

Leben & Wohnen

Immobilienbeilage

Samstag/Sonntag, 7./8. Februar 2026





NEUBAUTEN in der Salzburger Elisabeth-Vorstadt.



MODERNE ZUBAUTEN ergänzen den Altbestand.



Urbane Transformation

In der Salzburger Elisabeth-Vorstadt wurde ein historischer Gasthof behutsam erneuert und weitergedacht. Das Ensemble „Am Hirschen-grün“ verbindet Hotel, Wohnen, Arbeiten und einen großzügigen Grünraum – und zeigt, wie Stadtentwicklung im Bestand gelingen kann. Geplant wurde das Projekt mit Vorarlberger Know-how vom Wiener Büro von Dietrich Untertrifaller und dem Salzburger Holzarchitektur-Lokalmatador Tom Lechner, LP architektur.

TEXT Verena Jakoubek-Konrad · FOTOS Albrecht Schnabel

Städte verändern sich nicht abrupt, sondern peu à peu, nach und nach. Besonders dort, wo Geschichte als Teil des Alltags weitergeschrieben wird, entstehen Orte, die es vermögen, uns als Zeitgenoss:innen mit der Vergangenheit eines Ortes zu verbinden. In der Salzburger Elisabeth-Vorstadt ist mit „Am Hirschen-grün“ ein solches Projekt realisiert worden – auf dem Gelände eines Gasthofs, dessen Geschichte bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht.

„Der Hirschen ist seit über 200 Jahren in Familienbesitz. Ein Blick in die Chronik zeigt, dass sich das Gebäude stets mit seiner Zeit weiterentwickelt hat und auch unter den Vorfahren mutige Bauherren zu finden waren. Mir war es wichtig, diese Tradition fortzuführen und den Hirschen erneut zu einem zeitgenössischen Ausdruck werden zu lassen. Zentrale Themen dabei waren Nachhaltigkeit, Holzbau, Bauen im Bestand und Urbansierung“, so Katharina Richter-Wallmann, die den Betrieb heute führt.

Die jüngste Sanierung führte den historischen Bau behutsam ins 21. Jahrhundert. Der Bestand wurde nicht isoliert betrachtet, sondern in einen größeren städtebaulichen Zusammenhang eingebettet. Ergänzt durch zeitgemäße Neubauten entstand ein Ensemble, das Hotel, ein Restaurant mit vegetarischer Küche, neuen Wohnbau und ein vitales Arbeitsumfeld verbindet. Eine transparente

Brücke im dritten Obergeschoß verbindet Alt- und Neubau und macht sichtbar, dass hier nicht Trennung, sondern Dialog zwischen Alt und Neu gesucht und gefunden wurde.

Neben dem kernsanierten Hotel umfasst das Projekt 40 Wohnungen, zwei Ateliers im Erdgeschoß sowie eine zweigeschossige Tiefgarage. Die Lage nahe dem Hauptbahnhof ist dabei kein Nebenaspekt: Sie macht das Hotel besonders für Städtereisende attraktiv, die kurze Wege schätzen und Salzburg auch jenseits klassischer Postkartenmotive erleben möchten. Trotz der Nähe zu stark befahrenen Straßen bleibt der Aufenthalt im Gebäude überraschend ruhig. Hochwertig ausgeführte, gut isolierte Fenster sorgen dafür, dass der städtische Verkehr draußen bleibt und innen eine angenehme Atmosphäre entsteht.

Das Herzstück des Projekts bildet der großzügige Innenhof. Wo früher asphaltierte Parkflächen dominierten, öffnet sich heute ein rund 5000 Quadratmeter großer Grünraum. Blütengarten, Nutzgarten, Spiellandschaft und Aufenthaltsbereiche schaffen eine vielschichtige Freifläche, die sowohl Hotelgästen als auch Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Der Hof wirkt als Gegenpol zur urbanen Dichte, als klimatisch wirksamer Freiraum und als Ort der Ruhe mitten im Stadtgefüge.





Stadtbaustein mit Passage - Verdichtung auf höchstem Niveau.



Zeitgemäßer Wohnraum aus Holz.



Dichte und Grünraum kommen an diesem Ort unerwartet zusammen.

Eine Baukulturgeschichte von

vai Vorarlberger Architektur Institut

Mit freundlicher Unterstützung durch

zt:

Das vai ist die Plattform für Architektur, Raum und Gestaltung in Vorarlberg. Es bietet Ausstellungen, Veranstaltungen und Führungen zu diversen Bauten. www.v-a-i.at



AM HIRSCHENGRÜN, ELISABETH-VORSTADT SALZBURG

Auftraggeberin: Hirschen Hotel GmbH & Wallmann Beteiligung GmbH

Standort: Elsenheimstraße 9a, Salzburg

Programm: Hotel mit 120 Betten, Deli, 40 Wohnungen + 2 Ateliers, Tiefgarage

Architektur: Dietrich Untertrifaller mit lp architektur

Bauzeit: 2022 - 2024

Fläche: ca. 7.350 m²

Statik Massiv: zieritz + partner, St. Pölten



„Das Projekt „Am Hirschengrün“ war für uns die Chance, ein historisches Haus in einen neuen urbanen Zusammenhang zu stellen: mit Wohnen, Arbeiten, Grünraum und Gastlichkeit. So wurde aus einem Hotel ein lebendiger Stadtbaustein.“

Dominik Philipp
Geschäftsführer DTFLR Architekten



Geruhiger Schlaf im Bestandsbau. Die Kunst im Haus kommt von Galeristin Sophia Vonier, die ihre Wurzeln im Montafon hat.

Der neue Stadtbaustein folgt bewusst einem gemischten Nutzungskonzept. Hotel, Wohnen, Gastronomie, Garten und Büros sind räumlich und funktional miteinander verknüpft. Ein Deli im Erdgeschoss mit Terrasse zum Innenhof öffnet das Ensemble zur Nachbarschaft und macht den Ort auch für die Stadtbewohnerinnen und -bewohner zugänglich. So entsteht ein halböffentlicher Raum, der Urbanität und lokale Aufenthaltsqualität verbindet.

Architektonisch prägend ist der Neubau mit seiner markanten Holzfassade. Der Wohnbau und die Neubauten des Hotels sind in Holzbauweise errichtet worden, wobei das Erdgeschoss und Untergeschoss als Holz-Hybrid-Konstruktion ausgeführt wurden, und setzt ein sichtbares Zeichen für nachhaltiges Bauen im urbanen Kontext. Rund 1700 Kubikmeter Brettspertholz und 300 Kubikmeter an Brettschichtholz, Bauholz und Schalungen kamen in den beiden Neubauten zum Einsatz. Großformatige CLT-Massivholzplatten bilden die tragenden Strukturen und bleiben in den Innenräumen bewusst sichtbar.

Auch im Hotel zeigt sich ein zeitgemäßes, zurückhaltendes Interieur, das auf Klarheit, Materialität und Ruhe setzt. Holz, textile Oberflächen und eine reduzierte Farbpalette schaffen eine Atmosphäre, die weder historisierend noch modisch wirkt, sondern bewusst auf Dauerhaftigkeit ausgerichtet ist. Der Stadtraum bleibt präsent, drängt sich aber nicht auf.



Wunderschöne Apartments für den temporären Aufenthalt.