

Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼
Kommunale und
Regionale Entwicklung –
Raumordnung

▼
Wohnen

▼
Energie und Klimaschutz

Bewegte Zeiten

Inhalt

Editorial, Neues im SIR ... **2** In welche Richtung GEHR Ihre Gemeinde? ... **3**

Mobilität im Wohnquartier ... **4** Wunsch & Wirklichkeit ... **5** St. Michael:

Ortskern verkleinert ... **6** Bodenpreistrends im Land Salzburg 2010-2019 ... **7**

LUIGI - Linking Urban and Inner-Alpine Green Infrastructure ... **8** Wildfluss im

Wandel & Klassenzimmer am Bach ... **9** Ausgezeichnete e5-Gemeinden ... **10**

Gemeinsam Energie gewinnen ... **11** Kurz notiert ... **12**

Aktiver Partner für Land und Gemeinden

Im letzten SIR-Info haben wir uns über ein Durchstarten im heurigen Herbst gefreut. Wie wir jetzt erkennen müssen, war das aber nur ein kurzes Aufatmen und der Virus wird uns noch länger beschäftigen. Wir sind in der glücklichen Situation, auch dank der technischen Unterstützung durch die Landesinformatik, die meisten Projekte auch im Homeoffice bearbeiten zu können. Mittels Videokonferenzen ist der erforderliche Abstimmungsbedarf weiter möglich. Unser Seminarangebot haben wir weitgehend auf Webinare umgestellt, sodass auch hier ein Informationsangebot sichergestellt ist. Die für unsere Arbeit ganz wichtige Einbindung der BürgerInnen in kommunale Entwicklungsprozesse konnte leider, wie angekündigt, nur in geringem Ausmaß stattfinden.

Das Konzept zur weiteren Entwicklung des Institutes mit einer Abstimmung der Zielsetzungen des Landes ist weitgehend abgeschlossen. Eine Straffung der internen Strukturen mit der Beachtung von Governance-Aspekten ist dabei eine Zielsetzung. Die Stärkung und der Ausbau von Dienstleistungen des Landes für die Gemeinden ist eine wesentliche Entwicklungsachse für das Institut. Ein Gemeindekompetenzzentrum mit der unbedingt erforderlichen Abstimmung mit der Gemeindeabteilung des Landes und dem Gemeindeverband Salzburg steht hier im Raum.

Im aktuellen SIR-Info haben wir, wie üblich, eine Auswahl an Projekten zusammengestellt, über die wir informieren möchten. In unseren Fachbereichen Wohnen und Wohnbaufor-

schung, Kommunale und regionale Entwicklung, Raumordnung sowie Energie und Klimaschutz konnten wir wieder zahlreiche Projekte bearbeiten und das Land Salzburg in seinen Zielsetzungen zur Entwicklung des Landes unterstützen. Dabei sind die von uns betreuten Programme des Landes ein wichtiger Baustein zur Gemeindeentwicklung. Wesentliche Ergebnisse aus unserer Arbeit konnten wir an Gemeinden und andere Auftraggeber weitergeben.

Wir freuen uns schon auf eine noch stärkere Zusammenarbeit mit den Gemeinden und wünschen Ihnen gesunde und erholsame Weihnachtstage!

Dir. DI Peter Haider
Geschäftsführer

Was gibt es Neues im SIR?

Verstärkung im SIR-Team

Das Team Energie wird seit Mai von **Mag. Margit Radermacher, BSc** unterstützt, wo sie schwerpunktmäßig das Programm klimaaktiv betreut. Unsere neue Kollegin hat Kommunikationswissenschaften und an der FH Salzburg „Smart Building“ studiert, sowie die Energieberaterausbildung absolviert. Diese Kenntnisse konnte sie bereits im Berufsleben anwenden.

Ebenfalls seit Mai im Team ist **Barbara Schuhwerk, MSc**; sie verstärkt das Team der Umweltbildung. Nach dem Biologiestudium mit Schwerpunkt Biodiversität und Ökologie konnte sie bereits seit einigen Jahren Berufserfahrung im Bildungsbereich sammeln.

Mitte September begrüßen durften wir **Christiane Heinzl**, welche das Team Wohnen insbesondere in der Wohnberatung unterstützt. Neben der Tätigkeit im SIR studiert sie „Recht und Wirtschaft“ an der Universität Salzburg.

Eine weitere Verstärkung im Team der Wohnberatung erfolge Anfang Oktober durch **Sandra Kiel**. Unsere neue Kollegin bringt langjährige Erfahrung aus dem Immobilien- sowie Bauträger- und Hausverwaltungsbereich mit, welche sie gut im neuen Aufgabenbereich einsetzen kann.

Zurück aus der Babypause

Seit September wieder zurück aus der Karenz ist **Anita Eder, BA**, welche somit wieder im Agenda 21-Team aktiv ist.



In welche Richtung GEHT Ihre Gemeinde?



Integrierte Mobilität endet nicht vor dem Fußverkehr. Entstehen dem Nutzer dabei auch keine Kosten, so sind Maßnahmen zur Förderung vom Gehen wirkungsvoll und es ist Wert darin zu investieren. Gemeinden zeigen wie es gehen kann.

Das Zufußgehen ist die älteste, kostengünstigste und gesündeste Form der Mobilität. Mit einem Wegeanteil von 17% ist es eine wesentliche Säule der Personenmobilität. Der Fußverkehr ist jedoch die einzige Verkehrsart, bei welcher die Verkehrsleistung auf gesamtstaatlicher Ebene in den letzten 25 Jahren nicht weiter angestiegen ist – und das obwohl es den Menschen und der Umwelt so guttut, zu Fuß zu gehen. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) empfiehlt 150 Minuten Bewegung mittlerer Intensität pro Woche um Krankheiten vorzubeugen und auch die KlimaforscherInnen treten für aktive Mobilität, für die Gesundheit unserer Umwelt und der dringend notwendigen Reduzierung von CO₂ ein.

Visionäre Gemeinden haben sich schon auf den Weg gemacht. Diese setzen Akzente in den Handlungsfeldern rund um das Gehen in ihrer Gemeinde. Wird der Fußweg zum Nahversorger oder zur Überbrückung der ersten und letzten Kilometer zum Öffentlichen Verkehr als selbstverständlich angenommen, bleiben wirkungsvolle Hebel in der integrierten strategischen Mobilität einer Gemeinde unberührt. Dazu weiß Marlene Suntinger, Koordinatorin am uml salzburg: „Es gibt zehn Handlungsfelder und Maßnahmen auf die eine Gemeinde strategisch eingehen kann, darunter findet man sowohl „harte“ wie „weiche“ Maßnahmen. Die Expertin führt weiter aus: „Um eine wirkungskräftige Mobilität in der Gemeinde zu entwickeln, braucht es an jede Gemeinde angepasst den rich-

tigen Mix an Mobilitätsmaßnahmen. Dabei ist der IST-Zustand zusammen zu tragen, zu bewerten, systematisch zu entwickeln und natürlich auch regelmäßig auf den Erfolg hin zu überprüfen. Das ist mit dem „Gehen“ in der Gemeinde nicht anders wie mit Mobilitätsangeboten, die einer Gemeinde viel Geld kosten. Ganz im Gegenteil, durch das gezielte Entwickeln des Fußverkehrs in der Gemeinde ist von positiven Wechselbeziehungen auszugehen, die wiederum den Umweltverbund stärken.“

Neben „harten“ Fördermaßnahmen, wie

- Attraktivieren des Umfeldes und der Reduzierung von Barrieren (Infrastrukturverbesserung)
- Etablierung kompakter Raumstrukturen und kurzer Wege (Verkehr-, Siedlungs- und Städteplanung)
- Förderung von durchmischten Strukturen und Stärkung der lokalen Wirtschaft und Nahversorgung
- Verkehrsorganisation und Förderung der Verkehrssicherheit

braucht es auch „weiche“ Fördermaßnahmen, wie

- Bündelung aller Kräfte hinsichtlich Motivation, Information und Aktivitäten (verstärkte Zusammenarbeit und Koordination)
- Schaffung von Anreizsystemen fürs Gehen (Förderung von Mobilitätsmanagement)
- Informationssysteme und Bewusstseinsbildung
- Ausbildung für langfristig verankerte Nachhaltigkeit in der Gehwegeplanung



Humansensorische Messung von Stresspunkten im Straßenverkehr in der Gemeinde Faistenau
Quelle: uml salzburg

sowie zeitgemäße technische Innovationsmaßnahmen, wie jene, die vom uml salzburg in den Gemeinden das erste Mal zur Anwendung kommen:

- Humansensorische Messung von Stresspunkten im Straßenverkehr
- Bike Quality-Test, um die Qualität von Radinfrastruktur zu bewerten

Das zeigen die beiden Beispiele der Gemeinde Faistenau (Humansensorische Messung, September 2020) und die Bike Quality-Messung der Stadt Salzburg (Sommer 2020).

Wollen auch Sie die Mobilität in Ihrer Gemeinde integriert und zukunftsweisend planen? Nützen Sie das urbane mobilitätslabor salzburg im SIR.

Mobilität im Wohnquartier stärken – Less Parking, more City!



In neuen Wohnquartieren wird zunehmend versucht, Stellplätze besser zu organisieren. Der ruhende Verkehr – also von den Haushalten geparkte Autos – soll flexibler gestaltet werden. Zentrale Stellflächen bleiben sozialen Diensten oder Carsharing-Angeboten vorbehalten. Der Freiraum kann besser genutzt werden, die Kommunikation im Quartier nimmt zu. Es bietet außerdem die Chance, Wohnen leistbarer zu machen, wenn Alternativen zu teuren Tiefgaragen umgesetzt werden.

DI Bernhard Gugg

Parken beeinflusst das Wohnen

Die umfassende Errichtung von Autostellplätzen ist keine Naturkonstante: „Der Zwang zur Errichtung eines Stellplatzes für jede Wohneinheit wurde durch die nationalsozialistische Reichsgaragenverordnung aus dem Jahr 1939 eingeführt. Das explizite Ziel dieser Verordnung war die Förderung der Motorisierung“ (Kanonier und Weninger, 2018, zitiert nach Moser, Parlamentarische Anfrage, 2014). Diese zweifelhafte Geschichte lässt sich trotz vielen innovativen Projekten in der aktuellen Stadt- bzw. Raumplanung und im zeitgenössischen Wohnbau ablesen, etwa beim Stellplatzregulativ, welches EntwicklerInnen eine Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohnung vorschreibt. Können diese nicht errichtet werden, muss eine Ausgleichszahlung verrichtet werden. Status Quo im Wohnbau ist jedoch die teure Errichtung von Stellflächen in Tiefbauweise. Die Haushalte haben keine Entscheidungsfreiheit und müssen die Wohnung inklusive Stellplatz finanzieren, auch wenn sie gar kein Auto besitzen bzw. haben wollen. In dem aktuellen Projekt widmet sich das urbane mobilitätslabor salzburg in Kooperation mit dem SIR diesen Problemen.

Zentrale Projektfragestellungen

- Wie können neue Quartiere in Stadt und Land von innovativen Stellplatzkonzepten profitieren?
- Wie können Stellplätze räumlich und rechtlich von der Wohnung entkoppelt werden?

- Welche Unterschiede bestehen in der Praxis zwischen Bestand und Neubau von Wohnbauten?
- Welche Möglichkeiten gibt es bei der Umsetzung von multifunktionalen Quartiersgaragen?
- Ist der aktuelle gesetzliche Rahmen geeignet, um die angesprochenen Innovationen umzusetzen?

Neue Szenarien für Stadt und Land

Gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Salzburg und der Abteilung für Planen, Bauen und Wohnen des Land Salzburg wurden insgesamt sechs Szenarien entwickelt, wie Wohnbauprojekte mit der Stellplatzthematik umgehen können. Bei der Ausarbeitung wurde speziell auf den Kontext geachtet, denn Siedlungs- und Mobilitätsstrukturen unterscheiden sich je nach Lage und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Vorläufige Ergebnisse zeigen Folgendes: als zentrales Prinzip sollten Stellplätze in Zukunft rechtlich von der Wohnung entkoppelt werden, um die Wahlfreiheit zu erhöhen und Kostenwahrheit zu schaffen. Der Umweltverbund wird v. a. dann unterstützt, wenn private Fahrzeuge in fairer Distanz zum Wohnbau gebündelt sind, z. B. in Quartiersgaragen. Tiefgaragen können gegebenenfalls weiterhin gebaut werden, aber mit flexibleren Stellplatzschlüsseln und externer Nutzbarkeit, denn jeder leer-

stehende Stellplatz erhöht die Errichtungs-, Betriebs- und Wohnkosten. Die Versiegelung durch Tiefgaragen sollte so gering wie möglich gehalten werden, damit wertvolle Freiflächen in Wohnbereichen ökologisch geplant und genutzt werden können. Auf gesetzlicher Ebene ist es notwendig, die Grundlagen für die Anwendung



In der autofreien Siedlung Vabaun werden die Stellflächen am Rand des Quartiers gebündelt. Quelle: Robert Temel

dieser Prinzipien zu schaffen. Insbesondere sollte überdacht werden, ob die starke Förderung von Tiefgaragen noch zeitgemäß ist. Die Förderung von innovativen Mobilitätskonzepten wäre ein alternativer Ansatz. Nicht zuletzt braucht es bessere Rahmenbedingungen, damit die untersuchten Szenarien funktionieren können: einen Mobilitätsfonds für Maßnahmen der Mobilität im Wohnbau, aktive Angebotsplanung des öffentlichen Verkehrs und integrierte Planungsprozesse auf Quartiersebene. Die Projektergebnisse liegen bis Jahresende 2020 vor.

Wohnzufriedenheitserhebung im geförderten Wohnbau



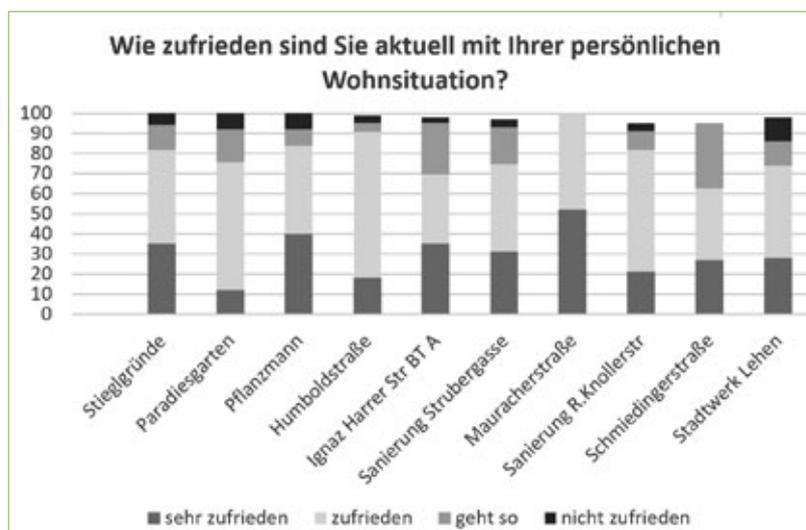
In Salzburg wurde immer das Ziel eines hochwertigen, geförderten Wohnbaues verfolgt. Ob dies auf lange Sicht erreicht wurde und welche Qualitäten bei den Bewohnern ankommen bzw. was typische Störfaktoren im Wohnbau sind, zeigt sich erst nach einigen Jahren des Bewohnens.

Ing. Inge Straßl

Seit einigen Jahren führt das SIR Untersuchungen und Befragungen in geförderten Wohnbauprojekten in der Stadt Salzburg und den Umgebungsgemeinden durch. Ziel ist ein integrativer Ansatz: ökonomische, ökologische und soziokulturelle Aspekte werden gleichermaßen betrachtet. Mittlerweile wurden in 13 Siedlungen diese Befragungen durchgeführt und weit über 1.000 Fragebögen ausgewertet sowie zahlreiche Interviews mit Hausverwaltungen geführt.

Die Ergebnisse, was die Qualität und die Wahrnehmung der BewohnerInnen in Hinblick auf den geförderten Wohnbau in Salzburg als Ganzes betrifft, sind sehr positiv. 80% der BewohnerInnen äußern den Wunsch, auf Dauer hier wohnen zu bleiben, 15% möchten sich – wenn möglich – verändern und 5% haben dazu nichts geäußert. Wenn man bedenkt, dass die meisten Wohnungswechsel aufgrund geänderter Familienverhältnisse erfolgen (oft haben die BewohnerInnen angegeben „mit den Kindern ist die Wohnung nun zu klein“) kann man klar feststellen: der geförderte Wohnbau ist für die BewohnerInnen keine Übergangslösung sondern die Wohnung fürs Leben. Ein ähnliches Bild zeichnet sich ab, bei der generellen Wohnzufriedenheit (siehe Grafik).

Die Zahl derer, die mit ihrer persönlichen Wohnsituation generell unzufrieden sind, ist absolut überschaubar, ein großer Teil der BewohnerInnen ist sehr zufrieden oder zufrieden.



Bei den Siedlungssanierungen (Richard Knoller Straße und Strubergassensiedlung) handelt es sich um Sanierungsprozesse, bei denen über viele Jahre hinweg die Gebäude, aber auch die Energieversorgung und die Freiräume angepasst und erneuert wurden. Die Rückmeldungen der BewohnerInnen sind durchwegs sehr positiv, trotz der lang andauernden Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm und Schmutz. Ein überdachtes Gesamtkonzept findet bei guter Kommunikation mit den BewohnerInnen absolute Zustimmung, wenn das Ergebnis am Schluss stimmt.

Es wurden aber auch im Detail Kritikpunkte und Störfaktoren abgefragt: Kritikpunkte sind vielfach nicht ausreichende oder unpassende Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder bzw. Fehlnutzungen speziell bei PKW-Abstellplätzen. Spielende und lärmende Kinder werden oft als

störend empfunden, was stark mit der Ausgestaltung und Situierung der Kinderspielplätze zusammenhängt.

Durchwegs positiv bewertet wird die meist recht zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten. Sehr hoch ist die Zufriedenheit mit der Behaglichkeit in der Wohnung und dem Komfort der Heizung. Die großen Ambitionen und Verbesserungen im Bereich des energieeffizienten Bauens zeigen Wirkung und werden von den BewohnerInnen wahrgenommen, auch die Höhe der Heizkosten wird von einem Großteil als leistbar und passend eingeschätzt.

Die drei meist genannten Stimmungsbilder lauten: „Ich fühle mich hier sehr zuhause.“, „Es passt wie es ist.“ und „Ich habe viele nette Nachbarn.“; das zeichnet ein durchaus erfreuliches Bild für den geförderten Wohnbau in Salzburg!

St. Michael: Ortskern verkleinert



Die Zukunft unserer Städte und Gemeinden hängt entscheidend von der Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne ab. Orts- und Stadtkernabgrenzungen tragen dazu bei, dass größere Verkaufsflächen nicht in die Peripherie entstehen, damit die Nachversorgung für Personen ohne Auto gewährleistet bleibt. St. Michael im Lungau ist die erste Gemeinde Salzburgs, welche nun den vorbildlichen Weg gegangen ist und ihren Ortskern verkleinert hat, um künftig mehr Geschäfte näher beim historischen Ortskern anzusiedeln.

DI Robert Krasser

Im Jahr 2011 hat die Gemeinde St. Michael ihren Ortskern entsprechend dem Salzburger Raumordnungsgesetz festgelegt. Ziel war es, die Nahversorger, Geschäfte in der Nähe des Ortskernes zu erhalten bzw. zu stärken, aber dennoch größeren Handelsbetrieben eine Ansiedelung in der Gemeinde zu ermöglichen. Dies ist insofern gelungen, dass sich in Folge drei große Supermarktketten als Vollversorger mit ortskernrelevantem Sortiment südlich der B96 angesiedelt haben. Zusätzlich wurden Nachzieheffekte begünstigt; z. B. ein Caféhaus und ein Frisörshop haben in den folgenden Jahren in unmittelbarer Nähe dazu eröffnet. Die Kunden kommen hauptsächlich mit dem privaten KFZ, trotz der geringen Distanz ist die Lage für den Fuß- und Radverkehr eher unattraktiv, weil die B96 dazwischenliegt.

Somit sind die gewünschten positiven Effekte für den Ortskern leider ausgeblieben und die erhoffte Integration der Märkte in das Ortsgefüge wurde nicht erreicht. Die Einzelhandelsauswertung, welche das SIR regelmäßig macht, hat ergeben, dass es seither acht Geschäftsschließungen und nur vier Neueröffnungen gegeben hat. Der negative Saldo von „nur“ vier Geschäften bei einer Gesamtanzahl von 26 Betrieben mag nicht viel erscheinen, ist jedoch schmerzlich, zumal es sich um sog. Frequenzbringer und Schlüsselbetriebe gehandelt hat (zwei Bäckereien, eine Drogerie und ein Supermarkt).

Um eine Trendumkehr einzuleiten, hat die Gemeindevertretung 2020 eine Verkleinerung des Ortskerns beschlossen. Diese Adaptierung ist eine zentrale Maßnahme des Ortskernstärkungsprozesses. Ziel der Verkleinerung der Ortskernabgrenzung ist es, Einzelhandelsketten starke Anreize zu geben, künftige Filialen in unmittelbarer und fußläufiger Distanz zum historischen Ortskern zu errichten. Durch die integrierte Lage sollte der Fußverkehr zu-

nehmen, die Aufenthaltsdauer erhöht und Kopplungskäufe angeregt werden. Ein weiterer Grund ist, künftig gleichwertige und faire Bedingungen für etwaige Verkaufsflächenenerweiterungen zu erreichen.

Mittelfristig stehen in St. Michael drei attraktive Standorte für eventuelle neue Handelsgroßbetriebe innerhalb der neuen Ortskernabgrenzung zur Verfügung. Dort lassen sich mit ar-



St. Michael im Lungau: Luftbildaufnahme von vor ca. 100 Jahren



„Alte“ Ortskernabgrenzung aus dem Jahr 2011 und die verkleinerte Ausweisung 2020. Die Gebiete südlich der B96 wurden herausgenommen, um fairere Bedingungen für Handelsbetriebe herzustellen.

chitektonischem Geschick durchaus Verkaufsflächen von 800 m² und mehr realisieren. Eine Möglichkeit bietet sich durch die freierwerdende Fläche des Sportplatzes im Zentrum an. Somit ist es möglich, Handelsgroßbetriebe in integrierter Lage nördlich der B96 neu anzusiedeln. Es bleibt zu hoffen, dass sich dadurch in den nächsten Jahren der Leerstand im Ortskern reduziert.

Der Wohnbaulandmarkt wird deutlich teurer und kommerzieller



Die SIR-Bodenpreiserhebungen 2020 zeigen in den vergangenen zehn Jahren im „mittleren Preis“ (Median) starke Preissteigerungen. Der Anteil der privaten Käufer sinkt zugunsten von Bauträgern. Die jährlich verkaufte Gesamtfläche steigt tendenziell, auch wenn sie ganz zuletzt etwas zurückging. Ähnliches gilt – auf den ersten Blick überraschenderweise – auch für die durchschnittliche Fläche je Kauf.

Mag. Walter Riedler

Die Nachricht der steigenden Preise mag nicht neu sein, das Ausmaß der Steigerung ist allerdings immer wieder beachtlich. Der Landesmedian pro Quadratmeter gewidmetes, unverbautes Wohnbauland stieg im Zeitraum 2010–2019 von € 153 auf € 253 und somit um +54% inflationsbereinigt; d. h. +54% mehr als die Inflationsrate (Median: „mittlerer Wert“, „Zentralwert“, 50% aller Werte liegen darunter, 50% darüber). Ein durchschnittlicher Grundkauf erfolgte 2010 noch um rund € 170.000, 2019 um € 317.000 oder +86%; 2010 wurden rund € 82 Mio. umgesetzt, 2019 etwa € 148 Mio., alles inflationsbereinigt. Statistische Durchschnittswerte sind im Gegensatz zu Medianwerten massiver vom oberen, teuren Preissegment beeinflusst.

Ein Teil dieser Steigerungen dürfte durch den Strukturwandel in der Käuferschaft zu erklären sein, denn diese hat sich deutlich verändert. Waren 2010 noch 85% der Käufer Private und nur 8% Bauträger (oder Ähnliches), betrug der Anteil der Privaten 2019 nur mehr 72%, jener

der Bauträger wuchs auf rund 21%. Die inflationsbereinigten Quadratmeterdurchschnittspreise stiegen bei Bauträgern als Käufer 2010–2019 von 221 € auf € 439 (+99%). Bei Privaten als Käufer stiegen sie von € 150 auf € 271 (+80%). Hier zeigt sich sehr klar die generell höhere Preisstruktur und die noch steilere Preisentwicklung bei Bauträgerkäufen.

Die Anzahl der ausgewerteten Verkäufe/Käufe je Jahr blieb 2010–2015 zumeist knapp unter dem Wert 500. Die Gesamtfläche der Kauftransaktionen – ca. 45 ha Wohnbauland je Jahr – ist trotz der steigenden Preise tendenziell leicht angestiegen. Auch die Fläche je Transaktion – ca. 1.000 m² – hat im Trend leicht zugenommen; aufgrund der Datenquelle (Kaufverträge) sind hierin teilweise Aufschließungsflächen enthalten. Auch für diesen Flächentrend wird der höhere Bauträgeranteil verantwortlich sein. Es sind nicht die Privaten, die immer größere Flächen kaufen, sondern Bauträger, die eher größere bzw. teilweise mehrere benachbarte Grundstücke erwerben.

Alle diese Berechnungen zeigen generelle Trends, sie gelten daher nicht zwingend für den Wert/Preis von konkreten Grundstücken in unterschiedlichsten Gemeinden oder Ortslagen. Die aktive Anwendung bodenpolitischer Maßnahmen durch die Gemeinden und das Land Salzburg kann diesen Trends ebenfalls entgegenwirken. Möglichkeiten bieten Baulandmobilisierende Maßnahmen wie z. B. Baulandverträge/Vertragsraumordnung, Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau bzw. Bauland für förderbaren Wohnbau, aber auch beispielsweise durch Baulandsicherung, Leerstandsmanagement oder Kooperation mit Wohnbauträgern.

Weiterführende Informationen finden Sie im Internet unter „SIR Bodenpreisinformationen“:

- Bodenpreise im Land Salzburg nach Gemeinde- und Baulandtypen 2015–2019 – Bericht
- Bodenpreis-Landeskarte Median 2015–2019
- Erläuterungen, Produkte und Bestellschein: für Daten zu Gemeinden und Katastralgemeinden

Jahr	Verkäufe	Fläche m ²	durchschnittl. Fläche m ²	Gesamtpreis €	durchschnittl. Preis €	Median, mittlerer Preis €/m ²	Private Käufer	Betriebl. Käufer	Öffentl. Käufer	Bauträger o. ä.
							%	%	%	%
2010	483	447.630	927	82.054.704	169.886	153	85,3	3,3	2,1	8,5
2011	477	424.182	889	93.686.222	196.407	155	88,5	1,3	0,8	8,8
2012	432	429.281	994	103.350.201	239.237	161	86,6	2,5	1,6	9,3
2013	460	471.498	1.025	98.731.180	214.633	156	85,9	1,3	0,4	12,4
2014	493	457.731	928	121.234.444	245.912	172	81,5	2,0	0,8	15,2
2015	428	446.090	1.042	123.060.417	287.524	179	79,0	2,3	1,4	17,3
2016	464	483.803	1.043	126.831.750	273.344	196	81,7	4,3	2,6	11,4
2017	481	478.366	995	129.801.305	269.857	198	79,4	3,1	1,0	16,4
2018	528	545.303	1.033	157.395.588	298.098	235	75,4	3,8	1,1	19,3
2019	467	448.296	960	147.886.314	316.673	235	71,7	3,6	3,2	21,2

Landestrends der Bodenpreise 2010–2019 im Land Salzburg für Wohnbauland, inflationsbereinigt (Reines Wohngebiet, Erweitertes Wohngebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet, ländliches Kerngebiet), Quelle: SIR

LUIGI – Linking Urban and Inner-Alpine Green Infrastructure



Zwei entgegengesetzte Trends sind derzeit im Alpenraum festzustellen: während städtische Gebiete prosperieren und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung anstreben, werden die ländlichen Gebiete trotz der dort vorhandenen Ökosystemleistungen oft außer Acht gelassen. Obwohl diese als Leistungserbringer für die Versorgung der urbanen Räume dienen, profitieren davon hauptsächlich die Städte.

Mag. Manuela Brückler

Um in Zukunft diesen qualitativ hochwertigen Lebensraum zu erhalten, sind neue und aufeinander abgestimmte ländlich-urbane Partnerschaftsmodelle erforderlich.

Die Bedeutung von Streuobstwiesen als besonders typisches und charakteristisches Element der Grünen Infrastruktur (GI) im Alpenraum wie auch die grundsätzlich sehr hohe ökologische und landeskulturelle Bedeutung dieser Nutzungssysteme ist allgemein bekannt und anerkannt. Dennoch sind die erhaltenen Bestände stark bedroht, u. a. aufgrund ihrer geringen Wirtschaftlichkeit, des hohen Pflegeaufwands, agrarstruktureller Probleme und auch aufgrund von Konflikten zwischen Nutzungs- und Naturschutzinteressen.

Im EU-Projekt LUIGI soll einerseits die Bedeutung von Streuobstbeständen als Schlüsselement Grüner Infrastruktur (GI) im Alpenraum aufgezeigt und bewusstgemacht, andererseits Lösungsansätze für die Probleme der Stadt-Land Beziehungen im transnationalen Kontext entwickelt und über sechs Alpenländer hinweg in Fallstudien erprobt werden. LUIGI zielt darauf ab, bedeutsame und charakteristische GI im Alpenraum zu erhalten, zu entwickeln und so zu vernetzen, dass ein Austausch



Streuobstwiese

der davon ausgehenden Ökosystemleistungen zwischen ländlichen und urbanen Teilräumen unterstützt wird. Damit soll das Projekt auch dazu beitragen, die politischen Erklärungen der Alpenstaaten und -regionen der EUSALP Strategie (Alpine Green Infrastructure Joining forces for nature, people and the economy, 2017) umzusetzen, in der die Einrichtung transnationaler Pilotprojekte für EU-relevante GI gefordert wird. LUIGI orientiert sich auch an den thematischen Zielen des Aktionsplans Green Eco-

nomy der Alpenkonvention, die von der 15. Alpenkonferenz (2019) angenommen wurden.

Anhand der Streuobstwiesen als charakteristischer „Schlüssel-GI“ sollen die daran geknüpften Ökosystemleistungen (Nahrungsmittelproduktion, Landschaftsästhetik, Erholung etc.) als Grundlage für regionale Wertschöpfungsketten beleuchtet werden. Dabei wird auch untersucht, wie spezifisch die GI und die davon ausgehenden Leistungen zu einem besseren Interessensausgleich mit den inner- und randalpinen Städten beitragen können. LUIGI kann hierbei auf die Ergebnisse vorangegangener Alpenraum-Projekte (AlpES, LOS_DAMA!) aufbauen und daran anknüpfen. Im Zuge der durchzuführenden Pi-

lotstudien werden weitere Kontakte mit örtlichen Verbänden (Erzeugerverbände, Landschaftspflege etc.) und Landwirtschaftsschulen aufgebaut.

Projektdauer 01.10.2019–30.06.2022



Wildfluss im Wandel & Klassenzimmer am Bach



Mit allen Sinnen die erstaunliche Natur im Europaschutzgebiet Tauglgries erfahren und begreifen! Das Team der Umweltbildung erweitert seine Angebote um einen wichtigen Lebensraum des Salzburger Landes.

Barbara Schuhwerk, MSc

Direkt vor unserer Haustüre liegt ein Naturjuwel, das es jeden Tag aufs Neue zu entdecken gilt, das Natur- und Europaschutzgebiet Tauglgries. Als einer der letzten lebendigen Wildflüsse in Salzburg beeindruckt die Taugl mit ihren wilden Schluchtenstrecken und der Weite der Flusslandschaft im flachen Bereich des Salzachtals. Die Wildflusslandschaft mit ihrem begleitenden Lavendelweidengebüsch und den angrenzenden Wäldern weist eine Vielzahl von – für diese Landschaftsform typischen – Arten auf. Dazu zählen neben den besonderen Heuschrecken, Spinnen, Zikaden und anderen Insektenarten auch Vogelarten, wie etwa der scheue und vom Aussterben bedrohte Flussregenpfeifer.

Dieses Gebiet wurde unter Schutz gestellt; es ist seit dem Jahr 2007 im Natura 2000 Netzwerk und somit ein

Naturschutzgebiet von europaweiter Bedeutung. In Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband Bad Vigaun gibt es nun seit diesem Jahr für Salzburger Schulklassen der dritten bis achten Schulstufe die Möglichkeit, die Wildflusslandschaft „Tauglgries“, mit erfahrenen NaturpädagogInnen kennenzulernen.

Die Workshops bieten Salzburger Kindern und Jugendlichen die Gelegenheit, diese einzigartige Landschaft, die viele schon als tollen Abenteuerspielplatz kennen, auch einmal mit anderen Augen zu sehen und so Wertschätzung und Bewusstsein für deren Sensibilität zu entwickeln. Hierfür stehen zwei verschiedene Angebote zur Auswahl:

Grünes Klassenzimmer – ein Wildfluss im Wandel

Dieser Workshop beschäftigt sich mit



Auf der Aussichtsplattform

dem besonderen Lebensraum entlang der Taugl. Zahlreiche Tierarten haben dort ihren Wohnraum gefunden. Viele davon sind gefährdet und geschützt. Neben Informationen über die besonderen Tierarten erfahren die SchülerInnen auch die Wichtigkeit von Schwemm- und Totholz und lernen über Hochwasser als Lebenselixier und den Orchideen-Kalk-Buchenwald.

Klassenzimmer am Bach – Leben unter Wasser

Der Workshop beschäftigt sich mit dem Wildfluss als Lebensraum für unzählige Kleinlebewesen, die ganz genau unter die Lupe genommen werden. Auch die Struktur und Dynamik des Bachs sowie Gewässergütebestimmung und die für Salzburg so wichtige Trinkwasserversorgung sind Themen, die bearbeitet werden.



Lebensader Taugl

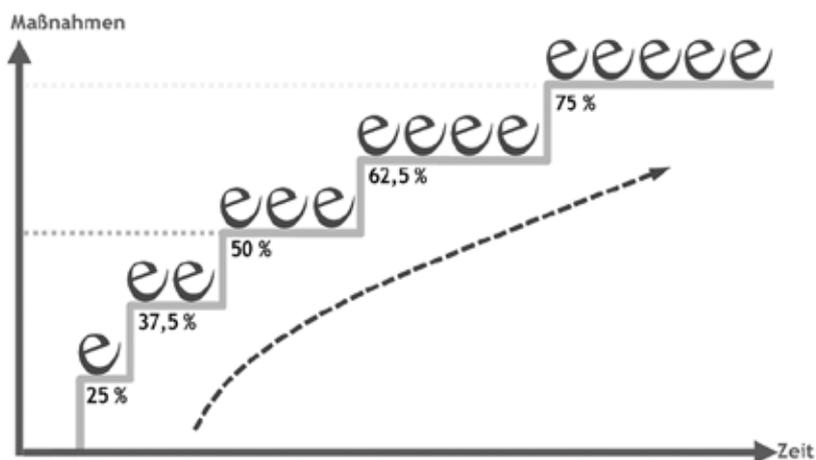
Ausgezeichnete e5-Gemeinden



e5-Gemeinden scheuen sich nicht davor sich an ihren Taten messen zu lassen. Auch in diesem Jahr haben sich sieben Salzburger e5-Gemeinden dem e5-Audit gestellt und werden für umgesetzte Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz ausgezeichnet.

Mag.ª Petra Guber

Das e5-Programm umfasst sechs wesentliche Handlungsfelder, in welchen die Gemeinden Einfluss- und Handlungsmöglichkeiten haben, um Energieeffizient und Klimaschutz vorantreiben zu können: Entwicklungsplanung & Raumordnung, Kommunale Gebäude & Anlagen, Versorgung & Entsorgung, Mobilität, Interne Organisation sowie Kommunikation & Kooperation. Im Zuge der e5-Arbeit werden all diese Handlungsfelder betrachtet und jede Gemeinde entscheidet für sich, in welchen Bereich in den nächsten Jahren eine besonders klimafreundliche Weiterentwicklung stattfinden soll. Durch die e5-Auditierung im 4-Jahresrhythmus wird jeweils die Basis für die energiepolitische Arbeit der kommenden Jahre geschaffen.



Die Gemeinde **Faistenau** ist 2018 dem e5-Programm beigetreten und wurde mit der ersten Auditierung bereits mit zwei „e“ ausgezeichnet. Das Thema „Ölkessel raus“ hat die Gemeinde auf breitem Wege vorangetrieben, sowohl in den eigenen Gebäuden als auch in Form von Bewusstseinsbildung am gesamten Gemeindegebiet.

Die Gemeinden **St. Koloman** und **Pfarrwerfen** sowie die Stadtgemeinde **Radstadt** werden für ihre Leistungen mit drei „e“ gewürdigt. Diese hohe Auszeichnung ist mit der vielfältigen und beständigen energiepolitischen Arbeit dieser Gemeinden begründet. Der Handlungsbogen spannt sich weit über ausgezeichnete zukunftstaugliche Neubauten, die Erzeugung von Ökostrom durch PV-Anlagen und Trinkwasserkraftwerken, Bürgerinformation, bis hin zur Forcierung der E-Mobilität.

Die Gemeinde **Elixhausen** und die Stadtgemeinden **Salzburg** und **Neumarkt am Wallersee** werden mit der zweithöchsten Auszeichnungsstufe, mit vier „e“ geehrt. Diese Gemeinden

beeindrucken durch ihre kontinuierliche und zielstrebige e5-Arbeit. Um diesen hohen Auszeichnungsgrad zu erreichen, ist es unerlässlich die breiten e5-Themen gut in der Gemeindepolitik und der Gemeindeverwaltung zu verankern. Energieeffizienz und Klimaschutz sind in diesen Gemeinden keine Sonderprojekte, sondern Bestandteil der täglichen Arbeit. Auch vereint diese Gemeinden das Wissen um die Bedeutung von Kooperationen und Zusammenarbeit. Laufend werden im Rahmen von Partnerschaften die Kräfte gebündelt und Synergien genutzt.

Das e5-Programm gratuliert allen e5-Gemeinden zu diesen herausragenden Leistungen!

Mit der **Neuaufnahme der Marktgemeinde Obertrum am See** nehmen ab 2021 bereits 36 engagierte Gemeinden in Salzburg am e5-Programm teil. Das e5-Programm heißt die Marktgemeinde Obertrum herzlich willkommen!

Weitere Informationen und eine Übersicht über alle Salzburger e5-Gemeinden unter www.e5-salzburg.at

Gemeinsam Energie gewinnen



Ab 1. Jänner 2021 wird es rechtlich wahrscheinlich möglich sein, Photovoltaik-Strom innerhalb einer Region – und nicht mehr nur innerhalb eines Gebäudes – zu erzeugen, zu verteilen und zu verbrauchen. Das SIR informiert und berät ab sofort zum Thema.

Oskar Mair am Tinkhof

Die Vorteile dieser Neuerungen liegen auf der Hand: Strom kann durch reduzierte Netzgebühren leichter direkt vor Ort vermarktet werden; die regionale Wirtschaft wird gestärkt. Gleichzeitig werden Gemeinden dadurch unabhängiger in der Energieversorgung und Vorreiter im Bereich Klimaschutz. Warum also nicht den Photovoltaik-Strom von ihren BürgerInnen oder aus ihrem Gewerbegebiet zu vergünstigten Konditionen nutzen oder den gemeindeeigenen Photovoltaik-Strom ihren BürgerInnen zur Verfügung stellen, wenn diese ihn nicht benötigen? Jeder kann mitmachen – auch Personen in Mehrfamilienhäusern ohne Photovoltaikanlage!

Wie Sie aktiv werden können

- Jetzt informieren und Wissen aufbauen: Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen verfolgt die laufenden Entwicklungen und informiert und berät interessierte Kommunen, kleinere und mittlere Unternehmen sowie Privatpersonen zum Thema. Melden Sie sich zum Newsletter an und bleiben Sie informiert (Kontakt-daten anbei).
- Aufnahme des Themas in die Öffentlichkeitsarbeit: Wenn ab nächstem Jahr Rechts- und Planungssicherheit herrscht, sollten Sie die Chance nutzen, ihre BürgerInnen aktiv an der Energiewende zu beteiligen. Wir unterstützen Sie – wenn es soweit ist – mit Textbausteinen für die Öffentlichkeitsarbeit (z.B. für die Gemeindezeitung). Und



So könnte ihre Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft aussehen. Bildquelle: PV-Gemeinschaft.at

warum nicht eine Infoveranstaltung oder einen Infostand beim nächsten Kirtag 2021 einplanen? Wir unterstützen Sie gerne bei der Planung.

- Interessierte Personen/Vereine/Organisationen vernetzen: Sie kennen jemanden, der große und freie Dachflächen hat, Personen/Vereine/Organisationen, die Interesse signalisiert haben etwas gemeinsam umsetzen zu wollen und kompetente Handwerksbetriebe im Ort? Bringen Sie die Leute zusammen und diskutieren Sie die Chancen und Möglichkeiten in ihrer Gemeinde.
- Eigene Handlungsmöglichkeiten überlegen: Auch Gemeinden können beim Aufbau von Energiegemeinschaften aktiv werden: entweder als eigene aktive Teilnehmer

oder aber auch durch die Bereitstellung von (Dach-)Flächen oder Infrastruktur (z.B. Besprechungsräume). Denn eines ist klar: für den gemeinsamen Erfolg braucht es anfangs auch eine positive gemeinsame Anstrengung.

Kontakt für weitere Informationen

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Oskar Mair am Tinkhof, MSc

Tel: 0662/623455-32

E-Mail: energiegemeinschaften@salzburg.gv.at

Web: <https://www.salzburg.gv.at/themen/energie/erneuerbare-energie/energiegemeinschaften>

Wohnberatung Salzburg durch das SIR im Auftrag des Landes Salzburg

Sie haben Fragen zur Wohnbauförderung bzw. zum Thema Wohnen?

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

Um auch den BürgerInnen den von der Stadt Salzburg weiter entfernten Bezirken des Landes die Serviceleistung der Wohnberatung besser anbieten zu können, hält das SIR regelmäßige Bezirksprechstage ab. Die Beratung ist kostenlos.

Eine Terminvereinbarung vorab ist unbedingt erforderlich:
Tel. 0662/8042-3000

Beratung durch das SIR im BZB

Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg
Mo-Do 8.00-16.30 Uhr, Fr 8.00-13.00 Uhr

Beratung durch das SIR in den Bezirken

in den Bezirkshauptmannschaften Zell am See,
St. Johann im Pongau und Tamsweg
jeweils 1 x im Monat



Technische und planerische Beratung



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

Termin nach Vereinbarung: Tel. 0662/62 34 55
Die Beratung ist kostenlos.

Räumliche Energieplanung – Projektzuschlag

Seit 2018 unterstützt das Projekt im Rahmen des Klima- und Energiefonds die Bestrebungen des Landes zur Berücksichtigung energiebezogener Fragestellungen in den Prozessen der Raumplanung und bietet mit der Aufbereitung der Bestandsanalysen für die REKs sowie den Energieraumanalysen für Arealentwicklungen bereits heute die Grundlage für effektive Services für die Salzburger Gemeinden. Aufbauend auf den für den Bereich Wärme entwickelten Methoden und Prozessen erfolgt unter der Leitung des SIR nun die inhaltliche Erweiterung auf die Bereiche Mobilität und Strom. Mit der Abdeckung aller drei Sektoren werden Gemeinden u. a. die Möglichkeit zur Abschätzung von CO₂-Emissionen unterschiedlicher Standorte als Planungsgrundlage erhalten und von einer verbesserten Koordination in der Energienetzentwicklung profitieren. Für das nationale Leitprojekt stehen 2021-24 insgesamt über € 2,5 Mio. zur Verfügung.

Österreichische Post AG Info.Mail Entgelt bezahlt

Impressum

Herausgeber und Verleger: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, DI Peter Haider Ausgabe: November 2020

Redaktion: Mag. Ursula Empl (SIR) Grafik: Gabriele Kriks (SIR) Coverfoto: © Konstantin Yuganov – Adobe Stock

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 www.sir.at

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

DVR: 0703346 ATU 33982900 ZVR: 724966124