

# SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼  
LEADER++  
Förderprogramm  
Salzburger Regionen  
erfolgreich im Wettbewerb

▼  
Baulandsicherung  
Obertrum  
sichert die Wohnzukunft  
junger Familien

▼  
Kurort Mariapfarr  
Projektentwicklung  
schreitet voran

## Vom Planen zum Handeln

Inhalt

|   |    |  |   |                         |
|---|----|--|---|-------------------------|
| Editorial von Leonhard Santner                                      | 2  | Solar Devon & Salzburg – ein Rückblick                           | 3   | LEADER++                |
| Förderprogramm: Salzburger Seengebiet und Tennengau beteiligen sich |    |  | 4   | Stabile Verhältnisse am |
| Bodenmarkt – Bodenpreisentwicklung 2000                             |    | 6  | Baulandsicherung Obertrum: Qualitätsvolle |                         |
| Siedlungsplanung  | 8  | Heilklimatischer Kurort Mariapfarr: Schritt für Schritt zum Ziel |   | 10                      |
| Kurz berichtet aus dem SIR-Alltag                                   | 11 | Fachtagung/SIR-Seminare  | 12  |                         |



# Vom Planen zum Handeln

## Durch konkrete Projekte wird die Politik für den Bürger greifbar

„Ja, ja, macht nur zuerst einmal einen Plan, dann werden wir weitersehen“, war jahrelang eine beliebte Strategie in Politik und Verwaltung. Viele dieser so entstandenen Pläne, Konzepte und Studien erblickten gar nicht das Licht der Öffentlichkeit, andere wurden zwar lange diskutiert, um dann in der Schublade zu verschwinden und dort zu verstauben. Wenige, viel zu wenige, wurden zügig umgesetzt.

### Papiertiger

Eine der schwerwiegendsten (Vor) Urteile, unter denen die Raumplanung allgemein und die Regionalplanung im Speziellen zu leiden haben, sind die, dass nur „Papiertiger“ erzeugt werden. Diesen Plänen, Konzepten und Programmen wird vorgeworfen, dass sie bestenfalls theoretische Idealvorstellungen beinhalten, diese aber vielfach an der Realität vorbeigehen und schlicht nicht umsetzbar scheinen. Es war daher naheliegend, dass in den letzten Jahren – nicht zuletzt durch EU-Programme mit verpflichtenden Evaluierungen unterstützt – umsetzungsorientierte regionale Entwicklungsprogramme und -konzepte mit konkreten Schlüsselprojekten immer mehr in den Vordergrund rückten. Auch das SIR hat diesen Weg ganz bewusst beschritten. Beispiele aus der letzten Zeit dafür sind das Entwicklungskonzept der EuRegio Salzburg – Berchtesgaden Land – Traunstein und die LEADER+-Programme Tennengau und Salzburger Seengebiet. Einen ersten Bericht dazu finden Sie in diesem Heft.

### Leitbildinflation

Aber auch auf der kommunalen Ebene, die gerade eine Inflation von Leitbildern mit wohlformulierten

aber vielfach unverbindlichen Zielsetzungen über sich ergehen lassen musste, reifte die Erkenntnis, dass nur konkrete Projektumsetzung positive Veränderung bewirken kann. Nicht dass hier grundsätzlich gegen die Notwendigkeit von Leitbildern und Visionen polemisiert werden soll. Aber in manchen Gemeinden besteht die Gefahr, dass man sozusagen vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr sieht. Als positives Beispiel projektorientierter Planung seien dazu die vielen Baulandsicherungsprojekte der Salzburger Gemeinden am Beginn der 90er Jahre genannt, die – von den Zielen des räumlichen Entwicklungskonzeptes ausgehend – konkrete Erfolge für die Bürger mit sich brachten. Da die Vertragsraumordnung bekanntlich gefallen ist, zeichnet sich wieder eine Renaissance der aktiven Bodenpolitik durch Baulandsicherungsprojekte ab. Siehe dazu unseren Bericht auf Seite 8 und 9.

Auch der im Vorjahr durchgeführte Wettbewerb „Gemeinde 2000“ zeigte in überzeugender Weise die Vielfalt und Kreativität der kommunalen Ebene.

### Professionelles Projektmanagement gefragt

Nicht immer sind es allerdings Unwilligkeit oder mangelnder Umsetzungsmut, die engagiert konzipierte Projekte scheitern lassen. In vielen Fällen waren die Gemeinden oder Organisationen, denen die Umsetzung zugeordnet war, schlichtweg überfordert. Hier will das SIR mit seinen Dienstleistungen im Bereich der Dorf- und Stadterneuerung, der Energie, bei kommunalen Bau- und Wohnprojekten wertvolle Hilfestellung geben. Daher wurde das SIR-Team in der Projektmanagement-

methode ausgebildet, die auch in der Salzburger Landesverwaltung Anwendung findet. Jetzt wollen wir diese Dienstleistung für die Gemeinden und Regionen noch verstärken und bieten dazu ab Herbst auch ein neues Seminar „Die aktive Gemeinde“ an.

### SIR-Dienstleistungen machen Politik für den Bürger greifbar

Es war ein ganz bewusster Weg – vom stillen Forschungskämmerlein hinaus in die Gemeinden und Regionen – den das SIR in den letzten Jahren beschritten hat. Aus vielen positiven Rückmeldungen wissen wir, wie sehr die Bürger die Dienstleistungen, welche das SIR im Auftrag des Landes Salzburg z. B. rund ums Thema Wohnen anbietet, schätzen. Wenngleich in der Regel ganz persönliche Fragestellungen wie der Kauf oder die Sanierung einer Wohnung im Mittelpunkt stehen, werden im Rahmen der Beratung die Ziele und Konturen der Salzburger Wohnbaupolitik für den Bürger greifbar und verständlich. Bei Baulandsicherungsprojekten, um ein anderes Beispiel anzuführen, werden die raumordnungspolitischen Ziele mit den Zielsetzungen der Salzburger Wohnungspolitik in idealer Weise vernetzt. Ähnliches trifft für die Landesenergiepolitik in den vom SIR betreuten energiebewussten Modellgemeinden zu. Auch im Bereich der Dorf- und Stadterneuerung findet das politische Ziel, unsere Heimat lebenswert zu erhalten und weiterzuentwickeln, eine für den Bürger sichtbare Umsetzung.

*Arch. Dipl.-Ing. Leonhard Santner,  
Geschäftsführer des SIR*

Projektabschluss im Solar Devon & Salzburg (SDS)-Projekt

# Am Anfang war das Wort ... ein Weg der kleinen Schritte



Da die Entwicklung im Bereich von tragfähigen Energieaufbringungsarten (z. B. Sonnenenergienutzung, Holzheizungen oder Windenergie) in Österreich deutlich weiter fortgeschritten ist als in Großbritannien, arbeitete das SIR an einem internationalen Know-how-Transfer.

Hanspeter Gärtner, SIR

## Rückblick auf das Solar Devon & Salzburg (SDS)-Projekt

„Starthilfe“ aus Salzburg erhielten britische Gemeinden und Bürgerinitiativen während der 20-monatigen Projektphase des EU-ALTER Solar Devon & Salzburg-Projekts. Am Montag, dem 25. Juni 2001, fand das Abschlussseminar in Devons Hauptstadt Exeter mit Vertretern aus drei Salzburger e5-Gemeinden statt.

**Ziel** der Zusammenarbeit war es, die positiven Erfahrungen aus Österreich auf die Grafschaft Devon (Südwest-England) zu übertragen sowie Wege für eine weiterführende Entwicklung aufzuzeigen. Bewährte Strukturen und Vorgehensweisen aus Salzburg sollen auf die Verhältnisse und Rahmenbedingungen in Devon adaptiert und teilweise übernommen werden.

### – der Exportschlager

Der Qualitätsstandard ist das „e5-Landesprogramm für energiebewusste Gemeinden“, an welchem derzeit 10 Kommunen im Land Salzburg teilnehmen.

Das e5-Programm will in Gemeinden eine kontinuierliche und schrittweise Entwicklung zu mehr Energieeffizienz in Gang setzen und bietet laufende Beratung und Betreuung.

Eine Gemeinde sollte – im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes – möglichst in allen energierelevanten Handlungsfeldern vorbildliche Maßnahmen treffen.

Nach einer ersten Standortbestimmung wird ein energiepolitisches Arbeitsprogramm erarbeitet, konkrete Projekte geplant, dokumentiert und schließlich auch umge-

der Arbeit mit und in den Gemeinden.

### DARE – Vereinigung für erneuerbare Energie in Devon

Die Gründung von DARE (Devon Association for Renewable Energy) ist ein wesentlicher Grundstein zur Vernetzung von Interessen und vorhandener Aktivitäten rund um das Thema Energiealternativen und Zukunftsfähigkeit. DARE ist eine Beratungszentrale, welche direkt aus „Solar Devon und Salzburg – SDS“ erwachsen ist.



Einen bahnbrechenden Effekt erwartet man sich in Devon auch von der Einrichtung des Informationszentrums „Green Network“, welches als Kommunikationsplattform und kreative Ideenwerkstatt gedacht ist.

### Erfahrungsaustausch als Schlüssel zum Erfolg

Die Vorreiterrolle Salzburgs und der enorme Nutzen einer so erfolgreichen Kooperation für die Projektverantwortlichen in Devon wurde von diesen mehrfach betont.

setzt. Zudem wird im Jahresrhythmus im internen Audit Bilanz über die Programmarbeit gezogen und neue Projekte vereinbart.

### Hilfe zur Selbsthilfe

In beeindruckender Manier demonstrierten die Gemeinden und Energieteams in Devon, welche ersten Projekte sie in der kurzen Projektlaufzeit initiiert und erfolgreich umsetzen konnten.

(siehe dazu: [www.solardevon.org.uk](http://www.solardevon.org.uk))

Nun stehen die Akteure an der Schwelle zur Ausweitung der Zusammenarbeit und Weiterführung

Durch die enge Zusammenarbeit mit dem SIR und Präsentationen sowie Besichtigungen vorbildlicher Projekte in Salzburger e5-Modellgemeinden konnten die britischen Kollegen – nach eigenen Aussagen – neue Visionen und weiterführende Zukunftsperspektiven entwickeln.

Im Dialog diskutierte man neue Projektideen und erkannte Möglichkeiten für weitere gezielte Zusammenarbeit sowie zur sinnvollen Nutzung von Synergien.

Eine gelungene Kooperation im Sinne eines grenzüberschreitenden Erfahrungsaustausches.

Beide vom SIR betreuten Regionen im Wettbewerb erfolgreich

## Salzburger Seengebiet und Tennengau beteiligen sich am LEADER+ -Förderprogramm bis 2006



LEADER+ ist Teil der EU-Förderprogramme für die neue Strukturfondsperiode. Diese Gemeinschaftsinitiative ist auf die Unterstützung der ländlichen Entwicklung ausgerichtet. Mitte März wurden von der EU die Ausschreibungsrichtlinien veröffentlicht. Ländliche Regionen hatten die Möglichkeit, sich um Anerkennung als LEADER+-Förderregion zu bewerben.

*Dipl.-Ing. Christine Stadler und Mag. Alois Fröschl, SIR*

Neben Vorauswahlkriterien war für die Bewerbung die Einreichung eines regionalen Entwicklungsplanes mit aufgezeigter Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses und klarer Darstellung der bis zum Jahr 2006 angestrebten Entwicklungsziele erforderlich. Österreichweit wurden Ende Juni unter den Bewerbern 48 Regionen ausgewählt; vier davon liegen im Bundesland Salzburg – das Salzburger Seengebiet, der Tennengau, die Nationalparkregion Hohe Tauern und der Lungau.

Für die Regionen im Land Salzburg werden aus LEADER+ bis zum Jahr 2006 rund 83 Mio. ATS (6,03 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt. Mit den durch den Bund und das Land Salzburg zu erbringenden Anteilen sowie die Eigenleistungsanteile der Projektträger wird dadurch ein Investitionsvolumen von rund 150

Mio. ATS (10,90 Mio. Euro) mobilisiert.

Am Planungsprozess zur Erstellung der Einreichunterlagen für die LEADER+-Förderregionen Salzburger Seengebiet und Tennengau hat auch das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen mitgewirkt.

### Leader+-Förderregion Salzburger Seengebiet

Diese Region bezieht zu den zehn Gemeinden des Regionalverbandes auch die angrenzende Gemeinde Nußdorf am Haunsberg mit ein, da diese in einem günstigen räumlichen Entwicklungszusammenhang steht.

Die Entwicklungsstrategie für die Region zielt auf die „Verbesserung der Lebensqualität unter besonderer

Berücksichtigung der Aufwertung des natürlichen und kulturellen Potenzials“ ab.

Als Schwerpunkte wurden Landwirtschaft, Gewerbe und Dienstleistungen, Tourismus, Natur, Kultur, Bildung, sowie Neue Technologien und Innovationen in die Erarbeitung des regionalen Entwicklungsplanes miteinbezogen. Zur Erreichung der angestrebten Ziele ist neben allgemeinen Maßnahmen auch die Entwicklung von gemeindeübergreifenden und regionsbezogenen Projekten von Bedeutung.

Für die angeführten Schlüsselprojekte liegen bereits konkrete Planungen mit Finanzierungsträgern vor:

#### ■ Direktvermarktung im Internet und Tausch-, Dienstleistungs- & Kommunikationsbörse

Für Direktvermarkter land- und forstwirtschaftlicher Produkte in der Region wird eine gemeinsame Plattform im Internet erstellt. Neben der Erhöhung des Bekanntheitsgrades regionaler Erzeugnisse sollte damit eine verbesserte Kommunikation zwischen Anbietern und Käufern entstehen.

Die „Tausch-, Dienstleistungs- & Kommunikationsbörse“ soll mit der Einrichtung von Internet-Diskussionsforen und einer Informationsdatenbank neue Möglichkeiten zur Kommunikation innerhalb der Bevölkerung bieten sowie die Kontaktaufnahme mit öffentlichen Stellen erleichtern.

#### ■ Kulturhaus Flachgau

Durch ein regionales Zentrum für Kultur wird eine Kulturplattform als

### LEADER+-Förderregion Salzburger Seengebiet



Verbindung zwischen den traditionellen und zeitgenössischen Kulturbereichen für die Bevölkerung des nördlichen Flachgaus entwickelt. Es trägt auch zur Förderung der überregionalen kulturbezogenen Zusammenarbeit bei.

#### ■ Salzburger Seenpark – Naturjuwelen im Seenland

Besonderheiten der Natur und der Kulturlandschaft werden als vernetzte Erholungsgebiete und Tourismusziele entwickelt und vermarktet. Die Steigerung der Attraktivität dieser Bereiche dient gleichzeitig auch der Bevölkerung. Durch geeignete Maßnahmen, kombiniert mit einem Bildungsprogramm, wird auch die nachhaltige Sicherung der ökologischen Qualität angestrebt.

#### ■ Salzburger Seenland – Produktplan

Die Mitgliedsorte der Seenland Tourismus GmbH planen zur Verbesserung der Vermarktung eine gemeinsame multimediale Präsentation im Internet. Durch neue touristische Angebote und eine innovative Vorgangsweise soll die Attraktivität der Region gesteigert und die Wertschöpfung im touristischen Bereich erhöht werden. Durch einen neuen Informationsmarkt ist zusätzliches Arbeitsplatzangebot für die Region zu erwarten.

### Leader+-Förderregion Tennengau

Der Regionalverband Tennengau, das sind alle dreizehn Gemeinden des Bezirkes Hallein, sieht nach der Erarbeitung seines Raumordnungs-Regionalprogrammes in der EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER+ eine ideale Möglichkeit zur Verwirklichung eines Teiles seiner angestrebten Entwicklungsmaßnahmen sowie die Möglichkeit zur Stärkung der Zusammenarbeit durch weitere gemeinsame, neuartige Projekte. Die Region macht dabei die Weiterentwicklung von Lebensqualität und Wirtschaftskraft durch den forcierten Einsatz von neuen Medien und Technologien zum Schwerpunkt ihrer Handlungsstrategie. Durch die geplanten Maßnahmen gilt es auch die bestehenden Produktionsbetrie-

be mit moderner technologischer Ausrüstung und entsprechenden Ausbildungsmöglichkeiten zu stärken. Neues Know-how und Vernetzungsmöglichkeiten über die Informations- und Kommunikationstechnologien im Dienstleistungsbereich sowie in öffentlichen, touristischen und landwirtschaftlichen Bereichen werden noch zu wenig genutzt.

Für mehrere Schlüsselprojekte liegen Umsetzungsplanungen und Finanzierungsversprechen vor:

#### ■ Tennengauer Internetoffensive – Aufbau einer regionalen Internet-Plattform

Eine regionale Internet-Plattform mit einer Reihe von begleitenden Projekten und gemeinsam aufgebauten Inhalten soll eine hohe Nutzerqualität bieten sowie Kontakte innerhalb der Bevölkerung bzw. zu öffentlichen Einrichtungen und Unternehmen ermöglichen.

Weg die Bedarfsdeckung erfüllen zu können. Das neue Medium „Internet“ soll hier ein Schritt zur Zusammenführung zwischen Anbietern und Konsumenten sein, desgleichen die Einrichtung und gezielte Vermarktung eines permanenten Bauernmarktes in Abtenau zusammen mit dem Gewerbe und der Gastronomie.

#### ■ Neue Vernetzung touristischer Angebote, touristischer Information und Vermarktung – Ausflugsziele und Mountainbiken

Die gemeinsame Vernetzung und Vermarktung besucherstarker und eher unbekannter Ausflugsziele des Tennengaus sowie die Ausweitung des Mountainbikenetzes mit Vermarktung der Bauernhöfe und Almen entlang der Routen samt Einsatz von Internetpräsentationen stehen hier im Vordergrund.

### LEADER+-Förderregion Tennengau



#### ■ Neue Vernetzung Landwirtschaft – ländliche Wirtschaft – Landwirtschaftliche Direktvermarktung im Internet – zentrale Infostelle Tennengau und Wochenmarkt Abtenau

Es fehlt an einem größeren Zusammenschluss landwirtschaftlicher Ab-Hof-Vermarkter mit einem gemeinsamen Marktconcept und einer zentrale Stelle, um bei konkreten Nachfragen auf schnellem

#### ■ Herztöne – Frauennetzwerk und Frauenförderung im ländlichen Raum

Mit einem Begegnungs- und Beratungszentrum soll für die Frauen im zentrumsfernen ländlichen Raum des Lammertales die Lebensqualität wesentlich erhöht werden durch Vernetzung verschiedener Angebote, durch gemeinsames Handeln und durch Konzentration auf die Bedürfnisse von Frauen und Familien.

Bodenpreisentwicklung im Jahr 2000

# Stabile Verhältnisse am Bodenmarkt

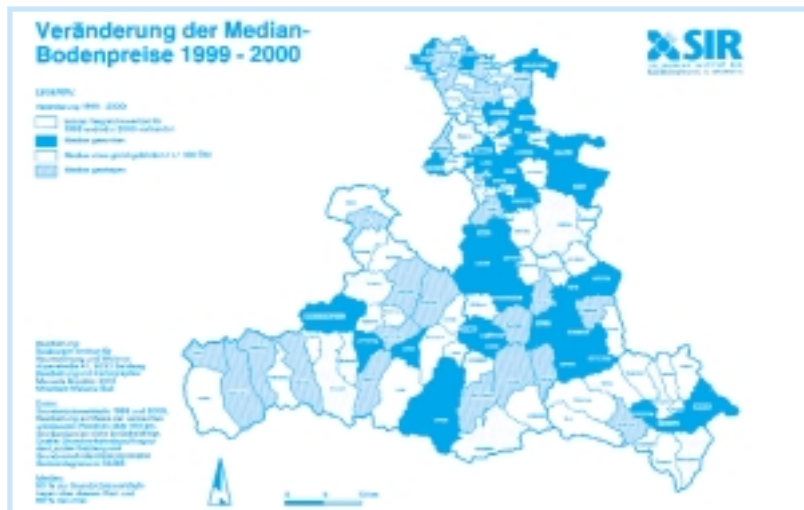


Auch im Jahr 2000 sind die Baulandpreise in vielen Gemeinden gesunken oder gleich geblieben. Nach der langen Hochpreisphase Anfang der 90er Jahre sind vor allem durch raumordnerische Maßnahmen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise wieder gesunken und scheinen sich in den letzten Jahren innerhalb einer gewissen Bandbreite eingependelt zu haben. Dennoch ist nach wie vor festzustellen, dass die Grundstückspreise im Land Salzburg noch immer ein hohes Niveau aufweisen. *Mag. Manuela Brückler, SIR*

Die langjährige Beobachtung der Entwicklung des Grundstücksmarkts im Land Salzburg ist durch die jährliche Bodenpreiserhebung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen (SIR) gewährleistet. Nun liegt die landesweite Bodenpreisuntersuchung auch für das Jahr 2000 vor. Die statistischen Berechnungen erfolgten auf Ebene der Bezirke und der Gemeinden, in der Stadt Salzburg auch auf Ebene der Katastralgemeinden. Bei dieser Vollerhebung wurden nur jene Parzellen berücksichtigt, die größer als 150 Quadratmeter sind.

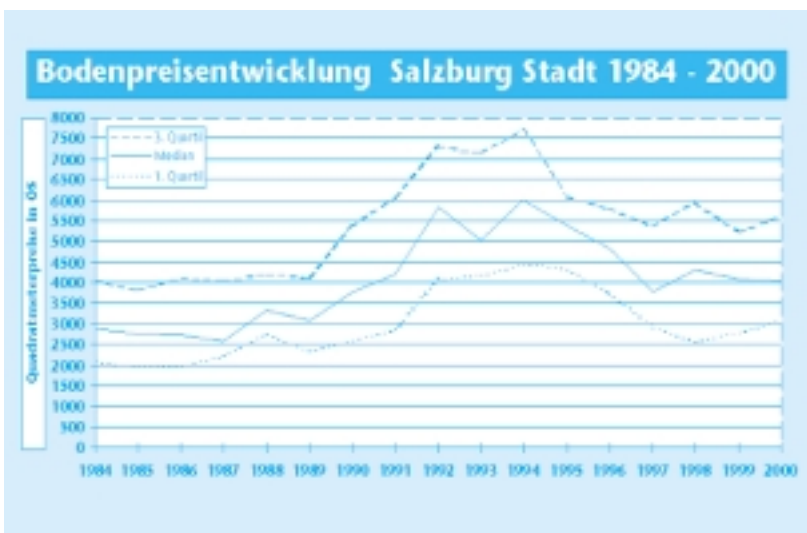
## Vergleichswerte der Salzburger Bezirke

In vielen Gemeinden ist zwischen 1999 und dem Jahr 2000 der durchschnittliche Quadratmeterpreis (herangezogen zum Ver-



gleich wurde der Median) entweder gleich geblieben oder gesunken. Ebenso ist – insgesamt betrachtet – die Anzahl der verkauften Baulandgrundstücke zurückgegangen, und zwar landesweit um 18 Prozent. Von 1999 auf 2000 sind in 38 Gemeinden die

Medianwerte gesunken, in 19 Gemeinden etwa gleich geblieben (+/- 100 Schilling) und in 24 Gemeinden gestiegen (in 38 Gemeinden gab es aufgrund zu geringer Transaktionen keine Vergleichswerte). Auffallend dabei ist der **Pinzgau**, der die meisten Gemeinden mit einem gestiegenen Medianpreis aufweist. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstückspreise, insbesondere im Salzburger Zentralraum, noch immer auf einem sehr hohen Niveau liegen.

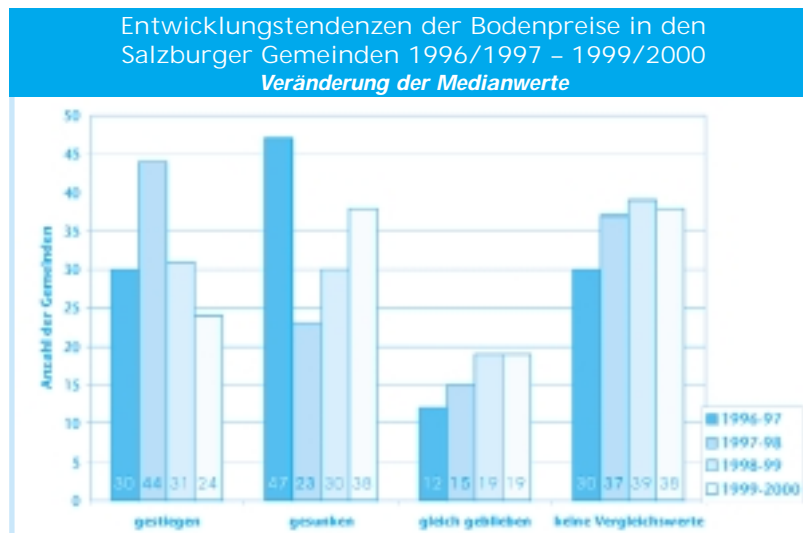


In der **Stadt Salzburg** ist der Medianwert im Jahr 2000 mit 4030 Schilling fast identisch wie im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Durchschnittspreisen ist das billigere Preisspektrum (1. Quartil) um 11 Prozent auf 3066 Schilling gestiegen, das teurere Preisspektrum (3. Quartil) hat sich um knapp 10 Prozent auf 5600 Schilling erhöht.

Im **Tennengau** sind bei Betrachtung aller Grundstücksverkäufe im Jahr 2000 sowohl die billigen, die durchschnittlichen als auch die teuren Grundstücke zu niedrigeren Preisen verkauft worden als im Jahr zuvor. Im Durchschnitt mussten im Jahr 2000 für den Quadratmeter Bauland im Tennengau 1.495 Schilling (Median) bezahlt werden, das sind um 20 Prozent weniger als im Vorjahr. Das 1. Quartil ist im Jahr 2000 um 26 Prozent gesunken und liegt bei 900 Schilling. Das 3. Quartil beträgt 2.500 Schilling und ist somit um etwa 8 Prozent gesunken.

Im **Flachgau** ist das niedrigere Preisspektrum mit 1.220 Schilling zwischen 1999 und 2000 fast gleich geblieben, während sich die durchschnittlichen Lagen und das teurere Preisspektrum um jeweils 300 Schilling verringert haben. Der Median liegt somit bei 1.720 Schilling, das 3. Quartil bei 2.700 Schilling.

Der **Pongau** und der **Pinzgau** sind die einzigen Bezirke, in denen die Quadratmeterpreise in allen Bereichen deutlich gestiegen sind, im Pongau um 12 bis 15 Prozent, im Pinzgau sogar um 20 Prozent (beim teuren Preisspektrum bzw. 3. Quartil) bis 40 Prozent (beim Median). Im Bezirksschnitt kostete der Quadratmeter Bauland sowohl im Pongau als auch im Pinzgau etwa 1.400 Schilling; auch die billigeren Grund-



stücke (1. Quartil) hatten mit 900 Schilling (Pongau) und 963 Schilling (Pinzgau) ein ähnliches Niveau. Das höhere Preisspektrum (3. Quartil) war jedoch im Pongau mit 2.285 Schilling teurer als im Pinzgau (2.000 Schilling). Bei Betrachtung der Bodenpreisentwicklung auf Gemeindeebene würde sich jedoch ein viel heterogeneres Bild ergeben, da es auch im Pongau und im Pinzgau Gemeinden mit gesunkenen Durchschnittspreisen gibt.

Wirklich noch sehr günstig sind Baulandgrundstücke im **Lungau** zu erwerben. Die Hauptbandbreite der bezahlten Quadratmeterpreise lag im Jahr 2000 zwischen 300 und 800 Schilling und ist somit im Vergleich zu 1999 sogar noch deutlich gesunken.

#### Auswertungen nach Kaufzweck

Ein differenzierteres Bild zeigt sich beim Vergleich nach dem Kaufzweck. Leicht gesunken sind in der Stadt Salzburg die Grundstücke für privaten Wohnbau, und zwar beim Medianpreis um 4 Prozent auf 5.040 Schilling, während sich betrieblich genutzte Grundstücke um 20 Prozent auf 3.250 Schilling verteuert haben. Bauträger wiederum haben in der Stadt Salzburg im Jahr 2000 um 12 Prozent niedrigere Preise bezahlt als 1999, der Median liegt hier bei 3.754 Schilling pro Quadratmeter. Im Tennengau sind die für betriebliche Zwecke (Median 1.250 Schilling) sowie auch von Bauträgern (2.700 Schilling) gekauften Grundstücke im Vergleich zu 1999 gleich geblieben, während sich die Preise für private Baugrundstücke deutlich reduziert haben, und zwar um 25 Prozent auf 1.482 Schilling. Im Flachgau blieben die Median-Preise für betriebliche Grundstücke mit 2.500 Schilling pro Quadratmeter praktisch unverändert hoch, während private Baugrundstücke im Schnitt um etwa 20 Prozent billiger gehandelt wurden als 1999, der Median lag im Jahr 2000 bei 1.727 Schilling. Die von Bauträgern erworbenen Grundstücke sind beim Median-Vergleich jedoch um 28 Prozent auf 1.638 Schilling gestiegen.

Die genauen Ergebnisse dieser Bodenpreisuntersuchung können im SIR (Tel. 0662/623455-24) bestellt werden.

## ERLÄUTERUNGEN

### Mittel

Arithmetischer Mittelwert, Durchschnittspreis

### Median

50-Prozent-Stelle, d. h. 50 Prozent der Grundstücksverkäufe (der bezahlten Quadratmeterpreise) liegen unter diesem Wert und 50 Prozent darüber. Der Median verhält sich gegenüber einzelnen Extremwerten oder Ausreißern unempfindlich, was ein großer Vorteil im Vergleich zum arithmetischen Mittel ist. Der Median-Bodenpreis stellt das durchschnittliche Preisspektrum dar und sollte dem arithmetischen Mittel vorgezogen werden.

### 1. Quartil

25 Prozent der Grundstücksverkäufe liegen unter diesem Wert und 75 Prozent darüber. Das 1. Quartil entspricht dem niedrigeren Preisspektrum.

### 3. Quartil

75 Prozent der Grundstücksverkäufe liegen unter diesem Wert und 25 Prozent darüber. Das 3. Quartil entspricht dem höheren Preisspektrum.

Der Bereich zwischen 1. und 3. Quartil kann als **Hauptbandbreite** der bezahlten Quadratmeterpreise angesehen werden.

Vertragsraumordnung gefallen – Baulandsicherung kommt wieder

# Baulandsicherung Obertrum



Die Gemeinde Obertrum sorgt für die nächsten Jahre vor, um einheimischen Bürgern kostengünstige Baugründe zur Verfügung stellen zu können. Bereits in der Vorbereitung fließen Ideen zur Hebung der Wohnqualität, alternativen Energieversorgung und Service für die künftigen Bewohner mit ein.

Ing. Inge Straßl, SIR

Die Gemeinde Obertrum konnte sich durch Grundtausch eine Fläche von ca. 7 ha als Baulandreserve für einheimische Familien sichern. Da es für junge Leute durch das strengere Raumordnungsgesetz nicht mehr so leicht möglich ist, in jedem Fall beim Elternhaus selbst zu bauen oder zu erweitern, ist der Bedarf an ortsnahem Bauland für Jungfamilien relativ groß.

Das Grundstück liegt im Süden von Obertrum an einem teils relativ steilen Osthang, der sowohl vom Ort als auch von dessen Zufahrten sehr gut einsichtig ist. In dieser, für Obertrum sehr markanten Lage ist eine qualitätsvolle Bebauung sehr wichtig. Auch die Form des Grundstückes und die Steilheit des Osthanges stellen an die Erschließung und Bebauung hohe Ansprüche.

## SIR organisiert Auswahlverfahren für Siedlungsplanung

Das SIR wurde von der Gemeinde im März 2001 beauftragt, ein Auswahlverfahren für ein Gestaltungskonzept durchzuführen. Mit der Gemeinde wurden die Ziele, Wünsche und Vorgaben gesammelt und formuliert. Bei einer Exkursion besuchten 10 Mitglieder der Gemeindevorstellung und des Bauausschusses 6 verschiedene Beispiele von Wohnbebauungen, von der dichten, autofreien Siedlung bis hin zur lockeren Anordnung von Einzelhäusern. Dabei wurden die Qualitäten, aber auch Nachteile der besuchten Beispiele diskutiert und Anregungen für das eigene Projekt gesammelt. Ziel ist ein Bebauungsplan, der die Organisation, die Erschließung und die Aufteilung der Grundstücke bzw.

Baukörper auf dem Grundstück unter Beachtung der Grundsätze der Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Nutzung alternativer Energie unter Bedacht auf die naturräumlichen Vorgaben bestmöglich vorsieht.

## Planung orientiert sich am Wohnbedarf der Gemeinde

Da in Obertrum in letzter Zeit relativ viele Wohnungen und Reihenhäuser von Bauträgern errichtet wurden, ist der Bedarf an solchen Wohnformen großteils gedeckt. Dem örtlichen Bedarf entsprechend sollen deshalb großteils Parzellen für Einzelhäuser und kleinere verdichtete Gruppen angeboten werden. Um mit dem vorhandenen Bauland dennoch sparsam und haushälterisch umzugehen und den Baulandbedarf



Das ausgewählte Projekt soll mit einigen kleinen Überarbeitungen bezüglich der Verkehrserschließung und größeren Spiel- und Allgemeinflächen, Basis für den Bebauungsplan sein.



auf längere Zeit zu sichern, sollen die Grundgrößen durchschnittlich aber nicht über 600 m<sup>2</sup> liegen. Eine wirtschaftliche und sichere Aufschließung, gute Rad- und Fußwege und ausreichende Spiel- und Allgemeinflächen sollen eine hohe Wohnqualität im neuen Siedlungsgebiet gewährleisten.

#### 4 Vorschläge für ein Gestaltungskonzept

Mit diesen Vorgaben wurden von vier Architekturbüros Vorschläge für ein Gestaltungskonzept als Basis für den Bebauungsplan eingeholt. Folgende Architekten wurden von der Gemeinde eingeladen:

- Architekt  
Dipl.-Ing. Ferdinand Aichhorn

---

- Architekten  
Dipl.-Ing. Hubert Fölsche und  
Dipl.-Ing. Volker Hagn

---

- Architekt  
Dipl.-Ing. Hanns Peter Köck

---

- Architekten  
Dipl.-Ing. Robert Schindlmeier  
und Dipl.-Ing. Heinz Resmann

Die Entwürfe wurden im Detail geprüft und diskutiert. Mit der fachlichen Beratung von Dipl.-Ing. Schantl und Arch. Dipl.-Ing. Santner beschloss die Gemeinde Obertrum im Juli 2001 dem [Architektenduo Fölsche/Hagn den Auftrag für die weitere Planung \(Bebauungsplan\)](#) zu erteilen.

#### Das Siegerprojekt

Das Projekt sieht eine gute Ausnutzung des Grundstückes bei optimaler Erschließung vor. Gute Rad- und Fußwege, sowie die Bildung von einzelnen Nachbarschaftszellen als überschaubare Einheiten sollen eine gute Wohnqualität sichern. Gesamt sollen an die 90 Häuser (davon ein Viertel in verdichteter Bauweise) in drei Bauetappen in den nächsten Jahren auf dieser Grundfläche errichtet werden. Die notwendige Retention der Regenwässer soll in einem Teich erfolgen, der in den Er-

holungs- und Freiraum integriert wird.

#### Geplant ist die Nutzung von Alternativenergie

Bezüglich der Energieversorgung wird derzeit die Möglichkeit geprüft, das gesamte Siedlungsgebiet durch eine zentrale Biomasseheizung und eine zentrale Solaranlage mit Wärme für die Heizung und das Warmwasser zu versorgen. Die Beheizung könnte sowohl mit Hack-

wuchs an Böschungen und Stützmauern zu vermeiden. Ein scheinbar günstiges „Haus von der Stange“ kann durch aufwendige Gründungs- und Böschungsarbeiten sehr teuer kommen. Deshalb überlegt die Gemeinde den künftigen Bewohnern zusätzlich zu allgemeinen Informationen auch Einzelberatungen durch einen Architekten anzubieten. Dabei können die Wünsche und Planungs-ideen der Bauwerber frühzeitig mit den örtlichen Gegebenheiten abge-



Blick vom neuen Siedlungsgebiet zum Ortszentrum und zum Obertrumer See

schnitzel als auch mit Pellets erfolgen. Im Entwurf für den Bebauungsplan wurde ein zentrales Heizhaus mit Fläche für ca. 500 m<sup>2</sup> Solarkollektoren vorgesehen. Dies erweist sich – verglichen zu Einzelheizungen – als wirtschaftlicher und wesentlich ökologischer, zumal durch die Hanglage und die Orientierung nicht überall eine private Solaranlage architektonisch günstig sein wird. Spezialisten sollen jetzt die Anlagen planen. Die Gemeinde sucht dann einen Betreiber für die Fernheizung.

#### Fachliche Beratung als Service für die Bewohner

Da das Grundstück sehr markant und weithin einsehbar ist und durch seine steile Ostneigung auch an die Architektur besondere Anforderungen stellt, soll hier eine weitere Betreuung und Service für die künftigen Bewohner angeboten werden, um eine kostengünstige und qualitätsvolle Bebauung zu sichern und einen Wild-

stimmt werden und den Bauwilligen so unliebsame Überraschungen erspart bleiben.

Das SIR wird weiters Beratungen zur Wohnbauförderung anbieten, sodass sich jeder Interessent vorher genau informieren und auch für seinen Fall einen groben Finanzierungsplan erstellen kann.

#### „Vorarbeit“ der Gemeinde spart Bauwerbern Zeit und Kosten

Die Gemeinde Obertrum ist so in der Lage, ihren Jungfamilien günstige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Durch die gute Vorbereitung sind alle notwendigen Vorfragen bezüglich Geologie und Baugrund, Aufschließung und Infrastruktur, sowie der Bebauungsvorgaben bereits abgeklärt und es kann so jedem einzelnen Bauwerber viel Zeit erspart werden. Diese gründliche Vorarbeit der Gemeinde wird sich sowohl bezüglich der Kosten als auch der Qualität der künftigen Bebauung bezahlt machen.

Projektentwicklung im Heilklimatischen Kurort

# Mariapfarr

## Wirtschaftsgutachten, Standortentscheidungen, KurbetriebeGmbH: Start für konkrete Objektplanung!



Schritt für Schritt zum Ziel! Diese Methode wurde bei der Projektentwicklung in Mariapfarr auserkoren, um die für eine kleine Gemeinde doch sehr hohe „Projektmauer“ überspringen zu können.

Arch. Dipl.-Ing. Leonhard Santner

Nunmehr konnten wieder einige ganz entscheidende Schritte gemacht werden. Im Auftrag der Gemeinde und des Fremdenverkehrsverbandes und mit einer kräftigen Förderung aus dem Ziel-2-Topf der EU wurde von Dipl.-Ing. Karl Heinz Brachthäuser von der Firma MATEC, einem erfahrenen Consultingbüro aus München, eine Markt- und Wirtschaftlichkeitsstudie erarbeitet. Die Studie geht von Investitionskosten von ca. 120 Mio. Schilling aus und beweist die Machbarkeit des ehrgeizigen Projektes. Voraussetzung dafür ist die Steigerung der Nächtigungen auf ca. 260.000 (Mariapfarr hatte im Jahr 1981/82 bereits einmal 240.000) und ca. 100.000 Besuche der Kur- und Wellnessanlagen pro Jahr.

Parallel dazu wurden vom SIR die Standortfragen im Zusammenhang mit den verschiedenen Kureinrichtungen einer Analyse unterzogen. Auch dabei konnte mit den Auftraggebern und dem Ärzteteam ein weitestgehender Konsens gefunden werden. Somit sind die wesentlichen Vorfragen für eine konkrete Planung geklärt.

### Bisheriger Projektmotor Gemeinde übergibt die Projektumsetzung an eine GmbH

Nunmehr ist der richtige Zeitpunkt gekommen, wo die Gemeinde als Promotor des Projektes in die 2.



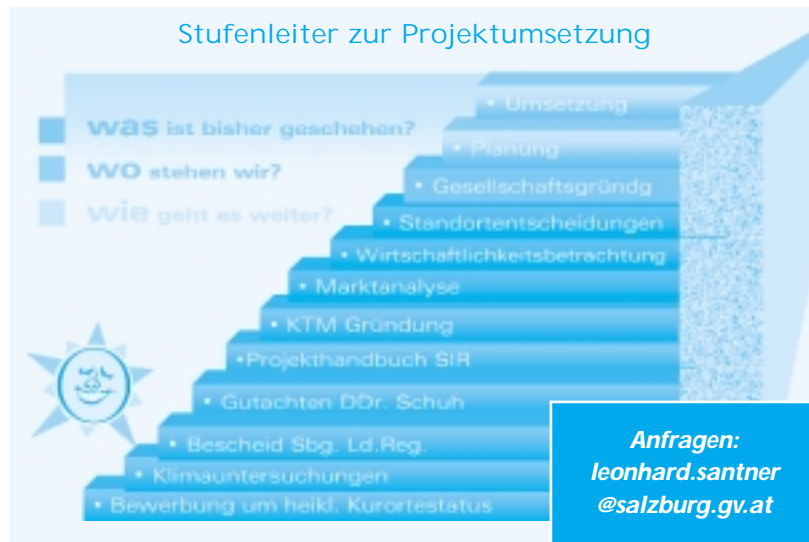
Ziel: Gesundheitsdorf der kurzen Wege

die Fanningberglift GmbH, die Raiffeisenkasse Mariapfarr, die Gemeinde und der Fremdenverkehrsverband Mariapfarr sowie eine Beteiligungsgesellschaft für stille Gesellschafter fungieren.

### Wachsende Ausstellung und Internet

Um dem zunehmenden Informationsbedarf bei den Einheimischen und Gästen, aber auch bei Politik und Verwaltung sowie bei Sponsoren und Investoren gerecht zu werden, wird an einer „wachsenden Ausstellung“ und an einem Internetauftritt des Kurprojektes gearbeitet. Damit soll der jeweils aktuelle Projektstand für jedermann zugänglich dokumentiert werden.

Reihe treten kann und das Handeln jener Einrichtung übergibt, die letztendlich auch die finanzielle Verantwortung für bauliche und andere Investitionen übernehmen muss. Die Gründung einer Kurbetriebe MariapfarrGmbH steht vor dem Abschluss. Als Träger der Gesellschaft werden voraussichtlich



Interessantes aus dem SIR-Alltag

# Kurz berichtet

## Unirektor aus Mozambique besucht SIR

Ungewöhnlichen Besuch konnte das SIR im Juli begrüßen. Father Couto, der Rektor der katholischen Universität in Beira, machte auf seiner Europavisite auch im SIR Station und erkundigte sich über die Konstruktion des SIR als nonprofit-Organisation im verwaltungsnahen Bereich. Sein weiteres Interesse galt den GIS-Anwendungen des SIR in der Raumforschung und Regionalplanung. Die Uni in Beira hat mit Unterstützung der Universität Salzburg den Einstieg in die GIS-Technologie geschafft und mit regionalen GIS-Projekten begonnen. Wir wünschen dem ambitionierten Vorhaben viel Erfolg!

## Die Schule kommt ins SIR

Prof. Walter Moser vom Musischen Gymnasium besuchte mit seinen Schülern im Rahmen des Geografieunterrichtes das SIR. Nach einem Rundgang durch das Institut, bei dem vor allem unsere „GIS-Werkstatt“ im Mittelpunkt des Schülerinteresses lag, wurde den angehenden Maturanten Informationen über Raumplanung und Wohnen allgemein und die laufenden SIR-Projekte geboten.

Es entwickelte sich eine spannende und interessante Diskussion, wobei vor allem eigene Erfahrungen mit dem Thema Wohnen im Vordergrund standen. Vielleicht hat der Besuch dazu beigetragen, dass sich die Raumplanung und Architektur bei dem einen oder anderen Schüler als interessantes Berufsziel konkretisiert haben.

## Kurtagung in Mariapfarr

Die Kurbehörden aller österreichischen Bundesländer trafen sich im Mai bei einer Veranstaltung der Verbindungsstelle der Bundesländer in Mariapfarr. Dabei stand das Projekt „heilklimatischer Kurort“ im Mittelpunkt der Beratungen. Der stellvertretende Landessanitätsdirektor Dr. Christoph König stellte das „Salzburger Modell“ vor und bekam vor allem für die integrierte Projektentwicklung mit dem SIR viel Anerkennung.



## LHStv. Gabi Burgstaller:

**SIR wichtiges  
Kompetenzzentrum für Salzburg**

Anlässlich eines Besuches im SIR überzeugte sich LHStv. Mag. Gabi Burgstaller, dass das SIR in den letzten Jahren zu einem wichtigen Zentrum der Forschung und Entwicklung im Bundesland Salzburg geworden ist. „Das SIR ist als Partner des Landes z. B. für wichtige EU-Projekte und EU-Programme wie das Alpenraumprogramm und INTERREG IIIA unverzichtbar. Für die Gemeinden bietet das SIR wesentliche Beratung und Unterstützung in vielen Bereichen an.“

Der Geschäftsführer Leonhard Santner überreichte Frau Burgstaller einen SIR-Sonnenkalender der Stadt Salzburg, mit dem Wunsch, dass sie auch dem anstrengenden Politikeralltag möglichst viele „sonnige“ Seiten abgewinnen möge.

## Sommerakademie arbeitet mit SIR-Grundlagen

Vom SIR erstellte Planungsgrundlagen wie die interaktiven CDs des Regionalprogrammes „Stadt Salzburg und Umgebungsgemeinden“ und des Entwicklungskonzeptes der EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein und die Bodenpreisstatistiken wurden den Studenten der Architekturklasse der heurigen Sommerakademie unter der Leitung von Prof. Richard Plunz, New York, zur Verfügung gestellt. Thema der studentischen Arbeiten ist die Wechselbeziehung zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden. Im Planerjargon spricht man dabei vom so genannten Speckgürtel und meint die am Autobahnring von Anif bis Eugendorf situierten Gemeinden, welche in den letzten Jahren vor allem von der verkehrlichen Gunstlage profitierten. Als österreichweit beispielgebende Leistung hat der Regionalverband auf diese Entwicklung reagiert und einen „Grüngürtel“ verordnet, der das strukturlose Ineinanderwachsen in Zukunft hintanhaltend soll. Man darf gespannt sein, welche Strategien den jungen Raumplanern darüber hinaus noch einfallen!

# FACHTAGUNG Energie und Architektur 2001

## Optimierte Solarsysteme

Donnerstag,  
11. Oktober 2001  
Residenz, Kaisersaal  
Residenzplatz 1  
A-5020 Salzburg



### Tagungsziele

Die Tagung „Optimierte Solarsysteme“ versucht aufzuzeigen, wie die verschiedensten Nutzungen solarer Energien optimiert werden können. Dabei geht es einerseits um die Frage der Optimierung des solaren Ertrags – im Zusammenspiel mit den anderen Komponenten eines Gebäudes. Andererseits sind optimierte Lösungen zur Integration der Solarkomponenten in die Gebäudehülle eine wesentliche Voraussetzung für eine breite Akzeptanz der Solartechnologien.

Simulationsprogramme sind ein hilfreiches Werkzeug zur Optimierung des Zusammenspiels von Gebäudehülle – Solarsystem und Heizungs-/Lüftungssystemen. Anhand konkreter Beispiele werden Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

### Anmeldung

Bitte melden Sie sich per Fax (siehe Anmeldebogen „SIR-Seminare“ unten), per E-Mail oder über das Internet bis 1. Oktober 2001 an. Wir bestätigen Ihnen umgehend Ihre Anmeldung und Sie erhalten die Rechnung per Post. Detailinfos zur Fachtagung finden Sie in der Einladung „Fachtagung Energie und Architektur 2001 – Optimierte Solarsysteme“ bzw. im SIR-Herbstseminarprogramm. Beides können Sie bei Bedarf im SIR anfordern.

SIR, Brigitte Haider, Alpenstraße 47, 5033 Salzburg  
Tel. 0662/62 34 55-12 Fax: 0662/62 99 15  
E-Mail: [brigitte.haider@salzburg.gv.at](mailto:brigitte.haider@salzburg.gv.at)  
<http://www.sir.at>

## SIR-Seminare

### SIR-HERBST- seminare 2001

Information und Anmeldung: Brigitte Haider

Fax: 0662 / 62 99 15

Tel.: 0662 / 62 34 55-12

<http://www.sir.at>

SIR – Salzburger Institut  
für Raumordnung & Wohnen  
Postfach 2  
A-5033 SALZBURG

Hiermit melde ich mich für folgende/s Seminar/e verbindlich an  
(Zutreffendes bitte ankreuzen):

|                          |                       |   |
|--------------------------|-----------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Di. 2. Oktober 2001   | Salzburger Wohnbauförderung                               |
| <input type="checkbox"/> | Do. 11. Oktober 2001  | Fachtagung Energie und Architektur                        |
| <input type="checkbox"/> | Mi. 24. Oktober 2001  | Bauträgervertragsrecht bei Wohnungskauf                   |
| <input type="checkbox"/> | Di. 6. November 2001  | Flächenwidmung und Einwendungen                           |
| <input type="checkbox"/> | Mi. 14. November 2001 | „Die aktive Gemeinde“                                     |
| <input type="checkbox"/> | Di. 20. November 2001 | Energiemanagement für öffentliche Gebäude                 |
| <input type="checkbox"/> | Mi. 21. November 2001 | Örtliche Raumplanung                                      |
| <input type="checkbox"/> | Mi. 28. November 2001 | Salzburger Baurecht                                       |
| <input type="checkbox"/> | Fr. 30. November 2001 | Energiepunktesystem                                       |
| <input type="checkbox"/> | Di. 4. Dezember 2001  | Vergaberecht Bundes-, Landes- und Gemeindewesen<br>+ÖNORM |

Firma .....

Name ..... Vorname .....

Straße ..... PLZ/Ort .....

Telefon ..... Telefax .....

Unterschrift .....

Datum .....