

Die Informationszeitung des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen



▼  
Kommunale und  
Regionale Entwicklung –  
Raumordnung

▼  
Wohnen

▼  
Energie und Klimaschutz

# Dinge ins Rollen bringen

Inhalt

- Neues im SIR ... **2**    SIR-Bodenpreisinformationen 2024 ... **3**    Einzelhandelsbetriebe – ein Rückgang zeichnet sich ab ... **4**    Dorfentwicklungsplan St. Koloman ... **5**
- Digitaler Atlas unterstützt die Energieraumplanung ... **6**    Wärmeversorgung als kommunale Daseinsvorsorge ... **7**    Energiebuchhaltung für Gemeinden ... **8**
- Mission „Klimaneutrale Stadt“ ... **9**    Nachhaltiger und zukunftsfitter Wohnbau – Innovative Wohn- und Siedlungsprojekte ... **10+11**    Kurz notiert ... **12**



# Erfolgreiche Gemeindearbeit durch Kooperation

Es sind viele Themen der Gemeindeentwicklung, die heute im Fokus der Gemeindepolitik stehen. Nach der erfolgten Gemeinderatswahl stellt sich daher für viele Neueinsteiger:innen die Frage: Wie kann man als „Neuer / Neue“ in diesem dynamischen Umfeld erfolgreich zur Entwicklung der Gemeinde beitragen? Gemeindearbeit ist ein vielschichtiger Prozess mit vielfältigen Herausforderungen. Diese reichen von energiepolitischen Themen über demografische Veränderungen bis hin zu den Auswirkungen des Klimawandels oder der Schaffung leistbaren Wohnraums. In diesem dynamischen Umfeld ist Flexibilität und Anpassungsfähigkeit gefragt. Es ist wichtig, sich schnell in die

bestehenden Strukturen und Prozesse einzuarbeiten, sich weiterzubilden und auf dem neuesten Stand der Entwicklungen zu bleiben. Der Austausch mit erfahrenen Kolleg:innen und das Lernen aus bewährten Praktiken in einer speziell dafür konzipierten Seminarreihe des SIR konnte hierbei eine wertvolle Unterstützung bieten. Gleichzeitig ist es von Vorteil, mit einer offenen, kooperativen Haltung frische Perspektiven zur positiven Entwicklung ihrer Gemeinde einzubringen. Die Arbeit in und für die Gemeinde bietet zahlreiche Chancen, die Lebensqualität der Bürger:innen zu verbessern, den sozialen Zusammenhalt zu fördern und die Gemeinde zukunftsfähig zu machen. Der sorgsame Umgang

mit Grund und Boden, nachhaltige Mobilitätslösungen und erneuerbare Energien bieten vielversprechende Ansätze für künftige Entwicklungen, die es zu nutzen gilt. Dies folgt dem gemeinsamen Verständnis, dass Fragen der räumlichen Entwicklung von wesentlicher Bedeutung für die Lebensqualität sind. Dafür braucht es aber die Zusammenarbeit und Abstimmung aller Beteiligten – von den Bürger:innen, über kommunale Akteure bis hin zu überregionalen Institutionen. Zudem ist der Austausch mit anderen Gemeinden und Regionen wesentlich, um von deren Erfahrungen zu lernen.

**Oliver Wagner**  
SIR-Geschäftsführer

## Was gibt es Neues im SIR?

### Verstärkung im SIR-Team



Bereits seit November letzten Jahres verstärkt **DI Fabian Wacht BA** das Team Energie, wo er als e5-Betreuer tätig ist. Ein Master in Umwelt- und Ressourcenmanagement sowie ein Bachelorstudium Energiewirtschaft, aber auch mehrjährige Erfahrungen in der Umsetzung der Klima- und Energiestrategie des Landes bieten eine gute Basis für die Aufgaben in SIR.



Ebenfalls im Team Energie, allerdings im Bereich der Energiegemeinschaften, tätig ist seit Jänner **Fabian Siam**. Nach dem Bachelor in Raumplanung studiert er aktuell „Smart Buildings in Smart Cities“ an der FH Kuchl.



Mit einem ganz neuen Thema im SIR beschäftigt sich seit Mitte Februar **DI Saskia Schwer BSc**. Unsere neue Kollegin hat Umwelt- und Bioressourcenmanagement studiert und baut nun den Bereich Abfallwirtschaft im SIR mit einem entsprechenden Beratungsangebot für Gemeinden auf.

### Auf zu neuen Ufern

Nach fast vier Jahren im Fachbereich Energie, wo sie im e5-Bereich aktiv war, widmet sich **DI Margret Forte** nun neuen beruflichen Herausforderungen im Bereich der Windenergie. Wir wünschen ihr dabei viel Erfolg.



Mit Ende Mai verlässt **DI Bernhard Gugg** das SIR-Team. Der gelernte Raumplaner wechselt nach fünf Jahren im Bereich der Wohnbauforschung in ein politisches Umfeld, wo er seine Expertise einbringen möchte.



### Gratulation

Beglückwünschen möchten wir **Eva Frisch MA** zur Geburt ihrer Tochter. **Alma Luisa** hat am 12.04.2024 das Licht der Welt erblickt.



# Baulandgrundstücke – Preisentwicklung 2014 - 2023



Verfolgt man die mediale Berichterstattung, so ist man immer häufiger mit Meldungen über den anhaltenden „Höhenflug“ der Baulandpreise im Land Salzburg konfrontiert. Der Erwerb eines Grundstückes insbesondere für die Schaffung von leistbarem Wohnraum scheint für viele – Private wie Bauträger – zusehends schwieriger. Doch ist dies tatsächlich so? Die SIR-Bodenpreisinformationen bieten hier eine wertvolle Quelle zur Orientierung.

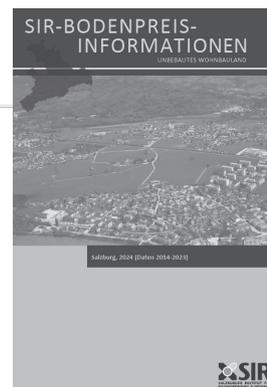
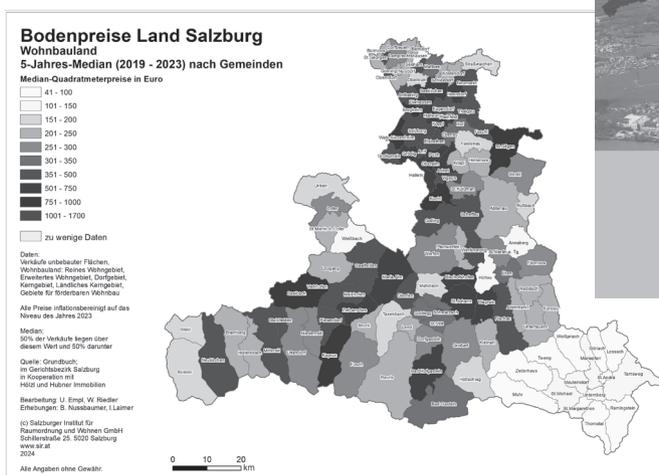
Ursula EMPL

Die landesweite Bodenpreiserhebung des SIR ermöglicht eine langjährige Beobachtung der Grundstückspreise im Bundesland Salzburg und gibt jeweils einen Überblick über die Entwicklung der letzten 10 Jahre. Nun liegt die aktuelle Auswertung der Daten von 2023 vor.

Es handelt sich dabei um eine statistische Auswertung, welche die Gemeinden bei der Einschätzung von Grundstücken im Rahmen von raumordnungspolitischen Überlegungen unterstützt. Diese stellt eine gute Grundlage für eine gutachterliche Betrachtung dar, ersetzen diese jedoch nicht. Nur mit langjähriger Erfahrung und Einbeziehung zahlreicher weiterer Informationen lässt sich eine belastbare Aussage zum Wert einzelner Baulandgrundstücke tätigen.

## Erhebungsgrundlagen & Auswertung

Basis für die SIR-Bodenpreisinformationen sind die in den Grundbüchern des Bundeslandes Salzburg erfassten Kaufverträge von unbebauten Wohnbaulandgrundstücken. Berücksichtigt werden alle Grundstücke mit einer Fläche von mindestens 300 m<sup>2</sup>, wenn sie eine Widmung gemäß §30 ROG aufweisen. Ausgenommen sind Zweitwohnungsgebiete, da diese die Statistik insbesondere am oberen Ende der Skala stark beeinflussen würden. In der Stadt Salzburg finden seit 2018 auch sog. Abbruchgrundstücke Eingang. Ausgewertet wird jeweils nach dem Jahr der Grundbucheintragung. Um die Preise langfristig gut vergleichbar zu halten, werden die angeführten



**NEU:**  
Kostenlose  
Bestellung unter  
[www.sir.at](http://www.sir.at)

Preise inflationsbereinigt. Neben der landesweiten Übersicht in Kartenform werden die Ergebnisse in Form von 10 Jahre umfassenden Bodenpreislisen aller Bezirke, Gemeinden sowie Katastralgemeinden veröffentlicht. Sie werden den Gemeinden kostenlos zur Verfügung gestellt.

## Eckdaten 2023

Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren ist die Zahl der Transaktionen 2023 landesweit auf weniger als 50 % gesunken; dementsprechend sind auch das Verkaufsvolumen und die veräußerte Fläche rückläufig. Obwohl der Anteil der privaten Käufer kontinuierlich abnimmt, stellt diese Gruppe mit über 60 % immer noch die größte Käuferschicht dar. Während Verkäufe an Bauträger mit 15 - 17 % seit längerem stabil blieben, ziehen die betrieblichen Käufer (Projektentwickler, Immobilienbranche, diverse Firmen) deutlich an; der Anteil der öffentlichen Hand hingegen ist meist vernachlässigbar.

Die Entwicklung in den einzelnen Bezirken weicht von jener auf Landesebene mitunter stark ab; regionale Bedingungen sind hier ausschlaggebend. In der Stadt Salzburg liegen die Werte der Kenngrößen meist um ein Vielfaches höher und private Käufer spielen nur eine eher kleinere Rolle. Innergebirg hingegen bewegen sich die Kennzahlen auf deutlich niedrigerem Niveau und die Verkäufe an Private dominieren. De facto in allen Bezirken zu beobachten ist ein immer weiteres Aufgehen der Schwere zwischen Minimum und Maximum. In den Bezirken Hallein oder Salzburg Umgebung hängt die Entwicklung massiv mit der Lage der Grundstücke in der Region zusammen: im Umfeld der Landeshauptstadt oder im Zentralraum sind die Preise tendenziell höher, entlegene Gemeinden sind idR kostengünstiger. Einfluss auf die Preisgestaltung haben aber auch die Lage innerhalb einer Gemeinde und vieles andere.

# Einzelhandelsbetriebe – ein Rückgang zeichnet sich ab

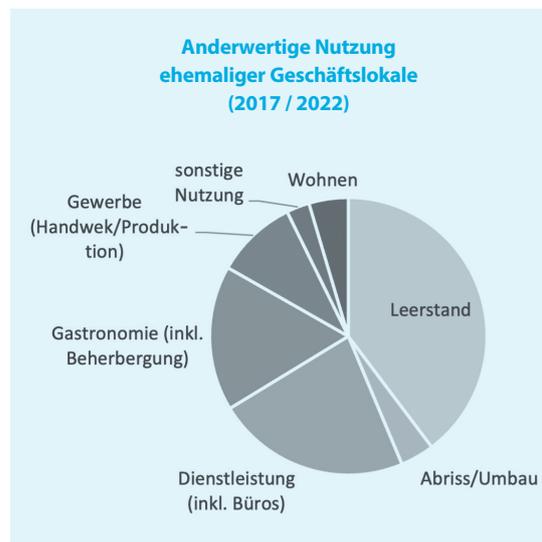


Walter RIEDLER

Im Gegensatz zu österreichweiten und internationalen Trends haben Betriebe und Verkaufsflächen im stationären Einzelhandel im Land Salzburg bis vor einigen Jahren weiter zugenommen. Landesweite Erhebungen im Auftrag des Landes Salzburg zeigen im Zeitraum 2017-2022 aber verstärkt Rückgänge der Einzelhandelsbetriebe (2022: um gesamt -155 Betriebe bzw. -3,1 % auf 4.859), vielfach in den Ortszentren.

Der Trend zu großflächigen Handelsformen setzte sich (noch) moderat fort. Verkaufszuwächse in geringem Maß erfolgten insbesondere in Gebieten, die für Fachmärkte, Einkaufszentren oder Gewerbe gewidmet sind, in den letzteren vor allem durch Handel in Verbindung mit Schauräumen. Die größten Zuwächse ergaben sich in den Bezirken Salzburg Umgebung (+7.500 m<sup>2</sup>, +2,6 %) und St. Johann im Pongau (+11.500 m<sup>2</sup>, + 6,9 %).

Die Betriebszahlen gehen in vielen Bereichen jedoch schon seit längerem nach unten: In der Vorperiode (2009-2017) hatte die Stadt Salzburg zwar stark zugelegt (+156, +9,9 %), in den restlichen Bezirken waren da jedoch bereits zahlreiche Einzelhandelsbetriebe verloren gegangen (-181 Betriebe). Diese landesweite Entwicklung erfasste nun auch die Landeshauptstadt (-96 Betriebe, -5,4 %; restliche Bezirke -59 Betriebe). Die einwohnerstärksten sowie -schwächsten Gemeinden sind tendenziell am stärksten von Betriebsrückgängen betroffen. Örtlich betrachtet verzeichnen in beiden Zeiträumen zentrumsnahe Baulandkategorien die größten Rückgänge (zuletzt: Stadt Salzburg -66 Betriebe, restliche Bezirke -87 Betriebe im Baulandtyp „Kerngebiet“). Hier zeigt sich der fortschreitende Betriebsverlust der Stadt- und Ortszentren wohl besonders eindringlich. Darin spiegeln sich sowohl grundlegende Ursachen als auch die Reaktionen des Handels auf aktuellen Entwicklungen wieder: Inflation und Kaufkraftverluste in der COVID-19-Pandemie, Individualisierung von Kaufentscheidungen, Steigerung von



Erlebniskomponenten beim Einkauf, jahrzehntelange Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, vermehrte Konzentration von Filialketten, mehr Angebotsmischformen (z.B. Handel & Gastronomie) und insbesondere die fortlaufende Zunahme des Online-Handels.

Erstmalig erfolgte in der Erhebung 2022 eine landesweite Erfassung der anderweitigen Nutzung von rund 630 ehemaligen Einzelhandelsgeschäften (d.h. 2017 Einzelhandel bestehend, 2022 kein Einzelhandelsgeschäft; Geschäftswechsel von Einzelhandel zu Einzelhandel ist sehr häufig, ist hier

aber nicht inkludiert). Etwas über 40 % dieser nicht mehr für Einzelhandel genutzten Lokale stand leer, wobei die Dauer des Leerstandes nicht erhoben wurde. In Summe wurden in zentrumsnahen Baulandkategorien 2022 im Vergleich zu 2017 landesweit in etwa 200 Geschäftslokale nicht mehr genutzt. Etwas über 50 % der ehemaligen Einzelhandelslokale waren in Verwendung, vor allem für

Dienstleistungen (inkl. Büros), Gastronomie und in geringerem Maße Gewerbe (Handwerk / Produktion); Nachnutzung durch Wohnen spielte eine sehr untergeordnete Rolle. Nach wie vor sind vollwertige Nahversorger (= Supermärkte, Vollversorger; d.h. Lebensmittel inkl. relevante Gemischtwaren) für rund 2/3 der Bevölkerung in weniger als 1.000 m Fußdistanz erreichbar. 15 Gemeinden waren 2022 ohne derartiges Geschäft, zwei mehr als 2017; sechs davon waren durch Alternativen wie Dorfbox, Lagerhaus, Bäckerei u.ä. jedoch teilweise mitversorgt.

Detaillierte, vielseitige Information bietet die Studie  
**„Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg Entwicklung 2017-2022“**  
 von R. Schossleitner unter Mitarbeit des SIR.

[www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/EndberichtEinzelhandelsentwicklungLandSalzburg2017\\_2022.pdf](http://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/EndberichtEinzelhandelsentwicklungLandSalzburg2017_2022.pdf)



# Neue Wege für die Nahversorgung



Die Herausforderung der Nahversorgung in kleinen Gemeinden kann durch kreative Ansätze und gemeinschaftliches Engagement bewältigt werden. St. Koloman zeigt, wie Bürger:innen und Gemeindevertretung gemeinsam nachhaltige Lösungen entwickeln können, um ihre Versorgung zu sichern.

Robert KRASSER

Das Problem der Nahversorgung in kleinen Gemeinden wird am Beispiel von St. Koloman deutlich, wo das Lagerhaus, betrieben vom Raiffeisenverband Salzburg, Ende September 2024 zusperren wird. Dies führt dazu, dass die Gemeinde mit etwa 1.800 Einwohner:innen ohne Nahversorger dasteht, nachdem bereits ein Postpartnervertrag und eine Lotto-Annahmestelle gekündigt wurden. Der Bürgermeister ruft die Bürger:innen zur Mitwirkung auf, um gemeinsam Möglichkeiten zu finden. Gemeindevertretung und Interessierte sollen eine Projektgruppe bilden, um nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Die schlechten Umsatzzahlen des Lagerhauses, bedingt durch hohe Preise und sinkende Nachfrage, sind die Hauptursache für den Rückzug. Der Verlust an Nahversorgern betrifft auch andere Gemeinden in der Region, was die Dringlichkeit der Problemlösung unterstreicht; Beispiele dafür sind Rußbach, Scheffau oder Krispl.

Die Gemeinde St. Koloman wird von der Dorf- und Stadtentwicklung betreut und schon seit einem Jahr wird an einem Dorfentwicklungsplan gearbeitet, bei dem genau diese Entwicklungsfragen thematisiert werden. Für die gemeindeeigenen Grundstücke werden Nutzungskonzepte und Bebauungsüberlegungen angestellt. So gibt es bereits für die Liegenschaft des Lagerhauses, welches im Eigentum der Gemeinde ist, die Möglichkeit, einen Supermarkt in Kombination mit Wohnen und Arbeiten zu integrieren. Dies soll nun gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet werden. Natürlich sind bei kleinen Gemeinden die finanziellen Mittel begrenzt, da-



Beispiel für einen Hybridmarkt (© SIR)

her überlegt der Bürgermeister auch Zwischenlösungen, um zumindest die Tankstelle und das Notwendigste zu erhalten, damit es nicht zu einem kompletten Leerstand kommt.

## Was kann eine kleine Gemeinde generell tun?

### Falls noch ein Nahversorger vorhanden ist:

#### Unterstützung des bestehenden Nahversorgers durch

- **Einkaufen im Ort** – Kampagnen wie „Fahr nicht fort, kauf im Ort“ können dazu beitragen
- **Gemeindesubventionen an den Einkauf im örtlichen Geschäft binden**
- **Keine neuen Supermärkte außerhalb des Ortszentrums zulassen**
- **Öffentliche und halböffentliche Einrichtungen in der Nähe des Marktes platzieren: je mehr Einrichtungen wie Arzt, Gemeindeamt oder Schule im Ort konzentriert sind, desto besser, da dies sog. Kopplungskäufe auslöst**

### Falls sich ein Vollversorger-Markt nicht mehr rentiert:

- **Automatengeschäfte:** Wenn kein Nahversorger mehr vorhanden ist, kann die Gemeinde auf innovative Lösungen wie vollständige Automa-

tengeschäfte zurückgreifen. Diese kommen ohne Verkaufspersonal aus; lediglich Regalbestückung und Reinigung sind erforderlich.

- **Hybrider Markt:** Ein weiteres Modell ist der hybride Markt; hier ist bspw. nur am Vormittag Personal für den Thekenbereich zuständig. Solche Geschäfte können entweder als Verein oder als GmbH der Gemeinde geführt werden. Beispiele dafür gibt es etwa in Reinsberg (NÖ) oder Neutal (Burgenland): In Reinsberg wird das Bestellwesen und die Abrechnung ehrenamtlich über den Verein abgewickelt, während die Verkäufer(innen) regulär bezahlt werden.

Diese Maßnahmen zeigen, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, die Nahversorgung in kleinen Gemeinden zu sichern und zu verbessern. Es bedarf jedoch der gemeinsamen Anstrengung von Gemeindevertretung, Bürger:innen und möglichen Investoren, um tragfähige Lösungen zu finden und umzusetzen. Das SIR bzw. die Dorf- und Stadtentwicklung unterstützt Gemeinden im Rahmen der Ortskernstärkung mit Expertise, Exkursionen und Planungskosten.

# Digitaler Atlas unterstützt die Energieraumplanung



Das Projekt GEL S/E/P widmet sich der Schaffung von Grundlagen in Form von benutzerfreundlichen Karten und Analysen für eine effektive Energieraumplanung. Die Planungsinformationen sind für verschiedene hoheitlichen Ebenen relevant und unterstützen die Gebietskörperschaften der Bundesländer Salzburg, Steiermark und Wien für ihre Energiewende.

Cécile KEREBEL

Das SIR leitet seit 2018 in Kooperation mit Land und Stadt Salzburg sowie 16 weiteren Partnern aus den Bereichen Wissenschaft, IT, Energieagenturen, Energieinfrastrukturbetreibern und Gebietskörperschaften in den Bundesländern Salzburg, Steiermark und Wien die nun kurz vor dem Abschluss stehende **Forschungsprojektserie „Spatial Energy Planning for Energy Transition“**. Es ist dieser einzigartigen Kooperation gelungen, ein System aufzubauen, welches notwendige Informationen für die Berücksichtigung energiebezogener Fragen in der Raumplanung über die jeweiligen Landes-Geoinformationssysteme bereitstellt. Ein digitaler ENERGIEatlas mit hochauflösenden räumlichen Informationen und Berichtsfunktionen wurde entwickelt, zuerst für den Wärmebereich und ab der zweiten Projektphase für die Sektoren Strom und Mobilität.

Der **ENERGIEatlas** enthält detaillierte Daten zu Gebäuden, erneuerbaren Energiepotenzialen und netzbasierten Infrastrukturen. Aufbauend auf einem neuentwickelten Gebäudemodell werden planungsrelevante Informationen – etwa zu Gebäudebestand, Heizungssystemen, Sanierungsgrad und Energieverbrauch auf Grundstücksebene – dargestellt, was die räumliche Analyse und Planung kommunaler Energiesysteme erleichtert. Neben der räumlichen Darstellung werden die Informationen auch flexibel in automatisierten Berichten aggregiert. Diese Berichte werden bereits in der Planungspraxis der Städte und Gemeinden genutzt.



Projekt-Veranstaltung „Räumliche Energieplanung in der Praxis“ (24.10.2023, Graz) © SIR

Salzburg spielt eine Vorreiterrolle dank der engen Zusammenarbeit zwischen den fünf teilnehmenden Referaten in der Landesregierung (Energiewirtschaft und -beratung, Raumplanung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung sowie Geodateninfrastruktur), deren Ausfinanzierung eine fortgeschrittene Umsetzung des ENERGIEatlas im SAGIS, dem Salzburger Geographischen Informationssystem, ermöglicht und seine Wartung und regelmäßige Aktualisierung unterstützt.

Im Land Salzburg sticht die „Bestandsanalyse Energie“ als Anwendungsbeispiel des ENERGIEatlas hervor, die durch eine Kooperation mit dem Referat für Energiewirtschaft und -beratung erarbeitet wurde. Seit 2021 wird diese Analyse allen Salzburger Städten und Gemeinden kostenlos zur Verfügung gestellt;

81 von insgesamt 119 Gemeinden im Land Salzburg haben bereits eine Bestandsanalyse bekommen. Dieser ca. 40 Seiten starke Bericht liefert die Grundlage für die gesetzlich verpflichtende Bearbeitung des Themas Energie im Räumlichen Entwicklungskonzept. Gleichzeitig kann dieser auch für weiterführende Planungen wie Energieleitbilder oder Klimaneutralitätsstrategien wesentliche Beiträge liefern.

Im abschließenden Treffen des Projekts im SIR am 15. Mai 2024 mit Vertreter:innen des Landes und der Stadt Salzburg wurden die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten der Projektergebnisse präsentiert, u.a. im Bereich Analyse und Planung, Entscheidungsgrundlagen, Berichtspflichten und Monitoring. Die Weiterentwicklung des ENERGIEatlas und deren Prototypen wird angestrebt.



# Wärmeversorgung als kommunale Daseinsvorsorge



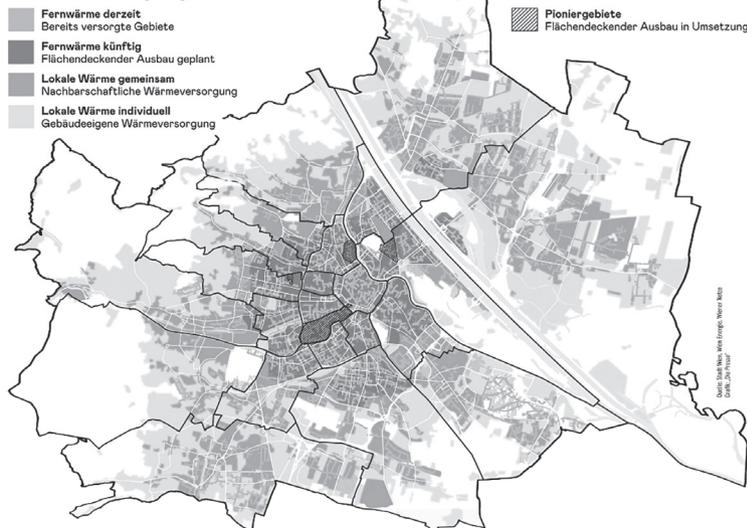
Für den Wechsel von fossilen auf erneuerbare Heizsysteme stehen aktuell so hohe Förderungen wie noch nie zur Verfügung. Für Bürger:innen bleibt die Wahl des Heizsystems eine schwierige Entscheidung. Kommunale Wärmeplanung ermöglicht die notwendige Orientierung und die optimale Nutzung erneuerbarer Energien im Gesamtsystem.

Alexander REHBOGEN

**K**ommunale Wärmeplanung ist in Deutschland mit Inkrafttreten des Wärmeplanungsgesetzes seit 1.1.2024 Pflichtaufgabe für Städte über 10.000 Einwohner:innen, aber auch alle anderen Gemeinden sind aufgefordert, in den kommenden vier Jahren kommunale Wärmepläne zu erstellen, in denen sie den vollständigen Austausch aller fossilen Heizungen bis 2040 beschreiben. Mit dem Kompetenzzentrum Wärmewände ([www.kww-halle.de](http://www.kww-halle.de)) wurde eine Unterstüpfungsplattform geschaffen, die über empfehlenswerte Webinare und Leitfäden umfassendes Know-How bereitstellt. Spannend für Österreich ist die deutsche Perspektive insofern, als dass Energieversorgung vergleichsweise viel stärker als öffentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge verstanden wird – zur Sicherstellung von Versorgungssicherheit und stabilen Preisen. Bei Lösungen und Vorgehensweise gibt es gleichzeitig eine hohe Deckung mit den Initiativen in Österreich, wie etwa der im Mai präsentierte Wiener Wärmeplan ([www.wieng.gv.at/waermeplan](http://www.wieng.gv.at/waermeplan)) zeigt. Er teilt die Stadt in drei verschiedene Gebiete der Wärmeversorgung und weist damit erstmals öffentlich eine Zonierung aus (die in Salzburg übrigens seit Jahren in der Beratung der Gemeinden als Diskussionsgrundlage genutzt wird):

1. Gebiete, in denen zentrale Fernwärme die beste Option ist
2. Gebiete, die sich gut für lokale, nachbarschaftliche Wärmenetze eignen
3. Gebiete, in denen sich individuelle klimaneutrale Wärmeversorgung empfiehlt

## Wärmeversorgung in Wien



Wiener Wärmeplan 2040 – Die öffentliche Verankerung einer Wärmezonierung für den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen bietet Orientierung für Bürger:innen und Investor:innen  
(© Stadt Wien, Wiener Energie, Wiener Netze)

Die Ausweisung der Gebiete erfolgt auf Basis des Wärmeatlas, der methodisch gemeinsam mit Salzburg im Projekt GEL S/E/P entwickelt wurde. Wie lassen sich die jeweiligen Gebiete mit erneuerbaren Energieträgern versorgen?

Für die Beantwortung dieser Fragen stehen den Salzburger Gemeinden mit dem Wärmeatlas umfassende Informationsgrundlagen zur Verfügung. Beim Anfang April erfolgten „Dialog Wärmenetz“ in der Gemeinde Seeham hat sich die Eignung in der Praxis eindrücklich bestätigt. Damit können nicht nur die drei Gebiete identifiziert werden, sondern auch die jeweils zur Verfügung stehenden erneuerbaren Energiequellen sowie die auf Gebäudeebene bestehenden Heizungssysteme. Wichtigstes Ergebnis des Dialogs Wärmenetz ist die Festlegung des mit dem bestehenden Fern- / Nahwärmenetz versorgten Gebietes inklusive geplantem Ausbau. Damit ist es möglich, Bürger:innen, die ihr altes System tau-

schen möchten, auch die zukünftigen Entwicklungen mitzuteilen und so Ineffizienzen bei der Transformation der Wärmeversorgungssysteme zu verhindern. Wird etwa in einem Gebäude eine Wärmepumpe eingebaut, welches zwei Jahre später an das Wärmenetz angeschlossen hätte werden können, so wird damit die Gesamteffizienz des Netzes unterlaufen.

Kommunale Wärmeplanung trägt wesentlich dazu bei, den Umbau der Wärmeversorgung im lokalen Optimum umzusetzen. Als SIR engagieren wir uns aktiv für die bestmögliche Unterstützung der kommunalen Energieplanungsprozesse, indem wir uns an Forschungsprojekten zum Einsatz neuer Technologien (Geothermie, Quartierslösungen, etc.) beteiligen, Grundlageninformationen für die Planung laufend erweitern und verbessern, öffentlich zugänglich machen (SAGIS, EnergieKompass) und mit diesem Wissen die Salzburger Gemeinden effektiv beraten.

# Energiebuchhaltung für Gemeinden



Das Wissen um Energiekennzahlen gewinnt auch in den Kommunen immer mehr an Bedeutung. So gibt es heute kaum mehr Gemeinden, die nicht auf die eine oder andere Art und Weise die gemeindeeigenen Energieverbräuche aufzeichnen und für Analysen heranziehen. Der Anreiz liegt auf der Hand: auf diese Weise können auffällig hohe Verbräuche frühzeitig erkannt und gezielt angegangen werden.

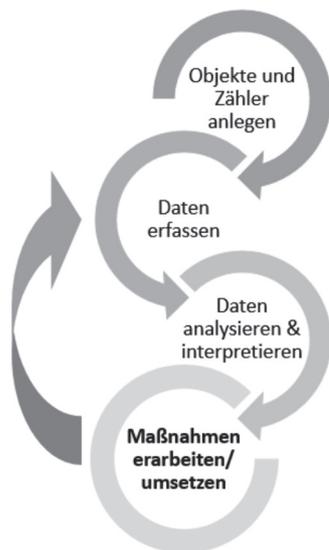
Margit RADERMACHER

Seit mehreren Jahren steht nun schon die **Energiebuchhaltung innerhalb der ZEUS-Plattform des Landes Salzburg den Gemeinden als kostenloses Tool zur Verfügung** – seit Mai dieses Jahres mit einer noch einfacheren und intuitiveren Oberfläche. Für alle Gemeinden, die bisher noch keinen Kontakt mit der ZEUS Energiebuchhaltung (ZEUS EBU) hatten, ist der Einstieg nun noch leichter.

Besonders wichtig ist die Startphase der Energiebuchhaltung: Bei der Anlage der gemeindeeigenen Objekte und der darin enthaltenen Zähler wird der Grundpfeiler für die Energieanalyse gelegt. Es folgt die laufende Erfassung der Zählerstände, die entweder durch manuelle Ablesung und Eintragung oder digitale Datenanlieferung erfolgen kann. Sind alle Daten vorhanden, so kann auf Knopfdruck ein umfassender Energiebericht generiert werden. Damit ist die Basis für gezielte Maßnahmen im Objektbestand geschaffen. Eine sorgfältige Analyse liefert einerseits Informationen für einen effizienten Gebäudebetrieb, aber auch die Grundlage für wichtige Sanierungsentscheidungen. Und das spart bares Geld in den kommunalen Finanzhaushalten.

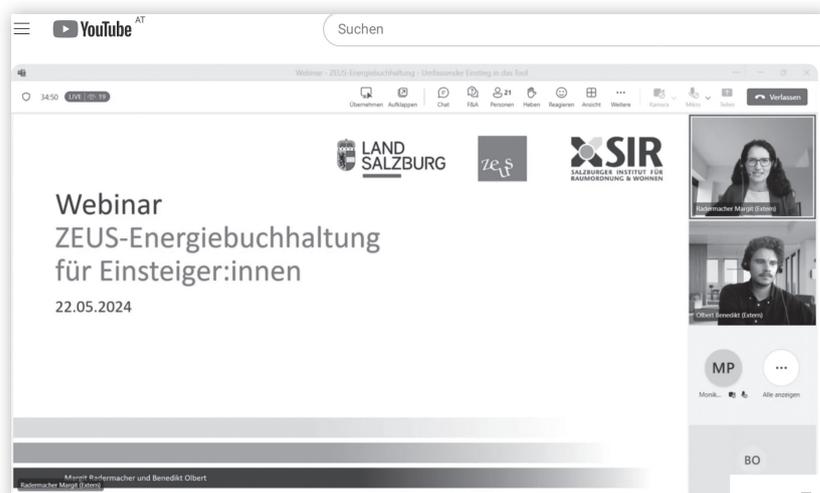
## Herausforderungen annehmen

Die Energieeffizienz-Richtlinie (EED III) der europäischen Union rückt die Vorbildfunktion öffentlicher Gebietskörperschaften weiter in den Mittelpunkt. Gemeinden sind demnach aufgefordert, ihre Gebäude bis zum Jahr 2040 in Richtung Null Emissionen zu bringen. Das heißt: Energie einsparen



und Gebäude sanieren – so rasch und ressourcenschonend wie möglich. Die ZEUS Energiebuchhaltung liefert die notwendigen Wissensgrundlagen, um einen Fahrplan für die kommenden Jahre zu erstellen.

Wer jetzt die Gunst der Stunde nutzt, kommt zudem in den Genuss eines erweiterten Service-Pakets: denn um den Einstieg in die ZEUS EBU bestmöglich zu unterstützen, gibt es zahlreiche Angebote. Neben Webinaren, stehen regelmäßige Online-Fragestunden am Programm. Zudem gibt es für Gemeinden eine kostenlose persönliche Beratung durch das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen.



Alle Webinare gibt es auch online zum Nachschauen auf unserem Youtube-Channel:  
<https://www.youtube.com/@salzburgerinstitutfurraumo6623>

ZEUS-Plattform: <https://sbg.energieausweise.net>

Kontakt: [zeus-ebu@salzburg.gv.at](mailto:zeus-ebu@salzburg.gv.at)





# Mission „Klimaneutrale Stadt“

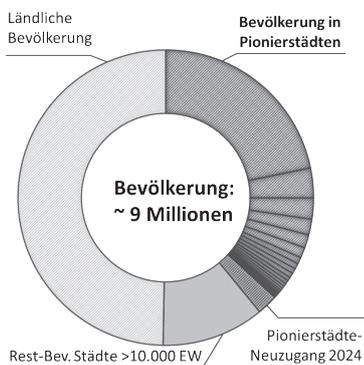


Die Mission „Klimaneutrale Stadt“ des Klimaschutzministeriums und des Energie- und Klimafonds verbindet Österreichs Städte in ihrem Streben nach Klimaneutralität. Ein vom SIR koordinierter Begleitprozess fördert den Austausch zwischen den Städten, unterstützt bei der Strategientwicklung und schafft Synergien für eine nachhaltige Zukunft.

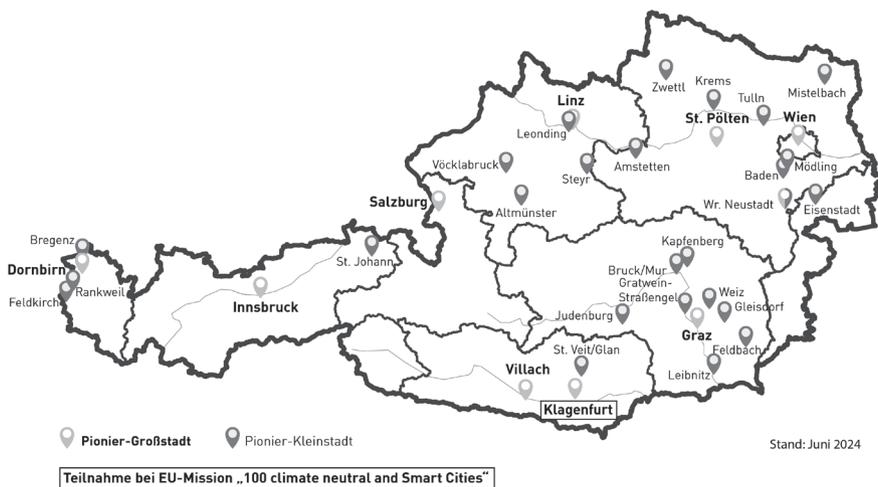
Nina MOSTEGL

Österreich hat sich im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens verpflichtet, aktiv zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2°C beizutragen. Im Regierungsübereinkommen des Bundes wurde dafür festgelegt, bis 2040 klimaneutral zu werden. Dieses ambitionierte Ziel wird nur durch einen maßgeblichen Beitrag sowohl von Gemeinden als auch von Städten realisierbar sein.

Obwohl nur 49 % der Bevölkerung in knapp 90 Städten mit über 10.000 Einwohner:innen leben, ist ihr Anteil an den CO<sub>2</sub>-Emissionen proportional höher. Dennoch können Städte als Planer, Investoren und Betreiber der Infrastruktur eine führende Rolle bei der Gestaltung und Umsetzung von Klimaneutralität einnehmen. Deshalb haben das Bundesministerium für Klimaschutz und der Klima- und Energiefonds die Mission „Klimaneutrale Stadt“ ins Leben gerufen. Diese bündelt Programme und Förderangebote, um die strategische Entwicklung in Vorreiter-Städten zu finanzieren und dadurch deren Erreichung der Klimaneutralität zu beschleunigen.



Bereits 35 Pionierstädte aus allen neun Bundesländern engagieren sich



hier – das sind schon 40 % der Gesamtbevölkerung! Die 25 kleinen bis mittelgroßen Städte erarbeiten in Klimaneutralitätsfahrplänen ihre Zukunftsvision, definieren Ziele für die Sektoren Energie, Gebäude, Mobilität, Abfallwirtschaft, usw. und legen konkrete Maßnahmen fest, um diese Ziele zu erreichen. Die 10 Großstädte bauen Kapazitäten auf, passen ihre Verwaltungsstrukturen, internen Abläufe, Entscheidungs- und Planungsgrundlagen an, um Klimaneutralität in den Mittelpunkt zu rücken und entwickeln praxistaugliche Lösungen für die Energie- und Mobilitätswende sowie die Kreislaufwirtschaft. Um die so generierten Erkenntnisse auf kurzem Wege zur Verfügung zu stellen wurde eine Art Lernumgebung für die Pionierstädte geschaffen.

Das SIR hat das „StädteManagement“ für die Mission übernommen, um als Schnittstelle zu fungieren und gemeinsam mit AustriaTech und ÖGUT, einen Begleitprozess für die Pionierstädte zu entwickeln, die Städte untereinander und mit dem Bund zu vernetzen, Informationen und Wissen bereitzustellen sowie Bedarfe für Förderungen zu identifizieren. Unterschiedliche verpflichtende und optionale Formate stehen dafür zur Verfügung: Die Tref-

fen sind bedarfsorientiert ausgerichtet und behandeln von den Städten ausgewählte Schwerpunkte wie Mobilität, Gebäude, Energie oder Verwaltungsstrukturen. Darüber hinaus dreht sich der Dialog um die strategische Weiterentwicklung österreichweiter Rahmenbedingungen. Denn klar ist, die Klimaneutralität können die Städte nicht allein erreichen. Sie sind auf die Unterstützung der Landes- und Bundesregierung angewiesen und müssen mit ihnen gemeinsam an einem Strang ziehen. Auch das Networking kommt bei Studienreisen oder dem jährlichen Dialogforum nicht zu kurz. Somit leisten die 35 Städte Pionierarbeit für alle, brechen Silos und alte Strukturen auf und ebnen den Weg für neue Formen der Zusammenarbeit.

Der Begleitprozess steht allen Städten kostenfrei zur Verfügung und stellt eine in Europa einzigartige Unterstützungsstruktur dar. **Auch Salzburger Städte (> 10.000 EW) haben noch die Möglichkeit, sich an der nächsten Ausschreibung zu beteiligen.** Nutzen Sie die Chance, gemeinsam eine klimaneutrale Zukunft zu gestalten und profitieren Sie von den umfangreichen Förderprogrammen und dem intensiven Wissensaustausch innerhalb der Mission „Klimaneutrale Stadt“.

# Innovative Wohnbau- und Siedlungsprojekte



Das SIR unterstützt und begleitet Projekte im Land Salzburg in der Moderation, Qualitätssicherung und Fördermanagement für nationale und internationale Programme.

*Inge STRASSL & Oskar Mair am TINKHOF*

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG Burgfried Süd, Hallein

Der Stadtteil Burgfried in Hallein befindet sich in einer Umbruchs- und Erneuerungsphase. Der Süden des Stadtteils ist geprägt durch die typischen „Neue Heimat-Häuser“ aus den frühen 1940er-Jahren. Diese Wohnhäuser der gswb entsprachen vor der Modernisierung von den Grundrissen, dem Wärme-, Schall und Brandschutz sowie der Energietechnik nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. So wurde bereits 2019 ein Konzept für einen etappenweisen Abbruch und Neubau erarbeitet. Die Bewohner:innen wurden informiert und Lösungen für eine zeitweise oder dauerhafte Umsiedlung gefunden.

In drei Bauetappen wurden die neuen Wohngebäude in umweltfreundlicher Holzbauweise errichtet und das Projekt mit dem Salzburger Holzbaupreis ausgezeichnet. Trotz einer Vergrößerung der Wohnungsanzahl von 62 auf 123 wurde dabei eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität erreicht. Jede Wohnung hat nun einen großzügigen Balkon- oder Gartenanteil. Es wurden auch 27 betreubare Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum integriert; hier bietet die Caritas Betreuung und Begegnungsmöglichkeiten an. Die Wohnungen des dritten Bauabschnittes wurden Mitte Juni 2024 übergeben. In einem vierten Bauabschnitt sind noch ein Kindergarten der Stadt Hallein und weitere Mietwohnungen geplant. Durch den Rückbau der Verbindungsstraße im Areal zu einem reinen Geh- und Radweg mit Kinderspielfeld und Sitzgelegenheiten hat sich die Aufenthalts-



Moderne Holzwohnbauten ersetzen in Burgfried Süd nun die Wohnhäuser aus den 1940er-Jahren (© SIR)

qualität wesentlich verbessert. Überdachte Fahrradstellbereiche neben den Hauseingängen und Fahrradräume in den Häusern sollen das Fahrradfahren attraktiver machen. Im Sommer 2024 soll auch ein Car-Sharing-Angebot gestartet werden, welches den vierten Standplatz dieser Art in der Stadt Hallein beheimatet. Das SIR hat das Projekt auf Basis der nationalen klimaaktiv Standards begleitet. Alle Wohnhäuser sind hochwertig in klimaaktiv Gold Standard gebaut; derzeit wird die klimaaktiv Siedlungsdeklaration abgeschlossen.

## MONITORING Friedrich-Inhauser-Straße, Salzburg

Die Wohnanlage der Heimat Österreich wurde von 2020/2021 generalsaniert und in Holzbauweise aufgestockt. So wurde die Wohnungsanzahl von 75 auf 99 erhöht, die Gebäude thermisch

saniert und mit einer neuartigen CO<sub>2</sub>-freien Beheizung ausgestattet. Für die Wärmeversorgung wird in erster Linie die Abwärme aus dem Abwasser und der Abluft der Wohnungen genutzt, um mittels Wärmepumpe die Energie für Heizung und Warmwasser zu liefern, zusätzliche Energie kommt von einer Pelletsheizung. Auch im Bereich Mobilität wurden neue Impulse gesetzt: Da die bestehende Tiefgarage nicht vergrößert werden konnte, wurden zusätzliche Angebote geschaffen, um den Bewohner:innen auch andere Mobilitätsformen zu erleichtern. Es gibt eine Fahrradgarage, ein Car-Sharing und einen Mobility Point, bei dem Lastenräder und Fahrradanhänger ausgeliehen werden können.

Um zu evaluieren, wie erfolgreich diese Innovationen laufen, hat das SIR gemeinsam mit den Projektpartnern in den letzten Jahren ein detailliertes Monitoringprojekt umgesetzt. Die Ergebnisse sind sehr erfreulich: ca. 2/3

der gesamt benötigten Energie kann aus der Abwärme des Abwassers und der Abluft gedeckt werden, rund 1/3 wird über die Pelletheizung geliefert. Die große Photovoltaikanlage am Dach liefert Sonnenstrom, den die Bewohner:innen mittels eines Mieterstrommodells nutzen können.

Die reduzierten PKW-Stellplätze sind für einige Bewohner:innen ein Kritikpunkt. Obwohl der PKW-Besitz bei der Vergabe der Wohnungen ein Kriterium war, kann sich diese Situation im Laufe der Zeit ändern und ein „zu wenig“ an Stellplätzen birgt Konfliktpotenzial. Die Fahrradgarage wird sehr gut angenommen. Zudem gab es 2022 und 2023 jeweils „Bewohnertage“ mit Fahrradservice, Mobilitäts- und Energieberatung. Auch das Car-Sharing Angebot am Areal wird sehr gerne genutzt: In den ersten beiden Jahren gab es 32 registrierte Teilnehmer:innen und seit April 2023 gibt es ein zweites Auto.

Im Februar 2024 wurde von der begleitenden Soziologin Rosemarie Fuchshofer eine Wohnzufriedenheitsbefragung durchgeführt. Die Bewohner:innen zeigten sich hoch zufrieden. Keine einzige befragte Person ist mit der persönlichen Wohnsituation „nicht zufrieden“, 95 % wollen dort wohnen bleiben. Die Transformation des Altbestandes in eine moderne Wohnanlage für viele junge Familien, Kleinkinder, Personen nicht deutscher Muttersprache und Rückzieher ist gelungen. Die Nachbarschaft



Ausgelassene Stimmung beim Bewohner:innentag im Engelbert Weiß Weg (© SIR)

wird – bei aller Dynamik und Diversität – von den Bewohner:innen selbst als weitgehend konfliktfrei wahrgenommen. Obwohl sich jetzt viel mehr Menschen das Grundstück teilen, ist Platz für alle da.

Hervorzuheben in diesem Projekt sind auch das Engagement und die Ambition aller Beteiligten, die seit 2018 an der Planung und Umsetzung dieses Projektes zusammenarbeiten. Die enge Kooperation von Stadt Salzburg, Heimat Österreich, dem Architektenteam Christoph Scheithauer und Stijn Nagels, TB Stampfer, FH Salzburg, Rosemarie Fuchshofer, SIR und noch einigen anderen hat dieses besondere Projekt ermöglicht. Was uns besonders freut: Die Friedrich Inhauser Straße ist für den Österreichischen Staatspreis für Architektur & Nachhaltigkeit nominiert!

## BESTANDSANALYSE Engelbert Weiß Weg, Salzburg

Die Wohnanlage der gswb unmittelbar neben dem Hauptbahnhof in Salzburg ist vielen Reisenden durch ihre bunten Vorbauten direkt neben den Gleisen bekannt. Hier wurden 2008 gesamt 104 Wohnungen errichtet. Das SIR arbeitet im EU-Projekt „GERN fürs Klima“ daran, Bewohner:innen zu klimafreundlicherem Verhalten zu ermutigen und Hausverwaltungen dabei zu unterstützen. Im Frühling 2023 wurde mit der Soziologin Rosemarie Fuchshofer eine Befragung der Bewohner:innen durchgeführt. So wurde erhoben, wie zufrieden die Bewohner:innen sind und welche Themen für Unmut und Probleme sorgen. Im Mai 2024 wurde ein „Bewohnertag“ organisiert, bei dem bei kleiner Jause und Getränken Gespräche mit der Hausverwaltung geführt werden konnten, Beratung zu Mülltrennung und Entsorgung erfolgte und mit den Kindern eine neue Beschilderung im Müllraum gebastelt wurde. Im Haus wurden kreativ gestaltete Tafeln zur Hausordnung angebracht und auf den Bierdeckeln gab es Energiespartipps. In dieser ungezwungenen Atmosphäre konnten sich Nachbar:innen näher kennenlernen sowie Probleme diskutieren und manche davon auch lösen. Im Juni 2024 gibt es noch eine Exkursion zum Abfallwirtschaftshof.



Gelungene Sanierung der Wohnanlage Friedrich Inhauser Straße mit hoher Wohnzufriedenheit (© SIR)

## SIR-Beratungsangebote für Gemeinden

Nachhaltigkeit, Klimawandel/-schutz und Energie sind nur einige der Themen mit hohem Stellenwert im Land Salzburg. Das Beratungsangebot des SIR unterstützt Gemeinden dabei, entsprechende Aktivitäten zu setzen und zukunftsfähige Maßnahmen/Projekte zu realisieren bzw. die Weichen dafür zu stellen.



Unter diesem Motto

hier einige ausgewählte Schwerpunkte:

- Thema Energie im REK – Unterstützung bei der Erarbeitung/Überarbeitung
- Integrierte (städtebauliche) Entwicklungskonzepte bzw. Dorfentwicklungspläne – Begleitung des Prozesses
- Erneuerbare Energiegemeinschaften – Beratung bei Entwicklung, Gründung, Umsetzung und Betrieb
- Nachhaltige und energieeffiziente Sanierung von Gemeindegebäuden und (Stadt-)Quartieren – Beratung und Begleitung
- und vieles mehr ...



Foto: Rido – Adobe Stock

**Kontaktdaten:**

+43 5 7599 725-00 oder [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at)

## Natur in der Gemeinde – werden Sie Teil des Netzwerkes ...

Kleiner Aufwand, große Vielfalt: Gemeinden, die dem Netzwerk „Natur in der Gemeinde“ beitreten, tragen aktiv zu mehr Artenreichtum auf kommunalen Flächen bei. Das SIR berät Salzburger Gemeinden auf dem Weg zur Natur-Gemeinde: wir unterstützen in der Flächenauswahl, beraten zu verschiedenen Themen rund um Biodiversität, planen mit der Gemeinde die Umgestaltung sowie Pflege und setzen dies dann auch gemeinsam mit dem Bauhof um. Informationsmaterial für Gemeinde und Bevölkerung wird bereitgestellt – und das komplett kostenfrei.

Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union

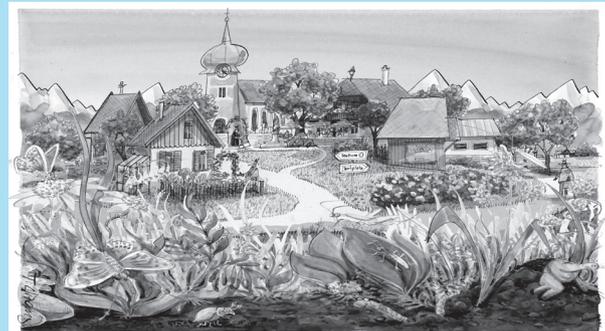


LAND  
SALZBURG

WIR leben Land  
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich



Kofinanziert von der  
Europäischen Union



**Kontakt & weitere Infos:**

Lisa Fichtenbauer  
+43 5 7599 725-48

[naturinsalzburg@salzburg.gv.at](mailto:naturinsalzburg@salzburg.gv.at)  
[www.salzburg.gv.at/naturinsalzburg](http://www.salzburg.gv.at/naturinsalzburg)

Österreichische Post AG

Info.Mail W Entgelt bezahlt

## Impressum

**Herausgeber und Verleger:** SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH **Ausgabe:** Juni 2024  
**Redaktion:** Mag. Ursula Empl (SIR) **Layout:** Graphik-Design Ingrid Imser **Coverfoto:** © Robert Kneschke – Adobe Stock  
**Adresse:** Schillerstraße 25, Stiege Nord, 5020 Salzburg **Telefon:** +43 5 7599 725-00 **E-Mail:** [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at) [www.sir.at](http://www.sir.at)  
**Druck:** Druckerei Schönleitner (Kuchl/Salzburg) **SIR-INFO** ist die Informationszeitschrift des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen.

FN 582155 k