

SIR-INFO



Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



Altersgerechtes Wohnen

InnoCité-Partnertreffen

Neue Gemeinden
im e5-Programm

Stadtwerk Lehen

Zielgerichtet

Inhalt

Editorial, Neues im SIR ...	2	Altersgerechtes Wohnen ...	3	Vorbehalts-
flächen für den förderbaren Mietwohnbau ...	4	Salzburger Bodenpreise		
1995–2008 ...	5	InnoCité-Workshop ...	6	Alles Verboten! ...
				7
Wer zahlt den Energieausweis? ...	8	e5 Salzburg entwickelt sich		
weiter ...	9	Rahmenbedingungen im Bereich Sanierung ...	10	
Baubeginn Stadtwerk Lehen ...	11	Kurz notiert ...	12	



Neue Projekte am neuen Standort

Nach der kurzen Eingewöhnungsphase am neuen Standort wird nun wieder zielgerichtet an den aktuellen Projekten und der Entwicklung neuer innovativer Modelle gearbeitet.

In den vergangenen Wochen haben wir uns intensiv mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklung, der damit verbundenen Änderung der Bevölkerungsstruktur und deren Auswirkungen auf den Wohnungssektor beschäftigt. Die Bedeutung des dritten Lebensabschnittes nimmt stetig zu und die Bedürfnisse bezüglich Lebensweise und Wohnraum haben sich verändert. Es ist längst nicht mehr selbstverständlich, dass Menschen in einem bestimmten Alter in ein Senioren- oder Pflegeheim ziehen; die betreffenden Personen sind häufig noch selbstständig und bereit sich ihre Eigenständigkeit auch durch eine Veränderung der Wohnsituation zu erhalten. Wir haben Bausteine und Handlungsansätze sowie Beispiele verschiedener Wohnformen für al-

tersgerechtes Wohnen aufgezeigt und damit einen wichtigen Beitrag für weitere Planungsschritte gesetzt.

Im Auftrag der Stadt Salzburg haben wir uns neben der Studie über altersgerechtes Wohnen auch den Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gewidmet. Für dieses Themenfeld ebenfalls relevant, haben wir für das Land Salzburg die Entwicklung der Bodenpreise im Land aktualisiert.

In einem weiteren Schwerpunkt haben wir uns mit dem Thema „Alles verboten“ beschäftigt. In diesen Diskussionen wollten wir Verbote im öffentlich wahrnehmbaren Raum aufzeigen und diskutieren, um eine neue Sichtweise zu erreichen und um Verbote auch in Frage zu stellen. Im nächsten Jahr werden wir neue Formen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Gemeindeentwicklung thematisieren. Dies vor dem Hintergrund, dass Staat und Kommunen immer mehr an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit stoßen. Zu die-

sem Thema bereiten wir eine Veranstaltungsreihe vor.

Mit der Aufnahme weiterer Gemeinden in das e5-Programm können wir unsere Betreuungsleistungen im Energiebereich weiter ausbauen und nun 19 Gemeinden in ihren Bemühungen zur Energieeffizienz zuverlässig unterstützen.

Die Beschäftigung mit rechtlichen Grundlagen der Sanierung und Haftungsfragen nach dem EAVG wie auch die Wohnberatung runden das Arbeitsprogramm der letzten Monate ab.

Wir würden uns freuen, Sie persönlich in der Schillerstrasse begrüßen zu dürfen und hoffen, dass wir Ihnen auch in dieser Ausgabe wieder einen guten Überblick über die Projekte des SIR geben konnten.

Schöne und besinnliche
Weihnachtsfeiertage

Ihr Peter Haider

Was gibt es Neues im SIR?

Verstärkung im SIR-Team

Seit Ende September 2009 verstärkt **Mag. Petra Gruber** das Team im Fachbereich Energie. Unsere neue Kollegin hat an der Universität Graz das Studium der Umweltsystemwissenschaften mit dem Fachschwerpunkt Betriebswirtschaft absolviert. Im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit bei der Firma Sony DADC konnte sie u.a. auch Erfahrungen im Ausland sammeln.



Synergieeffekte SIR – kommunalnet.at

Seit Anfang Dezember 2009 dürfen wir eine Mitarbeiterin von kommunalnet.at im SIR begrüßen, welche hier für die nächsten Monate ein Büro nutzen wird. kommunalnet.at ist eine gemeinsame Plattform des Österreichischen Gemeindebundes, seiner Landesverbände und der Kommunalkredit Austria. Als Plattform der österreichischen Gemeinden ist hier einerseits die Einstiegsmöglichkeit zum e-Government zu finden, andererseits wird die Gemeindearbeit durch aufbereitete Information wie z. B. durch das Prognosetool zu den Ertragsanteilen 2010 unterstützt und die interkommunale Zusammenarbeit gefördert.

Altersgerechtes Wohnen

Modelle – Beispiele – Erfahrungen



Welche Modelle und Erfahrungen mit altersgerechtem Wohnen in und außerhalb Österreichs gibt es? Was kann bei der aktuellen Überarbeitung des städtischen Flächenwidmungsplanes berücksichtigt werden? SIR-Basisarbeit im Auftrag der Stadt Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr.

Mag. Alois Fröschl

Wie in anderen Städten Österreichs so ist auch in Salzburg ein **markanter Anstieg der Wohnbevölkerung im Alter über 60** in den nächsten 25 Jahren abzusehen:

- Jeder dritte Stadtbürger wird dann älter als 60 Jahre sein (+ 50%) und die Zahl der über 80-Jährigen wird sich verdoppeln.
- Künftige Anforderungen an das Wohnangebot müssen bereits jetzt berücksichtigt und entwickelt werden.

Die meisten Senioren leben im „normalen“ Wohnbestand und hier wollen sie möglichst bleiben. **Anpassbares und barrierefreies Bauen** sowie eine weitreichende Beratung für Wohnungsanpassungen werden daher immer wichtiger (Bsp.: Niederlande, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg).

Daneben gibt es eine wachsende Gruppe von Senioren (rund 20%), die im Alter ganz bewusst ihre Wohnsituation verändern will:

- Jüngere Senioren, die eine neue Orientierung suchen sowie
- ältere Senioren, die Vorsorge treffen wollen für den Fall von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit.
- Die **neuen Wohnformen** sind dabei das gemeinschaftliche Wohnen, das Mehrgenerationen-Wohnen sowie das betreute bzw. betreubare Wohnen.

Zunehmend forciert mit einer ganzen Reihe von Projekten wird das be-

wusste altersgemischte Zusammenleben in Wohnanlagen des **Mehrgenerationen-Wohnens**, wobei die nachbarschaftliche Hilfe zwischen den Generationen einen besonderen Stellenwert einnimmt (Bsp.: Landeshauptstädte und größere Gemeinden).

Seit rund 10 Jahren entwickelt sich das **betreute bzw. betreubare Wohnen** zur bedeutsamsten neuen

schiedlicher Wohn- und Betreuungsangebote bzw. buntgemischter sozialer Infrastruktur auf Stadtteil- und Wohnviertelebene sowie das Interesse an einer **intensiven Kooperation** von Kommunen, Wohnungswirtschaft, Sozialorganisationen und Bewohnerinitiativen (Modell Bielefeld, Modell der betreuten Wohnzonen in den Niederlanden, Münchner Modell, Modellprojekte des Diakoniewerkes in Graz und Wels).

Vorsorgende Empfehlungen für eine alters- und lebensgerechte Stadtteilentwicklung sind daher:

- Schaffung eines breiten Spektrums an seniorengerechten Wohnformen mit unterstützenden Dienstleistungen – geschätzter Mindestbedarf in den nächsten 20-25 Jahren: 1.500 Wohnungen
- Sicherung und Nutzung von besonderen Standortqualitäten, möglichst in Kombination / Nähe mit vielfältigen Sozial- und Versorgungseinrichtungen
- Bau von 1-2 neuen Seniorenheimen pro Jahrzehnt für den geschätzten Bedarf von mindestens 500-700 Pflegeplätzen in den nächsten 20-25 Jahren
- Weiterentwicklung der Seniorenheime zu vielfältigen sozialen Stadtteilzentren
- Aufbau eines kleinräumigen Netzes unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsangebote in Kooperation Stadtgemeinde – Wohnungswirtschaft – Sozialorganisationen – Bewohnerinitiativen



Wohnform im Alter. Unter diesem gesetzlich nicht geschützten Begriff wird generell eine Vielzahl von Wohn- und Versorgungsformen angeboten, in denen Grund- und Betreuungsleistungen mit einem barrierefreien und standortgünstigen Wohnen kombiniert werden (Bsp.: OÖ, NÖ, Stmk., D, NL).

Bezüglich **Wohnformen bei hohem Betreuungsbedarf** baut die moderne Seniorenbetreuung auf ein Stufensystem mit Tagesbetreuungscentren, ambulant oder stationär betreuten Wohngruppen sowie pflegerechten Seniorenheimen auf.

Stark im Wachsen ist das Interesse an einem **kleinräumigen Netz unter-**

Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau



Ziel des Auftrages ist es, Vorarbeiten (Voraussetzungen – Kriterien – Prioritäten) zur Festlegung von möglichen Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Salzburg zu leisten.

Mag. Alois Fröschl

Die Stadt Salzburg ist bestrebt, ihre Attraktivität und ihre Funktion als Wohnstandort zu stärken sowie die bereits ansässige Bevölkerung zu halten:

- Eine wesentliche Zielsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 ist dementsprechend die bedarfsgerechte Schaffung von 8.100 Wohnungen in den kommenden 10 Jahren, wobei der **geförderte Mietwohnbau** einen hohen Anteil einnehmen soll.
- Dieser hohe Anteil soll unter anderem durch die im neuen Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 vorgesehene Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gesichert bzw. auch tatsächlich erreicht werden.

Allgemein bedeutet die **Wirkung eines Vorbehalts** die Reservierung von Flächen für einen bestimmten Zweck, an dem ein anerkanntes öffentliches Interesse besteht. Eine derartige Beschränkung setzt voraus, dass die Kennzeichnung ein adäquates Mittel zur Zielerreichung darstellt. Durch diese neue Möglichkeit der Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren (Miet-)Wohnbau können Gemeinden festlegen, dass die Nutzung solcher Flächen nur durch einen Personenkreis erfolgen kann, der nach dem Wohnbauförderungsgesetz förderbar ist und dass der dringende Bedarf nach (Miet-)Wohnungen tatsächlich auch bedarfsgerecht gesichert werden kann.

Ein **Vergleich aller 9 Landeshauptstädte Österreichs** bezüglich Wohnungsversorgung zeigt, dass die Stadt Salzburg zusammen mit Graz den bei weitem geringsten Anteil an geförderten Mietwohnungen aufweist. Der Mietwohnsektor hat aber gerade heute eine sehr vielfältige Funktion – viele Zielgruppen sind mit einem breitgefächerten und leistbaren Wohnungsangebot zu versorgen. Zur Deckung des zusätzlichen städtischen **Bedarfs** und zum Abbau des Defizits ist ein geförderter Mietwohnbau von zumindest jährlich 400-500 neuen Wohnungen in den nächsten Jahren erforderlich.

Das bedeutet eine **Sicherung und Mobilisierung entsprechender Flächen** für den Mietwohnbau. Diese Flächen müssen gut erschlossen sein und eine Nahlage zu guter Versorgungsinfrastruktur besitzen. Vor-

dringliche Stadtentwicklungsräume sind dabei Bereiche mit einem höheren Anteil an Baulandreserven (sonstiges Grünland, Ergänzungsflächen) und an Umstrukturierungsflächen bzw. Bereiche mit einem hohen Potenzial in der Bestandsentwicklung. Die Flächensicherstellung kann dann in Form von Vorbehaltsflächen oder aber möglichst gleich in Form von direkten Vertragsvereinbarungen für den Zweck „Mietwohnbau“ erfolgen.

Die generelle Schlussfolgerung muss daher lauten, dass sich Vorbehaltsflächen für den förderbaren Mietwohnbau bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Stadt Salzburg sehr gut vom Bedarf her argumentieren lassen, dass aber das erste und direkte Handlungsziel nur ein konkreter Raumordnungs-Vertrag sein kann und weniger eine Vorbehaltsfestlegung, die ja nur langfristig ein Potenzial sichert und eventuell – durch einen indirekten Veräußerungsdruck bzw. eine rechtliche Sperre für andere Optionen – zu einem Vertrag bzw. zu einer Flächenmobilisierung mit angemessener Preisvereinbarung führen kann.



Beispiel einer geförderten Mietwohnanlage

SIR-Bodenpreisinformationen zum Salzburger Bodenmarkt

Salzburger Bodenpreise 1995–2008



Die langjährigen Erhebungen des SIR erlauben eine landesweite Beobachtung der Grundstückspreise. Die neuesten Baugrund-Auswertungen liegen nun bis 2008 vor, mit regional unterschiedlichen Trends bei Preisentwicklung und Verkaufszahlen. Auswertungen für 2009 werden im Frühjahr bereitstehen.

Mag. Walter Riedler

In der **Stadt Salzburg** sind die Preise von allen Bezirken am höchsten und schwankten auch am stärksten. Nach einem langjährigen Tiefstand 2006 stiegen sie bis 2008 stark auf rund 440 € pro Quadratmeter Medianpreis (d.h.: 50% der Verkäufe waren billiger, 50% teurer). Diese Tendenz zeigte sich grob in allen Preisspektren, dem unteren Viertel, dem mittleren Bereich (Median) und dem oberen Viertel. Die Anzahl der Verkaufsfälle sank zuletzt sehr stark, vom Maximum 65 (2005) auf 35 Verkäufe (2008) > 300 m² Fläche.

Die Bodenpreisentwicklung im **Flachgau** verläuft im Vergleich zur Stadt Salzburg auf sehr viel niedrigerem Niveau und mit weitaus geringeren Schwankungen; langfristig zeigen die inflationsbereinigten Bodenpreise eine leicht sinkende Tendenz (Median 2008: 150 €). Auch hier ist die Anzahl der Verkäufe von ca. 240 (1997) auf 180 (2008) deutlich gesunken.

Der **Tennengau** zeigt ein sehr ähnliches Preisbild: Mit stärker steigender Tendenz seit 2005 lag der Medianwert 2008 (190 €) über dem Flachgau. In den letzten Jahren nahmen die Fälle der ausgewerteten Verkäufe tendenziell zu, zuletzt steigend auf 65 (2008).

Im **Pongau** veränderten sich die Bodenpreise auf etwas niedrigerem Niveau in einem flachen Verlauf, seit 2004 stärker steigend auf 160 € (2008). Die Verkaufszahlen sind bis 2002 stark gefallen, erreichten 2008

jedoch wieder mehr als 100 Fälle.

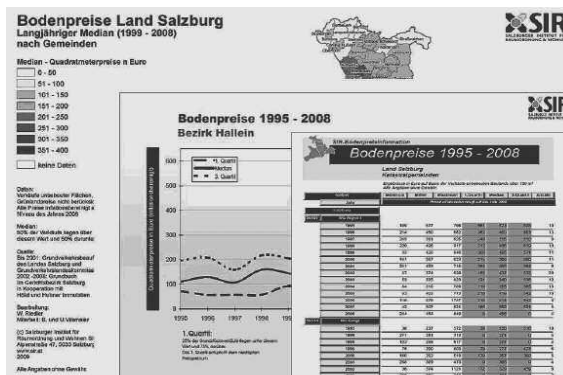
In den Absolutwerten ähnlich dem Pongau entwickelten sich die Grundstückspreise im **Pinzgau**. Die Schwankungen der Preise seit 2005 sind insgesamt sehr moderat ausgefallen (Medianwert 2008: 125 €, seit Tiefstand 2002 deutlich steigende Verkaufszahlen, 2008: 150 Fälle).

Der **Lungau** ist der einzige Bezirk, bei dem sich die mittleren Quadratmeterpreise immer noch im zweistelligen Bereich bewegen. Der Medianpreis schwankte sehr wenig und lag im Jahr 2008 bei rund 50 €. Hier fanden pro Jahr nur ca. 20-45 ausgewertete Transaktionen statt.

Produktpalette der SIR-Bodenpreisinformationen

Rund 9.100 Grundstücksverkäufe der letzten 14 Jahre bilden die aufwändig erstellte Grundlage für den Überblick über Zustand und Entwicklung des Salzburger Bodenmarktes.

- Detaillierte Bodenpreislisen (1995-2008) weisen für jede Katastralgemeinde, jede Gemeinde oder jeden Bezirk jahresweise die Verkaufszahl und eine Reihe von Preis-Kenngrößen aus: Mittelwert, Minimum, Maximum, Median („mittlerer Preis“, 50% der Verkäufe teurer, 50% billiger), 1. Quartil (25% billiger) und 3. Quartil (75% billiger).



Bodenpreisinformationen des SIR bringen Transparenz in den Salzburger Bodenmarkt

ger), 1.Quartil (25% billiger) und 3.Quartil (75% billiger).

- Bodenpreisdigramme der Salzburger Bezirke für die Jahre 1995-2008 visualisieren mit 1.Quartil, Median und 3.Quartil den Verlauf des Hauptspektrums der Bodenpreise in jedem Bezirk.
- Die Landeskarte des „langjährigen Medianpreises“ bietet einen optimalen Überblick über das Preisniveau im Land Salzburg. Sie zeigt den zentralen Medianpreis aus den vergangenen 10 Jahren in jeder der 119 Salzburger Gemeinden, klassifiziert nach 50 € Klassen.

Alle Preise werden inflationsbereinigt auf das Jahr 2008 ausgewiesen. Ältere Preise wurden mit dem jährlichen Verbraucherpreisindex (VPI) angehoben und sind daher direkt mit 2008 vergleichbar.

Verkaufspreise & Bestellschein

www.sir.at
Raumordnung –
Grundlagenarbeiten –
SIR-Bodenpreisinformationen

InnoCité – ein Alpenraumprojekt mit Vorbildwirkung für viele Kleinstädte

InnoCité-Workshop in Salzburg



Die beteiligten Partner des Alpenraumprojekts InnoCité trafen einander in Salzburg um Erfahrungen auszutauschen, um über die Fortschritte der jeweiligen Pilotregionen und den Umsetzungsgrad der Aktionen zu berichten sowie den weiteren Projektverlauf zu koordinieren.

DI Daniela Bischof

In der Zeit von 9. bis 11. September 2009 war Salzburg Schauplatz eines transnationalen Partnertreffens des EU-Projektes InnoCité. Dem Projekt gehören Partner aus Frankreich (Wirtschaftskammer Lyon), Italien (TCM Italia; Region Lombardei), Slowenien (Regionalentwicklungszentrum Koper), Deutschland (Bayerisches Wirtschaftsministerium) und Österreich (SIR-Gemeindeentwicklung und Dorf- und Stadterneuerung Niederösterreich) an, die gemeinsam ein Ziel verfolgen, nämlich die Wettbewerbsfähigkeit kleiner und mittlerer Städte im Alpenraum, die im Einflussbereich großer Agglomerationen liegen, zu stärken. Diese Arbeit erfordert enge Zusammenarbeit, stetigen Informationsaustausch und gute Kommunikation. Aus diesem Grund treffen einander die Partner durchschnittlich zwei Mal pro Jahr, wobei diesmal der Europasaal der Edmundsburg auf dem Mönchsberg in Salzburg für ein stimulierendes Ambiente sorgte.

Die Gemeindeentwicklung Salzburg untersteht dem Ressort von Landesrätin Doraja Eberle, welche die rund 25 Gäste begrüßte. Sie hob anerkennend hervor, dass in diesem Projekt nicht Daten gesammelt und Studien erstellt werden, sondern die einzelnen umsetzungsorientierten Aktionen und Fördermittel direkt den Menschen in den Kleinstädten und Regionen zugute kommen. Damit dies auch so bleibt, haben die Teilnehmer in den darauffolgenden Tagen durch angeregte Diskussionen die weite-

re Vorgangsweise festgelegt.

Exkursion in die Plusregion

Die Gemeindeentwicklung Salzburg arbeitet mit der Plusregion (Straßwalchen, Neumarkt am Wallersee und Köstendorf) als Pilotregion und nutzte die Gelegenheit, den Meeting-Teilnehmern im Rahmen einer Exkursion die Gemeinden samt ihrer Projekte und Fortschritte vorzustellen. Neben dem Studentenwettbewerb für die Ortskerngestaltung in Straßwalchen und dem Fotoworkshop in der Plusregion soll demnächst über das Zentrum von Neumarkt nachgedacht werden.

„Mit offenen Karten“

Der Gastvortrag des französischen Anthropologen und Politikwissenschaftlers Jean-Christophe Victor bildete den Höhepunkt der Veranstaltung. Er steht nicht nur dem unabhängigen Forschungsinstitut LEPAC (Laboratoire d'études politiques et cartographiques) vor, sondern ist vor allem aus dem Fernsehen bekannt. Er produziert und moderiert seit 1990 für den Sender ARTE die Sendung „Mit offenen Karten“ (Samstags, 20:00 Uhr, Dauer 10 Minuten). Auch über das



InnoCité-Projektpartner beim Partnertreffen in Salzburg
Foto: Gérard Cambon

InnoCité-Projekt soll so ein Kurzfilm entstehen, um eine breite Masse für diese Problematik zu interessieren und zu sensibilisieren.

Nähere Informationen

www.innocite.eu

oder DI Robert Krasser
Gemeindeentwicklung, SIR



Landesrätin Doraja Eberle

Foto: Gérard Cambon

Alles Verboten!



Alkohol im Zug – testweise verboten! Grillen im Park – verboten! Campieren in der Stadt – sowieso verboten! Fotografieren im (National)Park – bald verboten! Telefonieren im Bus – in Graz schon verboten! Ist bald ALLES VERBOTEN?

DI Robert Krasser

Besonders Jugendliche haben kaum noch Freiräume und suchen permanent nach informellen Treffpunkten. Bewohner beschwerten sich über Grillplätze in der Nachbarschaft. Die Toleranz gegenüber den Mitbürgern sinkt, viele Konflikte enden vor Gericht, somit entstehen neue Gesetze mit neuen Verboten.

Zu diesem Thema referierten am 29. Oktober 2009 Experten aus dem In- und Ausland auf Einladung der Gemeindeentwicklung Salzburg.

In deutschen Städten gibt es bereits Initiativen und Aktionen gegen die vielen Verbote in der Stadt. Unter anderem berichtete Katherina Lorenzini von unterschiedlichsten Aktionen der Urbanauten in München. Ihre Mission ist es, öffentliche Plätze in Besitz zu nehmen und Straßen und Plätze zum Leben zu erwecken, wo es keiner erwartet (z.B. Verkehrsinseln oder Brücken). Die Idee: die Anonymität der Großstadt zu durchbrechen, Leben auf die Straße zu bringen. Sie stören das Stadtleben positiv und bringen Gemeinschaftsgefühl in den öffentlichen Raum – bis die Polizei kommt.

Eine Aktion war eine Lautlos-Disco auf einem Platz in einer Wohngegend; die Besucher haben Kopfhörer bekommen, es war von außen keine Musik zu hören, aber dennoch haben



Chillen am Überfuhrsteg: Wie lange wird das noch erlaubt sein? Wird sich die Verbotskultur in der Stadt Salzburg fortsetzen?

sich Anrainer beschwert. Oder die Umfunktionierung einer S-Bahn Brücke zum „Stadtbalkon“. Immer wieder werden die Urbanauten mit ihren Aktionen bald von der Polizei zum Verlassen der öffentlichen Räume aufgefordert. Die Urbanauten haben mit ihrem Vortrag demonstriert, dass die Nutzung des öffentlichen Raumes – auch für friedliche Zweck – immer mehr eingeschränkt wird.

Salzburg ist eine sehr grüne Stadt, dennoch fehlt es an informellen

Treffpunkten für die Jugend. Es fehlt an Plätzen, auf denen Jugendliche mit mitgebrachten Getränken feiern oder spontan etwas unternehmen können. Viele dieser Bereiche

werden zu alkoholfreien Zonen. In der Stadt Salzburg gilt das Verbot an der Lokalmehle Rudolfskai jeweils in den Nächten auf Samstag und Sonntag von 22.00 bis 6.00 Uhr. Die Strafen reichen von 80 bis 218 Euro. Ganz aktuell steht das Alkoholverbot in Zügen zur Debatte. Alles verbieten? Alles erlauben? Wo ist der richtige Weg?

Die Gemeindeentwicklung hat sich nun ein Jahr mit dem Thema „Alles Verboten“ beschäftigt. Neben der Thematik „Verbote in der Stadt“ wurden bei anderen Veranstaltungen auch das Werben im öffentlichen Raum sowie die Nutzungskonflikte im Naturraum behandelt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltungsreihe werden in einem Tagungsbericht zusammengefasst, welcher im ersten Halbjahr 2010 bei der Gemeindeentwicklung Salzburg erhältlich sein wird.



Michael Miersch und Dirk Maxeiner bei der Lesung „Der Staat als Kinder mädchen“



Alles Verboten-Diskussion

Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)

Wer zahlt den Energieausweis? – Teil 2



Mit dem EAVG wird ein Verkäufer/Bestandgeber verpflichtet, beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes einen Energieausweis vorzulegen. Nach der Wohnrechtsnovelle 2009 ist jeweils im Mietrechts-, Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Übernahme der Kosten geregelt.

Dr. Herbert Rinner

Mietrechtsgesetz (MRG)

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann der Vermieter die Kosten der Erstellung des Energieausweises nicht als Betriebskosten an den Mieter weitergeben¹, allerdings besteht die Möglichkeit, diese mit der Hauptmietzinsabrechnung zu verrechnen². Vorausgesetzt wird, dass der Energieausweis für das „gesamte Gebäude“ erstellt wurde. Nach dem EAVG bestünde für den Vermieter die Möglichkeit, auch einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz allein des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im Gebäude vorzulegen. Die Kosten für die Erstellung solcher Energieausweise können ausdrücklich nicht verrechnet werden. Nach den allgemeinen Grundsätzen der wohnrechtlichen Rechnungslegung darf der Vermieter nur die angemessenen Kosten der Erstellung des Energieausweises verrechnen³.

Werden in der Hauptmietzinsabrechnung die Kosten vom Vermieter verrechnet, hat jeder Hauptmieter das Recht, Einsicht in den Energieausweis zu nehmen und gegen Ersatz der Kopierkosten Kopien des Energieausweises zu bekommen⁴. Diese Verpflichtung des Vermieters besteht nicht nur gegenüber jenem Neummieter, der „Anlass“ für die Erstellung des Energieausweises ist, sondern auch gegenüber den anderen Hauptmietern des Gebäudes⁵. *Stabentheiner* verweist auch darauf, dass die in § 3 EAVG geregelte Vorlagepflicht und Verpflichtung zur Aushändigung des Energieausweises an den „Neumie-

ter“ ohne Überwälzung der Kosten zu erfüllen wäre. Sollte der Vermieter vor Vertragsabschluss des Mietvertrages keinen Energieausweis vorlegen, bestünde nach Vertragsabschluss neben der Sanktion des § 5 EAVG weiterhin das Recht des Vertragspartners, die Aushändigung des Energieausweises klagsweise durchzusetzen.

Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zwischen Vermieter und Neummieter andere Regelungen zu vereinbaren und die Kosten des Energieausweises auf den Mieter zu überbinden. Eine Verrechnung der Kosten im Wege der Betriebskostenabrechnung an sämtliche Mieter ist hingegen nicht möglich⁶.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Die Erstellungskosten für den Energieausweis können im Rahmen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags verrechnet werden⁷. Wie im MRG können auch im WGG nur dann Kosten angesetzt werden, wenn der Energieausweis das ganze Gebäude betrifft. Für Mieter besteht das Recht auf Einsichtnahme und Aushändigung von Kopien gegen Ersatz der Kopierkosten.

Wohnungseigentumsgesetz

Die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises gehört zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung⁸. Voraussetzung ist wiederum, dass der Energieausweis das ganze Gebäude betrifft und nicht

nur ein einzelnes Nutzungsobjekt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorhanden ist⁹. Befinden sich auf der Liegenschaft mehrere Gebäude, ist für jedes Gebäude ein eigener Energieausweis zu erstellen¹⁰.

Die Kosten für die Energieausweiserstellung sind Aufwendungen auf die Liegenschaft und von den Wohnungseigentümern zu tragen. Auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten ist jedem Wohnungseigentümer eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen. Allerdings können die Wohnungseigentümer mit Mehrheitsbeschluss die Erstellung eines Energieausweises ablehnen.

Weiterführende Literatur

- *Rosifka*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 104 ff
- *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 109 ff

¹ *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 110 mit Verweis auf BAB 122 BlgNR 24. GP 3; demnach sind die Kosten für die Erstellung des Energieausweises der Erhaltung zuzuordnen und sind daher keine Betriebskosten.

² § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG - nach dieser Bestimmung muss es sich um einen Energieausweis nach § 2 Abs 3 EAVG handeln.

³ *Stabentheiner*, aaO, 111; *Rosifka*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 105; jeweils mit Verweisen auf die Erläuterungen

⁴ § 20 Abs 5 MRG

⁵ *Stabentheiner*, aaO, 111

⁶ siehe Fußnote 1

⁷ § 14d Abs 1a WGG

⁸ § 28 Abs 1 Z 10 WEG 2002

⁹ § 20 Abs 3a WEG 2002

¹⁰ *Stabentheiner*, aaO, 111 f mit Verweis auf die Erläuterungen

e5 Salzburg entwickelt sich weiter



Mit St. Georgen, St. Gilgen, Strobl, Taxenbach und Zell am See wurden fünf neue Gemeinden in das e5-Programm aufgenommen. Insgesamt gibt es in Salzburg nun 19 energieeffiziente Gemeinden. Das zeigt, dass die Themen Energieeffizienz und Klimaschutz trotz Wirtschaftskrise nicht an Bedeutung verlieren und engagierte Kommunen kompetente Unterstützung in e5 finden.

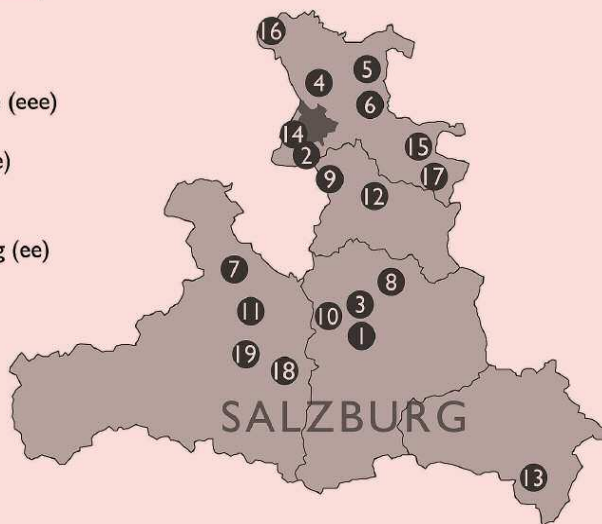
DI (FH) Monika Bischof

Bürger und Kommunalpolitiker sind sich zusehends ihrer Verantwortung bewusst, durch Ressourcenschonung und Klimaschutz die Lebensqualität für zukünftige Generationen zu erhalten. In vielen Salzburger Gemeinden hat sich die Einstellung zu nachhaltigen und energieeffizienten Lösungen zum Positiven verändert. Biomasse-Nahwärmenetze wurden gebaut und Gebäude thermisch saniert. Dennoch wird der Wunsch nach vermehrten Aktivitäten im Energie- und Klimaschutzbereich immer größer. Das konnte man besonders in den letzten Wochen aufgrund der Verfehlung des Österreichischen Kyoto-Ziels in den Medien mitverfolgen.

e5 unterstützt Gemeinden bei ihren energiepolitischen Aktivitäten

e5-Gemeinden nehmen in ihrem eigenen Wirkungsbereich Energiepolitik selbst in die Hand. Das e5-Programm bietet den Gemeinden die entsprechende Beratung und Instrumente und schafft Anreize, um Strukturen in der Gemeinde zu festigen oder Barrieren zu überwinden. Konkret bedeutet das, dass viele e5-Gemeinden ihre energiepolitischen Ziele in einem Leitbild verankert haben und ihre Planungen regelmäßig in einem Arbeitsprogramm fixieren. In jeder e5-Gemeinde gibt es zumindest eine Personengruppe,

- 1 St. Johann im Pongau (e5555)
- 2 Grödig (e555)
- 3 Bischofshofen (e55)
- 4 Elixhausen (e55)
- 5 Neumarkt am Wallersee (e55)
- 6 Thalgau (e55)
- 7 Weißbach bei Lofer (e55)
- 8 Werfenweng (e55)
- 9 Hallein (e5)
- 10 Mühlbach am Hochkönig (e5)
- 11 Saalfelden (e5)
- 12 St. Koloman (e5)
- 13 Thomatal (e5)
- 14 Wals-Siezenheim (e5)
- 15 St. Gilgen (-)
- 16 St. Georgen (-)
- 17 Strobl (-)
- 18 Taxenbach (-)
- 19 Zell am See (-)



Die Familie der e5-Gemeinden wächst. Bereits 19 Salzburger Gemeinden sind im e5-Programm aktiv.

die sich in periodischen Abständen mit Energie- und Umweltthemen auseinandersetzt und sich um die Verwirklichung dieser Ziele kümmert. Verwaltungsmitarbeiter und Politiker aus e5-Gemeinden nehmen an Weiterbildungen und Exkursionen zum Thema Energie teil. Weiters finden in e5-Gemeinden mehr energie- oder umweltrelevante Kooperationen mit der lokalen Wirtschaft sowie Veranstaltungen oder Aktionen für die Bevölkerung statt als in Nicht-e5-Gemeinden. Und schlussendlich passiert die Erfolgskontrolle durch das e5-Audit, dem sich die e5-Gemeinden mindestens alle drei Jahre unterziehen. Diese Tatsachen werden auch durch das vorläufige Ergebnis der e5-Evaluierung bestätigt, die im Sommer

2009 vom Land Salzburg in Auftrag gegeben wurde.

e5 Salzburg präsentiert sich neu im Internet

Der Erfolg der e5-Gemeinden hat die Programmbetreuung angespornt, das Betreuungsangebot weiterzuentwickeln, indem eigens für e5 Salzburg die Website www.e5-salzburg.at erstellt wurde. Neben allgemeinen Informationen über e5 und über die teilnehmenden Gemeinden sowie der Vorstellung von Projekten bietet die neue Homepage einen verbesserten Zugang zu Informationen, die für die tägliche e5-Arbeit hilfreich sind.

Überzeugen Sie sich selbst davon auf www.e5-salzburg.at!

Rahmenbedingungen im Bereich der Sanierung



Die Themen sind heiß: Energiesparen, thermischen Sanierung und heizen. Alle diese „Schlagwörter“ bewegen die bauende und sanierende Zukunft. Die Entwicklung von Maßnahmen unter Berücksichtigung ökologischer und nachhaltiger Parameter gerade auf dem Sektor der Bestandssanierung ist in vollem Gange und wird auch in den kommenden Jahren Thema bleiben.

Philipp Schwarzenbacher

Das Programm „Sanierungsoffensive zur CO₂- und Energieeinsparung – Österreich umbauen“ setzt sich zum Ziel, die Sanierungsrate im großvolumigen Wohnbau zu erhöhen und mehr hochwertige thermische Sanierungen zu initiieren, um einerseits den Ausstoß an CO₂ zu reduzieren und andererseits den Wohnkomfort zu erhöhen. Trotz Beratung und offensichtlichem Sanierungsbedarf ist es meist nicht möglich, eine hochwertige Gesamtsanierung für ein Objekt durchzuführen.



Sanierung im großvolumigen Wohnbau. BVH Richard-Knoller-Strasse, Salzburg Wohnbau

Warum das so ist, welche Barrieren in der Praxis einem optimierten Sanierungsprozess im Wege stehen und was nötig wäre, um die Sanierungsrate definitiv zu erhöhen, wird im Zuge dieses Projekts erarbeitet.

Eines der Hauptprobleme bei der Umsetzung von optimierten Gesamtsanierungen ist eine für alle Bewohner tragbare Finanzierung. Verbesserungen dazu bringt eine Änderung in der Salzburger Wohnbauförderung, die wählbar längere Laufzeiten und niedrigere Zinsen bringt.

Ein weiteres Problem liegt im generellen Bewusstsein und der Wertschätzung für die Qualität einer Wohnung. Oft sind Kosten und Lebensstandard (Auto, Urlaub, Freizeitgeräte etc.) wichtiger, als eine Erhö-

hung des Wohnkomforts durch eine Gebäudesanierung.

Anregungen für mögliche Verbesserung

Die Hausverwaltungen müssen mehr Initiative zeigen, vorausschauender agieren und rechtzeitig vor Anstehen einer größeren Sanierung den Instandhaltungsbeitrag anheben. Dies ist für Bewohner wesentlich sozialer, als eine „akute“ größere Mieterhöhung oder Einmalzahlung.

Die technische Beratung sollte bei der Argumentation und Information gegenüber den Bewohnern auch verstärkt von den Hausverwaltungen angenommen und angeboten werden. Gut wäre eine Unterstützung und Moderation bei Hausversammlungen.

Zusätzlich zur technischen Beratung sollen verstärkt begleitende Hilfestellungen für Hausverwaltungen angeboten werden. Solche Maßnahmen können helfen, die Zustimmung zu umfassenden Sanierungsprojekten zu erhöhen.

Zusammenfassung

Sanierungen sind nur durch eine „punktgenaue“ verständliche Beratung und eine entsprechende Fixierung/Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVb) planbar und in weiterer Folge auch umsetzbar. Die Kosten für Sanierungsmaßnahmen müssen ermittelt werden, um den EVb in realistischer Höhe in den einzelnen Gesetzen „verankern“ zu können.

Modellprojekt für Wohnqualität, Energieeffizienz und Solarenergie geht in die Umsetzungsphase

Baubeginn für das Stadtwerk Lehen



Das Stadtwerk Lehen ist das zentrale Projekt für das EU-Concerto-Projekt „Green Solar Cities“ und das Leitprojekt „Stadtumbau Lehen“ im Haus der Zukunft plus. Das SIR koordiniert diese Forschungsprojekte, die für Lehen bis zu 4 Mio. € Fördermittel bringen.

Ing. Inge Straßl

Am 15. Oktober war offizieller Spatenstich für das Stadtwerk Lehen. In den nächsten Wochen werden hier die Bagger auffahren. Dieses Projekt ist ein wichtiger Eckpunkt für die Revitalisierung des Stadtteils Lehen. Nach der Neuen Mitte Lehen ist das Stadtwerk Lehen das nächste große Bauprojekt im Stadtteil, das die Infrastruktur entscheidend verändern wird. Im Nordteil errichten die gswb und die Heimat Österreich 293 neue Wohnungen, einen Kindergarten und ein Studentenwohnheim. In der Erdgeschoßzone werden Gemeinschaftsräume, ein Café und Kulturräume untergebracht. Dies soll bis November 2011 fertig gestellt werden. Im Südteil entstehen durch den gewerblichen Investor Prisma ein Hotel, Büros und Laborräume.

In einer gemeinsamen Qualitätsvereinbarung wurden ganzheitliche Ziele und Maßnahmen beschlossen, die sicherstellen, dass das neue Stadtwerk Lehen ein besonders hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld bekommt.

Die Wohnbauten werden durchwegs in Niedrigenergiebauweise mit Komfort-



v.l. Otto Straka (HÖ), Peter Rassaerts (gswb), Alexander Mandl (Prisma), Leonhard Santner (gswb), LR Walter Blachfellner, Inge Straßl (SIR), Stadtrat Johann Padutsch und Michael Strebl (Salzburg AG) unterzeichnen die Qualitätsziele für das Bauprojekt.

lüftung errichtet und mit einem energiesparenden Beleuchtungskonzept ausgestattet. Gemeinschaftsräume und hochwertige Freiräume bieten den Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Mit 2.000 m² Kollektoren

wird hier die größte thermische Solaranlage in Salzburg mit einem zentralen Pufferspeicher mit 200.000 Liter errichtet. Auch eine ca. 500 m² PV-Anlage wird Strom aus der Sonnenenergie produzieren.

Parallel zur Errichtung der Bauprojekte werden einige aktuelle Forschungsthemen bearbeitet: Entwicklung und Test eines verbesserten intelligenten Energie-Monitorings (Energiespeicherung und einfache Rückmeldung an die Nutzer) sowie energiesparende Beleuchtungskonzepte.

Ziel ist es, durch diese Forschungsarbeiten und die demonstrative Umsetzung im Stadtwerk Lehen neue Standards im Bereich Energieeffizienz und Wohnqualität im leistbaren Maßstab zu etablieren und in einem ganzheitlich nachhaltigen Ansatz umzusetzen.



In der Frey Villa (Ecke Gaswerk-gasse – Strubergasse) gibt es ab sofort einen Infopoint, wo sich Interessierte über das Projekt informieren können (derzeit Di u. Do 17:00 – 19:00).

Aktuelle Informationen

www.stadtwerklehen.at

Unterstützt wird dieses Projekt durch die Wohnbauforschung des Landes Salzburg, das EU-Programm Concerto und das Bundesprogramm Haus der Zukunft plus.

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 Bezirksprechstage 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



Als 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

Energieausweis für Siedlungen?

Mit dem Energieausweis werden Energieeffizienzstandards für Einzelgebäude optimiert und sichtbar gemacht, doch ist damit nicht automatisch sichergestellt, dass die energieoptimale Lösung eines gesamten Siedlungsverbunds erreicht wird. Kriterien wie Bebauungsdichte, Gebäudeanordnung, Berücksichtigung der solaren Einstrahlung oder die Infrastruktur zur Energieversorgung im Siedlungsverbund sind zu betrachten und zu optimieren.

Die Energieoptimierung von Siedlungen stellt also eine neue Herausforderung dar. Ist der „Energieausweis für Siedlungen“ das geeignete Instrument dazu?

Die Ziviltechnikerammer für Oberösterreich und Salzburg schließt mit dieser Fragestellung in Kooperation mit dem Energieinstitut der Wirtschaft (Wien) und dem SIR den Schwerpunkt „ENERGIEEFFIZIENZ – Strategien & Utopien“ ab.

Präsentation und Diskussion

28. 01. 2009, 19:00 Uhr

Referenten:

Hans Emrich, Helmut Strasser

Kammer für Architekten und

Ingenieurkonsulenten für OÖ und Salzburg

Gebirgsjägerplatz 10

5020 Salzburg

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist
kostenlos.

Impressum

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

Redaktion: Mag. Ursula Empl (SIR) **Grafik:** Andrea Singer (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

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

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.