

SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼
**Bodenpreis-
entwicklung**

▼
**Solar und Biomasse
im Wohnbau**

▼
**Stadtteilentwicklung
Lieferung**

▼
Wohnen im Alter

Erfolgreicher Weg in die Zukunft

Inhalt

Editorial von Peter Haider, Neues im SIR-Team ...	2	Von INTERREG IIIA zu Ziel
„Europäische Territoriale Zusammenarbeit“ ...	3	Bodenpreise 2002-2005 ...
Siedlungs- und Infrastrukturkosten / Energieträgerdiskussion ...	5	Neuigkeiten
aus dem e5-Programm ...	6	Solar und Biomasse im Wohnbau ...
Architektenwettbewerb Kleinarl ...	8	10 Jahre Stadtteilentwicklung Lieferung ...
Wohnbausanierung auf Niedrigenergiehausstandard ...	10	Wohnen im Alter ...
Kurz notiert: Beratungsangebote ...	12	11



Bedürfnisgerecht planen und bauen

Die intensiven Diskussionen über die steigenden Energiekosten haben uns in unserem Bestreben nach einer umfassenderen Betrachtungsweise des Themas Energie gestärkt. Die Preise der Energieträger gleichen sich an, sodass dem Energieträger an sich eine geringere Bedeutung zukommt. Vorrangig muss daher das Ziel einer Energieeinsparung unter der Vorgabe eines zeitgemäßen und bedürfnisgerechten Wohnens sein. Dabei sind nicht nur Einsparungspotenziale des Gebäudes zu sehen, es geht wesentlich auch darum, den Energieverbrauch insgesamt zu betrachten. Der Energieverbrauch im Sektor Verkehr nimmt neben den privaten Haushalten und der Industrie einen großen Stellenwert

ein. Zur Reduktion des Energieverbrauches im privaten Bereich ist es daher erforderlich, dem Wohnstandort besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um den motorisierten Individualverkehr korrigierend zu steuern. Der Raumordnung als Querschnittsmaterie kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, denn ein baubiologisch und in der Energieeffizienz optimiertes Gebäude ist ohne Berücksichtigung wichtiger Raumordnungsgrundsätze – wie flächensparendes Bauen und der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs – nicht uneingeschränkt positiv zu sehen. Die Bedeutung der „grauen Energie“ als Erzeugungenergie der Baustoffe ist in einer gesamtheitlichen Betrachtung eben-

falls nicht zu unterschätzen. In unseren zahlreichen Veranstaltungen und Seminaren widmen wir uns diesen Themenfeldern. Mit der Aktualisierung der Infrastrukturkostenstudie und der Betrachtung der Heizkosten zeigen wir Bausteine in diesem wesentlichen Segment auf.

Um die Breite der Diskussion zu beleben, spannen wir im Rahmen dieser SIR Information einen Bogen von den Bodenpreisen über Energiethemata bis zum Wohnen im Alter. Ein Überblick über unser Interreg IIIA Sekretariat und Gemeindeentwicklungsprojekte runden die Publikation ab. Ich hoffe, es ist auch für Sie Interessantes und Informatives dabei.

Ihr Peter Haider

Was gibt es Neues im SIR-Team?



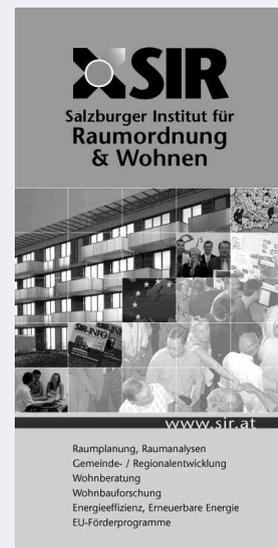
Ein erfolgreiches Jahr geht zur Neige

Dies nimmt das SIR-Team zum Anlass, sich für das bisher entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken. Wir freuen uns auf weiterhin spannende Aufgaben im neuen Jahr und stehen Ihnen auch 2007 wieder mit Rat und Tat hilfreich zur Seite. Die Geschäftsführung und das gesamte SIR-Team wünschen Ihnen

„Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches, neues Jahr“.

SIR-Folder

Handlich, übersichtlich und informativ – der neue SIR-Folder. Sie erfahren alles über unser Profil und das Organisatorische, über die vielfältigen Aufgabenstellungen in den verschiedenen Fachbereichen sowie über unsere Publikationen und die umfangreiche SIR-Fachbibliothek.



Mehr Geld für die grenzüberschreitende Kooperation zwischen Österreich und Bayern

Von INTERREG IIIA zu Ziel „Europäische Territoriale Zusammenarbeit“



In seiner Rolle als Gemeinsames Technisches Sekretariat für INTERREG IIIA Österreich – Bayern 2000-2006 hat sich das SIR ein umfangreiches know how im Bereich der Strukturfondsverwaltung und des EU-Programm-Managements aufgebaut. Das grenzüberschreitende EU-Programm findet in der neuen Strukturfondsperiode 2007-2013 als Ziel „Europäische Territoriale Zusammenarbeit Bayern – Österreich“ seine Fortsetzung.

Mag. Manuela Brückler

Nachdem die Europäische Kommission nach erfolgreicher Abwicklung von drei Förderperioden die EU-Gemeinschaftsinitiative INTERREG zur Main-Stream-Schiene der Ziel-Programme aufgewertet hat, fällt es den meisten Programmakteuren sehr schwer, sich an die neue offizielle (und leider etwas holprige) Bezeichnung „Ziel Europäische Territoriale Zusammenarbeit“ zu gewöhnen. INTERREG war mittlerweile ein gut eingeführter Begriff und angesichts der jahrelangen Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit in diesem Bereich erscheint es einem unverständlich, dass die EU-Kommission durch eine solche Namensänderung bei den Programmakteuren und potenziellen Projektträgern eher Verwirrung stiftet.

Welchen Namen auch immer das Baby letztendlich erhalten wird, das neue Programm 2007-2013 baut auf den Erfahrungen der beiden Vorgängerprogramme in den Strukturfondsperioden 1995-1999 und 2000-2006 auf und nutzt die bestehenden Strukturen unter Berücksichtigung neuer rechtlicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen. Ziel ist die weitere kontinuierliche Stärkung und Verbesserung der grenzüberschreitenden Kooperation. Die für die neue Programmperiode zur Verfügung stehenden EFRE-Mittel für den gesamten bayerisch-österreichischen Grenzraum werden im Vergleich zur laufenden Periode

von € 47 Mio. auf € 54 Mio. aufgestockt. Laut EU-Kommission ist eine EFRE-Förderquote von bis zu maximal 75% zulässig, allerdings werden gleichzeitig auch die Anforderungen für grenzüberschreitende Vorhaben durch die Einführung des Lead-Partner-Prinzips (d.h., der Projektträger trägt als Lead-Partner die Gesamtverantwortung für das Projekt) sowie strengerer Projektauswahlkriterien im Vergleich zur laufenden Periode erhöht. Im Rahmen einer „Programmierungsgruppe“ wurde der neue Programmmentwurf in den letzten Monaten erarbeitet. Die offizielle Einreichung bei der Europäischen Kommission ist für Ende 2006 geplant, und die designierte Verwaltungsbehörde (in bewährter Form wieder das Land Oberösterreich repräsentiert durch DI Robert Schrötter) sowie alle anderen Programmakteure hoffen auf eine rasche Genehmigung, sodass das neue Programm möglichst ohne Verzögerungen gestartet werden kann.

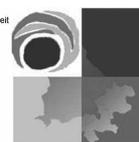
Während 2007 das neue Programm mit dem vollen Fördertopf anläuft, sind die EFRE-Mittel des noch laufenden INTERREG IIIA-Programms mit Ende 2006 beinahe ausgeschöpft. Allerdings befinden sich viele Projekte noch in der Umsetzung und müssen in den nächsten 1,5 Jahren abgeschlossen werden. Das politische Ziel ist jedenfalls, alle zur Verfügung stehenden

EU-Mittel abzurufen und kein Geld verfallen zu lassen.

Mehr als 350 grenzüberschreitende Projekte – darunter auch zahlreiche im salzburgisch-bayerischen Grenzraum – konnten mit dem EU-Förderprogramm „INTERREG IIIA Österreich – Bayern 2000-2006“ auf die Beine gestellt werden. [Als Beispiele für erfolgreiche Salzburger INTERREG IIIA-Projekte können folgende genannt werden:](#)

- EuRegio Holzforum
- Logistik-Brücken Bayern – Salzburg
- IT-Region Salzburg – Rosenheim – Kufstein – Berchtesgadener Land – Traunstein
- EuRegio Verkehrsverbund Managementsystem
- Radurlaub als Kernangebot in der EuRegio
- Pilgerweg Via Nova
- bauen innovativ
- EuRegionale Berufsinformationsmesse
- Sanierung Untere Salzach
- Moor-Erlebnis Ainring – Bürmoos – Mittersill
- Lehraabschluss grenzenlos
- Qualitätsoffensive Alpine Gastlichkeit
- Women's Job and Business Net Salzburg – Traunstein
- Europasteg Oberndorf – Laufen

Förderprogramm für grenzüberschreitende Zusammenarbeit
INTERREG IIIA
Österreich – Deutschland/Bayern
2000 – 2006



Bayern ■
Tirol ■
Salzburg ■
Oberösterreich ■

Bodenpreisentwicklung 2002 bis 2005 im Bundesland Salzburg

Baulandpreise seit 2001 leicht im Steigen

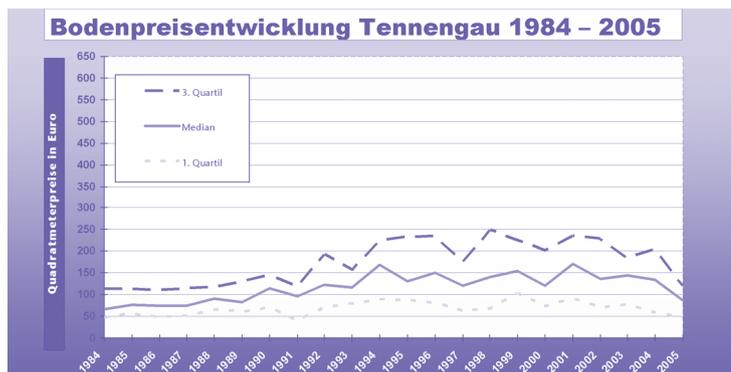
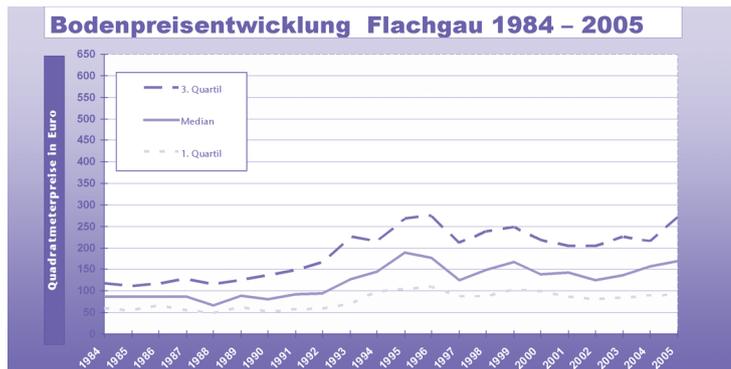
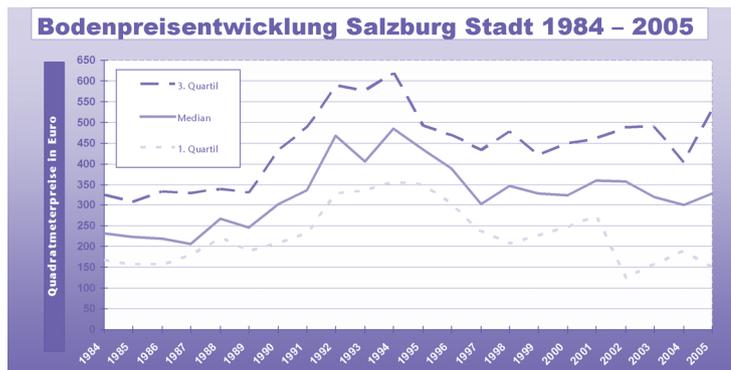


Nach einer relativ stabilen Phase mit nur leichten Auf- und Abwärtsbewegungen zu Beginn des neuen Jahrtausends wiesen die Baulandpreise von 2004 auf 2005 (mit Ausnahme des Tennengaus und des Lungaus) wieder steigende Tendenz auf.

Mag. Alois Fröschl

Gut Ding braucht Weile! Nach vierjähriger „Pause“ bei den SIR-Bodenpreisinformationen melden wir uns zurück mit diesem altbekannten und bewährten Produkt und können wieder einen Überblick über die Entwicklung der Salzburger Baulandpreise der letzten Jahre liefern. Grund für die Verzögerung war, dass uns unsere Datenquelle abhanden kam (durch eine Novelle im Grundverkehrsgesetz gibt es den Grundverkehrsbeauftragten im Land Salzburg nicht mehr, der uns dankenswerter Weise die Daten jährlich zur Verfügung stellte). Die Suche nach einer alternativen Datenquelle führte uns zum Finanzamt und zum Grundbuch. Da das Finanzamt jedoch nicht mehr alle Grundstückstransaktionen in der Kaufpreissammlung vollständig erfasst und daher eine Vollerhebung nicht mehr möglich ist, blieb uns nichts anderes mehr übrig, als den mühsamen Weg über die Urkundensammlung des Grundbuchs zu gehen. Es bedeutete einen relativ großen Zeitaufwand, die Daten der Grundstücksverkäufe bei den 9 Bezirksgerichten des Landes Salzburg zu erfassen und danach statistisch auszuwerten. Umso mehr freut es uns, die Datenlücke von 2002 bis 2005 nun schließen und unseren treuen „Bodenpreiskunden“ die SIR-Bodenpreisinformationen wieder zur Verfügung stellen zu können.

Bestellung der SIR-Bodenpreisinformationen für alle einzelnen Gemeinden unter: **0662/623455**



- 1. Quartil:** Niedriges Preisspektrum. 25% der bezahlten Quadratmeterpreise liegen unter diesem Wert und 75% darüber.
- Median:** Durchschnittliches Preisspektrum. 50% der bezahlten Quadratmeterpreise liegen unter diesem Wert und 50% darüber.
- 3. Quartil:** Höheres Preisspektrum. 75% der bezahlten Quadratmeterpreise liegen unter diesem Wert und 25% darüber.

Berechnung auf Basis der verkauften unbebauten Parzellen über 150 m². Preise inflationsbereinigt auf das Jahr 2005.
 Daten 2002-2005: Grundbuch (eigene Erhebungen; für Gerichtsbezirk Salzburg Erhebung durch Hölzl & Hubner Immobilien).
 Daten 1984-2001: Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg sowie Grundverkehrscommission.

Zusammenhänge von Infrastrukturkosten mit unterschiedlichen Bau- und Siedlungsformen

Siedlungs- und Infrastrukturkosten



Eine gut ausgebaute Infrastruktur ist die Ausgangsbasis für qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Von größtem Interesse ist dabei die möglichst wirtschaftliche bzw. kostengünstige Erschließung bei bestmöglicher Baulandnutzung, vor allem bei enger werdenden öffentlichen Budgets.

DI Andreas Fackler

Eine wesentliche Aufgabe der Gemeinden ist die Erschließung neuer Baugebiete sowie in zunehmendem Ausmaß die Erhaltung und Erneuerung der Infrastruktur in bestehenden Siedlungen und in Gebieten mit Siedlungsverdichtung. Diese Bereiche bedeuten hohe Kosten für die Gemeinden, punktuell als Errichtungs- und Erneuerungskosten und auch laufend als Erhaltungskosten. Um die Gemeinden bei möglichst kostengünstigen Erschließungen zu unterstützen, wurde vom SIR erstmals 1985 eine Studie zu siedlungs-

bezogenen Erschließungskosten verfasst. Die vorliegende Aktualisierung befasst sich vergleichend mit den Infrastrukturkosten der unterschiedlichen Bebauungsformen Einfamilienhäuser freistehend bzw. gekuppelt, Reihenhäuser und Geschosswohnhäuser.

Im Konkreten werden dabei für folgende Infrastrukturen Errichtungskosten und laufende Erhaltungskosten betrachtet:

- Verkehrserschließung
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Fernwärmeversorgung

- Elektrizitätsversorgung
- Straßenbeleuchtung

Die Werte sind Orientierungswerte mit Spannbreiten (durch sehr unterschiedliche tatsächliche Kosten – Vorbauleistungen, Geologie, Hangneigung, etc.) basierend auf Praxiserfahrungen. Das Hauptziel liegt darin, den Gemeinden eine übersichtliche Orientierungshilfe zur längerfristigen Abschätzung der Infrastrukturkosten zu bieten und die Zusammenhänge von Bebauungsdichte, -art und Erschließungskosten wieder einmal aufzuzeigen.

Pressegespräch zum Thema Heizkosten

Energieträgerdiskussion



Die Erhöhung der Energiepreise im Herbst 2006 verursachte heftige Diskussionen über die Wahl des „richtigen“ Energieträgers. Das SIR verglich die Kosten verschiedener Heizsysteme miteinander und kam zu folgendem Ergebnis: Kostenvergleiche anstellen ist gut, Energiesparen ist besser. LR Walter Blachfellner nahm den SIR-Bericht zum Anlass, eine Pressekonferenz einzuberufen.

DI (FH) Monika Bischof

Die Devise lautet, den Energiebedarf von Gebäuden so weit zu senken (durch architektonisch-energetisch intelligente Gesamtkonzepte, Wärmedämmung usw.), dass die Art des Energieträgers nicht mehr im Vordergrund steht. Denn den idealen Energieträger, der niedrige Investitions- und Betriebskosten verursacht, unendlich verfügbar, effizient und universell einsetzbar ist und gleichzeitig den niedrigsten War-

tungsaufwand garantiert, gibt es nicht. Hackschnitzel mögen beispielsweise in einem speziellen Fall die günstigste Variante sein, bei einem anderen Projekt wäre es unter Umständen eine ungünstige Entscheidung. Jede Anlage muss individuell für die tatsächlichen Erfordernisse geplant werden. Auch die sehr dynamische Preisentwicklung der letzten zwei Jahre zeigt, dass langfristige Aussagen punkto Wirtschaftlichkeit nicht zuverlässig getroffen

werden können. Experten sind sich allerdings darüber einig, dass Fern- und Nahwärmesysteme auf jeden Fall zu bevorzugen sind bzw. dass ab einer gewissen Bebauungsdichte eine gemeinsame Heizzentrale für mehrere Gebäude sinnvoll ist. Dass die Debatte um die Energieträgerfrage aber noch nicht zu Ende ist, signalisierte das Land mit dem Auftrag einer weiteren Studie, die den ökologischen Brennstoffvergleich zum Inhalt haben soll.

Neuigkeiten aus dem e5-Programm



Das e5-Landesprogramm für energieeffiziente Gemeinden umfasst mittlerweile 12 Gemeinden. Am 9.11.2006 konnten vier e5-Gemeinden im Rahmen der Energiegala ausgezeichnet werden. Ein weiteres Highlight im November war die Eröffnung des Biomasseheizwerks in Bischofshofen.

DI (FH) Monika Bischof und DI Helmut Strasser

Neueinsteiger Thalgau und Werfenweng

Beide Gemeinden nahmen zum ersten Mal die e5-Zertifizierung entgegen. In **Thalgau** wurde als erste Maßnahme zur Umsetzung des Energieleitbilds ein Biomasseheizwerk errichtet, das 320 Haushalte mit Wärme versorgt. Weiters wurde eine lokale Energieberatungsstelle eingerichtet, wo sich Bürger von Energieexperten beraten lassen können. Das nächste große Projekt, das kurz vor seiner Umsetzung steht, wird die Sanierung der Polytechnischen Schule im Passivhausstandard sein.

Werfenweng engagiert sich seit Jahren im autofreien Tourismus. Im Rahmen des e5-Programms werden nun auch Aktivitäten in anderen energierelevanten Bereichen gesetzt; beispielsweise wird gerade an der Umsetzung des Solarparks gearbeitet, der in der Öffentlichkeit das Interesse für Solarenergie wecken sowie die vielen Nutzungsmöglichkeiten von Sonnenenergie vermitteln soll. Werfenweng ist auch eine der wenigen Gemeinden, die Solarleuchten mit Bewegungsmeldern zur Straßenbeleuchtung einsetzt.

Erfahrene e5-Gemeinden Grödig und Hallein

Grödig und Hallein nehmen schon seit mehreren Jahren am e5-Programm teil und wurden am 9.11.2006 in ihrem Status bestä-

tigt. **Grödig** setzt sich sehr stark im Bereich Öffentlichkeitsarbeit ein und punktet durch viele Veranstaltungen sowie der Einbindung der Bevölkerung in diverse Aktionen. So hat Grödig heuer aufgrund besonderer Originalität und großem Engagement den Ökostaffel-Gemeindebewerb des Klimabündnisses Österreich gewonnen.



Die ausgezeichneten Gemeinden Grödig, Hallein, Thalgau und Werfenweng bei der Energiegala mit LR Sepp Eisl.

Hallein setzte im vergangenen Jahr zusammen mit dem RV Tennengau die Verbesserung des Tennengautakts um und konnte für die Zusammenarbeit mehrere Halleiner Betriebe gewinnen. Das gemeinsame Ziel lautet: 1/3 der Mitarbeiter zum Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel bewegen.

Regionale Wärmeversorgung – die Biomasse-Nahwärmeschiene Pongau

Zwei benachbarte Städte, zwei Ideen aus den e5-Teams, eine gemeinsame Lösung – so lässt sich in kurzen Worten das Vorzeigeprojekt einer interkommunalen

Nahwärmeversorgung beschreiben. Während in **St. Johann** die Umstellung des bestehenden Fernwärmenetzes von Gas auf Biomasse diskutiert wurde, wurde in **Bischofshofen** die Neuerrichtung eines Biomasse-Nahwärmenetzes forciert. Eine Untersuchung ergab, dass ein Zusammenschluss der Netze beider Gemeinden Synergien ergibt und durch eine bessere Auslastung des Ökostrommoduls in Bischofshofen sogar wirtschaftlich ist. Eine weitere Verlängerung nach Süden ist in Planung. Somit wird der Raum Bischofshofen – St. Johann – Schwarzach / St. Veit zukünftig über eine gemeinsame Wärmeschiene (Trassenlänge ca. 26 km), durch drei Biomassekessel mit den Standorten Bischofshofen, St. Johann und Schwarzach

mit insgesamt knapp 20 MW (rund 60 GWh/Jahr), versorgt. Damit kommt Salzburg der Erreichung des Kyotoziels einen bedeutenden Schritt näher.

Das gemeinsame Streben der beteiligten Akteure, der Gemeinden und dem Land Salzburg, machte die Umsetzung dieses Vorzeigebispiels möglich. Zukünftig sollen verstärkt auch Abwärmepotenziale aus der Industrie genutzt werden. Ebenso ist es denkbar, mit der Wärmeschiene auch Kühlanlagen (Einkaufszentren etc.) zu versorgen. Auch eine Ausweitung der Wärmeschiene ist denkbar.

Veranstaltung in der Wirtschaftskammer Salzburg

Solar und Biomasse im Wohnbau



In Kooperation mit dem Land Salzburg und den klima:aktiv-Programmen solarwärme, holzwärme und wohnmodern lud das SIR am 07.11.2006 zur Tagung „Solar und Biomasse im Wohnbau“. Es wurden Tipps zur Effizienzsteigerung von Solaranlagen gegeben, die Versorgungssicherheit von Pellets diskutiert und die wohnmodern-Beratungsaktion für den Winter 2006/07 vorgestellt.

DI (FH) Monika Bischof

Insgesamt konnte das SIR etwa 120 Vertreter von Bauträgern, Hausverwaltungen, Haustechnikern, Architekten und Baufirmen in der Wirtschaftskammer Salzburg begrüßen. Die Aktualität des Themas für den Salzburger Wohnbau zeigte auch die Teilnahme von LR Sepp Eisl (Energieressort) und LR Walter Blachfellner (Wohnbauressort) sowie von DI Wilfried Haertl (gbv-Obmann der Landesgruppe Salzburg).

Modernisierung von Wohngebäuden

Für Bauträger und Immobilienverwalter bietet das wohnmodern-Programm im diesjährigen Winter wieder eine Sanierungsberatung mit Thermographie an (Anmeldefrist: 20.12.2006), Seminare und Workshops zu aktuellen Themen, Unterstützung bei der Projektvorbereitung und Öffentlichkeitsarbeit wie die Dokumentation von gelungenen Projekten.

Solarthermie

Der Anteil von thermischen Solaranlagen im geförderten Wohnungsneubau beträgt in Salzburg 66%. Im Gebäudebestand werden kaum nachträglich Solarsysteme installiert. Das große Potenzial liegt daher im Sanierungsbereich. Auf alle Fälle gilt, dass eine integrative Planung unter der frühzeitigen Einbeziehung von Architekt, Haustechnikplaner, Installateur und Hausverwaltung sehr wichtig für den späteren Erfolg der Anlage ist. Weitere Erfolgsfaktoren liegen in der sorgfältigen Ausführung und im Betrieb

des Solarsystems. Zur Sicherung der Anlagenqualität sind in den Salzburger Förderungen unterschiedliche Instrumente verankert, beispielsweise ein Solarertrag von 350 kWh/m²a, der vom ausführenden oder planenden Unternehmen zu garantieren ist, oder die Lukrierung von Zuschlagspunkten bei Koppelung des Projekts an die Energiebuchhaltung.

Biomasse

Im Jahr 2006 wurden in Österreich 600.000 t Pellets produziert und 400.000 t verbraucht. Die Experten sind sich einig, dass Pelletsknappheit derzeit kein Problem ist und in Zukunft noch stärker daran gearbeitet wird, die Nachfrage der Kunden zu befriedigen. Der momentane Preisanstieg wird dadurch erklärt, dass die rasche Steigerung der Kapazitäten vor wenigen Jahren einen Preisverfall verursacht hat. Bei gleichzeitigem Ölpreisanstieg hatte dies 2005 einen Pelletsboom mit dramatischen Nachfragezuwachsen und Preissteigerungen zur Folge. Im Jahr 2007 rechnet man durch den Bau von neuen Pelletsproduktionsstätten wieder mit sinkenden Preisen. Der Hackgutpreis entwickelt sich im Gegensatz dazu stabil. Die Anzahl der Hackgutanlagen steigt kontinuierlich, deshalb wird der Schwerpunkt hier auf der Holzmobilisierung liegen. In den heimischen Wäldern, v.a. im Kleinwald, bleiben jährlich 45% des Zuwachses ungenutzt.



v.l.n.r.: DI W. Haertl, LAbg. Mag. H. Scharfetter, LR S. Eisl, LR W. Blachfellner, Ing. Ch. Fink, DI H. Strasser, DI Th. Müller

Energiedienstleistung

Energiedienstleistung bzw. Contracting kann die Lösung für vielfältige Problemstellungen im Gebäudebestand sein. Das klassische Beispiel ist die Heizungsumstellung etwa von Öl auf Biomasse. Kritikpunkte gibt es hier v.a. bei der momentanen Gesetzeslage, welche die Projektabwicklung nicht immer ohne Schwierigkeiten zulässt.

SIR-Angebote

- wohnmodern Sanierungs- und Beratungsaktion¹
- BFI-Solarwärmeschulung¹
- Solar-Workshop für Techniker²
- Solaranlagen-Planungsaudit (Ziel: Qualitätssicherung)²
- Unterstützung bei der Ausschreibung von Contracting-Projekten²
- Leitfaden „Hocheffiziente Solarsysteme im mehrgeschoßigen Wohnbau“
- SIR-Konkret „Ganzheitliches Solarkonzept für den Wohnbau“

Kontakt: 0662/623455

¹ DI Alexander Brandl, DW 36

² DI (FH) Monika Bischof, DW 17

Bestellungen: sir@salzburg.gv.at

Architektenwettbewerb

Kleinarl – Der vorbildliche Weg zum neuen Gemeindezentrum



Das bestehende Gemeindeamt Kleinarl platzt aus allen Nähten, das Bürgermeisterzimmer ist zugleich Sitzungsraum und Archiv. Das kleine Tourismusbüro mit Postpartner ist zurzeit sehr unattraktiv und hat eine minderwertige Bausubstanz. Deshalb besteht schon seit Jahren der Wunsch nach einer neuen Lösung für das Gemeindezentrum.

DI Robert Krasser

1. Schritt:

Bedarfsplanung

Im Jahr 2005 hat eine Arbeitsgruppe der Gemeinde in Zusammenarbeit mit Baumeister Scheiber und der Gemeindeentwicklung eine Bedarfsplanung durchgeführt. Dabei wurden die gewünschten Räume und Funktionen ermittelt. Aufgrund dieser Bedarfsplanung entschloss man sich, das Tourismusbüro abzubauen und stattdessen einen Zubau zum Gemeindeamt zu errichten.

Bedarfsplanungen sind ein wirksames Instrument, sich im Vorfeld einer Planung einen Überblick über den Raumbedarf zu verschaffen und einen Kostenrahmen zu ermitteln. Weiters gibt die Bedarfsplanung Hinweise über die weitere Vorgehensweise. In Kleinarl entschied man sich für einen geladenen anonymen Architektenwettbewerb.

2. Schritt:

Architektenwettbewerb

Sechs Architekten reichten im Rahmen eines Wettbewerbs ihre Projekte ein. Die Jury entschied sich aufgrund der städtebaulich hervorragenden Lösung für den Entwurf der Innsbrucker Architektin Kathrin Aste. Der schwebend aufgesetzte Baukörper des Obergeschoßes mit dem transparenten Anschluss zum Altbau überzeugte die Jury. Mit dem Gemeindeamt und dem Tourismusbüro unter einem Dach entsteht somit ein zeitgemäßer Treff-

punkt für den Ort und seine Gäste. Die Hauptfassade des Tourismusbüros öffnet sich großzügig in Richtung Dorfstrasse und ermöglicht der Nutzung mehr Raum, Licht und Öffentlichkeit. Das geneigte Dach fügt sich in die traditionelle Dachlandschaft der Nachbargebäude ein. Der freie Grundriss der Räumlichkeiten eröffnet Veranstaltungen die notwendige großzügige Atmosphäre.

3. Schritt:

Finanzierung und Bau

Nun ist die Gemeinde dabei, die Finanzierung sicherzustellen. Der Bau selbst soll von einem Bauträger durchgeführt werden. Wenn die finanziellen Fragen geklärt sind, steht einem Baubeginn im Jahr 2007 nichts mehr im Wege.



Gemeindeamt und Tourismusbüro – Bestand



Gemeindeamt und Tourismusbüro – Entwurf von Architektin Kathrin Aste

Bürgerbeteiligung ist das Geheimnis zum Erfolg

10 Jahre Stadtteilentwicklung Liefering



Seit 1997 ist die Stadtteilentwicklung ein wichtiger Baustein im Rahmen der Gemeindeentwicklung des Landes Salzburg. Neben Liefering werden auch die Stadtteile Leopoldskron-Moos, Parsch, Gnigl und Itzling betreut.

DI Peter Haider

Vor nunmehr 10 Jahren wurde der Stadtteil Liefering in das Programm der damaligen Dorf- und Stadterneuerung aufgenommen. Seither konnten durch eine Reihe engagierter Projekte die Lebens- und Wohnqualität wesentlich verbessert und die Identität des Stadtteils deutlich gestärkt werden. In einer großen Diskussionsveranstaltung zu Beginn wurden Lieferinger und Lieferingerinnen eingeladen sich an der Initiative zu beteiligen. Das Einbinden der Betroffenen ist ein zentrales Anliegen der Stadtteilentwicklung, denn nur so ist eine breite Akzeptanz der Tätigkeiten des Vereins im Stadtteil zu erreichen. In einer ersten **Startphase** wurden Informationsgespräche mit den Bürgern und Bürgerinnen geführt und die Gründung des Vereins zur Stadtteilentwicklung vorbereitet. Primar Dr. Peter Erhart war von Beginn an in der Initiative tätig und erklärte sich auch bereit, die Funktion des Obmanns zu übernehmen. Mit der tatkräftigen Unterstützung durch das Bewohnerservice Forellengeweg mit Bernhard Dengg war der erfolgreiche Weg vorgezeichnet. Im Rahmen von verschiedenen Workshops wurde unter möglichst breiter Bürgerbeteiligung ein Zukunftsprofil erarbeitet. In der anschließenden **Projektphase** wurden insgesamt 5 Arbeitskreise zu den Themen Gesundheit und Soziales, Umwelttun-

nel und Ortsbildschutz, Wohnen und Wirtschaft mit Infrastruktur, Umwelt und Verkehr sowie Kultur mit Bildung und Freizeit gegründet. Diese Arbeitskreise haben mit Hilfe fachlicher Beratung durch die Gemeindeentwicklung Konzepte für Maßnahmen und deren Umsetzung erarbeitet.

Seit 1997 konnten durch eine aktive Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit viele Menschen in die Entwicklungs- und Umsetzungsprozesse miteinbezogen werden, sodass es auch ein Anliegen des Vereines war, die geleistete Arbeit im Rahmen einer Abschlusspräsentation vorzustellen. Alle erzielten Verbesserungen konnten nur durch ein großes Maß



Große Abschlussfeier „10 Jahre Stadtteilentwicklung Liefering“ am 5. 10. 2006 beim Hartlwirt

an Eigeninitiative sowie eine entsprechende Unterstützung durch Land und Stadt – finanziell, fachlich und organisatorisch – erreicht werden.

Am 5. 10. 2006 wurde daher zur großen Abschlussfeier „10 Jahre



Stadtteilentwicklung Liefering“ beim Hartlwirt geladen. Zahlreiche Lieferinger und Lieferingerinnen sowie die Ehrengäste Landesrätin Doraja Eberle und Bürgermeister Dr. Heinz Schaden waren gekommen, um mit dem Verein zu feiern, auf die gelungene Entwicklung des Stadtteils in den letzten Jahren anzustoßen und die große Geburtstagstorte zu teilen. Begleitet von musikalischen Einlagen und einem Interview von Sepp Forcher wurden die wichtigsten Projekte präsentiert. Besonders hervorgehoben wurden der Lieferinger Umwelttunnel, der Spiel- und Dorfplatz am Umwelttunnel, die Wohnsiedlung Schmiedingerstraße, der Stadtteilspielplatz am

Salzachsee, die Renovierung des Mesnerhauses, die Stadtteilfrühstücke, der Lieferinger Kulturwanderweg, der Lieferinger Adventskalender und natürlich die „Lieferinger Post“ sowie die Stadtteil-Homepage www.liefering.at.

Exkursion zu gebauten Beispielen in Nürnberg und München

Wohnbausanierungen auf Niedrigenergiehausstandard



Im Zuge der wohnmodern-Exkursion zu gebauten Beispielen am 5./6.10.2006 in Nürnberg und München wurden verschiedene Sanierungsprojekte besichtigt, die im Rahmen der deutschen dena-Initiative „Niedrigenergiehäuser im Bestand“ auf Niedrigenergiehaus-Standard saniert worden sind.

Ing. Inge Straßl

Vertreter der Planer und Bau-träger vor Ort informierten über die Ausgangslage und die Projektentwicklung sowie die technischen Details der Sanierung und die gemachten Erfahrungen.

Wichtig ist bei höheren Dämmstärken insbesondere die Detailausbildung und Vermeidung von Wärmebrücken. Spezielles Augenmerk ist dabei auf die Fensterleibungen, den Kelleranschluss und die Dachanschlüsse zu



Eine Sanierung an einem denkmalgeschützten Objekt in der Innenstadt stellt rundherum eine Herausforderung dar. Resultat sind komfortable Wohnungen mit modernem Standard und niedrigen Heizkosten in zentraler Wohngegend.

Eckdaten zu den besichtigten Objekten				
	Jean Paul Platz 4 Nürnberg	Ingolstätterstr. 139/141 Nürnberg	Westermühlstr. 28 München	Fouquéstr. 25-31 München
Zahl der Wohnungen	6	12	9	32
Baujahr	1930	1952	1890	1953
Besonderheiten	Beteiligungsprozess der Mieter – sehr hohe Zufriedenheit und Akzeptanz	Spezielles Augenmerk auf Wärmebrückenvermeidung	Gründerzeitbau mit denkmalgeschützter Fassade	
Durchgeführte Maßnahmen	Wärmedämmkonzept mit Wohnungsweise Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Wärmedämmkonzept mit zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Wärmedämmkonzept mit Innendämmung an der Straßenseite und raumweise Zuluftelementen	Wärmedämmung, Solaranlage und dezentrale Lüftung mit Raumelementen
Heizenergiebedarf vor d. Sanierung	204 kWh/m ² a	170 kWh/m ² a	234,8 kWh/m ² a	366,9 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf nach d. Sanierung	27 kWh/m ² a	24 kWh/m ² a	30,5 kWh/m ² a	58,0 kWh/m ² a
Einsparung	87%	86%	87%	84%

legen. Bei den besichtigten Objekten wurden alle kritischen Detailpunkte (wie Durchdringungen oder Anschlüsse) nach Montage mit einer Thermokamera überprüft. Undichtigkeiten bei diesen Anschlüssen können leicht zu Kondenswasserbildung führen.

Die Bauträgervertreter der sanierten Objekte berichteten, dass für sie v.a. der Aspekt der langfristigen Wertsteigerung der Gebäude ausschlaggebend war, um ein Sanierungskonzept auf Niedrigenergiehausstandard zu wählen. Die Mehrkosten gegenüber einer Standardsanierung lagen bei den meisten Projekten zwischen 10 und 15%. Die Einsparungen im Bereich des Heizenergiebedarfs lagen dagegen bei ca. 85%.



Vorgesetzte Balkone und Mietergärten erhöhen den Wohnkomfort und die Akzeptanz der Mieter.

Bei allen Projekten hat sich durch ein komplettes Wärmedämmkonzept für alle Bauteile in Kombination mit einer Komfortlüftung eine wesentliche Erhöhung der Wohnqualität in den Wohnungen ergeben.

Das SIR bietet im Rahmen des wohnmodern-Programms Beratung und Hilfestellung für Sanierungskonzepte an.

SIR-Konkret Reihe wird um eine Broschüre erweitert

Wohnen im Alter



Die Nachfrage nach Informationen zum Thema „Wohnen im Alter“ steigt – das kann im Rahmen der Beratungen zur Wohnbauförderung, die das SIR im Auftrag des Landes Salzburg durchführt, festgestellt werden.

Maritta Gruber

Auch betreuungs- und pflegebedürftige ältere Menschen ziehen es meistens vor, weitgehend autonom in der eigenen Wohnung zu leben. Das ist in vielen Fällen möglich, vorausgesetzt, die Wohnung erfüllt bestimmte bauliche Mindestanforderungen. Wenn bei einem Neubau bereits die Voraussetzungen für altersgerechtes Wohnen eingeplant werden, kann dies später kostspielige Umbauten sparen. Viele der notwendigen Anforderungen lassen sich aber auch bei bestehenden Wohnungen herstellen, wodurch langes, komfortables Wohnen in der eigenen Wohnung praktikabel wird.

Bei Erwerb einer neuen Wohnung mit Wohnbauförderung kann sich bei Kauf und Errichtung die förderbare Nutzfläche um bis zu 20 m² erhöhen, wenn ein Gutachten des sozialmedizinischen Dienstes darüber vorliegt, dass eine behindertengerechte Ausführung der Wohnung notwendig ist.

Bei bestehenden Wohnungen gibt es für die Durchführung von Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung die Möglichkeit eines Förderungsdarlehens des Landes Salzburg („andere Sanierungsmaßnahmen“). Ansuchen für dieses Darlehen können bei der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg gestellt werden.

Auch für die nachträgliche Errichtung oder den Umbau eines Per-



Betreubares Wohnen Schwarzach

sonenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen gibt es die Möglichkeit, ein Förderungsdarlehen zu erhalten. Wichtig ist, dass alle Anträge **vor** Beginn der Arbeiten gestellt werden! Weitere Details können Sie bei einer persönlichen Beratung im SIR erfahren (Terminvereinbarung unter 0662/623455).

Wenn dennoch die eigene Wohnung oder das eigene Haus nicht in geeigneter Form adaptierbar sind, gibt es im Rahmen des „betreubaren Wohnens“ Seniorenwohnungen. Seniorenwohnungen unterscheiden sich von „normalen“ Wohnungen vor allem dadurch, dass bei der Errichtung besonders die altersgerechte Bauweise beachtet worden ist. Viele dieser Wohnanlagen stehen in Verbindung mit einem Seniorenpflegeheim, einem Tagespflegezentrum oder Gemeindezentrum und sind meistens mit einer Notrufeinrichtung ausgestattet, wodurch eine kurzfristige ärztliche Versorgung im Notfall gewährlei-

stet ist. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass der Haushalt von den Bewohnern selbständig geführt wird, allerdings stehen bei Bedarf gegen Bezahlung verschiedene Möglichkeiten der Betreuung wie z.B. Versorgung mit Mahlzeiten oder Haushaltshilfe zur Verfügung. Auskünfte über „betreutes Wohnen“ und Seniorenwohnungen erhält man bei der zuständigen Gemeinde.

Das SIR hat eine Broschüre zu diesem Thema in Vorbereitung, die im Rahmen der SIR Konkret Reihe erscheinen wird und Ratsuchenden zur Verfügung steht.



Verbindungsgang zum Seniorenheim



Behindertengerechte Sanitärräume

+++ SIR-Wohnberatung +++

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 Beratungen werden nur bei Bedarf abgehalten.

Eine Terminvereinbarung vorab ist unbedingt erforderlich:
Tel. 0662/62 34 55.

Die Beratung ist kostenlos.

Beratung im SIR

Jeden Montag und Donnerstag.

Beratung in den Bezirken

Jeden letzten Dienstag oder Mittwoch im Monat
in den Bezirkshauptmannschaften Zell am See,
St. Johann / Pg. und Tamsweg.



+++ Baubiologie – gesundes Wohnen +++



Im Jahr 2004 hat das SIR sein Beratungsangebot dahingehend erweitert, dass nun auch die Thematik „Bauen und Sanieren unter baubiologischen Gesichtspunkten“ abgedeckt werden kann. Für eine Beratung steht Ihnen Herr Arch. DI Denz – ein anerkannter Fachmann auf diesem Gebiet – zur Verfügung.

Eine Terminvereinbarung vorab ist unbedingt erforderlich: Tel. 0662/62 34 55.

Beratung – Baubiologie

Jeden Donnerstag vormittags.

+++ Regionale Energieberatung +++

Die Energieberatung Salzburg bietet in Kooperation mit einigen Gemeinden des Landes eine regelmäßige Energieberatung in den Regionen an.

Das Beratungsangebot ist **kostenlos**.

Jeweils 16:00-19:00 Uhr

Ausnahme: Obertrum 15:00-18:00

Voranmeldung erforderlich

(siehe nebenstehende Übersicht).

Mattsee jeden 3. Montag im Monat

Kontakt: 06217/7885-18 (Fr. Iglhauser)

Neumarkt jeden 2. Montag im Monat

Kontakt: 06216/5212-16 (Hr. Ing. Fuchs)

Obertrum jeden 4. Montag im Monat

Kontakt: 06219/63050 (Fr. Wörndl)

Seekirchen jeden 1. Montag im Monat

Kontakt: 06212/2308-45 (Hr. Mag. Wallmannsberger)

Thalgau jeden 2. Dienstag im Monat

Kontakt: 06235/7471-30 (Hr. Enzesberger)

Wals jeden 1. Dienstag im Monat

Kontakt: 0662/851181-36 (Fr. Berger)

Hallein jeden 1. Montag im Monat

Kontakt: 06245/8988-171 (Fr. Nocker)

Bischofshofen jeden 3. Mittwoch im Monat

Kontakt: 06462/2801-31 (Fr. Burger)

St. Johann / Pg. jeden 1. Mittwoch im Monat

Kontakt: 06412/8001-31 (Hr. Steinlechner)

Impressum

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

Redaktion: Mag. Ursula Empl **Grafik:** Gabriele Kriks **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, http://www.sir.at

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

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.