



▼  
Kommunale und  
Regionale Entwicklung –  
Raumordnung

▼  
Wohnen

▼  
Energie und Klimaschutz

# Voller Elan

Inhalt

Editorial, Neues im SIR ... **2** Aktuelle Entwicklung des Einzelhandels im  
Land Salzburg ... **3** UML: Wie gut ist die Radinfrastruktur? ... **4**  
Faistenauer Dorf mobil ... **5** Ortskernstärkung St. Michael im Lungau ... **6**  
Baukulturelle Leitlinien des Bundes ... **7** Wohnbausymposium 2018:  
Die Rolle der Kommunen im Wohnbau ... **8** Wohnbauförderungs-  
Novelle 2018 ... **9** Werkzeuge zur Planung energieeffizienter Quartiere ... **10**  
e5: Gold für Weißbach und Grödig ... **11** Kurz notiert ... **12**

# Wir trauern um unseren Vorstandsvorsitzenden

Das Kuratorium, der Vorstand und das gesamte Team des SIR trauern um den Vorstandsvorsitzenden Hofrat Arch. DI Hanns Peter Köck. Seine Mitarbeit im Institut war geprägt von größtem Engagement, hoher fachlicher und sozialer Kompetenz sowie besonderer Geradlinigkeit und Verlässlichkeit. Er unterstützte stets die Bemühungen zur weiteren Stärkung des SIR und achtete immer auf die finanzielle Tragfähigkeit der Fachbereiche. Bereits bei der Gründung des neuen SIR im Jahr 1992 war er als Vorstandsmitglied aktiv tätig. Er bewältigte die Aufgaben des Vorstandes neben seiner Tätigkeit als Direktor der HTL in Saalfelden und der Leitung seines eigenen Architekturbüros. Den Vorsitz des Vorstandes übernahm er in der Generalversammlung am 9. Juli

2004. Er war somit über 26 Jahre für das Institut tätig, davon fast 14 Jahre als Vorstandsvorsitzender. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten zählten u.a. die Entwicklung und laufende Evaluierung zeitgemäßer Formen einer praxisorientierten Technikerausbil-



dung, der soziale Wohnbau, die örtliche Raumplanung in Verbindung mit Aufgaben der Dorf- u. Stadterneuerung, die Ortskernstärkung sowie die Sachverständigentätigkeit in Raumordnungsfragen. In seinem Wirkungsbereich setzte er sich kon-

sequent für „Ordnung im Raum“ und Gestaltungsqualität in der Architektur ein. Dadurch prägte er, wie kein anderer, die Entwicklung eines kleinen Instituts mit wenigen Mitarbeitern bis zum großen Planungs- und Beratungsdienstleister mit einem 32-köpfigen Team.

Wir danken ihm für sein langjähriges Engagement in unserem Institut und werden es in seinem Sinne weiterführen.

**Landeshauptmann  
Dr. Wilfried Haslauer**  
Kuratoriumsvorsitzender

**HR DI Dr. Othmar Glaeser**  
Stv. Vorstandsvorsitzender

**DI Peter Haider**  
Direktor

## Was gibt es Neues im SIR?

### Verstärkung im SIR-Team



Das Team Energie wird seit Anfang November durch **Irina Brunner** verstärkt, wo sie sich insbesondere dem Thema „Räumliche Energieplanung“ widmet. Unsere neue Kollegin hat in Wien ein Bakk.-Studium in Raumplanung absolviert und bestreitet derzeit den Masterstudiengang „Smart Buildings in Smart Cities“ an der FH Salzburg. Bereits während der Ausbildung konnte sie Berufserfahrung im Bereich Raumplanung und Energieeffizienz sammeln.

### Zurück aus der Babypause

Nach nur wenigen Monaten aus der Karenz zurück unterstützt **Anja Brucker MSc** nun wieder das Agenda 21-Team.

### Neues vom Vorstand

Ende 2018 gehen zwei Vorstandsmitglieder in den wohlverdienten Ruhestand. Während **HR Mag. Rudolf Krugluger**, Leiter des Referats Energiewirtschaft und -beratung beim Land Salzburg somit aus dem SIR-Vorstand ausscheidet, übernimmt **HR DI Dr. Othmar Glaeser**, Leiter der Abteilung Natur- und Umweltschutz, Gewerbe beim Land Salzburg – seit 2015 auch in der Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden – aufgrund des Ablebens von Arch. DI Hanns Peter Köck nun die Funktion des Vorstandsvorsitzenden. Das SIR bedankt sich für die langjährige konstruktive Zusammenarbeit. Für die Nachfolge kooptiert sind bereits **DI Dr. Markus Graggaber** (Abt. 5) und **DI Dr. Gerhard Löffler** (Ref. 4/04).



# Aktuelle Entwicklungen des Einzelhandels im Land Salzburg



Eines der Ziele des Salzburger Raumordnungsgesetzes ist ein Siedlungssystem, das die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen sicherstellt, in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität. Der stationäre Einzelhandel bildet das Grundfundament dieser Versorgung. Während die Verkaufsflächen fast überall zugenommen haben, sind regional sehr unterschiedliche Entwicklungen in der Anzahl der Betriebe zu verzeichnen.

Mag. Walter Riedler

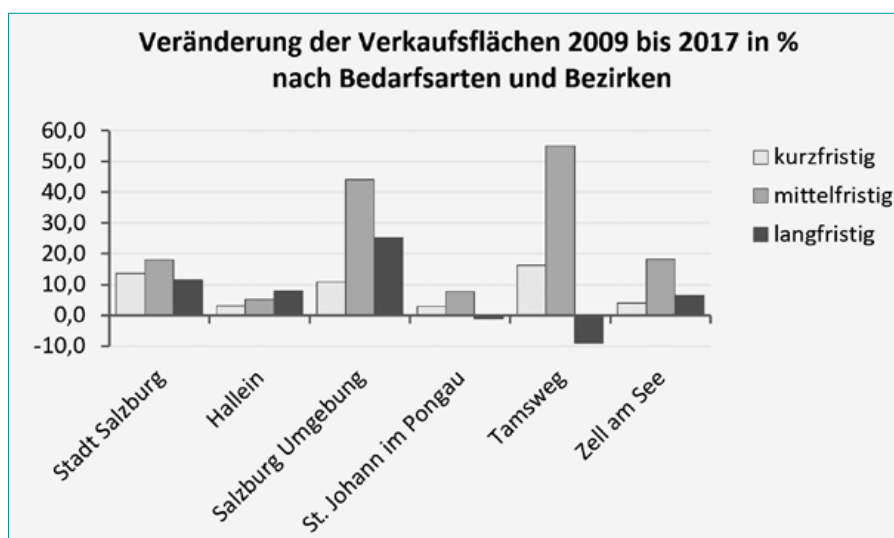
Dank umfassender Erhebungen verfügt das Land Salzburg seit rund 10 Jahren über eine Übersicht aller Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen. 2017 wurde dieser Datenbestand vom Büro SCHOSSLEITNER flächendeckend aktualisiert und die Entwicklungen von 2009 bis 2017 gemeinsam mit dem SIR analysiert. Ein Zuwachs von +163 Betrieben oder +3,4 % im Land Salzburg entspricht ungefähr dem Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum (+4,3 %). Die Verkaufsflächen haben jedoch wesentlich stärker zugenommen. Auf regionaler Ebene ergibt sich ein differenzierteres Bild.

Die Stadt Salzburg und auch der Bezirk Salzburg Umgebung verzeichneten bei den Betrieben und besonders bei den Verkaufsflächen hohe absolute Zuwachszahlen und hohe prozentuelle Zuwachsraten (über +9 %). Sie liegen deutlich über den Zuwachsraten der dortigen Bevölkerung. Die Betriebs- und Verkaufszuwächse im Bezirk Salzburg Umgebung konzentrieren sich in der Nahumgebung der Stadt Salzburg. Großen Flächenzuwachs gab es hier in Eugendorf, in Straßwalchen und besonders in Wals-Siezenheim (u.a. Neueröffnungen im Designer Outlet Center).

In den Bezirken Hallein, Tamsweg und Zell am See kam es insgesamt zu einer geringen Abnahme von Betrieben, im Bezirk St. Johann im Pongau

verteilt auf zahlreiche Gemeinden zu einer deutlichen Abnahme (-53 Betriebe). In diesen vier Bezirken gibt es jedoch insgesamt ebenfalls Zunahmen der Verkaufsflächen. Die Rückgänge der Betriebszahlen in einzelnen Gemeinden sind in Absolutzahlen ge-

Besonders starke absolute Flächenzunahmen sind im Landesschnitt in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Sportartikel/Sportbekleidung und Bekleidung zu verzeichnen. Die im österreichischen Durchschnitt insgesamt sehr großen Verkaufsflächen je



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2017, Grafik SIR

ring. Im Bezirk Tamsweg ist die Zuwachsraten der Verkaufsflächen (siehe Diagramm) sehr hoch, allerdings der absolute Flächenzuwachs vergleichsweise gering. Zuwächse gab es dort besonders in Tweng (Obertauern), St. Michael und Tamsweg. Das Diagramm zeigt auch, dass es in allen Bezirken und in allen Bedarfskategorien Verkaufsflächenzunahmen gab. Zu Verkaufsflächenabnahmen kam es nur im Bezirk Tamsweg bei einigen Gütern, die nicht den kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung decken, sondern langfristige Bedürfnisse (z.B. Elektrowaren).

Einwohner in Salzburg spiegeln eine hohe Kaufkraft und eine hohe Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel wider – besonders in den Bezirken Salzburg Stadt, St. Johann und Zell am See.

Weitere Analysen umfassen u.a. die Entwicklungen nach Gemeinden, nach Bezirken, nach Flächenwidmungsarten, Orts- und Stadtkernen und das Nahversorgungsangebot in den Gemeinden. Es ist geplant, diese detaillierter in einem Themenheft der SIR-Mitteilungen und Berichte zu veröffentlichen.

# Wie gut ist die Radinfrastruktur meiner Stadt?



Das Urbane Mobilitätslabor Salzburg bietet eine Reihe von Dienstleistungen an, die sich u.a. an Gemeinden richten. In Kooperation mit dem Z\_GIS der Universität Salzburg kann ab sofort der „Bikeability-Index“ erhoben werden – eine Berechnung der Qualität der Radinfrastruktur in einer bestimmten Gemeinde bzw. Region.

Mag. (FH) Markus Fedra

Zur nachhaltigen Förderung des Radverkehrs ist die Verfügbarkeit adäquater Fahrradinfrastruktur Voraussetzung. Um PlanerInnen und EntscheidungsträgerInnen die notwendigen Grundlagen in vergleichbarer Qualität bieten zu können, werden innovative räumliche Modelle und Analysen zur Verfügung gestellt. Diese Werkzeuge können per Internet-Browser interaktiv zur Bewertung verwendet und die Ergebnisse im engen Austausch mit WissenschaftlerInnen der Universität Salzburg diskutiert werden.

## Unser Angebot:

- Bewerten Sie die Ausstattung des Straßenraums hinsichtlich seiner Eignung für den Radverkehr (Bikeability) und sehen Sie den Effekt geplanter Maßnahmen.
- Sehen Sie sich an, wie fahrradfreundlich das unmittelbare Umfeld einer Einrichtung ist.
- Die Erreichbarkeit von Einrichtungen ist ein wesentlicher Standortfaktor. Berechnen Sie die Qualität der Routen im Einzugsgebiet jedes beliebigen Ortes.
- Berechnen Sie die empfohlene Route zwischen zwei Orten; auf der Karte können Sie dann ablesen welche Routenabschnitte besonders für den Radverkehr geeignet sind.

- Wissenschaftliche Begleitung: Machen Sie sich regional verankerte Spitzenforschung zu Nutze und profitieren Sie vom Austausch mit Expertinnen und Experten der Universität Salzburg.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte:  
[www.sir.at](http://www.sir.at)



Bewertung Umfeld



Bewertung Erreichbarkeit

## Weitere Informationen

[www.uml-salzburg.at](http://www.uml-salzburg.at)  
[facebook.com/UMLSALZBURG](https://facebook.com/UMLSALZBURG)

## Pilotprojekt Radfahrstreifen in der Stadt Salzburg

Mit der Frage der sicheren Gestaltung von Radfahrinfrastruktur hat sich die Stadt Salzburg gemeinsam mit dem UML Salzburg in einem Pilotprojekt in der Neutorstraße befasst: Unter der Federführung von con.sens verkehrsplanung zt gmbh in Kooperation mit der Universität Salzburg (Z\_GIS) wurde geprüft, wie die Sicherheit der Radfahrenden spürbar erhöht werden kann. Im Rahmen der Untersuchung wurde bzw. wurden:

- die Seitenabstände von KFZ beim Überholen von Radfahrenden gemessen;
- die Geschwindigkeiten der KFZ im Testabschnitt erfasst;
- der Verkehrsablauf mittels Videoaufnahmen und Beobachtungen vor Ort analysiert;
- der „Stress“ von AlltagsradlerInnen als auch GelegenheitsradlerInnen im Testabschnitt mittels human-sensorischer Messungen analysiert.

Die Testpersonen wurden befragt, wie sich die Änderungen der Markierung auf ihr persönliches Sicherheitsgefühl und ihren Fahrkomfort auswirken. Erste Ergebnisse zeigen, dass der neue Mehrzweckstreifen von allen Testpersonen als spürbar sicherer und angenehmer empfunden wird. Auf einer Skala von 1–10 ist das durchschnittliche Sicherheitsgefühl von vorher 7,25 auf 8,64 gestiegen. Auch die human-sensorischen Analysen zeigen einen Rückgang des gemessenen Stresses.



# Start des Faistenauer Dorfmobils



In Faistenau soll jede Bürgerin und jeder Bürger, aber auch jeder Gast sicher mobil sein – mit und ohne Auto. Diese ambitionierte Vision hat sich Faistenau 2016 im Bürgerbeteiligungsprozess Agenda 21 vorgenommen. Nun ist die Flachgauer Gemeinde diesem Ziel einen bedeutenden Schritt nähergekommen – durch den Start des ersten Faistenauer Dorfmobils.

Anita Eder, BA

Das Organisationskonzept für den Betrieb des Dorfmobils wurde im Rahmen des Agenda-21-Prozesses der Gemeinde von einer ehrenamtlichen Arbeitsgruppe erstellt. Die Samen, die damals gesät wurden, tragen zwei Jahre danach bereits Früchte. Nachdem die Gemeindevertretung einstimmig die Anschaffung eines Dorfmobils für Faistenau beschlossen hat, befindet sich dieses derzeit in einer Testphase. „Sollte es zum Ankauf eines weiteren Fahrzeuges kommen, so wird dies definitiv ein Elektroauto sein,“ sagt Thomas Strübler, Leiter der Projektgruppe.

ihren Wohnsitz in Faistenau haben und aus unterschiedlichen Gründen wenig mobil sind. Abgewickelt wird das Projekt über den neu gegründeten Verein „Faistenauer Dorfmobil“. Sämtliche FahrerInnen und alle, die vom Dorfmobil befördert werden möchten, treten dem Verein mittels simplem Beitrittsformular bei und können dann das gesamte Angebot des Dorfmobils nutzen, welches sich über die Gemeindegrenzen hinaus auch auf das Gemeindegebiet von Hof und Hintersee erstreckt. Arztbesuche, Gemeinde- und Banktermine, Einkaufsfahrten und Seniorenheimbe-



Faistenau war es vor allem wichtig, durch ein passendes Mobilitätsangebot der Bevölkerung eine Alternative zum eigenen Auto zu bieten, um so das Verkehrsaufkommen zu verringern und das Angebot des öffentlichen Verkehrs zu ergänzen.

## Agenda 21 – Zukunft gemeinsam gestalten



Bildquelle: LMZ

Worauf die Gemeinde besonders stolz sein kann: rund 20 GemeindebürgerInnen haben sich dazu bereit erklärt, als ehrenamtliche FahrerInnen tätig zu sein. Das Angebot richtet sich in erster Linie an ältere Menschen, die

suche werden so vom komplizierten Organisationsaufwand zu einem einfachen Anruf bei der Hotline des Dorfmobils, unter welcher der/die jeweils diensthabende FahrerIn zu erreichen ist.

„Mit der Teilnahme am Projekt Agenda 21 hat die Gemeinde Faistenau einen gänzlich neuen Pfad zur Festlegung der Zukunft des Gemeindelebens beschritten“, sagt Bürgermeister Josef Wörndl. Ziel von Agenda 21 ist der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität vor Ort. Konkret gelingt das, indem Gemeindepolitik, Bevölkerung, Verwaltung und ansässige Unternehmen gemeinsam ein Zukunftsprofil für die Gemeinde erarbeiten. Schritt für Schritt werden kleinere und größere Projekte miteinander umgesetzt.

Dabei begleitet werden Agenda-21-Gemeinden und Regionen vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen; das Umweltressort des Landes Salzburg fördert die Maßnahme. Der Einstieg für interessierte Gemeinden oder Regionen ist jederzeit möglich (Kontakt: [anita.eder@salzburg.gv.at](mailto:anita.eder@salzburg.gv.at))!

# Ortskernstärkung St. Michael im Lungau



Die Konzentration des Einzelhandels und der Verbrauchermärkte an Ortsrandlagen führte zu einem Rückgang der Kundenfrequenz in den Ortskernen. Diese Entwicklung ist auch dem Salzburger Raumordnungsbericht deutlich zu entnehmen. Die Zahl der Geschäfte im Lebensmittelbereich verringerte sich, wodurch Orts- und Stadtzentren vielfach ihre ursprüngliche Aufgabe als räumliches, gesellschaftliches und soziales Zentrum verloren haben. Die Landesregierung hat sich daher entschlossen, mit einer Initiative zur Stärkung der Ortskerne entgegenzuwirken.

Philipp Vesely, BSc

St. Michael im Lungau stellt mit der bisherigen Arbeit ein gutes Beispiel im Zusammenhang mit dem wichtigen Anliegen der Ortskernstärkung dar. Zurzeit wird die Arbeit in St. Michael abgeschlossen. Eine dieser erarbeiteten Maßnahmen war die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Dabei wurde mit Architekten, Wirtschaftsberatern, Verkehrs- und Raumplanern, aber vor allem mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Rahmenplan erstellt. Dieser Rahmenplan wird in Folge die Grundlage für weitere Maßnahmen und Planungen sein. Die nachfolgend genannten Punkte sind ein Auszug aus den bereits gewonnenen Ergebnissen, die aus dem Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung resultieren. Darin werden auch die zukünftigen Schritte und Ziele zur Ortskernstärkung von St. Michael im Lungau beleuchtet.

## Ortsmarketing & Leerstandsmanagement

Erfreulicherweise konnte ein Ortsmarketing teilweise bereits in folgender Form installiert werden: ein ehrenamtliches Team aus Wirtschaft, Tourismus und Gemeinde konnte schon erste konkrete Projekte präsentieren und auch umsetzen. Hierzu zählt etwa die kulinarische, kulturelle und musikalische Veranstaltungsreihe „Donnerwetter-

Donnerstag“ im Sommer 2018, deren bisherige Veranstaltungen gut besucht waren und positiv angenommen wurden. Für die nähere Zukunft sollen historische Gebäude mit ansehnlichen Tafeln beschrieben und eine „St.Michael-App“ für das Handy eingerichtet werden.



Status quo Schulhaltestelle: „Asphaltwüste“ und „Highway“ (Foto: R. Krasser)



Vorabzug Visualisierung „Sichere Haltestelle“ (Foto: S. Brandstätter)

## „Sichere Haltestelle“

Dieses Projekt ist quasi als Zusatzprojekt aus dem ISEK entstanden. Eine Detailplanung ist noch für 2018 vorgesehen, ab Frühjahr 2019 die Realisierung als erstes sichtbares, gebautes Zeichen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess Ortskernstärkung St. Michael.

## Maßnahmenkatalog für St. Michael

Neben dem Gesamtplan und den Bebauungsstudien existiert auch ein vom Planungsteam erarbeitetes Set von rund 55 für die Ortskernstärkung relevanten Einzelmaßnahmen von unterschiedlicher Größe und Wichtigkeit im Ortsgebiet. Dabei handelt es sich z.B. um die Schaffung von zusätzlichen Fußgängerverbindungen („Durchwegungen“), die Entschärfung problematischer Parksituationen für Fahrzeuge, gestalterische Aspekte, Erhalt historischer Ensembles, etc. Dieser Gesamtplan im Maßstab 1:500 soll später dem Bürgermeister und der Gemeindevertretung als Wegweiser und Entscheidungsgrundlage bei allen ortskernrelevanten Vorhaben und Entscheidungen dienen.

## Ausblick

Die vorgeschlagenen Lösungsansätze zur Ortskernstärkung sind keine Allheilmittel, sondern stellen vielmehr einen Rahmen dar, innerhalb dessen wir uns zukünftig bewegen können. Dabei wird eine gewisse Flexibilität aufgrund veränderlicher und sich fortlaufend ändernder Parameter mit Sicherheit notwendig sein. Sofern irgendwie möglich, wurde der Gemeinde des Weiteren empfohlen, strategisch wichtige Immobilien anzukaufen, um mehr Spielraum zu gewinnen.

# Baukulturelle Leitlinien des Bundes



Der Bund will als gutes Vorbild in Sachen Baukultur, Architektur sowie Stadt- und Raumplanung vorangehen und erhofft sich einen Nachahmungseffekt bei den Ländern und Gemeinden.

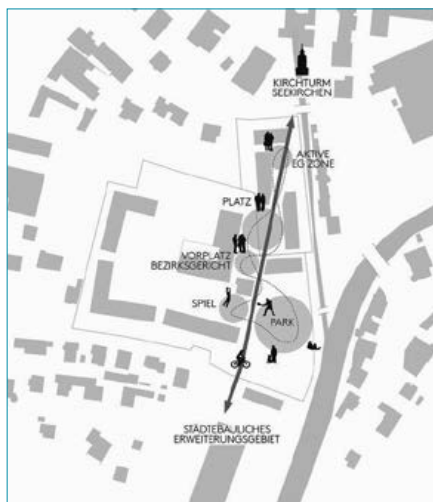
DI Robert Krasser

Bereits im Jahr 2017 wurden die Baukulturellen Leitlinien vom Ministerrat beschlossen. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung des Bundes, wie der Bund in Österreich künftig konkret mit dem Thema Bauen, Architektur sowie Stadt- und Raumplanung umgeht. Doch inwieweit sind diese Leitlinien für die Salzburger Gemeinden relevant?

Ziel der baukulturellen Leitlinien ist die aktive Mitgestaltung der Baukultur durch den Bund. Besonders im Rahmen der eigenen Immobilienentwicklung soll dieser künftig eine Vorreiterrolle einnehmen – ganz gleich, ob es dabei um die Stärkung der Orts- und Stadtkerne, die Förderung hochwertiger öffentlicher Räume, die sorgsame Pflege des baukulturellen Erbes oder die Reduzierung des Flächenverbrauchs geht.

## Bund will Orts- und Stadtkerne stärken

Besonders erfreulich aus Sicht der Gemeinden ist, dass sich die Leitlinie 1 als ein Bekenntnis des Bundes mit der Stärkung der Orts- und Stadtkerne befasst. Gemäß dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen Bundeseinrichtungen wie z.B. Bezirkshauptmannschaften, Gerichte, Schulen, Polizeidienststellen und Primärversorgungszentren etc. (wieder) verstärkt in den Orts- bzw. Stadtzentren errichtet bzw. dort erhalten werden. Um solche Projekte zu realisieren, bedarf es der Bereitschaft der jeweiligen Gemeinde und einer guten



Das integrierte Stadtentwicklungskonzept für Seekirchen legte den Grundstein für eine zentrumsnahe Bebauung und das Anlegen des 1. Stadtparks im Ort. Das neue Bezirksgericht wird fußläufig zum Zentrum direkt am Stadtpark errichtet. (Quelle: vom Wettbewerbsbeitrag Tp3 Architekten)

Zusammenarbeit mit dieser. Nicht immer ist es der einfachere Weg, eine (Bundes-)Einrichtung im Zentrum zu realisieren. Höhere Grundstückskosten, wenige Parkplätze und auch oftmals Denkmalschutz machen das Planen und Bauen teuer und komplizierter. In Seekirchen am Wallersee ist es beispielsweise gelungen, eine Baufläche für das neue Bezirksgericht in fußläufiger Distanz zum Ortszentrum zu sichern und zu beplanen.

## Bekenntnis zur Vertragsraumordnung

Mit der Leitlinie 2 „Flächen sparsam und qualitativ entwickeln“ bekennt sich der Bund dazu, klare Rahmenbedingungen für die Anwendung der

Vertragsraumordnung auf Ebene der Länder bzw. Gemeinden zu schaffen. Es geht dabei um die Schaffung eines neuen Instrumentes, mit dem ein hoheitsrechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer rechtlich einwandfrei ermöglicht wird. Dies hätte zur Folge, dass Gemeinden künftig Verträge abschließen können, um zu günstigem Bauland zu gelangen und sozialen Wohnbau zu schaffen.

## Gewerke einzeln zu vergeben, um Baufirmen in der Region zu stärken

Besonders erfolgversprechend ist auch das Bekenntnis, bei den Bundesbauten die Planung und Ausführung getrennt zu vergeben und wenn möglich eine Totalunternehmerbeauftragung zu vermeiden sowie bei der Ausführung die Gewerke einzeln zu vergeben. Dies stärkt kleinere Strukturen und ortsansässige Firmen in der Region.

Ein weiteres Anliegen ist, Gestaltungsbeiräte in Gemeinden bzw. Regionen zu fördern, um die Qualität der Bauten zu erhöhen. In Salzburg wurden die Baukulturellen Leitlinien bereits in vorbildlicher Weise im Salzburger Kulturentwicklungsplan berücksichtigt.

Download

<http://archiv.bundeskanzleramt.at/DocView.axd?CobId=66926>



# Rolle der Kommunen im Wohnbau



Das Wohnbausymposium 2018 wurde veranstaltet vom SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen in Kooperation mit der Initiative Architektur, dem Salzburger Gemeindeverband und der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes sowie der Hypo Salzburg.

Ing. Inge Straßl

Am 15. November 2018 fand in der Tribüne in Lehen das Wohnbausymposium 2018 statt, das sich heuer dem Thema „Leistbarer Wohnbau – die Rolle der Kommune“ widmete. Rund 130 Interessierte, davon Vertreter aus 14 Gemeinden, Planer, Bauträger, Landespolitik und Verwaltung, diskutierten in den drei Workshops über Prozesse und Instrumente einer aktiven Wohnbaupolitik, Grundbeschaffung und Nachverdichtung sowie Möglichkeiten der Gemeinden, aktive Schritte zu setzen.

Reinhard Seiss (Stadtplaner und Publizist) machte in seinem Einstiegsreferat den Gemeinden Mut zu mehr aktiver Eigenverantwortung: „Nichts kann gebaut werden ohne politischem Sanktus!“ Er kritisierte eingeschossige Gewerbebauten mit ebenerdigen Parkplatz, wogegen im Wohnbau immer stärker verdichtet werden muss, um noch leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinden sind an-



Reinhard Seiss fordert wieder mehr politisches Selbstbewusstsein der Kommunen. Früher forderten die Bürgermeister ein Satteldach, heute sollten sie auf sinnvolle Verdichtung und Nachhaltigkeit drängen.

gehalten aktiv die Instrumente der Raumordnung zu nutzen, um geförderten Wohnbau an guten Standorten zu ermöglichen. Die Architekten sind gefordert mit guter, funktionale Architektur eine hohe Lebensqualität zu schaffen, große Gesten sind im geförderten Wohnbau meist fehl am Platz. Auch die Verknüpfung von Wohnkosten und Mobilität sind ein Thema. Alternativen zum Zweit- und Drittauto sind gefragt und müssen forciert

werden. Das spart wertvollen Grund und Kosten für die Bewohner. Reinhard Seiss verweist im Wohnbau auf langjährig funktionierende Systeme wie Mischnutzungen mit Geschäften im Erdgeschoß und darüber Wohnungen, Wohnninnenhöfe mit hoher Qualität und allgemein nutzbaren Bereichen (z.B. auf Dächern – nicht nur für die Penthaus-Wohnung).

Danach stellte Dieter Groschopf die Aktivitäten des Wiener Wohnfonds vor, der für die Stadt Wien größere Wohnprojekte von der ersten Planung bis zur Umsetzung, Finanzierung und Besiedlung abwickelt. Peter Padourek (Bürgermeister von Zell am See) berichtete über die Sorgen und Nöte der Kommunalpolitiker und über die Erfahrungen in seiner Heimatstadt, welche mit einer neuen Gesellschaft (zusammen mit einem gewerblichen Bauträger) wieder selbst Wohnbau errichtet.

Das Thema Grundstücksakquisition und Nachverdichtung wurde von Direktor Markus Sturm eingeleitet, der feststellt, dass es aktuell ein riesiges Problem darstellt, in zentralen Lagen Grundstücke zu finden, die im Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus erworben werden können.

Im Anschluss an diese Statements wurde in moderierten einzelnen Workshops diskutiert. Kurzfassungen der Referate sowie eine Zusammenfassung der Workshops können ab Jänner 2019 im SIR (Tel.0662-623455) angefragt werden bzw. werden den TeilnehmerInnen zugesandt.



Das Wohnbausymposium widmete sich heuer dem Thema „Die Rolle der Kommunen im Wohnbau“.



# WBF-Novelle 2018 – beabsichtigte Änderungen



Mit Beginn des neuen Jahres 2019 sind je nach Fördersparte mehr oder weniger umfangreich Änderungen in der Wohnbauförderung geplant. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Heftes liegt allerdings noch keine Beschlussfassung von Landtag bzw. Landesregierung vor, dieser Überblick folgt daher den veröffentlichten Begutachtungstexten der Novelle zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 sowie der Wohnbauförderungsverordnung 2015.

Dr. Herbert Rinner

**I**m Eigentumsbereich, also in der **Kaufförderung** und in der Errichtungsförderung kommt es zu einer Änderung der Berechnungsmethodik. Grundlage für die Berechnung werden fixe Grundbeträge je Familiensituation sein, die Wohnnutzfläche spielt bei der Berechnung keine Rolle mehr; eine Ausnahme bildet die Kürzung der Förderung bei höheren Kaufpreisen in der Kaufförderung. Ebenfalls neu ist, dass Mindesteigenmittel und Mindestfremdmittel vorliegen müssen.

Weitergehende Änderungen gibt es in der **Errichtungsförderung im Eigentum**, dabei handelt es sich um die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe, Bauernhäusern, Austragwohnungen/-häusern, Zu-, Auf-, Ein- oder Anbau. Bisher wurde die Förderung gekürzt, wenn die Wohnnutzfläche 150 m<sup>2</sup> überschritten hat. Eine solche Kürzung ist künftig nicht mehr vorgesehen. Gekürzt wird künftig anhand der Größe der Liegenschaft; ab 800 m<sup>2</sup> Liegenschaftsgröße wird keine Förderung mehr erteilt. Ausnahmen bei Bauernhäusern und Austragwohnungen/-häusern sowie im Zuge von Nachverdichtung sind zu beachten.

Auch das Antragssystem in der Errichtungsförderung wird weitgehende geändert. Das Baubeginnverbot soll aufgegeben werden, wobei der Förderantrag an das Land Salzburg spätestens 6 Monate nach Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde gestellt werden muss. Die Reihung der Ansuchen erfolgt nach einem Punktesystem; dabei spielt

die Größe der zu bebauenden Liegenschaft, die Familiensituation und das Einkommen eine Rolle.

schüssen auf ein Mischsystem wie bei der Errichtung von Wohnheimen umgestellt. Dabei erfolgt teils eine Erhöhung des Grundfördersatzes (z.B. für Seniorenwohnheime in Form von Hausgemeinschaften), teils aber auch eine Kürzung (z.B. Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand).

In der **Sanierungsförderung** werden die Fördermaßnahmen bereinigt, dabei liegt das Augenmerk auf den übergeordneten Zielen des Klimaschutzes und alten- bzw. behindertengerechten Maßnahmen. Auch hier soll das Baubeginnverbot fallen und die Antragstellung erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erfolgen.



Weitere Änderungen betreffen die **Objektförderung**. In der Fördersparte „Errichtung von Mietwohnungen“ wird der Grundfördersatz von € 600,- auf € 625,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche angehoben. Bei den Wohnheimen wird das Förderungssystem von nicht rückzahlbaren Zu-

Bei der Förderung eines Grundankaufs im Rahmen der „Mobilisierung von Grundstücken“ müssen künftig als Förderungsvoraussetzung mind. 50 % der Wohnnutzfläche für geförderte Mietwohnungen vorgesehen werden; diese Mietwohnungen müssen auch tatsächlich errichtet werden.

# Werkzeuge zur Planung energieeffizienter Quartiere



Immer dann, wenn ein bestehendes Areal durch Sanierung bzw. Nachverdichtung umgestaltet oder ein neues Areal entwickelt wird, ergibt sich die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit, die Art der Wärmeerzeugung festzulegen. Innovative Werkzeuge zur Planung von energieeffizienten Quartieren liefern konkrete Unterstützung.

Oskar Mair am Tinkhof, MSc und Mag. Alexander Rehbogen, MBA

Auf Gebäudeebene sind in den letzten Jahrzehnten eine Reihe von Werkzeugen zur Planung von energieeffizienten Gebäuden entwickelt, verbreitet und laufend verbessert worden (Energieausweis-Berechnungs-Tools; Passiv-Haus-Projektierungs-Paket; diverse Simulationstools uvm.). Diese haben es möglich gemacht, die am besten geeignete Wärmeversorgungsoption zu finden. Auf Quartiersebene ist man mit diesen Tools nicht mehr erfolgreich, da die Komplexität des Bauvorhabens, die Anzahl der Stakeholder als auch die verfügbaren Technologieoptionen zunehmen und eine integrale Bewertung aller Komponenten erforderlich machen.

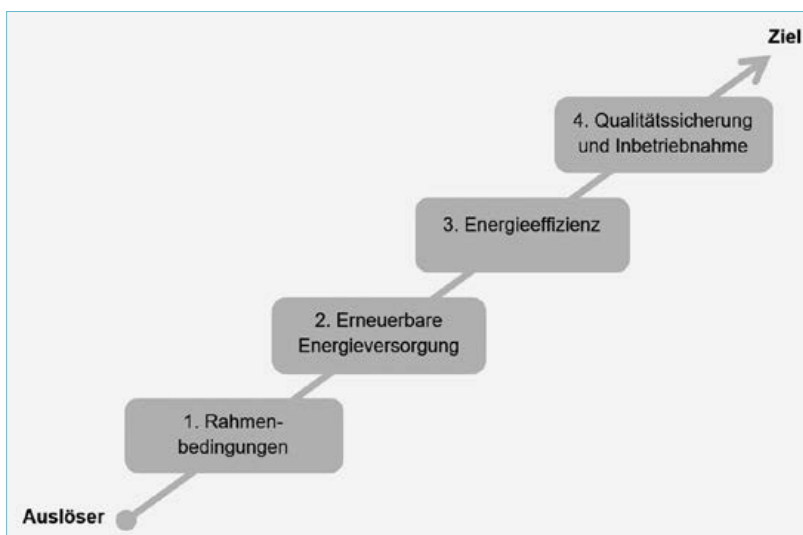
## Methodik

Folgende Schritte sollten bei der Planung von Wärmeversorgungslösungen auf Quartiersebene umgesetzt werden:

In einem ersten Schritt ist es erforderlich, die Zielsetzungen, Systemgrenzen, Indikatoren für die Entscheidungsfindung als auch die zu involvierende Personengruppe festzulegen. Darauf aufbauend hat die grobe Abschätzung des Energiebedarfs als auch der Potenziale lokaler Energieträger zu erfolgen. Hat man geeignete Systemvarianten identifiziert, geht es in einem dritten Schritt darum, diese vertiefend zu analysieren und die entsprechenden Indikatoren zu berechnen. Schlussendlich muss noch geklärt werden, mit welchen Instrumenten das am besten geeignete System dann qualitativ hochwertig umgesetzt werden kann. Passende Instrumente und Werkzeuge, die diesen Prozess unterstützen, werden aktuell im Projekt Vorzeigeregion Energie für eine breite Nutzung vorbereitet.

Gemeinsam mit Stadt und Land Salzburg wurde in den letzten Jahren der Wärmeplan Zentralraum Salzburg entwickelt (wir haben berichtet). Auf diesem aufbauend sind bereits jetzt individuelle Analysen möglich. Bis 2020 wird nun eine Wärme-App entwickelt, die auf Online-Oberflächen automatisierte Analysen und Berichte für definierte Prozesse ermöglichen wird. Einer der wichtigsten Anwendungsfälle betrifft die „Alternativenprüfung Wärmeversorgung“. Dabei werden sämtliche am Grundstück möglichen Wärmeversorgungsoptionen in Abhängigkeit der lokal vorhandenen Infrastruktur und Erneuerbaren Potenzialen (z.B. Abwärme, Umgebungswärme Kanal, Solarpotenzial, etc.) miteinander verglichen. Die Gegenüberstellung nach wirtschaftlichen, ökologischen sowie optional weiteren Kriterien gibt eine solide Entscheidungsgrundlage. Diese ist nicht nur für den Investor relevant, sondern gibt auch Gebietskörperschaften eine fachlich fundierte Grundlage für die Umsetzung hoheitlicher Steuerungsinstrumente (z.B. Festlegungen über die Bebauungsplanung) in die Hand.

Aktuell werden die Funktionen der WÄRMEapp und die notwendigen Berichte über die Begleitung von Arealentwicklungen in den am Projekt teilnehmenden Pilotregionen entwickelt. Weitere Beispiele werden gesucht! Gemeinden, Planern und Projektentwicklern steht das SIR gerne für weiterführende Informationen zu den Möglichkeiten zur Verfügung.



## Neues aus dem e5-Bereich

# Gold für Weißbach und Grödig



Die beiden Gemeinden Weißbach und Grödig wurden mit der höchsten Auszeichnung für kommunalen Klimaschutz auf europäischer Ebene, dem European Energy Award in Gold, ausgezeichnet.

Mag. Petra Gruber

Der European Energy Award ist ein internationales Qualitätsmanagement für kommunalen Klimaschutz, das in Österreich als „e5-landesprogramm für energieeffiziente Gemeinden“ bekannt ist. 12 Nationen und mehr als 1.400 Städte und Gemeinden mit 46 Millionen BürgerInnen nehmen aktuell am European Energy Award teil. Österreichische e5-Gemeinden sind somit auch Teil dieses großen europäischen Netzwerkes.

## Weißbach

Die Gemeinde Weißbach bei Lofer ist bereits seit dem Jahr 1998 im e5-Programm und darüber hinaus auch Naturparkgemeinde. Die Naturpark-Aktivitäten zum nachhaltigen Erhalt des Naturraums passen gut zur e5-Philosophie und die Gemeinde nutzt aktiv diese Synergien.

Besonders zeichnet die Gemeinde das große Engagement des breit aufgestellten e5-Teams und die Bürgernähe aus. Dadurch konnten Projekte wie

z.B. Haushalts-Energie-Befragung, e-Carsharing, Energiemagazin und „Auf die Räder-fertig-los!“ sehr erfolgreich umgesetzt werden.

Weitere wichtige energiepolitische Aktivitäten der letzten Jahre:

- Permanente Forcierung der Biomasse-Nahwärme mit hohen Anschlussquoten
- Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz für das Gemeindegebiet auf Basis Heizungsdatenbank und detailreicher Energiedaten-Erhebung
- Umstellung der PV-Anlage von Einspeisebetrieb auf Eigenverbrauch im Gebäudeverbund
- Umstellung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED
- Unterstützung sanfter Mobilität für den Bergtourismus
- S-Pass-Taxi-App für Jugendliche
- Kommunales e-Carsharing mit erweitertem Nutzerkreis



Auszeichnungsverleihung für Grödig

## Grödig

Die Marktgemeinde Grödig ist seit 1998 e5-Gemeinde und setzt sich schon seit langem mit Klimaschutzfragen auseinander. Die zuvor durch Gasversorgung geprägte Wärmeversorgung in der Gemeinde wurde durch ein Biomasse-Nahwärmenetz abgelöst und auch alle Gemeindegebäude im Einzugsbereich wurden angeschlossen. Ein Sanierungskonzept wurde für alle Gemeindegebäude erstellt und dieses wird kontinuierlich umgesetzt. In den letzten Jahren widmete sich Grödig auch verstärkt Fragen der Mobilität. Das Ortszentrum wurde neugestaltet, eine Begegnungszone errichtet und ein Nahversorger direkt im Ortszentrum angesiedelt. Die BürgerInnen wurden zum Thema öffentlicher Verkehr und der Nachfrage nach Zusatzangeboten befragt und die Gemeinde hat sich intensiv und erfolgreich um die Verlängerung der Obuslinie 5 bemüht.

Weitere wichtige energiepolitische Aktivitäten der letzten Jahre:

- Vorreiter bei der Nutzung von e-Fahrzeugen im Gemeindefuhrpark
- Durchführung von Repair Cafes
- Teilnahme an der Fahrradberatung und laufende Verbesserung der Radinfrastruktur
- Aktive Teilnahme beim Forschungsprojekt „Integrierter Wärmeplan Salzburger Zentralraum“
- Machbarkeitsstudie für eine Nahwärmenetzlösung im Baulandsicherungsmodell



Weißbach: Das e5-Team erhält die Auszeichnung von LHStv. Dr. Heinrich Schellhorn und Generalsekretär Josef Plank.

## Wohnberatung Salzburg durch das SIR im Auftrag des Landes Salzburg

### 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 Bezirkssprechtage 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.

## SIR-Seminare Winter 2018/19

Salzburger Wohnbauförderung – Novelle 2018	Do, 10.01.2018, 9.00–13.00 Uhr, St. Johann/Pg.
SAGIS – Mehr als bunte Bilder/Karten!?	Mo, 14.01.2019, 13.00–17.00 Uhr
Energetisch und ökologisch optimierte Gebäude	Mi, 16.01.2018, 9.00–13.00 Uhr
Grundbuch, Kataster & Co – Spezialteil	Di, 22.01.2019, 13.30–17.30 Uhr
Salzburger Wohnbauförderung – Novelle 2018	Do, 24.01.2019, 9.00–13.00 Uhr
Energieausweis im Baurecht	Mo, 28.01.2019, 13.00–17.00, Uhr Zell am See
MODULE: Salzburger Wohnbauförderung – Novelle 2018	Termine nach Vereinbarung

Österreichische Post AG Info.Mail Entgelt bezahlt

Mit Ausnahme jenen Veranstaltungen, bei denen ein anderer Ort angegeben ist, finden die Seminare im Seminarraum des SIR, Schillerstraße 25, 5020 Salzburg statt.

Details zu den einzelnen Programmen: [www.sir.at](http://www.sir.at)

### Impressum

Herausgeber und Verleger: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, DI Peter Haider Ausgabe: Dezember 2018  
Redaktion: Mag. Ursula Empl (SIR) Grafik: Gabriele Kriks (SIR) Coverfoto: © Coverfoto: Photo-SD – 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](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.