

Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼
Kommunale und
Regionale Entwicklung –
Raumordnung

▼
Wohnen

▼
Energie und Klimaschutz

Herausforderungen annehmen

Inhalt

Editorial, Neues im SIR ... **2** ASTUS-Ergebnisse aus Salzburg ... **3**
 Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich ... **4** Instrumente zur
 Unterstützung des förderbaren Wohnbaus ... **5** Foodcoop Taugler Körberl ... **6**
 Mobilität beginnt zuhause ... **7** Modellwohnbau „Sonnengarten Limberg“
 in Betrieb ... **8** Werkstattbericht Wohnbauforschung ... **9** Energie im REK –
 erster Praxisbericht ... **10** 1. Salzburger Energie-Gemeindetag ... **11**
 Kurz notiert ... **12**

Editorial

Die nächsten Schritte werden gesetzt

Der Sommer wurde genutzt, um über weitere Aufgabengebiete und neue Themenfelder unseres Institutes zu diskutieren. Gemeinsam mit Verwaltung und Politik haben wir neue Herausforderungen definiert und mögliche Lösungen erarbeitet. In den nächsten Schritten zur Festigung unseres Anspruches als Gemeindekompetenzzentrum wollen wir, getragen vom Land Salzburg, die Gemeinden auch im Bereich Naturschutz unterstützen. Ein entsprechendes Programm wird derzeit ausgearbeitet. Ebenso ist eine Verstärkung der Aktivitäten in der Umweltbildung in Vorbereitung. Es wird also deutlich, dass auch im SIR das Thema Klimaschutz eine immer stärkere Bedeutung erhält.

Wir haben natürlich bereits bisher ein wesentliches Augenmerk in unseren Bereichen Wohnen und Wohnbauforschung, Regionale und Kommunale Entwicklung – Raumordnung sowie Energie und Klimaschutz auf die Erreichung der im Masterplan Klima und Energie vorgegebenen Ziele gesetzt. Die geplanten und bereits genehmigten EU-Projekte werden sich ebenfalls verstärkt diesen Anforderungen widmen. Dafür holen wir weiterhin Mittel des Bundes und der EU nach Salzburg.

Mit den vorgestellten Projekten in der aktuellen Ausgabe des SIR-Info liefern

wir weitere wichtige Bausteine für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Der Bogen spannt sich dabei von der Wohnbauforschung über die Raumordnung hin zu Energiethemen, auch das Thema Mobilität im Wohnbau greifen wir auf. Es liegen aber, besonders im Mobilitätsbereich, noch wichtige Vorhaben vor uns. Wir sehen einen großen Unterstützungsbedarf für die Gemeinden, um Mobilität klimagerecht zu gestalten. Mit den uns übertragenen Programmen und den beauftragten Projekten unterstützen wir die Gemeinden gerne und tragen damit auch zur Sicherung der hohen Lebensqualität in unserem Land bei. Mit den erwarteten neuen Aufgaben wird auch das Team des Institutes weiterwachsen.

Einige Vorstandsmitglieder haben mit der Wahl des neuen Vorstandes in der letzten Generalversammlung ihre Funktionen zurückgelegt. Wir möchten uns daher noch einmal beim bisherigen Vorstandsvorsitzenden HR Dr. Glaeser, dem Schriftführer KR Mag. Genser, Mag. Krugluger, DI Lovrek und Dr. Braumann herzlich für die langjährige Unterstützung bedanken.



Besonderer Dank gilt auch unseren Mitgliedsgemeinden, der Stadt Salzburg, der Salzburger Landesregierung und den Landtagsklubs für die stete Unterstützung unserer Arbeit. Wir wünschen einen besinnlichen Advent und ein gesundes, erfolgreiches Jahr 2020.

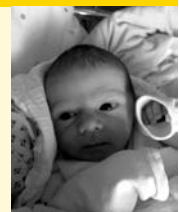
Abschließend möchten wir **Mag. Dr. Peter Haßbacher** gedenken, welcher kürzlich im Alter von 70 Jahren verstorben ist. Der jahrelange Leiter der Abt. Raumplanung und Naturschutz des Österreichischer Alpenvereins, Präsident der CIPRA Österreich, NGO-Vertreter in den nationalen Gremien der Alpenkonvention, Gründer der Initiative „Bergsteigerdörfer“ und Autor in zahlreichen Fachzeitschriften war maßgeblich an der Errichtung des Nationalparks Hohe Tauern beteiligt. Er war 39 Jahre lang Mitglied des SIR

DI Peter Haider
Direktor

Was gibt es Neues im SIR?

Nachwuchs im SIR

Ganz herzlich beglückwünschen möchten wir **Anita Eder** zur Geburt ihres Sohnes. Jakob hat am 22. Juni 2019 das Licht der Welt erblickt.



ASTUS-Ergebnisse Salzburg



Bei der Abschlusskonferenz am 15.10.2019 in Ljubljana wurden die transnationalen Ergebnisse des EU-Alpenraum-Projekt ASTUS präsentiert: über 50 Teilnehmer aus fünf Nationen informierten sich über die im Projekt erarbeitete Methodik und die neuen CO₂-Tools sowie über die Aktivitäten in den einzelnen Pilotregionen und nutzten die Gelegenheit zum fachlichen Austausch. Die Salzburger Ergebnisse wurden in einer Broschüre zusammengefasst.

Mag. Ursula Empl und Mag. Walter Riedler

Gegen Ende der Programm-
laufzeit (2016–2019) trafen
sich zahlreiche internationale
Experten aus Mobilität und Raumpla-
nung, Projektpartner und
Projektbeobachter, Vertreter
der Alpenkonvention,
der Alpenraumstrategie
EUSALP sowie Vertreter
von Gemeindepolitik und
-verwaltung aus den Pilotre-
gionen in Ljubljana. Die Ab-
schlusskonferenz stand ganz
im Zeichen des Rückblicks
auf die erreichten Ziele und
Ergebnisse. Im Rahmen einer
Exkursion überzeugten sich
die Teilnehmer abschließend
über die Herausforderungen
und Aktivitäten in der slove-
nischen Modellregion Novo Mesto.

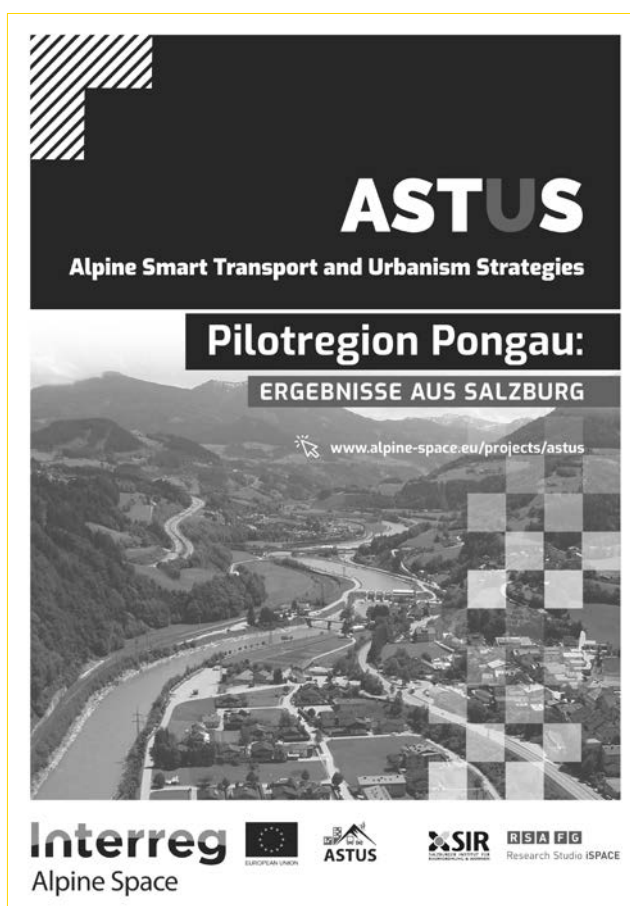
ASTUS-Ergebnisse aus Salzburg

Österreich war am Projekt
ASTUS mit den beiden
Partnern SIR und RSA Re-
search Studio iSPACE be-
teiligt. Für die Erarbeitung
von Lösungsansätzen zur
Förderung von CO₂-scho-
nender Alltagsmobilität
sowie der Unterstützung der Gemein-
den hinsichtlich einer entsprechenden
Verkehrs- und Siedlungsentwicklung
wurde der Pongau als Pilotregion
ausgewählt. Auf Basis einer Pongau-
weiten Analyse der zukünftigen Entwick-
lungsflächen und deren Anbindung
an den Öffentlichen Verkehr sowie
der Pendlerverflechtungen wurde da-

bei in den Gemeinden Werfen (SIR)
und St. Veit/Pg. (iSPACE) vertiefend
an Szenarien und detaillierten Akti-
onsplänen gearbeitet.

zung des historischen Ortskerns mit
kurzen täglichen Versorgungswegen
und kurzen Wegen zum ÖV unter-
sucht: weit über 50 % an Bauland auf
der sprichwörtlich „grünen
Wiese“ könnten damit ein-
gespart werden. Ebenso posi-
tive Auswirkungen können
durch die Verlagerung
zukünftiger Entwicklungs-
flächen auf gut erschlossene
und ÖV-nahe Gebiete er-
zielt werden.

Als wesentliche strate-
gische Ziele wurden im
Rahmen von ASTUS fest-
gelegt: Aktivierung der
Nutzung von bestehenden
Gebäuden, Nutzung von
Baulücken, Förderung der
Mischnutzung von Gebäu-
den und Verbesserung des
öffentlichen Raumes. In
Zusammenarbeit mit einer
Gemeindearbeitsgruppe
und externen Experten
konnte ein Katalog von
Schlüssel- und Detailmaß-
nahmen erarbeitet und am
11.11.2019 in Bischofsho-
fen abschließend präsen-
tiert werden.



In der Gemeinde St. Veit/Pg. wurde
eine attraktive CO₂-arme Mobilitäts-
lösung für die Mitarbeiter der Landes-
klinik entwickelt, um die derzeit über-
wiegende Nutzung von Privat-PKW
einzudämmen.

In Werfen hat das SIR u.a. Möglich-
keiten für eine intensivere Wohnnut-

Salzburger Ergebnisse im Detail:
[www.sir.at/sir-raumordnung/
ro-grundlagenarbeiten/astus](http://www.sir.at/sir-raumordnung/ro-grundlagenarbeiten/astus)

**Informationen zum Gesamt-
projekt:** [www.alpine-space.eu/
projects/astus/](http://www.alpine-space.eu/projects/astus/) >> project results

ÖROK-Empfehlungen

Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich



Im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wurden zehn Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich ausgearbeitet. Alle Bundesländer, das Bundeskanzleramt sowie der Städte- und Gemeindebund haben sich auf diese Empfehlungen geeinigt.

DI Robert Krasser

Die Attraktivität der Orts- und Stadtkerne als Wohn-, Wirtschafts-, und Nahversorgungszentren schwindet scheinbar unaufhaltsam. Wenig genutzte öffentliche Räume und der Leerstand vieler Gebäude und Geschäftslokale prägen heute vielfach das Bild. Die Stärkung und Belebung der Orts- und Stadtkerne ist daher eine der Schlüsselfragen für den Erhalt der Lebensqualität für die Wohnbevölkerung und in vielen Gemeinden auch die Grundlage für den Tourismus. Neue Herausforderungen wie der Onlinehandel, aber auch der Trend zu größeren Verkaufsflächen

„auf der grünen Wiese“ verstärken die Problematik. Vitale Ortskerne hingegen sind nicht nur qualitätsvolle Lebens- und Wirtschaftsräume, sondern unterstützen auch das Flächensparen, den ressourcenschonenden Umgang mit bestehenden Gebäuden, die Reduzierung des PKW-Verkehrs und damit das Erreichen der Klimaziele.

Bisherige Ansätze waren nicht ausreichend, um Stadt- und Ortskerne nachhaltig zu stärken. Es gilt daher, gemeinsam und österreichweit neue Rahmenbedingungen zu schaffen, um dem Ortskernsterben zu begegnen. Bund, Länder, Städte und Gemeinden wollen gemeinsam Anstrengungen in einer neuen Qualität unternehmen,

um vitale und multifunktionale Orts- und Stadtzentren nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.



Verbrauchermärkte an Ortsrändern bzw. Hauptverkehrsachsen versorgen meist mehrere Gemeinden. In der Folge werden die Ortskerne dieser Gemeinden geschwächt. Deshalb sollte die Standortfestlegung im regionalen Kontext erfolgen.

Kern dieser Empfehlungen ist die Verschränkung einer „standardisierten Ortskernabgrenzung“ und die Erstellung von „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten“ auf Basis einer neuen „Städtebauförderung“. Eine an Qualitätskriterien gebundene bundesweite Städtebauförderung – analog dem Erfolgsmodell in Deutschland – kommt insbesondere den kleineren Städten und Dörfern zugute. Voraussetzungen für die Fördermaßnahmen wären eine Ortskernabgrenzung und eine integrierte städtebauliche Entwicklungsplanung mit Bürgerbeteiligung.

Förderungen für Wohnraum und Steuererleichterungen können Revita-

lisierungen in Orts- und Stadtkernen unterstützen. Damit Orts- und Stadtkerne lebendig sind, ist es wichtig, dass dort Menschen wohnen, nur dadurch können auch Handels- und Gastronomiebetriebe florieren.

Wohnraum soll daher im Orts- bzw. Stadtkern besonders gefördert werden.

Wichtig ist eine langfristige Sicherung der Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum. Orts- und Stadtkerne definieren sich durch ihre Funktion als (Nah-)Versorgungsstandort. Entsprechende Betriebe sorgen für eine Belebung ihrer Umgebung. Ziel soll es daher sein, eine größtmögliche Vielfalt an Betrieben und Einrichtungen im Zentrum anzusiedeln bzw. dort zu erhalten.

Die Broschüre „Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ kann im SIR kostenlos bestellt werden.



Instrumente zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus



Das Salzburger Raumordnungsgesetz bietet den Gemeinden eine Reihe von Möglichkeiten, die Schaffung von Wohnraum mit Hilfe bodenpolitischer Maßnahmen zu unterstützen. Eine aktuelle SIR-Studie im Auftrag der Salzburger Kammer für Arbeiter und Angestellte bietet eine Übersicht über die tatsächliche Nutzung und Anwendung der verschiedenen Instrumente durch die Salzburger Gemeinden.

Mag. Ursula Empl

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen für den (förderbaren) Wohnbau ist eine wesentliche kommunale Aufgabe, um eine nachhaltige Siedlungs- und Gemeindeentwicklung zu gewährleisten. Verschiedene gesetzliche Möglichkeiten stehen dafür zur Verfügung. Im Rahmen der Studie wurde die tatsächliche Nutzung und Anwendung der verschiedenen Raumordnungsinstrumente und weiterer bodenpolitischer Maßnahmen durch die Gemeinden erfasst und analysiert.

Eine Befragung sämtlicher Gemeinden, ausgewählter Bauträger und einzelner Ortsplaner bildete die Grundlage für die Analyse. Der Fokus lag dabei auf einem Rückblick sowie einer Vorschau, wobei auch die Motivation für die Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der einzelnen Möglichkeiten beleuchtet wurde. Wird von einem Instrument Gebrauch gemacht oder nicht, hängt von zahlreichen Faktoren ab: differenzierte Ausgangslage, Stellenwert des Themas in der Gemeinde allgemein bzw. der politische Wille oder auch das persönliche Engagement der handelnden Personen und Entscheidungsträger.

Als das am häufigsten eingesetzte Instrument, hat sich die **Vertragsraumordnung** heraus-

gestellt. Sie wird weitgehend als bedeutend und wirkungsvoll eingestuft und findet in nahezu 50% aller Gemeinden – mit unterschiedlicher Intensität und Regelmäßigkeit – Anwendung; teilweise besteht jedoch eine gewisse Scheu aufgrund vermeintlicher rechtlicher Unsicherheiten.

Die anderen gesetzlich verankerten Steuerungsinstrumente (**Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau**, **Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“** oder **Vorgabe von Mindestdichten sowie Festlegung der Mindestanzahl von Mietwohnungen**) werden bis dato wenig bis kaum genutzt. Mitunter ist für die Gemeinden kein Mehrwert zu erkennen bzw. wird der Thematik mit Alternativansätzen begegnet. Bei den **Bauland-mobilisierenden Maßnahmen** hofft man auf die Wirkung der Befristung von Baulandneuwidmungen sowie des Infrastruktur-

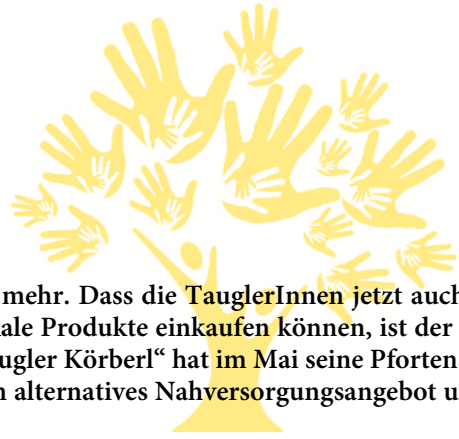
Bereitstellungsbeitrags. Bislang wenig in Anspruch genommen worden die Möglichkeit der **Mobilisierung von Grundstücken** in Zusammenhang mit der Ortskernstärkung.

Bei den weiteren bodenpolitischen Maßnahmen ist v.a. auf die **Baulandsicherung** hinzuweisen, welche in rund 60% aller Gemeinden – in unterschiedlicher Intensität und Größenordnung – umgesetzt wird; überwiegend werden hier Einfamilienhäuser errichtet. Praktisch in jeder Gemeinde bestehen **Kooperationen mit Wohnbauträgern**, wobei das Mischungsverhältnis zwischen Eigentum und Miete sowie die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten je nach Anforderung und Wunsch der Gemeinden sehr stark differieren. **Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinden** ist v. a. eine Maßnahme in größeren Gemeinden, einwohnerschwachen Kommunen ist dies aufgrund fehlender Mittel oft nicht möglich.

Steuerungsinstrumente	Rückblick		Vorschau	
	absolut	%	absolut	%
Vertragsraumordnung	57	49,1%	88	75,9%
Vorbehaltsflächen	5	4,3%	21	18,1%
Baulandkat. förderbarer Wohnbau *	28	24,1%	18	15,5%
Bauland-mobilisierende Maßnahmen	2	1,7%	62	53,4%
Vorgabe von Mindestdichten	13	11,2%	19	16,4%
Festlegung Mindestanzahl MietWO	8	6,9%	10	8,6%
Mobilisierung Grundstücke (WBF) *	59	50,9%	27	23,3%
Baulandsicherungsmodelle	70	60,3%	80	69,0%
Gemeindegründe	58	50,0%	44	37,9%
Kooperation mit Bauträgern	113	97,4%	100	86,2%

* Da es sich um ein sehr junges Instrument handelt, wurde bei "Rückblick" nur das Interesse daran abgefragt.

Foodcoop Taugler Körberl



In St. Koloman gab es keinen Nahversorger mehr. Dass die TauglerInnen jetzt auch ohne Geschäft direkt im Ort Lebensmittel und lokale Produkte einkaufen können, ist der Gründung einer Foodcoop zu verdanken. Das „Taugler Körberl“ hat im Mai seine Pforten geöffnet und bietet seither für seine Mitglieder ein alternatives Nahversorgungsangebot und für lokale Produzenten neue Vertriebswege.

Eva Kellner

Im Agenda 21 Bürgerbeteiligungsprozess in St. Koloman kristallisierte sich die Lebensmittel-Nahversorgung als eines der wichtigen Themen heraus. Da in der kleinen Tennengauer Berggemeinde das Lebensmittelgeschäft geschlossen wurde und im Lagerhaus nur eine minimale Versorgung angeboten wird, war es Wunsch und Ziel der Bevölkerung, die Lebensmittelversorgung wieder vor Ort sicherzustellen. So wurde nach alternativen Lösungen gesucht und die Idee einer Foodcoop engagiert verfolgt und umgesetzt.

Eine Foodcoop (Food Cooperative, zu Deutsch: Lebensmittelkooperative) ist ein gemeinnütziger Verein, bei dem die Vereinsmitglieder auf einer Online-Plattform wöchentlich Produkte von regionalen und oft biologisch produzierenden Betrieben bestellen. Die Waren werden jeweils am Freitag in die „Tauglerei“ geliefert, wo sie am Nachmittag abgeholt werden können. So entstehen ganz nebenbei auch ein regelmäßiger sozialer Treffpunkt und eine angenehme Belebung des Dorfwirtes.

Das Sortiment umfasst bereits über 350 Produkte und bietet in den Kategorien Gemüse, Fleisch, Milchprodukte bis hin zum Taugler Zwickl und regionaler Naturkosmetik eine ansprechende Produktpalette. Der ökologische Gedanke wird nicht nur bezüglich der Regionalität großgeschrieben, auch Verpackungsmaterial



Bildquelle: „Taugler Körberl“

soll weitgehend eingespart werden. So dürfen die Mitglieder gerne mit dem eigenen Einkaufskörberl kommen. Abgerechnet wird über eine spezielle Bestell- und Abrechnungs-Software. Die Investition dafür hat die Gemeinde übernommen.

„Durch den breit angelegten Dialog bekommt man mehr Gespür für die Anliegen der BürgerInnen“, sagt Bürgermeister Ing. Herbert Walkner. „Darüber hinaus bietet der Agenda 21 Prozess für Interessierte die Möglichkeit, Projekte und Ideen zu entwickeln und diese auch umzusetzen. Das hat in St. Koloman sehr gut funktioniert. Engagierte Bürgerprojekte werden gut angenommen und von der Gemeinde auch weiterhin unterstützt.“

Agenda 21 – Zukunft gemeinsam gestalten

Ziel von Agenda 21 ist der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität durch breite Bürgerbeteiligung. Dabei werden unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) ein Zukunftsprofil erarbeitet und konkrete Projektideen in die Umsetzung begleitet. Betreut werden Agenda 21 Gemeinden und Regionen vom SIR, das Umweltressort fördert die Maßnahme. Der Einstieg für interessierte Gemeinden oder Regionen ist jederzeit möglich.

Kontakt: eva.kellner@salzburg.gv.at

Mobilität beginnt zuhause



Das uml salzburg verbindet technische, digitale und soziologische Ansätze, um „Mobilität und Wohnen“ miteinander zu verschränken und so nachhaltige Mobilität zu stärken.

Mag. Marlene Suntinger

In Salzburg, Graz, Linz und Innsbruck ist bereits jeder dritte Haushalt autofrei. Außerhalb des urbanen Raumes, in Landgemeinden, ist dieser Abwärtstrend zu weniger Individualverkehr noch nicht so deutlich zu erkennen, denn das Mobilitätsverhalten ist stets verknüpft mit der Siedlungsentwicklung und dem Wohnumfeld. Ein günstiger Standort eines Zuhauses und eine starke Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind entscheidend, um das Klima zu schützen, aber auch, um einer Mobilitätsarmut entgegen zu wirken. In der Mobilität gibt es ein starkes Stadt-Land-Gefälle, in ländlichen Regionen ist die Teilhabe am sozialen Leben und am Arbeitsmarkt ohne eigenes Auto sicher zu stellen. Nachdem 80 % aller Wege zuhause beginnen und dort enden, haben die Akteure, die Gemeinden mit ihren BewohnerInnen, hier einen Hebel anzusetzen (vgl. VCÖ, 02/2018).

Mobilität ist somit kein Zufallsprodukt, sondern wird durch bauliche, soziale, ökonomische und rechtliche Rahmenbedingungen geprägt (vgl. VCÖ, 2015). Gemeinden im ländlichen Raum – mit starker Zersiedelung – sehen sich großen Herausforderungen gegenüber, denn auch im 21. Jahrhundert ist Mobilität eine teure und nichtsdestoweniger eine unverzichtbare Ressource. Tech-

nische Innovation und intelligente Lösungen können hier einen Beitrag leisten. Sie helfen, Kosten zu reduzieren und zu erkennen, wo Zeit, Geld

und Personal gebündelt werden sollen, um Chancengleichheit für Mobilität in einer Region, hinaus in die Welt, zu ermöglichen.



Mobilität im Wohnquartier intelligent gestalten. Quelle: VCD Mobilität für Menschen – Intelligent mobil im Wohnquartier – Themenkompass für Wohnungsunternehmen

Das uml salzburg setzt gemeinsam mit Stadt und Land Salzburg mit dem Innovationsanstoß „Mobilität in Wohnquartieren stärken“ einen ersten Vorstoß, das technische, digitale und soziologische Expertenwissen einzusetzen, um prototypische Ergebnisse zu erzielen. Konkret werden diese Ergebnisse am

Salzburger Wohnbausymposium mit einem Fachpublikum aus dem Wohnbau weiterbearbeitet. Man versucht damit neue Ansätze wie z. B. Sharing-Systeme, Quartiersgaragen, erste multimodale Ansätze, etc. in das „Zuhause“ zu bringen. Und setzt damit an jenen Ort an, wo der Lebensmittelpunkt der Menschen ist und Alltagswege beginnen.

Möchten auch Sie mit dem uml salzburg zusammenarbeiten?

Dann kontaktieren Sie uns unter:
uml-salzburg@salzburg.gv.at
 Telefon: +43 662 623455



Wo ansetzen um gute Mobilität zu fördern? Zuhause!
 80% aller Wege beginnen hier.

uml salzburg
 urbanes mobilitätslabor

Das Vorzeigeprojekt der Smart City Zell am See geht in die „Betriebsphase“

Modellwohnbau „Sonnengarten Limberg“



Die Stadtgemeinde Zell am See und Habitat Wohnbau GmbH schaffen damit nicht nur eine Wohnsiedlung mit ca. 180 Wohnungen, sondern ein neues Zentrum für den Ortsteil Bruckberg. Das Vorzeigeprojekt der Smart City Zell am See geht nun in die „Betriebsphase“.

Ing. Inge Straßl

Für die Errichtung der 77 geförderten Mietwohnungen wurde eine eigene Gesellschaft gegründet, die „Limberggarten GmbH“ (Eigentümer sind die Habitat und die Stadtgemeinde Zell am See). So beteiligt sich die Stadtgemeinde aktiv an der Umsetzung der Wohnungen, behält sich langfristig die Vergaberechte und nutzt doch die Expertise des Wohnbaupartners bei der Entwicklung und Umsetzung.

Die ersten 60 förderbaren Eigentumswohnungen wurden bereits 2018 fertiggestellt und übergeben, der Kindergarten und die Mietwohnungen folgten im Herbst 2019. Der Nahversorger der Siedlung (M-Preis) eröffnet im Dezember 2019 und auch die Gemeinschaftseinrichtungen gehen nun in Betrieb: Es gibt eine Werkstatt für die BewohnerInnen, einen Gemeinschaftsgarten, eine Jugendlounge und einen Gemeinschaftsraum, der von den BewohnerInnen für Feste, Vorträge und andere Aktivitäten genutzt werden kann. Die Buchung und Verwaltung dieser Räume und Angebote läuft über eine Wohnkoordination, die 10 Stunden in der Woche vor Ort ist und die Aktivitäten abstimmt.

Eine Besonderheit stellt das Gästeparthment dar, das sich oberhalb des Gemeinschaftsraums befindet: das ca. 30 m² große Parthment bietet eine Küche, Bad und Schlafmöglichkeit für bis zu vier Personen und kann von BewohnerInnen der Siedlung für Gäste gemietet werden. Dieses Angebot wurde vom Projektteam (Stadtgemeinde Zell am See, Habitat Wohnbau und SIR) als sinnvolle Ergänzung und attraktives Angebot für die Be-



Zusätzliche Auszeichnung mit dem Klimabündnispreis für nachhaltigen Wohnbau im Oktober 2019

wohnerInnen gesehen, war aber in der praktischen Umsetzung gar nicht so einfach, da dieses Apartment als touristische Nutzung gilt und so im „reinen Wohngebiet“ gar nicht umsetzbar wäre. So musste dafür die Widmung in diesem Bereich auf „erweitertes Wohngebiet“ geändert werden – doch wo ein Wille da auch ein Weg.

Die vorgeschriebene Lärmschutzwand im Süden wurde durch Bauten optisch unterbrochen und sinnvoll genutzt: Hier befinden sich Lagerräume, ein Raum für den Hausmeister, die Werkstatt, ein Musikraum (der von der Gemeinde finanziert und ausgestattet wurde und von BewohnerInnen und vom Musikum genutzt wird) sowie ein Radiostudio – so wird seit Sommer 2019 „Radio Pinzgau“ aus der Lärmschutzwand gesendet und die angebotenen Radioworkshops sind ausgebucht.

Bei der Mobilität werden Anreize für Alternativen zum privat PKW gesetzt: beim Kauf einer Zeitkarte für den ÖV gibt es einmalig Gutscheine für den

Nahversorger bei der Wohnkoordinatorin; parallel dazu geht das Car-Sharing mit zwei Elektro-Autos in Betrieb und eine gute Anbindung an Bus und Bahn sowie eine hochwertige Fahrradinfrastruktur ergänzen die Möglichkeiten, auch ohne (zweites) Auto mobil zu sein.

Bereits von Beginn an bestand das Ziel, ein hochwertiges, nachhaltiges Projekt zu entwickeln. Basierend auf dem Leitfaden „Nachhaltiger Wohnbau“ der Stadtgemeinde Zell am See wurde eine Qualitätsvereinbarung mit den Projektbeteiligten formuliert und unterzeichnet. Diese dient der Kommunikation (für neue Akteure im Projektablauf) und zur Evaluierung der Projektziele. Als Ziel wurde auch die Erreichung des klimaaktiv Gold Standards für die Gebäude gesetzt und der Sonnengarten als eines der ersten Projekte in Österreich als klimaaktive Siedlung zertifiziert. Die Überreichung der Urkunden und Plaketten erfolgte beim Energie Gemeindetag in Hallwang im Oktober 2019.

Warum eigentlich Wohnbau- forschung?



Neben Verkehr ist Wohnbau meist das zentrale Thema bei jeder Kommunalwahl. Jeder ist betroffen, jeder hat eine Meinung und jeder ist Experte. Wohnen leistbar und besser zu machen ist also eine gut nachvollziehbare politische Ansage. Um diese auch mit Inhalt zu füllen, muss allerdings eine kluge und vorausschauende Wohnbaupolitik betrieben werden.

DI (FH) Patrick Lüftenegger

Zentrale Fragestellungen

Wie kann leistbares Wohnen insbesondere für Menschen mit niedrigerem Einkommen sichergestellt werden?

Wie kann die Wohnungspolitik auf das Bevölkerungswachstum, auf demografische Veränderungen bzw. neue Wohnbedürfnisse und Lebensstile reagieren?

Wie entwickeln sich langfristig Wohnungsangebot und -nachfrage, sowohl qualitativ als auch quantitativ?

Welchen Beitrag leistet der Wohnbau und die Wohnbausanierung zum Klimaschutz?

Welche Zusammenhänge bestehen zwischen Wohnbau und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen?

SIR Wohnbauforschung

Damit wir die Salzburger Gemeinden und Städte im Umgang mit diesen Fragestellungen unterstützen können, arbeiten wir an Grundlagenstudien zu Themen wie Wohnbauentwicklung, Wohnungsleerstand, Stellplatzbedarf und Bewohnerzufriedenheit. Im Tätigkeitsfeld Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung werden aktuelle Themen aus der Forschung für die Praxis aufbereitet und verbreitet. Highlights sind das jährliche Wohnbausymposium und die jährliche Wohnbauexkursion. Eine Besonderheit der Wohnbauforschung des SIR ist, neben der theoretischen Arbeit und der Bewusstseinsbildung, das Mitwirken bei sog. Modellprojekten. Größere Wohnbauvorhaben bzw. Quartiere werden von den ersten Entwicklungsschritten über Planung und Umsetzung bis hin zu Monitoring und Evaluierung im Betrieb begleitet. Dafür werden im Rahmen von Bundes- oder EU-Förderprogrammen jährlich rund ½ Mio. Euro Fördergelder lukriert, die

in Form von Dienstleistungen und Investitionen direkt in den Salzburger Wohnbau fließen.

Aktuelle Arbeiten und Projekte

Grundlagenarbeit

In einer Studie zu Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklungen der letzten 15 Jahre in der Stadtregion Salzburg und Hallein wurden einige preistreibende Faktoren am Wohnungsmarkt statistisch bestätigt. Obwohl die Bevölkerung in der Region verhältnismäßig langsam wächst, steigt der Bedarf an Wohnungen überproportional an. Gründe dafür sind a) der stark steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf durch demografische Entwicklungen und Komfortzuwachs, b) der hohe Anteil an Nebenwohnsitzen durch z. B. berufstätige Wochenpendler und Studenten und c) die Generation der Erben nutzt geerbten Wohnraum oft nicht als Hauptwohnsitze, Wohnungen sind in Zeiten geringer Zinsen eine beliebte Anlageform. Die Verringerung an ausgewiesenem Bauland bezogen auf die Einwohnerzahlen ist raumplanerisch erwünscht, führt aber nicht zu einer Verringerung der Baulandpreise. Diese Analysen verdeutlichen, dass einfach nur mehr Wohnungen zu produzieren die Probleme nicht löst. Es müssen differenzierte Strategien entwickelt werden, um den Bedarf richtig zu decken und die Preise zu stabilisieren.

Projektarbeit

Aktuell werden im Bundesland zwei Quartiersprojekte von der SIR Wohnbauforschung begleitet. Der fast fertiggestellte Sonnengarten Limberg

setzt neue Maßstäbe im geförderten Wohnbau (siehe dazu S. 8). Das Projekt Wir inHAUSer in der Stadt Salzburg ist ein Sanierungsvorhaben der Heimat Österreich. Die Wohnhausanlage aus den 80ern wird aufgestockt und generalsaniert. Auch hier wird der klimaaktiv Gold Status angestrebt und ein neuartiges Energiekonzept mit Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser umgesetzt. Mit viel Platz für Fahrräder und einem Mobility Point mit Sharing-Angeboten werden bewusst künftige Bewohner angesprochen, die ein urbanes Leben ohne eigenes Auto schätzen. Erfahrungen aus diesen Projekten werden genutzt, um Rahmenbedingungen für künftige Umsetzungen zu verbessern und die Diskussion über Entwicklungsrichtungen im Wohnbau mitzugestalten.

Öffentlichkeitsarbeit

Es gibt eine Vielzahl an guten Beispielen und Konzepten, wie Wohnen geplant, gebaut und fair organisiert werden kann. Der Blickwinkel ist entscheidend: über das alleinstehende Gebäude, auf das Wohnquartier mit hohen architektonischen und sozialen Qualitäten. Darum lautet der Titel des heurigen Wohnbausymposiums „darüber hinaus“. Als Hauptredner gibt Robert Temel einen Impulsvortrag zu Prinzipien und Qualitäten der Quartiersplanung.

Projektinfo zu "Wir InHAUSer":
<https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#zecare-ii>

Wohnbausymposium – Wohnen darüber hinaus: 05.12.2019, 12:30–18:30 Uhr, Tribüne Lehen

Energie im REK – erster Praxisbericht



Erste Gemeinden haben den Bereich Energie in ihren REKs berücksichtigt und folgen damit den Anforderungen des neuen ROG. Bruck, Weißbach und die Stadt Salzburg sind Musterbeispiele dafür, wie das für den Klimaschutz so wichtige Thema in der kommunalen Entwicklungsplanung berücksichtigt werden kann. Sie zeigen auch national beispielgebend vor, wie in der Entwicklungsplanung wichtige Weichen für die Energiezukunft gestellt werden können.

Mag. Alexander Rehbogen, MBA

Bruck an der Großglocknerstraße hat sich als Pilotgemeinde im Rahmen eines Projektes bereits seit 2018 mit dem Thema befasst und ist damit einer der Vorreiter. In der Planung neuer Entwicklungsflächen wurde durch die Energieraumplanung eine neue Dimension für die Abwägungen hinzugefügt und bei zwei neuen Standorten gemeinsam mit dem Netzbetreiber Salzburg AG über den Ausbau des Fernwärmenetzes diskutiert. In einzelnen Arealentwicklungen wurden inzwischen unabhängig vom REK die vor Ort verfügbaren erneuerbaren Energiepotenziale auf Basis der Informationen aus dem Wärmetlas berücksichtigt.



Ein ausgezeichnetes REK hat die Gemeinde **Weißbach bei Lofer** kürzlich zur Prüfung beim Land eingereicht. Die bestbewertete e5-Gemeinde des

Bundeslandes setzt in mehreren Belangen Maßstäbe. Neben einem extrem dichten Ortskern – es wird nur in einem einzigen Ausnahmefall außerhalb des Zentrum eine neue Entwicklungsfläche vorgesehen – zeichnet sich das REK durch ambitionierte Ziele und konkrete Ausweisungen aus.

Ein völlig neuer Weg wird in der **Stadt Salzburg** geprüft: im Rahmen der Grundlagenarbeiten zur Überarbeitung des REK 2007 wird ein eigenes Fachkonzept Energieplanung entwickelt. In einem intensiven Prozess hat das Amt für Stadtplanung und Verkehr mit Unterstützung des SIR die zentralen Ziele im Bereich Energie als sachliche Grundlage für die weitere Diskussion im REK-Prozess herausgearbeitet.

Bruck an der Glocknerstraße

„Das neue REK blickt voraus. Energie und in Verbindung damit Klima sind Kernthemen der Zukunft. Es ist zu wenig, uns zurückzulehnen und im Hinblick auf unsere Wasserkraftwerke, Solar- und PV-Anlagen im Ort zu sagen: In Summe sind wir hier schon energieautark.“

Helmut Haslinger/ÖVP
Obmann des Ausschusses für Raumordnung und Umwelt

Bruck an der Glocknerstraße

„Bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde soll neben der Gestaltung auch ein entsprechendes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit gelegt werden. Die strukturierten Ansätze und gut aufbereiteten Informationen erlauben uns beim neuen REK Bruck eine effiziente Integration dieses wichtigen Themenbereichs und sind wohl richtungsweisend auch für andere Gemeinden.“

Arch. DI Wolfgang Hartl, Arch. DI Ewald Heugenhauer und Arch. DI Martin Fadum
Atelier 3, Architekten/Ortsplaner

Weißbach bei Lofer

„Die Wärmeversorgung unserer Gemeinde ist bereits zu 95 % von fossilen Energieträgern befreit. Das REK in Verbindung mit dem Grundsatzbeschluss Fernwärme soll dafür sorgen, dass wir auch die letzten 5 % schaffen. Zudem möchten wir uns dem Ausbau der erneuerbaren Energieträger widmen und dafür auch größere Solaranlagen an geeigneten Stellen vorsehen.“

Bgm. Josef Michael Hohenwarter /ÖVP

Stadt Salzburg

„Neben einem Zonenplan für die Art der Energieversorgung sollen die Innovationen v. a. im Prozess liegen: Mit mehreren Maßnahmen sollen künftig energierelevante Fragestellungen in den einzelnen Projektentwicklungen standardisiert berücksichtigt werden. Damit soll künftig verstärkt umgesetzt werden, was sich in mittlerweile einer Vielzahl von Musterprojekten bewährt hat.“

Stephan Kunze
Leiter des Amtes für Stadtplanung und Verkehr

1. Salzburger Energie-Gemeindetag



Klimataugliche Gebäudelösungen und Möglichkeiten der Elektromobilität standen im Mittelpunkt des 1. Salzburger Energie-Gemeindetags im Kulturzentrum Hallwang. 180 VertreterInnen aus 40 Salzburger Gemeinden, Regionalverbänden und kommunalen Beratungseinrichtungen folgten der Einladung von LH-Stv. Dr. Heinrich Schellhorn und nutzten das Informationsangebot und die Gelegenheit zum Austausch.

Mag. Petra Gruber

Die globale Herausforderung des Klimawandels betrifft auch die lokale Ebene, wo Kommunalpolitiker ihre Entscheidungen für Gebäude und Infrastruktur abzuwägen haben. Zehn Gemeinden demonstrierten bspw. im Rahmen des Gemeindetags ihre Elektrofahrzeuge als wirtschaftlich vernünftige Ergänzung im eigenen Fuhrpark. Die BesichtigungsteilnehmerInnen der mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichneten Volksschule in Hallwang erfuhren von Bürgermeister Johannes Ebener und dem Energieplaner Harald Kuster aus erste Hand alles Wissenswerte über das Bauen mit Holz und die vollsolare Energieversorgung eines Gebäudes.

Kai Künzel, Architekt und Vortragender zu nachhaltigem Bauen an der FH Salzburg, sieht in einer sorgfältig gewählten Architektur den größten Beitrag, damit öffentliche Gebäude auch unter den Vorzeichen des Klimawandels gut nutzbar sind. „Weniger Hochtechnologie, sondern eher Bauten mit Hausverstand und ökologische Sensibilität sind angesagt“, so der Experte.

Kommunale Fahrzeuge auf Elektroantrieb umzustellen bietet für Gemeinden eine Chance, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und damit auch bestehenden Vorbehalten in der Be-

dem Rad. Nicht zu vergessen: auch e-Scooter, e-Carsharing oder der O-Bus sind Teil der Elektromobilität“, betont Christoph Breuer vom kairos Institut aus Vorarlberg.



Auszeichnung der Öl-freien Gemeinden



LH-Stv. Dr. Heinrich Schellhorn begrüßt die TeilnehmerInnen

völkerung entgegenzutreten. Gleichzeitig ist ein gravierender Systemwechsel in der räumlichen Entwicklung erforderlich. Nahbeziehungen müssen gestärkt werden, Ortskernerneuerung und Nachverdichtung sind angesagt, so die Experten. „Menschen bewegen sich wieder mehr zu Fuß oder mit

zungen auskommen. Darunter befinden sich 11 Gemeinden, die bereits jetzt zu 100 % auf erneuerbare Wärme setzen. Sie leisten ihren besonderen Beitrag für die Erreichung der Salzburger Klimaschutzziele, die bis 2030 ein 2/3-Anteil an erneuerbarer Energie für das gesamte Bundesland vorsehen.

Sechs Salzburger e5-Gemeinden, die kontinuierlich am Energiethema arbeiten und die lokale Bevölkerung einbinden, wurden auf der Veranstaltung für ihre Leistungen ausgezeichnet. Die Gemeinden Bad Vigaun und Hallwang starteten ab dem Jahr 2020 neu im e5-Programm. Fünf Bauherren erhielten für ihre jüngst errichteten Gebäude und Siedlungen ein klimaaktiv-Zertifikat durch das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus.

LH-Stv. Dr. Heinrich Schellhorn übergab eine ganz besondere Anerkennung an 29 Salzburger Gemeinden, die in ihren Kommunalbauten ohne Ölheizung auskommen.

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-Mitteilungen und Berichte Band 37/2019

Der jüngste Band der wissenschaftlichen Publikation des SIR ist dem Thema „Handel im Wandel: Raumordnung – Einzelhandel – Ortskernstärkung“ gewidmet. Neben dem Leitartikel zur Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg hat sich eine Reihe namhafter Autoren mit Beispielen und Auswirkungen dieser Thematik in ganz Österreich befasst.

Der Band ist in digitaler Form auf der SIR-Homepage (www.sir.at) verfügbar, kann aber auch als Druckwerk bestellt werden (sir@salzburg.gv.at).



Österreichische Post AG Info.Mail Entgelt bezahlt

Impressum

Herausgeber und Verleger: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, DI Peter Haider Ausgabe: Dezember 2019

Redaktion: Mag. Ursula Empl (SIR) Grafik: Gabriele Kriks (SIR) Coverfoto: © kozorog – 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