

# SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



Lebensqualität durch Planung

INTERREG-Projekte

Zukunftsfähige Energiesysteme

Europäische Dorferneuerung

## Planen - neue Ansätze

Inhalt

Editorial, Neues im SIR ...	2	Vorbehaltsflächen Mietwohnbau ...	3
SIR-Projekte und Alpenkonvention...	4	EU-Projekt MORECO ...	5
e5-landesprogramm ...	6	Neue Wohnformen auf alten Grundstücken...	7
Integrierte Energiestrategien...	8	Zukunftsfähige Energiesysteme ...	9
Besser leben in Europas Dörfern ...	10	Bürgermeister als Botschafter der	
Baukultur ...	11	Kurz notiert ...	12

# Erfolgreicher Weg mit dem neuen Kuratorium

Mit der neuen Regierung hat sich auch die Zusammensetzung des Kuratoriums verändert. Wir freuen uns ganz besonders, dass nun LH Dr. Wilfried Haslauer als Kuratoriumsvorsitzender die Entwicklung des Instituts unterstützt und begleitet. Nachdem diese Funktion in den vergangenen Jahren von anderen Mitgliedern der Landesregierung wahrgenommen wurde, zeigt die Übernahme des Vorsizes durch den Regierungschef auch den Stellenwert der geleisteten Arbeit des Instituts. In der Kuratoriumssitzung am 23.04.2014 wurde der Jahresabschluss vorgestellt, der Vorstand entlastet und ein Überblick über die Tätigkeiten des vergangenen Jahres sowie ein Ausblick auf geplante Projekte im Jahr 2014 gegeben.

Weiters begrüßen wir die neuen Kuratoriumsmitglieder Stv. Vorsitzender LR Hans Mayr, Stv. Vorsitzende LH Stv.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Astrid Rössler, LR<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Martina Berthold MBA, LR DI Dr. Josef Schwaiger, LAbg. Mag. Wolfgang Mayer, LAbg Josef Scheinast, Bgm.a.D.

Franz Meißl, Präs. Komm-Rat Konrad Steindl und Dr. Roman Höllbacher.

Mit diesem SIR-Info möchten wir wieder einen Ausschnitt aus der Arbeit des Instituts zeigen und einzelne Projekte vorstellen.

Durch die breit gefächerten Diskussionen um das Thema „günstig Wohnen“ haben sich in den Themenbereichen Raumordnung, Wohnen und Energie einige interessante Schwerpunkte entwickelt, die einen Beitrag zur Diskussion leisten werden. Für die Stadt Salzburg haben wir mit der Erhebung der Vorbehaltsflächen für den Mietwohnbau wichtige Entscheidungsgrundlagen geliefert, um auf der örtlichen Planungsebene entsprechende Vorkehrungen treffen zu können. Einen wesentlichen Schwerpunkt im Raumordnungsbereich stellt derzeit das Projekt MORECO dar; damit wird es möglich, Mobilitätskosten transparenter zu machen und einzelne Wohnstandorte miteinander zu vergleichen. Um den Flächenverbrauch zu verringern, drängt



sich die Frage der Nachverdichtung bestehender Gebiete auf. Im Rahmen einer Diskussion bei den Salzburger Nachrichten wurde diese Thematik weiter erörtert und Probleme sowie Lösungen aufgezeigt. Auch die Gemeindeentwicklung stellte sich, neben anderen Projekten, mit dem Treffen der Baukulturverantwortlichen der Fragestellung nach der Qualität im Baugeschehen.

Wir sind überzeugt, dass wir auch weiterhin die Arbeit der Landespolitik und der Landesverwaltung effizient unterstützen können, und wünschen erholsame Sommertage.

**Arch. DI Hanns Peter Köck**  
Vorstandsvorsitzender

**DI Peter Haider**  
Geschäftsführer

## Was gibt es Neues im SIR?

### Gratulationen

Zum „runden“ Geburtstag gratulieren wir ganz herzlich **Nouara Mesloub**, welcher am 3. Jänner 2014 ihren 50. Geburtstag feiern konnte. Unsere Kollegin ist seit vielen Jahren in der Buchhaltung und im Controlling tätig.



Ebenfalls gratulieren möchten wir **DI Paul J. Lovrek** zu seinem 60. Geburtstag, den er am 11. Jänner 2014 gefeiert hat. Der Geschäftsführer des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden ist seit vielen Jahren – fachlich und räumlich – eng mit dem SIR verbunden und seit 2010 im SIR-Vorstand vertreten.



# Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau



Ziel des Auftrages der Stadt Salzburg ist es, Grundlagenerhebungen (Voraussetzungen – Entwicklungen – Schlussfolgerungen) zur Kennzeichnung von möglichen Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans der Stadt Salzburg zu leisten.

Mag. Alois Fröschl

Die Stadt Salzburg ist bestrebt, ihre Attraktivität und ihre Funktion als Wohnstandort zu erhöhen und besonders die hier bereits ansässige Bevölkerung zu halten. Der Abwanderung ins Umland soll entgegengesteuert und **Salzburg als Wohn- und Wirtschaftszentrum** einer grenzüberschreitenden Europa-region gestärkt werden.

- Eine wesentliche Zielsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 ist dementsprechend die bedarfsgerechte Schaffung von 8.100 Wohnungen in einem jeweils rollierenden 10-Jahres-Zeitraum, wobei der geförderte Mietwohnbau einen hohen Anteil einnehmen soll.
- Dafür sind alle Möglichkeiten zur Baulandsicherung für den geförderten Mietwohnbau, insbesondere auch durch den Einsatz des neuen Instrumentes „Vorbehaltsfläche“ zu nutzen.

Ein **Vergleich aller 9 Landeshauptstädte** Österreichs zeigt, dass die Stadt Salzburg zusammen mit Graz den geringsten **Anteil an geförderten Mietwohnungen** aufweist. Der Mietwohnsektor hat aber gerade heute eine sehr vielfältige Funktion – viele Zielgruppen sind mit einem breitgefächerten und leistbaren Wohnangebot zu versorgen.

Ein weiterer Vergleich der **Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise** am freien Markt zeigt, dass die Stadt Salzburg nach den Wiener Spitzenbezirken (1. und 19. Bezirk) die höchsten Grund- und Eigentumswohnungskosten sowie die höchsten Immobilienpreissteigerungen unter allen Landeshauptstädten aufweist; bezüglich Umlandvergleich lässt sich dasselbe für den Bezirke Wien-Umgebung und Salzburg-Umgebung feststellen.

Gemeinden einen leistbaren, bedarfsgerechten und preisdämpfenden Wohnbau wollen, müssen sie stärker als bisher ihrer Verantwortung Richtung aktiver Baulandsicherung für den geförderten und gemeinnützigen Wohnbau nachkommen.

**Gemeinnützige Wohnbauträger schaffen erheblichen Mehrwert** für die Stadt, indem sie durch die Mietpreisgestaltung konsequent preisdämpfend wirken, breite Bevölkerungsschichten versorgen, Vorreiter bei der Gebäudesanierung und dem Modellwohnbau sind und sich für die soziale und kulturelle Integration engagieren. Das Eingehen auf die Anforderungen des Mietwohnbaus und die Bedarfsdeckung in diesem wichtigstem Wohnbausegment ist eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten.



Ein dritter Vergleich zeigt, dass in Relation zu den Hauptwohnsitzwohnungen die **Zahl der Nebenwohnsitzwohnungen** in der Stadt Salzburg deutlich stärker steigt als in den meisten anderen Landeshauptstädten, ausgenommen Innsbruck.

**Hohe Wohnkosten bzw. der Mangel an verfügbarem Bauland** sind eines der drängendsten Probleme in Stadt und Land Salzburg. Wenn die

Das vorhandene Potenzial an noch größeren Flächen (ab 1.000m<sup>2</sup>) ist durch Raumordnungsverträge bzw. langfristig als Vorbehaltsfläche für den förderbaren Mietwohnbau zu sichern. Wichtig dabei wird auch sein, dass bei der nächsten Novellierung des Raumordnungsgesetz (ROG) die Möglichkeit eröffnet wird, bestehendes Grünland in die Vorbehaltskennzeichnung miteinzubeziehen.

Besuch des Generalsekretärs der Alpenkonvention in Salzburg

# SIR-Projekte als Umsetzung der Alpenkonvention



Anlässlich eines Salzburg-Besuchs von Markus Reiterer bot sich die Gelegenheit, aktuelle Projekte des SIR zu präsentieren. Der Generalsekretär der Alpenkonvention und Hermann Hinterstoisser, der Vertreter Salzburgs im österr. Nationalkomitee Alpenkonvention, zeigten sich erfreut über die praktische Relevanz der Projekte AlpenGenuss, MORECO und SCORE, die sie als konkrete Umsetzung der Alpenkonvention bezeichneten.

Mag. Walter Riedler

## Die Alpenkonvention im Überblick

Die Alpenkonvention ist ein völkerrechtlicher Vertrag zum umfassenden Schutz und der nachhaltigen Entwicklung der Alpen. Sie wurde 1991 als Rahmenvertrag gegründet und in den 1990er-Jahren von der Europäischen Union sowie allen acht Staaten des Alpenraumes ratifiziert. Ihre Durchführungsprotokolle enthalten spezifische Maßnahmen und konkrete Schritte. Acht Themenprotokolle, u.a. zu Naturschutz und Landschaftspflege, Berglandwirtschaft, Raumplanung und nachhaltige Entwicklung, Tourismus und Verkehr, wurden von Österreich und vom Großteil der Vertragsparteien unterzeichnet. Das ständige Sekretariat wird seit 2013 vom Diplomaten und Österreicher Markus Reiterer geleitet. Die Beschlüsse der Alpenkonvention erfolgen im Rahmen der Alpenkonferenz, die rund alle zwei Jahre stattfindet.

Neben der Ausarbeitung und der Ratifizierung der alpenweiten Themenprotokolle durch die Vertragsparteien verfolgt die Alpenkonvention mittels umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit und Publikationen sowie durch konkrete Projekte die adäquate Entwicklung des Alpenraums mit Hilfe eines breiten Netzwerkes von Partnerorganisationen und Beobachtern. Überblick und Details: [www.alpconv.org](http://www.alpconv.org)

## Aktuelle Projekte des SIR im Alpenraum

Im Zuge der Regionalförderprogramme der EU ist das SIR seit langem erfolgreich in verschiedenen grenzüberschreitenden bzw. internationalen



v.l.n.r.: W. Riedler u. M. Brückler (SIR), M. Reiterer (Generalsekretär Alpenkonvention), H. Hinterstoisser (Land Salzburg, Naturschutz, Mitglied des Österr. Nationalkomitees zur Alpenkonvention), Ch. Stadler (SIR)

Projekten im Alpenraum tätig, zuletzt mit drei Projekten der Fachbereiche Gemeindeentwicklung und Raumordnung:

In **AlpenGenuss / Saponi-Alpini** (INTERREG IV Italien-Österreich) entwarfen Partner aus den Regionen Südtirol, Belluno, Osttirol und dem Oberpinzgau Bildungsmaßnahmen zur Realisierung neuer Wertschöpfungsketten im innovativen Zusammenwirken von Landwirtschaft und Tourismus. In drei Jahren entstanden u.a. zweisprachige und digital gestützte Unterrichtsmaterialien, ein interregionales Rezeptbuch zu ausgewählten Lebensmitteln der vier Regionen und eine Internetkarte der Bildungsdestinationen.

**MORECO** (Alpenraumprogramm) rückt den Zusammenhang von Mobilitäts- und Wohnkosten ins Zentrum einer nachhaltigen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung. 10 Partner aus Österreich, Deutschland, Frankreich,

Italien und Slowenien erstellten unter der Gesamtleitung des SIR u.a. zahlreiche innovative Instrumente für Planer, Wohnungssuchende und Gemeindepolitiker.

**SCORE** (INTERREG IV Italien-Österreich) entwickelt derzeit modellhafte und innovative touristische Pauschalpakete mit grenzüberschreitendem Zusammenhang. Sie dienen der Präsentation und Vermarktung von touristisch schwach entwickelten Gebieten. Dabei werden die regionalen Zusammenhänge von Geschichte, Kultur, Tradition, Landschaft, Natur und Umwelt sowie Aktivsportpotenziale, Handwerk und regionale Produkte in die Wertschöpfung miteinbezogen.

Nach der Präsentation der SIR-Projekte am 24.02.2014 betonte der Generalsekretär der Alpenkonvention die große Praxisrelevanz der vorgestellten Projekte: Sie setzen den kooperativen, grenzüberschreitenden und nachhaltigen Gedanken der Alpenkonvention in die Praxis um. Gleichzeitig betreffen diese Projekte die Themen Tourismus sowie Transport und Mobilität bzw. Klimawandel – Hauptthemen und strategische Handlungsfelder des aktuellen Arbeitsprogramms der Alpenkonvention.

# Resultate des EU-Projekts MORECO



Das Projekt **MObility and REsidential COsts** – „Mehr Lebensqualität durch kluge Standortwahl“ geht seinem Ende zu. Alle Ergebnisse für mehr Kostentransparenz bei Wohnen und Mobilität, Bewusstseinsbildung und Unterstützung von Standortentscheidungen sind jetzt gratis auf [www.moreco.at](http://www.moreco.at) verfügbar.

DI Daniela Bischof und Mag. Walter Riedler

Im Rahmen des Alpenraumprojekts MORECO wurden in den vergangenen drei Jahren verschiedenste Instrumente entwickelt und Aktivitäten gesetzt, die auf lange Sicht eine flächensparende, nachhaltige Raum- und Mobilitätsentwicklung im Land Salzburg sowie im Alpenraum unterstützen. Diese richten sich an unterschiedliche Zielgruppen und reichen von Informations- und Beratungsmaterial über Rechentools bis hin zu Zukunftsszenarien und Analysen. Die folgende Aufstellung gibt einen kurzen Überblick:

## Instrumente für private Wohnungssuchende

- MORECO-Haushaltsrechner – Wohn- und Mobilitätskostenvergleich für verschiedene Standorte und Verkehrsmittel
- Beratungsbroschüre „Checkliste – meine eigenen 4 Wände“ – Tipps zur Wohnungssuche von der Standortwahl bis zur Finanzierung
- SAGISonline Themeneinstieg „Wohnstandortqualität“ – kartografische Darstellung aller Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Haltestellen und Haltestellenqualität, Einzelhandel, Ärzte, Apotheken, Kinderspielplätze für das gesamte Land Salzburg)
- MORECO-Malbuch für Kinder
- Simulation von Wohn- und Mobilitätskosten für verschiedene Wohnstandorte und Verkehrsmittel bei sich ändernden Energiepreisen

## Instrumente für Experten und Planer

- Regionalanalyse – GIS-Datenanalyse über die regionale Struktur und Entwicklung der Gemeinden in der Pilotregion Flachgau. Das Themenspektrum der Regionalanalyse um-

- COMICS – sechs Karikaturen von Thomas Wizany veranschaulichen die Problematik

## Instrumente für politische Entscheidungsträger

- MORECO-Folienpool – informativer Überblick über die Zusammenhänge von Kosten, Raumplanung und Mobilität in Form einer reich bebilderten MS-PowerPoint-Foliensammlung



Karikatur von Thomas Wizany zum Thema „Pendeln“

fasst Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Mobilität, Siedlungsentwicklung, Verkehrsverbindungen, Versorgung und öffentlichen Verkehr

- MORECO-Siedlungsrechner – Schätzung des zukünftigen Mobilitätsaufwandes der potenziellen Bewohner von Siedlungsgebieten

ten oder die Abwicklung von Schulprojekten und Universitäts-Lehrveranstaltungen zum Thema Pendeln, Mobilität und Raumentwicklung. Andere etwa sind Stresstests für Gemeinden im Falle steigender Energiepreise oder Pendelkostenkarten. Die transnationalen Ergebnisse finden Sie auf [www.moreco-project.eu](http://www.moreco-project.eu).

# Alle e5-Gemeinden sind Gewinner



landesprogramm für energieeffiziente gemeinden



Seit dem das e5-Programm 1998 ins Leben gerufen wurde, ist es eine einzige Erfolgsgeschichte. Anfänglich sieben Gemeinden, werden mittlerweile 32 Gemeinden vom SIR betreut. Das Interesse steigt aus einem einfachen Grund: Die Themen Energie und Klimaschutz sind aktueller denn je.

DI (FH) Monika Schausberger

Das e5-Programm ist und bleibt spannend – auch nach 15 Jahren auf dem Buckel. Bei der e5-Auszeichnungsveranstaltung am 22.05.2014 im ORF-Landesstudio Salzburg zeigte sich wieder sonnenklar, wie viele unterschiedliche und herausragende Projekte die Salzburger e5-Gemeinden umsetzen, um den Lebensraum für ihre Bürgerinnen und Bürger zu sichern. Sie sind offen für neue Entwicklungen und teilen ihre Erfahrungen und Ideen im Rahmen des e5-Netzwerkes mit Gleichgesinnten. Die Salzburger e5-Gemeinden bilden dadurch eine Gemeinschaft, die auf dem Weg in die Energiezukunft an vorderster Front steht.

## Auszeichnungen für sieben e5-Gemeinden

Sieben Gemeinden wurden für ihre hervorragende Arbeit ausgezeichnet. Allen voran die Stadtgemeinde **St. Johann im Pongau**. St. Johann hat die höchste Auszeichnungsstufe, nämlich fünf „e“, bereits 2008 erreicht;

diese wurden heuer bestätigt. Highlights aus St. Johann sind u.a. das neue Verkehrsleitsystem für Radfahrer und Fußgänger sowie der Neubau des Klammhauses, der schon jetzt den Anforderungen entspricht, welche ab 2018 lt. EU-Gebäuderichtlinie für alle kommunalen Gebäude gelten werden. Mit vier „e“ wurden die Gemeinden **Thalgau** und **Werfenweng** ausgezeichnet. Die e5-Teams dieser beiden Gemeinden verbindet Visionärsturm und Hartnäckigkeit – in Thalgau entstand bspw. die erste Begegnungszone Salzburgs, Werfenweng ist über die Grenzen hinweg bekannt als Urlaubsort für sanfte Mobilität. Drei „e“ erreichten **Taxenbach** und **Zell am See**, mit jeweils zwei „e“ wurden **Radstadt** und **Hallein** ausgezeichnet.

## 15 Jahre e5 – Erfolgsgeschichte in ganz Österreich

Zwei Gemeinden, **Bad Hofgastein** und **St. Martin am Tennengebirge**, wurden



Strahlende Gesichter bei der Verleihung der „e“ am 22.05.14 im ORF-Landesstudio Salzburg (Bildquelle: LMZ/Neumayr/MMV).

bei der Auszeichnungsveranstaltung offiziell neu ins e5-Programm aufgenommen. Somit nehmen in Salzburg 32 Gemeinden am e5-Programm teil – jeder dritte Salzburger lebt in einer e5-Gemeinde. Österreichweit beteiligen sich über 150 Kommunen am e5-Programm. Die Palette reicht dabei von sehr kleinen, ländlichen Gemeinden bis hin zu Landeshauptstädten wie Bregenz, Klagenfurt und Innsbruck.

## e5-Jahresbericht 2013 verfügbar

Pro Jahr werden in den 32 Salzburger e5-Gemeinden in etwa 750 Energieberatungen durchgeführt, rund 170 Thermografieaufnahmen gemacht, womit eine Basis für Sanierungsmaßnahmen gelegt wird, und € 300.000 an Fördergeldern ausbezahlt. In den 32 Gemeinden sind ca. 1.000 Fotovoltaikanlagen und 7.000 thermische Solaranlagen installiert. Wenn Sie mehr über das e5-Programm erfahren möchten, neugierig sind, was das ganze Jahr über bei e5 passiert, dann werfen Sie einen Blick auf unsere Website [www.e5-salzburg.at](http://www.e5-salzburg.at) oder fordern Sie unseren druckfrischen e5-Jahresbericht 2013 an.

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1 St. Johann im Pongau (e5e5e5) | 23 Anif (-)              |
| 2 Grödig (e5e5e)                | 24 Bad Hofgastein (-)    |
| 3 Neumarkt am Wallersee (e5e5e) | 25 Berndorf (-)          |
| 4 Thalgau (e5e5e)               | 26 Bramberg (-)          |
| 5 Weißbach bei Lofer (e5e5e)    | 27 Eugendorf (-)         |
| 6 Werfenweng (e5e5e)            | 28 Henndorf (-)          |
| 7 Bischofshofen (e5e5e)         | 29 Koppl (-)             |
| 8 Elixhausen (e5e5e)            | 30 Köstendorf (-)        |
| 9 Mühlbach am Hochkönig (e5e5e) | 31 Seekirchen (-)        |
| 10 Saalfelden (e5e5e)           | 32 St. Martin a. Tg. (-) |
| 11 St. Koloman (e5e5e)          |                          |
| 12 Taxenbach (e5e5e)            |                          |
| 13 Thomatal (e5e5e)             |                          |
| 14 Wals-Siezenheim (e5e5e)      |                          |
| 15 Zell am See (e5e5e)          |                          |
| 16 Goldegg (e5e5e)              |                          |
| 17 Hallein (e5e5e)              |                          |
| 18 Radstadt (e5e5e)             |                          |
| 19 Schlegelndorf (e5e5e)        |                          |
| 20 St. Gilgen (e5e5e)           |                          |
| 21 Strobl (e5e5e)               |                          |
| 22 St. Georgen (e5e5e)          |                          |



# So können sich Familien das Bauen noch leisten



**Gute Stimmung, spannende Themen, 100 bauinteressierte Besucher und jede Menge Aha-Momente, soweit die äußerst erfreulichen Rahmenbedingungen der SN-Diskussion am 3. April 2014. Auf dem Podium waren die beiden Architekten DI Anton Ferle und MAS Otmar Essl, der Wohnpsychologe Mag. Herbert Reichl sowie DI Patrick Lüftenegger vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen.**

DI Patrick Lüftenegger

**O**bwohl die Preise auf dem städtischen Wohnungsmarkt seit jeher nur in Ausnahmefällen sinken, können wir uns an das kontinuierliche Steigen einfach nicht gewöhnen. Leistbares Wohnen ist zwar oft emotional behaftet, die Preissteigerung ist allerdings real. Während sich in der Zeit von 2002 bis 2012 die Einkommen um ca. 19% erhöht haben, sind der Verbraucherpreisindex um 21%, der Baupreisindex um 30%, die Preise für Eigentumswohnungen um 62% und jene für Baugründe gar um 111% gestiegen<sup>1</sup>.

Das Problem von Grundstückspreisen von bis zu 1.150 €/m<sup>2</sup> bzw. für Eigentumswohnungen von 5.900 €/m<sup>2</sup> lässt sich pauschal durch ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage zusammenfassen<sup>2</sup>. Dafür verantwortlich sind Faktoren wie die begrenzte Anzahl an Baugründen und ein leichtes Wachstum der Stadt von ca. 300 Einwohnern im Jahr. Hinzu kommen viele Nebenwohnsitze (Studenten, Künstler, Touristiker, etc.), Spekulation (Wohnungen als Kapitalanlagen) und nicht zuletzt der steigende Wohnflächenbedarf pro Person (1990 ca. 20m<sup>2</sup>, heute ca. 40m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>. Darüber hinaus wachsen unsere Ansprüche an Qualität, Sicherheit, Energieeffizienz und Komfort kontinuierlich an.

Die Stadt versucht, den durch Spekulation verursachten Wohnungsleerstand einzudämmen und mit intensivem gefördertem Wohnbau zumindest die Mietpreise zu stabilisieren. Kreative Bauherren sowie die Architekten Anton Ferle und Otmar Essl

haben auch andere Möglichkeiten entdeckt, um der Problematik Herr zu werden. Enorme Potenziale liegen in der Weiterentwicklung des Bestandes. Sanfte Nachverdichtung, Aufstockung bzw. Erweiterung können bei intelligenter Herangehensweise zum attraktiven Geschäftsmodell für Bauherren werden.



Karikatur „Haushaltsrechner“ von Thomas Wizany

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2008 der Stadt Salzburg geht von Bestandsreserven von über 16.500 Wohneinheiten innerhalb von 10 Jahren aus. Diese sog. Innenentwicklung hätte auch positive Auswirkungen auf die Sanierungsrate und die Zersiedelungsthematik. Anreize, wie in Südtirol bereits angeboten werden (z.B. in Form eines „Kubaturbonus“ ab einem gewissen energetischen Sanierungsstandard), fehlen in Salzburg bislang.

Die Kruke der Bestandsentwicklung liegt freilich in der Mobilisierbarkeit der Flächen. Im Vergleich zu Baulandreserven oder Umstrukturierungsflächen – Beispiel Riedenburg-Kaserne,

bei denen sehr schnell sichtbare Ergebnisse erzielt werden, ist die Arbeit im Bestand mühsamer. Bestehende Strukturen, viele Eigentümer und Interessen sind zu berücksichtigen. Die Podiumsdiskussion im Saal der Salzburger Nachrichten war ein erster Schritt, um auf das Thema aufmerksam zu machen und Interessierte über bestehende Möglichkeiten zu informieren.

<sup>1</sup> Prozent, lt. Immobilienpreisspiegel WKO 2002-12

<sup>2</sup> statistische Durchschnittsbeträge bei sehr guter Lage, lt. Immobilienpreisspiegel WKO 2002-12

<sup>3</sup> Wohnflächenbedarf Durchschnitt Statistik Austria

#### Weitere Infos zur Diskussion auf:

<http://www.rts-salzburg.at/sendung/2014-04-11/salzburg-magazin>  
<http://www.blitzblau.at/index.php/aktuell.html>

# Planung integrierter Energie-Strategien



**Immer mehr Gemeinden nehmen Energieversorgungssicherheit und Klimaschutz ernst. Was liegt dann näher, als bei größeren Siedlungsvorhaben bereits in der Konzeption und Planung neben raumordnerischen Aspekten auch ein klimaschonendes Energiekonzept zu verankern?**

DI Helmut Strasser

In der Vergangenheit wurden dazu häufig biomassebasierte Nahwärmenetze als einzige Versorgungsstrategie umgesetzt. Nicht zuletzt auch bedingt durch die höheren Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäude, stellt sich zunehmend die Frage, welche abgestimmten Bündel an Maßnahmen – Gebäudestandards, Wärmeversorgung, Stromerzeugung vor Ort, Speicherung von Wärme und Strom – ökologisch optimale Lösungen bringen, die auch wirtschaftlich umsetzbar sind. Darüber hinaus ist das Thema Mobilität für die Planung klimaschonender Siedlungen mit zu

Zentral sind dabei folgende Fragestellungen:

- Welches Energiekonzept für die Siedlung entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, unter Betrachtung von Strom, Wärme, Mobilität bzw. jeweils Verbrauch und Erzeugung sowie unter Beachtung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit?
- Wie lässt sich im gesamten Planungsprozess die konsequente Umsetzung des technischen Konzepts sicherstellen?

lung des Energiekonzepts im Vorhinein die möglichen Lösungen für eine Entscheidungsfindung aufbereiten. Andererseits sollten Entscheidungen zum Energiekonzept nicht durch allfällige Änderungen im späteren Planungsverlauf zu suboptimalen oder nicht umsetzbaren Lösungen führen. Der Einsatz von softwaregestützten Tools kann hier eine Unterstützung bieten. Beispielsweise erlaubt das DECA Tool grobe Analysen von Siedlungsenergiekonzepten mit der Möglichkeit zur Verfeinerung und ist daher als Unterstützung zur Entscheidungsfindung gut geeignet.



Umgesetztes Beispiel in Zürich

betrachten bzw. können Mobilitätslösungen auch im Zusammenhang mit Energielösungen – man denke an Stromspeicher – geplant werden.

Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass die Umsetzung integrierter Planungsansätze in der Praxis eine große Herausforderung darstellt.

Die Entwicklung eines Energiekonzepts stellt einen iterativen Prozess dar. In der Praxis zeigt sich, dass erst im Laufe des Planungsprozesses Festlegungen zu Situierung und Ausrichtung, Gebäudegrößen und thermische Qualitäten, Dichten etc. konkreter und verbindlicher werden. Gleichzeitig aber sollte die Entwick-

lung des Energiekonzepts im Vorhinein die möglichen Lösungen für eine Entscheidungsfindung aufbereiten. Andererseits sollten Entscheidungen zum Energiekonzept nicht durch allfällige Änderungen im späteren Planungsverlauf zu suboptimalen oder nicht umsetzbaren Lösungen führen. Der Einsatz von softwaregestützten Tools kann hier eine Unterstützung bieten. Beispielsweise erlaubt das DECA Tool grobe Analysen von Siedlungsenergiekonzepten mit der Möglichkeit zur Verfeinerung und ist daher als Unterstützung zur Entscheidungsfindung gut geeignet.

Im Planungsprozess sollte sichergestellt sein, dass die erforderlichen Beteiligten bereits von der ersten Konzeptphase an verbindlich (Vertrag) eingebunden sind. Damit verbunden muss die Verpflichtung zur Teilnahme an regelmäßigen Planungsbesprechungen sein.

Ein weiteres wesentliches Element ist die Nutzung verbindlicher Instrumente zur Umsetzung, wie beispielsweise privatrechtliche Verträge bzw. Raumordnungsverträge. Geregelt werden sollten Zielsetzungen inkl. der Nachweise der Erfüllung. Allerdings besteht hier noch einiger Entwicklungsbedarf. Im Rahmen von verschiedenen Forschungsvorhaben wird versucht, in Zukunft eine praxistaugliche Anleitung zur Verfügung zu stellen.

Kostenloser Download des Energiekonzeptberaters für Siedlungen: [www.district-eca.com](http://www.district-eca.com)



Fachkongress im April 2014 in Hallwang

# Zukunftsfähige Energiesysteme



Im voll solarbeheizten Seminarzentrum in Hallwang wurden im Rahmen des Fachkongresses innovative Energiesysteme vorgestellt und über Erfahrungen berichtet.

Ing. Inge Straßl

Am 10. April 2014 hat das SIR zusammen mit den Partnern Energieberatung Salzburg, Stadt und Land Salzburg, Hypo Salzburg, der Salzburg AG und dem Verband der gemeinnützigen Bauträger einen Fachkongress zum Thema zukunftsfähige Energiesysteme, unterstützt von der Bundesinitiative klima:aktiv, organisiert.

Wie DDI Franz Mair von der Landesregierung berichtete, werden die Bautechnikverordnung sowie die Wohnbauförderung derzeit überarbeitet, die Vorgaben bundesweit mehr und mehr harmonisiert. In Zukunft werden in den Vorgaben und Förderungen weniger Einzelmaßnahmen (Solaranlage, Biomasseheizung, etc.), sondern Gesamtkennwerte und Qualitäten von Gebäuden festgelegt.

Die Herausforderung besteht also künftig darin, gut passende und nachhaltige Gesamtkonzepte zu entwickeln und Energiesysteme zu wählen, die mit dem Bauwerk, dem Verwendungszweck sowie den



Das neue Veranstaltungszentrum in Hallwang wird nur mit der Sonne beheizt. Betonkernaktivierung ermöglicht die Nutzung und Speicherung von thermischer Sonnenenergie.

Standortbedingungen eine optimale Performance ergeben. Das eröffnet auch neue Möglichkeiten. Um einen Überblick über innovative Konzepte, aktuelle Forschungen und ausgewertete Projekte zu geben, wurde dieser Fachkongress organisiert, wohlwissend, dass es in einem halben Tag nur möglich ist, eine Auswahl an Projekten vorzustellen.

So wurden die Auswertungsergebnisse der großen thermischen Solaranlagen im Stadtwerk Lehen, der Aribonenstraße und im Sonnenpark Salzburg Süd vorgestellt, bei denen der Ertrag durch die Integration einer Solarwärmepumpe deutlich erhöht werden konnte. Dr. Michael Guigas

vom Steinbeis-Institut aus Stuttgart präsentierte die Ergebnisse und Erfahrungen aus Projekten mit städtischer Abwasserwärmenutzung, einem Eisspeicherprojekt und einer BHKW-Wärmepumpenkombination für den

städtischen Maßstab. Architekt Georg Scheicher errichtet derzeit in Anif ein „Zero Carbon“-Gebäude bei dem die nachhaltige Bauweise, Baustoffe und Heiztechnik aufeinander abgestimmt entwickelt wurden. Betonkernaktivierung für die Wärmespeicherung und -verteilung bietet neue Möglichkeiten für energieeffiziente Beheizung und Nutzung von Solarenergie, da hier nur ein sehr niedriges Temperaturniveau gebraucht wird. Mittlerweile gibt es etliche Bauten, die so ganzjährig voll solarbeheizt werden. Das Veranstaltungszentrum in Hallwang ist hier ein gutes Beispiel. Im Anschluss an die Vorträge gab es die Möglichkeit, an Führungen durch das Haus teilzunehmen, in denen sowohl die Bauabwicklung als auch das energetische Grundkonzept näher erläutert wurden.

Die Inputs zu dieser Veranstaltung werden nun in Form von fachlichen Berichten in einer Broschüre aufgearbeitet und zusammengefasst. Diese wird den Teilnehmern der Tagung zugeschickt und kann von Interessierten auch kostenlos im SIR unter 0662 - 623455 angefordert werden.



Über 100 interessierte Besucher hörten Fachvorträge und konnten diskutieren und Kontakte knüpfen.

# Besser leben in Europas Dörfern



**29 Dörfer aus 12 verschiedenen Staaten matchen sich um den begehrten Europäischen Dorferneuerungspreis 2014, der unter dem Motto „besser.leben“ steht. Die internationale Jury besuchte die Gemeinde Weißbach bei Lofer, die für das Land Salzburg ins Rennen geht.**

*Egon Leitner MBA*

**G**erade in Zeiten, in denen das Wort Krise viele zu lähmen scheint, ist es von unschätzbarem Wert, wenn Menschen die Initiative ergreifen und aktiv die Zukunftsfähigkeit ihres unmittelbaren Lebensraumes stärken.“ Davon zeigte sich der Vorsitzende der Wettbewerbsjury, der Luxemburger Charles Konnen, anlässlich des Besuches in Weißbach bei Lofer überzeugt.

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Josef Michael Hohenwarter und Besichtigung des Naturparkzentrums ging es zum Handkneippen unter der Anleitung der Volksschuldirektorin Christine Berger. Vorträge durch Naturparkgeschäftsführerin Mag. Christine Klenovec und Leader-Geschäftsführerin Mag. Astrid Hohenwarter folgten. Anschließend wurden die umgesetzten Projekte besichtigt. Das Naturdenkmal Seisenbergklamm bzw. die Besichtigung der Naturparkinfrastruktur (u.a. Almkäserei Kallbrunnalm) mit dem Almwandertaxi rundeten das Programm ab. Übernachtet wurde beim Naturparkpartnerbetrieb Asenbauer, um den Gesamteindruck der Bemühungen in Weißbach bei Lofer zu festigen.

„Weißbach hat zwei große Schätze; zum einen ist dies das große ehrenamtliche Engagement der Bürgerinnen und Bürger, zum anderen

zeichnet sich die Gemeinde durch eine sehr starke Vereinstätigkeit aus“, so Hohenwarter. 788 Vereinsmitglieder bei 428 Einwohnern sind ein sichtbares Zeichen, aber auch sonst engagieren sich viele für eine lebenswerte Gemeinde (z.B. in zwei Arbeitsgruppen, die sich mit den Themen „Generationendorf“ sowie „Natur, Umwelt und Verkehr“ beschäftigen).

Hohes ehrenamtliches Engagement wurde bei der Errichtung der Kneipanlage und des Barfußweges, bei der Sanierung des Pfarrhofes sowie bei der Gestaltung der Grüninseln und des Spielplatzes gezeigt. Die

erreicht. „Das würde bedeuten, dass unsere Gemeinde energieautark ist“, so Hohenwarter.

Bewertet wurde von der Jury für den Europäischen Dorferneuerungspreis (EDP), wie das teilnehmende Gemeinwesen auf die am Beginn des Entwicklungsprozesses festgestellten Stärken und Schwächen sowie internen und externen Gefahren und Chancen reagiert hat. Dabei geht es einerseits um konkrete Maßnahmen und Projekte im Sinne einer wirtschaftlichen Entwicklung, die Schaffung zeitgemäßer sozialer Einrichtungen, Ökologie und Energieversorgung sowie

um kulturelle Initiativen. In gleicher Weise von Bedeutung sind aber auch die gewählten Methoden und verfolgten Strategien, die von einem ganzheitlichen Ansatz, einer Orientierung in Richtung Nachhaltigkeit sowie von Bürgerbeteiligung, Eigeninitiative und Kooperationsbereitschaft gekennzeichnet sein sollen.



Jurymitglieder des Europäischen Dorferneuerungspreises mit dem Bürgermeister von Weißbach am Grenzübergang Hirschbichl

Bürgerinnen und Bürger werden regelmäßig zur Mitarbeit eingeladen. „Die Erfolge unserer Gemeinde sind v.a. auf die großartige Bürgerbeteiligung zurückzuführen“, ist der Bürgermeister überzeugt. So habe man beispielsweise bereits 1998 begonnen, im Rahmen des e5-Programms energieeffiziente Maßnahmen umzusetzen. Nunmehr habe man beinahe die höchste Stufe des Programms,

Die Gemeinde Weißbach bei Lofer konnte durch ihre bisherige Arbeit und die umgesetzten Projekte überzeugen. Jetzt warten alle auf das Urteil der Jury Ende Juni 2014. Die Preisverleihung erfolgt im Rahmen einer mehrtägigen Veranstaltung am 12. September 2014 in Vals, Schweiz, der Siegergemeinde des Wettbewerbes 2012.

Treffen der Baukulturverantwortlichen Österreichs in Kuchl

# Bürgermeister als Botschafter der Baukultur



**Baukultur besteht aus einer Vielzahl von Faktoren, die unseren Lebensraum beeinflussen. Sie umfasst soziale, ökologische und gestalterische Fragestellungen, von der Lebensqualität eines Ortes bis zur Raumordnung und Mobilität. Baukultur gelingt durch eine starke Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Entwicklungsphase und in der Umsetzung.**

Egon Leitner MBA

Am 4. Forum „Baukulturverantwortliche“ in Kuchl, das vom Verein LandLuft initiiert wurde, nahmen 50 Entscheidungsträger aus Österreich und Bayern teil. Als Gastgeber fungierten das Land Salzburg, Landesbaudirektion, die Gemeindeentwicklung Salzburg, pro Holz Salzburg, die Fachhochschule Kuchl und die Initiative Architektur. Ziel der Veranstaltung war, die baukulturelle Entwicklung in ganz Österreich voranzutreiben. „Das Forum der Baukulturverantwortlichen hat einen wichtigen Multiplikationseffekt. Neben der Netzwerkbildung über die eigenen Landesgrenzen hinaus, werden die neuesten Erkenntnisse ausgetauscht. Mir ist es dabei wichtig, dass wir mit dem Wissen aber auch in die Gemeinden hinausgehen – denn die eigentliche Umsetzung der Baukultur findet direkt vor Ort statt.“ Dies erläutert Christian Nagl, Landesbaudirektor von Salzburg.

## Stärken der Bürgerbeteiligung

Gemeinden profitieren vom Mobilisierungspotenzial konkreter Bauauf-



LR Mayr im Kreis der Baukulturverantwortlichen (Foto: Thomas Moser, Verein LandLuft)

gaben, denn prozesshaftes Arbeiten unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger führt zu besseren Lösungen. Die Fachexperten sehen ihr Ziel darin, die Bauherren auf kommunaler Ebene in dieser Arbeit mit Bürgern und Planern zu stärken.

## Gesprächskultur – der Schlüssel zum Erfolg

Nicht Verordnungen, sondern der Dialog bringt Erfolge in der Qualität des Bauens, so die Fachexperten. Ein wirksames Mittel dabei ist ein Gestaltungsbeirat. Der Beirat ist, wie Altbürgermeister Josef Mathis ausführte, zu einem unverzichtbaren Bestandteil

im Alltag der Bauangelegenheiten in der Gemeinde geworden. Er hat die Aufgabe, so früh wie möglich den Dialog zwischen Bauwerbern und Behörde bzw. der Politik herzustellen und diesen auch zu begleiten. In so einer Situation kommt dem

Bürgermeister die wichtige Rolle des „Botschafters für die Baukultur“ zu. LR Mayr kann sich vorstellen, Anreize in der Wohnbauförderung zu schaffen, wenn sich Wohnbauträger in der Planungsphase dem Dialog mit dem Gestaltungsbeirat stellen.

## Bürgerbeteiligung in Planungsprozessen mit der Gemeindeentwicklung

Die Gemeindeentwicklung Salzburg unterstützt Bürgerbeteiligungsverfahren in den Gemeinden. Derzeit laufen in 11 Salzburger Gemeinden Planungsprozesse. Architektexperte DI Robert Krasser berät die Gemeinden Saalfelden, Seekirchen, Zell am See, Großarl, Piesendorf, Koppl, Straßwalchen, Bergheim, Grödig, Elixhausen und Mühlbach.

## Gute Beispiele im Salzburger Holzbauland

Das Bauen mit Holz war Thema bei den Exkursionen. So konnte das neue Gemeindezentrum in Kuchl (Arch. Lechner) und das neue Seniorenheim in Hallein (Arch. Speigner) besichtigt werden. Beide Holzbauten sind einzigartig in Österreich. Kuchl und Salzburg insgesamt konnten sich als führend im Holzbau präsentieren.

Das Forum trifft sich das nächste Mal im Frühjahr 2015 in Oberösterreich.

### Anfragen zur Baukultur:

DI Robert Krasser  
 robert.krasser@salzburg.gv.at;  
 Egon Leitner MBA  
 egon.leitner@salzburg.gv.at



Holzbau Gemeindeamt Kuchl von Arch. Tom Lechner (Foto: Gemeinde Kuchl)

## SIR-Wohnberatung

Sie haben Fragen zur Wohnbauförderung bzw. zum Thema Wohnen?

Die SIR-Wohnberater informieren Sie über die Fördermöglichkeiten, leisten Hilfestellung beim Förderantrag und geben Auskunft über Rechtsfragen rund um den Immobilienkauf.

Um auch den Bürgern den von der Stadt Salzburg weiter entfernten Bezirken des Landes die Serviceleistung der Wohnberatung besser anbieten zu können, hält das SIR regelmäßige Bezirkssprechstage ab. Die Beratungen werden nur bei Bedarf abgehalten.

Eine Terminvereinbarung vorab ist unbedingt erforderlich:  
Tel. 0662/62 34 55.

Die Beratung ist kostenlos.

### Beratung im SIR

jeden Montag, Mittwoch und Donnerstag

### Beratung in den Bezirken

jeden letzten Dienstag oder Mittwoch im Monat  
in den Bezirkshauptmannschaften Zell am See,  
St. Johann im Pongau und Tamsweg



## Technische und planerische Beratung



Als Erweiterung unseres Beratungsangebotes bieten wir Ihnen neben der Beratung zum Thema Baubiologie nunmehr auch wertvolle Tipps zur Sanierung, zur Planung und Errichtung von Einfamilienhäusern, zum energieeffizienten Bauen sowie zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung beim Wohnungs- bzw. Hauskauf.

Eine Terminvereinbarung vorab ist erforderlich unter:

Tel. 0662/62 34 55

Die Beratung ist kostenlos.

### Beratung

jeden Donnerstag

## DVD Ort schafft Ort – Baukultur und Gesellschaft

Der Film von Robert Schabus in Kooperation mit dem Verein LandLuft portraitiert acht Orte in Deutschland und Österreich sowie die Menschen dort. Gezeigt wird, wie das gemeinsame Bauen diese Gemeinschaften verändert hat. Es sind ganz unterschiedliche Ausgangslagen und daher recht unterschiedliche Strategien, die Erfolg hatten.

Erhältlich ist die DVD zum Preis von € 19,90 beim SIR, Egon Leitner (Tel.: 0662-623455-30, [egon.leitner@salzburg.gv.at](mailto:egon.leitner@salzburg.gv.at)).

Österreichische Post AG Info.Mail Entgelt bezahlt



## Impressum

**Herausgeber und Verleger:** SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, DI Peter Haider

**Redaktion:** Mag. Ursula Empl (SIR) **Grafik:** Monika Seidl-Musil (SIR) **Coverfoto:** © volodina - Fotolia.com

**Adresse:** Schillerstraße 25, Stiege Nord, 5020 Salzburg **Telefon:** +43 (0)662 62 34 55 **Fax:** +43 (0)662 62 34 55-15 **E-Mail:** [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at), [www.sir.at](http://www.sir.at)

**Druck:** Druckerei Schönleitner (Kuchl/Salzburg) **SIR-INFO** ist die Informationszeitschrift des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen.

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.