

# SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼  
**Neue  
Wohnbauförderung**

▼  
**Mediation im  
Bau- und Immobilienbereich**

▼  
**Neues  
zu den Hausverwaltungen**

▼  
**Innovation und  
nachhaltiges Bauen**

## Interessantes aus dem Wohnbereich

Inhalt

<b>Editorial</b> von Peter Haider, <b>Neues aus dem SIR...</b>	<b>2</b>	<b>Die Novelle zur Sbg. Wohnbauförderung ...</b>	<b>3</b>	<b>Vorstellung des Wohnberatungsangebotes...</b>	<b>4</b>	<b>Treuhandgelder und Immobilientreuhänder...</b>	<b>5</b>	<b>Mediation im Bau- und Immobilienbereich ...</b>	<b>6</b>
<b>klima:aktiv – 1.000 Punkte für ökologisches Bauen ...</b>	<b>8</b>	<b>Gute Gründe für eine ökologische Gebäudesanierung...</b>	<b>9</b>	<b>Baubiologie – gesundes Wohnen</b>	<b>10</b>	<b>TEIL I ...</b>	<b>10</b>	<b>Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten...</b>	<b>11</b>
<b>SIR-Seminare / Sonnenkalender im Internet ...</b>	<b>12</b>								



# Wohnen zwischen Beratung, Förderung und Umsetzung

Seit Ende Oktober wird bereits über den neuen Weg der Salzburger Wohnbauförderung in den Medien berichtet. Im Mittelpunkt dabei steht die Schaffung eines Wohnbaufonds. Damit sollen Finanzierungskosten reduziert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die bisher im Rahmen der Finanzierungsgespräche auch von den Banken durchgeführte Förderungsberatung wird in diesem Umfang nicht mehr erfolgen. Umso

wichtiger wird daher unsere Rolle als unabhängige Beratungseinrichtung im Auftrag des Landes. Wir erwarten durch die seitens des Landes gesetzten Maßnahmen einen weiteren Anstieg unserer Beratungstätigkeit, den wir mit unserem Team gerne übernehmen und kompetent abdecken können.

Wir wollen mit dieser Ausgabe den Bogen aber bewusst weiter spannen. Von unserem Angebot der

Wohnberatung über das Wohnbauförderungsgesetz und dem Thema der Mediation bis zu energetischen und baubiologischen Aspekten.

Wir hoffen, dass Sie sich Zeit nehmen können, dieses SIR-Info-Heft zu lesen und dass auch für Sie Interessantes und Informatives verpackt ist.

Ihr Peter Haider

## Hochrangiger Besuch aus Brüssel

Am 1. September 2005 besuchte der ungarische EU-Parlamentarier **István Pálfi** mit seinem Team das SIR. Anlass dazu war, den seit Anfang 2005 bestehenden Kontakt bzw. Informationsaustausch über die EU-Gemeinschaftsinitiative zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit INTERREG zu intensivieren. Beim INTERREG-Dialog am 1. September 2005 in Salzburg nahmen mehrere INTERREG-Akteure aus der Grenzregion Salzburg, Oberösterreich und Bayern teil (siehe Foto). Herr Pálfi kommt aus dem Gebiet südlich von Debrecen, im Grenzgebiet zu



V.l.n.r.: Kármén Billo, Dkfm. Steffen Rubach, István Pálfi (MEP), DI Robert Schrötter, Dr. Christian Salletmaier, Mag. Gudrun Schick, Mag. Manuela Brückler, Ildikó Szenci, Mag. Ursula Empl. Nicht am Foto: Mag. Wolfgang Karl.

Rumänien und zur Ukraine und engagiert sich sehr stark für den Aufbau der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit entlang der Grenzen zu al-

len ungarischen Nachbarländern und hat dort zahlreiche INTERREG-Konferenzen veranstaltet. Bei 4 dieser INTERREG-Konferenzen in den Städten Mátészalka (Grenze zur Ukraine und zu Rumänien), Sátoraljaújhely (Grenze zur Slowakei), Mohács (Grenze zu Kroatien) und Lenti (Grenze zu Slowenien und Kroatien) präsentierte Manuela Brückler vom SIR im Rahmen eines Erfahrungsberichts erfolgreiche grenzüberschreitende INTERREG-Projekte aus dem Programm INTERREG IIIA Österreich – Bayern, bei dem das SIR als Gemeinsames Technisches Sekretariat fungiert.

## Was gibt es Neues im SIR-Team?



### Babypause

**Andrea Singer** ist seit rund 11 Jahren im SIR im Bereich Grafik, Wohnberatung und Sekretariat tätig. Mit Februar 2006 steht Nachwuchs ins Haus. Wir wünschen der zukünftigen Mama alles Gute!



**Gabriele Kriks** wird als Assistentin im Dezember 2005 die Aufgaben von Andrea Singer mit den Schwerpunkten Grafik und Sekretariat übernehmen.



### Verstärkung im SIR

**Alexander Brandl** verstärkt das Team im Fachbereich Energie seit Anfang September 2005 und ist gemeinsam mit Helmut Strasser für die e5-Gemeinden und das Projekt „bauen innovativ“ zuständig.



### Vom SIR in den Norden Europas

**Andreas Giselbrecht** verließ uns Richtung Schweden. Er absolviert ein Postgraduate-Studium über Solartechnik.

**Die neue Salzburger Wohnbauförderung**

# Wohnbauförderung auf neuen Wegen



**Im abgelaufenen Jahr 2005 beschäftigte uns eine neuerliche Novelle des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 mit zahlreichen Erleichterungen für die Förderungswerber bereits sehr intensiv.**

*Dr. Peter Umgeher, Leiter der Abteilung Wohnbauförderung, Land Salzburg*

**K**urzfristig wurde anlässlich der Erstellung des Landesvoranschlages für 2006 eine tiefgreifende Umstellung des gesamten Förderungssystems aktuell.

barer Annuitätenzuschüsse hat nicht ausgedient, sollte aber an Bedeutung verlieren. Die einkommensbezogene Rückzahlung wird dabei beibehalten.

der Gruppe und Eigenheimen) wird damit erheblich verringert. So sollte die neue Finanzierung – das zur Finanzierung gewährte Förderungsdarlehen wird bereits ab Bezug getilgt – auch einen notwendig werdenden Verkauf einer geförderten Wohnung z.B. wegen einer beruflichen Veränderung oder im Rahmen einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung im Zuge einer Scheidung gegenüber dem bisherigen System erleichtern.

## Der Wohnbauförderungsfonds

Es wurde in das Förderungssystem eine Fondskonstruktion eingefügt, die es ermöglicht, die ambitionierten wohnungspolitischen Ziele des Wohnbaussaums für die nächsten Jahre umzusetzen: Dem gestiegenen Wohnungsbedarf und den Vorgaben der zwischen Bund und den Bundesländern vereinbarten Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele entsprechend sollen sowohl die Neubauleistung als auch die Sanierung bestehender Wohnhäuser und Wohnungen forciert werden. Die hierfür zusätzlich benötigten Mittel können nun mit Rückendeckung des Landes, das höchste Bonität genießt, durch den neu geschaffenen Fonds auf dem Kapitalmarkt aufgebracht werden. Ziel ist schließlich auch, den Fonds für die Wohnbauförderung des Landes zu einem effektiven und dauerhaften Instrument zu entwickeln, das schrittweise von Mittelzuführungen von außen unabhängiger werden soll. Die Förderung wird daher folgerichtig in Zukunft in erster Linie mittels zinsgünstiger Förderungsdarlehen mit langen Laufzeiten vorgenommen. Das System rückzahl-



**Die neue Wohnbauförderung sieht auch Verbesserungen für Jungfamilien und kinderreiche Familien vor**

## Was sind nun konkrete Vorteile für die Förderungswerber?

Wie Vergleichsrechnungen zeigen, wird sich der Einzelne gegenüber dem bisherigen System jedenfalls eine Menge an Zinszahlungen ersparen. Die neue Förderung ist überdies darauf angelegt, die niedrigen Zinsen der Förderungsdarlehen ungeachtet der allgemeinen Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt stabil und möglichst lange unter den Marktkonditionen zu halten. Das zwischenzeitliche Verschuldungsrisiko aus der Finanzierung von Eigentumswohnungen (und natürlich auch von Häusern in

## Schwerpunkt Sanierung

Die energetische Sanierung von Wohnungen wird in den kommenden Jahren ein wichtiger Schwerpunkt der Wohnbauförderung sein. So werden einige

Hürden zur Erlangung einer Sanierungsförderung beseitigt. In dieselbe Kerbe schlägt die Neuerung, eine höhere Förderung geben zu können, wenn mehrere Sanierungsmaßnahmen auf einmal durchgeführt werden.

## Wann treten die neuen Bestimmungen in Kraft?

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen sollen mit 1.1.2006 in Kraft treten. In Kürze werden die Ausführungsbestimmungen der Durchführungsverordnung zur Begutachtung ausgesendet werden. Was auch noch wichtig ist: In bestehende Förderungen wird nicht eingegriffen.

Kompetent und neutral

# Wohnberatung im SIR



**Wer in Salzburg detaillierte und aktuelle Informationen über die Salzburger Wohnbauförderung wünscht, kann sich über persönliche Voraussetzungen und Auswirkungen der Förderung informieren – seit 1993 bietet das SIR im Auftrag des Landes Salzburg diesen Service an.**

*Maritta Gruber, Wohnberaterin im SIR*

**A**n zwei Tagen in der Woche – jeweils Montag und Donnerstag – gibt es die Möglichkeit eines persönlichen Beratungsgesprächs. Durch eine telefonische Terminvereinbarung wird sichergestellt, dass die SIR-Berater ausreichend Zeit für das Gespräch einplanen. Die Beratungsinhalte sind vielfältig und gehen auf die individuelle Situation des Kunden ein.

## Fragen zur Wohnbauförderung

Ob Wohnungsbau oder Hausbau, Sanierung oder Miete – beim Beratungsgespräch können Sie erfahren, ob Sie die erforderlichen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllen, wo Sie Informationen über Bauvorhaben bekommen und was grundsätzlich zu beachten ist. Handelt es sich bereits um ein konkretes Objekt, für das Interesse besteht, kann eine genaue Förderungsberechnung vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der Förderungssumme, Eigenmittel und Einkommen sowie Miteinbeziehung der zu erwartenden Betriebskosten erfährt der Kunde, wie hoch seine monatliche finanzielle Belastung sein wird.

## Rechtliche Fragen

Wenn schon ein Kaufangebot oder ein Kaufvertrag vorliegen, können diese im SIR mit einem Juristen besprochen werden.

## Bautechnische Fragen

Auch für Fragen der Bautechnik und Baubiologie steht im Institut ein Experte zur Verfügung, der nach Terminvereinbarung im persönlichen Gespräch Ihre Fragen beantwortet.



**Das SIR bietet individuelle Beratung an**

Ergänzend zu den Beratungen bietet das SIR **Publikationen** zu allen Themen im Bereich der Wohnbauförderung an. Diese Broschüren sind immer auf dem aktuellen Stand und werden auf Anfrage Interessenten zugesandt.



Um auch Personen in den Bezirken die Möglichkeit zu geben, diesen Service ohne weite Anfahrt in Anspruch zu nehmen, fahren die Wohnberater des SIR einmal im Monat nach **St. Johann, Tamsweg und Zell am See** und führen dort die gewünschten Beratungen durch. Auch für diese Beratung ist eine Terminvereinbarung notwendig, um den ausreichenden Zeitrahmen für das Gespräch zu reservieren.

Vielfältig und unterschiedlich sind auch die Kunden, die das SIR aufsuchen: Singles, die eine kleine Wohnung suchen, junge Familien, die eine größere Wohnung brauchen oder Paare im Trennungsprozess, die sich beraten lassen, wie sich eine Scheidung auf die Förderung auswirkt. Sie alle werden für ihre spezielle Situation die richtige Beratung erhalten.

Ein Gütesiegel für Immobilienreuhänder

# Treuhandgelder und Immobilienreuhänder



Der „Fall Marterbauer“ wird von der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Salzburg zum Anlass genommen, die Absicherung von Treuhandgeldern im Bereich gewerblicher Hausverwaltungen neu zu gestalten. Der Obmann der Fachgruppe, Mag. Peter Genser, stellte im Gespräch mit dem SIR das Modell dar.

Mag. Peter Genser, Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Salzburg

**SIR:** Welche Absicherung der Treuhandgelder ist von der Wirtschaftskammer geplant?

**Genser:** Ich bin, nicht erst nach dem Fall Marterbauer, mit der Einrichtung eines Versicherungssystems betraut worden, das eine Absicherung von Treuhandgeldern im Rahmen der Immobilienreuhänder vorsieht. Über einen Haftungsfonds, der beim Fachverband eingerichtet wird, soll die Versicherung von „Vertrauensschäden“ erfolgen. Es werden finanzielle Schäden ausgeglichen, die den Wohnungseigentümern durch vorsätzliche unerlaubte Verfügungen über die anvertrauten Gelder entstehen.

Darüber hinaus deckt eine Versicherung Großschäden ab, die durch eine fehlerhafte Abwicklung entstanden sind. Vergleichbare Versicherungen sind in anderen Treuhandberufen etwa bei den Rechtsanwälten oder Notaren bereits verpflichtend vorgesehen.

**SIR:** Welche weiteren Maßnahmen wurden nach dem Konkurs Marterbauer von der Kammer getroffen?

**Genser:** Es wurde ein Härtefonds in Höhe von € 140.000,- eingerichtet. Jeweils die Hälfte der Summe stellt die Fachgruppe der Immobilienreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg und das Land Salzburg (Resort Wohnbauförderung – LR Walter Blachfellner) zur Verfügung. Anträge werden von der Wohnbauförde-



**Betriebskostenabrechnungen können bei der Hausverwaltung nachgeprüft werden**

rungsabteilung des Landes Salzburg entgegen genommen. Dort erhält man auch Auskunft über die Voraussetzungen, die für eine Anerkennung vorliegen müssen und über die Auszahlungsmodalitäten. Jene Anträge die bei uns eingereicht wurden, sind bereits weitergeleitet worden.

**SIR:** Wie können Wohnungseigentümer ihre Hausverwaltung „überprüfen“?

**Genser:** Zur Tätigkeit einer Hausverwaltung gehört es, die von den Wohnungseigentümern einbezahlten Rücklagen für künftige Aufwendungen auf die Liegenschaft zu verwalten. Die Bildung einer solchen Rücklage ist gesetzlich vorgeschrieben. Weiters werden die laufenden Betriebskosten abgewickelt. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die entsprechenden Bankkonten zu gewähren. Gegen Kostenersatz können auch Kopien von Belegen verlangt werden.

*Danke für das Gespräch.*



**Hausverwaltungen kümmern sich auch um Sanierungen**

Aufbau einer Schlichtungseinrichtung geplant

# MEDIATION – ein alternativer Weg zur Konfliktbereinigung im Bau- und Immobilienbereich



**Neben dem oft hohen Prozessrisiko gerichtlicher Auseinandersetzungen im Bau- und Immobilienbereich, führen Prozesse fast immer auch dazu, dass bestehende gute Geschäftskontakte verloren gehen. Vielleicht gewinnt man den Prozess, den Kunden hat man sicher verloren. Mediation bietet die Möglichkeit, eine gemeinsame – vergleichsweise oft günstige – Lösung des Konflikts zu finden und die Geschäftsbeziehung beizubehalten.**



*Dr. Johannes Eckschlager LL.M., Rechtsanwalt und eingetragener Wirtschaftsmediator*

*Dr. Herbert Rinner, SIR*

## Was ist Mediation?

Mediation ist ein Verfahren zur Vermittlung eines Konflikts zwischen zwei oder mehreren Kontrahenten. Der Vermittler (Mediator) hat dabei keine Entscheidungsbefugnis. Im Mittelpunkt des Mediationsverfahrens steht die Suche nach einer zukunfts- und interessenorientierten Lösung des Konflikts. Dies ist vor allem für Unternehmen wichtig, da Gerichtsverfahren häufig auch zum Abbruch der Geschäftsbeziehung führen.

Wirtschaftsmediation ist eine professionelle Methode zur außergerichtlichen Streitschlichtung und kann in einer Reihe von Konfliktsituationen im Bereich der Wirtschaft eingesetzt werden. Die Anwendungsfelder beschränken sich nicht nur darauf, bereits aufgetretene Konflikte zu lösen. Als Projektmediation dient das Verfahren auch zur Vermeidung künftiger Konflikte. Im Folgenden wird auf einige ausgewählte Anwendungsbereiche eingegangen:

### Mediation im Bereich des Wohnrechts

Im Bereich der Miete und des Wohnungseigentums besteht ein hohes Konfliktpotenzial. Für eine Reihe von Auseinandersetzungen (zw. Mieter/Vermieter und Wohnungseigentümern) muss der Weg zum Gericht (Außerstreitverfahren) beschritten werden. Damit geben die

Konfliktparteien die Entscheidung über den Streit an eine dritte Person (Richter) ab. Wollen Konfliktparteien jedoch eigenverantwortlich eine ge-

binnen weniger Tage lösen, das Ergebnis haben die Streitparteien selbst in der Hand. Bei größeren Bauprojekten sind die



**Eine erfolgreiche Mediation spart Zeit und Geld**

Foto: Alexander Brandl

meinsame Lösung finden, so ist dies bereits im Vorfeld oder sogar noch während des Verfahrens (Innehalten des Verfahrens durch den Richter) mittels Mediation möglich.

### Mediation im Baubereich

Gerichtsverfahren im Baubereich (Gewährleistung, Schadenersatz etc.) sind mit hohem Kostenrisiko und Zeitaufwand verbunden. Bauprozesse dauern oft viele Jahre und der Ausgang ist meist ungewiss. So mancher hat dabei schon seine Existenzgrundlage verloren. Mediation hingegen kann den Konflikt

am Bau tätigen Akteure mit einer Vielzahl von typischen Konfliktsituationen konfrontiert: Störungen des Bauablaufs, Verzögerungen, Nachtragsarbeiten, mangelhafte Qualität der Werkleistung, Bauzeitüberschreitungen etc. sind nur ein kleiner Teil davon. Projektmediation als baubegleitende Mediation bietet die Möglichkeit, bereits frühzeitig vermittelnd einzugreifen und den Ausbruch sich anbahnender Konflikte im Ansatz zu vermeiden. Die Abwicklung des Bauprojekts wird nachhaltig und ressourcenschonend erleichtert.

### Mediation im Nachbarrecht

Mediation ist in vielen Bereichen nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen ein taugliches Mittel zu Konfliktbereinigung. Ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist die außergerichtliche Streitbeilegung bei Entzug von Licht oder Luft durch Bäume oder Pflanzen der Nachbarn. Bevor eine Klage eingereicht werden kann, hat der Kläger eine außergerichtliche Streitbeilegung zu versuchen. Eine Möglichkeit dafür ist die Beiziehung eines Mediators.

### Umweltmediation

Umweltmediation gelangt bei umweltrelevanten Konflikten zur Anwendung. In Österreich ist Umweltmediation als Begleitmaßnahme vor allem bei größeren Infrastrukturprojekten bekannt, beispielsweise der Erweiterung des Flughafens Wien-Schwechat. Als Begleitmaßnahme kann sie auch im Rahmen von Genehmigungsverfahren zur Errichtung neuer oder dem Ausbau bestehender Betriebsanlagen oder im Bereich der Raumplanung eingesetzt werden. Umweltmediation ist immer dort sinnvoll, wo aufgrund der Eigenart des Projekts und der Planung typische Konfliktsituationen auftreten.

### Der Mediator

Der Mediator ist allen Parteien gleichermaßen verpflichtet, er fällt selbst keine Entscheidung. Die Entscheidung, ob der Konflikt gelöst werden kann oder das Mediationsverfahren ergebnislos endet, wird von den Konfliktparteien getroffen. Die Aufgabe des Mediators besteht darin, durch strukturiertes Vorgehen einen Konflikt zu analysieren, ein Potenzial an Übereinstimmungen zwischen den Konfliktparteien herauszuarbeiten und schließlich die Konfliktparteien anzuleiten, eigenverantwortlich und gemeinsam auf Basis der erarbeiteten Möglichkeiten eine Lösung des Streits zu finden. Der Mediator übernimmt daher keinesfalls die Funktion eines Richters. Seine Funktion ist von den Grundsätzen der Vertraulichkeit und der Neutralität/Allparteilichkeit geprägt.

### Das Mediationsverfahren

Am Beginn eines jeden Mediationsverfahrens steht die Entscheidung, eine bestehende oder mögliche Auseinandersetzung mit Hilfe eines Mediationsverfahrens zu lösen. Die Mediation selbst gliedert sich meistens in 5 Phasen (siehe Box).

### Vorteile eines Mediationsverfahrens

Mediation bietet im Vergleich zum klassischen Gerichts-„streit“ eine Reihe von Vorteilen:

In einem entspannten und entkrampften Verhandlungsklima setzt Mediation auf eine gemeinsame Lösung des Problems. Die Kommunikation zwischen den Kontrahenten wird nicht zerstört und ermöglicht es beiden, auch zukünftig zusammenzuarbeiten. Im Vergleich zu dem oft sehr hohen Kosten- und Zeitaufwand eines Gerichtsverfahrens spart eine erfolgreiche Mediation Zeit und Geld. Verlauf und Ergebnis des Mediationsverfahrens sind in den Händen der Parteien, und nicht in den Händen einer dritten Person (Richter, Schiedsgericht..). Im Mittelpunkt steht die Eigenverantwortlichkeit der Parteien.

### Aufbau einer „Clearingstelle“

Im SIR wird am Aufbau einer Schlichtungseinrichtung zur außergerichtlichen Konfliktbereinigung im Bau- und Immobilienbereich gearbeitet. In weiterer Folge soll das Angebot des SIR um die begleitende Projektmediation größerer Bauprojekte oder von Planungsmaßnahmen erweitert werden.

## Die 5 Phasen des Mediationsverfahrens

### I. Einleitungsphase

Gemeinsame Suche nach einem Mediator, Vereinbarung der Regeln des Mediationsverfahrens zwischen Mediator und Konfliktparteien

### II. Darstellung der Standpunkte

Jede Konfliktpartei schildert die jeweiligen Positionen, d.h. der Forderungen, die aus ihrer Sicht zu Recht bestehen

### III. Ermittlung der Hintergründe und Interessen

Herausarbeiten der wechselseitigen Interessens- und Bedürfnislagen; Wecken des Verständnisses für die wechselseitigen Beweggründe als Voraussetzung für eine gemeinsame Lösung

### IV. Erarbeitung von Optionen und Lösungen

### V. Verhandlung und Vereinbarung

Aus der Reihe der gefundenen Lösungsmöglichkeiten und Optionen wird eine für beide Seiten optimale Lösung herausgefiltert und darüber ein Mediationsvertrag geschlossen

Mehr Lebensqualität durch klima:aktiv Häuser

# klima:aktiv – 1.000 Punkte für ökologisches Bauen



Josef Seidl,  
Ökobau Cluster

**Beim Energiebedarf ist die Qualität eines Hauses schnell beschrieben: Je weniger, desto besser. Aber wie ist das mit gesundem Bauen, mit Bauökologie? Zahlreiche Bauprodukte wurden schon bisher mit Attributen wie „Bio“, „Öko“, „Wellness“, „Wohlfühl“ versehen. Was bisher fehlte, war ein einfaches, nachvollziehbares Messinstrument, mit dem die ökologische Gebäudequalität als Gesamtes vergleichbar bewertet werden kann.**



Gudrun Stöger,  
Ökobau Cluster

## klima:aktiv Haus

klima:aktiv Haus zielt auf Niedrigstenergie- und Passivhäuser mit einem klar definierten baubiologischen Profil. Der Grundgedanke: Wer ein Passivhaus baut, leistet durch den geringen Energiebedarf einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Werden im Passivhaus die klima:aktiv Muss-(M)-Kriterien wie PVC-Verzicht, Reduktion der Luftschadstoffe, weitgehender Verzicht auf elektrisch-direkt Heizung eingehalten, dann sind diese Passivhäuser auch „klima:aktiv“. Wer ein Niedrigstenergiehaus baut und an die obere energetische Grenze des klima:aktiv Hauses von 45 kWh/m<sup>2</sup>a herankommt, muss neben den M-Kriterien weitere ökologische Maßnahmen setzen bzw. das Projekt von den Baumaterialien bis zur nachhaltigen Energieversorgung optimieren.

**Hoher Wohnkomfort, niedriger Ressourceneinsatz**  
Erstmals wird ein österreichweites Programm zur Verbreitung von ökologischen Niedrigstenergie- und Passivhäusern gestartet, in das Industrie, Gewerbe und Fachverbände von Beginn an eingebunden werden. Es zielt neben dem großvolumigen Wohnbau auch auf Eigenheime ab.

Die zukünftigen klima:aktiv Häuser werden nach einem neuartigen Qualitätssicherungssystem errichtet, das einerseits die Behaglichkeit für den Nutzer, andererseits die Ressourceneffizienz des Gebäudes in der Errichtung und im Betrieb garantiert. Die klima:aktiv Kriterien die-

nen den ausführenden Firmen auch als Marketinginstrument. Der Bauherr profitiert von einer objektiven Beurteilung der Wohnqualität und erhält eine umfassende Dokumentation des Hauses. Diese beruht v.a. auf Daten, die während des Planungsprozesses z.B. für die Wohnbauförderung und die (Passivhaus-) Planung erhoben und bedacht werden müssen. Eine Bewertung der ökologischen Gebäudequalität mittels 1.000-Punkte-System erlaubt eine rasche Einschätzung. Ein klima:aktiv Haus muss mindestens 750 Punkte erreichen, wobei es auch eine Kategorie gibt, in welcher 900 Punkte erzielt werden müssen.

## 1.000 Punkte für ökologisches Bauen

klima:aktiv Häuser werden folgendermaßen bewertet:

- **Planung und Ausführung:** max. 120 Punkte für Infrastruktur, Standort, Ausführungsqualität, Dokumentation
- **Energie und Versorgung:** max. 600 Punkte für geringen Heizbedarf, ökologische Warmwasserbereitung, klimaschonende Energieträger, energieeffiziente Haustechnik, verringerten Strombedarf, verbesserte Wassernutzung
- **Baustoffe und Konstruktion:** max. 160 Punkte für Vermeidung umweltbelastender Produkte, ressourceneffiziente Konstruktionen, ökologische Baustoffe
- **Komfort und Raumluftqualität:** max. 120 Punkte für thermischen

Komfort im Sommer und Winter, Vermeidung von Raumluftschadstoffen, Schallschutz, Licht  
Die aktuelle Version des Kriterienkatalogs kann beim klima:aktiv Haus Programmmanagement angefordert werden.

## Gemeinsame Umsetzung

Das Lebensministerium beauftragte ein Konsortium aus acht österreichischen Institutionen mit Standorten in sechs Bundesländern mit dem Management.

- Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik – Projektleitung
- Energieinstitut Vorarlberg
- Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie GmbH
- Ökobau Cluster Niederösterreich
- Österreichisches Ökologie-Institut
- Österreichisches Institut für Baubiologie- und ökologie
- Donau Universität Krems
- Fachhochschule Kufstein Tirol BildungsGmbH

Das „Netzwerk für klima:aktiven Neubau“ bemüht sich darüber hinaus um die Einbindung von Partnern aus Verwaltung und Wirtschaft. Die engagierten Ziele des Programms sind nur dann erreichbar, wenn sich alle relevanten Gruppen aktiv daran beteiligen.

## Kontakt

klima:aktiv Haus, ÖGUT  
Christiana Hageneder  
christiana-hageneder@oegut.at  
Tel. 01-3156393-27



Umfassende Beratungs- und Informationsangebote für Bauträger geplant

# Gute Gründe für eine ökologische Gebäudesanierung



**Aus ökonomischer und ökologischer Sicht sind energetisch hochwertige Gebäudemodernisierungen ein Gebot der Stunde. Entsprechende Technologien dazu sind vorhanden. Jetzt kommt es auf die breite Umsetzung an.**

Dipl.-Ing. Helmut Strasser, SIR

Über 400 Teilnehmer/innen an der Tagung „Ökologische Gebäudesanierung“ (13.–15. Oktober, Weiz) zeigen das große Interesse, das derzeit hochwertig ökologischen Gebäudesanierungen entgegengebracht wird.

Es gibt auch gute Gründe dafür. Im Neubaubereich haben sich Passivhaustechnologien und -komponenten bewährt und etabliert. In den Statistiken spiegeln sich diese Erfolge wider. Der Neubau stellt allerdings nur einen geringen Teil des Wohnungsbestandes dar. Die große Herausforderung und das große Aufgabenfeld der Bauwirtschaft liegen in der zeitgemäßen Modernisierung und damit verbunden auch der energetischen Sanierung bestehender Gebäude. Nun geht es auch darum, die Erfahrungen im Neubau auch im Sanierungs- und Modernisierungsbereich anzuwenden. Damit kann eine massive Reduktion des Energiebedarfs des Bestandswohnbaus erzielt werden. Beispiele zeigen, dass in Einzelfällen der Energiebedarf um bis zu 90% reduziert werden kann.

Die Maßnahmen einer energetischen Modernisierung umfassen einerseits die optimale Dämmung der Gebäudehülle mit U-Werten deutlich unter 0,2 W/m<sup>2</sup>.K (entspre-

**1. Ressourcen & Verbrauch** – angesichts des nahenden Förderzeits fossiler Energieträger bei steigender Nachfrage kann im Gebäudebestand mit hoher Energieeffizienz und bestem Kosten-Nutzen-Verhältnis Energie eingespart werden



**2. Behaglichkeit & Wohlfühlen** – Dämmung nach Passivhaus-Standard sorgt für rundum warme Oberflächentemperaturen an der Innenseite der Hüllfläche sowie eine gleichmäßige Temperaturverteilung und mithin für besten raumklimatischen Komfort



**3. Bautenschutz & kein Schimmel** – gute Wärmedämmung, Wärmebrückenreduktion, Luftdichtheit und mechanische Lüftung verhindern Tauwasserniederschlag und Schimmelpilzbildung; die Ursache vieler Bauschäden wird grundsätzlich beseitigt [Feist 2003]



**4. Raumluftqualität & Wohngesundheit** – Lüftungstechnik sorgt für gesunde Raumluft durch kontinuierliche Zufuhr frischer Außenluft. Schadstoffe werden beständig abgeführt. Durch Fensterlüftung ist ein vergleichbarer Standard schwierig erzielbar [PHI 2004, AnBUS 2004]



**5. Gebäudewert** – die eingesetzten Passivhaus-Komponenten in der Gebäudehülle sind zukunftsfähig auf 40 Jahre – ein erneuter höchst unwirtschaftlicher Sanierungszyklus nach 15–20 Jahren entfällt



**6. Vermietbarkeit** – durch die hohen Standards und den Wohnkomfort ist der Wohnraum langfristig attraktiv für Mieter. Leerstands- und Fluktuationsraten sind niedriger – in der betriebswirtschaftlichen Berechnung schlagen sich diese Effekte extrem stark nieder [DBU 2004]



**7. Energiekosten** – auch bei stark steigenden Energiekosten bleiben die Nebenkosten, die „zweite Miete“, langfristig niedrig: Energieeffizienz stellt eine Versicherung gegen Energiekostensteigerungen dar



**8. Städtebau** – zur Sanierung anstehende 30er- bis 70er-Jahre-Quartiere erfahren neben der technischen Ertüchtigung eine soziale, kulturelle und urbane Aufwertung



**9. Arbeitsplatzbeschaffung** – durch gezielt eingesetzte Förderung können 400.000 Arbeitsplätze neu geschaffen bzw. erhalten werden. Der Fördermitteleinsatz ist als volkswirtschaftliches „Perpetuum Mobile“ zu betrachten, weil die resultierenden Einspareffekte höher liegen



**10. Klimaschutz** – 90 % CO<sub>2</sub>-Einsparung sind bei gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis mit hoher Breitenwirkung möglich. Dämmung und Energieeffizienz müssen „sexy“ gemacht werden – denn sie stellen ein umwelt- und wirtschaftspolitisch extrem dankbares Betätigungsfeld dar



**Arch. Dr. Burkhard Schulze-Darup im Tagungsband „Ökologische Gebäudesanierung“, Weiz 2005**

chende Dämmstärken: etwa 20 – 40 cm) sowie die Verwendung von passivhaustauglichen Fenstern. Mehr noch als im Neubau ist dabei auf Details wie Wärmebrücken und Luftdichtheit zu achten, um bauphysikalisch richtige Lösungen ohne Folgeschäden zu erhalten. Der Einbau von Wohnungslüftungsanlagen (mit Wärmerückgewinnung) stellt bei gegebenen baulichen Voraussetzungen die nächste Herausforderung dar. Hat man solchermaßen den Heizwärmebedarf erheblich redu-

ziert, ist die Frage der effizienten und auf erneuerbare Energieträger basierenden Restenergiebereitstellung zu lösen.

Zahlreiche Einzelbeiträge im Rahmen der Tagung zeigten im Detail auf, welche Lösungsstrategien zu oben angeführten Maßnahmenbereichen möglich sind bzw. bereits angewendet wurden.

Somit stellt sich die Frage, ob dieser Aufwand gerechtfertigt ist. Arch. Dr. Burkhard Schulze-Darup formulierte dazu 10 Argumente für Effizienz und Wirtschaftlichkeit bei der energetischen Gebäudesanierung.

Aus ökonomischer und ökologischer Sicht sind energetisch hochwertige Gebäudemodernisierungen ein Gebot der Stunde. Entsprechende Technologien dazu sind vorhanden. Jetzt kommt es auf

die breite Umsetzung an.

Das SIR wird dazu in den nächsten Jahren mit umfassenden Beratungs- und Informationsangeboten speziell für Bauträger einen Schwerpunkt setzen. Ein Schwerpunkt wird dabei der Initiierung und Begleitung von Modernisierungsprozessen gewidmet sein. Darüber hinaus wird versucht, über das Netzwerk „bauen innovativ“ auch im Bereich der Bauwirtschaft entsprechende qualifizierte Unternehmenskooperationen zu initiieren.

# Baubiologie – Einfluss der gebauten Umwelt auf Gesundheit und Wohlbefinden



**Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden von vielen Faktoren beeinflusst (Kleidung, Nahrung, soziales Umfeld, Wetter etc.), einer davon ist die „gebaute Umwelt“. Mit diesem Thema im weitesten Sinn befasst sich die Baubiologie.**

Arch. Dipl.-Ing. Wladimir Denz

## Standort

Schon bei der Auswahl des Bauplatzes bzw. des Wohn- und Arbeitsplatzes beginnt die allgemeine Forderung nach Minimierung von „gesundheitlichen Risikofaktoren“. Neben den bekannteren Kriterien (windgeschützt, sonnig, nicht belastet durch Abgase und Lärm) ist vor allem eine geobiologisch möglichst ungestörte Lage (keine Wasseradern, Verwerfungen, Gitterzonen etc.) zu suchen. Weiters ist wegen der elektromagnetischen Felder die Nähe von Starkstromleitungen, Trafostationen, Rundfunk-, Mobilfunk- und Radaranlagen zu meiden.

## Baustoffe und Baukonstruktionen

Der Markt an Bauprodukten ist heutzutage schier unübersehbar geworden, aber einige Kriterien aus baubiologischer Sicht bei der Auswahl von Baustoffen sollen hier angeführt werden.

- **Chemische Wirkung:** keine krebserregenden Stoffe (z.B. teerhaltige Produkte), keine Materialien mit hohem Potenzial an Allergieauslösung, keine toxischen Substanzen (z. B. Benzol, Toluol, Lindan, Formaldehyd etc.)
- **Physikalische Wirkung:** keine lungengängigen Fasern und Stäube (z. B. Asbest, Glaswolle), keine Baustoffe mit erhöhter Radioaktivität, geringe elektrostatische Aufladung (diese sind z. B. problematisch bei manchen Kunststoffen!), geringer Dampf-

diffusionswiderstand, geringes Wärmeleitvermögen, gutes Sorptionsvermögen



Beispiel eines baubiologisch errichteten Objektes

- **Empfehlenswerte Baumaterialien:** Holz, Tonziegel, Naturgips-Produkte, Kalk-Produkte, Kork, Kokosfaser, Schafwolle, Flachs, Hanf, Mineralfarben, Naturharzlacke, Hydrolacke, Leinölfarben, Wachs- und -ölpapiere und -pappen, Linoleum

## Haustechnik

Bei der Auswahl von Heizungssystemen ist zu achten auf: geringe Konvektion, hohen Strahlungsanteil, niedere Oberflächentemperatur der Heizelemente, eine möglichst hohe Oberflächentemperatur der Raum umschließenden Wände.

- **Biologisch günstig:** Wandheizungssysteme, Kachelofen, Sockelleistenheizung, Warmwasser-

heizung mit niederer Vorlauftemperatur und großer Heizkörperfläche, Hypokaustenheizung.

- **Ungünstig:** Elektrospeicherheizung mit Gebläse, Fußbodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Klimaanlage (Änderung der Luftionisation, Bakterien und Pilz-Brutstätten!)
- **Nutzung der passiven Sonnenenergie durch planerische Maßnahmen:** Ausrichtung der Wohnräume mit großen Fenstern möglichst nach Süden (Sonnen-schutz beachten!), Nebenräume mit kleinen Fenstern nach NO bis NW.
- **Planerische Maßnahmen bei der Sanitärinstallation:** Abfallrohr und Steigstränge und somit Nassgruppe möglichst weit weg von Schlaf- und Kinderzimmern. Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzern bei 50 Grad C günstig, Speichersysteme nicht unter 65–70 Grad C betreiben (wegen Gefahr der Vermehrung von Legionellen).

*TEIL II zu diesem Thema folgt in der nächsten Ausgabe des SIR-Info.*

Kostenlose Beratung bei  
Arch. Dipl.-Ing. Denz  
jeden Donnerstagvormittag  
im SIR nach  
tel. Terminvereinbarung  
Tel. (0662) 62 34 55

# Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten



**Ungünstige Standorte, überdehnte Raum- und Funktionsprogramme und hastig definierte Aufgabenstellungen führen immer wieder zu Kostenüberschreitungen bei der Errichtung von Hochbauten der Gemeinden. Auch die „unerwartet“ hohen Folgekosten mit oft drastischen Konsequenzen für alle Beteiligten, besonders für die Gemeinden als Bauherren, werden im Vorfeld kaum untersucht.**

*Dipl.-Ing. Robert Krasser, Gemeindeentwicklung im SIR*

Einer Vielzahl steigender Bedürfnisse in den Gemeinden – zum Beispiel kulturelle, sportliche Aktivitäten – aber auch immer mehr gesetzliche Vorgaben, stehen immer geringere finanzielle Möglichkeiten zur Realisierung von Bauvorhaben gegenüber. Deshalb gilt es bereits vor dem Beginn eines Bauvorhabens einer Gemeinde planerisch – also vorausschauend – vorzugehen. Bauvorhaben sollen auf ihren grundsätzlichen Bedarf und Finanzierbarkeit – nicht nur hinsichtlich der Errichtungskosten, sondern auch der Folgekosten – geprüft werden.

Die Steiermärkische Landesregierung hat bereits im August 2002 erstmals einen solchen „**Leitfaden zur Abwicklung kommunaler Bauvorhaben**“ herausgegeben. In diesem von der Fachabteilung 7A unter Federführung von MSc. Ing. Robert Wagendorfer entwickelten Leitfaden wurde erstmals eine



Grundlage zur Verfügung gestellt, die über die Erfordernisse in organisatorischer und planerischer Hinsicht Auskunft gibt.

„Von den Gemeinden und Planern wird dieser Leitfaden als grobe Orientierungshilfe zur Projektstrukturierung dankbar angenommen. Bei uns in der Steiermark wurde in den

letzten Jahren bei vielen Projekten eine Bedarfsplanung der eigentlichen Planungsphase vorgeschaltet“, sagt Ing. MSc. Robert Wagendorfer.

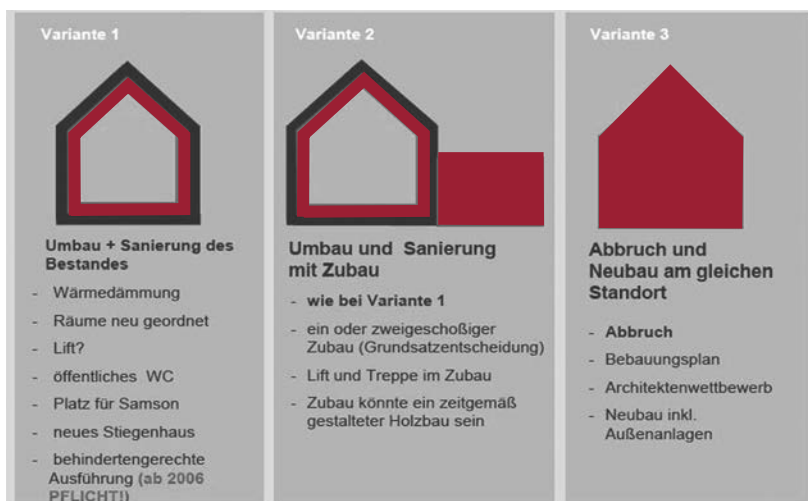
## Bedarfsplanung Gemeindeamt Unternberg im Lungau

Das Gemeindeamt von Unternberg platzt aus allen Nähten, der technische Standard entspricht noch dem vor 40 Jahren. „Doch sollen wir renovieren, dazubauen oder gleich ein neues Gemeindeamt bauen?“ war die erste Frage des Bürgermeisters Josef Wind. Daraufhin wurde von der Gemeindeentwicklung Salzburg eine „Bedarfsplanung“ nach steirischem Vorbild vorgeschlagen. Diese Bedarfsplanung wurde von Arch. DI Köck und Arch. DI Schwaiger aus Zell am See durchgeführt und der Gemeinde präsentiert. Nun hat die Gemeinde eine realistische Kostenschätzung und ein durchdachtes Raumprogramm, also eine exzellente Grundlage für die weitere Vorgehensweise oder einen eventuellen Architektenwettbewerb vorliegen.

Ein Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten für Salzburg ist von der Gemeindeentwicklung Salzburg in Bearbeitung und wird im Jahr 2006 erscheinen.

### Steirischer Leitfaden:

Download unter  
<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10082481/22cd8f01/Leitfaden-Endfassung.pdf>  
 oder kostenlose Bestellung  
 bei der Gemeindeentwicklung Salzburg,  
 DI Robert Krasser



**Ausschnitt aus der Bedarfsplanung Unternberg**

# SIR-Seminare

neue Entwicklungen und gesetzliche Änderungen

## Das Neueste zum Vergaberecht! – Das Bundesvergabegesetz 2006

**Termin:** Freitag, 13. 1. 2006, 09.00 bis 17.00 Uhr

Das neue Bundesvergabegesetz 2006 steht kurz vor der Beschlussfassung. Erfahren Sie wie Sie nach den neuen Bestimmungen eine richtige Ausschreibung erstellen und durchführen. Es wird das geordnete Verfahren in seiner Gesamtheit vorgestellt. Behandelt werden unter anderem auch die Wahl des richtigen Vergabeverfahrens, die Zuschlagskriterien, sowie deren Aufschlüsselung.

## Die neuesten Entwicklungen zum baukünstlerischen Wettbewerb. Neue Regelungen nach dem Bundesvergabegesetz 2006

**Termin:** Freitag, 27. 1. 2006, 09.00 bis 17.00 Uhr

Das Bundesvergabegesetz 2006 sieht etliche Neuerungen für Wettbewerbe vor. Vorgestellt werden der Ablauf eines baukünstlerischen Wettbewerbes, das Verfahren und die Rechte und Pflichten der Jurymitglieder und der Mitglieder der Auswahlkommission.

**Referent:** Mag. Dr. Robert Berger, Land Salzburg; zuständig für allgemeine Vergaberechtsangelegenheiten des Landes Salzburg, Leiter des Rechtsreferates der Landesbaudirektion.

## Der Architektenwerkvertrag

**Termin:** Freitag, 20. 1. 2006, 09.00 bis 12.30 Uhr

Den Teilnehmern werden die Grundzüge und Besonderheiten eines Architektenvertrags in Gestaltung und Abwicklung vorgestellt. Die neueste Rechtsprechung auf dem Gebiet wird berücksichtigt. (Haftungsfragen, Warn- und Beratungspflichten, Gehilfenhaftung, Fallen bei der Honorarvereinbarung, Gewährleistung- und Schadenersatz...)

## Der Bauvertrag unter besonderer Berücksichtigung der ÖNORM B2110

**Termin:** Freitag, 20. 1. 2006, 13.30 bis 17.00 Uhr

Es werden die Besonderheiten eines Bauvertrags unter Berücksichtigung der Bauvertrags-ÖNORM vorgestellt. Typische Problemstellungen bei den Vereinbarungen als auch in der Abwicklung des Bauvertrags werden vorgestellt und Lösungsmöglichkeiten präsentiert. (Bauzeitverzögerungen, Leistungsänderungen, Ersatzvornahmen, Pönalen, Baugrundrisiko ...)

**Referenten:** RA MMag. Hermann Bogensperger und RA Dr. Arnold Gangl sind in ihrer Tätigkeit als Rechtsanwälte laufend mit der Bearbeitung einschlägiger Problemfälle befasst

## Aktuelle Änderungen zur Salzburger Wohnbauförderung

**Termin:** Donnerstag, 2. 2. 2006, 09.00 bis 13.00 Uhr

In den nächsten Wochen tritt die Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz in Kraft und bringt weit reichende Änderungen. Erfahren Sie die Änderungen aus erster Hand.

## Einführungseminar zur Salzburger Wohnbauförderung

**Termin:** Mittwoch, 22. 2. 2006, 09.00 bis 13.00 Uhr

**Referenten:** Mitarbeiter der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg; Dr. Herbert Rinner, SIR

**Ort für alle Seminare:** jeweils im Seminarraum des SIR (1. Stock), Alpenstraße 47, 5020 Salzburg  
Anmeldung per e-mail: [gabriele.kriks@salzburg.gv.at](mailto:gabriele.kriks@salzburg.gv.at)

**Begrenzte Teilnehmeranzahl!**

## Die SIR-Sonnenkalenderkarten sind im Internet!



### Schattiger Bauplatz oder sonniges Plätzchen?

Diese Frage können Sie nun selbst im Internet klären: Das SIR unterstützt Sie mit Karten über die Sonnenscheindauer an jedem Ort im Land Salzburg. Die Karten zeigen Ihnen für alle 12 Monate wie viele Stunden die Sonne scheinen kann, abhängig von der Schattenwirkung des umgebenden Geländes. Angezeigt wird die maximal mögliche Sonnenscheindauer; Witterung, Bäume und Gebäude sind nicht berücksichtigt.

Zu finden unter <http://www.salzburg.gv.at/landkarten.htm> im GIS-Online des Landes Salzburg.

**Wichtiger Bedienungshinweis** im GIS-Online zum Einschalten der Sonnenkalender: „Themen hinzufügen“ (rechts oben) => „Energie“ anhängen => Themen „Aktualisieren“ (rechts unten) => Themen neu zeichnen, „Aktualisieren“ (rechts oben).



Fürstenbrunn Sonnenstunden 15. 10.

Fürstenbrunn Sonnenstunden 15. 11.

**Impressum: Herausgeber und Verleger:** SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Dipl.-Ing. Peter Haider

**Redaktion:** Mag. Dr. Herbert Rinner **Grafik:** Andrea Singer **Alle:** Alpenstraße 47, 5033 Salzburg, Postfach 2, Tel. +43 (0)662 62 34 55, Fax +43 (0)662 62 99 15, E-Mail: [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at), <http://www.sir.at>

**Druck:** Salzburger Druckerei. SIR-INFO ist die Informationszeitschrift des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen.

**Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.**