

# SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



INTERREG:  
Jahrestagung

Raumentwicklung

EU-Projekte

Energieausweis-  
Vorlage-Gesetz

## Schillerstraße ahoi!

Inhalt

Editorial, Neues im SIR-Team ...	<b>2</b>	Salzburger Betriebsstandorte- Informationssystem ...	<b>3</b>	Energiepotenziale und Raumentwicklung ...	<b>4</b>
Mit INTERREG gemeinsam grenzenlos gestalten ...	<b>5</b>	klima:aktiv haus: 100. Partner in Österreich ...	<b>6/7</b>	Neues Herzstück für Mittersill ...	<b>8</b>
Energieausweis-Vorlage-Gesetz ...	<b>9</b>	Zukunftsweisender Wohnbau ...	<b>10</b>	Haus der Zukunft plus ...	<b>11</b>
Kurz notiert ...	<b>12</b>				

## Editorial



# Ein neuer Standort für das SIR

**D**urch die Entwicklung unseres Instituts sind wir am langjährigen Standort Alpenstraße an die Grenzen der Erweiterungsmöglichkeiten gestoßen. Ursprünglich war angedacht, das SIR auf ein weiteres Geschöß auszudehnen, um den erforderlichen Raumbedarf abdecken zu können. Dies ließ sich aus organisatorischen Gründen jedoch nicht realisieren, sodass die Suche nach einem neuen Standort in die Wege geleitet wurde. Die intensive Kooperation mit Abteilungen des Amtes der Salzburger Landesregierung, die in Bahnhofsnähe angesiedelt sind, und die noch bessere Erreichbarkeit durch unsere Kunden und Projektpartner, waren wesentliche Gründe dafür, sich in diesem Bereich der Stadt nach neuen Büroräumlichkeiten umzusehen. Nach einer langen



Einweihungsfeier am 2. Juli 2009

und intensiven Prüfung von alternativen Standorten im Umfeld des Bahnhofes sind wir zu der Überzeugung gelangt, dass mit dem IQ (Internationales Quartier) in der Schillerstraße in Itzling ein bestmöglicher neuer Standort gefunden werden konnte.

Der neue Bürostandort des SIR bietet nun ausreichend Platz für alle Fachbereiche. Besonders zu erwähnen ist die Anordnung der Büros in einer Etage, was im „alten“ SIR nicht mehr möglich war. Dadurch konnte der Informationsaustausch zwischen den einzelnen Fachbereichen wesentlich verbessert werden. Eine Qualitätssteigerung wurde auch durch den neuen geräumigeren Seminarraum erzielt. Weiters konnte eine merkliche Verbesserung der Beratungssituation erreicht werden; die Informationsgespräche hinsichtlich Wohnbauförderung bzw. bautechnischer Fragen finden nun weitestgehend in den Mitarbeiterbüros statt, sodass die Kunden eine angenehme Atmo-



GF DI Haider, LR Blachfellner, HR Arch. DI Köck, LR Eisl und Präsident des Gemeindebundes Bgm. Mödlhammer bei der SIR-Einweihung.

sphäre ohne störende Einflüsse von außen genießen können. Der großzügige Empfangsbereich gilt dabei als erste Kontaktzone für unsere Kunden und Projektpartner.

Obwohl der Umzug natürlich auch Kapazitäten gebunden hat, konnten sämtliche Projekte auch während der Übersiedlungsphase in nahezu unveränderter Intensität weitergeführt werden.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem SIR-Info wieder einen guten Überblick über die Aktivitäten des SIR geben können und wünschen Ihnen eine entspannende Sommerpause.

Ihr DI Peter Haider

## Was gibt es Neues im SIR?

### Verstärkung im SIR-Team

Seit Dezember 2008 verstärkt Elisabeth Gutschelhofer an 2,5 Tagen pro Woche das Team im Bereich Sekretariat. Hier übernimmt sie überwiegend Aufgaben am Empfang und in der Organisation.



Gewerbeflächen-Informationen und Gewerbe-Immobilien werden zusammengeführt

# Salzburger Betriebsstandorte-Informationssystem neu



Seit rund 10 Jahren bietet das Salzburger Standortinformationssystem SABS Auskunft über freie Gewerbeflächen im Land Salzburg. Ab Mitte August wird diese in die erfolgreiche Gewerbeimmobiliendatenbank integriert. Als zusätzlicher Service werden alle Salzburger Gemeinden freie Gewerbeflächen kostenlos eintragen können.

Mag. Walter Riedler

## Intensive Kooperation zur Unterstützung von Betrieben

Das Salzburger Standortdatenbank [www.standortsalzburg.com](http://www.standortsalzburg.com) bietet mit derzeit rund 300 Gewerbeimmobilienobjekten einen einzigartigen Überblick über verfügbare Büros, Geschäfte, Gastronomieobjekte, Gewerbeflächen, Betriebsobjekte und deren Preise im Land Salzburg. Ihre Informationen stammen vorwiegend von Immobilitätentreuhandbüros, deren Eintragungen laufend aktualisiert werden.

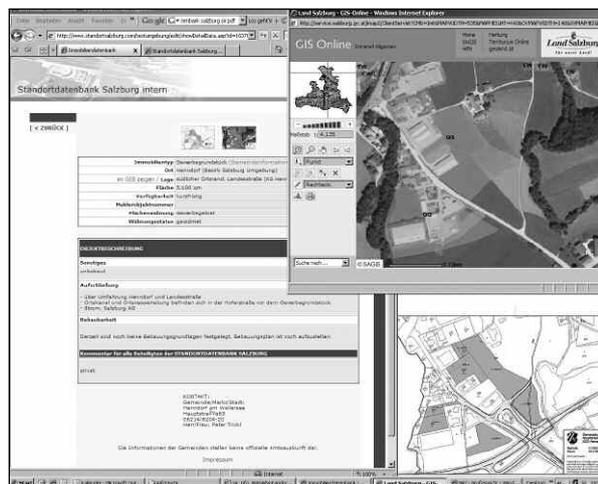
Dieses Internetportal ist das Hauptergebnis des „Salzburger Standortdialogs“, in dem folgende öffentliche Institutionen und der Wirtschaft vertreten sind:

- Land-Invest
- Wirtschaftskammer Salzburg, Sparte Information und Consulting
- 15 Immobilitätentreuhandbüros
- SalzburgAgentur
- Wirtschaftsservice der Stadt Salzburg
- SIR
- Land Salzburg, Abt. Raumplanung
- Salzburger Gemeindeverband

## Was ist neu für die Salzburger Gemeinden?

Die Überführung von SABS in den internen Datenbankbereich vom [www.standortsalzburg.com](http://www.standortsalzburg.com) ermöglicht zahlreiche Neuerungen und Verbesserungen für die Gemeinden:

- Zugang zum internen Datenbank-Bereich über den Portalverbund (Kommunalnet, Kufgem)
- Gewerbeflächenbegriff wird erweitert; neben freiem, möglichst verfügbarem Bauland können auch Gebiete eingetragen werden, die nur im REK einer Gemeinde oder in anderen rechtsgültigen Raumplanungsinstrumenten fixiert sind.
- SABS-Daten werden nicht automatisch übernommen; rasche Eingabe möglich, keine Einschulung erforderlich, ggf. Einbinden von Bildern.
- Online-GIS des Landes wird genau für diesen Standort geöffnet.
- Inhalte bleiben aktuell; Archivierung einer Fläche, wenn diese nach einer halbjährlichen Erinnerungsaufforderung nicht neu gespeichert wird.
- Interner und öffentlicher Datenbankbereich; Flächen der Gemeinden befinden sich im internen Bereich, sodass sie nur für



Beispielsansicht aus [www.standortsalzburg.com](http://www.standortsalzburg.com)

Gemeinden, LandInvest, SalzburgAgentur, SIR und die beteiligten Immobilienmakler sichtbar sind. Eintragungen der Gemeinden sind als solche gekennzeichnet und ohne Rechtscharakter.

- Beteiligte Immobilitätentreuhandbüros können sich im internen Bereich der Datenbank über die Flächen in den Gemeinden informieren. Besitzen sie einen Vermittlungsauftrag des Eigentümers einer Fläche, können sie diese im öffentlichen Datenbankbereich sichtbar machen.

## Weiterführende Information

Die Arbeiten für die Datenbank befinden sich derzeit in der Endphase und werden demnächst abgeschlossen. Konkrete Informationen werden ab Anfang August allen Gemeinden in einem gemeinsamen Schreiben von Land-Invest und Salzburger Gemeindeverband bekannt gegeben.

# Energiepotenziale und Raumordnung



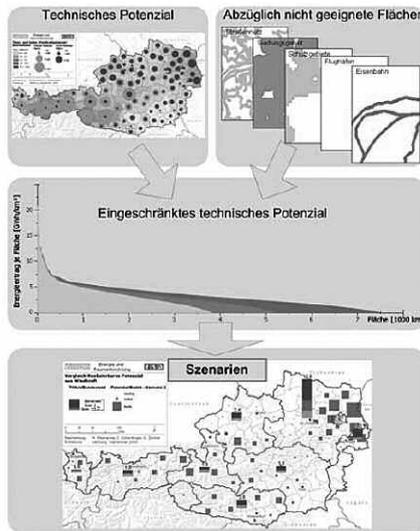
**Eine aufwändige Modellierung aller erneuerbaren Energieträger zeigt nun erstmalig einen Überblick für ganz Österreich und ermöglicht regionale Vergleiche der Energiepotenziale von Wasser-, Wind- und Solarkraft (Wärme, Strom) sowie Biomasse, Umgebungswärme und Geothermie. Abgestimmte Raumordnungsstrategien sollen helfen, diese Potenziale vermehrt umzusetzen.**

Mag. Walter Riedler

Die enge Verknüpfung von Energiefragen und Raumordnung im SIR wurde in einem weiteren Projekt fortgeführt, das von der Österreichischen Raumordnungskonferenz beauftragt und dessen Ergebnisse nun publiziert wurden. Die Bearbeitung erfolgte in Partnerschaft mit Ispace Research Studios Austria (Projektleitung, Modellierung) und der IIASA (International Institute for Applied Systems Analysis, Laxenburg).

Als Ergebnis liegen nun je Energieträger Österreichkarten vor, welche bezirkswise die Größenordnungen an vorhandenen Energiepotenzialen aufzeigen. Aufwändige Berechnungen und GIS-Modellierungen führten zur Ermittlung von „theoretischen“ Potenzialen, die in einem weiteren Schritt auf „technisch mögliche“ Potenziale umgerechnet wurden. Im Anschluss wurden anhand von räumlichen Restriktionen (z.B. Schutzgebiete, Verkehrsflächen, Siedlungsgebiet) Szenarien und Gesamtsummen an „eingeschränkten Potenzialen“ ermittelt.

Durch die niedrigere Energiedichte erneuerbarer Energieträger gewinnt die räumliche Nähe zwischen Erzeugung und Verbrauch an Bedeutung. Erzeugung und Nutzung werden daher stärker regionalisiert werden, und es werden zunehmend Flächen zur Erzeugung bzw. Umwandlung von Energie benötigt – Raumordnung ist gefordert!



Räumliche Modellierung der Energiepotenziale (Bearbeitung und Grafik: Ispace Research Studios Austria)

Die Rolle der institutionellen Raumordnungsakteure zur Unterstützung der Nutzung von Potenzialen heimischer erneuerbarer Energie kann dabei sehr unterschiedlich ausfallen. Die in der ÖROK abgestimmten, übergreifenden Raumordnungsstrategien tragen dem Rechnung:

- **Rechtliche Verankerung des Klimaschutzes** als Fundierung konkreter Zielsetzungen und Evaluierungsmechanismen
- **Potenzialbezogene Raumforschung und Bereitstellung räumlicher Information** als relevante Planungs- und Entscheidungsgrundlagen
- **Publikation von Kriterienkatalogen und Leitfäden** für Erzeugungsanlagen, Bau- und Sied-

lungsentwicklung – breitenwirksame Unterstützung raumplanerischer Ziele durch Vorgaben und leicht verständliche Aufbereitung

- **Räumliche Festlegungen** in Plänen – Setzen eines klar sichtbaren Rahmens für die mögliche Nutzung einer konkreten Fläche, eines einzelnen Standorts
- **Energiekonzepte/-leitbilder/-planungen** mit Einbindung von Raumordnungsinstitutionen; Aufbau von Energie-Planungs-Know-How im Raumordnungsbereich
- **ÖROK als Koordinationsstelle** zwischen Bund / Ländern / Gemeinden verstärkt einbeziehen
- **Öffentlichkeitsarbeit** auch „nach innen“ – als Aufbereitung von Zielsetzungen, als Motivation und konkrete Umsetzungsanleitung

Genauere Potenzialangaben, detaillierte Raumordnungsmaßnahmen und viele Best-Practice-Beispiele dazu bietet die gedruckte **ÖROK-Publikation** „Energie und Raumentwicklung – Räumliche Potenziale erneuerbarer Energieträger“.

**Mehr dazu unter:**

[www.sir.at](http://www.sir.at)  
[www.oerok.gv.at/raumregion/themen-und-forschungsbereiche/energie-und-raumentwicklung.html](http://www.oerok.gv.at/raumregion/themen-und-forschungsbereiche/energie-und-raumentwicklung.html)

Grenzregionen Österreich – Bayern – Tschechien ziehen an einem Strang

# Mit INTERREG gemeinsam grenzenlos gestalten



**Unter dem Motto „Der Mehrwert der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit“ stand die kombinierte Jahrestagung 2009 der beiden bilateralen EU-Förderprogramme INTERREG Bayern – Österreich und Europäische Territoriale Zusammenarbeit Österreich – Tschechische Republik, die Mitte Juni 2009 im Dreiländereck Österreich – Bayern – Tschechien stattfand.**

Mag. Manuela Brückler

Erstmals in der Geschichte der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Österreich und seinen Nachbarstaaten wurde eine gemeinsame Expertenkonferenz der drei Nachbarstaaten veranstaltet. Über 100 Vertreter aus Politik und Verwaltung aus Österreich, Bayern und Tschechien tauschten ihre Erfahrungen aus und diskutierten über Nutzen und Mehrwert der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit, welche mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) gefördert wird.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der beiden bilateralen EU-Förderprogramme aus INTERREG IIIA seit dem Jahr 2000, bei denen im österreichisch-bayerisch-tschechischen Grenzgebiet insgesamt fast 1.000 grenzüberschreitende Projekte mit einem EU-Fördervolumen von € 85 Mio. umgesetzt wurden, konnte eine erste gemeinsame Zwischenbilanz über den Programmablauf der neuen Förderperiode 2007 – 2013 gezogen werden. Seit dem Start von INTERREG 4 wurden bereits 50% des von der EU bereitgestellten Budgets von € 161 Mio. für beide Programmgebiete Bayern – Österreich und Österreich – Tschechien für Projekte aus den Bereichen Wirtschaft, Tourismus, Arbeitsmarkt, Umwelt, Ver-

kehr, Soziales sowie „Regional Governance“ und lokale Initiativen eingeplant.



DI Robert Schrötter von der Verwaltungsbehörde INTERREG Bayern – Österreich (Land OÖ) blickt optimistisch in die Zukunft.

„Diese Kooperationsprojekte beleben den Grenzraum und sichern in diesen schwierigen Zeiten Arbeitsplätze“, betonte Robert Schrötter von der Programmverwaltungsbehörde (Land Oberösterreich) in seinem Statement.



Kombinierte INTERREG-Jahrestagung 2009 am 16. 06. 2009 in der Böhmerwaldarena, Schöneben, Gemeinde Ulrichsberg.

„Die Anstoßfinanzierung der Europäischen Kommission bewirkte, dass nachhaltig mit unseren Nach-

barn auf der anderen Seite der Grenze auf vielen Ebenen kooperiert wird“, stellte der tschechische Vizeminister Jiří Vačkář fest. Der Nutzen für die Grenzregionen und deren Bevölkerung sei offensichtlich und führe zu einem besseren Miteinander der Regionen, betonte Olivier Baudet von der Europäischen Kommission. Er stellte anerkennend fest, dass in der österreichisch-bayerisch-tschechischen Grenzregion mit den Mitteln

der EU vorbildhaft und nachhaltig zusammengearbeitet wird. In Folge dieser positiven Ergebnisse kündigte er auch für die Zukunft weitere EU-Fördermittel an.

Vor Ort im liebevoll renovierten Museum des Fotografen Franz Seidl in Krumau, im architektonisch gelungenen Bau der Böhmerwaldarena mit dem Waldkompetenzzentrum sowie auf der über 30 m hohen Aussichtswarte Alpenblick in Schöneben konnten sich die Tagungsteilnehmer von der erfolgreichen Projektumsetzung überzeugen.

Weitere 10 Projekte wurden im Rahmen der anschließenden Begleitausschuss-Sitzung genehmigt, darunter die Europaregion Donau – Moldau, die touristische Pferderegion Bayern – Tirol oder ein Forschungsprojekt zur nachhaltigen Sicherung der Almen.

„die salzburg“ – 100. Partner von klima:aktiv haus

# klima:aktiv haus – Gebäudestandard auf dem Vormarsch



**Am 11. Mai 2009 überreichte Bundesminister Niki Berlakovich die klima:aktiv haus Partnerschaftsurkunde an die Wohnbaugenossenschaft „die salzburg“. Das Unternehmen ist somit bereits der 100. klima:aktiv haus Partner in Österreich.**

*DI Helmut Strasser*

**M**it dieser Vereinbarung dokumentieren Bauträger wie Unternehmen die Ziele des klima:aktiv Programms zu unterstützen. Insbesondere zählen hier die Errichtung von Gebäuden mit hohem Energiestandard, die Verwendung ökologischer Baumaterialien sowie die Erreichung eines hohen Gebäudekomforts durch Lüftungsanlagen oder der Vermeidung von Übererwärmung.

Mit der Wohnanlage „Esshaverstraße“ hat „die salzburg“ bereits ein klima:aktiv haus errichtet. Diese Wohnanlage wurde von den Architekten Mayer und Seidl geplant und im Sommer 2008 fertig gestellt.

Durch das integrativ abgestimmte, nachhaltige Gebäudekonzept – hochwertige Außenhülle, wartungsfreundliches Niedertemperatur-Heizsystem mit kontrollierter Lüftung und Wärmerückgewinnung sowie Solarthermie – wird der Fremdenergiebedarf niedrig gehalten. Ein begleitendes Monitoring wird frühestens nach dem ersten vollständigen Betriebsjahr zeigen, inwieweit die rechnerischen Erwartungen auch tatsächlich eingehalten werden. Die ersten

Messergebnisse stimmen jedoch sehr positiv. Insbesondere konnten „Ausreißer“ beim Wärmebedarf (z.B. falsches Fensterlüften) rasch erkannt und durch entsprechende Bewohnerinformation behoben werden.

Neben zwei weiteren Objekten von „die salzburg“ errichtet derzeit auch die GSWB eine Wohnanlage in klima:aktiv haus Standard. Bei der Ausschreibung für den Neubau des Seniorenheims der Stadt Hallein wurde ebenfalls dieser Standard verlangt.



BM Berlakovich überreicht die Partnerurkunde klima:aktiv haus.

## klima:aktiv haus – Kriterien

klima:aktiv im Wohnbau wird von der Immobilienwirtschaft unterstützt! Mit dem gbv, dem ÖVI und dem Fachverband der WKÖ unterstützen auch wesentliche Branchenvertreter der Immobilienwirtschaft als klima:aktiv Kooperationspartner die hohen Qualitätsstandards.

Ein klima:aktiv gebautes oder saniertes Gebäude bedeutet:

- hohe Planungs- und Ausführungsqualität
- Behaglichkeit und Komfort
- niedriger Energieverbrauch und somit niedrige Heiz- und Betriebskosten
- sehr gute gesunde Raumluftqualität

Die Kriterien für klima:aktiv Häuser sind in vier Bewertungskategorien gegliedert. Das einfache Punktesystem ermöglicht eine rasche Beurteilung der Qualität eines Gebäudes. Neben frei wählbaren Kriterien gibt es Muss-Kriterien, die in jedem Fall einzuhalten sind.

## Die klima:aktiv haus Bewertungskategorien Planung und Ausführung

Die Grundlagen für energieeffiziente und ökologische Gebäude werden schon in der Planung gelegt. Wichtige Planungs- und Ausführungsaspekte wie etwa Barrierefreiheit, Wärmebrückenminimierung und Luftdichtheit werden daher im Kriterienkatalog besonders berücksichtigt. Bei Wohnbaussanierung und bei Dienstleistungsgebäuden steht die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen durch eine vereinfachte Berechnung der Lebenszykluskosten von Anfang an im Fokus der Aufmerksamkeit.



Wohnanlage in der Eshaverstraße in Salzburg Lehen: Hohe Wohnqualität im klima:aktiv haus.

### Energie und Versorgung

Der Heizwärmebedarf von klima:aktiv Häusern liegt deutlich, der von klima:aktiv Passivhäusern um mindestens 80% unter dem Bedarf normaler Neubauten. klima:aktiv Häuser erlangen zusätzliche Punkte für umweltfreundliche und effiziente Heizsysteme sowie Solaranlagen. Für klima:aktiv Passivhäuser wird anhand eines Kennwertes – des Gesamt-Primärenergiebedarfs – die energetische Qualität des gesamten Gebäudes, d.h. Gebäudehülle, Wärmeversorgungssystem und Energieträger, bewertet.

### Baustoffe und Konstruktion

Das Bewertungskonzept für Baustoffe und Konstruktion beruht auf vier Säulen:

- Besonders klimaschädliche Baustoffe werden ausgeschlossen.
- Baustoffe, die im Lebenszyklus Schwächen aufweisen, werden vermieden.
- Ökologischen Baustoffe werden eingesetzt.
- Der Energieaufwand zur Herstellung des Gebäudes wird minimiert.

Detaillierte Auskünfte über Baustoffe für klima:aktiv Häuser finden sich in der Produktdatenbank auf: [www.baubook.at/kahkp/](http://www.baubook.at/kahkp/)

### Raumluftqualität und Komfort

Kennzeichen von klima:aktiv Gebäude sind eine sehr gute Raumluftqualität und ein hoher Benutzerkomfort. Alle klima:aktiv Gebäude haben entweder Frischluftanlagen oder Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Die raumluftrelevanten Baustoffe sind emissionsarm. Die Einhaltung von angenehmen Raumtemperaturen im Sommer muss gewährleistet sein. Der Kriterienkatalog ist im Internet als Download verfügbar. Als zielführend hat sich erwiesen, bereits in der Ausschreibung die Erreichung des klima:aktiv Hauses (oder Passivhausstandards) einzufordern. Ebenso ist bei der weiteren Planung und Umsetzung mit allen Akteuren auf die Einhaltung der Qualitätsvorgaben sowie der erforderlichen Nachweise zu achten. Die Bezeichnung mit klima:aktiv haus bzw. klima:aktiv Passivhaus erfordert eine erfolgreiche Gebäude Deklaration. Diese Deklaration er-



Solaranlagen für die Wärmeversorgung der Wohnanlage Eshaverstraße.

folgt mittels Internet-Tool direkt durch den Bauträger bzw. die Planer. Das SIR bietet als Regionalpartner des klima:aktiv- Programms beratende Unterstützung an.

Weitere Infos: [www.haus.klimaaktiv.at](http://www.haus.klimaaktiv.at)

### klima.aktiv haus – Weiterbildung

Die hohen Qualitätsstandards erfordern in allen Bereichen ausreichend qualifizierte Planer und Ausführende. Um Unternehmen bei der Errichtung von klima:aktiv Gebäuden in dieser Hinsicht zu unterstützen gibt ein umfassendes klima:aktiv Weiterbildungsprogramm. Die Bauakademie bietet dazu ab Herbst 2009 wieder eine Kurs „Beraten, Planen, Bauen klima:aktiv“ an. Weitere Infos: [www.lehrbauhof.at](http://www.lehrbauhof.at)

Architektenwettbewerb zur Stadtplatzgestaltung

# Ein neues Herzstück für Mittersill



**Die Gemeinde Mittersill wurde am 8. August 2008 zur Stadt erhoben. Um dieser frischgebackenen, rührigen Kleinstadt ein würdiges Äußeres zu verleihen, haben sich die Gemeindeverantwortlichen entschlossen, den ohnehin renovierungsbedürftigen Hauptplatz neu gestalten zu lassen. Richtiger wäre es zu sagen, Mittersill bekommt ein neues „Inneres“, ein neues Herzstück.**

DI Daniela Bischof

Mit Unterstützung der Gemeindeentwicklung wurde ein zweistufiger Architektenwettbewerb mit geladenen Teilnehmern ausgeschrieben. Von insgesamt 18 geladenen Planern wurden 12 Projekte eingereicht, woraus im Mai ein Siegerprojekt erkoren wurde. Als Bewertungskriterien wurden Ästhetik und Architektur, Funktionalität und Materialwahl und die Kosten für Herstellung und Instandhaltung herangezogen.

blemloseres Vorwärtskommen, als eine strikte Trennung der Verkehrsflächen. Das Projekt punktet aber auch mit der geometrischen Klarheit seines Designs, das dem Platz Weite und Großzügigkeit verleiht.



Der multifunktionale Brunnen bietet ein optisches und akustisches Sinneserlebnis.



Der Entwurf von Forsthuber und Scheithauer sieht kaum Platzmöblierung vor und ermöglicht eine vollflächige Nutzung.

Wasser ist zweifellos eines der anziehendsten Elemente für Menschen und Tiere. Diesem Umstand tragen die Architekten Rechnung, indem sie einen multifunktionalen Brunnen vorsehen, der durch seine bodenbündige Lage und Abdeckmöglichkeit die vielfältige Nutzung des Platzes nicht beeinträchtigt und als praktisches Element einen Trinkbrunnen beinhaltet.

Behinderung von Nutzungen durch Beleuchtungskörper ausgeschlossen.

Der Platz wird durch Beleuchtung der Fassaden und Sitzbänke erhellt und benötigt daher keine freistehenden Lampen. Dadurch werden die Platzkanten betont und jegliche

Den zweiten Platz erreichte ein junger Architekt aus Salzburg. Architekt Novak (Novakarchitects) gewann mit seinem floralen, zweifärbigen Design die Herzen der Jurymitglieder. Sein Entwurf gewährleistet einen sehr hohen Wiedererkennungswert und verleiht dem Platz Identität. Auch er bediente sich desselben Verkehrskonzeptes und löste die funktionalen Anforderungen optimal. Die Jury traute allerdings dem vorgeschlagenen

Die Gewinner sind Mag. arch. DI Thomas Forsthuber und DI Christoph Scheithauer aus Salzburg. Ihr Entwurf folgt inhaltlich einer Philosophie, die in der Schweiz bereits vielfach verwirklicht und erfolgreich erprobt wurde. Das Prinzip beruht auf der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer, indem es sie dazu zwingt, in sehr mäßigem Tempo Augenkontakt herzustellen und aufeinander Rücksicht zu nehmen. Wie die Erfahrungen aus der Schweiz zeigen, bewirkt dieser ständige langsame Verkehrsfluss ein schnelleres, sichereres und pro-



Das Projekt des Salzburger Architekten Novak mit seinen schönen floralen Elementen erreichte den zweiten Platz.

Feinwalzasphalt die erforderliche Tragfähigkeit und Haltbarkeit nicht zu und entschied sich für das Projekt von Forsthuber und Scheithauer. Zudem wäre hier eine etappenweise Herstellung völlig ausgeschlossen und etwaige Reparaturarbeiten würden sich schwierig gestalten. Auch die veranschlagten Kosten bildeten ein maßgebliches Entscheidungskriterium.

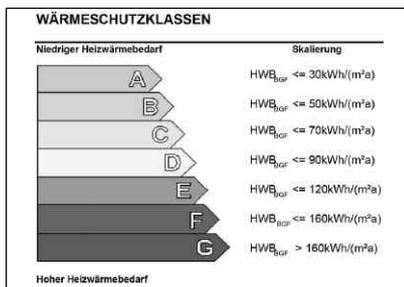
# Haftungsfragen zum EAVG – Teil 1



**Das EAVG verpflichtet einen Verkäufer oder Bestandgeber beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes (z.B. Wohnung), einen Energieausweis vorzulegen. Der Energieausweis darf höchstens 10 Jahre alt sein und muss spätestens bis zur Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers vorgelegt werden.**

*Dr. Herbert Rinner*

Wird der Energieausweis nicht, zu spät oder ein mehr als 10 Jahre alter Energieausweis vorgelegt, ist zwar keine eigene Strafsanktion vorgesehen, gemäß § 5 EAVG gilt aber eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Es handelt sich dabei um eine „vertraglich“ zugesicherte Eigenschaft.<sup>1</sup> Die Regelung, kann für den Verkäufer oder Vermieter weitreichende Haftungsfolgen nach sich ziehen, wenn sich die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als schlechter erweist, als der Durchschnitt<sup>2</sup> hinsichtlich Art und Alter vergleichbarer Gebäude. Die schlechtere Gesamtenergieeffizienz bildet einen Mangel im Sinne der Gewährleistungsbestimmungen der §§ 922 ABGB.



Energieausweis – Wärmeschutzklassen

Gemäß § 932 Abs 2 ABGB kann zunächst Verbesserung verlangt werden. Der Verbesserungsanspruch eines Käufers könnte sich beispielsweise auf die Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle beziehen wie Verbesserung der Wärmedämmung der Außen-

fassade, Kellerdecke, oberste Geschossdecke/Dachschräge oder Austausch der Fenster. Ist Verbesserung nicht möglich oder mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, besteht das Recht auf Preisminderung. Ist der Mangel nicht geringfügig, besteht für den Käufer auch die Möglichkeit der Wandlung des Vertrages.<sup>1</sup>

Neben dem Gewährleistungsanspruch kann der Käufer oder Bestandnehmer unter Umständen auch Schadenersatz beanspruchen. Einer der (Mangelfolge-)Schäden könnte etwa in erhöhten Heizkosten wegen der mangelhaften Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegen.

Nach § 6 EAVG sind jene Vereinbarungen unwirksam, welche die Vorlagepflicht oder die Rechtsfolge einer unterlassenen Vorlage ausschließen oder einschränken. Wird der Energieausweis aber rechtzeitig vorgelegt, könnten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche vertraglich ausgeschlossen werden.<sup>3</sup> Im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes ist ein Gewährleistungsausschluss nicht und der Ausschluss von Schadenersatzansprüchen nur bei leichter Fahrlässigkeit des Verschuldens möglich.

Wurde zwischen den Vertragsparteien kein zulässiger Haftungsausschluss vereinbart und wurde zwar ein Energieausweis vorgelegt, der sich aber zum Nachteil des Käufers/Bestandnehmers als falsch

erwiesen hat, bestehen ebenso Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Käufers/Bestandnehmers gegen den Verkäufer/Bestandgeber. Dieser kann sich aber im Regressweg am „Energieausweisberechner“ als seinen Auftragnehmer schadlos halten<sup>4</sup>. Zum Teil erfolgen die Berechnungen des

## Zum Thema erschienene Literatur

- *Frank*, Expertenkommentar, Österreichische Immobilienzeitung, 3/09, 42
- *Kothbauer*, Energieausweis – viel Lärm um Nichts?, immolex 352, 2008
- *Weselik*, Zivilrechtliche Haftungsfolgen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, ecolex 2009, 123 f

Energieausweises anhand von Angaben der Auftraggeber. Ist die Unrichtigkeit des Energieausweises auf diese Angaben zurückzuführen, haftet der „Energieausweisberechner“ dann nicht, wenn er einer eventuellen Warnpflicht nachgekommen ist.

<sup>1</sup> siehe im Detail dazu *Weselik*, Zivilrechtliche Haftungsfolgen des EAVG, ecolex 2009, 123f

<sup>2</sup> *Kothbauer*, Energieausweis – viel Lärm um Nichts?, immolex 352, 2008

<sup>3</sup> *Frank*, Expertenkommentar, Österr. Immobilienzeitung, 3/09, 42

<sup>4</sup> siehe auch *Frank*, Expertenkommentar, Österr. Immobilienzeitung, 3/09, 42

Checkliste für einen zukunftsweisenden Wohnbau

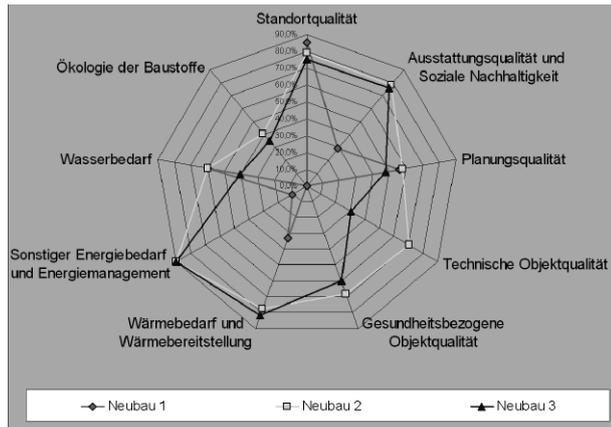
# Salzburg baut auf



Im Rahmen eines EU-Projektes (2005 – 2007), an dem die Stadt Salzburg als Partnerstadt für Österreich und das SIR teilgenommen haben, wurde ein Kriterienkatalog für nachhaltiges Bauen entwickelt. Ziel dieser Arbeit war es, ein klares Bild für den Begriff „nachhaltiger Wohnbau“ zu definieren.

DI Sabine Pinterits, Magistrat Salzburg, MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr

Die Checkliste dient dabei zur Projektentwicklung und standardisierten Qualitätsbeurteilung. Darüber hinaus ist es auch ein Leitfaden, der allen am Bauprojekt involvierten Akteure wie Bauträger, Architekten, Verwaltung oder auch Wohnungskäufer eine gemeinsame Sichtweise auf das Thema Nachhaltigkeit im Wohnbau ermöglicht.



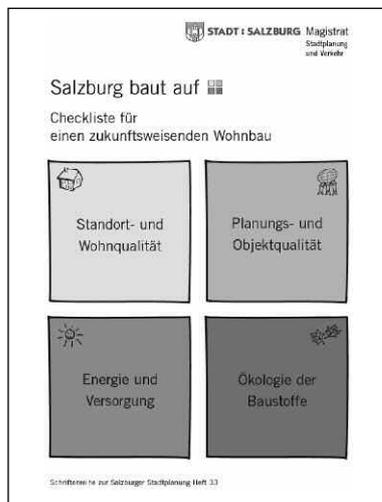
Auswertung von drei Neubauprojekten nach den neun Detailbereichen

durch das SIR und Barbara Lehner bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die getesteten Projekte im Durchschnitt sehr gute Werte aufweisen. Im Bereich der Energie liegen die Objekte überwiegend im Spitzenfeld. Nachholbedarf besteht vor allem im Bereich der „Ökologie der Baustoffe“, da ökologische Dämm- und Baustoffe wie Holz im Wohnbau zumeist noch zu wenig Berücksichtigung finden.

Es wurden dabei vier Bereiche definiert, denen einzelne Kriterien zugeordnet wurden. Insgesamt umfasst die Checkliste damit 33 Kriterien zu den Bereichen Standort- und Wohnqualität, Planungs- und Objektqualität, Energie und Versorgung sowie Ökologie der Baustoffe. Bereits in der Entwicklungsphase wurde darauf Bedacht genommen, die Kriterien in Abstimmung mit Wohnbauträgern zu erarbeiten. Dazu wurden zwei Beispielprojekte – je ein Projekt eines gemeinnützigen und eines gewerblichen Bauträgers – herangezogen und anhand dieser Wohnbauten die Kriterien diskutiert.

Nach Vorliegen der ersten Version war es dem Projektteam der Stadtplanung wichtig, dieses – für sich bereits sehr gute – Ergebnis anhand einer breiteren Anwendung nochmals einem Test hinsichtlich der Handhabbarkeit und der „Richtigkeit“ der entwickelten Kriterien zu unterziehen. Schließlich sollen nur jene Bereiche von der Checkliste

umfasst sein, die für das Thema Nachhaltigkeit auch relevant sind und ohne besonderen Mehraufwand einer Beurteilung unterzogen werden können.



Broschüre – Checkliste für einen zukunftsweisenden Wohnbau

In dieser Testphase wurden im Zeitraum Jänner bis März 2009 insgesamt 15 Wohnobjekte von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern im Auftrag der Stadtplanung

finden.

Sehr bewährt hat sich dabei ein Tool, das für den ersten Bereich „Standort- und Wohnqualität“ von der Stadtplanung selbst entwickelt wurde. Es handelt sich dabei um eine von der Stadtplanung entwickelte GIS-Anwendung, die auf „Knopfdruck“ Aussagen zur fußläufigen Erreichbarkeit von Freiräumen, Bushaltestellen etc. vom jeweiligen Grundstück aus ermöglicht. Es wird auch angedacht, diese Anwendung mittelfristig auf Internetbasis öffentlich zugänglich zu machen.

Insgesamt war die Zusammenarbeit mit den Wohnbauträgern sehr positiv und der gegenseitige Austausch sehr wichtig. Als nächster Schritt ist geplant, die Checkliste anhand der Erfahrungen aus der Testphase zu überarbeiten, um sich danach verstärkt auf Fragen der Implementierung zu konzentrieren.

[www.stadt-salzburg.at/nachhaltigkeit](http://www.stadt-salzburg.at/nachhaltigkeit)

Erstes Leitprojekt für Haus der Zukunft plus in Salzburg

# Haus der Zukunft plus



**Die Aktivitäten rund um Baumaßnahmen im Stadtteil Lehen wurden zum ersten Leitprojekt „Stadtumbau Lehen“ für das neue Bundesforschungsprogramm „Haus der Zukunft plus“.**

*Ing. Inge Straßl*

**D**as Ziel des neuen Forschungs- und Technologieprogramms „Haus der Zukunft plus“ ist die Entwicklung und Markteinführung wirtschaftlich umsetzbarer, innovativer technischer und organisatorischer Lösungen im Sinne eines CO<sub>2</sub> neutralen Gebäudesektors.

Bei diesem Forschungsprogramm werden ausdrücklich auch Leitprojekte gesucht, welche die Umsetzung dieser Ziele nicht nur am Einzelobjekt sondern auch in Siedlungen oder Stadtteilen mit ganzheitlichem Ansatz zeigen.

Der Stadtteil Lehen in Salzburg befindet sich derzeit in einer großen Umbruchphase; durch die S-Bahn wird die öffentliche Verkehrerschließung verbessert und einige große Bauvorhaben bringen Veränderungen bei den Bewohnern und der Infrastruktur. Mit der „Neuen Mitte Lehen“ zum Beispiel wurde ein neues Zentrum geschaffen, das über den eigentlichen Stadtteil hinaus von Bedeutung ist.

Einige dieser Bauvorhaben – das Seniorenzentrum in der Siebenstättlerstraße, die „Neue Mitte Lehen“, das Passivhaus in der Eshaverstraße, das Stadtwerk:Lehen und diverse Sanierungsobjekte im Stadtteil – wurden bereits im EU-Projekt Concerto „Green Solar Cities“ zusammengefasst. Hier sollen Gebäude mit hoher Energieeffizienz und die größte solarthermische Anlage Salzburgs mit 2.000 m<sup>2</sup> Kollektorfläche errichtet werden. Im Rahmen dieses

Projektes wurden gemeinsame Qualitätsziele und Standards vereinbart. Das EU-Projekt läuft bereits seit zwei Jahren und hat sich sehr positiv entwickelt. Alle angeführten Bauprojekte sollen in den nächsten Jahren verwirklicht werden und auch im begleitenden Forschungsbereich sind einige Themen aufzutreten, die in der Kooperation von Stadt, Energieversorgern, Bauträgern und Planern weiter bearbeitet und umgesetzt werden können. Das „Haus der Zukunft plus“ ist da der ideale Partner, um die positive Entwicklung der Aktivitäten rund um den Stadtumbau Lehen weiter zu unterstützen und wirkliche „Leuchtturmprojekte“ zu ermöglichen. Das SIR unterstützt als lokaler Koordinator für das EU-Projekt bereits



Stadtwerkareal

die Aktivitäten im Stadtteil und hat nun den „Stadtumbau Lehen“ als Leitprojekt im Haus der Zukunft plus eingereicht. Die internationale Jury lobt den ganzheitlichen Ansatz des Projektes und den Bezug auf den Stadtteil, sowie die Kooperation von vielen beteiligten Partnern. Das SIR übernimmt die Koordination der Forschungsprojekte, die



Die „Neue Mitte Lehen“ und die neue Bebauung des Stadtwerkareals verändern den Stadtteil und geben neue Impulse.

Stadt Salzburg ist im Bereich der Stadtplanung, des Wohnungswesen sowie als Baubehörde und Eigentümer diverser Gebäude an dem Projekt beteiligt. Weiters sind drei gemeinnützige Bauvereinigungen und ein gewerblicher Investor mit Projekten im Areal integriert.

Die Kooperation des Haus der Zukunft mit europäischen Programmen wie Concerto wird sehr positiv gesehen.

Spezielle Schwerpunkte im Rahmen des „Haus der Zukunft“ werden das Thema Energie-Monitoring mit Einbeziehung der Nutzer sowie sozioökonomischer Aspekte im Stadtteil und das Thema Sanierung sein.

Für Aktivitäten in diesen Bereichen wurde nun vom Bund ca. € 2 Mio. Förderungsmittel reserviert, die mittels detaillierter Teilprojekte im Laufe der nächsten 5 Jahre angefordert werden können. Alle Beteiligten sind nun gefordert, die Möglichkeiten zu nutzen und durch nachhaltige, energieeffiziente und sozioökonomische Projekte den Stadtteil Lehen aufzuwerten und die Lebensqualität zu erhöhen.

## SIR-Wohnberatung

**S**ie 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 im Pongau und Tamsweg



## Technische und planerische Beratung



**A**ls Erweiterung unseres Beratungsangebotes bieten wir Ihnen neben der Beratung zum Thema Baubiologie nunmehr auch wertvolle Tipps zur Sanierung, zur Planung und Errichtung von Einfamilienhäusern, zum energieeffizienten Bauen sowie zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung beim Wohnungs- bzw. Hauskauf.

Eine Terminvereinbarung vorab ist erforderlich unter:

Tel. 0662/62 34 55.

Die Beratung ist kostenlos.

### Beratung

jeden Montag und Donnerstag

## Delegationen im SIR

**I**n den vergangenen Monaten erhielt das SIR wieder Besuch von mehreren Schüler- und Studentengruppen sowie von z.T. internationalen Delegationen. Den Besuchern wurde der breite Tätigkeitsbereich des SIR vorgestellt und schwerpunktmäßig der raumordnerische Aspekt behandelt. Ein besonderes Highlight stellte eine chinesische Delegation aus der Provinz Sichuan dar, welche sich im Rahmen eines 10-tägigen, vom österreichischen Bundeskanzleramt organisierten Ausbildungsprogramms, auch für die Arbeit des SIR informierte.



## Impressum

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

**Redaktion:** Mag. Ursula Empl (SIR) **Grafik:** Gabriele Kriks (SIR) **Adresse:** Schillerstraße 25, Stiege Nord, 5020 Salzburg  
Tel. +43 (0)662 62 34 55, Fax +43 (0)662 62 99 15, E-Mail: sir@salzburg.gv.at, www.sir.at **Coverfoto:** ©2008|PORR Solutions

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

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.