r Objekttischlerei; Bodenleger: Stangl; Fliesenleger: Edin Serviceteam; Aussenanlage: Held und Franke; Baumschutz: Radauer

AUSZEICHNUNGEN

BIG See Architecture Award 2026
In nextroom dokumentiert:


© Thomas Harlander


© Thomas Harlander


© Dominic Kummer

Wohn- & Bürobebauung Borromäum

Architekturpreis Land Salzburg 2026, Nominierung



© Dominic Kummer

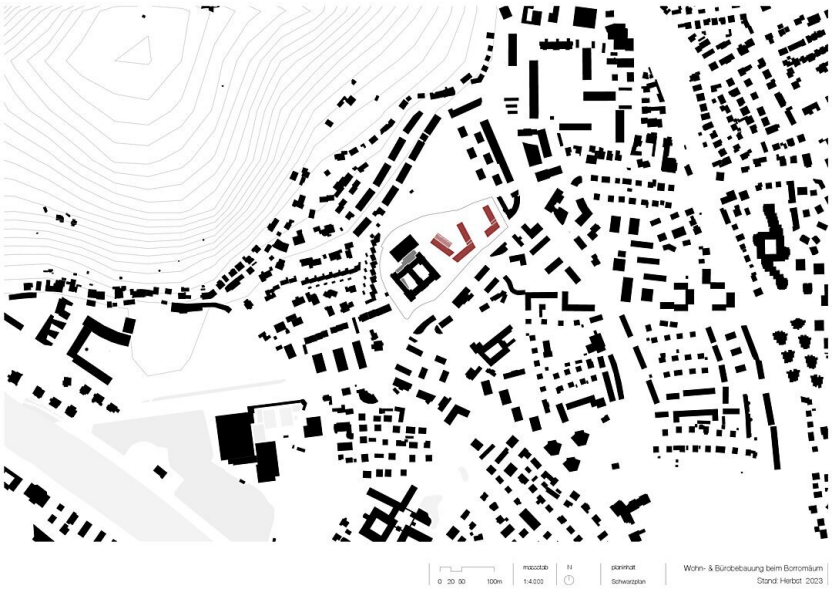


© Dominic Kummer

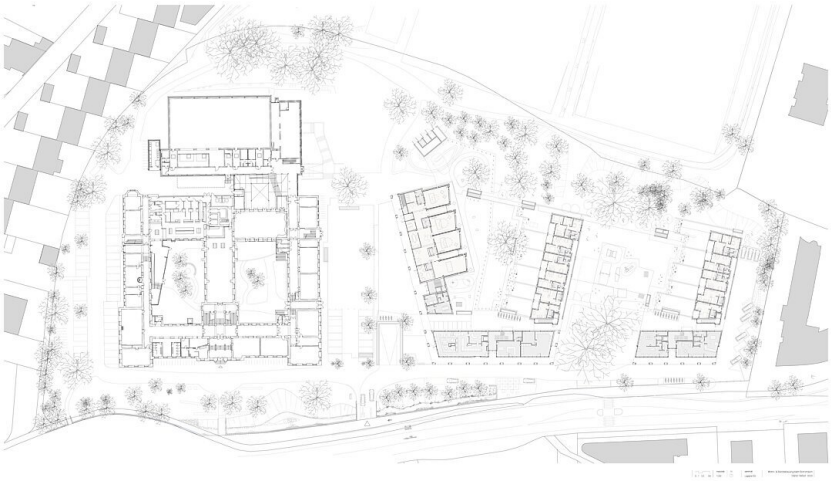


© Dominic Kummer

Wohn- & Bürobebauung Borromäum



Schwarzplan

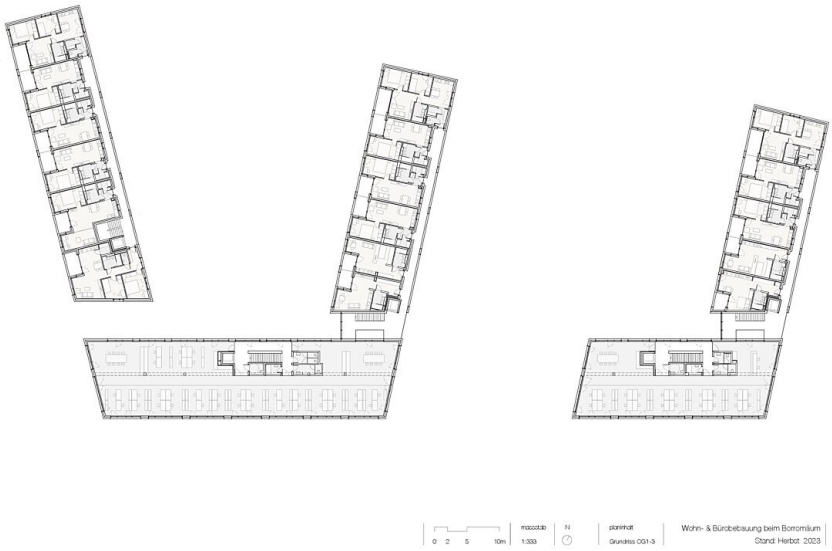


Lageplan

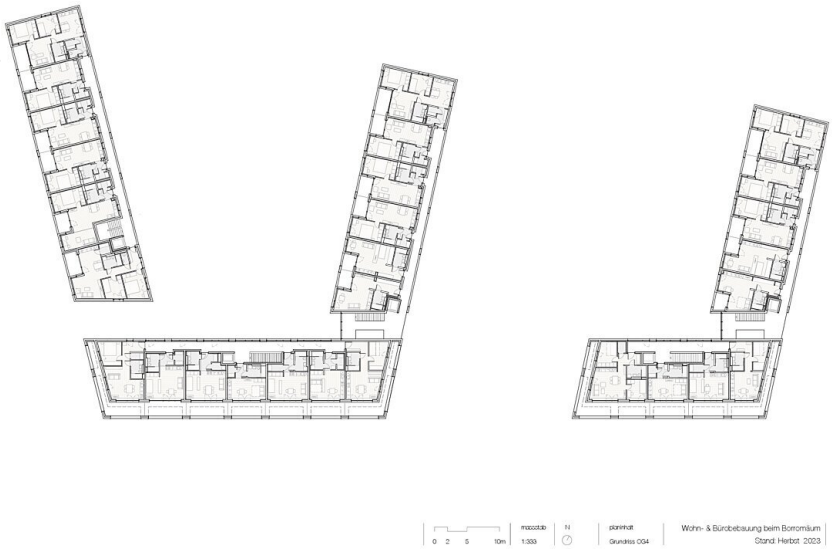


Grundriss EG

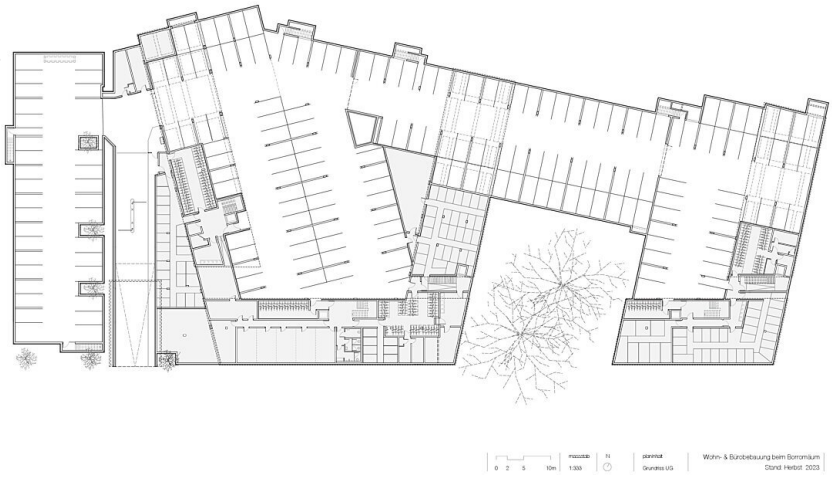
Wohn- & Bürobebauung Borromäum



Grundriss OG1-3



Grundriss OG4



Grundriss UG

Wohn- & Bürobebauung Borromäum



Querschnitt



Ansicht Süd



Ansicht West