

Aktive Gemeinde- und Baulandpolitik für leistbares Wohnen – Baulandsicherung neu in Grödig



Abb. 1: Visualisierung Baulandmodell Fürstenbrunn Weinsteig /Quelle: Gemeinde – Sonderinformation 2021

Abb. 2: Baulandmodell Fürstenbrunn Weinsteig in Grödig Juli 2023 /Quelle: Hillebrand

Endbericht

2023 Wohnbauforschung des Landes Salzburg

Verfasser:

Marktgemeinde Grödig – Gerhard Freinbichler
SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen – Inge Straßl, Petra Brandscheid

Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Projektziele	4
3	Beschreibung des Projektes	5
4	Schwerpunktthemen:	
4.1	Bebauungsdichte	7
4.2	Zentrale Energieversorgung	11
4.3	Umsetzung mit GU Ausschreibung	14
5	Lessons learned – Was ist übertragbar?	16

1 Zusammenfassung

Mit dem Engagement der Gemeinde soll es einerseits Jungfamilien ermöglicht werden, den Wohnraum umzusetzen und gleichzeitig die Zielsetzungen des flächensparenden und des leistbaren Wohnens sowie einer nachhaltigen Energieversorgung in einem Projekt zu vereinen.

Die Vorgehensweise der Gemeinde Grödig bei ihrem Baulandsicherungsmodell Fürstenbrunn – Weinsteig ist ein Beispiel wie attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen werden kann, unter Einhaltung der Nachhaltigkeitszielsetzungen.

Die Gemeinde Grödig übernimmt in diesem Baulandsicherungsmodell als Raumordnungsbehörde die Rolle des Projektentwicklers: Grundstücke werden mit Planung, Aufschließung und Energieversorgung an die Interessenten mit fixiertem Ausführungszeitraum verkauft. Durch strikte Vorgaben im Bebauungsplan können nur die schon baubehördlich (naturschutzbehördlich) genehmigten Objekte umgesetzt werden. Um auch günstige Baupreise zu erreichen, werden für alle Objekte oder bei etappenweiser Umsetzung für mehrere zusammengefasste Objekte Preisanfragen bei Generalunternehmen eingeholt. Die Bauaufträge werden direkt von den Grundstückskäufern zu den ausverhandelten günstigen Baupreisen erteilt. Die Energieversorgung erfolgt mittels einer „kalten Nahwärme“*, an die jedes Projekt angeschlossen ist. Durch eine Wärmepumpe in jedem Haus kann so günstig und umweltfreundlich die individuelle Wärmeversorgung jedes Hauses erfolgen.

Die Kosten für den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft und Errichtung des Hauses liegen für die einzelnen Familien wesentlich unter den sonst üblichen Preisen, da durch den Raumordnungsvertrag günstigere Grundpreise erzielt wurden und durch eine gute Bebauungsplanung die Grundstücke kleiner sein können (200 – 320 m²). Die Baukosten sind durch die gemeinsame Ausschreibung günstiger und die Nebenkosten fallen nur vom Grundpreis an.

Das Beispiel des Baulandmodelles „Fürstenbrunn Weinsteig“ kann als Modell und Anregung für viele Gemeinden dienen.

*unter „kalter Nahwärme“ versteht man Wärmenetze, die auf sehr niedrigem Temperaturniveau arbeiten. Die Nahwärme wird mit Temperaturen zwischen 10 und 25 Grad zu den einzelnen Verbrauchern geleitet, die dann mittels individueller Wärmepumpe Heizung und Warmwasser bereiten. Diese Netze haben sehr geringe Verluste und ermöglichen jedem Verbraucher ein effizientes und individuelles Heizen und Kühlen. Kalte Nahwärmenetze werden teils auch als *Anergienetze* bezeichnet.

2 Projektziele:

Zielsetzungen der Gemeinde in diesem Projekt waren:

- Flächensparendes Bauen
- Leistbares Wohnen durch günstigen Grundankauf und gemeinsame Planungsvorleistung durch die Gemeinde
- Nachhaltige Energieversorgung durch ein innovatives Energiekonzept: Grundwasserwärme – kaltes Sole-Nahwärmenetz
- Die günstigen Liegenschaften sollen vor allem jungen Familien zugutekommen und dürfen nur für eigene Wohnzwecke genutzt werden. (Spekulationsvermeidung durch ein Wiederkaufs- oder Weitervermittlungsrecht der Gemeinde)

Zielsetzung des Forschungsantrages:

- Aufbereiten und Weitergabe der Erfahrungen
- Dokumentation des Projektes: Motivation – Ablauf – Prozess – Ergebnisse – Lessons Learned
- Weitergabe der Erfahrungen durch Veröffentlichung auf der homepage des Landes und Beteiligung bei Veranstaltungen

Nutzen für die Wohnbauförderung:

- Neues Modell für eine Bauherrenförderung
- Leistbares Wohnen
- Sparsamerer Bodenverbrauch
- Vermeidung von Pfusch am Bau

Sonstige im öffentlichen Interesse liegender Nutzen:

- Effiziente Nutzung der Anschließungsinfrastruktur
- Einheitliche Formensprache und Architektur
- Vorbildwirkung für andere Gemeinden

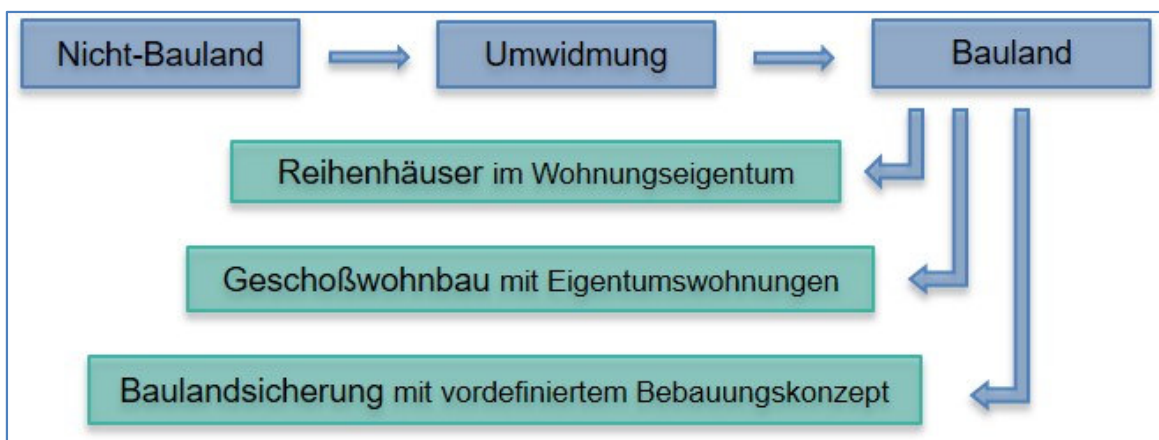
3 Beschreibung des Projektes



Abb. 3: Luftbild Areal Baulandmodell Fürstenbrunn Weinsteig /Quelle: Gemeinde – Sonderinformation 2021

Im Ortsteil Fürstenbrunn konnte eine Fläche in der Größe von ca. 14.000 m² für Wohnbau entwickelt werden. Davon sind rund 50 % des Projektgebietes bzw. rund 6.550m² des gesamten Gebietes für ein Baulandsicherungsmodell reserviert (blaue Fläche: Einfamilien- bzw. Reihenhausstruktur in Form von Eigentum, 22 Wohneinheiten).

Die restlichen 6.600 m² (rote Fläche) sind in die Bauplätze „DOMUS“ (2.600 m²; westliches Gebiet: Eigentums-Reihenhäuser, 10 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m²) und „SWB“ (4.000 m²; östliches Gebiet: 3 Mehrfamilienhäuser, je 9 Eigentums- od. Mietwohnungen pro Objekt) eingeteilt.



Bauabschnitte im Baulandsicherungsmodell:

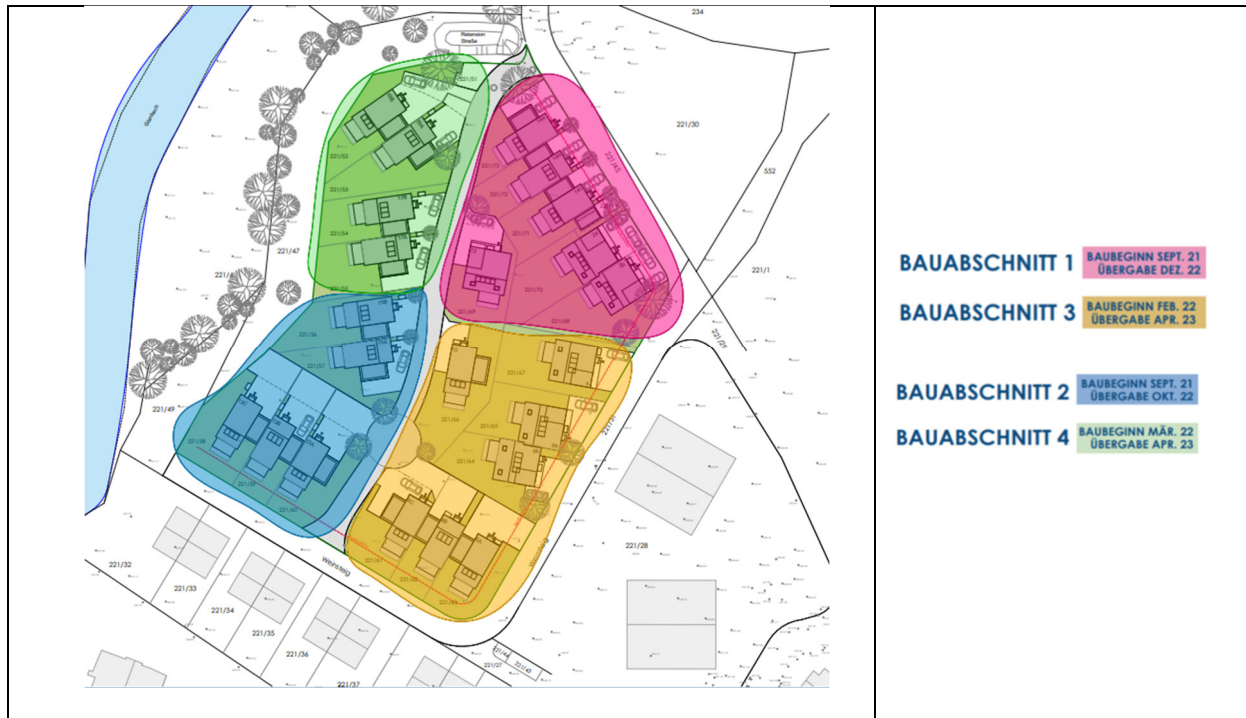


Abb. 4: Bauabschnitte im Baulandmodell / Quelle: Gemeinde – Sonderinformation 2021

Projektteam

Marktgemeinde Grödig
Land Invest Salzburg
Allee 42 Landschaftsarchitekten
GU Energieberatung GmbH
SIR – Salzburg Institut für Raumordnung & Wohnen



Abb. 5:
Reihenhausanlage in
Fürstenbrunn – DOMUS
Bau
Quelle: (SIR März 2022)



*Abb. 6:
Geschoßwohnbau in
Fürstenbrunn – Salzburg
Wohnbau*

Quelle: (SIR Juni 2023)



*Abb. 7: Erste
Reihenhäuser des
Baulandmodells
Fürstenbrunn Weinsteig –
Hillebrand Bau*

Quelle: (SIR März 2022)



*Abb. 8 Reihenhäuser des
Baulandmodells
Fürstenbrunn Weinsteig –
Hillebrand Bau*

Quelle: (SIR Juni 2023)

4 Schwerpunktthemen

4.1 Dichte

Im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (in der aktuellen Fassung Mai 2022) sind Gemeinden angehalten aktive Bodenpolitik zu betreiben und flächensparend zu bauen. Dazu heißt es:

1.1.1.1 Raumordnungsziele und -grundsätze

1.1.1.2 § 2

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Dies bedingt, dass Gemeinden aufgefordert sind zuerst öffentliche Belange zu beachten und übergeordnete Ziele zu definieren bevor an die Vermarktung gedacht wird.

Früher waren bei Einzelhausbebauungen in ländlichen Gemeinden Parzellengrößen von 800 – 1.200m² üblich. In aktuellen Bebauungsplänen werden Einzelhausgrundstücke üblicherweise mit 600 – 800m² ausgewiesen, um die gesetzlichen Nachbarschaftsabstände einhalten zu können.

Diese Abstandsflächen (lt. Salzburger Bauordnung $\frac{3}{4}$ der Traufenhöhe, mind. aber 4m) weisen nicht immer eine entsprechende Freiraum- bzw. Aufenthaltsqualität auf. Sinnvoller ist es von Seiten der Kommune bereits zu Beginn ein Baukonzept für eine optimierte Nutzung der Fläche gemeinsam mit Planern (ev. auch Wettbewerb) zu erarbeiten. Durch sparsame Erschließung, gekuppelte oder verdichtet Bauweise kann eine wesentlich flächensparendere Bebauung mit effizienter Infrastruktur und gleichzeitig hochwertiger Wohnqualität erzielt werden. So können auf einem begrenzten Baufeld mehr Wohneinheiten wesentlich günstiger errichten werden mit geringeren laufenden Belastungen.

Aber nicht nur bei den Grund- und Baukosten sind hier Einsparungen möglich, auch bei der Aufschließung und den Infrastrukturkosten (Straßen, Ver- und Entsorgung) der Errichtung und den laufenden Kosten gibt es enorme Unterschiede je nach Bebauungsdichte.

Die wichtigsten Entscheidungen für die Organisation des Areals, die Zahl der Einheiten, Wohnformen und Folgekosten werden zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen. Hier macht es oft Sinn, in einem städtebaulichen Wettbewerb verschiedene Ideen und Entwürfe einzuholen und zu diskutieren. Im Bebauungsplan werden wichtige Entscheidungen bezüglich der späteren Lebensqualität, Ökologie und Kosten getroffen.

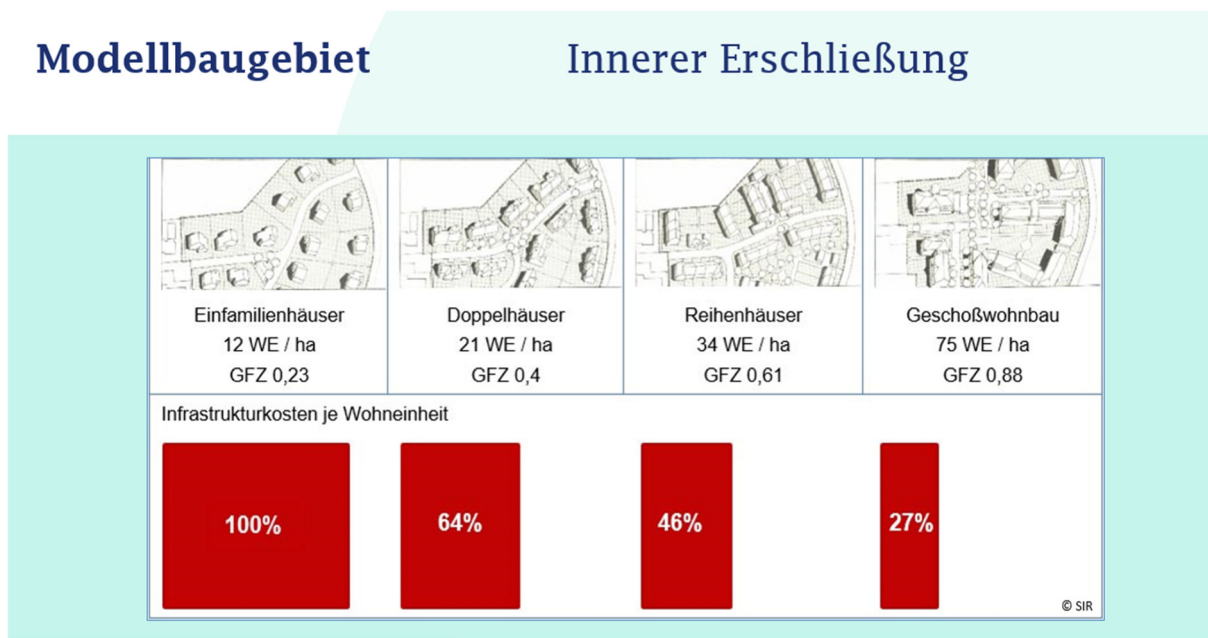


Abb. 9: Infrastruktur-Errichtungskosten für die innere Erschließung bei unterschiedlicher Bebauungsart
 Quelle: Infrastrukturkosten in der Siedlungsentwicklung (SIR 2022)

Sowohl die Bebauungsdichte als auch die Lage des Bauareals ist für die Höhe der Infrastrukturkosten entscheidend.

Folgekosten für die Infrastruktur: Im Leitfaden des SIR „Infrastrukturkosten in der Siedlungsentwicklung“ 2022 heißt es dazu: Die durch Betrieb und Unterhalt der notwendigen Infrastruktur anfallenden Kosten sind idR bedeutsamer als die Kosten für die Herstellung der Anlagen selbst.

Angenommen wurde dabei ein Zeitraum von 50 Jahren (dies entspricht der durchschnittlichen Lebensdauer für die technische Infrastruktur). Dabei sind das 2,5-fache der ursprünglichen Errichtungskosten zu veranschlagen, unabhängig von der Lage des Baugebietes. Mit zunehmender Entfernung des Baugebietes vom bestehenden Siedlungsgebiet ergibt sich daraus eine durchaus erhebliche Belastung, der man sich bereits bei der Planung bewusst sein sollte bzw. der mit entsprechender Planung entgegengewirkt werden kann. Abb. 7: Errichtungs- plus Folgekosten für 50 Jahre (Bsp. innere Erschließung)

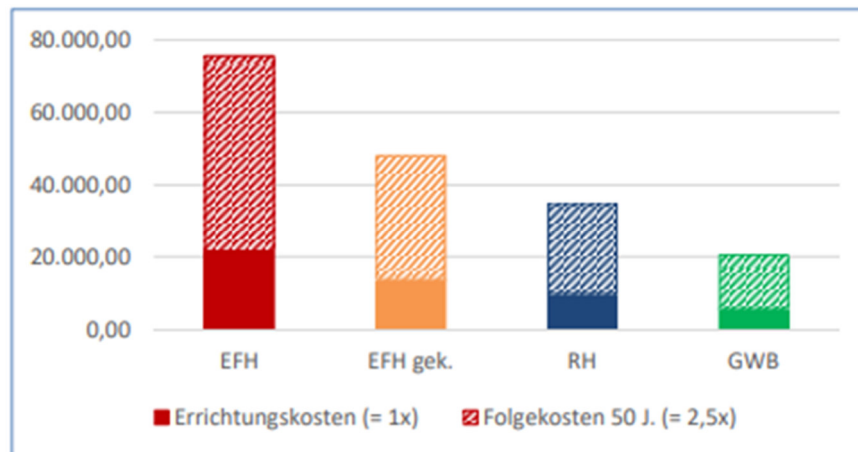


Abb. 10: Errichtungs- plus Folgekosten für 50 Jahre / Quelle: *Infrastrukturkosten in der Siedlungsentwicklung (SIR 2022)*

Die laufenden Kosten über 50 Jahre gerechnet machen fast das Vierfache der Errichtungskosten aus und sind von der Öffentlichkeit zu tragen.

Ein zusätzlicher Aspekt ist der Flächenverbrauch der internen Erschließungswege und deren Ausführung. Natürlich muss jedes Haus eine Zufahrtsmöglichkeit haben (Einsatzfahrzeuge, Anlieferungen, ...). Wenn aber die Parkmöglichkeiten für die individuellen Autos gebündelt angeordnet werden, können die Erschließungswege im Siedlungsbereich sparsamer ausfallen und eine weit höhere Aufenthalts- und Begegnungsqualität bekommen – gefahrenfreier Spielbereich für Kinder.

In den 1980 und 1990 Jahren wurden einige Wohnsiedlungen nach diesem Konzept ausgeführt, indem die Stellplätze konsequent an den Rand der Wohnanlage verlegt wurden (teils in einen Lärmschutzwall zur Straße) und so ein verkehrsfreier Innenbereich und größere individuelle Grundstücke entstanden sind.



Abb. 11: Lageplan vom Baulandsicherungsmodell Flachau Reitdorf Architekt Widman
Quelle: *SIR Konkret Flächensparende Bauen 1996*

Erholungsflächen und Grünbereiche werden in Zukunft aufgrund des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Klimawandelanpassung ist die gezielte Planung von natürlicher Beschattung ein wichtiger Faktor.

Umsetzung beim Baulandsicherungsmodell in Grödig:

Für das Areal des Baulandsicherungsmodells in Fürstenbrunn übernimmt die Gemeinde als Raumordnungsbehörde die Rolle des Projektentwicklers um frühzeitig die Zielsetzungen einer leistbaren sparsamen Bebauung umzusetzen.

Die Gemeinde Grödig hat einen Planungswettbewerb für den Bebauungsplan ausgeschrieben – Gewinner war Arch. Ludwig Kofler. Darin wurde die Organisation des Bebauungsgebietes, die Anordnung der Häuser und Grundstücke sowie die Erschließung geregelt. Im Bebauungsplan wird eine verdichtete bzw. gekuppelte Bauweise festgelegt mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 265m² (von 200-320m²). Die Grundstücksgrößen sind jeweils ohne Straßenflächen ermittelt.

Für die Häuser im Baulandmodell gibt es zwei Grundtypen: einen kleineren und einen größeren Typus. Der Architekt übernimmt die Grundplanung und die Einreichplanung mit Material- und Farbkonzept.



Abb. 12: Lageplan mit Grundstücksteilung / Quelle: Gemeinde- Sonderinformation 2021



Bei den Haustypen sind unterschiedliche Ausbau- und Erweiterungsvarianten wählbar (ausgebautes Dachgeschoß, ein Raum seitlich angebaut). So entsteht individuelle Häuser mit einem vielschichtigen und abwechslungsreichen Erscheinungsbild und doch eine einheitliche Formsprache.

Abb. 13: Wohnhäuser Juli 2023 / Quelle: SIR

Variantenvergleich:

Am Beispiel der Fläche des Baulandsicherungsmodells Grödig: Fürstenbrunn Weinsteig

Grundstücksgröße: 6550 m² Erschließung 10 – 12 %: Nettofläche ca. 5.800 m²

In Grödig konnte durch den Raumordnungsvertrag günstigere Grundkosten als sonst üblich erzielt werden.

	Anzahl	GFZ	Durchschnittl. Grundstücksgröße	Grundkosten bei 300 €/m ² und 7% Nebenkosten
Einfamilienhäuser	9	0,27	648	€ 208.000
Doppelhäuser	13	0,4	438	€ 140.600
Reihenhäuser	20	0,61	287	€ 92.130
Grödig Weinsteig	22	0,66	264	€ 84.744
Geschoßwohnbau	29	0,88	199	€ 63.880

Die Grundgrößen betragen hier zwischen 200 und 325 m²

Die Grundpreise inklusive Projektentwicklung und Aufschließung 240 und 360,- €

Die Objektpreise wurden ohne Ausführungsoptionen (wie Keller, Balkon oder ausgebautes Dachgeschoß) mit ca. 370.000,- € (Modul klein) und ca. 390.000,- € (Modul groß) festgelegt.

Die Nebenkosten mit ca. 6,6 % sind nur von den Grundkosten zu entrichten und betragen so zwischen 3.500,- € und 7.300,- €. Für jeden Bauplatz ist weiters ein Betrag von 18.000,- € für Anschlussgebühren (Kanal, Strom, Wasser) zu bezahlen. (alle Kosten sind hier Bruttokosten).

So können Familien hier ein Grundstück erwerben und ein Eigenheim zu Gesamtkosten zwischen 440.000,- und 530.000,- € errichten lassen, was weit unter den aktuell üblichen Preisen liegt.

4.2 Zentrale Energieversorgung

Die Marktgemeinde Grödig bekennt sich als e5-Gemeinde zu ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung und sieht in der Umsetzung einer zukunftsfähigen kommunalen Energiepolitik einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. Als energiepolitische Vorzeigegemeinde im Land Salzburg strebt die Marktgemeinde Grödig daher an, zu energie- und klimapolitischen Themen aktiv und engagiert aufzutreten. Das beschlossene Ziel der Gemeinde lautet, den Energieverbrauch am Gemeindegebiet zu senken, den Einsatz von lokalen/regionalen erneuerbaren Energieträgern zu steigern und umweltfreundliche Mobilität zu fördern. Entsprechend dem Energieleitbild der Gemeinden werden gezielt laufend Maßnahmen zur Erreichung dieser Energie- und Klimaschutzziele umgesetzt.

Auch für das Projektgebiet wurden konkrete Maßnahmen angestrebt um die lokalen Zielsetzungen im Energie- und Klimaschutzbereich zu erreichen.

Um energierelevante Kriterien für das Projekt festlegen zu können, wurde im Vorfeld eine Energieraumanalyse über das Projektgebiet und die angrenzende Umgebung erstellt. Um mögliche Varianten zur Wärmeversorgung herauszuarbeiten, wurden Analyse und Untersuchungen zur Identifizierung des Energiebedarfs des Projektgebiets, der Netztauglichkeit, der Möglichkeiten der Nutzung von Abwärme, Potentiale aus Solarthermie und Photovoltaik, Biomasse, Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Luftwärmepumpe und Erdgas angestellt.

Die ökologischen und ökonomischen Wirkungen der potentiellen Varianten zur Wärmeversorgung wurden ebenfalls berechnet. Aus diesen Analysen gab es folgende Empfehlung an die Gemeinde:

Festlegung des Projektgebiets (Baufelder DOMUS, SWB und Baulandsicherung; evtl. inkl. nähere Umgebung) und der Betrachtungsgegenstände (nur Wärme oder auch Gebäude und Mobilität).

- Ausarbeitung von quantitativen und qualitativen Zielvorgaben für das Projektgebiet (z.B. finale Bebauungspläne, Heizwärmebedarf, CO₂ Emissionen, Energiekosten, Betreibermodelle)
- Verbindlich machen der ausgewählten Zielgrößen (z.B. Ausschreibung; Verträge)
- Laufend: Planungsprozess wird von einer Steuerungsgruppe begleitet

Dieser Empfehlung ist die Gemeinde nachgekommen und hat 2018 eine „Interessensabfrage für die Errichtung und den Betrieb der Wärmeversorgung des Bauvorhabens Esterergründe im Ortsteil Fürstenbrunn der Marktgemeinde Grödig“ ausgeschrieben. In dieser Interessensabfrage wurde die bauliche Einordnung des Projektgebiets genau beschrieben, der Zeitplan erläutert, die Eckdaten zum Wärmebedarf und der möglichen Erschließung angeführt sowie die Leistungskriterien für die Wärmeversorgung angeführt.

Folgende Leistungskriterien zu den Themen Heizzentrale sowie Wärmenetz und Wärmeübergabe wurden gefordert:

Heizzentrale

- Die Heizzentrale ist auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu betreiben, mit max. CO₂-Emissionen kleiner 60 g/kWh bei jährlicher Betrachtung, bemessen auf die gelieferte Endenergie. Die Berechnung der CO₂-Emissionen muss auf Basis der eingesetzten Primärenergieträger erfolgen. Vor Ort gewonnene Solarenergie wird mit keinen CO₂-Emissionen belegt und reduziert den Primärenergieeinsatz.
- Der Jahresnutzungsgrad der Gesamtanlage (verkaufte Wärmemenge bezogen auf die gesamte eingesetzte Brennstoffenergie) muss mindestens 75 % betragen.
- Die Dachfläche des Objektes steht bei externer Heizzentrale, für eine solarenergetische Nutzung zur Verfügung (Thermisch oder PV).
- Energierohstoffe bzw. Zertifikate für den Einsatz leitungsgebundener Energie (Strom) müssen zu 100 % österreichischer Herkunft sein. Lokale Energierohstofflieferanten sind bevorzugt zu berücksichtigen, wenn Qualität und Lieferumfang gewährleistet werden können.
- Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist ein Pufferspeicher und/oder ein redundanter Wärmeerzeuger im Wärmenetz zu integrieren. Der Standort des Pufferspeichers ist beim Heizwerk zu planen. Ebenso ist ein außenliegender Anschlussstutzen für eine externe Notwärmeversorgung vorzusehen.
- Für die Grundinanspruchnahme ist von einem normalen monatlichen Nutzungsentgelt pro m² beanspruchter Grundfläche auszugehen. Der einkalkulierte Wert ist bei den Abfragen anzuführen.
- Die Wärmeversorgung hat in Abstimmung mit der Wohnbauförderungsstelle des Landes für den geförderten Wohnbau zu erfolgen.

Wärmenetz und Wärmeübergabe

- Die Wärmelieferung erfolgt per Wärmenetz mit Vorlauftemperatur min. 60°C.
- Die Wärmeübergabe in das kundenseitige Heizungssystem erfolgt über Wärmetauscher (hydraulische Trennung von Fernwärmenetz und Kundenanlage).
- Eine kundenseitige Wärmespeicherung (Puffer) ist in Form von Trinkwasser- oder Heizwasserspeicher vorzusehen und Teil des Lieferumfangs.
- Eine Wärmeversorgung über Netz ist auch im Sommer sicherzustellen, wenn diese von Kunden angefordert wird.

Um eine Vergleichbarkeit der Abfragen sicherzustellen wurden folgende Beschreibung und Daten inkl. der Wärmepreisangaben pro Wärmekunden gefordert:

Technische Beschreibung inkl. Kenndaten, die eine nachvollziehbare Bewertung der Leistungskriterien ermöglichen, als auch die Darstellung der wirtschaftlichen Kenndaten für die Errichtung und den Betrieb des Wärmenetzes (Preisbasis 2018, in €, inkl. MwSt).

- Beschreibung der Wärmeerzeugung inkl. erwarteter Energieträgeranteil für Winter- und Sommerbetrieb
- Technische Beschreibung der Wärmeverteilung (Netz)
- Technische Beschreibung der Wärmeübergabe
- Wärmeabgabepreis pro Wärmekunden
- Grundpreis, bezogen auf Anschlussleistung: €/kW/Jahr inkl. MwSt.

- Arbeitspreis Wärmelieferung: €/kWh inkl. MwSt.
- Messpreis: € pro Monat inkl. MwSt.
- Anschluss- und Infrastrukturkostenbeitrag pro Wärmekunden (Baukostenbeitrag Netz, Hausanschluss, Übergabeerrichtung)
- Einkalkulierte Pacht pro m²/Monat für die Heizzentrale und das Brennstofflager
- Bestätigung, dass die Förderfähigkeit nach den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderungsrichtlinien für den geförderten Wohnbau eingehalten werden.

Berücksichtigung Förderung: Bei den Preisangaben sind betreiberseitige öffentliche Förderungen für Errichtung von Biomasse-Heizwerken und Wärmenetzen (UFI-Förderung Bund inkl. Landesförderung) bereits in Abzug zu bringen.

Preissicherung: Die Preissicherung der Wärmelieferung (Grund- und Arbeitspreis) ist nach dem „Salzburger Biomasse-Index“ vorzusehen. Die Baukostenbeiträge sind jährlich nach dem VPI zu indexieren.

Nach Einlangen der Interessensbekundungen nahm die Gemeinde eine gewichtete Bewertung der Angebote entsprechend einer eigens ausgearbeiteten Bewertungsmatrix vor. Bewertet und verglichen wurden: Kosten pro Jahr, Betriebssicherheit, Flächenbedarf, Umwelteinflüsse, CO₂-Emissionen und die Ausbaufähigkeit.

Nach der gewichteten Bewertung wurde eine Wärmeversorgung mit Grundwasser-Wärmepumpe und einem Kaltwassernetz erstgereiht. In der Folge konnte der Anbieter dieses Projekt jedoch nicht umsetzen, weil bei der Brunnenbohrung nicht ausreichend Grundwasser angetroffen wurde und ist von dem Projekt zurückgetreten. Die Gemeinde hat sich, nachdem bei Grabungsarbeiten dann doch ausreichend Wassermenge angetroffen wurde dazu entschieden das Konzept der Grundwasser/Solewasserheizung in Form eines Genossenschaftsbetriebes umzusetzen.

Es wurden gemeinsame Brunnenanlagen errichtet. Jedes Objekt wird daraus mit Grundwasser bzw. Sole versorgt und betreibt dann individuell eine Wärmepumpe zur Heiz- und Warmwasserversorgung. Das hat für die einzelnen Nutzer den Vorteil, dass sie keine Tiefenbohrung oder Grundwasserbrunnen benötigen und doch eine effiziente Wärmequelle für ihre Wärmepumpe zur Verfügung haben. Diese Wärmepumpen sind innenliegend und stellen so (im Gegensatz zu den oft üblichen Luftwärmepumpen) keine Lärmemission dar. Diese Vernetzung mit einer „kalten Fernwärme“ ist für viele Bereiche mit einer geringeren Bebauungsdichte eine wegweisende Lösung, da durch die geringere Temperatur auch wesentlich geringere Verluste anfallen.

4.3 Ausschreibung und Umsetzung mittels Generalunternehmer

In der Tradition war das „Häuslbauen“ eine wichtige Möglichkeit für junge Menschen zu einem Eigenheim und einer guten Wohnversorgung zu kommen. Das Grundstück konnte oft in der Familie weitergegeben oder günstig erworben werden, mit viel Eigeninitiative und Nachbarschaftshilfe wurden die Handwerker beim Errichten unterstützt und dadurch konnten die Baukosten niedriger gehalten werden.

Diese Art des Hausbauens ist heute kaum mehr umsetzbar: Baugründe sind schwierig zu erwerben und teuer. Auch der Hausbau hat sich entwickelt: mit neuen Techniken und Fachwissen sowie den Anforderungen Niedrigenergiehäuser zu errichten, bei denen es auf die Genauigkeit bei jedem Bauteilanschluss, Fugen und Detailgestaltungen ankommt, hat sich das Bauen zu einer Hochpräzisionsarbeit entwickelt. Die verschiedenen Gewerke müssen gemeinsam geplant und in der Ausführung frühzeitig koordiniert werden. Auch lässt der moderne Arbeitsalltag und die Lebensplanung es kaum zu, dass junge Leute ein Jahr lang jedes Wochenende beim Nachbarn Haus bauen und im nächsten Jahr bei sich selbst. Pfusch am Bau ist auch nicht durch öffentliche Unterstützungen zu fördern.

Auf Basis des Entwurfes und der Einreichplanung von Arch. Kofler (Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs) erfolgte die Suche nach einem Generalunternehmer, der die bauliche Umsetzung des Projektes und die Abstimmung mit den Käufern zu einem vereinbarten Fixpreis übernimmt.

Die Ausschreibung für den Generalunternehmer wurde in Form einer funktionalen Ausschreibung der Gemeinde durchgeführt, für das Modulhaus ohne Keller und jeweils einen Aufpreis für Keller und den Ausbau des Dachbodens, sowie das Carport. Einsparungen durch Eigenleistungen (z.B. bodenlegen, ausmalen) oder Sonderleistungen (auch mit eigenen Professionisten) wurden dann gesondert bewertet.

Die Gemeinde hat die eingelangten Angebote mit einem Berater geprüft, danach wurde ein Verhandlungsverfahren durchgeführt. Dies hat sich bewährt, damit Ideen und Kompetenzen eingebracht werden können. Für die Gemeinde war wichtig, dass nicht nur im Bereich der Bauausführung Kompetenzen und Erfahrungen bestehen, sondern auch bei der Betreuung der Kunden und Sonderwünsche.

Den Zuschlag erhielt das Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand.

Zusätzlich zur Bauführung und Umsetzung der Gebäude gibt es ein eigenes Vorort-Baustellenbüro für Kundengespräche mit eigener Betreuung der Sonderwünsche – die Trennung von der Baustelle (Polier) hat sich hier bewährt.



Abb. 13: Baustelle Wohnhäuser März 2022 / Quelle: SIR

Vorteile für die Kunden/ Bürger

Der größte Vorteil für die Bürger besteht in einer Festpreisgarantie für das künftige Heim, und doch die Möglichkeit für Modulwünsche und Sonderwünsche.

Die künftigen Bewohner erwerben den Baugrund und schließen dann einen Werkvertrag mit dem Generalunternehmer ab. Dadurch sind Haftung und Garantie klar geregelt. Der große Vorteil besteht aber darin, dass die Nebenkosten (Grunderwerb, Grundbuch, ...) nur vom Grundpreis zu bezahlen sind. Bei einem herkömmlichen Bauträgerprojekt erwirbt zuerst der Bauträger das Grundstück (und hat die Nebenkosten zu bezahlen), errichtet dann die Gebäude und der Käufer muss danach die Nebenkosten vom gesamten Kaufpreis nochmal bezahlen.

Der Zahlungsplan erfolgt nach Baufortschritt, dadurch entfallen Grund- und Baufinanzierungskosten. Weitere Einsparung gibt es beim Bauträgerzuschlag (Marketing, Vertrieb, Vorhaltung, Projektentwicklung, ...) und bei der Sicherheitsreserve, da nur auf Baukosten und nicht auf Gesamtkosten kalkuliert werden muss und weniger Risiko für den Errichter besteht.

So liegt das Einsparungspotential geschätzt bei ca. 15- 20 %.



Abb. 14: Ansicht Baulandsicherungsmodell / Quelle: Gemeinde- Sonderinformation 2021



Abb. 15 Ansicht Südseite Juni 2023 / Quelle: SIR 2023

4.4 Prozess und Zeitplan

Die Umsetzung des Baulandsicherungsprojektes Fürstenbrunn Weinsteig erforderte eine längerfristige Planung, sowie Ressourcen und Know-How in der Gemeinde. Die ersten Kontakte mit dem ehemaligen Grundeigentümer und eine Grundkonzeption reichen fast 10 Jahre zurück. Die Reihenhausbebauung durch den Bauträger Domus und die Mehrgeschoßwohnbauten der Salzburg Wohnbau wurden vorgezogen und 2021 fertiggestellt.

2017	Städtebaulicher Wettbewerb für den Bebauungsplan
2018 1.Q:	Interessensabfrage für Errichtung und Betrieb der Wärmeversorgung des Bauvorhabens "Esterergründe"
2018 - 2019:	Beschlussfassung in der Gemeindevertretung (3.10.18) und Umwidmung des Areals für das Baulandsicherungsmodell in „Reines Wohngebiet“
2019:	Start Bewerbungsphase bei der Gemeinde
2020:	Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde
2021 1.Q:	Baubewilligung und Ausschreibung Generalunternehmer
2021 2.Q:	Zuschlag Generalunternehmer
2021 4.Q:	Baubeginn der 22 Wohnhäuser
2023 2.-3.Q:	Übergabe der meisten Wohnhäuser und Gesamtfertigstellung



Abb. 15 Ansicht Südseite Juni 2023 / Quelle: Gemeinde Grödig 2023

5 Lessons learned



Wo ein Wille, da ein Weg...

WWW.SN.AT/WIZANY

Positive Erfahrungen:

- Abwicklung des Grundkaufes, Aufschließung, Planung Bebauungsplan über Landinvest
- Der Wettbewerb für die Organisation des Grundstückes (nicht vorzeitig parzellieren!) und darauf aufbauend der Bebauungsplan (das Ziel eines verdichteten Bauens und einer wirtschaftlichen Erschließung konnte so umgesetzt werden)
- Gut ist die Vorgaben des Farb- und Materialkonzept vom Architekten – so entsteht ein optisch abgestimmter Gesamteindruck
- Gut die Einreichung über den Architekten – die Detailplanung soll individuell gemacht werden, so haben die Interessenten innerhalb der Vorgaben der Baubewilligung doch noch einen Gestaltungsspielraum im Innenbereich.
- Mit einer Preiseinholung für mehrere Objekte wird ein Mengenvorteil erzielt.
- Durch einen Generalunternehmer wird ein Haftungsproblem insbesondere auch bei flächensparenden, zusammengebauten Objekten gelöst.
- Die Bauabwicklung kann durch die Gleichzeitigkeit und die Zahl der Einheiten effizienter erfolgen.
- Bei der Preiseinholung können Eigenleistungen für Nebengewerke wie z.B. bei Malerarbeiten, Fliesenleger, Bodenleger, Innentüren etc. als Option berücksichtigt und mit dem GU vorab festgelegt werden. (ohne Forderung für den Leistungsentfall durch den GU)
- Innenliegende Änderungen in der Raumaufteilung oder Ausstattung können zwischen den Grundstückskäufern als Bauherr und dem GU individuell vereinbart und abgewickelt werden.
- Die Energieversorgung mittels „kalter Nahwärme“ stellt eine Innovation dar und bringt eine nachhaltige Lösung mit geringen Folgekosten für die Nutzer*innen.
-

Kritische Betrachtungen:

- Die Abwicklung der Raumplanungsthemen und die Projektentwicklung bedarf einiger Personalressourcen seitens der Gemeinde (Alternativ außerhalb der Behördenaufgaben durch die Land-Invest bzw. Sisteg).
- Die Auftragsvergabe an den GU muss von allen Interessenten rechtlich bindend erfolgen, um bei zusammengebauten Objekten zeitliche und technische Probleme hintanzuhalten.
- Für die Abwicklung der Sonderwünsche sind Personalressourcen einerseits bei der Gemeinde als Baubehörde und als Projektentwicklerin, andererseits beim GU notwendig. Die Bearbeitung der Sonderwünsche und die Kundenbetreuung sind zeitlich und räumlich zu planen – hat hier gut funktioniert.
- Für Sonderwünsche zur Gebäudeumgestaltung mit Wirkung nach außen sind Einschränkungen bzw. Vorgaben durch einen Bebauungsplan vorab notwendig.
- Für die Abwicklung von Eigenleistungen sind Abgrenzungen bei der Haftungsthematik mit dem GU klar festzulegen.

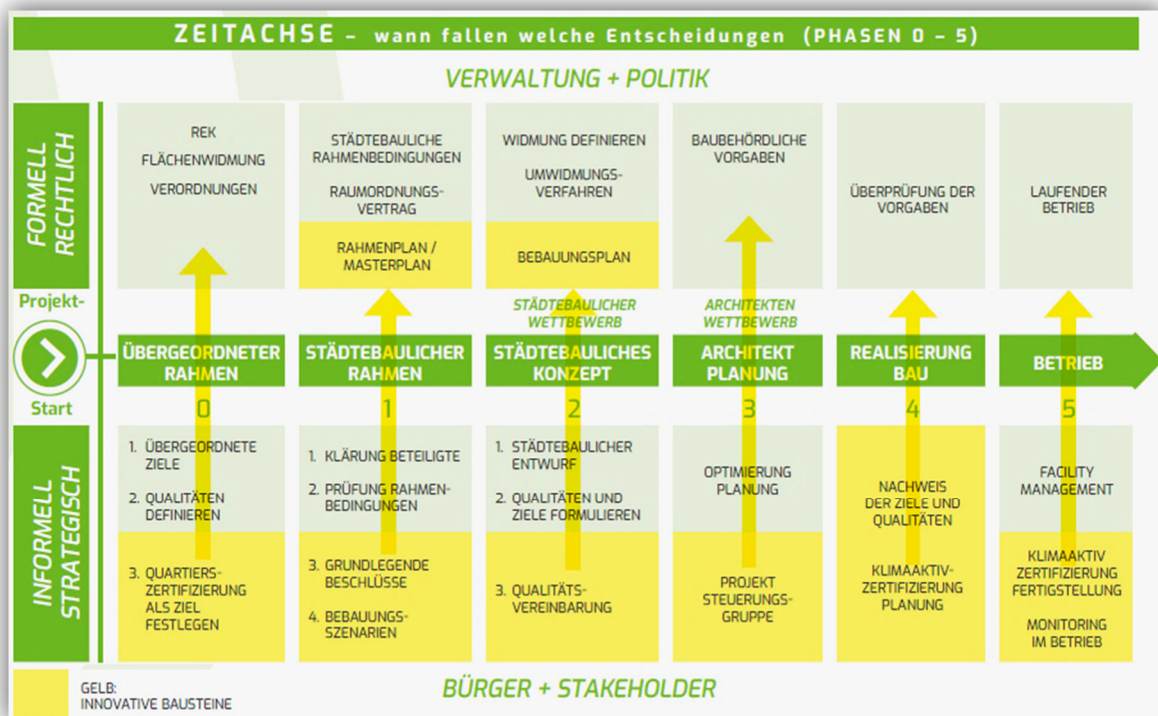
Was ist übertragbar?

- Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde ist es wichtig verschiedene Wohnformen und Möglichkeiten für die Bewohner anbieten zu können. Ein guter Mix aus Eigentum und geförderter Miete erlaubt eine gute Durchmischung (Alter, Familienformen, Berufe, Einkommen).
- Die aktive Rolle der Gemeinde ermöglicht die Aspekte der Stadtteilentwicklung mit zu betrachten. Die Gemeinde hat viele Gestaltungsmöglichkeiten (Raumordnungsvertrag, Ankauf von Grundstücken, Bebauungsart und Rechtsform, Energieversorgung...).
- Die Entwicklung der Projekte und damit des Ortsteils und der übergreifende Städtebau soll nicht ausschließlich an Bauträger delegiert werden, hier hat die Kommune Handlungsspielräume, die sie nutzen soll (Wohnformen, Vorgaben Bebauungsplan, Mobilitätskonzept, Energiekonzept ...)
- Mit einem städtebaulichen Gestaltungswettbewerb in der Phase der Bebauungsplanung können interessante, flächensparende und architektonisch hochwertige Projekte entstehen.
- Durch das verdichtete Baukonzept und die gemeinsame Energieversorgung ist es möglich eine flächensparende Bebauung kostengünstig, mit effizienter Infrastruktur und gleichzeitig hochwertiger Wohnqualität herzustellen.
- Zusammengefasste Preiseinholungen ermöglichen ein günstigeres Bauen.
- Durch ein Bauherrenmodell mit strikten Planungsvorgaben durch einen Bebauungsplan sollten Einsparungen auch bei den Errichtungs- und Nebenkosten möglich sein. Darüber hinaus werden so die größtmöglichen Qualitäten für jedes Grundstück und ein abgestimmtes architektonisches Gesamtbild erzielt.

- Ein gesamtheitliches Energiekonzept ermöglicht eine nachhaltige und kostengünstige Versorgung für die Bewohner und geringe Emissionen.
- Durch die Umsetzung als Bauherrenmodell mit strikten Vorgaben durch die Raumplanung wird eine Bauträgerhaftung durch die Gemeinde vermieden.
- Alternativ wäre ein Bauträgermodell z.B. unter Einbeziehung der Sisteg denkbar. Die Grundstücke werden damit fix-fertig bebaut und inklusive der Gebäude verkauft. Dies bedeutet weniger Organisationsaufwand für die Gemeinde und die Bauträgerhaftungsübernahme durch die Sisteg. Ein Nachteil liegt in den höheren Nebenkosten für die Interessent*innen (Projektentwicklung, Haftungsübernahme, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, Vertragskosten), aber auch eine höhere Wohnbauförderung als Bauträgermodell.

Weitere Anmerkungen

Die wichtigsten Entscheidungen für ein gelungenes Projekt fallen zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Die Gemeinden haben im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Steuerungsinstrumente zur Verfügung (REL, Flächenwidmung, Raumordnungsverträge, Bebauungspläne). Darüber hinaus gibt es aber auch informell, strategische Instrumente, die Gemeinden unterstützen ihre Ziele zu formulieren und in den Projektentwicklungsprozess einzubringen.



- In den Bebauungsgrundlagen sollen künftig auch Grünraum- und Baumkonzepte erstellt werden, damit nicht unnötig Flächen versiegelt werden. Größere Baumpflanzungen können auch auf Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden („Dorflinde“ oder andere Identität stiftende Bäume).

- Größere Bäume sind auch für die Kühlung und Beschattung der Nachbarschaft wichtig. Speziell wenn Tiefgaragen vorgesehen werden, ist auf diesen Effekt zu achten und solche Bereiche im Bebauungsplan auszuweisen. Bei kleineren Einzelgrundstücken sind großkronige Bäume von Beginn an zu planen und diese ev. auch im öffentlichen Raum vorzusehen.
- Auch Nebenanlagen (Carports, Fahrradabstellanlagen und Gartenhütten) sollten im Entwurfskonzept des Architekten enthalten sein.
- Durch die Bebauungsplanung ist es möglich innerhalb des Bauareals eine dichtere Bebauung zuzulassen und doch eine hohe Wohnqualität für die einzelnen Häuser sicherzustellen.
- Günstig wäre am Rand des Bauareals Flächen für Zweitautos und Besucher anzuordnen und so die Vorbereiche der Wohnhäuser und die innere Erschließung für Fußgänger und Kinder aufzuwerten.
- Eine „sanfte Lenkung“ durch eine schrittweise Anhebung der Infrastrukturbeiträge in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte würde den Anreiz verstärken verdichtete Bauformen zu forcieren.

Juli 2023

Verfasser:

Marktgemeinde Grödig – Gerhard Freinbichler

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen –Inge Straßl, Petra Brandscheid