

Technische Universität Wien

Masterarbeit

# Räumliche Lenkungswirkung durch die Wohnbauförderung in Salzburg

## Diskussion und Entwicklung von Steuerungsansätzen zur Unterstützung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Sibylla Zech

E280 - Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung  
Fachbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Klaus Roselstorfer

Matrikelnummer 0526295

Zeilerberg 41

4231 Wartberg ob der Aist

Wien, am 01.05.2011

# Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abkürzungsverzeichnis.....  | 6  |
| 1) Einleitung .....   | 8  |
| 2) Forschungsfragen und Vorgehensweise .....  | 10 |
| 2.1) Forschungsfragen .....   | 10 |
| 2.2) Aufbau.....  | 11 |
| 2.3) Methodik .....   | 11 |
| 2.3.1) Literatur.....   | 11 |
| 2.3.2) Interviews.....  | 12 |
| 2.3.3) GIS-Analyse.....   | 13 |
| 3) Geschichtlicher Überblick und Veränderung der strategischen Ausrichtung der Wohnbauförderung.....            | 15 |
| 3.1) Erste Förderansätze zur Verbesserung der Wohnsituation.....  | 15 |
| 3.2) Die Wohnbauförderung nach 1919.....  | 15 |
| 3.3) Die Wohnbauförderung nach 1945.....  | 16 |
| 3.4) Verlängerung der Wohnbauförderung 1988.....  | 17 |
| 3.5) Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 .....  | 17 |
| 3.6) Veränderung der Zielsetzung der Wohnbauförderung seit Einführung.....                                      | 18 |
| 4) Übergeordnete Strategien und Ziele zur Siedlungsentwicklung.....   | 20 |
| 4.1) Österreichische Raumordnungskonferenz.....   | 20 |
| 4.1.1) Entstehung des ÖREK 2011 .....   | 20 |
| 4.1.2) Das Policy Paper.....  | 21 |
| 4.1.3) ÖROK-Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung.....  | 23 |
| 4.2) Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 .....   | 23 |
| 4.2.1) Relevante Ziele bezüglich Siedlungsentwicklung .....   | 24 |
| 4.2.2) Relevante Grundsätze bezüglich Siedlungsentwicklung.....   | 24 |
| 4.3) Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003.....  | 25 |
| 4.3.1) Die Landesplanung im weiteren Sinn .....   | 25 |
| 4.3.2) Die Landesplanung im engeren Sinn.....   | 25 |
| 4.3.3) Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms.....  | 26 |
| 4.4) Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum.....                    | 27 |
| 4.4.1) Leitbild Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen..... | 27 |
| 4.4.2) Leitbild Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege.....  | 28 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 4.4.3) | Leitbild Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs ..... | 28 |
| 4.5)   | Das Regionalprogramm Tennengau.....  | 29 |
| 4.5.1) | Das regionale Siedlungsleitbild .....  | 29 |
| 4.5.2) | Ziele und Maßnahmen des Regionalprogramms .....  | 30 |
| 5)     | Analyse der Verbauungsentwicklung von 1985 – 2007 und des Baulandpotenzials im Bezirk Hallein .....                      | 32 |
| 5.1)   | Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur im Bezirk Hallein .....  | 32 |
| 5.1.1) | Bevölkerungsstruktur.....  | 33 |
| 5.1.2) | Siedlungsstruktur .....  | 35 |
| 5.1.3) | Bebauungs- und Wohnungsstruktur .....  | 35 |
| 5.2)   | Regionale Baulandbedarfsabschätzung .....  | 37 |
| 5.3)   | Baulandeignungsanalyse .....   | 38 |
| 5.3.1) | Ausschlusskriterien .....  | 38 |
| 5.3.2) | Eignungskriterien .....  | 41 |
| 5.3.3) | Ergebnis Baulandeignungsanalyse .....  | 43 |
| 5.4)   | Analyse und Bewertung der bisherigen Verbauungsentwicklung anhand der Baulandeignungsanalyse .....                       | 44 |
| 5.4.1) | Analyse der Verbauungsentwicklung bis 1985 .....   | 46 |
| 5.4.2) | Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 1995.....  | 46 |
| 5.4.3) | Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 1995 und 2005.....  | 47 |
| 5.4.4) | Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 2005 und 2007.....  | 47 |
| 5.4.5) | Analyse der gesamten Verbauungsentwicklung von 1985 bis 2007 .....   | 48 |
| 5.5)   | Entwicklungspotenziale im Bezirk Hallein.....  | 49 |
| 5.6)   | Kritische Würdigung der Analyse.....   | 51 |
| 6)     | Räumliche Steuerungswirkung der Wohnbauförderung in Salzburg .....   | 53 |
| 6.1)   | Analyse der Salzburger Wohnbauförderung auf räumliche Steuerungswirkungen..  | 53 |
| 6.1.1) | Ankauf, Aufschließung und Veräußerung von Grundstücken durch den SWFF 1954 .....   | 54 |
| 6.1.2) | Förderung der Grund- und Aufschließungskosten von 1977 - 1987.....   | 55 |
| 6.1.3) | Knüpfung der Wohnbauförderung an die Zentrale-Orte-Struktur des LEP von 1995 - 2003 .....                                | 55 |
| 6.1.4) | Heutige Bemühungen die Siedlungsentwicklung mithilfe der Wohnbauförderung nachhaltig zu steuern .....                    | 56 |
| 6.2)   | Analyse der Standortentscheidung des Förderwerbers bei Neubau .....  | 61 |
| 6.2.1) | Standortentscheidung aus Sicht des Einzelnen.....  | 61 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 6.2.2) | Standortentscheidung aus Sicht von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften  | 63  |
| 6.3)   | Diskussion räumlicher Steuerungsansätze für die Wohnbauförderung   | 65  |
| 6.3.1) | Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr   | 65  |
| 6.3.2) | Versorgungsqualität  | 69  |
| 6.3.3) | Bebauungsdichte  | 73  |
| 6.3.4) | Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte  | 80  |
| 6.3.5) | Nach- und Ortskernverdichtung  | 85  |
| 6.3.6) | Fördermittelverlagerung zu Gunsten der Althausanierung   | 87  |
| 6.4)   | Exkurs: Umgang mit peripheren, strukturschwachen Gemeinden   | 90  |
| 7)     | Empfehlungen für die Salzburger Landesgesetzgebung   | 93  |
| 7.1)   | Empfehlungen für die Wohnbauförderung  | 94  |
| 7.1.1) | Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr   | 94  |
| 7.1.2) | Versorgungsqualität  | 95  |
| 7.1.3) | Bebauungsdichte  | 97  |
| 7.1.4) | Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte  | 99  |
| 7.1.5) | Nach- und Ortskernverdichtung  | 100 |
| 7.1.6) | Fördermittelverlagerung zu Gunsten der Althausanierung   | 100 |
| 7.2)   | Empfehlungen für die Raumordnung   | 101 |
| 7.2.1) | Die Salzburger Vertragsraumordnung   | 101 |
| 7.2.2) | Weitere Maßnahmen zur Baulandmobilisierung   | 103 |
| 7.2.3) | Weitere raumplanungsrelevante Maßnahmen  | 105 |
| 8)     | Ergebnisse und Ausblick  | 109 |
| 8.1)   | Forschungsfrage 1: Wie hat sich die strategische Ausrichtung der Wohnbauförderung seit Einführung verändert?   | 109 |
| 8.2)   | Forschungsfrage 2: Wurde im Bezirk Hallein im Analysezeitraum zwischen 1985 und 2007 eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben? Reichen die aus raumplanerischer Sicht gut situierten Baulandreserven im Bezirk Hallein aus, um künftig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können? | 109 |
| 8.3)   | Forschungsfrage 3: Werden von der Salzburger Wohnbauförderung Anreize gesetzt, womit Neubauten räumlich gesteuert werden können?   | 110 |
| 8.4)   | Forschungsfrage 4: Wie kann die Wohnbauförderung adaptiert werden, um Siedlungsentwicklung räumlich besser bzw nachhaltiger steuern zu können?   | 112 |
| 8.5)   | Ausblick   | 115 |
|        | Quellenverzeichnis   | 117 |
|        | Monographien und Einträge aus Sammelbänden   | 117 |
|        | Internetadressen und Onlinezeitschriften   | 119 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Rechtsquellenverzeichnis ..... | 123 |
| Interviews .....               | 125 |
| Persönliche Interviews .....   | 125 |
| Anfragen per eMail .....       | 126 |
| Telefonische Auskünfte .....   | 126 |
| Abbildungsverzeichnis.....     | 127 |
| Tabellenverzeichnis.....       | 128 |

# Abkürzungsverzeichnis

|                 |   |
|-----------------|---|
| Abs             | Absatz  |
| AHS             | Allgemeinbildende höhere Schule   |
| ALG             | Anliegerleistungsgesetz   |
| BBPL            | Bebauungsplan   |
| B-VG            | Bundes-Verfassungsgesetz  |
| BWSF            | Bundes-Wohn- und Siedlungsfond  |
| CO <sub>2</sub> | Kohlenstoffdioxid   |
| E- und ZFH      | Ein- und Zweifamilienhaus / Ein- und Zweifamilienhäuser(n)                |
| EFH             | Einfamilienhaus / Einfamilienhäuser(n)                                    |
| ff              | fortfolgend   |
| FH              | Fachhochschule  |
| FWPI            | Flächenwidmungsplan   |
| GFZ             | Geschossflächenzahl   |
| GIS             | Geographisches Informationssystem   |
| HAK             | Handelsakademie   |
| HAS             | Handelsschule   |
| HTL             | Höhere Technische Lehranstalt   |
| HQ X            | höchste Abflussmenge innerhalb des Beobachtungszeitraums X<br>(in Jahren) |
| idF             | in der Fassung  |
| kV              | Kilovolt  |
| LEP             | Landesentwicklungsprogramm  |
| LGBl            | Landesgesetzblatt   |
| MIV             | Motorisierter Individualverkehr   |
| NMIV            | Nicht-Motorisierter Individualverkehr                                     |
| ÖREK            | Österreichisches Raumentwicklungskonzept                                  |
| ÖROK            | Österreichische Raumordnungskonferenz                                     |
| ÖV              | Öffentlicher Verkehr  |
| Pkw             | Personenkraftwagen  |
| ROG             | Raumordnungsgesetz  |
| SAGIS           | Salzburger Geographisches Informationssystem                              |
| Sbg             | Salzburg(er)  |
| SIR             | Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen                            |

|         |   |
|---------|---|
| SWFF    | Salzburger Wohnbauförderungsfond  |
| UNESCO  | United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization<br>(Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung,<br>Wissenschaft und Kultur) |
| VCÖ     | Verkehrsclub Österreich   |
| WBF     | Wohnbauförderung  |
| WFG     | Wohnbauförderungsgesetz   |
| WE      | Wohneinheit(en)   |
| WFV     | Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung   |
| Z       | Ziffer  |
| ZFH     | Zweifamilienhaus / Zweifamilienhäuser(n)  |
| ZT-GmbH | Ziviltechniker-Gesellschaft mit beschränkter Haftung  |

# 1) Einleitung

Das freistehende Einfamilienhaus (EFH) mit großem Garten in ruhiger Lage – nahe der Natur, schöne Landschaft, kein Verkehrslärm – die beliebteste Wohnform in Österreich.<sup>1</sup>

Der Wunsch nach dem freistehenden EFH hat die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte maßgeblich geprägt. Die unzureichend geregelte Siedlungsdynamik im ländlichen Raum wurde durch Wohnbau-, Infrastruktur- und fiskalische Förderungen vorangetrieben und führte zu einem zersiedelten Raum. Aus dieser Negativentwicklung resultieren hohe Folgekosten für die Allgemeinheit, welche die Budgets der Gebietskörperschaften stark belasten. In den letzten Jahren werden große Anstrengungen bezüglich Klimaschutz und Energieeffizienz unternommen. Konkrete Maßnahmen beziehen sich jedoch zumeist auf das Objekt. Der Standort und die Lagequalität bleiben weitgehend unberücksichtigt. Dabei stellt sich die Frage, ob ein Passivhaus am Waldesrand tatsächlich ökonomisch und ökologisch verträglicher ist, als ein Altbau in zentraler Lage.<sup>2</sup>

Boden ist eine knappe und unvermehrbar Ressource, die zusehends an Wert und Bedeutung gewinnt. Der gleichzeitige Trend zu kleineren Personenhaushalten und zu mehr Wohnfläche pro Person lassen den Siedlungsdruck stetig steigen. Der Siedlungsdruck ist vor allem im Bundesland Salzburg hoch, was an den Grundstückspreisen und deren Entwicklung zu sehen ist. Die Preissteigerungen in Salzburg sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass einer überwiegenden Nachfrage ein unzureichendes Angebot gegenüber steht. Dadurch wird den einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen und zusehends auch der Mittelschicht die Möglichkeit entzogen, sich einen qualitativen Wohnraum in guter Lage zu leisten. Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Wohnbauförderung nimmt hier eine zentrale Rolle ein. Durch Förderungen unterstützt sie die Wohnbauproduktion. Von 2006 bis 2009 wurden durchschnittlich rund 50 % der neu errichteten Wohnungen gefördert. Dadurch wird ein zusätzliches Angebot geschaffen und die Kostenprogression abgefedert. Die Wohnbauförderung sorgt somit für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl VCÖ 2007, S 21.

<sup>2</sup> Vgl Doubek, Claudia 2001, S 92; Tappeiner, Georg (u.a.) (2002) S 169.

<sup>3</sup> Vgl Eder, Franz / Raos, Josef 1993, S 1, 2; Amt der Salzburger Landesregierung 2011; Statistik Austria 2010a.

Ein wesentlicher Grund für das unzureichende Angebot ist die Verknappung des Bodens. Einer flächenschonenden und nachhaltigen Verwendung des Bodens muss deshalb höchste Priorität zugemessen werden. In erster Linie ist die Raumordnung für eine geordnete Siedlungsentwicklung verantwortlich. Überdies kann die Wohnbauförderung zur Unterstützung durch Anreize eine nachhaltige Wahl des Standortes oder der Bauweise unterstützen. Die Wohnbauförderung in ihrer derzeitigen rechtlichen Ausgestaltung setzt jedoch nur wenige Anreize für eine räumliche Lenkung von Neubauten. Zwar wurden in den letzten Jahren viele ökologische Standards als Fördervoraussetzung implementiert und damit der Klimaschutz wesentlich unterstützt. Doch ist es unzureichend, ein Gebäude hinsichtlich seines Energieverbrauchs isoliert und lageunabhängig zu betrachten. Grundverbrauch, Versorgungsqualität, Nähe zum öffentlichen Verkehr, Erschließungsaufwand etc bleiben weitgehend unberücksichtigt. Doch tragen kurze Arbeits- und Versorgungswege auch zum Klimaschutz bei. Ziel dieser Masterarbeit ist es nun, der Wohnbauförderung den Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird assoziiert mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Ressourcenschonung, dem Schutz- und Erhalt des Lebensraums, Förderung von Regionen der kurzen Wege, Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Entwicklungsschwerpunkte und Nachverdichtung zur Vermeidung der weiteren Ausbreitung der Zersiedelung aber auch mit der Stärkung der regionalen Wirtschaft, der sozialen Gerechtigkeit, regionaler Identität etc. Wie schon erwähnt ist die Raumordnung hauptverantwortlich zur Gewährleistung einer geordneten, nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Instrumente und Ziele der Raumordnung werden ferner erläutert. Doch kann die Wohnbauförderung einen wesentlichen, unterstützenden Beitrag dazu leisten und sollte das auch tun.

## 2) Forschungsfragen und Vorgehensweise

### 2.1) Forschungsfragen

Ausgehend von der dargestellten Problemstellung wurden nachstehende vier Forschungsfragen formuliert:

1) Wie haben sich die Ziele, Grundsätze und die strategische Ausrichtung der Wohnbauförderung seit ihrer Einführung verändert? Welche Ziele und Grundsätze werden heute in Salzburg verfolgt?

2) Wurde im Bezirk Hallein im Analysezeitraum zwischen 1985 und 2007 eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben? Reichen die aus raumplanerischer Sicht gut situierten Baulandreserven im Bezirk Hallein aus, um künftig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können?

3) Werden mit den geltenden Fördervoraussetzungen der Salzburger Wohnbauförderung Neubauten räumlich gesteuert? Wenn ja, welche Anreize gibt es, um die Standortentscheidung des Förderwerbers zu beeinflussen?

4) Wie kann das Instrument Wohnbauförderung adaptiert werden, um Siedlungsentwicklungen räumlich besser zu steuern? Welche Empfehlungen ergeben sich daraus für die Landesgesetzgebung?

Zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage wurde als Analyseregion der Bezirk Hallein gewählt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit, der Nähe zur Stadt Salzburg und seiner zentralräumlichen Dynamik ist der Westen des Bezirks als Lebens- und Wirtschaftsraum sehr attraktiv. Dem dicht besiedelten Westen des Bezirks steht ein ländlicher, dünn besiedelter Osten gegenüber. Durch die großen räumlichen und strukturellen Unterschiede zwischen dem Westen und den Osten des Bezirks ist die Region für den Analysegegenstand besonders interessant. Der Analysezeitraum ergab sich aus der verfügbaren Datengrundlage der Verbauungskartierung. Die Verbauung wurde vom Land Salzburg in Teilen des Bezirks erstmals im Jahr 1977 digital erfasst. Im Jahr 1985 wurde die Digitalisierung für alle 13 Gemeinden abgeschlossen. Deshalb bildet der Verbauungsbestand von 1985 den Ausgangspunkt der Analyse über die Verbauungsentwicklung. Die letzte digitale Datenerfassung wurde 2007 durchgeführt.

## **2.2) Aufbau**

Zunächst wird im Kapitel drei die Entwicklung der Wohnbauförderung (WBF) dargestellt. Es wird erarbeitet, wie sich Ziele und strategische Ausrichtung seit Einführung verändert haben. Nach dem geschichtlichen Rückblick der WBF werden im darauffolgenden Kapitel überörtliche raumplanerische Vorgaben erörtert. Die Siedlungsentwicklung bewegt sich im Rahmen dieser Vorgaben. Von ausgewählten Instrumenten der Raumordnung werden für die Siedlungsentwicklung relevante Empfehlungen, Strategien und Ziele dargestellt.

Im fünften Kapitel wird eine GIS-gestützte Analyse in der Beispielregion Bezirk Hallein durchgeführt. Dabei soll geklärt werden, ob der Bezirk Hallein ein ausreichend großes Baulandpotenzial aufweist, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können. Dazu wird der Bezirk mittels einer GIS-Analyse auf seine Baulandeignung untersucht. Darauf aufbauend werden die bisherige Siedlungsentwicklung analysiert und zukünftige Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

Im darauffolgenden Kapitel sechs werden zuerst bisherige und aktuelle Bemühungen, die Siedlungsentwicklung mithilfe der WBF nachhaltig zu steuern, erläutert und diskutiert. Weiters wird die Standortentscheidung des Förderwerbers untersucht, die für die Entwicklung von Steuerungsansätzen bedeutsam ist. Dabei wird zwischen Einzelpersonen und gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften differenziert (gewerbliche Wohnbauträger ausgenommen). Danach werden konkrete räumliche Steuerungsansätze und ihre Anwendbarkeit in Salzburg aufgezeigt und diskutiert. Dazu gibt es bereits einige Ansätze. Gute Vorschläge und Regelungen aus anderen Bundesländern werden auch diskutiert.

Als Ergebnis der Masterarbeit werden im Kapitel sieben konkrete Diskussionsanstöße und Handlungsempfehlungen für die Salzburger Landesregierung ausgearbeitet. Im Rahmen der Zusammenfassung der Ergebnisse werden die vier Forschungsfragen beantwortet und ein Ausblick formuliert.

## **2.3) Methodik**

### *2.3.1) Literatur*

Der Themenbearbeitung ist eine umfangreiche Literatur- und Internetrecherche vorangegangen. Besonderes Interesse galt einschlägigen Studien und Fachliteraturen. Des Weiteren wurden Gesetzestexte, Planungsdokumente, Fachzeitschriften und Presseberichte recherchiert und ausgewertet.

### 2.3.2) Interviews

Die Frage nach den aktuellen Aufgaben und Zielen der Salzburger WBF sowie nach den vergangenen Bemühungen, die Siedlungsentwicklung mithilfe der WBF zu steuern, wird unter anderem mit Experteninterviews beantwortet. Für die Frage nach der Standortentscheidung aus Sicht von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften werden ebenfalls Experteninterviews geführt. Folgende Interviewpartner wurden fachspezifisch ausgewählt und interviewt:

Hofrat Dipl.-Ing. Dr. Christoph Braumann, Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilungsleiter Landesplanung und SAGIS

Dir. Ing. Stephan Gröger, Geschäftsführer der Heimat Österreich

Dir. Dr. Bernhard Kopf, Geschäftsführer der GSWB

Mag. Dr. Herbert Rinner, zuständig für Wohnberatung, Publikationen zum Wohnrecht und Rechtsangelegenheiten und Mag. Alois Fröschl, zuständig für Raumforschung und Regionalplanung am Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR)

Als Interviewmethode wurde das von Meuser und Nagel 2002 entwickelte Experten-Interview als eine spezielle Anwendungsform von Leitfaden-Interviews gewählt. Mithilfe dieser Methode wird ein Experte über ein bestimmtes Handlungsfeld befragt und dabei als Repräsentant einer Gruppe angesehen.<sup>4</sup>

Der Transkription der Interviews folgte die Auswertung. Als Methode wurde die zusammenfassende Inhaltsanalyse nach Mayring gewählt. Der erste Schritt ist eine Paraphrasierung, bei dem nicht oder wenig inhaltstragende Textbestandteile gestrichen werden und die relevanten Textteile in eine einheitliche Sprachebene transformiert werden. Im zweiten Schritt wird zunächst das angestrebte Abstraktionsniveau bestimmt. Im Anschluss werden die Gegenstände der Paraphrasen auf die definierte Abstraktionsebene generalisiert. Im dritten Schritt kommt es zu einer ersten Reduktion durch Selektion. Dabei werden bedeutungsgleiche Paraphrasen heraus gestrichen. Im Zuge einer zweiten Reduktion werden Paraphrasen mit ähnlichem Gegenstand und ähnlicher Aussage mittels Bündelung weiter zusammengefasst. In einem letzten Schritt werden die übrig gebliebenen

---

<sup>4</sup> Vgl. Flick, Uwe (2009), S 214-219 u. 221-225; Hussy, Walter / Schreier, Margrit / Echterhoff, Gerald (2010), S 215ff.

Paraphrasen kategorisiert. Das Categoriesystem orientiert sich sinngemäß an den zentralen Themen des Interviewleitfadens.<sup>5</sup>

Für Fragen bezüglich Regelungen in anderen Bundesländern wurden die jeweiligen Wohnbauförderungsabteilungen telefonisch oder per eMail kontaktiert.

### *2.3.3) GIS-Analyse*

Für die Analyse im Bezirk Hallein wird die GIS-Software ArcGIS 9.2 verwendet. Die dafür benötigten digitalen Daten wurden vom Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung Landesplanung und SAGIS, zur Verfügung gestellt. Die Analyse gliedert sich in fünf Schritte. Zuerst erfolgt ein Überblick zur Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur des Bezirks. Anschließend wird eine Baulandbedarfsabschätzung und anhand ausgewählter Ausschluss- und Eignungskriterien eine Baulandeignungsanalyse durchgeführt. Dabei werden die geeigneten Flächen gewichtet. Die Ausschluss- und Eignungskriterien werden im Text aufgezählt. Im vierten Analyseschritt wird die bisherige Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 2007 analysiert und bewertet. Um eine quantitative Aussage über die Flächeneignung treffen zu können, müssen die gewichteten Eignungsflächen klassifiziert werden. Nach der Betrachtung der Verbauungsentwicklung in definierten Abständen erfolgt eine Gesamtbetrachtung. Auf die Verbauungsanalyse aufbauend werden im fünften Analyseschritt Aussagen über Entwicklungspotenziale getroffen. Dazu wird die Frage beantwortet, ob der zuvor geschätzte Baulandbedarf durch aus raumplanerischer Sicht gut situierte Flächen gedeckt werden kann.

Bei Eignungsanalysen ist man bezüglich der Einzugsbereiche mit Abgrenzungsschwierigkeiten konfrontiert. Grundsätzlich gibt es drei Methoden zur Abgrenzung der Eignung, die nun kurz beschrieben und diskutiert werden.

Die einfachste Methode ist einen Einzugsbereich nach der Booleschen Logik (Werte gleich null oder eins) zu definieren. Dabei sind alle Objekte, die innerhalb eines definierten Einzugsbereichs liegen, unabhängig von ihrer Position oder Entfernung gleich geeignet. Und alle die außerhalb liegen gelten als ungeeignet. Diese Methode ist für eine Standortanalyse unzureichend.

Zielführender ist es, den Einzugsbereich in mehrere Bereiche zu unterteilen und für jeden Bereich eine unterschiedliche Eignung in Form einer Wertigkeit festzulegen. Dabei wird die

---

<sup>5</sup> Vgl Flick, Uwe (2009), S 412, 413.

Eignung in Abhängigkeit von der Distanz zwar differenziert, doch bestehen auch hier harte Abgrenzungen.

Die beste Methode für eine Standortanalyse ist deshalb die Fuzzy Logik (unscharfe Mengen). Die Fuzzy Logik weicht die harte Abgrenzung der Booleschen Logik auf. Bei den unscharfen Mengen wird als Wert der gesamte reelle Bereich zwischen null und eins zugelassen. Sie ist eine exakte Methode zur Operationalisierung von unscharfen Konzepten. Die Fuzzy Logik wird vor allem dort angewandt, wo sich Zustände nicht sprunghaft ändern, sondern wo ein kontinuierlicher Übergang besteht (beispielsweise bei einer Standorteignung). Bei der Summierung von mehreren Eignungskriterien können zudem Wertigkeiten (entspricht Gewichtung) vergeben werden. Deshalb ist diese Methode für eine Standortanalyse prädestiniert und wird bei der GIS-Analyse angewendet.<sup>6</sup>

Die Analysen werden im Rasterformat durchgeführt. Grundlage eines Rasterdatenmodells ist ein regelmäßiger quadratischer Raster. Grundelement dieses Rasters ist die Rasterzelle. Wesentlich für die Genauigkeit einer Rasteranalyse ist die Größe der Rasterzellen, denn jede Rasterzelle kann nur einen Wert annehmen. Je kleiner die Rasterzelle desto genauer ist eine Analyse. Um eine hohe Genauigkeit zu gewährleisten, wird die Analyse mit einem 10 m Raster durchgeführt.

---

<sup>6</sup> Vgl Riedl, Leopold / Kalasek, Robert 2008, S 24.

### **3) Geschichtlicher Überblick und Veränderung der strategischen Ausrichtung der Wohnbauförderung**

Die WBF blickt in Österreich auf eine jahrzehntelange Geschichte zurück. Zunächst wird das Instrument im Wandel der Zeit betrachtet. Nach dem geschichtlichen Überblick zur Entstehung und Entwicklung der WBF wird erläutert, wie sich die Ziele und die strategische Ausrichtung der WBF seit ihrer Einführung in Österreich und spezifisch in Salzburg verändert haben.

#### **3.1) Erste Förderansätze zur Verbesserung der Wohnsituation**

Erste Ansätze zur Förderung des Wohnbaus reichen bis in die Zeit der Österreich-Ungarischen Doppelmonarchie zurück. Grund dafür war die Industrialisierung, die in Österreich Anfang des 19. Jahrhunderts einsetzte. Die Bevölkerung flüchtete in Aussicht auf ein besseres Leben in die Städte, was den Wohnungsdruck innerhalb kürzester Zeit rasant ansteigen ließ. Ein Druck, gegen den die Städte zunächst nicht gewappnet waren. Schlechte Wohn- und Lebensverhältnisse waren die Folge. Zur Verbesserung dieser Situation wurden staatliche Maßnahmen erforderlich.

Zunächst versuchte man per Gesetz mit steuerlichen Maßnahmen dem Problem entgegenzutreten. In einem nächsten Schritt wurde der *Kaiser-Franz-Josef-Jubiläums-Fond* eingerichtet, der per Gesetz im Jahr 1910 durch den *Wohnungs-Fürsorgefond* abgelöst wurde. Dieser förderte den Bau von Kleinwohnungen durch Gemeinden und gemeinnützige Bauträger.<sup>7</sup>

#### **3.2) Die Wohnbauförderung nach 1919**

Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs wurde der *Wohnungs-Fürsorgefond* im Jahr 1919 durch den *Staatlichen Wohnungs-Fürsorgefond* abgelöst. Dieser Fond ermöglichte es, Darlehen zu erhalten und Bürgschaften für Bankdarlehen zu übernehmen. 1921 ging dieser in den *Bundes-Wohn- und Siedlungsfond* (BWSF) über, der in seinen Grundzügen bis Ende 1967 in Geltung war. Damit wurden Darlehen, Zinsen- und Annuitätenzuschüsse gewährt sowie Bürgschaften übernommen.

---

<sup>7</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011.

Die Geburtsstunde des ersten Österreichischen Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) war im Jahr 1929. Im Zuge eines wohnungspolitischen Kompromisses wurde eine begrenzte Förderung beschlossen. Die Förderungen waren jedoch aufgrund der fehlenden finanziellen Basis auf wenige Wohnungen beschränkt. Sie spielten daher für die Wohnversorgung zu dieser Zeit nur eine untergeordnete Rolle.<sup>8</sup>

### **3.3) Die Wohnbauförderung nach 1945**

Der Zweite Weltkrieg hatte verheerende Folgen für den Wohnbau. Die großen Herausforderungen in der Nachkriegszeit bestanden im Wesentlichen darin, den zerstörten Wohnraum wieder aufzubauen bzw zu ersetzen und den langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion aufzuholen. Zunächst wurde der BWSF durch die Einrichtung einer zweckgebundenen Steuer (Wohnbauförderungsbeitrag) im Jahr 1952 finanziell gestärkt. Ferner wurde für die Wiedererrichtung des zerstörten Wohnraums sowie zur Bestandssicherung der *Wohnhaus-Wiederaufbaufond* gegründet. Dieser wurde im Wesentlichen durch Bundesmittel finanziert.<sup>9</sup>

Parallel zu den Bundesförderungsfonds trat im Jahr 1950 im Bundesland Salzburg ein landeseigenes Förderungsinstrument in Kraft. Damit wurden zusätzliche Mittel für den Wohnbau lukriert, um die enorme Zuwachsrate in der Nachkriegszeit bewältigen zu können. Mit dem *Salzburger Wohnbauförderungsfond* (SWFF) wurden Zusatzförderungen zum BWSF gewährt und Bauvorhaben unterstützt, die keine Bundesfördermittel erhielten. Zusätzlich wurde in Salzburg ab 1950 ein *Barackenfond* eingesetzt, um den Menschen den Umzug von Baracken in Wohnbauten zu ermöglichen. Des Weiteren wurden Landesbediensteten Gehaltsvorschüsse für Wohnbauzwecke gewährt.<sup>10</sup>

Das Jahr 1954 gilt als zweite Geburtsstunde des Österreichischen WFG. Mit dem *Wohnbauförderungsgesetz 1954* wurde die gesetzesmäßige Vollziehung den Ländern übertragen. Die Gesetzgebung verblieb vorerst beim Bund. Damit gab es drei Förderinstrumente, die von 1954 bis 1967 den Wohnbau parallel förderten. Diese drei Förderungsfonds wurden im Zuge der nächsten Adaptierung des WFG 1968 zusammengeführt. Das neue Gesetz entsprach im Wesentlichen dem WFG von 1954, wodurch die Förderung zur Erhaltung des Bestandes zunächst ausgesetzt wurde. Die

---

<sup>8</sup> Vgl Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011; Wurm, Karl 2003, S 1, 2.

<sup>9</sup> Vgl Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011; Wurm, Karl 2003, S 2.

<sup>10</sup> Vgl Eder, Franz / Raos, Josef 1993, S 3; Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 7.

Notwendigkeit der Förderung zur Sanierung wurde jedoch bald wieder erkannt, weshalb 1970 das *Wohnungsverbesserungsgesetz* verabschiedet wurde. Die beiden Gesetze wurden im Jahr 1984 durch das *Wohnbauförderungsgesetz 1984* und das *Wohnhaussanierungsgesetz* abgelöst, die ohne wesentliche inhaltliche Änderungen eine Weiterentwicklung der Gesetze darstellten. Parallel dazu wurden Sonderförderungsgesetze, wie das *Wohnungsverbesserungsgesetz*, der *Altstadterhaltungsfond* und das *Stadtwohnungsgesetz* eingeführt.<sup>11</sup>

### **3.4) *Verlängerung der Wohnbauförderung 1988***

Mit dem Bundesverfassungsgesetz vom 1. Jänner 1988 wurde die WBF in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern übertragen und in Salzburg mit 1. Jänner 1991 endgültig durch das *Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990* abgelöst. Dieses Gesetz bündelte die bis dahin eingesetzten Wohnbauförderungsinstrumente SWFF, Wohnhaussanierungsgesetz und das Bundes-Wohnbauförderungsgesetz 1984. Das neue WFG war charakterisiert durch seine Gestaltung als Subjektförderungsinstrument. Zudem wurde es gewerblichen Bauträgern erstmals ermöglicht, als Förderwerber zur Errichtung von Eigentumswohnungen aufzutreten und so Förderungsmittel zu erhalten.<sup>12</sup>

### **3.5) *Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990***

Dem *Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990* ging ein breit angelegter partizipativer Prozess voraus, der eine Reihe von Ergänzungen, Veränderungen und Adaptierungen gegenüber der Gesetzeslage von 1984 mit sich brachte. Auch wenn das Grundgerüst das gleiche blieb, wurde die WBF in vielerlei Hinsicht reformiert. Ein wesentliches Merkmal des neuen Gesetzes war, dass der Schwerpunkt von der Objekt- auf die Subjektförderung verlagert wurde. Demnach wurde fortan verstärkt der Käufer selbst und nicht das Gebäude gefördert. Daraus ergab sich eine höhere soziale Treffsicherheit. Zudem wurde verstärkt der Mietwohnungsbau gefördert, um dem unzureichenden Angebot an günstigen Mietwohnungen – vor allem in der Stadt Salzburg – gerechter zu werden. Die Förderung energiesparender Maßnahmen, die in Folge der beiden Energiekrisen 1973 und 1979 eingeführt wurden, wurde seither verstärkt forciert.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011; Eder, Franz / Raos, Josef 1993, S 3.

<sup>12</sup> Vgl Eder, Franz / Raos, Josef 1993, S 4.

<sup>13</sup> Vgl Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 124-126.

Das Salzburger WFG LGBl 01/1991 steht heute in der Fassung LGBl 31/2009 in Geltung und hat drei große Aufgaben: die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen, die Förderung der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen und die Förderung des Erwerbs von Wohnungen. Zur Wahrnehmung dieser drei Aufgaben wurden in § 1 Abs 3 Sbg WFG 1990 Grundsätze und Ziele formuliert. Die Grundsätze, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zur Zielsetzung haben, werden folgend dargestellt.

Im Salzburger WFG 1990 wird auf das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) 2009 ausdrücklich Bezug genommen (§ 1 Abs 3 Z 1 Sbg WFG 1990). Demnach sollen Bauvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des ROG sowie den jeweiligen räumlichen Entwicklungskonzepten im Einklang stehen. Weiters wird eine sparsame Verwendung von Grund und Boden gefordert (§ 1 Abs 3 Z 2 Sbg WFG 1990). In diesem Zusammenhang kommen der Wohnhaussanierung und den Ausbaumaßnahmen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse besondere Bedeutung zu. Überdies ist eine zumutbare Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen sowie zum öffentlichen Verkehr (ÖV) anzustreben (§ 1 Abs 3 Z 3 Sbg WFG 1990).

Die Gewährung einer WBF ist an allgemeine Bedingungen wie zB die Erfüllung persönlicher Voraussetzungen, das Unterschreiten festgelegter Einkommensobergrenzen, das Aufbringen eines Mindesteinsatzes an Eigenkapital und eine gesicherte Restfinanzierung geknüpft. Dazu sind energiebezogene Mindestanforderungen definiert, die ebenfalls Grundbedingungen für die Förderung darstellen. Zusätzlich gibt es ein Zuschlagpunktesystem für ökologische Maßnahmen, womit das Förderdarlehen erhöht werden kann. Beide Neuerungen leisten in Österreich einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.

### ***3.6) Veränderung der Zielsetzung der Wohnbauförderung seit Einführung***

Die ersten Förderinstrumente bzw -maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation wurden Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelt. Grund dafür waren die enormen Zuwachsraten in den Städten in Folge der Industrialisierung. Sie hatten einzig und alleine die Wohnbauproduktion zum Ziel. Diese Zielsetzung änderte sich nach dem Zweiten Weltkrieg. Von da an galt es, den zerstörten Wohnraum wieder aufzubauen bzw zu ersetzen und den langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion aufzuholen.

Da die Bundesförderungsinstrumente nicht mehr ausreichten, setzten die Bundesländer parallel dazu Landeswohnbauförderungsinstrumente ein. In Salzburg war dies der 1950

gegründete SWFF, der sich zunächst ausschließlich der Unterstützung der Wohnbauproduktion widmete. Da mit diesem Fond hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser (E- und ZFH) gefördert wurden, wurde er auch als *Fond des kleinen Häusbauers* bezeichnet.

Ab 1970 rückte erstmals die Althausanierung in den Fokus der WBF. Kurze Zeit später wurde das Thema Stadterneuerung in der urbanen Wohnbaupolitik aufgegriffen. Die Ankurbelung der Bauwirtschaft als Folge daraus kann als eine weitere Zielsetzung der WBF zu Beginn der 80er-Jahre genannt werden.

Mit der Verlängerung der WBF im Jahr 1988 wurde in den meisten Bundesländern im Zuge der Reformierung damit begonnen, die WBF an energetische Kriterien zu knüpfen. In Salzburg sind das energiebezogene Mindestanforderungen (zB Wärmeschutzstandards) sowie Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen (zB Wärmedämmung, Verwendung erneuerbarer Energiequellen etc). In den vergangenen Jahren wurden die Zielsetzungen der WBF schrittweise um die Themen Nachverdichtung, Bauökologie, Barrierefreiheit sowie Sicherheit erweitert.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Vgl Hüttler, Walter / Amerstorfer, Alexandra 2008, S 257; Rinner, Herbert 2010, S 3, 7.

## 4) Übergeordnete Strategien und Ziele zur Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung und demnach auch die WBF bewegen sich im Rahmen raumplanerischer Vorgaben. Dazu zählen die Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) auf Bundesebene sowie die Gesetze und Programme des Landes Salzburg. In Hinblick auf die GIS-Analyse im Bezirk Hallein wird auch das Regionalprogramm Tennengau erläutert. Für die Siedlungsentwicklung relevante Empfehlungen, Strategien und Ziele werden von diesen Instrumenten dargestellt.

### 4.1) Österreichische Raumordnungskonferenz

Anders als in anderen europäischen Ländern werden in Österreich auf Bundesebene keine Rahmenbedingungen für die Raumordnung vorgegeben. Raumordnung ist in Gesetzgebung und Vollziehung Ländersache (Artikel 15 Abs 1 Bundesverfassungsgesetz). Dennoch ist die Raumordnung bemüht, die räumliche Entwicklung in Österreich bundesweit zu koordinieren. Dazu wurde im Jahr 1971 die Österreichische Raumordnungskonferenz gegründet. Sie ist ein permanentes Organ von Bund, Ländern und Gemeinden und dient zur Koordinierung und Kooperation in Fragen der Raumordnung, Raumplanung sowie der Regionalpolitik. Eines ihrer zentralen Aufgaben ist die Erarbeitung des Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes (ÖREK). Das ÖREK stellt das einzige bundesweite Regelwerk für die Raumentwicklung Österreichs dar und wird seit 1981 in periodischen Abständen von 10 Jahren erstellt. Das ÖREK 2011 ist derzeit in Bearbeitung. Es ist jedoch als Kompromisskonzept zu sehen, welches allgemein gehalten und kein verbindliches Instrument ist. Die Produkte der ÖROK besitzen lediglich Empfehlungscharakter und keine Rechtsverbindlichkeit.<sup>15</sup>

#### 4.1.1) Entstehung des ÖREK 2011

Den Ausgangspunkt für die Erstellung des ÖREK 2011 bildete das von der ÖROK durchgeführte Projekt *Raumszenarien Österreichs 2030*, in dem vier räumliche Extrem-Entwicklungsszenarien entworfen wurden. Aufbauend auf diese Ergebnisse wurden in der ersten Phase des neuen ÖREK im September 2009 fünf thematische Arbeitsgruppen

---

<sup>15</sup> Vgl ÖROK 2010b, ÖROK 2010c.

gebildet. Deren Ergebnisse wurden in einer zweiten Phase zusammengeführt. Dieses Dokument, namens *Paper in Progress*, war Grundlage für die dritte Phase – die Reflexionsphase. In dieser Phase wurde das Dokument von verschiedenen Fachgruppen reflektiert, kommentiert und ergänzt. Danach wurde das *ÖREK 2011 Policy Paper* erstellt, das einen Entwurf des ÖREK 2011 darstellt. Die Fertigstellung des ÖREK 2011 wird in den nächsten Monaten angestrebt. Weil dieses noch nicht vorliegt, werden in weiterer Folge die Ziele und Empfehlungen aus dem Policy Paper erläutert.<sup>16</sup>

#### 4.1.2) *Das Policy Paper*

Das Policy Paper gliedert sich in vier thematische Säulen: Regionale und nationale Wettbewerbsfähigkeit; Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität; Klimawandel, Anpassung und Ressourceneffizienz sowie Kooperative und effiziente Handlungsstrukturen. Diese vier Säulen untergliedern sich in insgesamt 14 Handlungsfelder und 36 Aufgabenbereiche. Die Aufgabenbereiche für die Siedlungsentwicklung werden im Folgenden dargestellt.<sup>17</sup>

Nach aktuellen Prognosen der Statistik Austria soll die Bevölkerungszahl in Österreich bis 2030 auf 9 Mio und bis 2050 auf 9,5 Mio anwachsen. Gleichzeitig sollen sich die Lebensstile weiter ausdifferenzieren und der Bedarf an Wohnfläche pro Kopf weiter zunehmen. Der zusätzliche Baulandbedarf lässt den Druck auf gut erreichbare und attraktive Flächen steigen. Deshalb gilt es, Mechanismen und Instrumente zu entwickeln, um das Wachstum zu bewältigen und nachhaltig zu agieren. Erste Lösungsansätze wurden im Rahmen des Handlungsfeldes *Wachstum qualitätsorientiert bewältigen* der **zweiten Säule Gesellschaftliche Vielfalt und Solidarität** diskutiert.

Der erste Vorschlag der ÖROK bezieht sich auf die Kostenwahrheit bei Neuaufschließungen. Der Blick auf die damit verbundenen finanziellen Belastungen sollen sowohl auf Seiten der Gemeinde als auch des Bauwerbers durch eine Kosten-Nutzen-Rechnung geschärft werden. Oftmals ist den Gemeinden der enorme Kostenaufwand durch Errichtung, Betrieb und Erhaltung der Infrastruktur nicht bewusst und wird in Aussicht auf Mehreinnahmen in Folge des Bevölkerungsschlüssels zu wenig berücksichtigt. Zudem unterschätzen Bauwerber bzw Grundstückskäufer die zusätzlichen Mobilitätskosten in dezentralen Lagen. Die ÖROK fordert weiters die Erschließungskosten nach dem Verursacherprinzip zu staffeln, womit Baugründe in aufwändig zu erschließenden Lagen unattraktiver werden sollen.

---

<sup>16</sup> Vgl ÖROK 2010d.

<sup>17</sup> Vgl ÖROK 2010a, S 8.

Der zweite Aufgabenbereich handelt von einer neuen Beurteilung von langfristig konzipierten Neuwidmungen. Neuwidmungen sollen neben einer nachweisbaren Unterversorgung an Bauland an weitere Kriterien geknüpft werden. So soll die Erschließungs- und Bedienungsqualität im ÖV ein Kriterium sein – in Wachstumsgemeinden gar eine Bedingung. Des Weiteren soll die Erreichbarkeit im Nicht-Motorisierten Individualverkehr (NMIV) zu zentralörtlichen Einrichtungen gewährleistet sein. Außerdem soll das zu erwartende Verkehrsaufkommen in die Verkehrsgutachten mit einbezogen werden.

Der dritte Vorschlag ist aufgrund der Themenstellung dieser Arbeit besonders hervorzuheben. Die ÖROK fordert, dass die WBF mehr an raumplanerische Kriterien gekoppelt werden soll. So könnte ein Bonus für Lage, ÖV- und Raderschließung, Innenschließung sowie Mindestdichten eingebracht werden. Auch wenn es dazu bereits Beispiele aus einigen Bundesländern gibt, besteht das Potenzial und der Wunsch seitens der Raumplanung, die Wohnbauförderungsmodelle in diese Richtung zu entwickeln und zu optimieren.<sup>18</sup>

In der Einleitung zur **dritten Säule Klimawandel, Anpassung und Ressourceneffizienz** wird vor zunehmenden Naturgefahren als Folgen des Klimawandels gewarnt. In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass die räumliche Ausdehnung von Siedlungs- und Freiräumen eine weitere Zunahme von Schäden durch Naturkatastrophen erwarten lässt. Demnach ist eine Entwicklung an geeignete Standorte sowie eine Innenverdichtung einer Entwicklung nach Außen vorzuziehen. Mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung kann zugleich zum Klimaschutz beigetragen werden. So gelten kompakte Siedlungsformen an geeigneten Standorten als energiesparend und klimafreundlich. Dies kann und soll durch die Aufnahme von raumplanerischen Kriterien in die Förderungsbestimmungen der WBF erreicht werden. In diesem Zusammenhang handelt das dritte Handlungsfeld von einer *nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung*.

Der erste Aufgabenbereich fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie eine Implementierung von Flächenmanagement. Dabei wird eine aktive Bodenpolitik als Schlüsselthema der örtlichen Raumplanung hervorgehoben. Diese macht zusätzliche Widmungen entbehrlich und würde den in Salzburg zum Teil sehr starken Siedlungsdruck eindämmen. Zudem sollen ausgewiesene Siedlungsflächen effizienter genutzt werden. Dies wird entweder durch eine entsprechend kleinflächigere Parzellierung, oder durch flächensparende Bauformen erreicht. Zweitgenanntes soll durch entsprechende Anreize stärker gefördert werden.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Vgl ÖROK 2010a, S 18, 19.

<sup>19</sup> Vgl ÖROK 2010a, S 21, 24.

#### 4.1.3) ÖROK-Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung

Neben dem ÖREK formuliert die ÖROK seit 1973 auch Empfehlungen zu aktuellen raumrelevanten Fachthemen. Eine dieser Empfehlungen beschäftigt sich im Speziellen mit der Siedlungsentwicklung. Gleich zu Beginn des Dokuments weist die ÖROK darauf hin, dass die Raumordnung die Problematik des hohen Flächenverbrauchs, der Zersiedelung und der stetig steigenden Bodenpreise alleine nicht bewältigen kann. Es gibt zu viele andere Einflussgrößen, welche die Siedlungsentwicklung maßgeblich beeinflussen, wie beispielsweise das Gewerberecht, das Abgaben- und Steuerrecht, aber auch die WBF.

Im Rahmen ihrer Empfehlungen fordert die ÖROK die kommunale und überörtliche Raumplanung dazu auf, im Sinne einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** neben ökonomischen Interessen ökologische und soziale Aspekte in zunehmendem Maße zu berücksichtigen. Dabei seien flächensparende, kompakte Siedlungsstrukturen anzustreben sowie problematisch hohe Siedlungsdichten in Ballungsräumen zu vermeiden.

Bei der Empfehlung zur **Verringerung des Siedlungsflächenverbrauchs** sind neben dem Wohnbau auch Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch die Verkehrserschließung als Adressanten genannt. Siedlungsentwicklung soll nur angeknüpft an bestehende Siedlungsgebiete in einem sowohl räumlich- als auch funktional geeigneten Umfeld geschehen. Damit spricht sich die ÖROK dafür aus, dass Bauten in isolierten Lagen vermieden werden sollen.

Zu einer **Erhöhung der Nutzungseffizienz** von Grund und Boden sind vor allem die Gemeinden angehalten, entsprechende Festlegungen bezüglich Baudichten und -höhen im Bebauungsplan (BBPL) festzulegen. Zur Erreichung dieser Empfehlung im Bestand sollen Maßnahmen zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine widmungskonforme Nutzung soll durch baulandmobilisierende Maßnahmen gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen eine aktive Bodenpolitik, vertragliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern sowie Baugebote.<sup>20</sup>

#### 4.2) Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Das Salzburger ROG 2009 ist das gesetzliche Regelwerk für die Landesplanung, Regionalplanung sowie die örtliche Raumplanung im Bundesland Salzburg. Nach § 1 Abs 1 Sbg ROG 2009 ist die Raumordnung die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Sie hat dabei die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des

---

<sup>20</sup> Vgl ÖROK 2001, S1, 2.

Gemeinwohls zum Ziel. Der § 2 beinhaltet weiters Raumordnungsziele (Abs 1) und -grundsätze (Abs 2).

#### *4.2.1) Relevante Ziele bezüglich Siedlungsentwicklung*

Gemäß § 2 Abs 1 Z 5 Sbg ROG 2009 sind die Grundbedürfnisse der Bevölkerung in ausreichendem Umfang und in einer angemessenen Qualität sicherzustellen. Zu diesen Grundbedürfnissen gehört auch das Wohnen. § 2 Abs 1 Z 6 Sbg ROG 2009 normiert, dass Siedlungssysteme so entwickelt werden sollen, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes ökologisch und wirtschaftlich tragfähig ist. Zudem soll eine bestmögliche Abstimmung der Standorte hinsichtlich ihrer Versorgung erreicht werden, was auf eine dezentrale Funktionsteilung abzielt (siehe dazu auch § 2 Abs 2 Z 6 Sbg ROG 2009). Gemäß § 2 Abs 1 Z 7 Sbg ROG 2009 sind die Grundlagen für die langfristige Entwicklung des Wohnungswesens zu sichern und zu verbessern.

#### *4.2.2) Relevante Grundsätze bezüglich Siedlungsentwicklung*

Nach § 2 Abs 2 Z 1 Sbg ROG 2009 ist eine sparsame und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden – insbesondere von Bauland – festgelegt. Dieser Grundsatz zielt unter anderem auf höhere Baudichten, geringere Grundstücksflächen, kompaktere Bauweisen sowie Sanierung und Ausbau von Altbeständen ab. In § 2 Abs 2 Z 2 Sbg ROG 2009 ist vorgesehen, dass der Siedlungsentwicklung nach Innen gegenüber der Entwicklung nach Außen Vorrang zu geben ist. Damit wird eine Nachverdichtung und Sanierung in bestehenden Ortszentren angestrebt. Der § 2 Abs 2 Z 3 Sbg ROG 2009 sieht eine Vermeidung von Zersiedelung vor und steht somit im Einklang mit den beiden erstgenannten Grundsätzen. Nach § 2 Abs 2 Z 6 Sbg ROG 2009 soll die Raumstruktur gemäß dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung entwickelt werden. Damit wird das Ziel der angestrebten dezentralen Funktionsteilung nochmals hervorgehoben. Laut § 2 Abs 2 Z 7 Sbg ROG 2009 soll sich die Siedlungsentwicklung an Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sowie sonstigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen orientieren. Mit Bedachtnahme auf die größtmögliche Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen wird der Nachhaltigkeitsgedanke dahinter nochmals unterstrichen. Gemäß § 2 Abs 2 Z 10 Sbg ROG 2009 sind die Gemeinden dazu angehalten, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Zu den Aufgaben einer aktiven Bodenpolitik zählen eine bedarfsgerechte Sicherung von Bauland, Baulandmobilisierung sowie die Vertragsraumordnung.

Die Raumordnungsziele und -grundsätze bilden die Grundlage für alle Planungsebenen. Sie sind sehr allgemein formuliert, wodurch den jeweiligen Planungsebenen ein erheblicher Handlungsspielraum obliegt.

### **4.3) Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003**

Im Rahmen des Salzburger ROG 1992 wurde die überörtliche Raumplanung neu organisiert. Dem Instrument des Landesentwicklungsprogramms (LEP) kommt seither eine zentrale Bedeutung zu.

#### *4.3.1) Die Landesplanung im weiteren Sinn*

Laut § 7 Sbg ROG hat die Landesplanung, oder überregionale Raumplanung, im weiteren Sinn die Aufgabe, ihren untergeordneten Planungsebenen (Kommunal- und Regionalplanung) Rahmenbedingungen vorzugeben und Grundlagen zur Verfügung zu stellen. Dazu zählt die Raumforschung über den Zustand und die Entwicklung des Raumes als Grundlage für die Raumordnung, das geographische Informationssystem SAGIS als Planungsgrundlage sowie das Verfassen von Raumordnungsberichten.

#### *4.3.2) Die Landesplanung im engeren Sinn*

Als Landesplanung im engeren Sinn gelten die Planungsaufgaben, die sich in zwei Kategorien von Entwicklungsprogrammen untergliedern lassen, und zwar in das LEP und die Sachprogramme.

Das LEP 2003 wurde mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. September 2003 LGBl 94/2003 für verbindlich erklärt. Es beinhaltet Grundsätze und Leitlinien zur Landesentwicklung, Angaben zur Landesstruktur (Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Hauptverkehrs- und Entwicklungsachsen, Zentralörtliche Struktur), die Untergliederung in Planungsregionen und Regionalverbände sowie Aussagen zur grenzüberschreitenden Raumplanung. Zudem hat es Ziele und Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur zum Inhalt. Das LEP 2003 ist ein rechtlich verbindliches Instrument, das alle untergeordneten raumordnungsrechtlichen Instrumente bindet. Regionale und örtliche Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne (FWPI) sowie BBPL dürfen daher den Zielen und Vorgaben des LEP 2003 nicht widersprechen.

Wie das LEP 2003 sind auch Sachprogramme rechtlich verbindliche Instrumente. Sachprogramme sind ergänzende Teile des LEP 2003. Sie beziehen sich jeweils auf einen bestimmten, raumbezogenen Sachbereich, für den ergänzend Vorgaben in Form von Leitlinien sowie Richt- und Grenzwerte festgelegt sind. Derzeit gibt es drei als rechtlich verbindlich erklärte Sachprogramme im Land Salzburg: das Sachprogramm *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum*, das Sachprogramm für die *Errichtung von Golfanlagen im Bundesland Salzburg* sowie das Sachprogramm *Schianlagen*. Auf das für die Aufgabenstellung der vorliegenden Masterarbeit besonders bedeutsame, erstgenannte Sachprogramm wird in Kapitel 4.4 eingegangen.<sup>21</sup>

#### 4.3.3) Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Zu den für die Aufgabenstellung relevanten Inhalten des LEP 2003 zählen die Grundsätze sowie die festgelegten Ziele und Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur. Diese geben Aufschluss darüber, welche Aspekte der Siedlungsentwicklung im Land Salzburg verfolgt werden.

Mit den Grundsätzen und Leitlinien zur Landesentwicklung wurden die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze im ROG konkretisiert. Bezüglich der Siedlungsentwicklung spricht sich das Land Salzburg darin für eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung aus, die sich am ÖV orientieren soll. Auf das Erfordernis von flächensparenden Bebauungsstrukturen sowie der Berücksichtigung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beim Wohnbau wird dabei ausdrücklich hingewiesen. Innenverdichtung in den Ortszentren und kompakte Ergänzungen nach Außen gelten als Zielsetzung. Zudem sollen in dichter besiedelten Gebieten die Siedlungsschwerpunkte entlang leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel gewählt werden, während in dünner besiedelten Gebieten eine Verbesserung der ÖV-Anbindung angestrebt werden soll.

Im Siedlungswesen werden die Gemeinden als vorwiegende Maßnahmenträger dazu aufgefordert, geeignete Flächen nach den oben genannten Grundsätzen bedarfsgerecht bereitzustellen. Außerhalb des ÖV-Einzugsbereichs soll eine Baulandausweisung nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die erforderliche Infrastruktur (Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.) bereits vorhanden ist. Als Richtwerte für den Einzugsbereich wurden 500 m bei Bus- und 1000 m bei Bahnhaltstellen definiert. Die Vorstellungen über geeignete Standorte zwischen Land und Gemeinden sind jedoch oftmals ungleich. Dafür gibt es mehrere Gründe. Zu den beiden Wichtigsten zählen meiner Einschätzung nach die mangelnde Bodenverfügbarkeit geeigneter Standorte, aber

<sup>21</sup> Vgl Braumann, Christoph (u.a.) 2010, S 158.

auch die Tatsache, dass Gemeinden bei der kommunalen Raumentwicklung mit zahlreichen individuellen Interessen konfrontiert sind.<sup>22</sup>

#### **4.4) Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum**

Das Sachprogramm bezieht sich auf den Salzburger Zentralraum, der die Bezirke Stadt Salzburg, Salzburg-Umgebung sowie alle Gemeinden im Bezirk Hallein mit Ausnahme von Abtenau, Annaberg-Lungötz und Rußbach am Paß Gschütt umfasst. Im Rahmen des Sachprogramms wurden für die Bereiche Wohnen und Arbeiten fünf Leitbilder ausgearbeitet, welche sich weiters in konkrete Zielsetzungen, Maßnahmen sowie Empfehlungen untergliedern. Die für die Aufgabenstellung der vorliegenden Masterarbeit relevanten Leitbilder werden nun erläutert.<sup>23</sup>

##### *4.4.1) Leitbild Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen*

Im Rahmen des Leitbildes *Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen* wurden die Gemeinden hinsichtlich ihrer Versorgungsleistung in fünf Kategorien unterteilt. Diese Klassifizierung orientiert sich an der zentralörtlichen Struktur des LEP 2003. Ziel dieses Leitbildes ist es, die Wohnbautätigkeit zur Aufnahme von zuwandernder Bevölkerung auf die regionalen Versorgungszentren zu konzentrieren. Dazu zählen im Bezirk Hallein das Regionalzentrum Hallein, die regionalen Nebenzentren Kuchl und Golling sowie die Ergänzungsgemeinde Oberalm. In den übrigen Gemeinden soll vorrangig der gemeindeeigene Bedarf an Wohnungen gedeckt werden, dessen Bedarf sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt. Diese Zielsetzung soll dadurch erreicht werden, indem Richtwerte für den Wohnungszuwachs bei der Ermittlung des 10-Jahres-Baulandbedarfs für die einzelnen Kategorien vorgegeben werden. Für die Regionalzentren, zu denen Hallein zählt, wurden jährliche Mindestwohnungszuwachsraten festgelegt. Demnach ist in Hallein bei der Baulandbedarfsermittlung ein Wohnungszuwachs von 130 Wohneinheiten (WE) pro Jahr zugrunde zu legen. In den regionalen Nebenzentren und Ergänzungsgemeinden darf von einem Wohnungszuwachs von bis zu 35 % ausgegangen werden. In den übrigen

---

<sup>22</sup> Vgl. Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003, S. 3, 4, 24, 25.

<sup>23</sup> Vgl. Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S. 9.

Gemeinden darf bei der Baulandbedarfsermittlung ein Wohnungszuwachs von maximal 15 % zugrunde gelegt werden. Zudem wird empfohlen, dieses Strukturmodell bei der Erstellung des Salzburger WFG sowie bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln zu berücksichtigen.<sup>24</sup>

#### 4.4.2) *Leitbild Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege*

Unter Bedachtnahme auf weniger mobile Bevölkerungsgruppen wurde das Leitbild *Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege* entwickelt. Wie der Name sagt, strebt man dabei kurze Arbeits- und Versorgungswege an. Dazu soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte konzentriert werden, die in den räumlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinden anhand unterschiedlicher Kriterien abzugrenzen sind. Zu diesen Kriterien zählt zB eine fußläufige Erreichbarkeit zu Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Für größere unbebaute Flächen in diesen Siedlungsschwerpunkten sind Mindestdichten von Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 für Regionalzentren, regionale Nebenzentren, Ergänzungsgemeinden und Stadtumlandgemeinden sowie GFZ 0,4 in den sonstigen Gemeinden anzustreben. Weiters sollen für die angestrebte Funktionsmischung betriebliche Nutzungen in diesen Siedlungsschwerpunkten, oder in fußläufiger Erreichbarkeit, ausgewiesen sein. Auch bei diesem Leitbild wird empfohlen, dass die festgelegten Qualitätskriterien bei der WBF berücksichtigt werden.<sup>25</sup>

#### 4.4.3) *Leitbild Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs*

Das Leitbild *Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs* ist selbstsprechend. Es hat zum Ziel, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt in der Nähe von Haltestellen des leistungsfähigen ÖV konzentrieren soll. Im fußläufigen Einzugsbereich soll eine verdichtete Bauweise – im Einzugsbereich von S-Bahn-Haltestellen eine Mindestdichte von GFZ 0,5 – angestrebt werden. Bei bereits bestehenden Siedlungsgebieten könnte das im Nachhinein durch Umnutzung von Altbeständen sowie Nachverdichtung realisiert werden. Zudem soll der leistungsfähige ÖV ausgebaut und Ausbaumöglichkeiten gesichert werden. Bei den

---

<sup>24</sup> Vgl Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S 9, 11, 15-18.

<sup>25</sup> Vgl Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S 11, 12, 18, 19.

Empfehlungen wird hier nicht explizit auf die WBF Bezug genommen. Das sich die WBF an der fußläufigen Erreichbarkeit zum ÖV orientieren soll, wurde bereits beim Leitbild *Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege* hingewiesen.<sup>26</sup>

#### **4.5) Das Regionalprogramm Tennengau**

Mit dem Salzburger ROG 1992 wurde die rechtliche Grundlage für die Bildung von Regionalverbänden geschaffen. Die Regionalplanung erfolgt seither eigenständig und eigenverantwortlich. Der Regionalverband Tennengau wurde mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 04. Juli 1994 LGBl 81/1994 idF LGBl 39/2010 für verbindlich erklärt. Er setzt sich aus Vertretern aller 13 Gemeinden des Bezirks Hallein zusammen. Zu den zentralen Aufgaben eines Regionalverbandes gehört die Erstellung eines Regionalprogramms. Ein Regionalprogramm ist ein rechtlich verbindliches Instrument. Somit dürfen örtliche Festlegungen diesem Instrument nicht widersprechen. Es ist ein gemeinschaftlich ausgearbeitetes Dokument, in dem sich die politischen Vertreter einer Region auf Entwicklungsschwerpunkte in verschiedenen Bereichen einigen. Zu diesen Bereichen zählen beispielsweise die Siedlungsentwicklung, die Wirtschaftsentwicklung, der Tourismus, die Verkehrsentwicklung sowie Umwelt und Natur. In der Regel werden die Ausarbeitungen dieser Themenbereiche von der Bevölkerung im Rahmen von öffentlichen Workshops mitgestaltet. Im Rahmen der Erstellung des Regionalprogramms Tennengau gab es eine Arbeitsgruppe *Steuerung der Siedlungsentwicklung*. Die Ergebnisse, Ziele und Empfehlungen dieser Arbeitsgruppe werden in weiterer Folge dargestellt.

##### *4.5.1) Das regionale Siedlungsleitbild*

Auf Basis von Vorgaben des Landes (LEP 2003, Sachprogramme), den Ergebnissen der im Rahmen des Regionalprogramms durchgeführten Struktur- und Problemanalyse, Planungsgrundsätzen des Regionalverbandes sowie Festlegungen der Räumlichen Entwicklungskonzepte der Gemeinden wurde ein regionales Siedlungsleitbild erstellt. Gemäß diesen Siedlungsleitbildes hat sich die Steuerung der Siedlungsentwicklung an folgenden Zielen zu orientieren:<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Vgl Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S 12, 13, 19.

<sup>27</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 2: Ziele und Maßnahmen, S 15, 16.

- Die Siedlungsentwicklung hat sich entlang von definierten Entwicklungsachsen mit leistungsfähigen ÖV zu konzentrieren.
- Punktuelle Verdichtung von Wohngebieten entlang dieser Entwicklungsachsen. Eine bandartige Entwicklung soll dabei vermieden werden.
- Raumverträgliche Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen im Sinne einer Region der kurzen Wege.
- Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Zersiedelung.

#### 4.5.2) Ziele und Maßnahmen des Regionalprogramms

Aufbauend auf die Ziele des Siedlungsleitbildes wurden konkrete regionale Ziele und Maßnahmen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung formuliert.

Danach soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang den Entwicklungsachsen im Salzachtal und Lammertal konzentrieren. Eine überregionale Entwicklungsachse wurde bereits im Rahmen des LEP 2003 definiert. Die *Entwicklungsachse Süd* (rechtsufrig der Salzach) verläuft ausgehend von der Stadt Salzburg über die Gemeinden Elsbethen, Puch bei Hallein, Oberalm, Hallein, Kuchl und Golling. Zusätzlich zu dieser überregionalen Entwicklungsachse wurden im Rahmen des Regionalprogramms zwei weitere regionale Entwicklungsachsen festgelegt. Und zwar eine entlang der Salzachtal-Bundesstraße (linksufrig der Salzach) ausgehend von der Stadt Salzburg über Anif/Niederalm, Taxach/Rif, Au/Rehhof bis Hallein. Und weiters entlang des Lammertals (Lammertal und Paß Gschütt-Bundesstraße) ausgehend von Golling über Scheffau, Voglau, Abtenau, Annaberg, Lungötz, das Pongauer Fritzbachtal ins Ennstal. Als Siedlungsschwerpunkte gelten die Hauptorte von Puch, Oberalm, Hallein, Vigaun, Kuchl, Golling, Scheffau, Abtenau, Annaberg sowie in Hallein die Ortsteile Taxach/Rif, Neualm und Burgfried Ost/Süd. Damit hat man im Regionalprogramm Tennengau die Hauptverkehrsachsen sowie die Siedlungsschwerpunkte im Bezirk identifiziert. Die künftige Bevölkerungsentwicklung soll sich auf diese Bereiche in verdichteter Bauweise konzentrieren, damit den ÖV stärken und die Pendlerströme kanalisieren.<sup>28</sup>

In Anlehnung an die Zentralörtliche Struktur des LEP 2003 und das Leitbild *Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen* des Sachprogramms *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum*

<sup>28</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 2: Ziele und Maßnahmen, S 19, 20.

wurde auch im Regionalprogramm eine regionale Zentrenstruktur festgelegt und den Kategorien einzelne funktionale Aufgaben zugewiesen. Die regionale Zentrenstruktur soll zur Ordnung und Verdichtung der regionalen Siedlungsstruktur beitragen. Dabei wird die Bedeutung der regionalen Versorgungsfunktion der Hauptorte hervorgehoben. Diese soll erhalten und gestärkt werden.

Das Regionalzentrum Hallein ist in seiner überregionalen Versorgungsfunktion hinsichtlich des gehobenen Bedarfs weiter auszubauen, um noch mehr Eigenständigkeit gegenüber der Stadt Salzburg zu erlangen. Als Nebenzentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion kann der Ortsteil Burgfried Ost/Süd entwickelt werden.

Die Versorgungsfunktion der regionalen Nebenzentren Abtenau, Golling und Kuchl hinsichtlich des höheren Grundbedarfs sollen gesichert und ausgebaut werden.

Die Gemeindehauptorte von Puch, Oberalm, Adnet, Vigaun, St. Koloman, Rußbach und Annaberg sowie die Ortsteile Gaißau in Krispl, Unterscheffau in Scheffau und Lungötz in Annaberg sind als Zentrale Orte der Stufe E festgelegt. Diese sind in ihrer Grund- und Nahversorgungsfunktion zu sichern, auszubauen und zu verdichten.<sup>29</sup>

Weiters sind die Gemeinden bei der Überarbeitung der Räumlichen Entwicklungskonzepte dazu angehalten, Vorrangbereiche für Wohn- und funktionsgemischte Gebiete entlang der Entwicklungsachsen auszuweisen. Für die Ausweisung der Vorrangflächen wurden mehrere Kriterien definiert:

- Mindestgröße von einem Hektar Fläche
- Fußläufige Erreichbarkeit von Grundversorgungseinrichtungen
- Lage innerhalb oder im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete
- Nahlage zum ÖV (1000 m Bahn, 500 m Bus)
- Minimierung von Anschließungs- und Folgekosten
- Orientierung am Prinzip der kurzen Wege

Mit dieser Maßnahme wurden die allgemein gehaltenen Kriterien des Leitbildes *Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege* des Sachprogramms *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum* konkretisiert. Eine effiziente Nutzung von Grund und Boden in Form von Verdichtung und flächensparenden Bauweisen hat dabei höchste Priorität.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 2: Ziele und Maßnahmen, S 20-22.

<sup>30</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 2: Ziele und Maßnahmen, S 22.

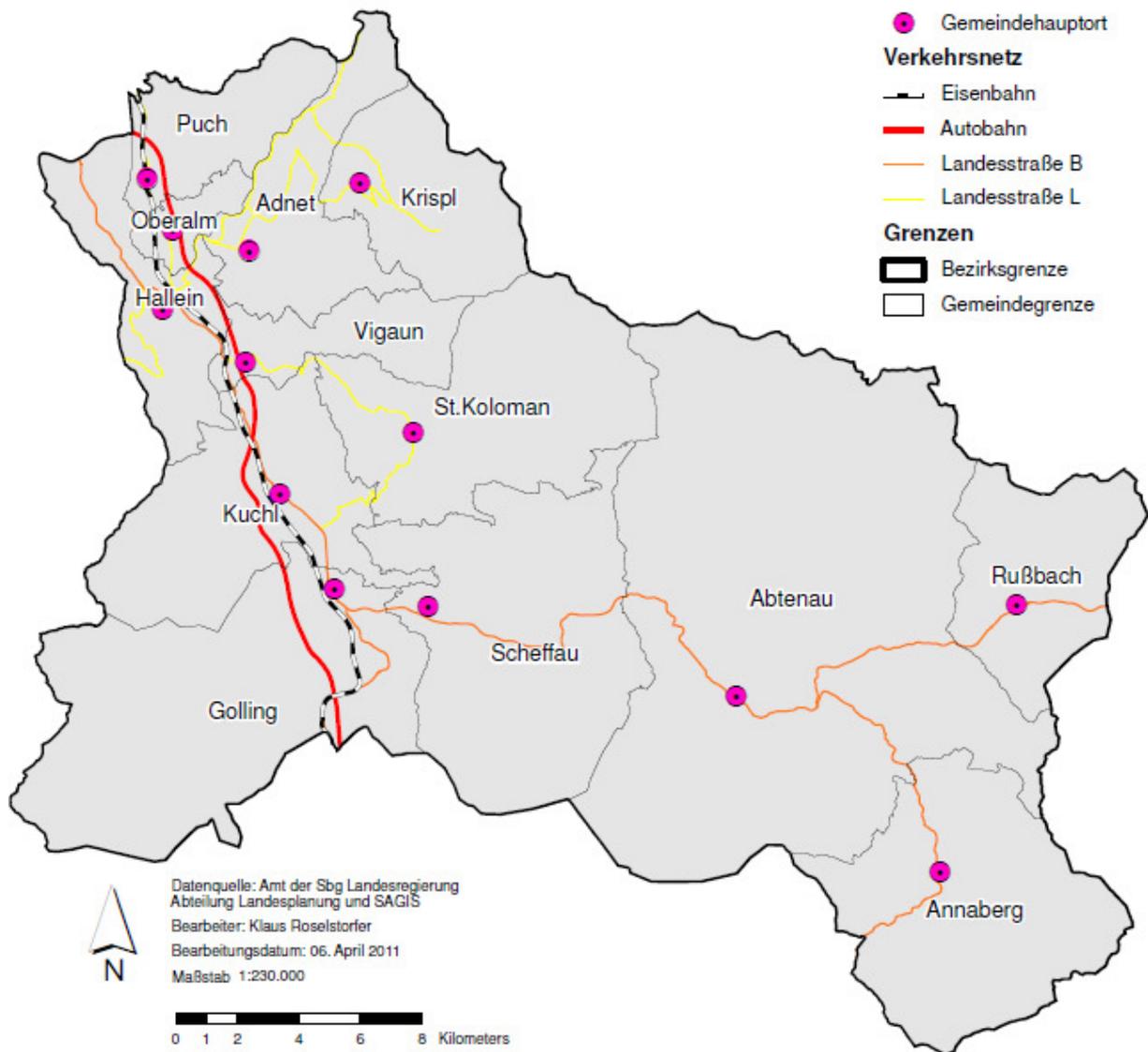
## **5) Analyse der Verbauungsentwicklung von 1985 – 2007 und des Baulandpotenzials im Bezirk Hallein**

Zu Beginn wird die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur des Bezirks Hallein dargestellt. Als Grundlage wird die im Rahmen des Regionalprogramms Tennengau durchgeführte Strukturuntersuchung herangezogen. Dem folgt eine Baulandbedarfsabschätzung, die als Grundlage für die anschließende Baulandpotenzialanalyse dient. Mithilfe einer GIS-gestützten Analyse wird anhand ausgewählter Ausschluss- und Eignungskriterien eine Baulandeignungsanalyse durchgeführt. Darauf aufbauend wird die Verbauungsentwicklung analysiert und Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

### ***5.1) Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur im Bezirk Hallein***

Der Bezirk Hallein umfasst die 13 Gemeinden Abtenau, Adnet, Annaberg-Lungötz, Golling, Hallein, Krispl, Kuchl, Oberalm, Puch bei Hallein, Rußbach am Paß Gschütt, Scheffau am Tennengebirge, St. Koloman und Vigaun. Die Abbildung 1 auf der nächsten Seite gibt einen Überblick über die Gemeinden und die Verkehrserschließung des Bezirks Hallein.

Abbildung 1: Überblick über die Gemeinden und die Verkehrserschließung des Bezirks Hallein



### 5.1.1) Bevölkerungsstruktur

Der Westen ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden. Das regionale Zentrum Hallein bildet zusammen mit den fünf Ballungsrand- und Verdichtungsgemeinden Puch, Oberalm, Adnet, Vigaun, Kuchl und Golling die zentrale Siedlungsachse des Bezirks. Der Großteil der Bevölkerung konzentriert sich auf diese Gemeinden, was in nachstehender Tabelle ersichtlich ist. Sie zeigt die Bevölkerungszahl, Katasterfläche und Bevölkerungsdichte der

Gemeinden differenziert zwischen den Verdichtungsgemeinden im Westen und den ländlichen Gemeinden im Osten.<sup>31</sup>

Tabelle 1: Bevölkerungszahl, Katasterfläche und Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Bezirk Hallein

| Gemeinde                  | Einwohner<br>[EW] | Katasterfläche<br>[km <sup>2</sup> ] | Bevölkerungsdichte<br>[EW/km <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|-------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Westen</b>             |                   |                                      |   |
| Adnet                     | 3.476             | 30,00                                | 116   |
| Golling                   | 4.102             | 82,18                                | 50  |
| Hallein                   | 19.566            | 26,98                                | 725   |
| Kuchl                     | 6.667             | 46,90                                | 142   |
| Oberalm                   | 4.171             | 6,39                                 | 653   |
| Puch bei Hallein          | 4.361             | 21,02                                | 207   |
| Vigaun                    | 1.978             | 17,55                                | 113   |
| <b>Gesamt</b>             | <b>44.321</b>     | <b>231,02</b>                        | <b>192</b>                                  |
| <b>Osten</b>              |                   |                                      |   |
| Abtenau                   | 5.765             | 186,96                               | 31  |
| Annaberg-Lungötz          | 2.296             | 61,01                                | 38  |
| Krispl                    | 861               | 29,66                                | 29  |
| Rußbach am Paß Gschütt    | 797               | 34,01                                | 23  |
| Scheffau am Tennengebirge | 1.312             | 69,67                                | 19  |
| St. Koloman               | 1.605             | 55,97                                | 29  |
| <b>Gesamt</b>             | <b>12.636</b>     | <b>437,28</b>                        | <b>29</b>                                   |
| <b>Bezirk Hallein</b>     | <b>56.957</b>     | <b>668,30</b>                        | <b>85</b>                                   |

Datenquelle: Statistik Austria 2010c, Stand 2010

Rund 77,8 % der Bevölkerung wohnen in den westlichen Gemeinden des Bezirks. Die ungleiche Verteilung zwischen West und Ost ist auf die geomorphologischen Unterschiede zurückzuführen. Während der Westen im flachen Salzachbecken situiert ist, ist der Osten hauptsächlich vom alpinen Gelände geprägt. Das schränkt den Dauersiedlungsraum im Osten erheblich ein. Weitere Faktoren sind das Arbeitsplatzangebot, die regionale Erreichbarkeit, die Nähe zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen etc.

Auf kommunaler Betrachtungsebene muss hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung zwischen den verschiedenen Siedlungsgefügen weiter differenziert werden. Im Regionalprogramm wurde dazu eine Unterteilung in vier Funktionsräume vorgenommen: Hauptorte und Nebenzentren der Ballungs- und Verdichtungsgemeinden, Hauptorte und Nebenzentren der

<sup>31</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-3.

ländlichen Gemeinden, Neusiedlungsbereiche in Streulage (ohne Nahversorgungseinrichtungen) und landwirtschaftlichen Streusiedlungsbereiche. Betrachtet man die Bevölkerungsverteilung nach diesen funktionalen Siedlungsstrukturen, zeigt sich, dass in den Hauptorten und Nebenzentren nur etwa die Hälfte der Gesamtbevölkerung wohnt. Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1981 und 1991 im Rahmen der Analyse hat gezeigt, dass der Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum vorwiegend in den Neusiedlungsbereichen in Streulage ohne Nahversorgungseinrichtung stattfand. Die Ergebnisse dieser Analyse deuten auf einen starken Zersiedelungsgrad hin. Der Grad der Zersiedelung ist bei einer Einzelbetrachtung der Gemeinden sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während in Hallein nur rund 3 % der Bevölkerung in landwirtschaftlichen Streusiedlungen wohnen, beträgt der Anteil in Abtenau, Rußbach und Scheffau rund 50 % und in Krispl sowie St. Koloman rund 70 %.<sup>32</sup>

#### *5.1.2) Siedlungsstruktur*

Der Siedlungsbereich im Bezirk besteht aus etwa 245 Siedlungs- und Ortsteilen. Davon entfällt ein überwiegender Teil auf landwirtschaftliche Streusiedlungsbereiche. Mit Ausnahme der Stadt Hallein gibt es im gesamten Bezirk nur vier Siedlungsteile, die eine Bevölkerungszahl von 1.500 bis 2.500 Einwohner aufweisen – das sind die Hauptorte von Oberalm, Puch, Kuchl und Golling. Weiters gibt es mit Abtenau, Rif und Burgfried nur drei Siedlungsteile, die eine Größe von 1.000 bis 1.500 Einwohnern haben. Demzufolge wohnt nur ein geringer Anteil der Bevölkerung in Orten mit einer guten Versorgungsqualität. Kleine Streusiedlungen dominieren das Siedlungsbild. Der Raum ist stark zersiedelt.<sup>33</sup>

#### *5.1.3) Bebauungs- und Wohnungsstruktur*

E- und ZFH dominieren die Bebauungsstruktur im gesamten Bezirk Hallein. Der Anteil an E- und ZFH am gesamten Wohnungsbestand ist im Bezirk Hallein mit 59,4 % im Vergleich zum gesamten Bundesland (45,8 %) überdurchschnittlich hoch. Im dichteren Westen beträgt der Anteil 52,4 % - im Osten sogar 84,2 %. Verdichtete Bauweisen konzentrieren sich stark auf die westlichen Gemeinden – insbesondere auf die Bezirkshauptstadt Hallein. Nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart im Bezirk.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-4.

<sup>33</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-5.

<sup>34</sup> Statistik Austria 2010b

Tabelle 2: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart im Bezirk Hallein

| Gemeinde                  | Gebäude/<br>Wohnungen<br>insgesamt | Wohngebäude               |                           |                               |                       | Nicht-Wohngebäude |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
|                           |                                    | mit 1 oder 2<br>Wohnungen | mit 3 bis 10<br>Wohnungen | mit 11 oder mehr<br>Wohnungen | für<br>Gemeinschaften |                   |
| <b>Wohnungen</b>          |                                    |                           |                           |                               |                       |                   |
| <b>Westen</b>             |                                    |                           |                           |                               |                       |                   |
| Adnet                     | 1.371                              | 1.193                     | 154                       | 0                             | 0                     | 24                |
| Golling                   | 1.650                              | 967                       | 429                       | 156                           | 0                     | 98                |
| Hallein                   | 8.006                              | 2.537                     | 2.984                     | 2.112                         | 58                    | 315               |
| Kuchl                     | 2.385                              | 1.652                     | 427                       | 224                           | 2                     | 80                |
| Oberalm                   | 1.670                              | 948                       | 381                       | 292                           | 8                     | 41                |
| Puch bei Hallein          | 1.642                              | 1.013                     | 477                       | 96                            | 0                     | 56                |
| Vigaun                    | 729                                | 512                       | 174                       | 29                            | 0                     | 14                |
| <b>Gesamt</b>             | <b>17.453</b>                      | <b>8.822</b>              | <b>5.026</b>              | <b>2.909</b>                  | <b>68</b>             | <b>628</b>        |
| <b>Osten</b>              |                                    |                           |                           |                               |                       |                   |
| Abtenau                   | 2.151                              | 1.634                     | 165                       | 268                           | 0                     | 84                |
| Annaberg-Lungötz          | 870                                | 711                       | 90                        | 34                            | 0                     | 35                |
| Krispl                    | 356                                | 328                       | 13                        | 0                             | 0                     | 15                |
| Rußbach am Paß Gschütt    | 386                                | 281                       | 17                        | 59                            | 0                     | 29                |
| Scheffau am Tennengebirge | 525                                | 456                       | 49                        | 0                             | 0                     | 20                |
| St. Koloman               | 625                                | 564                       | 50                        | 0                             | 0                     | 11                |
| <b>Gesamt</b>             | <b>4.913</b>                       | <b>3.974</b>              | <b>384</b>                | <b>361</b>                    | <b>0</b>              | <b>194</b>        |
| <b>Bezirk Hallein</b>     | <b>22.366</b>                      | <b>12.796</b>             | <b>5.410</b>              | <b>3.270</b>                  | <b>68</b>             | <b>822</b>        |

Datenquelle: Statistik Austria 2004, S 42, Stand 2001

Tabelle 3 zeigt die Anzahl der Gebäude nach Bauperiode. Betrachtet man die einzelnen Perioden, zeigt sich, dass die Bauproduktion im Westen durchgehend mehr als doppelt so hoch war als im Osten. Auffällig ist die Bauproduktion, die zwischen 1961 und 1980 stattgefunden hat. Diese ist auf die Boomgeneration nach dem zweiten Weltkrieg zurückzuführen. Knapp ein Drittel aller Gebäude im Bezirk Hallein sind in dieser Zeit entstanden. Insgesamt ist die Bausubstanz im Bezirk eher alt. Rund zwei Drittel der Gebäude sind 30 Jahre oder älter. Die historische Altstadt in Hallein steht unter Denkmalschutz.

Tabelle 3: Anzahl der Gebäude nach Bauperiode im Bezirk Hallein

| Gemeinde                  | Gebäude       |              |               |               |               |               |                  |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
|                           | insgesamt     | Bauperiode   |               |               |               |               |                  |
|                           |               | vor 1919     | 1919 bis 1944 | 1945 bis 1960 | 1961 bis 1980 | 1981 bis 1990 | 1991 oder später |
| <b>Westen</b>             |               |              |               |               |               |               |                  |
| Adnet                     | 1.142         | 150          | 48            | 135           | 379           | 161           | 269              |
| Golling                   | 974           | 138          | 76            | 163           | 336           | 108           | 153              |
| Hallein                   | 3.595         | 561          | 419           | 564           | 946           | 471           | 634              |
| Kuchl                     | 1.720         | 137          | 76            | 221           | 596           | 253           | 437              |
| Oberalm                   | 954           | 100          | 47            | 126           | 340           | 187           | 154              |
| Puch bei Hallein          | 1.002         | 62           | 66            | 109           | 326           | 190           | 249              |
| Vigaun                    | 511           | 55           | 19            | 66            | 207           | 106           | 58               |
| <b>Gesamt</b>             | <b>9.898</b>  | <b>1.203</b> | <b>751</b>    | <b>1.384</b>  | <b>3.130</b>  | <b>1.476</b>  | <b>1.954</b>     |
| <b>Osten</b>              |               |              |               |               |               |               |                  |
| Abtenau                   | 1.727         | 309          | 112           | 201           | 576           | 232           | 297              |
| Annaberg-Lungötz          | 669           | 91           | 36            | 102           | 195           | 132           | 113              |
| Krispl                    | 325           | 63           | 10            | 29            | 109           | 64            | 50               |
| Rußbach am Paß Gschütt    | 299           | 46           | 40            | 35            | 90            | 38            | 50               |
| Scheffau am Tennengebirge | 418           | 45           | 28            | 46            | 138           | 81            | 80               |
| St. Koloman               | 524           | 43           | 23            | 56            | 182           | 108           | 112              |
| <b>Gesamt</b>             | <b>3.962</b>  | <b>597</b>   | <b>249</b>    | <b>469</b>    | <b>1.290</b>  | <b>655</b>    | <b>702</b>       |
| <b>Bezirk Hallein</b>     | <b>13.860</b> | <b>1.800</b> | <b>1.000</b>  | <b>1.853</b>  | <b>4.420</b>  | <b>2.131</b>  | <b>2.656</b>     |

Datenquelle: Statistik Austria 2004, S 40, Stand 2001

## 5.2) Regionale Baulandbedarfsabschätzung

Eine Baulandbedarfsberechnung wird von den Gemeinden im Rahmen der räumlichen Entwicklungskonzepte durchgeführt. Für die regionale Baulandbedarfsabschätzung im Rahmen der vorliegenden Masterarbeit wurde zunächst angedacht, die Ergebnisse dieser Berechnungen der 13 Gemeinden heranzuziehen. Die Ergebnisse können jedoch aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Erstellung nicht einfach aufsummiert werden. Deshalb wird diese Vorgehensweise nicht als zielführend erachtet. Aus diesem Grund stützt sich die Baulandabschätzung auf die Baulandbedarfsberechnung, die im Rahmen des Regionalprogramms Tennengau mit dem Horizont 2012 durchgeführt wurde. Dabei orientierte man sich neben den Grenz- und Richtwerten für WE für einen 10-Jahres-Bedarf des Sachprogramms *Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum* auch an den räumlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinden. Eine Berücksichtigung der räumlichen Entwicklungskonzepte der Gemeinde erfolgt somit indirekt. Das Sachprogramm *Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum* ist am 28. Februar 2009 außer Kraft getreten. In der neuen Fassung des Sachprogramms mit dem Titel *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum* haben sich die Grenz- und Richtwerte nur geringfügig geändert. Für die Ermittlung des 10-Jahres-Wohnungsbedarfs gilt für Hallein eine Untergrenze von 130 WE pro Jahr (vorher 150 WE pro Jahr). In den regionalen Nebenzentren Kuchl und Golling sowie in der Ergänzungsgemeinde Oberalm gibt es eine Wohnungszuwachs-Obergrenze von 35 % (unverändert). In den übrigen Gemeinden des Bezirks soll der gemeindeeigene Bedarf gedeckt werden, höchstens jedoch ein Wohnungszuwachs von 15 % erfolgen (unverändert). Unter der Annahme, dass alle Gemeinden (Abtenau wurde dabei als regionales Nebenzentrum, Annaberg und Rußbach als Entlastungsgemeinden gesehen) diese Richtwerte ausschöpfen und nur neues Bauland verwendet wird, wurde ein regionaler Wohnbaulandneubedarf von rund 100 bis 120 ha ermittelt. Hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze verfolgt der Regionalverband das Ziel, so viele Arbeitsplätze zu schaffen, als Beschäftigte im Bezirk Hallein wohnhaft sind. Gemäß dieser Zielsetzung wurde ein Betriebsbaulandbedarf von insgesamt 77 ha ermittelt.<sup>35</sup>

Diese Berechnung dient als Grundlage für die Baulandbedarfsabschätzung für die nächsten 10 Jahre ausgehend vom Jahr 2007. Bis zu diesem Jahr sind die Verbauungsdaten im Bezirk erfasst worden. Aufgrund der hohen Dynamik des Bezirks Hallein wird ein

---

<sup>35</sup> Vgl. Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-10, 3-11, 3-13; Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S 9, 11.

Wohnbaulandbedarf von 120 ha veranschlagt. Die Zielsetzung bezüglich Arbeitsplätze wird jedoch kritisch gesehen. Tatsächlich entfielen zum Zeitpunkt der Strukturuntersuchung auf 100 Beschäftigte nur 77 Arbeitsplätze. Zudem wurde erhoben, dass ein deutlicher Rückgang bei den Gewerbe- und Industriebeschäftigten zu verzeichnen war und auch der Handelsbereich stagnierte. Wirtschaftliche, soziale und öffentliche Dienste erfuhren hingegen einen Zuwachs. Insgesamt wird der Betriebsbaulandbedarf deshalb auf 40 ha geschätzt. Daraus ergibt sich ein Baulandbedarf von rund 160 ha. Es wird angenommen, dass 25 % dieses Bedarfs durch Sanierungen, Zu- oder Ausbauten, Umnutzungen und Flächenrecycling lukriert werden können. Damit ergibt sich ein gesamter Baulandneubedarf von 120 ha bis zum Jahr 2017. Der jährliche Baulandneubedarf beträgt 12 ha.<sup>36</sup>

Die tatsächliche Verbauungsentwicklung im Analysezeitraum zwischen 1985 und 2007 bestätigt diese Einschätzung. In diesem Zeitraum wurden 259,35 ha verbaut – das sind jährlich rund 11,8 ha.

In weiterer Folge wird eine Baulandeignungsanalyse durchgeführt und danach ermittelt, ob der veranschlagte Baulandneubedarf gedeckt werden kann.

### **5.3) Baulandeignungsanalyse**

Die Baulandeignungsanalyse wird für den gesamten Bezirk durchgeführt. Zunächst werden Ausschlusskriterien definiert. Damit wird das potenzielle Bauland eingeschränkt.

#### *5.3.1) Ausschlusskriterien*

Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen. Aufgrund von Emissionen (zB Verkehrslärm) werden gegebenenfalls Abstände festgelegt, innerhalb derer eine Bebauung ausgeschlossen ist. Die Ausschlusskriterien mit etwaigen Abständen sind in folgender Tabelle angeführt.

Tabelle 4: Baulandeignungsanalyse – Ausschlusskriterien mit etwaigen Abständen

| <b>Ausschlusskriterium</b>              | <b>Abstand / Anmerkungen</b> |
|---|------------------------------|
| <b>Energie</b>                          |                              |
| Hochspannungsleitung 110 kV Freileitung | 25 m Abstand                 |
| Hochspannungsleitung 110 kV Kabel       | 5 m Abstand                  |

<sup>36</sup> Vgl Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-12.

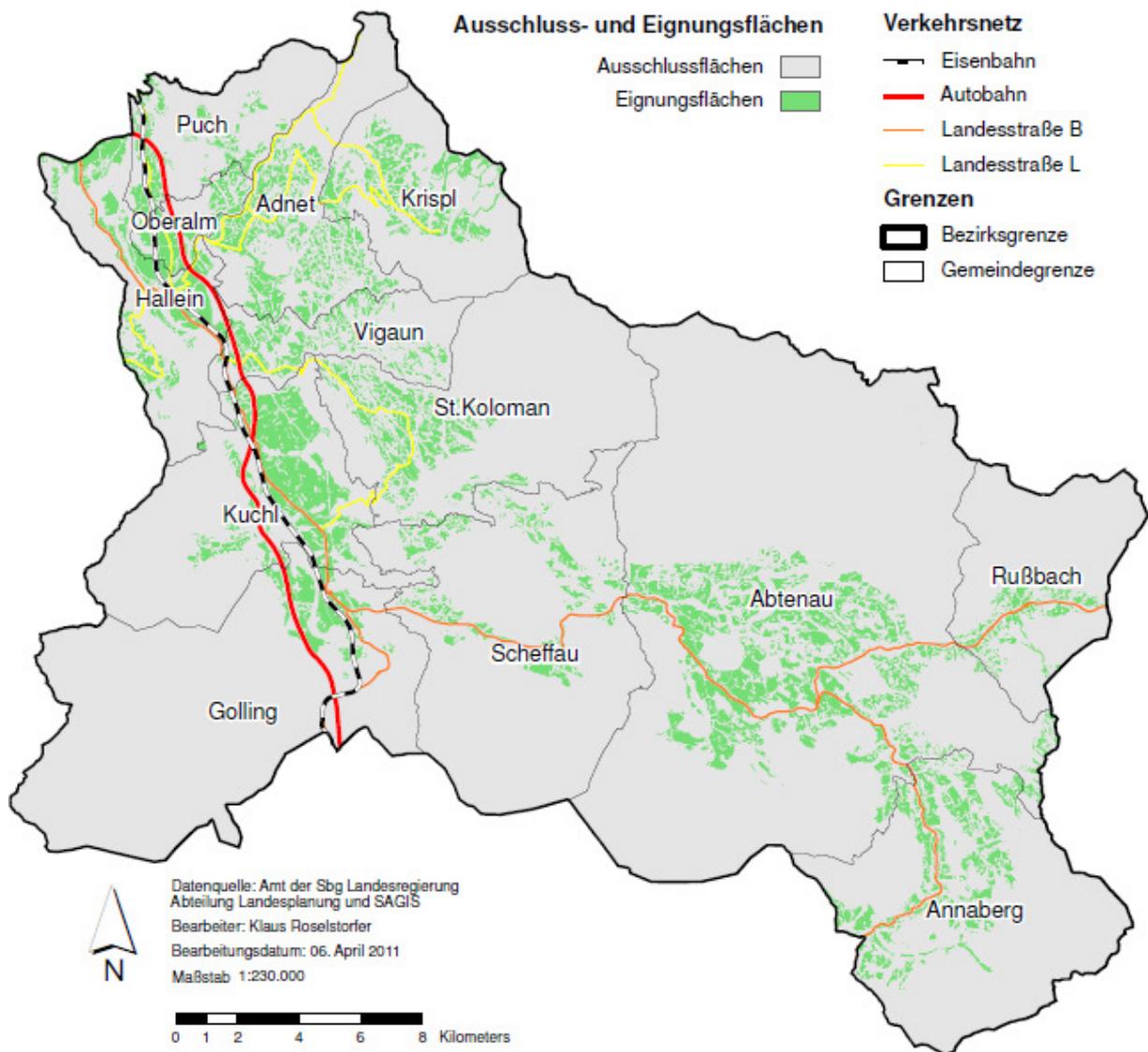
|   |   |
|---|---|
| Mittelspannungsleitung 30 kV Freileitung                  | 10 m Abstand                                    |
| <b>Gefahrenzonen</b>                                      |   |
| Rote Wildbachgefahrenzone                                 |   |
| Vorbehaltsbereich   |   |
| Violetter Hinweisbereich                                  |   |
| <b>Gewässer</b>   |   |
| HQ100 Hochwasserabflussgebiet                             |   |
| HQ 30 Hochwasserabflussgebiet                             |   |
| HQ 10 Hochwasserabflussgebiet                             |   |
| Wasserschutzgebiet  |   |
| Gewässernetz  | 20 m Abstand                                    |
| <b>Hangneigung</b>  | Ausschluss aller Flächen mit Hangneigung > 20 % |
| <b>Natur</b>  |   |
| Natura 2000 Schutzgebiete                                 | 20 m Abstand                                    |
| Naturschutzgebiete  | 20 m Abstand                                    |
| Landschaftsschutzgebiete                                  | 20 m Abstand                                    |
| Geschützte Landschaftsteile                               | 20 m Abstand                                    |
| Geschützte Naturgebilde Flächen                           | 20 m Abstand                                    |
| Biotope   | 20 m Abstand                                    |
| Naturdenkmäler (Flächen)                                  | 20 m Abstand                                    |
| Naturdenkmäler (Punkte)                                   | 20 m Abstand                                    |
| UNESCO Naturerbe Hallstadt Pufferzone                     |   |
| Wald  | 20 m Abstand                                    |
| <b>Verkehr</b>  |   |
| Eisenbahn   | 100 m Abstand wegen Lärmbelastung*              |
| Autobahn  | 100 m Abstand wegen Luft- und Lärmbelastung*    |
| Landesstraßen B und L                                     | 40 m Abstand wegen Luft- und Lärmbelastung*     |
| <b>Umwelt</b>   |   |
| Altablagerungen   | 20 m Abstand                                    |
| <b>Überörtliche Vorgaben – Regionalprogramm Tennengau</b> |   |
| Grünflächenverbund im Salzbachtal                         |   |
| Talquerende Grünzüge im Grünflächenverbund                |   |
| Vorrangbereich Ökologie                                   |   |
| Vorrangbereich Alpine Ruhezone                            |   |

\* Die Abstände zur Verkehrsinfrastruktur werden in der Praxis nicht pauschal, sondern projektbezogen für Bahn- bzw Straßenabschnitte Schallimmissionsberechnungen festgelegt. Die Höhe der Emissionen ist hauptsächlich von der Verkehrsstärke abhängig. Des Weiteren spielen die Fahrgeschwindigkeit, Länge, Fahrbahnbelag, Steigung etc als weitere Parameter eine Rolle. Die Ausbreitung der Emissionen wird zudem von baulichen Maßnahmen, der Geländebeschaffenheit, umgebenden Vegetation etc maßgeblich beeinflusst. Bei der Berechnung wird zwischen Tag und Nacht sowie Widmungskategorien differenziert. So

dürfen die Emissionswerte beispielsweise im Kerngebiet höher sein als im Wohngebiet. Für die Baulandeanalyse werden vereinfacht die oben angegebenen Abstände angenommen.<sup>37</sup>

Die Summe aller Ausschlussflächen (grau) ergibt folgendes Bild. Die Eignungsflächen (grün) sind gemäß den Ausschlusskriterien grundsätzlich für eine Verbauung geeignet.

Abbildung 2: Baulandeanalyse – Ausschluss- und Eignungsflächen



<sup>37</sup> Vgl. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, S 10, 18.

### 5.3.2) Eignungskriterien

Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Eignungskriterien. Für jedes Kriterium wurde nach eigener Einschätzung ein Einzugsbereich und eine Gewichtung festgelegt. Die Gewichtung gibt die Wertigkeit für eine Standorteignung wieder. Je höher die Gewichtung desto höher die Standortqualität innerhalb des definierten Einzugsbereichs.

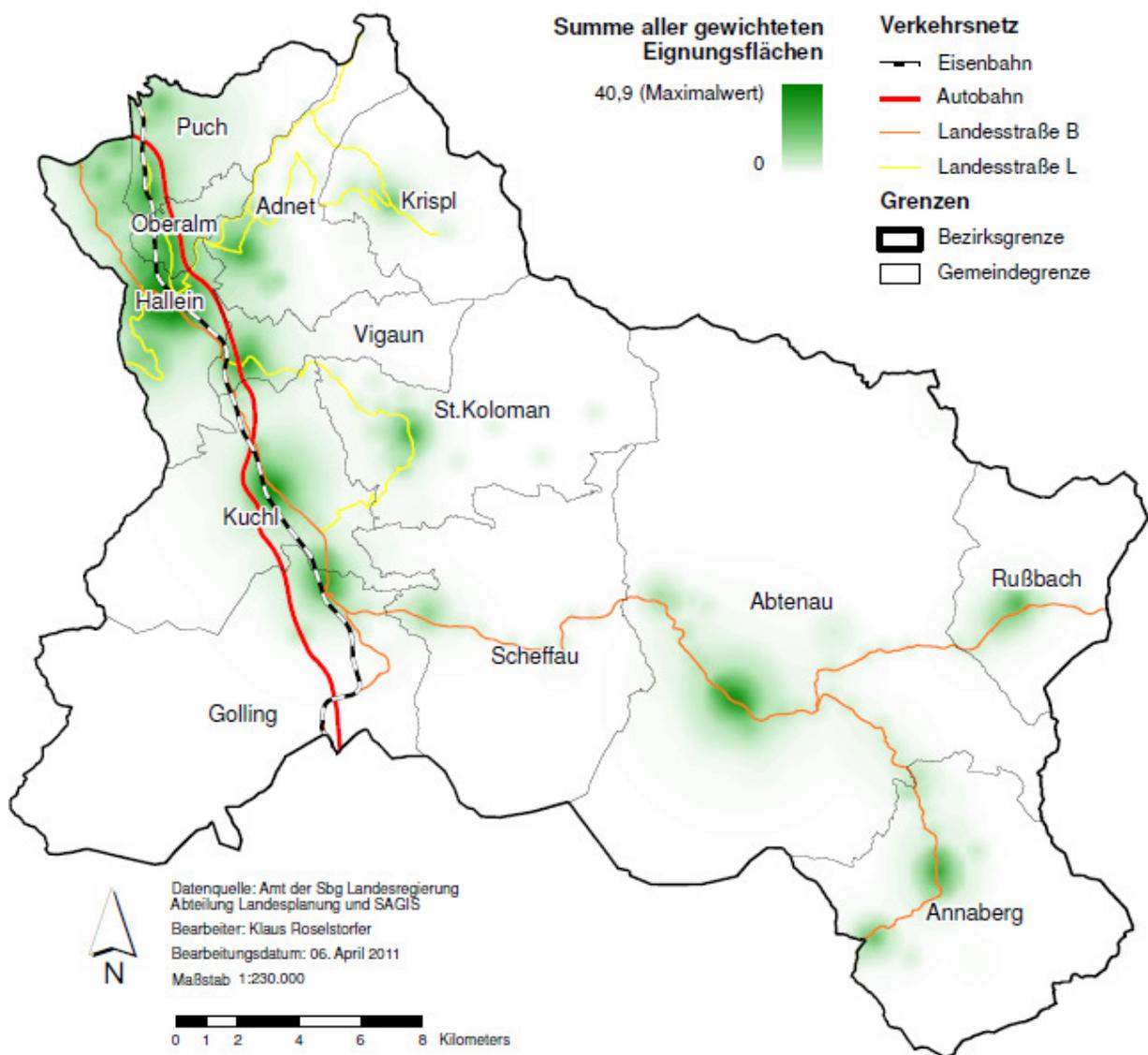
Tabelle 5: Baulandeignungsanalyse – Eignungskriterien mit Einzugsbereichen

| <b>Eignungskriterium</b>  | <b>Einzugsbereich</b> | <b>Gewichtung</b> |
|---|-----------------------|-------------------|
| <b>Öffentlicher Verkehr</b>   |                       |                   |
| Bahnhaltestelle   | 1000 m                | 5                 |
| Bushaltestelle  | 500 m                 | 3                 |
| <b>Einzelhandel</b>   |                       |                   |
| Kurzfristiger Bedarf: Nahversorger, Drogerie, Parfümerie, Apotheke, Blumenfachgeschäft, Zoofachgeschäft, Tabak / Trafik, Tankstelle   | 500 m                 | 5                 |
| Mittelfristiger Bedarf: Poststelle, Papierfachgeschäft, Spielwarengeschäft, Geschenkeladen, Sportgeschäft, Schuhgeschäft, Kleidungsgeschäft   | 1000 m                | 3                 |
| Langfristiger Bedarf: Haushaltwarengeschäft, Baumarkt, Handwerksgeschäft, Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Fotoladen, Möbelladen, Elektronikfachgeschäft, Uhrengeschäft, Schmuckgeschäft | 2000 m                | 1                 |
| <b>Gesundheitseinrichtungen</b>   |                       |                   |
| Arztpraxis (Praktischer Arzt, Facharzt)   | 2000 m                | 2                 |
| Tierarzt  | 2000 m                | 1                 |
| Bettenführende Krankenanstalt   | 5000 m                | 1                 |
| Selbstständiges Ambulatorium  | 2000 m                | 1                 |
| Haushaltshilfen / Haushaltskrankenpflege  | 2000 m                | 1                 |
| Tageszentrum  | 2000 m                | 1                 |
| Seniorenpflegeheim  | 5000 m                | 1                 |
| <b>Bildungseinrichtungen</b>  |                       |                   |
| Volkschule  | 1000 m                | 3                 |
| Hauptschule   | 1000 m                | 3                 |
| Sonderschule  | 2000 m                | 2                 |
| Polytechnische Schule   | 2000 m                | 2                 |
| Berufsschule  | 2000 m                | 2                 |
| Höhere Schule (AHS, HAS, HAK, HTL, FH etc)  | 5000 m                | 1                 |
| <b>Öffentliche Infrastruktureinrichtungen</b>   |                       |                   |
| Gemeindeamt   | 1000 m                | 1                 |
| Amtsgebäude   | 1000 m                | 1                 |
| Jugendtreff / Jugendzentrum   | 1000 m                | 2                 |

|   |        |   |
|---|--------|---|
| Kinderbetreuungseinrichtung   | 1000 m | 3 |
| Spielplatz  | 1000 m | 2 |
| Bibliothek  | 2000 m | 1 |
| Recyclinghof  | 2000 m | 1 |
| Frauenberatungsstelle „frauen adressen“                             | 1000 m | 1 |
| <b>Bei der Analyse berücksichtigte Dienstleistungseinrichtungen</b> |        |   |
| Gastronomie (Cafe, Gasthaus, Restaurant)                            | 1000 m | 1 |
| Banken  | 2000 m | 1 |

Nachstehende Abbildung zeigt die Summe aller gewichteten Eignungsflächen. Die jeweiligen Gemeindehauptorte sind gut zu erkennen, denn in jeder Gemeinde liegen die am besten geeigneten Baulandflächen im und um das Ortszentrum.

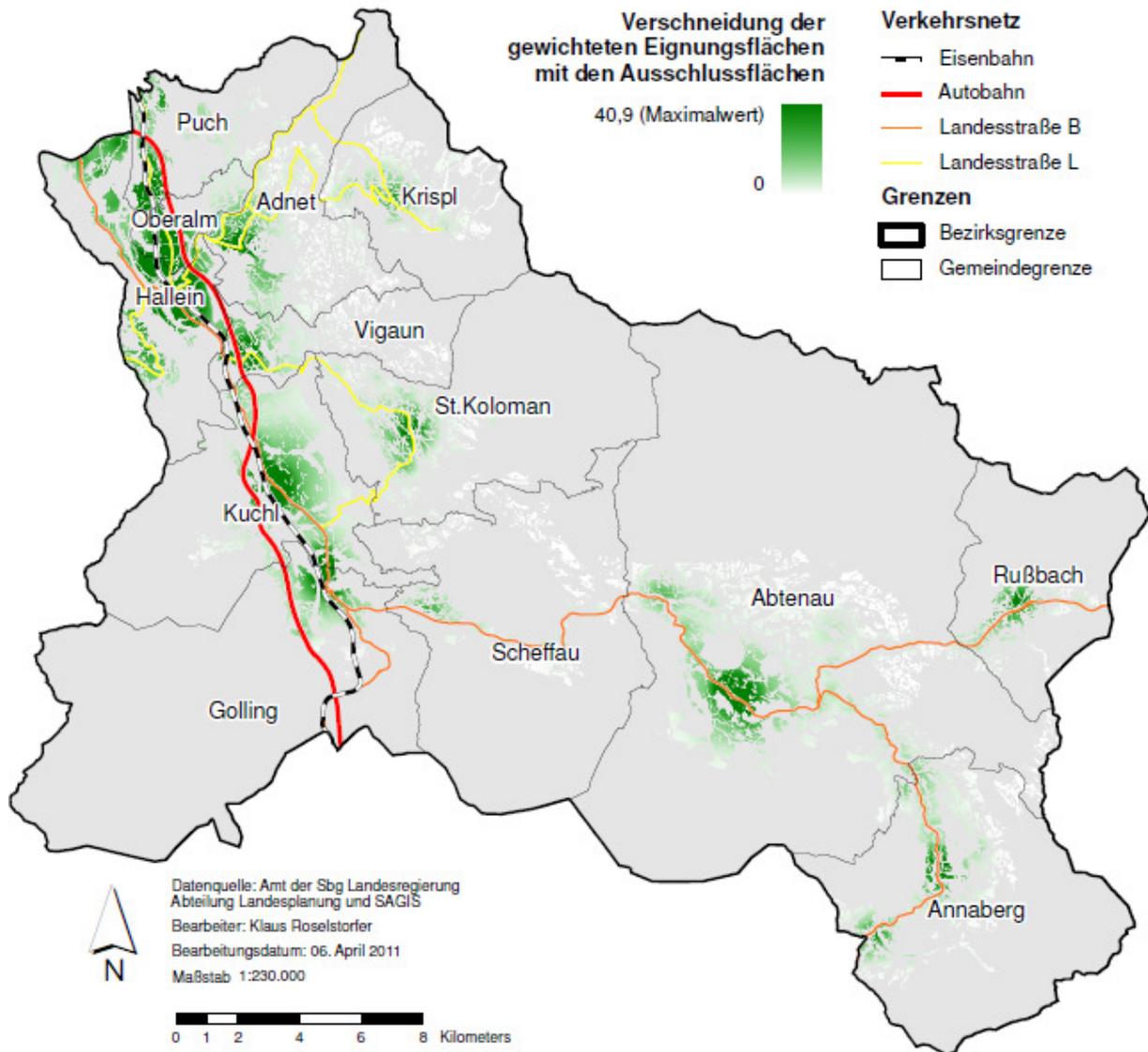
Abbildung 3: Baulandeignungsanalyse – Summe aller gewichteten Eignungsflächen



### 5.3.3) Ergebnis Baulandeignungsanalyse

Verschneidet man nun die oben dargestellten gewichteten Eignungsflächen mit den Ausschlussflächen, ergibt sich folgendes Bild. Die dunkelgrün gekennzeichneten Flächen sind am besten geeignet.

Abbildung 4: Baulandeignungsanalyse – Verschneidung der gewichteten Eignungsflächen mit den Ausschlussflächen



#### **5.4) Analyse und Bewertung der bisherigen Verbauungsentwicklung anhand der Baulandeignungsanalyse**

Um eine quantitative Aussage über die Flächeneignung treffen zu können, müssen die gewichteten Eignungsflächen klassifiziert werden. Die Klassifizierung sieht eine Unterteilung in fünf Kategorien vor, die folgend angeführt sind.

Tabelle 6: Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen für die Analyse

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Summe der Gewichtung der Eignungskriterien</b> |
|--------------------------|---|
| Nicht geeignete Flächen  | 0   |
| Geringe Eignung          | > 0 bis 5   |
| Mäßige Eignung           | > 5 bis 10  |
| Gute Eignung             | > 10 bis 20                                       |
| Sehr gute Eignung        | > 20 (Maximalwert = 40,9)                         |

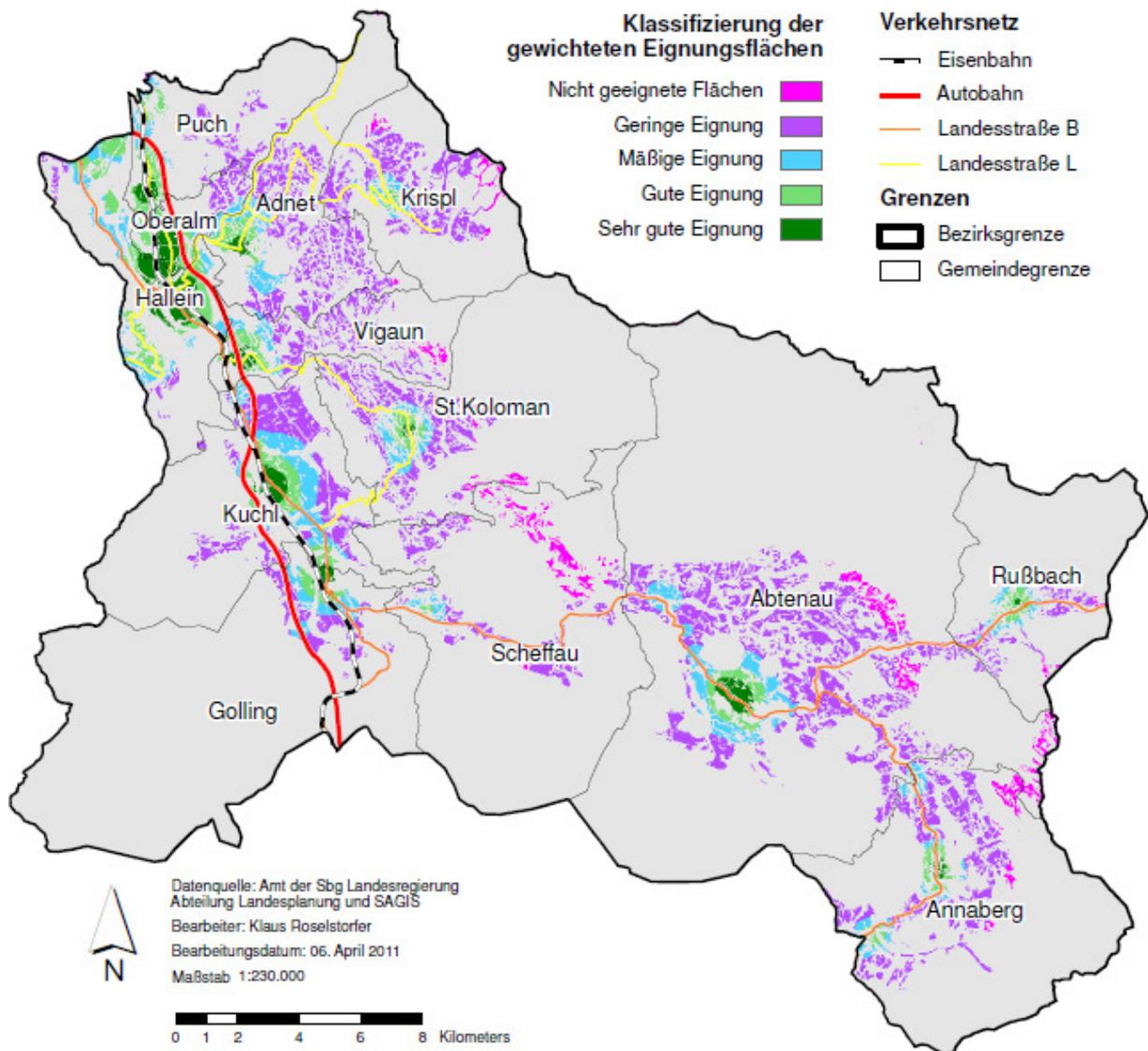
Nachstehende Tabelle 7 zeigt die Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen (siehe Punkt 5.3.3 Ergebnis Baulandeignungsanalyse). Die Angabe der Flächen erfolgt in Hektar.

Tabelle 7: Analyse – Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Flächenanteil in %</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nicht geeignete Flächen  | 719,12              | 9,5                       |
| Geringe Eignung          | 4394,74             | 57,8                      |
| Mäßige Eignung           | 1161,67             | 15,3                      |
| Gute Eignung             | 882,57              | 11,6                      |
| Sehr gute Eignung        | 447,26              | 5,9                       |
| Summe                    | 7605,36             | 100                       |

Durch die Tabelle wird ersichtlich, dass nur ein geringer Anteil an Flächen gut oder sehr gut für eine Verbauung geeignet ist. Dies verdeutlicht die graphische Darstellung der Klassifizierung in Abbildung 5 auf der folgenden Seite. Die dunkelgrün gekennzeichneten Flächen sind am besten geeignet. Die rosa gekennzeichneten Flächen sind nicht für eine Verbauung geeignet.

Abbildung 5: Analyse – Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen



In weiterer Folge wird die Verbauungsentwicklung von 1985 bis 2007 in definierten Abständen anhand dieser Klassifizierung analysiert. Im Anschluss werden nach einer Gesamtbetrachtung der Verbauungsentwicklung Entwicklungspotenziale diskutiert.

#### 5.4.1) Analyse der Verbauungsentwicklung bis 1985

Nachstehende Tabelle zeigt den Verbauungsstand im Jahr 1985 aufgeteilt auf die definierten Eignungskategorien. Ausgenommen der nicht geeigneten Flächen zeigt sie eine nahezu homogene Verteilung. Der Anteil der Verbauung in nicht geeigneten Lagen ist sehr gering, in Lagen mit geringer Eignung jedoch am höchsten. Rund die Hälfte der Verbauung ist gut oder sehr gut situiert.

Tabelle 8: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung bis 1985

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Flächenanteil in %</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nicht geeignete Flächen  | 16,34               | 2,7                       |
| Geringe Eignung          | 177,05              | 29,0                      |
| Mäßige Eignung           | 118,89              | 19,5                      |
| Gute Eignung             | 144,60              | 23,7                      |
| Sehr gute Eignung        | 154,04              | 25,2                      |
| Summe                    | 610,92              | 100                       |

#### 5.4.2) Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 1995

Tabelle 9 zeigt die Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 1995. 1,41 ha wurden an nicht geeigneten Standorten verbaut. Die meisten Flächen wurden in geringer Standorteignung verbaut. Nahezu der gleiche Anteil an Flächen in Lagen mit guter Eignung. Nur ein sehr geringer Anteil wurde in Gunstlagen mit sehr guter Eignung verbaut. Im Vergleich zum Verbauungsstand von 1985 hat sich die Verbauung von sehr gut situierten Flächen auf Flächen mit geringerer Eignung verlagert. Daher kann festgehalten werden, dass zwischen 1985 und 1995 keine nachhaltige Verbauungsentwicklung betrieben wurde.

Tabelle 9: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 1995

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Flächenanteil in %</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nicht geeignete Flächen  | 1,41                | 1,8                       |
| Geringe Eignung          | 24,46               | 31,8                      |
| Mäßige Eignung           | 15,42               | 20,0                      |
| Gute Eignung             | 22,44               | 29,1                      |
| Sehr gute Eignung        | 13,27               | 17,2                      |
| Summe                    | 77,00               | 100                       |

#### 5.4.3) Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 1995 und 2005

Folgende Tabelle zeigt eine weitere Verstärkung des Trends der Verbauungsentwicklung von 1985 bis 1995. Die verbauten Flächen in guten und sehr guten Lagen haben anteilmäßig abgenommen und in Lagen mit geringer Eignung zugenommen. Zudem beträgt die Verbauung an nicht geeigneten Standorten mit 4,78 ha mehr als das Dreifache im Vergleich zur letzten Betrachtungsperiode. Auch in diesem Zeitraum sind keine Ansätze einer nachhaltigen Verbauungsentwicklung erkennbar.

Tabelle 10: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 1995 und 2005

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Flächenanteil in %</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nicht geeignete Flächen  | 4,78                | 3,2                       |
| Geringe Eignung          | 50,83               | 34,1                      |
| Mäßige Eignung           | 29,74               | 20,0                      |
| Gute Eignung             | 40,59               | 27,2                      |
| Sehr gute Eignung        | 23,13               | 15,5                      |
| Summe                    | 149,07              | 100                       |

#### 5.4.4) Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 2005 und 2007

In Tabelle 11 ist ersichtlich, dass der Anteil der Verbauung an nicht geeigneten Standorten sehr gering ist. Während die Flächenanteile der Verbauung in mäßiger und geringer Eignung leicht angestiegen sind, hat er in guten Lagen deutlich abgenommen. Die verbauten Flächen mit sehr guter Eignung haben anteilmäßig einen Zuwachs verzeichnet. Vergleicht man den Anteil mit dem Verbauungsstand von 1985, so muss aber auch hier die Frage nach einer nachhaltigen Verbauungsentwicklung verneint werden.

Tabelle 11: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 2005 und 2007

| <b>Eignungskategorie</b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Flächenanteil in %</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nicht geeignete Flächen  | 0,44                | 1,3                       |
| Geringe Eignung          | 11,52               | 34,6                      |
| Mäßige Eignung           | 6,82                | 20,5                      |
| Gute Eignung             | 8,17                | 24,5                      |
| Sehr gute Eignung        | 6,33                | 19,0                      |
| Summe                    | 33,28               | 100                       |

#### 5.4.5) Analyse der gesamten Verbauungsentwicklung von 1985 bis 2007

Die Verbauungsentwicklung zeigt, wie dynamisch der Bezirk Hallein in seiner Entwicklung ist. 259,35 ha verbaute Flächen in 22 Jahren bedeuten ein beträchtliches Plus von 42,5 %. Hinsichtlich der Situierung der verbauten Flächen ist jedoch eine negative Entwicklung zu beobachten. Die Verbauung in sehr gut geeigneten Lagen hat deutlich abgenommen. Währenddessen hat die Verbauung von weniger gut geeigneten Flächen zugenommen. Die Verbauung an Standorten mit geringer Eignung hat den größten Zuwachs zu verzeichnen. Die Abnahme der Verbauung in nicht geeigneten Lagen erscheint zunächst positiv, ist aber auch negativ zu beurteilen. So wurden im Analysezeitraum Flächen im Ausmaß von 6,63 ha an für eine Verbauung ungeeigneten Standorten verbaut. Insgesamt muss festgehalten werden, dass die Zersiedelung im Bezirk Hallein im Betrachtungszeitraum von 1985 bis 2007 weiter fortgeschritten und keine Trendumkehr zu erkennen ist.

Tabelle 12: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung von 1985 bis 2007

| Eignungskategorie       | Verbauung bis 1985 |      | Verbauung bis 2007 |      | Verbauungsentwicklung |       |
|-------------------------|--------------------|------|--------------------|------|-----------------------|-------|
|                         | in ha              | in % | in ha              | in % | in ha                 | in %  |
| Nicht geeignete Flächen | 16,34              | 2,7  | 22,97              | 2,6  | 6,63                  | -0,04 |
| Geringe Eignung         | 177,05             | 29,0 | 263,86             | 30,3 | 86,81                 | 1,34  |
| Mäßige Eignung          | 118,89             | 19,5 | 170,87             | 19,6 | 51,98                 | 0,17  |
| Gute Eignung            | 144,60             | 23,7 | 215,80             | 24,8 | 71,20                 | 1,13  |
| Sehr gute Eignung       | 154,04             | 25,2 | 196,77             | 22,6 | 42,73                 | -2,60 |
| Summe                   | 610,92             | 100  | 870,27             | 100  | 259,35                | 0     |

Die Analyse der Verbauungsentwicklung hat bestätigt, dass der Bezirk Hallein stark zersiedelt ist und sich der Trend im Analysezeitraum weiter fortgesetzt hat. Die künftige Verbauungsentwicklung soll sich daher auf die Hauptorte, Versorgungszentren sowie entlang der regionalen und überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen konzentrieren. Dadurch soll die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet und eine weitere Zersiedelung vermieden werden.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Vgl. Regionalprogramm Tennengau – Teil 1: Strukturuntersuchung und Problemanalyse, S 3-5, 3-6.

## 5.5) Entwicklungspotenziale im Bezirk Hallein

In Tabelle 13 sind die gesamten Eignungsflächen kategorisiert dargestellt. Aus den verbauten Flächen bis 2007 ergeben sich die unverbauten Flächen. Die unverbauten Flächen stellen das theoretische Bauland- bzw Entwicklungspotenzial dar. Dieses beträgt in guten und sehr guten Lagen beträchtliche 917,26 ha.

Tabelle 13: Analyse – Klassifizierung des theoretischen Baulandpotenzials

| Eignungskategorie       | Gesamte Flächen in ha | Verbaute Flächen bis 2007 |      | Unverbaute Flächen (theoretisches Pot.) |      |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------|------|---|------|
|                         |                       | in ha                     | in % | in ha                                   | in % |
| Nicht geeignete Flächen | 719,12                | 22,97                     | 3,2  | 696,15                                  | 96,8 |
| Geringe Eignung         | 4394,74               | 263,86                    | 6,0  | 4130,88                                 | 94,0 |
| Mäßige Eignung          | 1161,67               | 170,87                    | 14,7 | 990,80                                  | 85,3 |
| Gute Eignung            | 882,57                | 215,80                    | 24,5 | 666,77                                  | 75,5 |
| Sehr gute Eignung       | 447,26                | 196,77                    | 44,0 | 250,49                                  | 56,0 |

Das theoretische Baulandpotenzial verringert sich jedoch noch, da kommunale Grün- und Verkehrsflächen sowie private Grünflächen (Gärten) bei der GIS-Analyse unberücksichtigt blieben. Es wird angenommen, dass sich das theoretische Potenzial dadurch um 40 % verringert.

Die Verfügbarkeit von Bauland wurde bewusst nicht in die Berechnung mit einbezogen, da sie das Baulandpotenzial nicht schmälert. Zur Baulandmobilisierung stehen den Gemeinden in Salzburg eine Vielzahl an Instrumenten zur Verfügung. Dazu zählen die Vertragsraumordnung, die Nutzungserklärung, Einhebung von Vorauszahlungen für Aufschließungsleistungen nach dem Anliegerleistungsgesetz (ALG) LGBl 77/1976 idF LGBl 118/2009, direkte Intervention am Bodenmarkt etc (mehr dazu bei Punkt 7.2 Empfehlungen für die Raumordnung).

Das tatsächliche Bauland- bzw. Entwicklungspotenzial ist in nachstehender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 14: Analyse – Klassifizierung des tatsächlichen Baulandpotenzials

| Eignungskategorie       | Gesamte Flächen in ha | Verbaute Flächen |      | Unverbaute Flächen (tatsächliches Pot.) |      |
|-------------------------|-----------------------|------------------|------|---|------|
|                         |                       | in ha            | in % | in ha                                   | in % |
| Nicht geeignete Flächen | 719,12                | 22,97            | 3,2  | 417,69                                  | 58,1 |
| Geringe Eignung         | 4394,74               | 263,86           | 6,0  | 2478,53                                 | 56,4 |
| Mäßige Eignung          | 1161,67               | 170,87           | 14,7 | 594,48                                  | 51,2 |
| Gute Eignung            | 882,57                | 215,80           | 24,5 | 400,06                                  | 45,3 |
| Sehr gute Eignung       | 447,26                | 196,77           | 44,0 | 150,29                                  | 33,6 |

Oben abgebildete Tabelle zeigt, dass das tatsächliche Baulandpotenzial im Bezirk Hallein in guten und sehr guten Lagen groß ist. Es beträgt 550,35 ha. An für eine Verbauung ungeeigneten Standorten ist eine weitere Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Bei Flächen mit geringer Eignung gibt es zwar die größten Reserven, eine Verbauung ist im Sinne der Nachhaltigkeit aber auch hier zu vermeiden. Diese Flächen sind für landwirtschaftliche Nutzungen freizuhalten. Bei Flächen mit mäßiger Baulandeignung soll eine Siedlungsentwicklung nur bei bestehenden, kompakten Siedlungsgefügen geschehen. Eine weitere Verbauung in Streulage ist generell zu vermeiden.

Im Rahmen der Baulandbedarfsabschätzung wurde ein Baulandneubedarf von 120 ha bis zum Jahr 2017 ermittelt. Somit kann der geschätzte Baulandbedarf mit gut und sehr gut geeigneten Flächen gedeckt werden.

## **5.6) Kritische Würdigung der Analyse**

Aufgrund der Betrachtungsebene, Vorgehensweise und Datengrundlage kommt es zu Unschärfen, welche die Aussagekraft der durchgeführten GIS-Analyse mindern. Diese werden nun erläutert. Zudem werden Vorschläge angeführt, wie die Unschärfen beseitigt werden können.

### **Regionale Betrachtungsebene**

Die Analyse wurde bewusst auf der regionalen Betrachtungsebene durchgeführt. Bezüglich der Aussagekraft hinsichtlich des Baulandpotenzials ist dies jedoch problematisch. Die Analyse hat ergeben, dass das Potenzial in der Region sehr groß ist und somit der geschätzte Baulandbedarf mit gut und sehr gut geeigneten Flächen gedeckt werden kann. Ob jedoch genügend Reserven in den Ballungsgemeinden – vor allem in Hallein und Oberalm – vorhanden sind, um den Baulandbedarf dort decken zu können, bleibt offen.

Um diese Aussage treffen zu können, müsste die Baulandpotenzialanalyse auf kommunaler Ebene durchgeführt werden.

### **Ergebnisverzerrung bei der Analyse der Verbauungsentwicklung und des Baulandpotenzials**

Aufgrund von Emissionen (zB Verkehrslärm) wurden bei den Ausschlusskriterien Abstände festgelegt. Dabei wurde pauschal für einen definierten Abstand eine Bebauungseignung ausgeschlossen. Die Problematik betrifft die Abstände zur Verkehrsinfrastruktur. Flächen in der Nähe der Verkehrsinfrastruktur wurden auch in Orts- und Haltestellenbereichen ausgeschlossen, wo jedoch oftmals Schutzmaßnahmen (zB Geschwindigkeitsbegrenzung, Lärmschutzwand etc) getroffen wurden. Jedoch besteht im Einzugsbereich von ÖV-Haltestellen im Regelfall eine gute oder sehr gute Eignung. Bei der Analyse der Verbauungsentwicklung wurden nun Gebäudeflächen, die möglicherweise sehr gut oder gut situiert sind, in die Kategorie *Nicht geeignete Flächen* mit einbezogen. Umgekehrt wurden diese Flächen für eine Eignung ausgeschlossen und blieben somit bei der Baulandpotenzialanalyse unberücksichtigt.

Diese Unschärfe kann dadurch beseitigt werden, indem Schallimmissionsberechnungen durchgeführt und die Ergebnisse (Lärmisophonen) in die GIS-Analyse mit einbezogen werden.

### **Baulandeignungsanalyse – keine Berücksichtigung bestehender Siedlungsgefüge bei der Lagegunst**

Bei der Baulandeignungsanalyse blieb die Nähe zu bestehenden Siedlungsgefügen als Eignungskriterium unberücksichtigt, weil dieses Kriterium das theoretische und tatsächliche Baulandpotenzial nicht schmälert.

Zur Identifizierung der am besten geeigneten Entwicklungsflächen innerhalb einer Gemeinde (zB im Zuge einer generellen Überarbeitung des FWPI) ist die Einbeziehung dieses Kriteriums zweckmäßig. Dazu kann ein Abstand zu bestehenden, kompakten Siedlungsgefügen definiert werden.

### **Keine Differenzierung zwischen Wohn- und Betriebsbauland**

Eine differenzierte Betrachtung im Rahmen der Analyse der Verbauungsentwicklung war aufgrund der Datengrundlage nicht möglich. Die digitale Erfassung der Verbauungskartierung wird unabhängig von Widmung oder Nutzung durchgeführt. Eine Differenzierung wurde im Rahmen dieser Analyse auch nicht angestrebt. Es wurde eine Gesamtbetrachtung des Baulandpotenzials durchgeführt.

Eine differenzierte Betrachtung der Potenziale ist möglich. Dazu müssen Wohn- und Betriebsbaulandpotenzialanalyse einzeln durchgeführt werden.

## **6) Räumliche Steuerungswirkung der Wohnbauförderung in Salzburg**

Dieses Kapitel bildet den Kern der Masterarbeit. Aufbauend auf Analysen werden ausgewählte Lenkungsansätze der WBF diskutiert, welche die Siedlungsentwicklung räumlich steuern.

### **6.1) Analyse der Salzburger Wohnbauförderung auf räumliche Steuerungswirkungen**

Zunächst werden vergangene sowie derzeitige Bemühungen, die Siedlungsentwicklung mithilfe der WBF zu steuern, erfasst und analysiert.

Im Jahr 1950 wurde in Salzburg mit dem Salzburger Wohnbauförderungsfond parallel zur Bundeswohnbauförderung eine Landesförderung für den Wohnbau eingeführt. Dieser Fond wurde aufgrund seiner Schwerpunktförderung von E- und ZFH auch als *Fond des kleinen Häuslbauers* bezeichnet. Schon immer war das Bundesland Salzburg für Wohnungssuchende sehr attraktiv, was sich in den sehr hohen Grundstücks- und Wohnungspreisen widerspiegelt. Dieser Umstand hat vor allem in der Nachkriegszeit dazu geführt, dass außerhalb der Ortskerne Siedlungssplitter entstanden sind. Diese räumliche Fehlentwicklung wurde durch die WBF insofern unterstützt, als dass sie an keine standortbezogenen Kriterien geknüpft war. Aber auch die Raumordnung trug durch Ausnahmeregelungen in der Gesetzgebung wesentlich zur Zersiedelung bei. Denn nach § 19 Abs 3 Sbg ROG 1977 gab es eine Ausnahmeregelung, dass Gebäude auch im Grünland errichtet werden durften, wenn die Genehmigung des Gemeinderats und in weiterer Folge der Landesregierung erteilt wurde. Diese Ausnahme wurde jedoch zum Regelfall, wodurch der Wildwuchs von Siedlungssplitter in den Gemeinden unterstützt wurde. Mit dem ROG 1992 wurde diese Sonderregelung zwar eingeschränkt, aber nicht abgeschafft. Gemäß § 24 Abs 3 Z 4 Sbg ROG 1992 konnte für Wohnbauten im Grünland weiterhin eine Einzelbewilligung erteilt werden, wenn die Geschossfläche des gesamten Baus 200 m<sup>2</sup> nicht überschritt. Diese Begrenzung wurde im Rahmen einer Novellierung in den Folgejahren auf 250 m<sup>2</sup> erhöht. Auch im ROG 1998 blieb diese Ausnahmeregelung nach § 24 Abs 3 Z 4 Sbg ROG 1998 aufrecht, und in einer weiteren Novellierung wurde die Begrenzung sogar auf 300 m<sup>2</sup> erhöht. Erst mit dem Salzburger ROG 2009 wurde diese Ausnahmeregelung weitgehend abgeschafft. Nunmehr können zur Lückenschließung nur

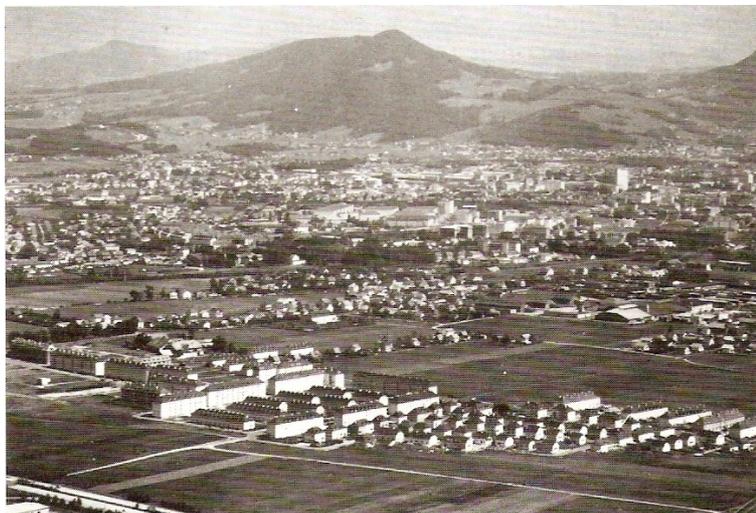
noch „*kleinräumige Grundflächen im Bereich von mindestens drei nicht landwirtschaftlichen, eine räumliche Einheit bildenden Bauten als Lücke gekennzeichnet werden*“ (gemäß § 40 Sbg ROG 2009). In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die Gemeinden nach wie vor sehr großzügig mit dieser Ausnahmeregelung hantieren.

Jedenfalls hatte die Fehlentwicklung vor 2009 schwere negative Folgen. Die Wesentlichen sind die starke Umweltbelastung aufgrund des hohen Grades an motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die hohen Instandhaltungskosten der Infrastruktur für die Gemeinden.<sup>39</sup>

#### 6.1.1) *Ankauf, Aufschließung und Veräußerung von Grundstücken durch den SWFF 1954*

Aus diesem Kontext heraus unterbreitete Hofrat Ludwig Hau im Jahr 1953 den Vorschlag, dass „*die Wohnungsnot am besten durch Aufschließung von Grundstücken und billige Abgabe an die Bauwerber bekämpft werden kann*“.<sup>40</sup> In Folge wurde der SWFF im Jahr 1954 damit beauftragt, Grundstücke zu erwerben, zu parzellieren, aufzuschließen und zu Selbstkosten oder durch Einräumen eines Baurechts zu veräußern. Aus dieser Zielsetzung heraus wurde im Jahr 1954 eine Fläche von 48 ha landeseigener Grund in Taxham aufgeschlossen und verkauft. Daraus entstand die Großsiedlung Taxham. Doch aufgrund der knappen finanziellen Ausstattung des Fonds blieb es bei dieser einmaligen Anwendung.<sup>41</sup>

Abbildung 6: Großsiedlung Taxham



Quelle: Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 23

<sup>39</sup> Vgl Eder, Franz / Raos, Josef 1993, S 22ff; Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 22; Braumann, Christoph 2006, S 108, 120.

<sup>40</sup> Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 23.

<sup>41</sup> Vgl Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 23.

### *6.1.2) Förderung der Grund- und Aufschließungskosten von 1977 - 1987*

Unter den enormen Baukosten- und Grundstückspreissteigerungen in Salzburg litten vor allem einkommensschwache Familien. Daher setzte sich Landeshauptmann-Stellvertreter Wilfried Haslauer im Vorfeld der Novellierung des SWFF dafür ein, bereits die Grund- und Aufschließungskosten zu fördern. Diese Anregung wurde schließlich ins Fondgesetz 1977 aufgenommen. Das Förderdarlehen belief sich dabei auf 50 % der Grund- und Aufschließungskosten bis maximal 150.000 Schilling. Diese Ankaufförderung war zunächst auf Leistungsschwache und Jungfamilien beschränkt. Später wurde sie auf wachsende- und kinderreiche Familien ausgeweitet. Mit dieser Sonderförderung wurden erstmals öffentliche Mittel zur Unterstützung von Grundkäufen eingesetzt. Diese Intervention des Landes wurde zahlreich in Anspruch genommen und dadurch für den Fond zu teuer. Sie wurde im Jahr 1987 eingestellt.

Bruno Oberläuter sieht in der Notwendigkeit dieser Sonderförderung den Beweis, dass die Raumordnungs- und Bodenpolitik keine Mittel und Wege gefunden hat, auf die Entwicklung der Wohnbaulandpreise einzuwirken. Die WBF hat zwar eine stabilisierende Wirkung auf die Wohnungspreise, kann die Defizite der hoheitlichen Planung aber nicht ausgleichen. Seitens der Raumordnung versucht man diesem Problem mit der Vertragsraumordnung zu begegnen.<sup>42</sup> (mehr dazu bei Punkt 7.2.1 Die Salzburger Vertragsraumordnung)

### *6.1.3) Knüpfung der Wohnbauförderung an die Zentrale-Orte-Struktur des LEP von 1995 - 2003*

Im Jahr 1995 unternahm man den Versuch, die WBF an die Zentrale-Orte-Struktur des Salzburger LEP zu knüpfen. Mit der Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung stärker auf die zentralen Orte zu lenken, und dabei die Zielsetzung des Salzburger LEP zu unterstützen, wurden vier unterschiedlich hohe Fördersätze eingeführt. Eine Mehrförderung gab es nur bei der Kaufförderung von gewerblichen oder gemeinnützigen Bauträgern. Beispielsweise bekam man in einem Zentralen Ort der Stufe A einen um 23 % höheren Fördersatz als in der niedrigsten Kategorie. Der Lenkungseffekt dieser Sonderförderung fiel jedoch bescheiden aus, weshalb sie im Jahr 2003 wieder abgeschafft wurde. Als offizielle Begründung wird im Verordnungsentwurf der Salzburger Landesregierung vom 26. November 2002, mit der die Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung (WFV) geändert wurde, angemerkt, dass die vorgenommene Zonierung nicht mehr als sinnvoll angesehen wurde. Denn als wesentliche

---

<sup>42</sup> Vgl Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno 1990, S 70, 89, 118, 119; Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 152.

Faktoren beim Kauf werden der Grundstückspreis, die Bebauungsdichte und die Bauqualität angeführt und nicht die Baukosten, die in allen Regionen des Landes annähernd gleich hoch seien. Diese offizielle Begründung erscheint jedoch unbefriedigend. Diese Intervention brachte weitere Effekte mit sich, welche die Abschaffung plausibler begründen lassen. Sie hatte nämlich einen preistreibenden Effekt auf die Grundstücks- und Kaufpreise. Anstatt die Kosten in zentralen Lagen für Käufer wirkungsvoll zu subventionieren, um das höhere Bodenpreisniveau auszugleichen, wurden die erhöhten Fördersätze auf Grundstücks- und Kaufpreise aufgeschlagen. Die höhere Fördersumme wurde damit von den Grundstücksbesitzern sowie gewerblichen Bauträgern abgeschöpft. Ein weiterer Grund für die Abschaffung war der Unmut der umliegenden Landgemeinden, die sich durch diese Regelung benachteiligt fühlten und daher politischen Druck über die Landesvertretungen ausübten. Der Unmut ist verständlich und war berechtigt. Denn die Zonierung für diese Regelung war auf die Gemeindegrenzen der zentralen Orte ausgelegt. Nur fängt Zentralität nicht bei einer Gemeindegrenze an oder hört dort auf. Zentralität hält sich nicht an administrative Grenzen, sondern wird über standörtliche Kriterien definiert.<sup>43</sup>

#### *6.1.4) Heutige Bemühungen die Siedlungsentwicklung mithilfe der Wohnbauförderung nachhaltig zu steuern*

Bis 2003 wurde bei der Kaufförderung von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern zwischen vier Kategorien unterschieden. Heute wird beim Erwerb einer neu errichteten Wohnung (Bau mit mindestens drei Wohnungen) oder eines Reihenhauses nur noch zwischen Stadt und Land Salzburg differenziert. Der Basisfördersatz beträgt nach § 4 Abs 1 Sbg WFV 1993 in der Stadt Salzburg 2.000 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und in den sonstigen Gemeinden 1.750 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche. Diese Basisfördersätze können sich nach § 4 Abs 2 Z 1 und 2 Sbg WFV 1993 je nach Familiensituation und Gesamtkaufpreis erhöhen. Wenn der Gesamtkaufpreis der Wohnung je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche den Fördersatz gemäß § 4 Abs 1 Sbg WFV 1993 um nicht mehr als 50 % übersteigt, erhöht sich der Fördersatz um 100 Euro bei Jungfamilien und 200 Euro bei kinderreichen Familien. Liegt der Anteil zwischen 50 % und 60 %, so erhöht sich der Fördersatz um 50 Euro bei Jungfamilien und 100 Euro bei kinderreichen Familien. Nach § 4 Abs 3 Sbg WFV 1993 vermindert sich der Basisfördersatz um 200 Euro in der Stadt Salzburg und 175 Euro in den sonstigen Gemeinden, wenn der Gesamtkaufpreis der Wohnung je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche den Basisfördersatz um mehr als 80 % übersteigt. Mit dieser

---

<sup>43</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 150, 151; Interview SIR; eMail Herbert Rinner, Alois Fröschl 06.04.2011.

Regelung wird verhindert, dass die Zuschläge für Jungfamilien und kinderreiche Familien nicht durch höhere Kaufpreise von den anbietenden Bauträgern abgeschöpft werden können.<sup>44</sup>

Des Weiteren gibt es gemäß § 10 Abs 1 Sbg WFG 1990 eine Begrenzung der förderbaren Nutzfläche. Diese beträgt für eine Person 55 m<sup>2</sup>, für zwei Personen 65 m<sup>2</sup>, für drei Personen 80 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person 10 m<sup>2</sup> mehr bis höchstens 150 m<sup>2</sup>. Diese Begrenzung schafft einen Anreiz flächensparend zu bauen und kann je nach Familien- oder Lebenssituation geringfügig erhöht werden. Diese Regelung stellt grundsätzlich ein Bekenntnis zur Dichte dar. Objekte mit einer höheren Nutzfläche werden jedoch trotzdem gefördert. Die WBF kann dabei lediglich für die förderbarer Nutzfläche in Anspruch genommen werden, was den flächensparenden Effekt dieser Begrenzung ein wenig relativiert.

Im Mietwohnungsbereich gibt es nach § 18 Abs 1 Sbg WFV 1993 Kostenobergrenzen für Grund- und Aufschließungskosten. Die Unterschreitung dieser Begrenzungen ist Voraussetzung für die Gewährung von Förderdarlehen zur Errichtung von Mietwohnungen. Die Begrenzungen sind regional differenziert. Jedoch dürfen die Grund- und Aufschließungskosten folgende Anteile der förderbaren Baukosten, die nach § 19 Abs 1 Sbg WFV 1993 geregelt sind, nicht überschreiten: In der Stadt Salzburg 50 %, in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in der Marktgemeinde Straßwalchen 45 %, in den übrigen Gemeinden der Bezirke Hallein und Salzburg-Umgebung 40 % und in den übrigen Gemeinden der Bezirke St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See 30 %. Diese Regelung induziert zwar einen räumlichen Effekt, jedoch ist dieser aus raumplanerischer Sicht negativ. Denn diese Bodenpreisobergrenze bewirkt ein Ausweichen der geförderten Mietwohnbauprojekte auf günstigere, dezentralere Lagen. Die Begrenzung der Grund- und Aufschließungskosten hat auch positive Wirkungen, die jedoch bezüglich einer räumlichen Steuerungswirkung irrelevant sind. Die positiven als auch negativen Effekte dieser Regelung werden beim Punkt 6.2.2 Standortentscheidung aus Sicht von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften näher diskutiert.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Vgl eMail Herbert Rinner, Alois Fröschl 06.04.2011.

<sup>45</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 152.

Die Salzburger WBF wird ansatzweise dem Ziel einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden nach § 1 Abs 3 Z 2 Sbg WFG 1990 gerecht. Grundsätzlich wird zwischen dem Kauf- und den Errichtungsbereich sowie zwischen Bauweisen differenziert. Dazu gibt es für die Förderhöhe Abstufungen bzw Begrenzungen, die von der förderbaren Nutzfläche, der Einkommenshöhe und der Familiensituation des Förderwerbers abhängig sind. Zudem gibt es ein Zuschlagspunktesystem für ökologische Maßnahmen (zB Wärmedämmung, Verwendung von alternativen Energieträgern, ökologische Baustoffwahl, Dachbegrünung etc). Die Fördersätze können folglich aufgrund vieler Einflüsse und Kriterien variieren. Aus diesem Grund werden in weiterer Folge nur die Basisfördersätze angeführt.

Das höchste Förderdarlehen bekommt man für den Erwerb einer neu errichteten Wohnung (Bau mit mindestens drei Wohnungen) oder eines Reihenhauses von einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger. Das Förderdarlehen liegt hier bei 2.000 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche in der Stadt Salzburg und 1.750 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche in den sonstigen Gemeinden. Bei beiden wird ein flächensparender, maximaler Grundstücksbedarf von durchschnittlich 350 m<sup>2</sup> pro Objekt ohne Nebenflächen vorausgesetzt. Beansprucht ein Haus mehr Fläche, kann es durch ein anders kompensiert werden. Die nächste Fördersparte gereiht nach Förderhöhe ist die Errichtung von Wohnungen oder Reihenhäuser durch eine Initiativgruppe. Hier beträgt das Förderdarlehen 1.300 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche. Als Fördervoraussetzung gilt hier ebenso ein maximaler Grundstücksbedarf von durchschnittlich 350 m<sup>2</sup>. Seit etwa vier Jahren gibt es eine weitere Zwischenstufe. Dabei werden Zu-, An- oder Ausbauten zur Errichtung einer Wohnung oder eines zusätzlichen Wohnraums zu einer Wohnung (zB Dachgeschossausbau) mit 1.150 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche gefördert. Das niedrigste Förderdarlehen im Errichtungsbereich wird in Salzburg zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern gewährt. Es liegt bei 1.000 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

Nach Einschätzung von Herrn Herbert Rinner vom SIR wird das Ziel einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden durch die abgestuften Fördersätze der WBF für die einzelnen Bauweisen erreicht. Zudem kommt es durch die gestaffelten Fördersätze nach Bauweisen zu einer indirekten Lenkungswirkung bezüglich der Standortwahl.

Diese Ansicht kann nur partiell geteilt werden. Die Staffelung nach Bauweisen stellt zwar einen attraktiven Anreiz zur Wahl einer dichteren Bauweise dar, hinsichtlich einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird jedoch noch Handlungspotenzial gesehen. Beispielsweise sind mit Ausnahme des Erwerbs von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern sowie die Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern durch eine Initiativgruppe keine Flächenbegrenzungen festgelegt. Vor allem für E- und ZFH erscheint eine Flächenobergrenze sinnvoll und nachhaltig.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Vgl Interview SIR; Interview Land Salzburg; Rinner, Herbert 2010, S 7, 10.

Tabelle 15 gibt einen Überblick über die Fördersätze nach Bauweise. Für Jungfamilien und kinderreiche Familien dürfen höhere Fördersätze gewährt werden. Diese sind deshalb gesondert angeführt.

Tabelle 15: Überblick über die Fördersätze nach Bauweise in Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

|   | Basis-<br>fördersatz   | Jungfamilie | Kinderreiche<br>Familie |
|---|--|-------------|-------------------------|
| <b>Kaufförderung</b>  |  |             |                         |
| Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Land)   | 1.750  | bis 1.850   | bis 1.950               |
| Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Stadt)  | 2.000  | bis 2.100   | bis 2.200               |
| Erwerb von bestehenden Wohnungen im Eigentum  | 700  | 750         | 850                     |
| <b>Errichtungsförderung</b>   |  |             |                         |
| Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern  | 1.000  | 1.200       | 1.400                   |
| Aus-, Zu- und Aufbauten an Einzel- und Doppelhäusern  | 1.150  | 1.350       | 1.550                   |
| Errichtung von Bauernhäusern  | 1.000  | 1.200       | 1.400                   |
| Errichtung von Austragswohnungen  | Sonderregelung (siehe § 12 Sbg WFV 1993)   |             |                         |
| Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum, Baurechtswohnungseigentum und Häusern in der Gruppe | 1.300  | 1.500       | 1.700                   |
| Errichtung von Mietwohnungen  | Sonderregelung: Fördersatz je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche richtet sich nach gesamter Wohnnutzfläche des Wohnbaus (siehe § 19 Sbg WFV 1993) und reicht von 1.180 bis 1.400 Euro         |             |                         |
| Errichtung von Wohnheimen   | Sonderregelung: Förderhöhe je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und Konditionen sind von der Art des Wohnheims abhängig (siehe §§ 24 bis 27 Sbg WFV 1993) und reichen von 950 bis 1.300 Euro |             |                         |
| <b>Sanierungsförderung</b>  |  |             |                         |
| Sanierung von Bauernhäusern   | 1.150  | 1.350       | 1.550                   |
| Umfassende Sanierung von Wohnheimen   | 500  |             |                         |
| Umfassende Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen  | 500  |             |                         |
| Andere Sanierungsmaßnahmen  | Die förderbaren Sanierungskosten sind für jede Maßnahme einzeln festgelegt   |             |                         |

Quelle: Salzburger WFV 1993 (Stand Februar 2011)

Zusätzlich zu diesen Fördersätzen können sowohl im Neubau- als auch im Sanierungsbereich ökologische Zuschlagspunkte für energiesparende Maßnahmen gewährt werden. Dabei erhöht sich der Fördersatz um 15 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche pro Zuschlagspunkt. Insgesamt können im heutigen Fördersystem bis zu 36 Zuschlagspunkte erreicht werden. Das entspricht einer Mehrförderung in Höhe von 540 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche. Das Zuschlagssystem bildet somit einen attraktiven Anreiz.<sup>47</sup>

Im Zuge der Verlängerung der WBF hat Salzburg einen für die Raumordnung wesentlichen Schritt getan. Denn im Salzburger WFG 1990 wird seither auf das Salzburger ROG explizit Bezug genommen. Förderungswillige Bauvorhaben müssen gemäß § 1 Abs 3 Z 1 Sbg WFG 1990 „mit den Grundsätzen und Zielen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und dem räumlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde übereinstimmen“. Somit sind die beiden Instrumente seit 1990 miteinander verknüpft. Und auch weitere räumlich relevante Ansätze sind in den Zielsetzungen des Salzburger WFG 1990 enthalten. Die WBF verfolgt nach § 1 Abs 3 Z 2 Sbg WFG 1990 das Ziel einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden. Unter derselben Ziffer ist außerdem geregelt, dass der Förderung der Wohnhaussanierung und von Ausbaumaßnahmen an Wohnhäusern eine besondere Bedeutung beizumessen ist. Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist, dass sich Bauvorhaben gemäß § 1 Abs 3 Z 3 Sbg WFG 1990 in einer zumutbaren Entfernung zu vorhandenen oder geplanten ÖV-Haltestellen sowie Dienstleistungseinrichtungen befinden sollen. Mit Ausnahme der sparsamen Verwendung von Grund und Boden wurden diese Zielsetzungen nicht weiter konkretisiert bzw als konkrete Fördervoraussetzungen definiert. Auch die Ziele und Grundsätze des ROG 2009 sind allgemein gehalten. Die Umsetzung dieser allgemein gehaltenen Zielsetzungen liegt in der Praxis im Ermessensspielraum der Förderstelle. Dies gilt jedoch nur für den Objektförderungsbereich – also für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen. Mit Ausnahme dieser beiden Fördersparten geht die WBF seit dem Inkrafttreten des Salzburger WFG 1990 den Weg der Subjektförderung. Im Subjektförderungsbereich funktioniert das nicht, weil sich hier der Förderwerber das Objekt selbst aussucht.

Die Unschärfe der beiden Gesetze hat auch etwas Positives. Nicht allzu strikte Vorgaben ermöglichen Flexibilität in der Umsetzung. So können gute Standorte angesteuert und Ausnahmefälle (zB aus sozialen Gründen) zugelassen werden.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl Rinner, Herbert 2010, S 7ff.

<sup>48</sup> Vgl Interview SIR.

## 6.2) Analyse der Standortentscheidung des Förderwerbers bei Neubau

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung von Steuerungsansätzen ist die Sicht des Förderwerbers bzw der Bauträger. Die Standortentscheidung aus Sicht des Einzelnen wird durch Literaturlauswertungen und eigenen Einschätzungen, die aus Sicht von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften mithilfe von Experteninterviews beantwortet. Gewerbliche Bauträger wurden ausgenommen.

### 6.2.1) Standortentscheidung aus Sicht des Einzelnen

Die Standortwahl beim Neubau ist von vielen Kriterien abhängig. Die Kosten sind das Hauptkriterium. Als die drei wesentlichsten Kostenfaktoren beim Neubau sind die Grundkosten, Baukosten und Finanzierungskosten zu nennen. Neben den Kosten kommen weitere Kriterien wie geografische Lage, Orts- bzw Regionsverbundenheit, Nähe zur Familie, Entfernung zum Arbeitsplatz, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, guter ÖV-Anschluss, Energieverbrauch, Sicherheit, etc hinzu. Da diese Kriterien von der subjektiven Betrachtung sowie individuellen Anforderungen abhängig sind und andererseits direkt mit den Grundkosten in Verbindung stehen, werden in weiterer Folge nur die Kosten als Kriterium bei der Standortwahl herangezogen. Nachstehende Tabelle zeigt die zentralen Einflussgrößen der drei Kostenfaktoren.

Tabelle 16: Hauptkriterien bei der Standortentscheidung bei Neubau und ihre zentralen Einflussgrößen

| <b>Grundkosten</b>  | <b>Baukosten</b>  | <b>Finanzierungskosten</b>   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenpreisniveau</li><li>• Fläche</li><li>• objektbezogene Aufschließungskosten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Planungskosten</li><li>• Herstellungskosten</li><li>• Nebenkosten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigenkapitalanteil</li><li>• Darlehenskonditionen</li><li>• Wohnbauförderung</li></ul> |

#### **Grundkosten**

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die Höhe der Grundkosten stark lageabhängig ist. Der Preisunterschied für Bauland zwischen ländlichen und urbanen Gebieten bzw zwischen dezentralen und zentralen Standorten innerhalb einer Gemeinde beträgt ein Vielfaches. Bei keinem anderen Standortkriterium ist das Einsparungspotenzial vergleichbar hoch. Die Grundkosten werden hauptsächlich vom Bodenpreisniveau, von der in Anspruch genommenen Fläche sowie von objektbezogenen Aufschließungskosten bestimmt.

Zu den preisbestimmenden Faktoren am Bodenmarkt zählen die Ausnützbarkeit (Widmungsbestimmungen), die Erreichbarkeit (Entfernung und Anbindung zu haushaltsbezogenen Einrichtungen, zum Arbeitsplatz etc) sowie die Qualität des Wohnumfeldes (Umweltqualität, städtebauliche Gestalt, Lage, Ausstattung, Image etc). Diese Standortfaktoren definieren im Wesentlichen den Zentralitätsbegriff. Daraus folgt, je attraktiver die Standortfaktoren, desto zentraler die Lage und desto höher das Bodenpreisniveau.

Der Grundpreis und die Dichte sinken bzw steigen bei Variierung der Fläche bei gleicher Lage. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass je dichter man baut bzw je weniger Fläche man für einen Neubau in Anspruch nimmt, desto zentraler kann bei gleichem finanziellen Aufwand gebaut werden. Gleiches gilt aber auch umgekehrt. Je dezentraler man baut, desto mehr Fläche kann man sich leisten. Bedenkt man, dass etwa zwei Drittel der Bevölkerung in Österreich den Wunsch nach einem freistehenden EFH hegt, dann wird deutlich, dass der zweitgenannte Effekt bei der Standortwahl überwiegt. Diese Entwicklung wird auch durch andere Instrumente gefördert. Beispielsweise wird Wohnen in zentrumsfernen Lagen durch die staatliche Pendlerpauschale unterstützt. Dadurch wird indirekt eine höhere Nachfrage nach Bauland in Streulagen induziert und die Zersiedelung gefördert.<sup>49</sup>

### **Baukosten**

Die Baukosten können zwar je nach Baugrund, Bauweise, Baumaterialien, Haustechnik und Ausstattung variieren, jedoch als lageunabhängig bezeichnet werden. Baukosten können grob in Planungskosten, Herstellungskosten und Nebenkosten untergliedert werden.<sup>50</sup>

### **Finanzierungskosten**

Das Ausmaß der finanziellen Belastung beim Wohnungsbau ist grundsätzlich vom Eigenkapitalanteil, den Darlehenskonditionen bei Fremdkapitalinanspruchnahme sowie davon abhängig, ob für den Bau WBF gewährt wird. Verfügt jemand über genügend Eigenkapital für den Bau, so fallen nach der Fertigstellung keine weiteren Finanzierungskosten mehr an. Im Regelfall wird jedoch Fremdkapital benötigt. Eine Finanzierungserleichterung stellt die WBF dar, da sie dem Förderwerber bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen ein zinsgünstiges Darlehen gewährt. Die Restfinanzierung muss beispielsweise über Bankdarlehen erfolgen.

---

<sup>49</sup> Vgl Tappeiner, Georg (u.a.) 2002, S 16ff, 30; Leitner, Martin 2002, S 9, 13ff; Ismaier, Florian 1998, S 52ff; VCÖ 2007, S 22.

<sup>50</sup> Vgl Straßl, Inge / Rinner, Herbert 2005, S 6.

Herr Herbert Rinner hat in seiner langjährigen Tätigkeit als WBF-Berater beim SIR festgestellt, dass im EFH-Bereich die WBF im Regelfall nicht die Voraussetzung dafür ist, dass ein Haus gebaut werden kann. Zum einen sind im Errichtungsbereich die Fördersätze nicht so hoch wie im Kaufbereich und zum anderen verfügt jemand, der ein Haus baut, im Regelfall über hohes Eigenkapital. Beim Erwerb einer neu errichteten Wohnung (Bau mit mindestens drei Wohnungen) oder eines Reihenhauses hingegen ist die WBF sehr oft Voraussetzung dafür, um sich das Objekt leisten zu können.<sup>51</sup>

#### *6.2.2) Standortentscheidung aus Sicht von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften*

Die Standortentscheidung gemeinnütziger Bauträger innerhalb einer bestimmten Gemeinde wird im Wesentlichen von zwei Aspekten bestimmt. Zum einen von der Begrenzung der Grund- und Aufschließungskosten durch die WBF und zum anderen vom Wohnungsbedarf am Standort, welcher der WBF nachzuweisen ist. Sind diese beiden Kriterien erfüllt, werden bei Möglichkeit noch andere Standortfaktoren wie Qualität, Infrastruktur etc herangezogen. Die WBF bestimmt also die Standortwahl maßgeblich.<sup>52</sup>

Die Begrenzung der Grund- und Aufschließungskosten durch die WBF im Mietwohnungsbau ist sowohl positiv als auch negativ zu beurteilen. Negativ, weil manche Grundstücke dadurch nicht in Anspruch genommen werden können, weil diese zu teuer sind, obwohl andere Standortfaktoren stimmig wären. Aus diesem Grund muss oftmals auf dezentralere Grundstücke ausgewichen werden. Diesem Problem steht man vor allem in der Stadt Salzburg und den zentralen Orten gegenüber. Aufgrund der Bodenknappheit von geeigneten Flächen müssen die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in zentralen Lagen nehmen was sie bekommen. Dadurch gibt es in zentralen Lagen nur Wünsche, die Lagequalität betreffend, jedoch keine echte Standortentscheidung. Die Bodenknappheit wird in der Stadt Salzburg durch die Grünraumdeklaration zusätzlich verstärkt (siehe Exkurs Grünraumdeklaration).

Die Begrenzung der Grund- und Aufschließungskosten hat aber auch positive Wirkungen. Ist ein Grundstück noch nicht als Bauland ausgewiesen, kann man den Grundstücksbesitzer im Rahmen einer möglichen Umwidmung mithilfe einer privatrechtlichen Vereinbarung gemäß § 18 Sbg ROG 2009 dazu verpflichten, dass er das Grundstück zur Errichtung von geförderten Wohnbauten veräußert. Dementsprechend muss auf die Grundkosten bedacht genommen werden, damit die Obergrenze der Grund- und Aufschließungskosten nicht

---

<sup>51</sup> Vgl Interview SIR.

<sup>52</sup> Vgl Interview Heimat Österreich.

überschritten wird. Eine gegenseitige Einigung über Interessen und Kosten ist notwendig. Kommt es zwischen Gemeinde und Grundbesitzer dabei zu keinem Konsens, wird nicht umgewidmet. Die Flächenwidmung ist somit ein Druckmittel und der Grundstückspreis wird gedämpft. Ist ein Grundstück bereits als Bauland gewidmet, hat man auf den Preis oder die Absichten des Besitzers keinen Einfluss. Mit Ausnahme von Grundstücken, die gewerblichen Bauträgern zu groß sind. Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass die Mieten niedrig gehalten werden. Würde nämlich das Grundstück beispielsweise um 30 % mehr kosten, müsste dieser Anteil aufgrund des Kostendeckungsprinzips der Gemeinnützigen auf die Mietkosten und somit auf den Mieter abgewälzt werden.<sup>53</sup>

### **Exkurs: Grünraumdeklaration**

In der Grünraumdeklaration ist festgelegt, dass in der Stadt Salzburg die in der Deklaration enthaltenen Grünlandflächen im Ausmaß von rund 3.700 ha nur unter bestimmten Bedingungen herausgenommen und umgewidmet werden können: (1) eine verbindliche Bürgerabstimmung ist durchzuführen, (2) die Erfüllung eines strengen Kriterienkataloges ist erforderlich, (3) eine weitestgehende Flächenparität wird gefordert. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann der Beschluss nur durch eine 3/4 Mehrheit im Gemeinderat gefasst werden. Liegt der Beschluss vor, ist ein Flächenausgleich jedoch nicht möglich, ist eine verbindliche Bürgerabstimmung durchzuführen. Zudem ist eine rechtzeitige und umfassende Bürgerinformation zu gewährleisten. Damit steht das Grünland, das in der Deklaration enthalten ist, für eine Umwidmung de facto nicht zur Verfügung. Dadurch wird in zweierlei Hinsicht ein preistreibender Effekt induziert. Zum einen wird Bauland in der Stadt Salzburg dadurch noch knapper und somit teurer. Zum anderen versuchen Grundstücksbesitzer jener Grünlandflächen, bei denen eine Umwidmung zulässig ist, den Höchstpreis zu erzielen, weil sie wissen, dass potenzielle Baulandflächen in der Stadt Salzburg durch diese Deklaration sehr knapp sind. Diese Regelung verstärkt den ohnehin sehr hohen Wohnungsdruck in der Stadt Salzburg.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Vgl Interview Heimat Österreich, Interview GSWB.

<sup>54</sup> Vgl Budin-Gerhart, Susanne 2007.

### **6.3) Diskussion räumlicher Steuerungsansätze für die Wohnbauförderung**

In diesem Unterkapitel werden verschiedene räumliche Steuerungsansätze diskutiert. Dazu gibt es bereits einige Überlegungen. In einer Ersteinschätzung wurden die wesentlichsten Steuerungsansätze selektiert und in Folge kritisch betrachtet.

Die Potenziale der WBF zur Unterstützung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung – also der Förderung von wenig Erschließungs- und Verkehrsaufwand erzeugenden Siedlungsstrukturen – werden bislang unzureichend genutzt. Die Folgewirkungen eines dezentralen Standortes werden nicht berücksichtigt. Deshalb muss eine nachhaltige Förderpolitik die reine Objektebene verlassen und verstärkt das Wohnumfeld und die Standortqualität mit einbeziehen. Für einen nachhaltigen Standort ist beispielsweise die Nähe zum ÖV, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zu sozialen Einrichtungen relevant. Aber auch Dichte, Nachverdichtung und Althausanierung spielen im Sinne der Nachhaltigkeit eine große Rolle. Vereinzelt positive Beispiele aus anderen Bundesländern finden zu wenig Nachahmer. In diesem Kapitel werden deshalb auch gute Beispiele aus anderen Bundesländern dargestellt und diskutiert.<sup>55</sup>

#### *6.3.1) Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr*

##### **Problemstellung**

Der Zersiedelungstrend in den letzten Jahrzehnten führte in Österreich zu einer geringen Bevölkerungsdichte in suburbanen und ländlichen Gebieten. Öffentliche Verkehrssysteme scheitern in diesen Gemeinden aufgrund der unzureichenden Nachfrage. Unwirtschaftliche ÖV-Verbindungen im ländlichen Raum wurden lange Zeit durch einen hohen Mitteleinsatz seitens der öffentlichen Hand künstlich am Leben gehalten. Dann folgten Privatisierungen. Meist noch im Eigentum von Land oder Bund hatten öffentliche Verkehrsunternehmen fortan das Ziel, wirtschaftlich zu agieren. So wurden ineffiziente Strecken(abschnitte) nach und nach eingestellt und der ÖV in ländlichen Regionen schrittweise ausgedünnt. Diese Entwicklung begünstigt den MIV. Die negativen Folgen dieser Entwicklung machen sich vor allem in den Ballungs- und Arbeitsplatzzentren durch Verkehrsüberlastungen im Straßenverkehr, Parkraumüberlastungen, Beeinträchtigung der Umwelt, Lebens- und Standortqualität etc bemerkbar.

---

<sup>55</sup> Vgl Amann, Wolfgang / Lechner, Robert 2006, S 39, 40.

Eine Verbesserung der Erreichbarkeit im MIV durch Infrastrukturausbau verstärkt ebenfalls diese Negativentwicklung. Wird die Erreichbarkeit eines Raumes durch eine hochrangige Straße verbessert, wird neuer Verkehr induziert. Als weitere Folge treten aufgrund der besseren Erreichbarkeit Suburbanisierungsprozesse ein, welche die Umwelt weiter belasten und einen höheren Flächenverbrauch mit sich bringen.<sup>56</sup>

### **Diskussion von Lösungsansätzen**

Ein Neubau induziert ohne adäquate Anbindung an den ÖV viel MIV. Der Verkehrsclub Österreich (VCÖ), die ÖROK sowie die überörtliche Raumordnung in Salzburg fordert deshalb, die Siedlungsentwicklung an Haltestellen des ÖV zu orientieren, um so Regionen bzw. Gemeinden der kurzen Wege zu fördern. Damit könnten die täglichen Wege auch ohne Personenkraftwagen (Pkw) bewältigt und die Abhängigkeit vom Pkw einzudämmen werden.<sup>57</sup>

In Hinblick auf die WBF fordert der VCÖ, dass es für freistehende Wohngebäude ohne guten ÖV-Anschluss keine WBF geben soll. Diese Forderung wird als nicht zielführend erachtet, weil dadurch bereits strukturschwache, ländliche Gemeinden weiter geschwächt werden würden. Die Versorgungsinfrastruktur würde sich in diesen Orten weiter zurückziehen, die Abwanderung unterstützen und die Orte letztendlich aussterben lassen. Diese Forderung wäre also alleine aufgrund des zu erwartenden Widerstands der ländlichen Gemeinden bei dieser Maßnahme politisch nicht durchsetzbar. Eine weitere Problematik wird zudem bei den Grundstückspreisen gesehen. Die Grundstücksbesitzer von ÖV-nahen Grundstücken wissen, dass es nur dort eine WBF gibt, was sich über einen höheren Grundstückspreis äußern würde. Damit würde die WBF teilweise vom Grundstücksbesitzer abgeschöpft werden. Diese Maßnahme würde daher das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verfehlen.<sup>58</sup>

Die WBF ist dazu geeignet, Grundstücke mit ÖV-Anbindung explizit zu bevorzugen. In Salzburg geschieht das derzeit indirekt über die Vergabe der WBF im eigenen Ermessensspielraum der Förderstelle. Dies ist jedoch unzureichend.

Diesbezüglich wurde von Köppl, Steininger ein konkreter Reformvorschlag formuliert. Die WBF soll sich in Abhängigkeit zur Entfernung zur nächsten, regelmäßig bedienten

---

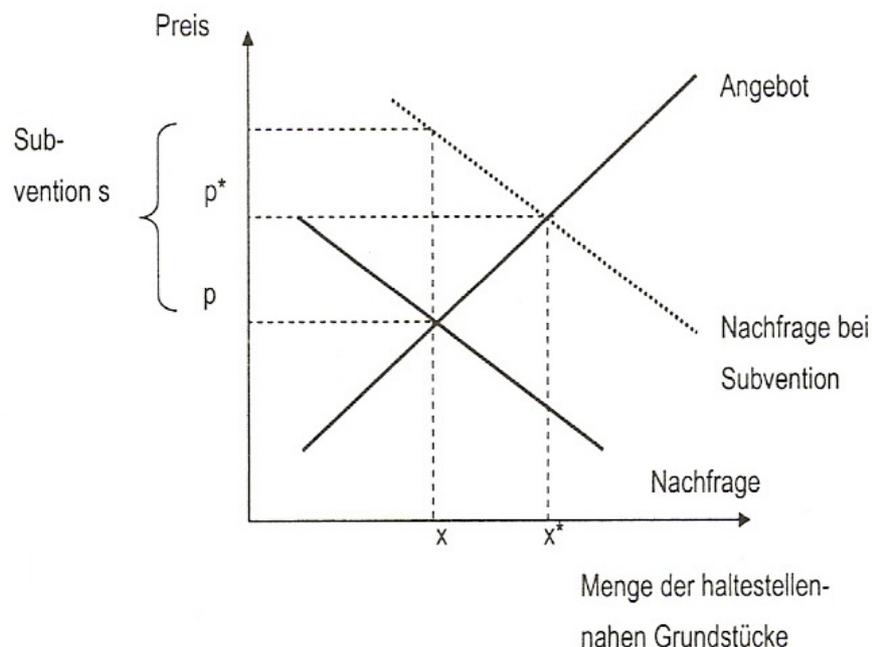
<sup>56</sup> Vgl VCÖ 2010, S 25; VCÖ 2005a, S 20; VCÖ 2007, S 15.

<sup>57</sup> Vgl Köppl, Angela / Steininger, Karl 2004, S 139; VCÖ 2007, S 25.

<sup>58</sup> Vgl VCÖ 2010, S 25.

ÖV-Haltestelle (Bedienung mindestens fünfmal täglich) folgendermaßen verändern: für Grundstücke die im Umkreis von 500 m zur nächsten ÖV-Haltestelle liegen, soll sich die Förderung um 20 % erhöhen; bei Grundstücken die zwischen 500 m und 1.000 m entfernt sind, soll die Förderhöhe unverändert bleiben; für Grundstücke die weiter als 1.000 m von der nächsten ÖV-Haltestelle entfernt liegen, soll sich die Förderung um 20 % verringern. Die Autoren diskutieren auch die Befürchtung, dass mit einer um 20 % höheren Förderung von haltestellennahen Grundstücken die Grundpreise um diesen Anteil ansteigen würden und die Maßnahme dadurch unwirksam sei. Sie befinden diese Befürchtung als unzutreffend, was mit einer einfachen partialanalytischen Überlegung veranschaulicht wird.<sup>59</sup>

Abbildung 7: Wirkung einer ÖV-bezogenen Wohnbauförderungsnovelle auf Preise haltestellennaher Grundstücke



Quelle: Köppl, Angela / Steiniger, Karl 2004, S 143

In der Grafik ist ersichtlich, dass die Nachfragekurve bei einer Subvention in Höhe von  $s$  nach rechts verschoben wird. Das bedeutet, dass Grundstücke in der Nähe des ÖV nun vermehrt nachgefragt werden. Die Grundstücksbesitzer reagieren auf diese Veränderung, wodurch sich der Grundstückspreis von  $p$  auf  $p^*$  erhöht. Durch den Mehrwert der Grundstücke können so mehr haltestellennahe Flächen mobilisiert werden. Die Menge der zur Verfügung stehenden ÖV-nahen Flächen steigt von  $x$  auf  $x^*$ .<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Vgl Köppl, Angela / Steiniger, Karl 2004, S 142.

<sup>60</sup> Vgl Köppl, Angela / Steiniger, Karl 2004, S 143.

Mit dieser Maßnahme wird zwar das Ziel erreicht, dass Grundstücke in ÖV-Nähe mobilisiert und verstärkt nachgefragt werden. Die Grundkosten steigen jedoch an, sodass der Grundbesitzer von der Subvention maßgeblich profitiert. Was bei den Überlegungen von Köppl und Steininger nicht beachtet wurde ist, dass die Maßnahme auch auf die Kaufpreise eine preistreibende Wirkung haben kann. Eine höhere Förderung in ÖV-Nähe würde zum Teil auch von gewerblichen Bauträgern abgeschöpft werden, wie das Beispiel in Salzburg bei der Knüpfung der WBF an die Zentrale-Orte-Struktur des LEP von 1995 bis 2003 gezeigt hat (siehe dazu Kapitel 6.1.3). Die Effektivität dieser Maßnahme ist deshalb in Frage zu stellen. Sie ist auch deshalb bedenklich, da sie durch ihre preistreibende Wirkung dem Hauptziel der WBF widerspricht, der Bevölkerung günstigen und adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In Hinblick auf die Anwendbarkeit in Salzburg muss zwischen der Kauf- und der Errichtungsförderung unterschieden werden. Bei der Errichtungsförderung wird die Maßnahme aufgrund des Risikos eines preistreibenden Effekts auf die Grundkosten, wie oben gerade dargestellt, nicht als zweckmäßig erachtet. Bei der Kaufförderung wäre eine Berücksichtigung in Form von Zuschlagspunkten analog zum ökologischen Zuschlagspunktesystem denkbar. Schließlich bedeutet ein ÖV-Anschluss bzw kurze MIV-Wege auch Energieeffizienz. Die Wirksamkeit dieser Intervention ist von der Höhe der Zusatzförderung abhängig. Grundsätzlich ist es unwahrscheinlich, dass die Mehrförderung vom Grundbesitzer oder Bauträger abgeschöpft wird, weil Wohnungen nicht pauschal Personen erwerben, die eine WBF in Anspruch nehmen (können). Die höhere Förderung in zentralen Orten erhielt man jedoch auch nur bei der Kaufförderung von gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträgern und hatte trotzdem einen preistreibenden Effekt. Zudem ist zu hinterfragen, ob tatsächlich ÖV-Nutzer in Gebäude mit höheren Fördersätzen einziehen. Darauf hat die WBF keinen Einfluss. Die Attraktivität der ÖV-Anbindung gibt lediglich einen Anreiz zum MIV-Verzicht. Diese wird von den Verbindungen, Fahrzeiten und Frequenzen beeinflusst. Damit ist deutlich, dass dort, wo keine attraktive ÖV-Anbindung besteht, die Gefahr des Mitnahmeeffektes<sup>61</sup> groß ist. Die Maßnahme ist demzufolge nur für zentrale Orte sowie Orte, die eine gute ÖV-Verbindung zu zentralen Orten haben, zielführend. Dennoch besteht das Risiko eines preistreibenden Effekts. Zudem werden strukturschwache Gemeinden dadurch weiter geschwächt. All dies ist bei der Entwicklung von konkreten Lösungsansätzen zu berücksichtigen.

---

<sup>61</sup> Vom Mitnahmeeffekt im Bezug auf die WBF spricht man dann, wenn Fördermittel ausbezahlt werden, obwohl diese nicht die Voraussetzung für den Erwerb bzw die Errichtung einer Wohnung sind. Es wird ein niedrig verzinstes Darlehen in Anspruch genommen, obwohl die Finanzierung auch durch Eigen- und Fremdkapital möglich ist.

### 6.3.2) Versorgungsqualität

#### **Problemstellung**

Bauland wird in Österreich sehr großzügig gewidmet. In Salzburg wurde mit dem ROG 1992 die Neuausweisung von Bauland auf einen 10-Jahres-Bedarf beschränkt. Zudem wurden im Sachprogramm *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum* Richtwerte bzw Obergrenzen für die Ermittlung des Baulandbedarfs festgelegt. Da Flächen in zentralen oder haltestellennahen Lagen oftmals nicht verfügbar sind, werden periphere Flächen als Bauland ausgewiesen und so die Zersiedelung gefördert. Zersiedelung verursacht Mehrkosten für die Erschließung, die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, für notwendige Mehrfahrten mit dem Pkw, die Müllentsorgung etc. So müssen beispielsweise für den Betrieb der sozialen Infrastruktur, wie etwa Essen auf Rädern oder Schulbusse, für Gemeinden mit Streusiedlungen jährlich 40.000 Euro pro 1.000 Einwohner aufgebracht werden, während es bei kompakten Siedlungen nur 2.000 Euro pro Einwohner sind. Diese Mehrkosten zahlt zum Großteil jedoch die Allgemeinheit. Die Belastungen, welche durch die notwendigen Mehrfahrten mit dem Pkw verursacht werden, treffen ungerechterweise hauptsächlich jene, die verkehrssparend in zentralen Lagen leben.

Zudem leiden viele Ortskerne kleiner Gemeinden in Österreich unter Bedeutungsverlust als Wohnstandort. Als Folge der Abwanderung ziehen sich der ÖV und Versorgungseinrichtungen zurück. Österreich hat 17.383 Ortschaften. Seit 1980 ist die Zahl der Lebensmittelgeschäfte von über 27.000 auf 16.286 im Jahr 2007 zurückgegangen. Eine Negativspirale, welche die Gefahr des Verfalls oder gar des Aussterbens kleiner Orte birgt.<sup>62</sup>

Für den Betrieb der sozialen Infrastruktur (Essen auf Rädern, Heimhilfebesuche, Kinderbegleitdienst, Schultransport) ist für Gemeinden mit Streusiedlungen mit jährlichen Kosten von rund 40.000 Euro pro 1.000 Menschen zu rechnen. Bei kompakten Siedlungen beläuft sich dieser Wert auf unter 2.000 Euro.

#### **Diskussion von Lösungsansätzen**

Im Sachprogramm *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum* wird zur Umsetzung eines polyzentrischen Strukturmodells (Leitbild *Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen*) empfohlen, dass sich die WBF bei der Vergabe der Mittel an diesem Strukturmodell orientieren soll. Damit sollen die im Sachprogramm ausgewählten Entwicklungsstandorte und -achsen in

---

<sup>62</sup> Vgl Interview Land Salzburg; VCÖ 2003, S 48; VCÖ 2008, S 38; VCÖ 2007, S 11; Doubek, Claudia 2001, S 95.

ihrer Siedlungsdynamik gestärkt werden. Diese Empfehlung erinnert an die Knüpfung der WBF an das Zentrale-Orte-System des LEP und muss aus dreierlei Hinsicht kritisch beurteilt werden. Erstens richtet sich die Abgrenzung abermals an den Gemeindegrenzen aus. Damit ergeben sich wie schon beim Zentralen-Orte-System Probleme mit der Definition des Zentralitätsbegriffs. Zweitens wurde schon durch die Knüpfung an das Zentrale-Orte-System eine preistreibende Wirkung bei den Grundstücken und Kaufpreisen nachgewiesen, der hier ebenfalls zu erwarten wäre. Und drittens berücksichtigt dieses Sachprogramm nur den Salzburger Zentralraum, weshalb die ländlichen Gemeinden der anderen Bezirke in Salzburg benachteiligt werden würden.<sup>63</sup>

Die Raumordnung und die WBF vermögen es aber auch, die Versorgungsqualität in zentralen Lagen zu verbessern. Zur Förderung von Orten der kurzen Wege wurde im Jahr 2004 im Rahmen einer Gesetzesnovelle im ROG die Möglichkeit geschaffen, gemäß § 39 Abs 1 Sbg ROG 2009 Stadt- und Ortskernbereiche im FWPI zu kennzeichnen. Durch eine bevorzugte Behandlung dieser Flächen werden zentrale Standorte für Versorgungseinrichtungen wieder attraktiver. Die Bevorzugung äußert sich so, dass für Einkaufszentren und andere Handelsbetriebe an diesen Standorten langwierige Verfahren der Standortverordnung entfallen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Bezirkshauptstadt Sankt Johann im Pongau, die die Gesetzesänderung als eine der ersten Gemeinden in Salzburg genutzt und ihren Stadtkern im FWPI gekennzeichnet hat. Die Erweiterung bestehender Unternehmen sowie die Ansiedelung neuer Betriebe im Stadtzentrum – unter anderem ein innerstädtisches Einkaufszentrum – wurden seither umgesetzt. Durch diese Entwicklung wurde das Stadtzentrum als Wohnstandort aufgewertet und kurze Versorgungswege gefördert.<sup>64</sup>

Diesem Beispiel sollten in Salzburg auch andere Gemeinden folgen, um so die Nutzungsdurchmischung in den Ortszentren zu fördern und den Ort als Wohnstandort zu attraktivieren. Dieser Ansatz kann auch durch die WBF unterstützt werden, indem die Errichtung von Geschäftsräumen in Wohnhäusern zusätzlich gefördert wird. In Tirol wird dieser Ansatz gemäß § 5 Abs 2 Tiroler WFG 1991<sup>65</sup> bereits umgesetzt: *„Im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung von Wohnhäusern können auch Förderungen für die Errichtung von Geschäftsräumen gewährt werden, wenn diese der ärztlichen Betreuung, der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfes*

---

<sup>63</sup> Vgl Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, S 9, 11.

<sup>64</sup> Vgl VCÖ 2007, S 23.

<sup>65</sup> Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 LGBl 55/1991 idF LGBl 108/2001.

*oder der Revitalisierung von Ortskernen durch Unterbringung von Kleinhandwerksbetrieben dienen und ohne Gewährung der Förderung nicht errichtet würden“.* Mit dem letzten Zusatz wird verdeutlicht, dass diese Sonderförderung insbesondere auf kleinere Gemeinden zugeschnitten ist. Kleinere, ländliche Gemeinden könnten so einen Aufschwung erfahren. Diese Regelung erscheint auch für andere Bundesländer zweckmäßig und sollte in die Diskussionen über die WBF mit einbezogen werden.<sup>66</sup>

Die bisher diskutierten Ansätze hatten zum Ziel, die Versorgungsqualität in Ortszentren zu verbessern. Nun gibt es auch Ansätze, welche die bestehende Infrastrukturausstattung bei der Höhe der Förderungsmittel berücksichtigen. Damit wird ein Anreiz geschaffen, sich an gut versorgten Standorten niederzulassen und somit Orte der kurzen Wege zu fördern. Gute Ansätze gibt es bereits in den WFG der Steiermark und Vorarlbergs.

In der Steiermark können im Geschosswohnbau neben dem Förderdarlehen noch insgesamt 31 Ökologie-Bonuspunkte erreicht werden, welche das Fördervolumen erhöhen. Bis zu zwei Bonuspunkte können für raumplanerische Aspekte vergeben werden. Ein Grundstück mit entsprechender Infrastrukturausstattung und Lagequalität kann dabei höher gefördert werden, wenn es vom Ortsplaner und der Gemeinde als sehr gut geeignet eingestuft wird. Daraufhin hat der sogenannte Wohnbautisch<sup>67</sup> die Möglichkeit, bis zu zwei Raumplanungs-Bonuspunkte zu vergeben. Dabei wird mit jedem Bonuspunkt das Fördervolumen um 10 Euro je m<sup>2</sup> Nettonutzfläche (bis maximal 250 Euro je m<sup>2</sup> Nettonutzfläche) erhöht. Mit maximal 20 Euro je m<sup>2</sup> Nettonutzfläche stellt die Maßnahme einen Anreiz dar, die Versorgungsqualität des Standortes zu berücksichtigen. Insgesamt erscheinen die raumplanerischen Aspekte mit maximal zwei Punkten bei diesem Bonuspunktesystem jedoch nebensächlich, weshalb die Wirksamkeit dieses Anreizes kritisch zu beurteilen ist. Weiters ist die Regelung auf den Geschosswohnbau beschränkt.

Eine ähnliche Regelung gibt es in Vorarlberg. Hier kann das Basisfördervolumen ebenfalls durch Ökologiepunkte erhöht werden. Dazu gibt es einen ökologischen Maßnahmenkatalog für Neubau, bei dem insgesamt 327 Punkte erreicht werden können. Zwei Punkte bekommt man, wenn eine ausreichende Qualität der bestehenden Infrastruktur gegeben ist. Diese ist gewährleistet, wenn Einrichtungen aus mindestens drei der folgenden sieben Gruppen im Umkreis von 500 m Luftlinie vorhanden sind: Lebensmittelversorger; Freizeiteinrichtungen – Sport / Kultur / Sozial (zB Tennisplatz, Parks, Spielplatz,...); Kindergarten oder

---

<sup>66</sup> Vgl. Doubek, Claudia 2001, S. 96.

<sup>67</sup> Der Wohnbautisch ist ein interdisziplinär besetztes Fachgremium. Zu seinen Aufgaben zählt die Beurteilung der raumplanerischen Standortqualität von geförderten Wohnbauvorhaben, Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten und für ein höheres baukulturelles Bewusstsein einzutreten. Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2007, S. 4, 7.

Kinderbetreuung; Volksschule; Hauptschule, Gymnasium oder weiterbildende höhere Schulen (HAK, HTL,...); ÖV-Haltestelle (Bus oder Bahn); Öffentliche Fuß- bzw Radwegerschließung auf dem Grundstück bei Geschosswohnbauten innerorts. Ziel dieser Maßnahme ist es, die energetischen und ökologischen Aufwendungen für Mobilität, Wohnqualität und Sicherheit durch vermehrte Nutzung des ÖV zu reduzieren. Da es sich dabei um eine objektbezogene Bevorzugung handelt, besteht zumindest theoretisch die Gefahr, dass die Grundstücke in diesen Lagen teurer werden. Bei der geringen Gewichtung bei möglichen zwei von insgesamt 327 Punkten ist diese Befürchtung jedoch zu verneinen. Umgekehrt ist es jedoch fraglich, ob dadurch ein Anreiz besteht, die Versorgungsqualität zu berücksichtigen.<sup>68</sup>

Eine Berücksichtigung der Standortqualität bei der WBF wird in Salzburg bereits im Rahmen des Sachprogramms *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum*, Leitbild *Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege* empfohlen. In der Steiermark werden raumplanerische Aspekte mehr gewichtet als in Vorarlberg, wo ein Lenkungseffekt fraglich ist. Ein weiteres positives Merkmal des steiermärkischen Ansatzes ist, dass die Lagequalität nicht durch quantitative Voraussetzungen, sondern durch den Ortsplaner und die Gemeinde beurteilt wird. Durch diese Intransparenz sind preistreibende Effekte hinsichtlich der Grundstückspreise unwahrscheinlich.

---

<sup>68</sup> Vgl Die ökologische Wohnbauförderung II Richtlinie, S 24; Baubook Vorarlberg; Neubauförderungsrichtlinie 2011; eMail Lothar Hinteregger 11.02.2011.

### 6.3.3) Bebauungsdichte

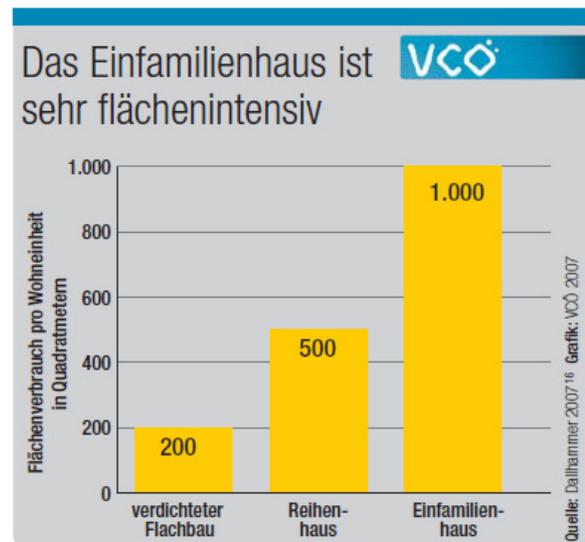
#### Problemstellung

Die meisten Menschen in Österreich wohnen in E- und ZFH. 2001 betrug der Anteil der Wohnungen in E- und ZFH in Österreich 48,2 % - in Salzburg 45,8 %. Diese Wohnform ist die flächen- und ressourcenintensivste Form des Wohnens und aus raumplanerischer Sicht problematisch. Zumal der Flächenverbrauch pro EFH tendenziell ansteigt. Betrug die durchschnittliche Parzellengröße eines EFH in Österreich im Jahr 1971 rund 750 m<sup>2</sup>, waren es 2001 bereits rund 900 m<sup>2</sup>. Das freistehende EFH benötigt inklusive Erschließungsflächen rund 1.000 m<sup>2</sup> Fläche – etwa doppelt so viel wie ein Reihenhaus. Bei der Standortwahl sind nicht allgemeine Ziele wie eine sparsame Flächennutzung entscheidend, sondern hauptsächlich die Kosten (siehe Kapitel 6.2.1). Aufgrund des Bodenpreisgefälles zwischen Zentrum und Peripherie

entscheiden sich viele für ein EFH in dezentraler Lage. Denn wegen der niedrigen Grundpreise sind hier mehr Wohnfläche und ein größerer Garten leistbar. Unberücksichtigt bleiben die hohen Folgekosten – vor allem die Mobilitätskosten – einer dezentralen Lage, die einen vermeintlichen Kostenvorteil nach einigen Jahren kompensieren.<sup>69</sup>

Weiters werden sowohl von der Gemeinde als auch vom Bauwerber die hohen volkswirtschaftlichen Folgekosten der Zersiedelung außer Acht gelassen bzw unterschätzt. Zu den wesentlichen negativen Auswirkungen zählen ein hoher Bodenverbrauch, eine starke Abhängigkeit vom MIV sowie ein hoher Einsatz von Geld und Energie. Zersplitterte Siedlungsstrukturen in peripherer Lage gehen einher mit der Entwicklung einer Verkehrsstruktur, die längere Wege erzeugt, die Abhängigkeit vom MIV erhöht und zur Ausdünnung des ÖV führt. Eine Problematik, die bereits im Zusammenhang mit anderen Lösungsansätzen thematisiert wurde.<sup>70</sup>

Abbildung 8: Das EFH ist sehr flächenintensiv



Quelle: VCÖ 2007, S 22

<sup>69</sup> Vgl VCÖ 2007, S 21, 24; Statistik Austria 2010b.

<sup>70</sup> Vgl VCÖ 2007, S 11, 18.

## Diskussion von Lösungsansätzen

Der Dauersiedlungsraum ist in Salzburg aufgrund der geomorphologischen Gegebenheiten begrenzt. Nur etwa 20 % der Landesfläche stehen für Siedlungszwecke zur Verfügung. Einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung muss daher hohe Priorität zukommen. Salzburg übernimmt diesbezüglich eine Vorreiterrolle, indem die Höhe der Fördersätze je nach Wohnform gestaffelt sind. So beträgt die Basisförderung für den Erwerb einer neu errichteten Wohnung (Bau mit mindestens drei Wohnungen) oder eines Reihenhauses in der Stadt doppelt – am Land fast doppelt – so viel als zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gibt es jedoch keine Grundflächenbegrenzung. Der Anteil der geförderten Einzel- und Doppelhäuser an der gesamten Neubauförderung in Salzburg betrug in den letzten vier Jahren rund 10 %.<sup>71</sup>

In diesem Kontext ist zu überlegen, die WBF für E- und ZFH zu streichen. Eine generelle Streichung wäre jedoch für ländliche Gemeinden problematisch. Damit würden ohnehin strukturschwache Gemeinden weiter Entwicklungschancen einbüßen und Abwanderungstendenzen möglicherweise unterstützt werden. Aus diesem Grund wird die generelle Streichung der Fördermittel für E- und ZFH in weiterer Folge nicht mehr in Betracht gezogen.

Aufgrund der oben erläuterten Problemstellung, des geringen Anteils an Dauersiedlungsraum und des hohen Siedlungsdrucks in Salzburg erscheint es jedoch sinnvoll und zweckmäßig, eine Grundstücksbegrenzung für E- und ZFH einzuführen. Beispiele gibt es bereits aus den westlichen Bundesländern Tirol und Vorarlberg, die ähnlichen geomorphologischen Gegebenheiten unterlegen sind.

In Tirol gibt es keine Grundflächenbegrenzung für Eigenheime an sich, sondern nur einen Anreiz für ein flächensparendes Bauen bei dieser Wohnform. So kann eine höhere Förderung gewährt werden, wenn der Grundverbrauch höchstens 400 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Vorarlberger Modell gibt für eine dichtere Bauweise schon einen besseren Anreiz. Zunächst wird ein Objekt nach seinem Heizwärmebedarf in eine Förderstufe von eins bis fünf gereiht. Die Förderstufe fünf ist die höchste, die man erreichen kann. Innerhalb dieser Förderstufe variiert die Förderhöhe in Abhängigkeit von der Nutzflächenzahl beträchtlich. *„Die Nutzflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen der gesamten Nutzfläche zur Netto-Grundfläche an (Nutzflächenzahl = 100 x Gesamt-Nutzfläche: Netto-Grundfläche)“*.<sup>72</sup> Das

---

<sup>71</sup> Vgl VCÖ 2007, S 18; Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 149; Amt der Salzburger Landesregierung 2011.

<sup>72</sup> Neubauförderungsrichtlinie 2011 S 2.

Förderdarlehen kann dabei in Abhängigkeit der Förderstufe und der Nutzflächenzahl zwischen 315 Euro (Förderstufe eins, Nutzflächenzahl bis 32,5) und 1.150 Euro (Förderstufe fünf, Nutzflächenzahl ab 55) variieren. Damit wird ein starker Anreiz für eine dichte Bauweise gesetzt und zentrale Lagen, an denen die Bebauungsbestimmungen ohnehin keine niedrigen Dichten zulassen, attraktiver. Das Vorarlberger Modell wird in dieser Hinsicht als sehr positiv bewertet. Die Regelung kann jedoch aufgrund der Eigenart des Fördermodells nicht auf andere Bundesländer übertragen werden, weil dazu eine grundsätzliche Änderung notwendig wäre. Aus diesem Grund werden nun andere Ansätze für Salzburg diskutiert.<sup>73</sup>

Die ÖROK schlägt die Einführung von Mindestdichten oder Obergrenzen für Grundstücksgrößen als Voraussetzung für die Förderbarkeit vor. Vom VCÖ wird der Ansatz der Begrenzung der Grundstücksgröße weiterentwickelt und eine Abhängigkeit vom Siedlungsdruck vorgeschlagen.<sup>74</sup>

Der Vorschlag des VCÖ könnte in Salzburg aufgegriffen werden und auf den Zentralraum sowie die zentralen Orte angewendet werden. Hier ist der Siedlungsdruck am größten. Eine Einschränkung im Zentralraum und in den zentralen Orten würde zudem die ländlichen Gemeinden als Wohnstandorte attraktivieren.

In Salzburg gibt es sowohl bei der Errichtung als auch beim Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern eine Grundstücksobergrenze von durchschnittlich 350 m<sup>2</sup> je WE. In Tirol ist der Grundverbrauch für verdichtete Bauweisen gestaffelt, wie in folgender Tabelle ersichtlich ist.

Tabelle 17: Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie – Staffelung der Fördersätze nach durchschnittlichem Grundstücksanteil bei verdichteter Bauweise

| Grundverbrauch   | Fixbetrag in Euro pro m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche |
|--|---|
| mehr als 350 m <sup>2</sup> und höchstens 400 m <sup>2</sup> | 500   |
| mehr als 300 m <sup>2</sup> und höchstens 350 m <sup>2</sup> | 580   |
| mehr als 250 m <sup>2</sup> und höchstens 300 m <sup>2</sup> | 660   |
| mehr als 200 m <sup>2</sup> und höchstens 250 m <sup>2</sup> | 740   |
| höchstens 200 m <sup>2</sup>                                 | 820   |

Quelle: Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie S 18

<sup>73</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 148, 152; Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie S 5, 17; Amt der Vorarlberger Landesregierung 2011, S 7.

<sup>74</sup> Vgl Jamek, Andrea 2005, S 97; VCÖ 2007, S 24.

Der Vorteil des Tiroler Modells wird darin gesehen, dass es keine starre Grenze gibt, die über eine mögliche Förderung entscheidet. Neben einer Obergrenze von 400 m<sup>2</sup> wird damit ein starker Anreiz geschaffen, den Grundbedarf weiter zu senken. Eine Adaptierung dieser Regelung für das Salzburger Modell wäre hier denkbar.

In Salzburg wird bei der Förderung des Erwerbs von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) zwischen Stadt und Land unterschieden. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Preisniveaus gerechtfertigt. Dass jedoch sowohl für Wohnungen als auch für Reihenhäuser und weiters sowohl in der Stadt als auch am Land Salzburg dieselbe Obergrenze von 350 m<sup>2</sup> gilt, ist unverständlich. Eine weitere Differenzierung ist hier anzudenken.

Für eine wirtschaftliche und effiziente Auslastung der Nahversorgung, des ÖV sowie der Erschließungsinfrastruktur ist ein ausreichendes Potenzial an Kunden bzw Nutzer im Einzugsbereich wesentlich. Eine solche Nutzerdichte kann nur über verdichtete Bauweisen erreicht werden. Eine dichte Bauweise hat somit viele positive Eigenschaften und Effekte, die hinsichtlich der Argumentation für eine Adaptierung der WBF kurz aufgezeigt werden.<sup>75</sup>

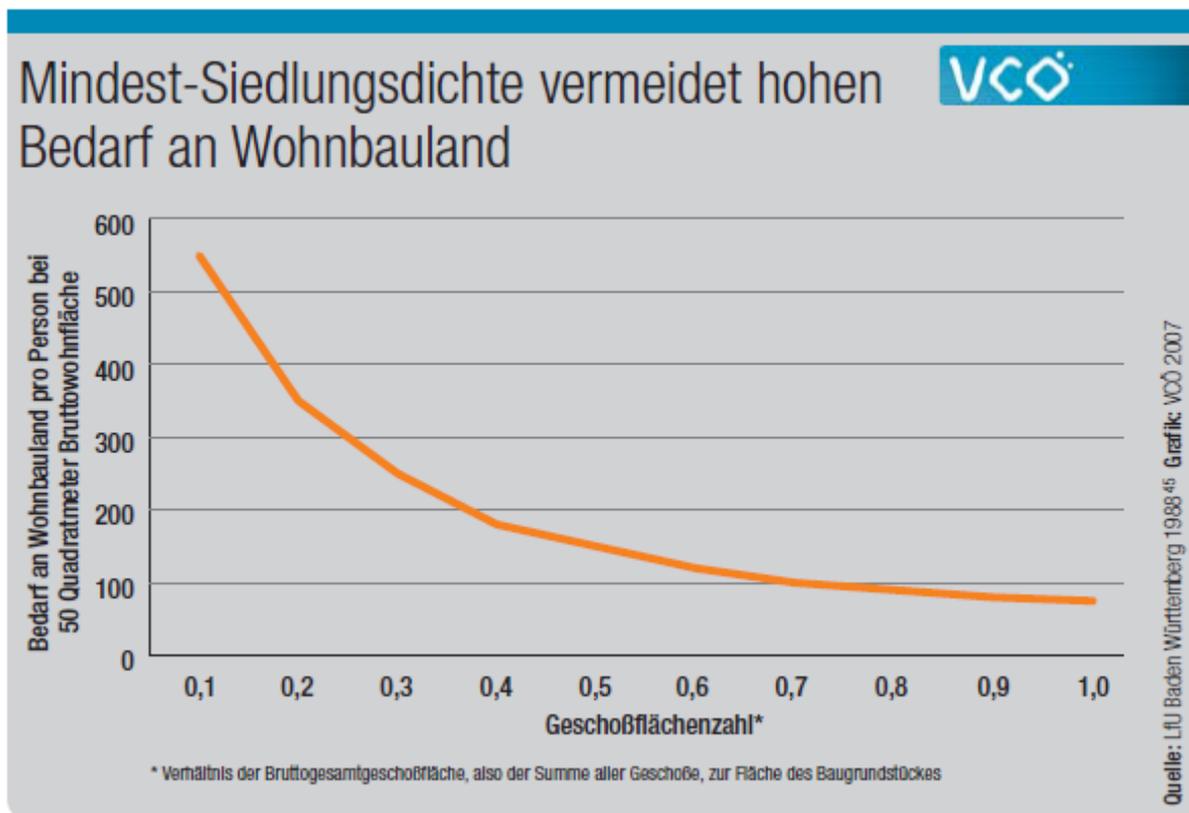
### **Verdichtete Bauweisen senken den Bedarf an Wohnbauland**

Durch einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Eine verdichtete Bauweise senkt den Bedarf an Wohnbauland und somit den Neuwidmungsdruck auf die Gemeinden. Anhand der Abbildung **9** auf der nächsten Seite wird das verdeutlicht.

---

<sup>75</sup> Vgl VCÖ 2007, S 26.

Abbildung 9: Verdichtete Bauweisen senken den Bedarf an Wohnbauland



Quelle: VCÖ 2007, S 26

Die GFZ gibt das Verhältnis zwischen der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche an. Mit einem EFH kann eine maximale GFZ von 0,3 erreicht werden, mit einem Zweifamilienhaus (ZFH) 0,4 und mit einem Reihenhaus 0,7. Mit einem mehrgeschossigen Wohnbau wird im Regelfall eine GFZ von über 1,0 erreicht.<sup>76</sup>

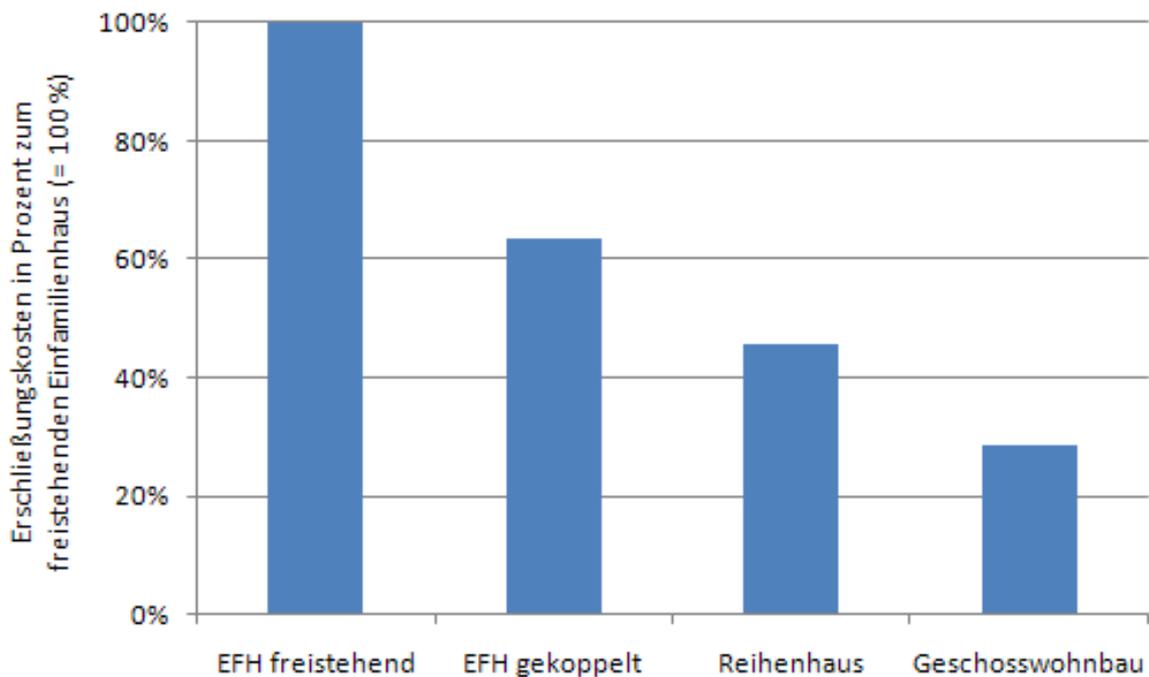
### Verdichtete Bauweisen sparen Infrastrukturkosten

Die geringe Siedlungsdichte und die Siedlungssplitter vor allem in ländlichen Gemeinden belasten die öffentlichen Haushalte schwer. Das Österreichische Institut für Raumplanung (ÖIR) hat für die öffentliche Hand ein Einsparungspotenzial von 2,8 Mrd Euro errechnet, das durch eine flächen- und infrastrukturensparende Siedlungstätigkeit für einen Zeitraum von 20 Jahren erzielt werden kann. Nachstehende Abbildung zeigt das Einsparungspotenzial von Erschließungskosten (Verkehrerschließung, Erschließung mit technischer Infrastruktur) in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur.<sup>77</sup>

<sup>76</sup> Vgl Fackler, Andreas 2007, S 9.

<sup>77</sup> Vgl VCÖ 2003, S 48.

Abbildung 10: Verdichtete Bauweisen sparen Infrastrukturkosten



Datenquelle: Fackler, Andreas 2007, S 15, 17, 19, 21

### Verdichtete Bauweisen sparen Energie

Wesentliche Einflussfaktoren für Energie- und Wärmebedarf sind die Bebauungsart und -dichte. So hat ein EFH den höchsten Energie- und Wärmebedarf, welcher mit zunehmender Dichte sinkt. Folgende Abbildung zeigt den Aufwand zur Wärmeversorgung in Abhängigkeit der Dichte in Kosten pro m<sup>2</sup> beheizter Fläche. Damit wird klar, dass verdichtete Bauweisen auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.<sup>78</sup>

Abbildung 11: Verdichtete Bauweisen sparen Energie

| SIEDLUNGSTYP, DICHTE                      | RELATIVER AUFWAND |
|---|-------------------|
| Einfamilienhaussiedlungen (GFZ 0,1 – 0,3) | 100%              |
| Reihenhaussiedlungen (GEZ 0,4 – 0,6)      | 63% – 68%         |
| Geschoßwohnbauten (GFZ 0,5 – 0,9)         | 49% – 52%         |

Quelle: Fackler, Andreas 2007, S 11

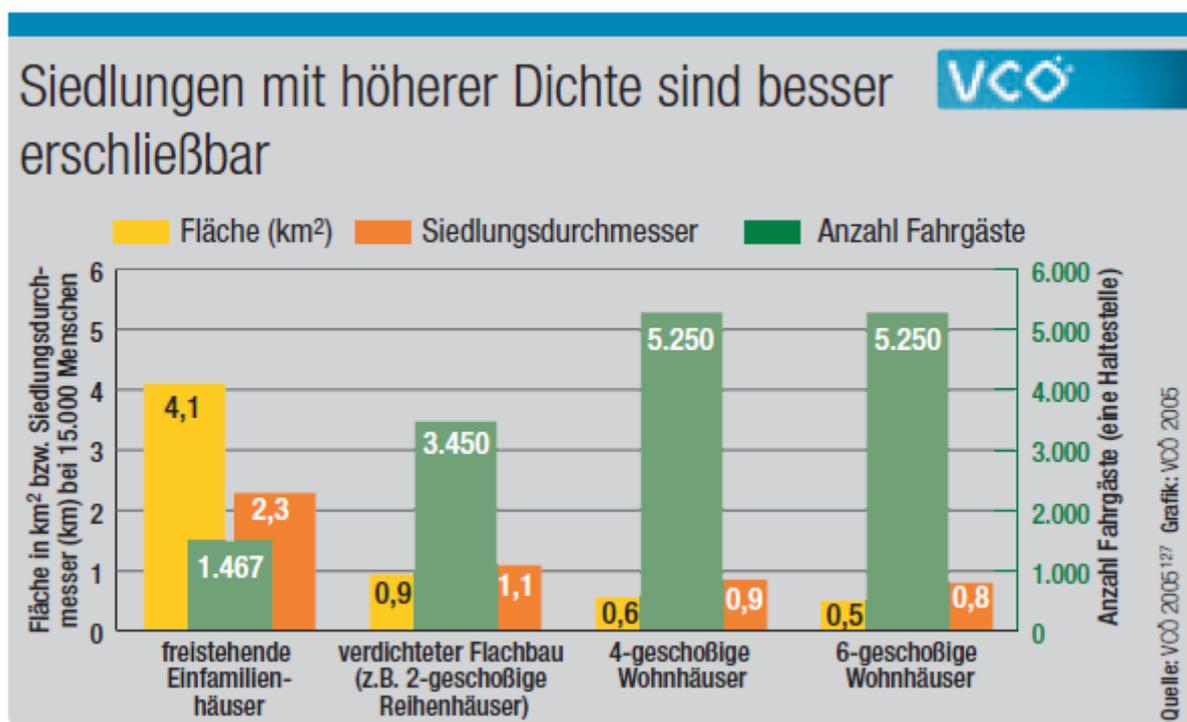
<sup>78</sup> Vgl Fackler, Andreas 2007, S 10, 11.

## Verdichtete Bauweisen steigern die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Verkehrs

ÖV braucht für einen wirtschaftlichen Betrieb eine gewisse Kundendichte im Einzugsbereich der Haltestellen. Je geringer die Siedlungsdichte desto niedriger ist die Kundendichte. Die Versorgung von locker bebauten Siedlungsstrukturen mit ÖV ist unwirtschaftlich, weshalb sich der ÖV aus ländlichen Gemeinden zurückzieht. Eine entsprechende Nachfrage kann dadurch erreicht werden, indem im Einzugsbereich von ÖV-Haltestellen dichte Bebauungsstrukturen fokussiert werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt, dass mit steigender Bebauungsdichte die verbrauchte Fläche abnimmt, die Siedlungen kompakter werden und die Kundendichte ansteigt. Betrachtet man beispielsweise die Kundendichte zwischen einem freistehenden EFH und einem Reihenhaus, so wird diese bereits mehr als verdoppelt.

Abbildung 12: Verdichtete Bauweisen steigern die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Verkehrs



Quelle: VCÖ 2005a, S 40

#### 6.3.4) *Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte*

##### **Problemstellung**

Hauptindikator für die Höhe der Anschließungskosten ist die Siedlungsdichte. Je niedriger die Siedlungsdichte, desto höher die Anschließungskosten. So beträgt die durchschnittliche Straßen- und Leitungslänge bei kompakten Strukturen zwischen 5 und 20 m – bei aufgelockerten Siedlungen mit EFH bis zu 150 m je Wohneinheit. Zersiedelung induziert hohe Kosten für die Gemeinden. Die hohen Erschließungs- und Erhaltungskosten der Infrastruktur werden von den Gemeinden in Hinblick auf Mehreinnahmen in Folge des Bevölkerungsschlüssels unzureichend berücksichtigt. Die hohen Folgekosten einer dezentralen Lage werden sowohl von Gemeinde als auch von den privaten Bauherren unterschätzt.

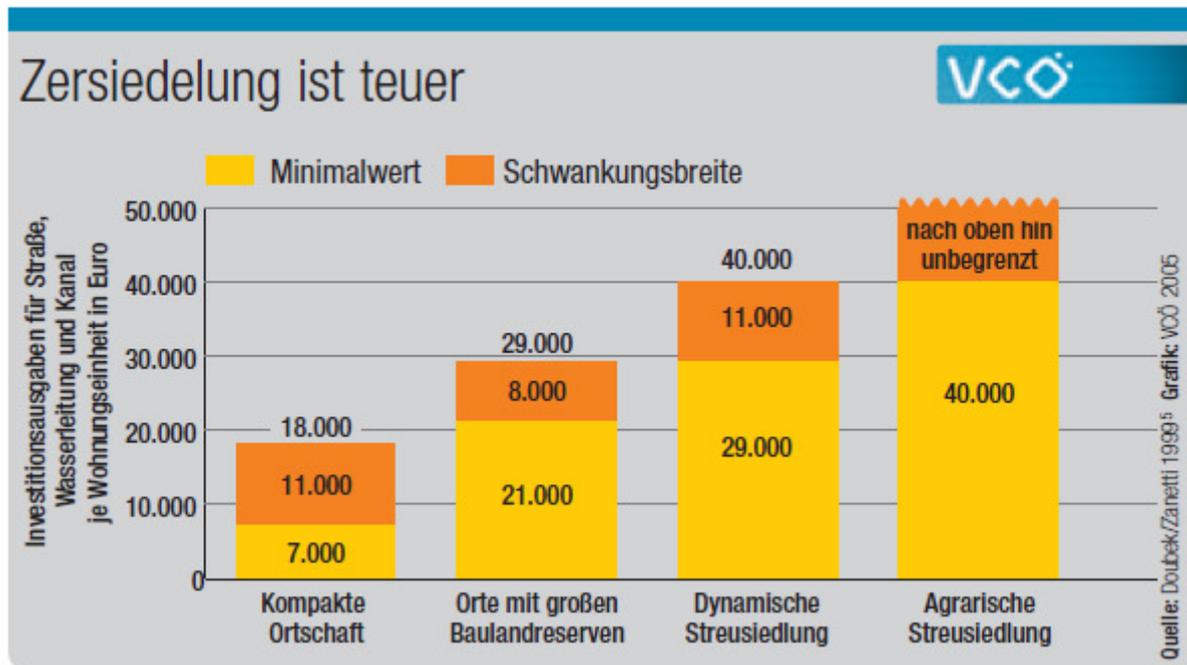
Die WBF in ihrer derzeitigen Form, die Pendlerpauschale sowie die öffentliche Finanzierung der Anschließungskosten sind drei Instrumente, die diesen Negativtrend verstärken. Die WBF deshalb, weil bei der Förderwürdigkeit innerhalb einer Gemeinde nicht zwischen zentralen und peripheren Lagen differenziert wird. Durch die Pendlerpauschale wird der MIV subventioniert und genießt dadurch künstliche Wettbewerbsvorteile gegenüber dem ÖV. Und lediglich 37% der Infrastrukturerschließungskosten werden vom Verursacher getragen – der Rest wird von Bund, Land und Gemeinde finanziert.<sup>79</sup>

Bei der Anschließung von neuem Bauland fallen hohe Investitionskosten durch die Herstellung der Verkehrsinfrastruktur, des Kanalanschlusses sowie der Wasser- und Energieversorgung an. Zudem kommt es zu laufenden Folgekosten durch die Infrastrukturerhaltung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie Schneeräumung. Die Investitionskosten je WE in Euro in Abhängigkeit der Siedlungsstruktur sind in Abbildung 13 dargestellt. Diese zeigt, dass die Erschließungskosten bei dynamischen Streusiedlungen 29.000 Euro pro WE und mehr ausmachen. Das ist mehr als das Vierfache gegenüber kompakten Ortschaften.

---

<sup>79</sup> Vgl VCÖ 2007, S 19, VCÖ 2008, S 38.

Abbildung 13: Investitionskosten der Aufschließung von neuem Bauland je WE in Euro

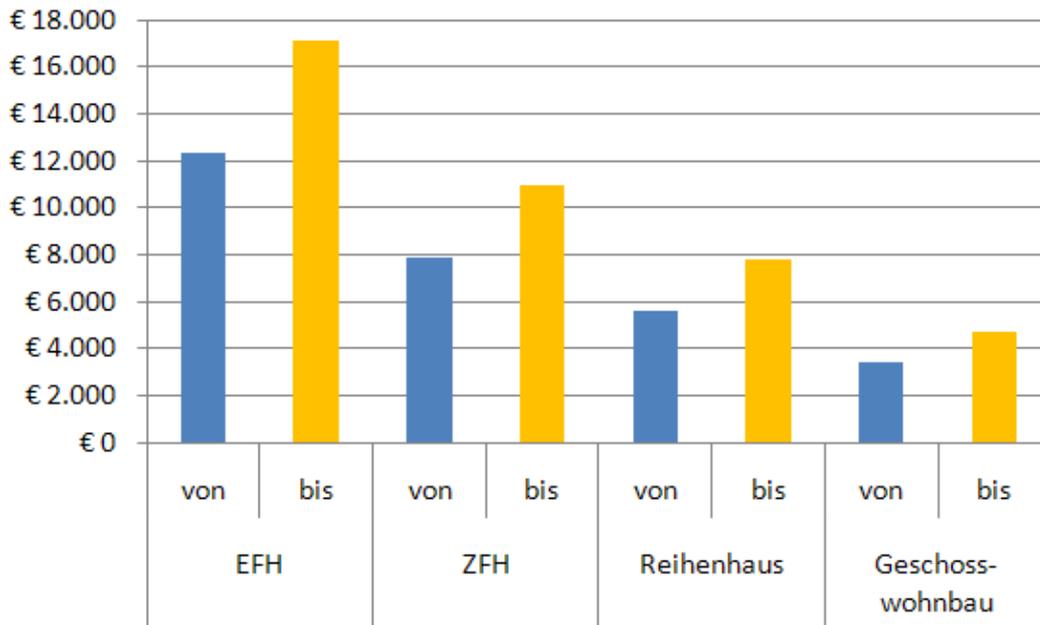


Quelle: VCÖ 2005b, S 30

Das SIR hat zu dieser Problematik eine Infrastrukturkostenstudie veröffentlicht. Mit dieser Studie wurde aufgezeigt, wie stark die Erschließungskosten in Abhängigkeit der Bebauungsart und -dichte variieren. Dabei wurden beispielhaft für ein Grundstück von 16.000 m<sup>2</sup> unter selben Voraussetzungen die Investitions- und Erhaltungskosten für vier unterschiedliche Bebauungsvorschläge berechnet: Bebauung aus EFH, Bebauung aus ZFH, Bebauung aus Reihenhäusern, Bebauung aus Geschosswohnbau. Mit EFH konnte mit 12 WE/ha eine GFZ von 0,23 erreicht werden, mit ZFH 21 WE/ha und eine GFZ von 0,4, mit Reihenhäusern 34 WE/ha und eine GFZ von 0,61, mit Geschosswohnbau 75 WE/ha und eine GFZ von 0,88. Die Kosten für die Errichtung und die Instandhaltung sind in den zwei Abbildungen auf der nächsten Seite dargestellt.<sup>80</sup>

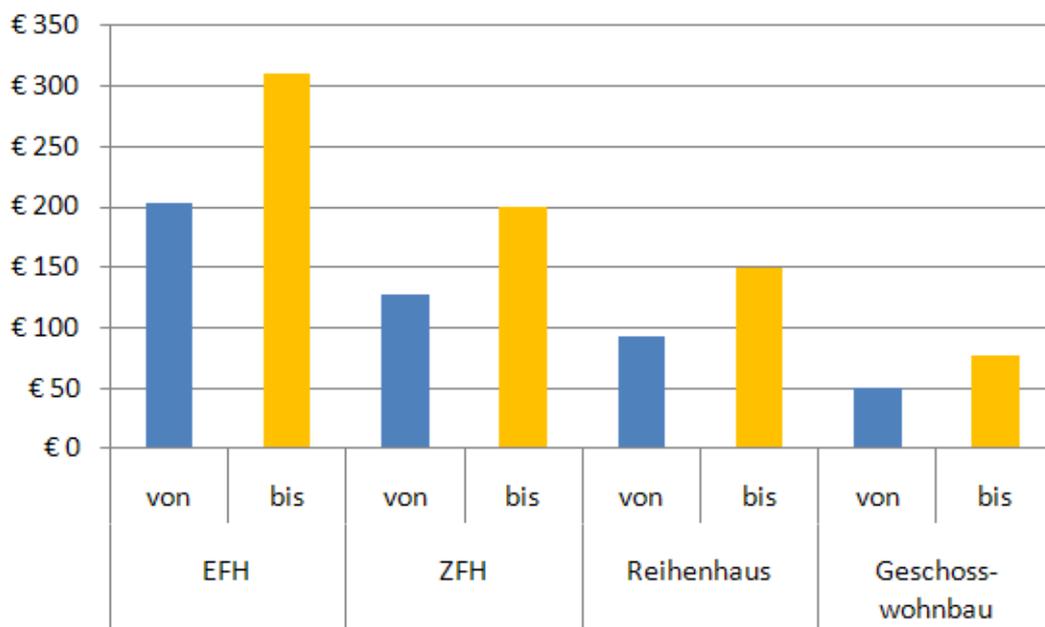
<sup>80</sup> Vgl Fackler, Andreas 2007, S 13, 14, 16, 18, 20.

Abbildung 14: Investitionskosten – Zusammenhang von Bebauungsdichte und Erschließungskosten je WE



Datengrundlage: Fackler, Andreas 2007, S 23

Abbildung 15: Erhaltungskosten – Zusammenhang von Bebauungsdichte und Erschließungskosten je WE und Jahr



Datengrundlage: Fackler, Andreas 2007, S 23

Die beiden Abbildungen zeigen ein klares Bild. Sowohl die Investitions- als auch die Erhaltungskosten steigen bei sinkender Siedlungsdichte beträchtlich. Diese Kosten werden

jedoch nur zu einem geringen Anteil vom Verursacher getragen. In Österreich zahlen die Gemeinden etwa 16 % der Errichtungskosten, die Privaten etwa 37 %. Für den Rest kommen Bund und Länder auf. Die Instandhaltungskosten tragen zum Großteil die Gemeinden – nur ein Teil wird durch Gebühren abgedeckt.<sup>81</sup>

### **Diskussion von Lösungsansätzen**

Bei der Diskussion der Problemstellung wurde deutlich, dass sowohl die Errichtungs- als auch Instandhaltungskosten wesentlich von der Bebauungsart und -dichte abhängig sind. Deshalb muss es Ziel sein, die Siedlungsentwicklung auf bereits gut erschlossene Flächen in einer verdichteten Bauweise zu lenken. Daraus würde sich unmittelbar und langfristig für die öffentliche Hand und Private eine hohe Kostenersparnis ergeben. Für die Lenkung der Siedlungsentwicklung auf die geeigneten Standorte ist die Raumordnung hauptverantwortlich, doch kann auch hier die WBF Anreize schaffen, die nun diskutiert werden.<sup>82</sup>

Die ÖROK sowie Tappeiner sprechen sich dafür aus, dass im Vorfeld einer Standortentscheidung die Folgekosten anhand einer Kosten-Nutzen-Rechnung sowohl für die Gemeinde als auch für den Bauwerber aufgezeigt werden sollen. Wesentlich ist, nicht nur die Erschließungskosten, sondern alle volkswirtschaftlichen Folgekosten einer dezentralen Lage darzulegen. Dieser Prozess der Bewusstseinsbildung soll durch Informationsarbeit des Landes Salzburg unterstützt werden. Das Problem der fehlenden Kostenwahrheit wird dadurch jedoch nicht gelöst. Wie bei der Problemstellung erläutert, werden nur rund 37 % der Errichtungskosten vom Verursacher getragen – die Instandhaltungskosten auch nur teilweise über Gebühren. Diese Kosten sollten dem Verursacher zu einem größeren Anteil als bisher angelastet werden, um so die von der Gemeinde vorfinanzierte Infrastruktur besser zu amortisieren, die Standortentscheidung auf zentrale, bereits erschlossene Grundstücke zu lenken sowie die Wahl der Bebauungsweise zu beeinflussen. Daraus würde sich eine Win-Win-Win-Situation für Bauwerber, Gemeinde(haushalt) und Volkswirtschaft ergeben. Diese Maßnahmen stehen zwar nicht im Zusammenhang mit der WBF, sollten aber nicht unerwähnt bleiben.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Vgl VCÖ 2010, S 9.

<sup>82</sup> Vgl Fackler, Andreas 2007, S 26.

<sup>83</sup> Vgl ÖROK 2010a, S 18, 19; Tappeiner, Georg (u.a.) 2002, S 166, 167.

In den letzten Jahren haben der Klimaschutz sowie die stetig steigenden Energiekosten in allen Bundesländer die Novellierungen der WBF maßgeblich mitbestimmt. Energiesparendes Bauen und Sanieren wird seither verstärkt gefördert. Dies stellt grundsätzlich ein Bekenntnis zum Klimaschutz dar. Der Standort und weitere Zentralitätskriterien wie beispielsweise ÖV-Nähe, Versorgungsqualität oder Wohnumfeldqualität bleiben jedoch weitgehend unberücksichtigt. Der Energieverbrauch eines einzelnen Objektes sagt jedoch nichts über den volkswirtschaftlich relevanten Energieverbrauch eines Wohnstandortes aus. So wird der Gesamtenergieverbrauch maßgeblich durch die Bebauungsart, Bebauungsdichte, Infrastrukturausstattung und den Verkehr mitbestimmt. So kann ein Passivhaus am Waldesrand ohne entsprechende infrastrukturelle Anbindung nicht nur aufgrund seines günstigen Heiz-Energieverbrauchs als positiv beurteilt werden. Die Betrachtungsebene der WBF, die sich derzeit auf das Objekt bzw. Subjekt beschränkt, reicht deshalb nicht aus. Um das Siedlungssystem in seinem umfassenden Wirkungsgefüge als Fördergegenstand erfassen zu können, kann sich die WBF einem Hilfsinstrument bedienen. Analog zum Energieausweis für Gebäude kann ein Energieausweis für Siedlungen herangezogen werden, um für einen Standort eine Gesamtenergiebilanz zu ermitteln. Diese Energiebilanz könnte bei der Vergabe der WBF mit einbezogen werden. Das Raumplanungsbüro Emrich Consulting ZT-GmbH hat die dargestellte Problematik aufgegriffen und im Auftrag des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung einen Energieausweis für Siedlungen entwickelt, der nun kurz erläutert wird.<sup>84</sup>

Der Energieausweis ist im Wesentlichen ein Excel-Rechenmodell, dessen Ergebnisse auf standortbezogenen Parametern basieren. Denn für eine nachhaltige energetische Betrachtung reicht es nicht aus, nur die gebäudebezogenen Faktoren zu berücksichtigen. In die Berechnung fließen die Lage, Topographie, Bebauungsart, Anbindung an den ÖV, Ausrichtung sowie Distanzen zum Arbeitsplatz, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche und soziale Einrichtungen, zur bestehenden technischen Infrastruktur mit ein. Unberücksichtigt bleiben nur jene Parameter, die beim Energieausweis für Einzelobjekte Eingang finden. Aus diesen Angaben werden die Erschließungskosten in Euro pro WE und Jahr, die Qualität der Freiräume, die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Verkehr pro WE und Jahr sowie die Qualität der Lage und Bebauung ermittelt und einer Kennzahl analog zu anderen Energieausweisen zugeordnet. Aus diesen einzelnen Energiekennzahlen wird ein Energielevel für die gesamte betrachtete Siedlung ermittelt, was zugleich das Ergebnis der Berechnung darstellt. Die bewertete Siedlung wird für eine gute Vergleichbarkeit einer Mustersiedlung und einer konventionellen Siedlung gegenüber gestellt. Damit werden die

---

<sup>84</sup> Vgl. VCÖ 2007, S. 19; Tappeiner, Georg (u.a.) 2002, S. 165.

Abweichungen von einem Referenzprojekt bzw einer nicht optimierten Siedlung auf einem Blick dargestellt. Mithilfe des Rechenmodells kann die Energiekennzahl einer Siedlung leicht optimiert werden.<sup>85</sup>

Dieser Energieausweis für Siedlungen stellt ein wertvolles neues Instrument für die örtliche Raumplanung dar, kann in abgeänderter Form aber auch von der WBF verwendet werden, um die geförderte Siedlungstätigkeit auf Standorte zu lenken, die eine hohe Energiekennzahl aufweisen. Dazu müsste das Rechenmodell adaptiert werden, damit die Anwendung auf einzelne Grundstücke möglich ist (Energieausweis für Liegenschaften). Analog zum Energieausweis für Gebäude könnte eine Mindestenergiekennzahl einer Liegenschaft im Siedlungsgefüge in die Fördervoraussetzungen aufgenommen werden.

#### *6.3.5) Nach- und Ortskernverdichtung*

##### **Problemstellung**

Im Bundesland Salzburg ist der Wohn- und Siedlungsdruck hoch. Auch für die nächsten Jahrzehnte wird ein Anstieg der Wohnbevölkerung – zu einem großen Anteil durch Zuwanderung – prognostiziert. Der Trend zu mehr Wohnflächenbedarf pro Kopf lässt den Druck weiter steigen. Wenn der Wohnbedarf aufgrund der hohen Preise nicht mehr im urbanen Umfeld befriedigt werden kann, wird oftmals auf das Stadtumland oder das Land ausgewichen.<sup>86</sup>

##### **Diskussion von Lösungsansätzen**

Dünn besiedelte Baugebiete, leer stehende Gebäude sowie freie Flächen im Siedlungskern sind wertvolle Wohnraumreserven. Nachverdichtung, Wieder- und Umnutzung von Leerständen sowie die Nutzung von zentralen Flächenreserven ist nachhaltig. Bei der Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen bzw bestehender Wohnraum ausgebaut, ohne neues Bauland in Anspruch zu nehmen. Bei der Wieder- und Umnutzung wird bereits bebautes, aber ungenutztes Bauland revitalisiert, was auch positive Effekte auf das Ortsbild hat. Bei der Nutzung von Flächenreserven in zentralen Lagen bleiben Reserven in Rand- oder peripheren Lagen verschont. Der Vorteil dieser Flächen liegt darin, dass sie sich durch ihre Lagegunst besonders gut für eine Wohnnutzung eignen, da hier die Grundversorgung im

---

<sup>85</sup> Vgl Emrich, Hans / Rainer, Zeller 2008, S 1, 2.

<sup>86</sup> Vgl VCÖ 2007, S 21.

Regelfall in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben ist. Finanzielle Anreize – beispielsweise durch die WBF – machen diese Flächen für potenzielle Nutzer interessant.<sup>87</sup>

In den Bundesländern Burgenland und Niederösterreich gibt es in der WBF einen finanziellen Zuschlag für das Bauen im Ortskern.

Im Burgenland kann im Rahmen des Ortskernzuschlags ein zusätzlicher Betrag von 50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bis maximal 10.000 Euro gewährt werden. Für diese Sonderförderung kommen grundsätzlich jene Objekte und Freiflächen in Frage, die im FWPI oder BBPL als Ortskern ausgewiesen sind. Die Förderung kann bei Neubau, Kauf und umfassender Sanierung von E- und ZFH sowie bei Neubau und umfassender Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als zwei WE genehmigt werden. Ziel dieser Regelung ist es, den Zersiedelungstendenzen in den Dörfern entgegenzuwirken, die Ortskerne wiederzubeleben und somit das Ortskernbild zu erhalten. Von Seiten der Burgenländischen Förderstelle wird diese Maßnahme als Erfolg erachtet, da trotz Mehrkosten bei der Sanierung eines älteren Gebäudes (zB durch Abbruch, höheren Planungsaufwand etc) viele Nachverdichtungsmaßnahmen in Ortskernen durchgeführt wurden.

Seit 01. Jänner 2006 kann in Niederösterreich im Eigenheimbau eine Zusatzförderung zur Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise gewährt werden. Für eine gekuppelte Bauweise liegt der Maximalbetrag bei 1.500 Euro. Bei geschlossenen Bauweisen, Bauvorhaben in der Zentrumszone sowie im Bauland Kerngebiet liegt die maximale Zusatzförderung bei 4.500 Euro. Die Zentrumszone bzw Bauland Kerngebiet muss dabei im FWPI ausgewiesen sein. Ziel dieser Förderschiene ist es, die Zentrumszone zu stärken und eine Zersiedelung zu vermeiden. Da die Basisförderung in Niederösterreich je nach Energiekennzahl bei Eigenheimen nur bis zu 36.400 Euro und bei Wohnungen nur bis zu 29.100 Euro beträgt, stellt diese Zusatzförderung in dieser Relation einen attraktiven Anreiz dar. Stellt man jedoch die Förderung bzw die Zusatzförderung den höheren Grundkosten in zentralen Lagen gegenüber, relativiert sich dieser Anreiz. Die Frage, ob diese Maßnahme eine preistreibende Wirkung auf die Grundstückspreise in Zentrumszonen und Kerngebieten gehabt hat, wurde von Herrn Klaus Wagensommerer verneint.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Vgl VCÖ 2007, S 27.

<sup>88</sup> Vgl Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2011, S 9; eMail Andreas Tobler 25.02.2011; eMail Klaus Wagensommerer 07.02.2011; Telefonat Klaus Wagensommerer 07.02.2011; Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2005, S 10, 21; Oberhuber, Andreas / Amann, Wolfgang / Bauernfeind, Sandra 2005, S 113, 114.

Die ÖROK steht den beiden dargestellten Regelungen skeptisch gegenüber. Nach Ansicht der ÖROK ist der finanzielle Anreiz für das Bauen in Kerngebieten zu gering, weshalb hier eher Mitnahmeeffekte anstatt wirklichen Lenkungseffekten eintreten.<sup>89</sup>

In Salzburg werden Zu-, Auf- oder Ausbauten mit 1.150 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche gefördert. Diese Zusatzförderung trägt dem Ziel der Nachverdichtung von Siedlungen in direkter Form Rechnung. Die ÖROK bezweifelt allerdings auch hier einen messbaren Lenkungseffekt. Denn ein Kauf oder Neubau ist mit wesentlich höheren Kosten verbunden, als ein Zu-, Auf- oder Ausbau. Daher ist die absolute Förderhöhe beim Kauf oder Neubau im Regelfall um ein Vielfaches höher. Hier ist eine Erhöhung dieser Zusatzförderung anzudenken. Eine Nachverdichtung ist vor allem bei niedrigen Bauweisen erstrebenswert. Derzeit beträgt die Differenz zwischen der Förderung zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und der Förderung von Zu-, Auf- oder Ausbauten lediglich 150 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche. Diese Differenz ist zu erhöhen, um bei E- und ZFH den Anreiz zur Nachverdichtung zu steigern.<sup>90</sup>

#### 6.3.6) Fördermittelverlagerung zu Gunsten der Althausanierung

##### **Problemstellung**

Im Rahmen des Energieleitbildes 1997 hat sich Salzburg bei der Formulierung der Einsparungsziele am *Toronto-Ziel* orientiert. Bei der Klimakonferenz in Toronto im Jahr 1988 wurde erstmals ein konkretes Reduktionsziel formuliert – das *Toronto-Ziel*. Die Konferenz empfahl eine globale Reduktion von CO<sub>2</sub> und anderen Klimagasen um 20 % bis zum Jahr 2005 und um mehr als 50 % bis zum Jahr 2050. Salzburg hat sich zum Ziel gesetzt, den Energieverbrauch bis 2011 um 28 % auf Basis von 1994 zu reduzieren. Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt den tatsächlichen Energieverbrauch Salzburgs von 1988 bis 2009 (rot) sowie die Zielvorgabe nach dem *Toronto-Ziel* ab 1994 (grün).<sup>91</sup>

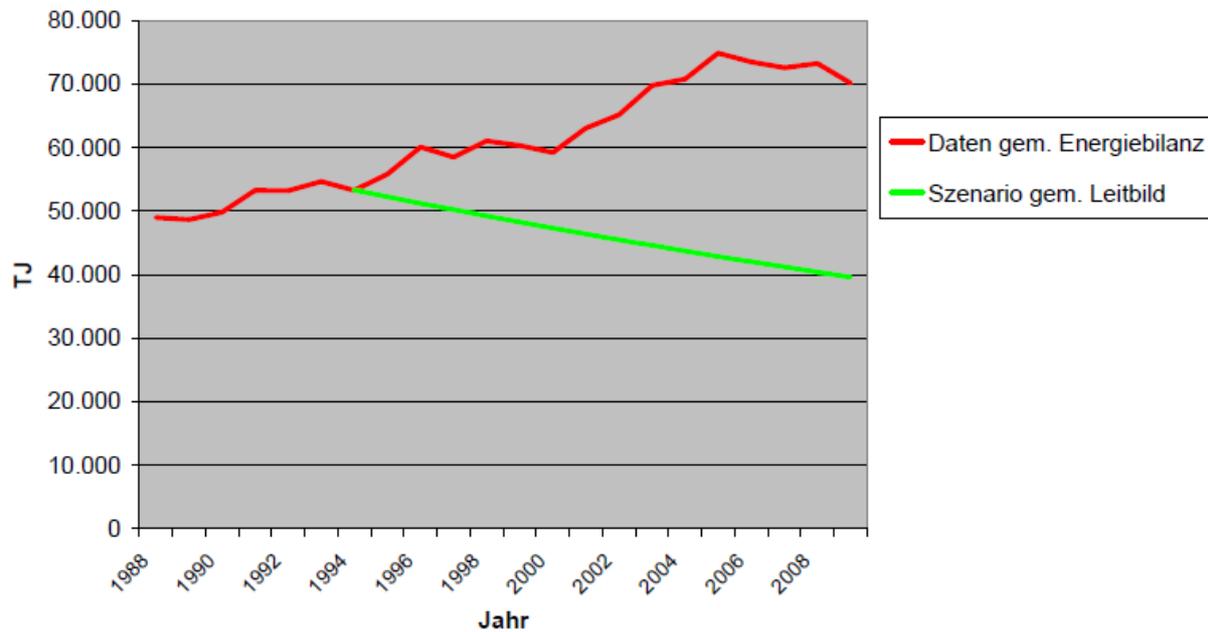
---

<sup>89</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 152.

<sup>90</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 148.

<sup>91</sup> Vgl Promok, Helmut 2000, S 79; Matthes, Felix Christian 2011.

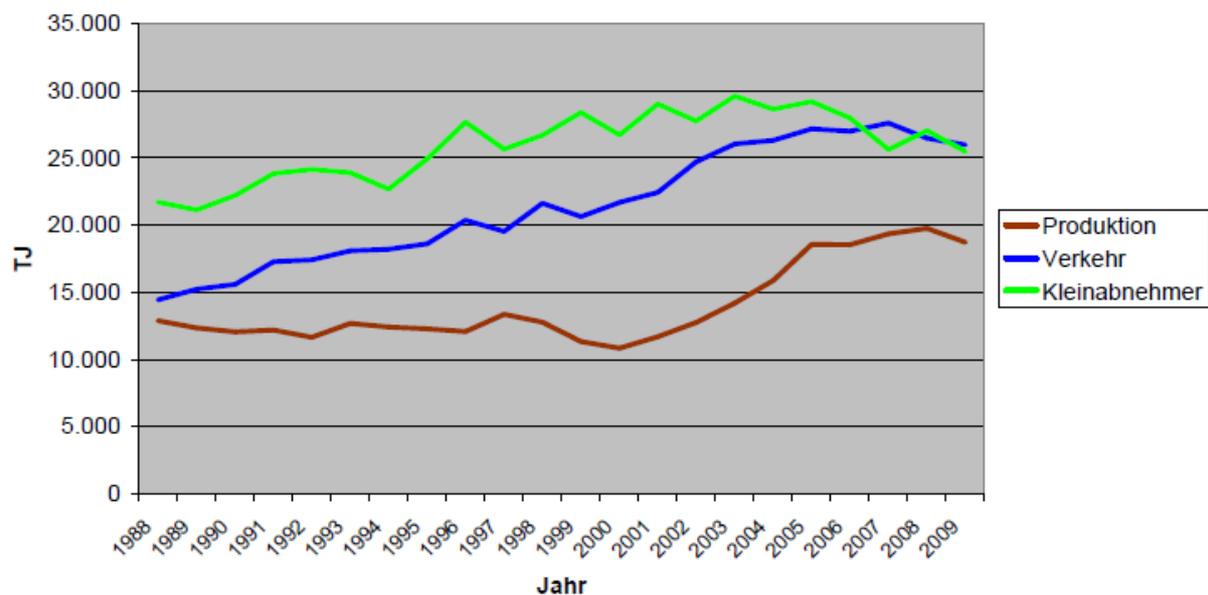
Abbildung 16: Vergleich zwischen dem tatsächlichen Energieverbrauch Salzburgs und der Zielvorgabe nach dem *Toronto-Ziel* von 1988 bis 2009



Quelle: Land Salzburg 2010, S 1

In der Abbildung 16 ist ersichtlich, dass Salzburg den gesetzten Zielwert zwar deutlich verfehlt hat, seit Mitte 2005 aber eine Trendwende eingeleitet hat, die sich bis heute fortsetzt. Betrachtet man den Energieverbrauch nach Verbrauchersektoren in der Abbildung 17 im gleichen Zeitraum, zeigt sich, dass die Industrie und der Verkehr die treibenden Kräfte dieser Entwicklung waren.

Abbildung 17: Energieverbrauch nach Verbrauchersektoren von 1988 bis 2009



Quelle: Land Salzburg 2010, S 5

Der Energieverbrauch der Kleinabnehmer, zu denen auch die Haushalte zählen, war und ist zwar am höchsten, ist im Betrachtungszeitraum aber nur geringfügig angestiegen.

### **Diskussion von Lösungsansätzen**

In Österreich herrscht seit einigen Jahren eine generelle Trendwende in Richtung Sanierung statt Neubau. Als Ursachen können die rückläufige demographische Entwicklung, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum sowie das generelle Bestreben, den Altbestand im Sinne des Klimaschutzes qualitativ zu verbessern, identifiziert werden. Diese Trendwende schlägt sich auch bei der WBF im Förderverhältnis zwischen Neubau und Sanierung nieder. Im langjährigen Durchschnitt von 1989 bis 2006 wurden österreichweit 21 % der Fördermittel für die Sanierung bereitgestellt. Im gleichen Zeitraum betrug dieser Anteil in Salzburg lediglich 7 %.<sup>92</sup>

Das Bundesland Salzburg war und ist ein sehr attraktiver Wohnstandort. Der Wohnungsbestand nahm in Salzburg im Vergleich zu Österreich von 1981 bis 2001 überdurchschnittlich stark zu. Es herrscht ein hoher Neubaudruck, der in absehbarer Zeit nicht nachlässt. Vor allem in der Stadt Salzburg ist die Zahl der Wohnungssuchenden hoch. Würde man nun die Fördermittel mehr in Richtung Sanierung verlagern, würde diese Situation weiter verschärft werden. Außerdem ist der Baubestand im Bundesland vergleichsweise jung. Das Land Salzburg spricht sich bei der Vergabe der Fördermittel für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Neubau und Sanierung aus, das aufgrund der oben genannten Argumente stark zugunsten des Neubaus tendiert.

Für den Klimaschutz und die in Salzburg angestrebten Ziele wäre es jedoch sehr wichtig, der Sanierungsförderung mehr Mittel zur Verfügung zu stellen. So konnte im Neubau in den vergangenen Jahren deutliche Verbesserungen der energetischen Qualität erzielt werden. Doch bedeutet das lediglich eine verlangsamte Zunahme des jährlichen Energieverbrauchs aufgrund des zunehmenden Wohnungsbestandes. Das große Einsparungspotenzial im Bereich Wohnen liegt im Bestand. Auch wenn der Gebäudebestand in Salzburg vergleichsweise jung ist, ist der Energiestandard von heute nicht mit dem vor 30, 40 Jahren vergleichbar. Aus diesem Grund ist das Argument bezüglich des jungen Gebäudebestandes nicht haltbar. Um bei der Quantität und Qualität der Neubauförderung nichts einzubüßen, könnten Einsparungen bei anderen Fördersparten für die Sanierung verwendet werden.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Vgl Hüttler, Walter / Varga, Márton / Auer, Monika 2008, S 3; Köppl, Angela / Steiniger, Karl 2004, S 47, 48.

<sup>93</sup> Vgl Hüttler, Walter / Varga, Márton / Auer, Monika 2008, S 3, 9.

Der Anteil der Wohnungen in E- und ZFH liegt im Land Salzburg bei 45,8 % (Stand 2001). Der Anteil der geförderten Sanierungen, die bei diesen Bauformen durchgeführt wurden, lag 2007 bei weniger als einem Viertel, obwohl hier im Vergleich zu dichteren Bauformen ein deutlich höheres Energieeinsparungspotenzial liegt. Der Grund dafür ist das Salzburger Sanierungsförderungssystem. Im Vergleich zu anderen Bundesländern werden in Salzburg Sanierungsdarlehen anstatt Direktzuschüsse vergeben. Der Unterschied zwischen diesen beiden Förderarten liegt darin, welches Klientel damit hauptsächlich erreicht wird. Mit Direktzuschüssen erreicht man vorwiegend EFH, ZFH und Reihenhäuser, da Sanierungsmaßnahmen bei diesen Bauweisen im Regelfall mit einem relativ niedrigen finanziellen Aufwand verbunden sind. Für dichtere Bauweisen sind Direktzuschüsse aufgrund des im Regelfall hohen finanziellen Sanierungsaufwandes als Anreiz bzw Finanzierungsinstrument ungeeignet. Sanierungen in diesem Bereich können oftmals erst durch ein Förderdarlehen durchgeführt werden. Umfassende Sanierungsmaßnahmen bei EFH, ZFH und Reihenhäusern werden auch oftmals erst durch das Förderdarlehen ermöglicht. Da in diesem Bereich jedoch überwiegend einzelne, kleinere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist der Sanierungsanreiz hier nur bedingt gegeben. Direktzuschüsse werden ab 1. März 2011 auch vom Bund im Rahmen des *Sanierungsschecks* vergeben. Insgesamt werden bis 2014 400 Mio Euro für thermische Sanierungen zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2011 werden davon 100 Mio Euro bereit gestellt – 70 Mio Euro davon sind für private Haushalte vorgesehen. Dieser Bundeszuschuss kann auch in Verbindung eines Förderdarlehens des Landes in Anspruch genommen werden. Da diese Intervention jedoch zeitlich begrenzt ist, soll im Salzburger Fördersystem eine Dauerlösung angestrebt werden. Eine Adaptierung bzw Erweiterung des bestehenden Sanierungsfördersystems ist deshalb anzudenken.<sup>94</sup>

#### **6.4) Exkurs: Umgang mit peripheren, strukturschwachen Gemeinden**

Im Kontext der Diskussionen über die WBF wird im Folgenden die Problematik der ländlichen, strukturschwachen Gemeinden erläutert. In diesen Räumen ziehen sich sowohl die Nahversorgung als auch der ÖV seit Jahren stetig zurück. Eine Adaptierung der WBF hinsichtlich ÖV-Nähe, Zentralität oder Versorgung würde die Probleme dieser Gemeinden noch mehr verstärken.

---

<sup>94</sup> Vgl Hüttler, Walter / Varga, Márton / Auer, Monika 2008, S 5; Jamek, Andrea 2005, S 97; Statistik Austria 2010b; Interview SIR; eMail Herbert Rinner, Alois Fröschl 06.04.2011; APA OTS GmbH 2011.

Periphere, strukturschwache Gemeinden sind oftmals mit folgenden Problemen konfrontiert: keine oder unattraktive Nahversorgung sowie ÖV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit, große Entfernung zu Einrichtungen des gehobenen Bedarfs (Bildung, Kultur etc), hoher Beschäftigungsanteil in der Land- und Forstwirtschaft, wenige Arbeitsplätze, hoher Pendleranteil, hoher Motorisierungsgrad, Abwanderung der Jungen, Überalterung der Bevölkerung, geringe Kaufkraft, niedrige Grundstückspreise.

Eine Adaptierung der WBF in Richtung ÖV-Nähe, Zentralität und Versorgungsqualität würde diese Probleme weiter verstärken. Die Wohnbautätigkeit würde sich noch mehr aus dem ländlichen Raum zurückziehen. Die Errichtung von Kommunalbauten im Land Salzburg ist Aufgabe der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften. Das Problem für Gemeinnützige im ländlichen Raum ist, dass oftmals der nachzuweisende Bedarf an Wohnraum nicht gegeben ist. Wenn aber kein adäquater Wohnraum mit guter Qualität für jüngere Generationen zur Verfügung steht, wird die Abwanderung der Jungen dadurch verstärkt.

Das Land Niederösterreich hat diese Problematik aufgegriffen und ein Sonderprogramm der WBF für Abwanderungsgemeinden entwickelt. Die 2006 in Kraft getretene Sonderförderung wurde zunächst auf das Waldviertel beschränkt, weil dieses besonders von Abwanderung betroffen ist. Eine Gemeinde war dann förderwürdig, wenn sie zwischen 2001 und 2005 einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2,5 % erlitt. Die Förderung bestand darin, dass man für die Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen im Geschosswohnbau zwischen einer 20-prozentigen Erhöhung des gewährten Förderdarlehens oder einem einmaligen Zuschuss von 3.000 Euro wählen konnte. Für die Sanierung wurde das Förderdarlehen um 20 % erhöht. Nach rund zwei Jahren wurde die Sonderförderung auf alle Viertel Niederösterreichs ausgeweitet, weil sich Gemeinden aus anderen Regionen, welche die Sonderförderkriterien auch erfüllten, benachteiligt fühlten. Damit wurden auch die Förderkriterien geändert. Von nun an gilt eine Gemeinde als förderwürdig, wenn der Bevölkerungsrückgang rückblickend auf die letzten 10 Jahre größer als 0,5 % ist. Die Liste der Abwanderungsgemeinden ist dynamisch. Das heißt, dass die Abwanderung jedes Jahr neu berechnet wird. Fällt eine Gemeinde unter die 0,5 % Grenze, gilt sie nicht mehr als förderwürdig. Die Maßnahme ist befristet und wurde zunächst jährlich verlängert. Da die Zahl der Abwanderungsgemeinden seit Einführung der Sonderförderung deutlich zurückgegangen ist und sich somit der gewünschte Erfolg eingestellt hat, läuft sie mit 30. Juni 2011 aus.<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> Vgl FGW 2008, S 11, 12; eMail Klaus Wagensommerer 07.02.2011; Telefonat Klaus Wagensommerer 07.02.2011.

Als ein weiterer Erfolgsindikator wurde die Zunahme an Förderansuchen in den Abwanderungsgemeinden um 44 % genannt. Der bescheidene finanzielle Anreiz dieser Sonderförderung lässt zunächst eine echte Lenkungswirkung bezweifeln, denn die zusätzliche Förderhöhe beläuft sich auf wenige Tausend Euro. Das Gefahrenpotenzial des Mitnahmeeffektes wird hier grundsätzlich hoch beurteilt. Die Reduktion der Anzahl der Abwanderungsgemeinden sowie die Steigerung an Förderansuchen spricht jedoch für den Erfolg dieser Intervention.<sup>96</sup>

Abwanderungsprozesse sind sehr langwierig. Ob durch die kurze Laufzeit von nur fünf Jahren ein nachhaltiger Impuls für Abwanderungsgemeinden gesetzt werden kann, bleibt vorerst offen. In diesem Zusammenhang ist es empfehlenswert, eine umfassende Evaluierung über die nachhaltige Wirkung der Maßnahme durchzuführen. Des Weiteren macht die Regelung keinen Unterschied bezüglich der Lage innerhalb einer Abwanderungsgemeinde. Nachhaltiger wäre es deshalb, die Intervention zum einen länger laufen zu lassen und sie zum anderen an Zentralitätskriterien zu knüpfen. Damit könnte beispielsweise die Nach- und Ortskernverdichtung von ländlichen Gemeinden unterstützt werden.

---

<sup>96</sup> Vgl. FGW 2008, S. 12.

## 7) Empfehlungen für die Salzburger Landesgesetzgebung

Als Ergebnis der Masterarbeit werden Handlungsempfehlungen für die Salzburger Landesgesetzgebung formuliert.

Die WBF kann eine nachhaltige Raumentwicklung zwar unterstützen, jedoch nicht für sich allein gewährleisten. Die WBF trägt insofern zur Zersiedelung bei, als die Fördermittel an keine standortbezogenen Kriterien geknüpft sind. Ein Haus wird weitgehend unabhängig von seiner Lage gleich hoch gefördert. Allerdings wird eine verdichtete Bebauung höher gefördert als eine freistehende Einfamilienhausbebauung. Die Hauptverantwortung für eine geordnete Siedlungsentwicklung liegt bei der örtlichen Raumplanung. Es ist aber unzureichend, die örtliche Raumplanung für die Zersiedelung alleinverantwortlich zu machen. Zersiedelung ist eine über Jahrzehnte gewachsene Fehlentwicklung, an der mehrere Akteure beteiligt waren. Zunächst Grundbesitzer (meist Landwirte), die in dezentralen Lagen Grundstücke anbieten aber in zentralen Lagen nicht. Die Gemeinde, welche diese dezentralen Grundstücke als Bauland widmen lässt. Und der Grundstückssuchende, der aufgrund der niedrigeren Bodenpreise ein dezentral gelegenes Grundstück wählt. Zersiedelung resultiert daher aus einem Zusammenspiel aus Raumplanung, örtlicher Politik, Grundbesitzern und Grundstückssuchenden. Dennoch ist die örtliche Raumplanung Hauptakteur zur Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel nicht nur Empfehlungen für die WBF sondern auch für die Raumordnung diskutiert.<sup>97</sup>

Im Hinblick auf die Dringlichkeit zur Adaptierung der beiden Instrumente, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erreichen bzw unterstützen zu können, wird der Raumordnung mehr Gewicht beigemessen. Die Raumordnung stellt das direktere Instrument dar, das umfassender und gezielter wirksam werden kann. Zu- und Abschläge durch die WBF sind zwar ein finanzieller Anreiz, doch nur ein Teil der Neubauten werden durch die WBF kofinanziert. Die Raumordnung kann bindend regulierend eingreifen. Dennoch kann die WBF einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung der negativen Folgen der Zersiedelung leisten und sollte das auch tun.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Vgl Interview Land Salzburg; eMail Christoph Braumann 06.04.2011.

<sup>98</sup> Vgl Köppl, Angela / Steiniger, Karl 2004, S 144.

## **7.1) Empfehlungen für die Wohnbauförderung**

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gibt es bislang nur wenig Anreize. Sie wird jedoch aus mehreren Gründen als sehr wichtig bewertet. Die Folgen der bisherigen Negativentwicklung wurden im Rahmen dieser Masterarbeit mehrmals genannt.

Nun werden Lösungsansätze angeführt, die dem Nachhaltigkeitsgedanken gerecht werden. Im Bundesland Salzburg gibt es eine Vielfalt an Siedlungsstrukturen, die individuellen Problemen und Herausforderungen gegenüberstehen. So ist in der Stadt Salzburg und in den regionalen Zentren der Siedlungsdruck hoch, während in vielen ländlichen Gemeinden die Bevölkerung rückläufig ist und sich die Grundversorgung zurückzieht. Deshalb empfiehlt es sich, dort wo es sinnvoll ist, zwischen den verschiedenen Siedlungsstrukturen zu unterscheiden. Denn die WBF ist ein geeignetes Instrument, um regionalen Disparitäten entgegenzuwirken.

In der Errichtungsförderung wäre es grundsätzlich nicht zweckmäßig, die WBF direkt an räumliche Standortkriterien zu knüpfen, also das Fördergeld auf bestimmte Flächen einzuschränken. Dies würde eine preistreibende Wirkung auf diese Flächen haben.

In der Kaufförderung ist dieser Ansatz jedoch denkbar. Hier ist ein preistreibender Effekt unwahrscheinlich, weil Wohnungen nicht pauschal Personen erwerben, die eine WBF in Anspruch nehmen (können). Der Gesetzgeber hat jedoch bei der letzten großen Novelle 2006 festgestellt, dass auch eine Anhebung der WBF in der Kaufförderung eine preistreibende Wirkung haben kann. Damals wurden im Kaufbereich höhere Fördersätze für Jungfamilien und kinderreiche Familien vorgesehen. Damit diese Zuschläge nicht durch höhere Kaufpreise von den anbietenden Bauträgern abgeschöpft werden konnten, wurden sie an Kaufpreisobergrenzen geknüpft.<sup>99</sup>

### *7.1.1) Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr*

Der ÖV-Anschluss als Kriterium bei der Errichtungsförderung wird aufgrund des preistreibenden Effekts auf die Grundkosten als nicht zielführend erachtet. Eine Berücksichtigung bei der Kaufförderung ist denkbar. Hier wird eine Einbeziehung in Form von Zuschlagspunkten analog zum ökologischen Zuschlagspunktesystem empfohlen (Erhöhung des Fördersatzes um 15 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche pro Zuschlagspunkt). Das Risiko des Mitnahmeeffektes steigt jedoch mit sinkender ÖV-Attraktivität. Um strukturschwache Gemeinden von der Sonderförderung nicht auszuschließen, wird eine

---

<sup>99</sup> Vgl Interview SIR; eMail Herbert Rinner, Alois Fröschl 06.04.2011.

Staffelung nach Taktfrequenz vorgeschlagen. Gewiss hat man mit einer höheren Förderung keinen direkten Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl des Förderwerbers. Doch ist die Wahrscheinlichkeit eines MIV-Verzichts bei einer attraktiven ÖV-Verbindung höher als bei einer schwach frequentierten Haltestelle und die Staffelung somit gerechtfertigt. Neben der Taktfrequenz wird weiters zwischen Bahn- und Busanbindung differenziert. Diese Staffelung kann beispielsweise folgendermaßen gestaltet werden.

Tabelle 18: Empfehlung Erschließungsqualität – Staffelung nach Taktfrequenz

| <b>Taktfrequenz<br/>nach Verbindung pro Tag<br/>und Richtung</b> | <b>Bahn-Haltestelle<br/>(Einzugsbereich 1.000 m)</b> | <b>Bus-Haltestelle<br/>(Einzugsbereich 500 m)</b> |
|--|--|---|
| weniger als 10   | 1 Punkt  | 1 Punkt   |
| zwischen 10 und 20   | 3 Punkte   | 2 Punkte  |
| mehr als 20  | 5 Punkte   | 3 Punkte  |

### *7.1.2) Versorgungsqualität*

Hinsichtlich der Versorgungsqualität gibt es zwei unterschiedliche Arten von Ansätzen. Zum einen jene, die es zum Ziel haben, die Versorgungsqualität zu verbessern. Und zum anderen Ansätze, bei denen die Versorgungsqualität eines Standortes bei der Förderhöhe berücksichtigt wird.

Zur Verbesserung der Versorgungsqualität wurde 2004 mit einer Gesetzesnovelle des Salzburger ROG die Möglichkeit geschaffen, Stadt- und Ortskernbereiche im FWPI zu kennzeichnen (siehe dazu Punkt 6.3.2 Versorgungsqualität). Aber auch die WBF kann zur Verbesserung der Versorgungsqualität beitragen. Ein gutes Beispiel gibt es in Tirol. Im Zusammenhang mit der Förderung für die Errichtung von Wohnhäusern kann eine zusätzliche Förderung zur Errichtung von Geschäftsräumen gewährt werden. Diese Förderung ist aufgrund der Formulierung für kleine, ländliche Gemeinden zugeschnitten. Sie zielt also auf die Stärkung einer dezentralen Grundversorgung ab und muss daher im Interesse aller Bundesländer sein. Damit könnte die Grundversorgung in ländlichen Räumen aufrecht erhalten und der Abwanderung entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grund wird empfohlen, diesen Ansatz in die Diskussionen über die WBF aufzunehmen und eine Adaptierung anzustreben. Eine uneingeschränkte Inanspruchnahme birgt die Gefahr des Mitnahmeeffektes. Damit Geschäftsräume nur in Ortszentren mit entsprechendem Nachfragepotenzial entstehen können, soll die Sonderförderung auf die

Widmungen *Bauland Kerngebiet*, *Bauland Ländliches Kerngebiet* und gekennzeichnete *Stadt- oder Ortskernbereiche* beschränkt werden. Da gerade in Ortszentren im Regelfall wenig Neubauflächen zur Verfügung stehen, jedoch viel sanierungsbedürftiger Altbestand vorhanden ist, wäre es sinnvoll und zweckmäßig, diese Regelung auch auf die Althausanierung auszuweiten.

Bezüglich der Berücksichtigung der Versorgungsqualität ist beim Vorarlberger Modell ein Lenkungseffekt aufgrund der geringen Gewichtung fraglich. Einen attraktiveren Ansatz gibt es in der Steiermark. Dort kann ein Geschosswohnbau mit maximal 20 Euro je m<sup>2</sup> Nettanutzfläche höher gefördert werden, wenn es vom Ortsplaner und der Gemeinde hinsichtlich seiner Lagequalität als sehr gut geeignet eingestuft wird. Dieser Ansatz erscheint durch seine Intransparenz zweckmäßig.

Für Salzburg wird ein Mischsystem der beiden Regelungen für die Kaufförderung vorgeschlagen. Eine Einschränkung auf bestimmte Fördersparten soll es nicht geben. Nach jeweiligen Einrichtungen gewichtet könnten Zuschlagspunkte vergeben werden.

Tabelle 19: Empfehlung Versorgungsqualität – Zuschlagspunkte gewichtet nach Einrichtungen

| <b>Einrichtung</b>  | <b>Zuschlagspunkte</b> |
|---|------------------------|
| Arbeitsplatz  | 5 Punkte               |
| Nahversorger  | 3 Punkte               |
| Einzelhandelseinrichtung zur Versorgung mit Gütern des kurz- oder mittelfristigen Bedarfs ausgenommen Nahversorger (zB Drogerie, Apotheke, Poststelle etc),<br>Kinderbetreuungseinrichtung, Spielplatz, Volksschule, Hauptschule, Arztpraxis (Praktische-, Augen-, Zahnärzte),<br>Freizeiteinrichtung – Sport / Kultur / Sozial | 2 Punkte               |
| Jugendzentrum, Gymnasium, Musikschule, polytechnische Schule, Sonderschule, weiterbildende höhere Schule  | 1 Punkt                |
| Bibliothek, Krankenhaus, Ambulatorium,<br>Seniorenbetreuungseinrichtung   | 0,5 Punkte             |

Die Aufzählung und Staffelung ist beispielhaft. Einrichtungen und Punkte können beliebig variieren und ergänzt werden. Konkrete Einzugsbereiche wurden bewusst nicht festgelegt. Denn weiche Vorgaben ermöglichen Flexibilität in der Umsetzung. Die Einrichtungen sollen

sich in zumutbarer NMIV-Entfernung befinden. Die Entscheidung ist für eine gleichmäßige und gerechte Beurteilung der Förderstelle zu überlassen.

### 7.1.3) *Bebauungsdichte*

Die Salzburger WBF agiert hinsichtlich der Dichte österreichweit vorbildlich. So sind die Basisfördersätze in Abhängigkeit von der Bauweise unterschiedlich hoch. Je dichter die Bauweise desto mehr Förderung wird gewährt. Für E- und ZFH sollten die Förderbestimmungen jedoch noch weiter verschärft werden. Denn es sind die flächen- und energieintensivsten Bauweisen. Im Salzburger Zentralraum und in den zentralen Orten ist der Siedlungsdruck am höchsten. Deshalb soll hier eine dichte Bauweise angestrebt werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, keine E- und ZFH mehr im Zentralraum sowie in den zentralen Orten nach LEP 2003 zu fördern. Damit können nachhaltige Flächen- und Energieeinsparungen erzielt werden. Zudem werden ländliche Gemeinden, die außerhalb des Salzburger Zentralraums liegen, dadurch als Wohnstandort attraktiver, weil dort für E- und ZFH weiterhin eine Förderung gewährt wird. Als weiteres Argument ist festzuhalten, dass die WBF im EFH-Bereich oftmals nicht die Voraussetzung dafür ist, dass ein Haus gebaut werden kann, da hier im Regelfall hohes Eigenkapital vorhanden ist.<sup>100</sup>

Der geförderte Ein- und Zweifamilienhausbau soll in ländlichen Gemeinden aber nicht uneingeschränkt bleiben. Deshalb soll der Ein- und Zweifamilienhausbau an Grundstücksobergrenzen gebunden werden. Dazu könnte die Basisförderhöhe vom Grundstückverbrauch abhängig gemacht werden. Damit würde ein finanzieller Anreiz bestehen, weniger Fläche zu verbrauchen. Eine exemplarische Ausgestaltung ist in der folgenden Tabelle zu sehen.

Tabelle 20: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch bei Ein- und Zweifamilienhäusern

| <b>Flächenverbrauch in m<sup>2</sup></b> | <b>Basisfördersatz*</b> |
|--|-------------------------|
| weniger als 600                          | 1.000                   |
| 700                                      | 900                     |
| 800                                      | 800                     |
| 900                                      | 700                     |
| 1.000                                    | 600                     |

\* in Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

<sup>100</sup> Vgl Interview SIR.

Für einen Flächenverbrauch über 1.000 m<sup>2</sup> wird keine Förderung gewährt – die 1.000 m<sup>2</sup> stellen damit die Grundstücksobergrenze dar. Für einen Flächenverbrauch der zwischen diesen Beträgen liegt, ist der Fördersatz im Verhältnis zu berechnen. Der maximale Fördersatz ist mit 1.000 Euro jener Fördersatz, der zurzeit ohne Flächenbeschränkung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gewährt wird. Eine weitere Differenzierung zwischen Einzel- und Doppelhäusern wäre denkbar.

Des Weiteren wird beim Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern ebenfalls eine Staffelung des Fördersatzes nach in Anspruch genommener Fläche empfohlen. Derzeit besteht eine starre Obergrenze von 350 m<sup>2</sup> je Wohnung bzw. Reihnhaus. Diese Gleichstellung ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenverbrauchs der beiden Bauformen nicht nachvollziehbar, weshalb hier differenziert werden soll. Die Unterscheidung zwischen Stadt und Land Salzburg wird aufgrund des unterschiedlichen Preisniveaus beibehalten. Eine Staffelung nach Reihenhäusern und Wohnungen sowie weiters zwischen Stadt und Land Salzburg kann wie folgt ausgestaltet sein.

Tabelle 21: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch, Reihnhaus und Wohnung sowie Stadt und Land Salzburg bei der Kaufförderung

| Flächenverbrauch<br>in m <sup>2</sup> | Basisfördersatz Reihnhaus* |       | Basisfördersatz Wohnung* |       |
|---------------------------------------|----------------------------|-------|--------------------------|-------|
|                                       | Stadt                      | Land  | Stadt                    | Land  |
| weniger als 100                       | -                          | -     | 1.950                    | 1.750 |
| 150                                   | -                          | -     | 1.900                    | 1.700 |
| 200                                   | -                          | -     | 1.850                    | 1.650 |
| 250                                   | 1.800                      | 1.600 | 1.800                    | 1.600 |
| 300                                   | 1.750                      | 1.550 | -                        | -     |
| 350                                   | 1.700                      | 1.500 | -                        | -     |

\* in Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

Die Obergrenze von 350 m<sup>2</sup> bleibt bei Reihenhäusern bestehen. Für einen Flächenverbrauch der zwischen diesen Beträgen liegt, ist der Fördersatz im Verhältnis zu berechnen. Der maximale Fördersatz für Reihenhäuser liegt bei 1.800 Euro in der Stadt und 1.600 Euro im Land Salzburg. Sowohl für den Bauträger als auch den Käufer wird damit ein Anreiz geschaffen, ein Reihnhaus mit einem geringeren Flächenverbrauch zu bauen bzw. zu erwerben. Die Obergrenze für Wohnungen wird mit 250 m<sup>2</sup> festgelegt. Auch hier besteht mit der Staffelung der Anreiz zu mehr Flächensparsamkeit. Mit der unterschiedlich hohen

Förderung zwischen Reihenhäusern und Wohnungen besteht zudem ein attraktiver Anreiz, die flächensparsamere Wohnform zu wählen.

Auch bei der Errichtung von Reihenhäusern und Wohnungen wird eine Staffelung nach Grundverbrauch empfohlen. Eine Differenzierung zwischen Stadt und Land Salzburg wird hier aufgrund der Gefahr der preistreibenden Wirkung nicht vorgenommen. Zwischen Reihenhäusern und Wohnungen wird aber auch hier unterschieden. Die Staffelung kann wie folgt aussehen.

Tabelle 22: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch sowie Reihenhaus und Wohnung bei der Errichtungsförderung

| <b>Flächenverbrauch in m<sup>2</sup></b> | <b>Basisfördersatz<br/>Reihenhaus*</b> | <b>Basisfördersatz<br/>Wohnung*</b> |
|--|--|-------------------------------------|
| weniger als 100                          | -                                      | 1.450                               |
| 150                                      | -                                      | 1.400                               |
| 200                                      | -                                      | 1.350                               |
| 250                                      | 1.300                                  | 1.300                               |
| 300                                      | 1.250                                  | -                                   |
| 350                                      | 1.200                                  | -                                   |

\* in Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

Die Flächenobergrenzen wurden analog zur Kaufförderung festgelegt. Für einen Flächenverbrauch, der zwischen diesen Beträgen liegt, ist der Fördersatz im Verhältnis zu berechnen. Der maximale Fördersatz für Reihenhäuser liegt bei 1.300 Euro. Auch hier wird mit der unterschiedlich hohen Förderung zwischen Reihenhäusern und Wohnungen ein Anreiz geschaffen, die flächensparsamere Wohnform zu wählen.

#### *7.1.4) Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte*

Eine wirtschaftliche Baulanderschließung sollte sowohl im Interesse der öffentlichen Hand als auch des Bauwerbers sein. Neben Kosten-Nutzen-Rechnungen im Vorfeld einer Bebauung, der höheren Anlastung der Erschließungskosten nach dem Verursacherprinzip und bewusstseinsbildenden Maßnahmen soll die Nähe zur bestehenden technischen Infrastruktur von der WBF berücksichtigt werden. Diese wird im Rechenmodell des Energieausweises für Siedlungen mit einbezogen.

Die Einbindung des Energieausweises für Siedlungen in der WBF wird in abgeänderter Form empfohlen. Das Rechenmodell könnte adaptiert und daraus ein Energieausweis für Liegenschaften entwickelt werden. Ferner könnte eine Mindestenergiekennzahl für Liegenschaften ähnlich zu den bestehenden energiebezogenen Mindestanforderungen für Gebäude als Fördervoraussetzung festgelegt werden. Ziel ist es dabei, ein Gebäude nicht nur nach seiner individuellen Energiekennzahl sondern nach der Energiekennzahl im Siedlungssystem zu beurteilen. Mit dieser Regelung wäre ein Passivhaus in peripherer Lage aufgrund seiner hohen Folgekosten für die Allgemeinheit nicht mehr förderungswürdig.

#### *7.1.5) Nach- und Ortskernverdichtung*

Die Ansätze von Niederösterreich (Bonus Lagequalität) und dem Burgenland (Ortskernzuschlag) werden als nicht zielführend erachtet, da hier die Gefahr des Mitnahmeeffektes sehr groß ist.

Der Anreiz zur Nach- und Ortskernverdichtung wird attraktiver, wenn die Maßnahmen zur Dichte (Wegfall der Förderung von E- und ZFH im Zentralraum und den zentralen Orten, Staffelung bzw Verringerung der Förderhöhen für Neubau) umgesetzt werden. Da eine Nachverdichtung bei Siedlungssplitter nicht nachhaltig ist, soll diese Maßnahme nur in geschlossenen Siedlungssystemen gefördert werden. Zusätzlich wird eine Erhöhung der Förderung von zurzeit 1.150 Euro je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche empfohlen, um die Nachverdichtung weiter zu attraktivieren. Da die absolute Förderhöhe bei Zu-, Auf- oder Ausbauten im Vergleich zu Kauf- und Errichtungsförderung gering ist und die Maßnahme als sehr wichtig angesehen wird, wird eine deutliche Erhöhung der Förderung empfohlen.

#### *7.1.6) Fördermittelverlagerung zu Gunsten der Althausanierung*

In den letzten Jahren wurde im Wohnungssektor vieles für den Klimaschutz bewerkstelligt. Es wurden energiebezogene Mindestanforderungen definiert sowie ein Zuschlagpunktesystem für ökologische Maßnahmen eingeführt. Die gesetzten Klimaziele wurden in Salzburg jedoch nicht erreicht. Ein Grund dafür ist, dass im Wohnungssektor das größte Energieeinsparungspotenzial im Gebäudebestand liegt. Dieses wird bislang noch unzureichend ausgeschöpft. Deshalb ist eine Verlagerung der Fördermittel zugunsten der Althausanierung erstrebenswert. Damit in der Quantität und Qualität der Neubauförderung keine Abstriche gemacht werden müssen, könnten die Einsparungen aus den bisher vorgeschlagenen Maßnahmen (zB Wegfall der Förderung von E- und ZFH im Zentralraum

und den zentralen Orten, Staffelung bzw Verringerung der Förderhöhen nach Flächenverbrauch etc) der Sanierung zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Der Anteil des Wohnungsbestandes in E- und ZFH ist im Vergleich zu anderen Bauweisen mit 45,8 % am größten. Das sind die flächen- und energieintensivsten Bauweisen. Deshalb liegt hier das größte Energieeinsparungspotenzial. In Salzburg werden im Sanierungsbereich Förderungsdarlehen aus der WBF vergeben. In anderen Bundesländern gibt es Direktzuschüsse. Bei beiden Systemen muss man unterscheiden, welches Klientel damit hauptsächlich erreicht wird. Mit Direktzuschüssen werden hauptsächlich EFH, ZFH und Reihenhäuser erreicht, während Förderdarlehen überwiegend vom mehrgeschossigen Sanierungsbereich in Anspruch genommen werden. Da man grundsätzlich alle Gruppen erreichen bzw ansprechen will, ist eine Adaptierung des Sanierungsfördersystems empfehlenswert. Das bisherige Modell mit Förderdarlehen könnte aufrecht erhalten werden. Zusätzlich wäre es denkbar, für E- und ZFH sowie Reihenhäuser wahlweise statt einem Darlehen Direktzuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu gewähren. Die Direktzuschüsse könnten zu einer Sanierungsoffensive in diesen Bereichen führen und so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.<sup>101</sup>

## **7.2) Empfehlungen für die Raumordnung**

Mit der Raumordnung steht ein Instrument zur Verfügung, das hinsichtlich der Steuerung der Siedlungstätigkeit direkt regulierend eingreifen kann. Die örtliche Raumordnung hat die Aufgabe im Rahmen überörtlicher Vorgaben geeignete Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen. Es wäre sinnvoll und nachhaltig nur Flächen in der Nähe des ÖV, von Versorgungseinrichtungen, sozialen Einrichtungen etc zu widmen. Bei der Flächenbereitstellung gibt es jedoch das Problem der mangelnden Flächenverfügbarkeit durch Flächenhortung, Grundstücksspekulationen oder Ähnlichem. Diesem Problem tritt man in Salzburg mit der Vertragsraumordnung entgegen.

### *7.2.1) Die Salzburger Vertragsraumordnung*

Die 1992 eingeführte Vertragsraumordnung machte eine Widmung von Bauland zwingend von einer Unterzeichnung einer zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundbesitzer abhängig. Diese wurde 1999 aufgrund der unzulässigen verpflichtenden

---

<sup>101</sup> Vgl Interview SIR.

Verknüpfung von privatrechtlichen Akten mit hoheitlichen Planungsmaßnahmen vom Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig erklärt. In einer Novellierung des Salzburger ROG wurde den Gemeinden gemäß § 18 Sbg ROG 2009 die Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen eingeräumt, die aber keine Verpflichtung zu Vertragsabschlüssen mehr vorsieht. Sie ermächtigen die Gemeinden Vereinbarungen betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten abzuschließen. Neu eingeführt wurde die Nutzungserklärung. Unverbaute Flächen, die neu als Bauland ausgewiesen werden, müssen innerhalb von zehn Jahren nach Inkrafttreten des FLWP einer Bebauung zugeführt werden. Die Einhaltung hat der Grundbesitzer in der Nutzungserklärung zuzusichern. Wird die Fläche trotz Nutzungserklärung innerhalb der festgelegten Frist nicht bebaut, soll sie gemäß § 29 Abs 3 Sbg ROG 2009 in Grünland rückgewidmet werden. Von einer verpflichtenden Rückwidmung wurde abgesehen.

Die Möglichkeit einer entschädigungsfreien Rückwidmung nach zehn Jahren gibt es auch für bestehende Baulandwidmungen. Die Salzburger Gemeinden haben mit dem ROG 1992 die Vorgabe bekommen, ihre FWPI generell zu überarbeiten. Die Neuausweisung von Bauland ist dabei auf einen 10-Jahres-Bedarf beschränkt worden. Eine Wiederausweisung von unbebautem Bauland war dabei wie eine Neuausweisung zu behandeln. Da bis zur verfassungsrechtlichen Aufhebung im Jahr 1999 die Unterzeichnung einer Raumordnungsvereinbarung verbindlich war, wurden bei der Neu- bzw Wiederausweisung nur Flächen von vertragswilligen Grundbesitzern berücksichtigt. Die 10-Jahres-Frist gilt somit für alle Baulandwidmungen im Bundesland Salzburg.

Die Effektivität dieser Regelung ist jedoch beschränkt. Denn die Nutzungserklärung und die Vertragsraumordnung sind nur soweit wirksam, wie sie die Gemeinde konsequent handhabt. Außerdem ist damit nicht sichergestellt, dass eine Bebauung wirklich erfolgt. Die Rückwidmungsmöglichkeit ist vor allem gegen die Flächenhortung in zentralen Lagen oder Gunstlagen weitgehend wirkungslos. Die Grundbesitzer dieser Flächen wissen, dass sie jederzeit eine Baulandwidmung bekommen, wenn sie Willens sind, die Flächen zu bebauen oder zu veräußern. Zudem ist eine Reaktion der Gemeinde erst nach zehn Jahren möglich.<sup>102</sup>

---

<sup>102</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 139, 140, 143; Österreichischer Städtebund 2004; Interview Land Salzburg; eMail Christoph Braumann 06.04.2011.

## 7.2.2) Weitere Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

Baulandmobilisierende Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Bekämpfung der Zersiedelung und zur Verdichtung in Innenlagen – also zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung – leisten. Im Folgenden werden weitere Maßnahmen dargestellt, die zu einer Baulandmobilisierung beitragen.<sup>103</sup>

### **Sanktion bei Nichteinhalten der Nutzungserklärung**

Die Sanktion bei Nichteinhalten der Nutzungserklärung besteht in Salzburg darin, dass das Grundstück entschädigungsfrei in Grünland rückgewidmet werden kann. Diese Maßnahme wird für gut situierte Grundstücke nicht als ausreichend wirksam zur Mobilisierung erachtet. Zudem steht sie den Verdichtungs- und Nachhaltigkeitsbestrebungen der Raumordnung entgegen. Eigentümer von erschlossenen, gut situierten Grundstücken können außerdem damit rechnen, dass ihnen bei einer neuerlichen Bauabsicht die Widmung erneut gewährt wird. Aus diesem Grund sollten neue Ansätze verfolgt werden.

Eine verpflichtende Veräußerung des Grundstücks nach Ablauf der 10-Jahres-Frist an die Gemeinde oder einen interessierten Käufer ist per Gesetz nicht möglich. Eine derartige Maßnahme ist verfassungsrechtlich nicht zulässig. Eine verpflichtende Veräußerung kann jedoch im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung gemäß § 18 Sbg ROG 2009 zwischen der Gemeinde und dem Grundbesitzer vertraglich festgelegt werden. Die Umsetzung und somit die Wirksamkeit liegt abermals bei den Gemeinden.<sup>104</sup>

### **Abgabe für unverbauten, aber gewidmete Flächen**

Eine weitere Maßnahme, unbebautes Bauland zu mobilisieren, ist die Einhebung von Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen. Dabei werden dem Grundbesitzer Leistungen der öffentlichen Hand verrechnet, die diese in Erwartung einer widmungskonformen Nutzung erbracht hat. Zu diesen Leistungen zählen die Herstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgung, die Einrichtung öffentlicher Verkehrsflächen, der Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel und andere. Als eines der wenigen Bundesländer sieht Oberösterreich eine derartige Regelung vor. Gemäß §§ 25-28 Oberösterreichisches ROG sind die Gemeinden dazu verpflichtet, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge für erschlossenes aber unbebautes Bauland vorzuschreiben.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 139.

<sup>104</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 139; Interview Land Salzburg.

<sup>105</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 140; Österreichischer Städtebund 2004.

In Salzburg gibt es diesbezüglich zwei Ansätze. Eine Gemeinde ist gemäß § 18 Sbg ROG 2009 dazu ermächtigt, mit Grundbesitzern eine privatrechtliche Vereinbarung über das Tragen von Infrastrukturkosten abzuschließen.

Des Weiteren wurden die Gemeinden mit der Novellierung des Salzburger ALG gemäß § 13a Sbg ALG dazu ermächtigt, Vorauszahlungen für Aufschließungsleistungen für unbebautes Bauland einzuheben. Das Bauland muss dazu im BBPL erfasst sein. Der nach § 13a Abs 3 Sbg ALG errechnete Vorauszahlungsbeitrag ist in fünf gleich hohen Jahresraten zu leisten. Abgabepflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Vorschreibung laut Grundbuch Eigentümer des Grundstücks ist. Anstelle des Abgabepflichtigen treten ggf dessen Rechtsnachfolger. Die Abgabepflicht endet nach fünf Jahren. Die Zahlung stellt keine zusätzliche Abgabe sondern eine anzurechnende Vorauszahlung dar. Dem Grundbesitzer wird der volle Betrag bei einer Bebauung angerechnet. Von einem Vorauszahlungsbeitrag ist dann abzusehen, wenn für das Grundstück eine Vereinbarung gemäß § 18 Sbg ROG 2009 abgeschlossen wurde.

Grundsätzlich erscheint eine Beteiligung von Grundbesitzern von unbebautem Bauland an den Aufwendungen der öffentlichen Hand gerechtfertigt. Anders wie in Oberösterreich ist die Anwendung der beiden vorgestellten Maßnahmen in Salzburg nicht verpflichtend. Die Maßnahme ist politisch unbeliebt und findet auf freiwilliger Basis kaum Anwendung. Aus diesem Grund wird eine verpflichtende Einhebung durch eine Vorgabe des Landes, so wie in Oberösterreich, empfohlen. Wie effektiv Bauland durch diese Maßnahme mobilisiert werden kann, ist von der Höhe des Beitrags abhängig. Es ist jedoch eine Gradwanderung zwischen Ineffektivität, wenn die Gebühr zu niedrig, sowie Konflikten und sozialen Härtefällen, wenn sie zu hoch angesetzt ist. Die Gefahr der Ineffektivität besteht vor allem in zentralen Lagen oder Gunstlagen, wo das Grundpreisniveau hoch ist. Die Gebühr würde über die Grundpreissteigerung kompensiert werden und ein baulandmobilisierender Effekt weitgehend ausbleiben. Umgekehrt kann die Gebühr in dezentralen Lagen einen so hohen Anteil am Grundstückswert ausmachen, dass mit Konflikten und Härtefällen zu rechnen ist. Eine lageunabhängige Gebühr erscheint aus diesem Grund nicht zielführend, da sie ihre Wirkung verfehlen würde. Die Höhe der Gebühr sollte deshalb vom Grundpreisniveau abhängen, damit alle Grundbesitzer gleich belastet sind.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Vgl Österreichischer Städtebund 2004.

### **Aktive Teilnahme der Gemeinde am Bodenmarkt**

Die aktive Teilnahme der Gemeinde am Bodenmarkt stellt die direkteste Form der Baulandmobilisierung dar. Dazu ist jedoch ein hoher Kapitaleinsatz notwendig. Infolge knapper Gemeindebudgets sind die Möglichkeiten für umfassende Interventionen am Bodenmarkt meist beschränkt bzw nicht gegeben. Deshalb wird der Erwerb von Liegenschaften in Salzburg raumplanungsrechtlich durch die Baulandsicherungsgesellschaft Land-Invest unterstützt (§ 77 Sbg ROG 2009). Mithilfe der Land-Invest als Treuhänder können Flächen von der Gemeinde weitgehend budgetunwirksam erworben werden. Die Gemeinde trägt aber das Risiko, dass die Flächen innerhalb von sieben Jahren weiterverkauft sein müssen. Ansonsten fallen die ganzen Belastungen wie beispielsweise Zinszahlungen auf die Gemeinde zurück. Aus diesem Grund wird das Instrument nur beschränkt für die Beschaffung von Wohnbauland angewendet.<sup>107</sup>

#### *7.2.3) Weitere raumplanungsrelevante Maßnahmen*

Bisher wurden baulandmobilisierende Maßnahmen erörtert. Nun werden weitere raumplanungsrelevante Maßnahmen vorgestellt, die zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen.

### **Aufschließungskosten nach dem Verursacherprinzip**

Lediglich etwa 37 % der Aufschließungskosten werden vom Verursacher getragen. Der Rest von Bund, Länder und Gemeinden. Die Instandhaltungskosten können nur teilweise durch Anschlussgebühren abgedeckt werden. Dezentrale Lagen verursachen neben hohen Instandhaltungskosten auch hohe volkswirtschaftliche Folgekosten. Die Hauptprobleme liegen im fehlenden Bewusstsein der Akteure sowie in der fehlenden Kostenwahrheit der Aufschließung. Deshalb wird empfohlen, eine verpflichtende Kosten-Nutzen-Rechnung im Vorfeld einer Ansiedelung durchzuführen. Damit würde das Bewusstsein über die Kosten sowohl bei Bauwerber als auch Gemeinde geschärft werden. Des Weiteren wird empfohlen, die Aufschließungskosten zu einem höheren Anteil dem Verursacher anzulasten. Durch das Überwälzen des Anteils der Gemeinde, der etwa bei 16 % liegt, könnten zB die Gemeindebudgets entlastet werden. Durch diese Intervention wird außerdem ein Lenkungseffekt induziert, weil periphere Grundstücke dadurch unattraktiv werden.<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 144; Interview Land Salzburg; eMail Christoph Braumann 06.04.2011.

<sup>108</sup> Vgl VCÖ 2010, S 9; ÖROK 2010a, S 18, 19.

## **Generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplans**

Die Salzburger Gemeinden haben mit dem ROG 1992 die Vorgabe bekommen, ihre FWPI generell zu überarbeiten. Die Neuausweisung von Bauland ist auf einen 10-Jahres-Bedarf beschränkt worden. Das hatte zur Folge, dass Grundstücke in Ungunstlagen rückgewidmet wurden. Somit hat eine Flächenbereinigung stattgefunden. Diese Maßnahme hatte eine baulandmobilisierende und preisdämpfende Wirkung. Durch das Risiko, dass unbebautes Bauland in Grünland rückgewidmet werden könnte, wurden viele Flächen veräußert. Dies war jedoch ein Einmaleffekt, den man nur wieder erzielen kann, wenn die Gemeinden ihre FWPI abermals generell überarbeiten müssten. Deshalb wird empfohlen, in absehbarer Zeit eine verpflichtende generelle Überarbeitung der FWPI zu veranlassen.

Unbebautes und ungünstig situiertes Bauland soll dabei rückgewidmet werden. Neuausweisungen in solchen Lagen sind zu unterlassen. Bei Überarbeitung der bestehenden Widmungen und bei Neuausweisungen sollen sich die Gemeinden bzw Ortsplaner an folgenden Nachhaltigkeitskriterien orientieren: Nähe zu ÖV-Haltestellen, Zentralität, Nähe zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen, Nähe zu Versorgungseinrichtungen etc. Als Hilfsmittel wird empfohlen, den Energieausweis für Siedlungen heranzuziehen.

## **Energieausweis für Siedlungen verwenden**

Der Energieausweis für Siedlungen stellt für die örtliche Raumplanung ein neues, revolutionäres Hilfsmittel dar. Der Energieausweis hebt erstmals ein Gebäude vom gebäudebezogenen in den siedlungsstrukturellen Kontext. Unter anderem wird dabei die Bebauungsart, die Anbindung an den ÖV, Distanzen zum Arbeitsplatz, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie zur bestehenden technischen Infrastruktur berücksichtigt. Analog zum Energieausweis für Gebäude wird für eine (geplante) Siedlung ein Energiekennwert ermittelt (siehe dazu Punkt 6.3.4 Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte). Dieses Instrument kann als Hilfsmittel der örtlichen Raumplanung dienen. Eine Einbindung bei der Flächenwidmungsplanung wird empfohlen.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Vgl Emrich, Hans / Rainer, Zeller 2008, S 1, 2.

### **Nachhaltige Grundstücksparzellierung**

Gemäß § 2 Abs 2 Z 1 Sbg ROG 2009 gilt eine haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland, als Grundsatz der Salzburger Raumordnung. In diesem Kontext ist eine nachhaltige, kleinflächigere Grundstücksparzellierung wünschenswert. Damit wird auch die Bebauungsdichte und die Wirtschaftlichkeit der örtlichen Infrastruktur erhöht.

### **Generelle Überarbeitung des Bebauungsplans**

Neben dem FWPI wird die generelle Überarbeitung des BBPL empfohlen. Der BBPL regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets und beinhaltet Angaben zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche, zur Bauhöhe sowie zur Bauweise. Im Rahmen einer generellen Überarbeitung wäre es wünschenswert, wenn in der Nähe von Einrichtungen, die für einen wirtschaftlichen Betrieb gewisse Kundendichten benötigen (ÖV, Versorgung, soziale Infrastruktur,...), eine dichtere Bauweise festgelegt wird. So wird ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Einrichtungen unterstützt und einer Abwanderung bzw Ausdünnung entgegengewirkt.

### **Abgrenzung von Stadt- und Ortskernbereiche**

Trotz des Rückzugs aus dem ländlichen Raum hat sich die Verkaufsfläche von Einkaufszentren in Österreich von 1995 bis 2004 verdoppelt. Rund die Hälfte der Verkaufsflächen befindet sich außerhalb der Ortszentren. Mit dem Boom der Ansiedelung von Einkaufszentren am Stadtrand ging der Niedergang der fußläufigen Nahversorgung in den Ortskernen einher. Viele Menschen sind daher auf einen Pkw, Nachbarn oder Zustelldienste angewiesen.

In den letzten Jahren wurden einige Anstrengungen unternommen, um diesen Trend umzukehren. Mit dem Ziel, Gemeinden bzw Regionen der kurzen Wege zu fördern, ist es in Salzburg seit 2004 möglich, gemäß § 39 Abs 1 Sbg ROG 2009 Stadt- und Ortskernbereiche im FWPI zu kennzeichnen. Durch das Entfallen von langwierigen Verfahren der Standortverordnung werden zentrale Standorte für die Nahversorgung wieder attraktiver (siehe dazu auch Punkt 6.3.2 Versorgungsqualität). Diese Regelung sollte in Hinblick auf die Umsetzung der Empfehlung für die WBF verpflichtend durchzuführen sein.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Vgl VCÖ 2007, S 23, 33, 34.

## **Mehrwertausgleich bei Widmungsgewinnen**

Mit einer Umwidmung von Grünland zu Bauland erfährt ein Grundstück einen erheblichen Wertzuwachs. Eine Beteiligung der Gemeinden in Form einer Mehrwertausgleichszahlung erscheint durchaus gerechtfertigt. Beispiele dazu gibt es aus dem Schweizer Kanton Graubünden sowie aus der Stadt München, die nun kurz dargestellt werden.

In Graubünden haben sich Grundbesitzer, welche durch eine Neu- oder Umwidmung einen Wertgewinn erfahren, vertraglich dazu zu verpflichten, der Gemeinde eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten. Diese Ausgleichszahlung kann bis zu 50 % des Wertzuwachses betragen. Eine Anwendbarkeit in Österreich wäre laut ÖROK hinsichtlich des Gleichheitssatzes und des Sachlichkeitsgebots zu überprüfen, jedoch nicht ausgeschlossen.<sup>111</sup>

Aufgrund ihrer finanziellen Situation war die Stadt München Anfang der 90er-Jahre nicht mehr in der Lage, neues Bauland auszuweisen, da die Infrastrukturkosten (Straßen, Kindergärten, Schulen etc) nicht mehr finanziert werden konnten. Die Folge war ein Stadtentwicklungsstopp, der die Immobilienpreise in die Höhe trieb. Aus dieser Not heraus ist 1994 die *Sozialgerechte Bodennutzung* gesetzlich in Kraft getreten. Diese Regelung erlaubte es Kommunen, Folgekosten einer Baulandausweisung zum Teil auf den Begünstigten zu überwälzen. Mindestens ein Drittel des Wertzuwachses soll den Eigentümern als Investitionsanreiz bleiben. Zudem gibt es eine 30 % - Anteils Klausel des geförderten Wohnbaus. Mithilfe dieser Maßnahme konnte eine Vielzahl an Großprojekten in der Stadt München umgesetzt bzw finanziert werden. Eine Anwendbarkeit in Salzburg ist zu überprüfen.<sup>112</sup>

---

<sup>111</sup> Vgl Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde 2009, S 153.

<sup>112</sup> Vgl Gutheil, Gerlinde / Blaas, Wolfgang 2009, S 8-10, 16.

## **8) Ergebnisse und Ausblick**

Im Rahmen der Schlussfolgerungen werden die Antworten auf die drei Forschungsfragen zusammengefasst dargestellt. Abschließend wird eine Zusammenfassung formuliert.

### ***8.1) Forschungsfrage 1: Wie hat sich die strategische Ausrichtung der Wohnbauförderung seit Einführung verändert?***

Die Zielsetzungen der WBF haben sich vom quantitativen Wohnbau hin zum ökologisch nachhaltigen qualitativen Wohnbau entwickelt. Stand in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts ausschließlich die Wohnbauproduktion im Vordergrund, wurde ab 1970 damit begonnen, auch Altbestände zu sanieren und somit die Qualität im Bestand zu verbessern. Heute sind die Förderbedingungen an eine Vielzahl ökologischer Kriterien geknüpft. Mittlerweile ist die WBF eines der zentralen Instrumente zur Umsetzung der Klimaschutzziele.

### ***8.2) Forschungsfrage 2: Wurde im Bezirk Hallein im Analysezeitraum zwischen 1985 und 2007 eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben? Reichen die aus raumplanerischer Sicht gut situierten Baulandreserven im Bezirk Hallein aus, um künftig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können?***

Die Analyse der Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 2007 im Rahmen der durchgeführten GIS-Analyse hat gezeigt, dass der Zersiedelungstrend vor 1985 im Betrachtungszeitraum fortgesetzt wurde. Die meisten Flächen wurden an Standorten mit geringer Eignung verbaut, während die Verbauung in sehr gut geeigneten Lagen rückläufig war. Deshalb muss festgehalten werden, dass im Analysezeitraum keine Anzeichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erkennbar gewesen sind.

Mittels der Baulandpotenzialanalyse wurde das große Entwicklungspotenzial für den Bezirk Hallein an gut und sehr gut geeigneten Standorten aufgezeigt. Diese Flächen betragen mit Stand 2007 rund 550 ha. Im Rahmen der GIS-Analyse wurde eine Baulandbedarfsabschätzung für 10 Jahre ausgehend vom Jahr 2007 durchgeführt. Sie ergab

einen Baulandneubedarf von 120 ha bis zum Jahr 2017. Dieser Bedarf kann mit den bestehenden Reserven in gut und sehr gut situierten Lagen gedeckt werden.

Betrachtet man das große Baulandpotenzial in guten und sehr guten Lagen, so kann die Frage, ob im Bezirk Hallein künftig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann, positiv beantwortet werden. Mit der Baulandpotenzialanalyse wurde das vorhandene Potenzial aufgezeigt. Es zu nutzen und somit nachhaltig zu agieren liegt an den Gemeinden. Zur Baulandmobilisierung für nicht verfügbare Flächen stehen ihnen dazu eine Vielzahl an Instrumenten zur Verfügung. Dazu zählen die Vertragsraumordnung, die Nutzungserklärung, Einhebung von Vorauszahlungen für Anschließungsleistungen nach dem ALG, direkte Intervention am Bodenmarkt etc.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist es besonders wichtig, die Neubauproduktion künftig auf geeignete Standorte zu lenken. In gut und sehr gut geeigneten Lagen sind dabei flächensparende, verdichtete Bauweisen anzustreben, um zukünftige Entwicklungschancen nicht zu schmälern. Eine Verbauung von Flächen mit geringer Eignung ist zu vermeiden. Diese Flächen sind für landwirtschaftliche Nutzungen freizuhalten. Eine Verbauung in mäßig geeigneten Lagen soll nur im Anschluss an bestehende Siedlungsgefüge geschehen. Eine weitere Verbauung in Streulage ist generell zu vermeiden.

### ***8.3) Forschungsfrage 3: Werden von der Salzburger Wohnbauförderung Anreize gesetzt, womit Neubauten räumlich gesteuert werden können?***

Bei der Analyse wurden drei Regelungen identifiziert, von denen eine räumliche Lenkungswirkung induziert wird.

In Salzburg wird als eines der wenigen Bundesländer im WFG bei den Grundsätzen explizit auf das ROG Bezug genommen. Bauvorhaben müssen mit den Grundsätzen und Zielen des Salzburger ROG 2009 und dem jeweiligen räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde übereinstimmen. Demzufolge soll sich die Siedlungsentwicklung am ÖV, Dienstleistungseinrichtungen etc orientieren. Die Zielsetzungen der WBF sowie der Raumplanung sind jedoch sehr allgemein gehalten. Die Berücksichtigung liegt im eigenen Ermessensspielraum der Förderstelle. Die Umsetzung ist in Salzburg insofern schwierig, da sie nur im Objektförderungsbereich möglich ist. Mit Ausnahme der Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen geht die Salzburger WBF seit dem Inkrafttreten des Salzburger WFG 1990 den Weg zu einer Subjektförderung. Aus diesem Grund kann durch

die Bezugnahme auf das ROG von keiner umfassenden räumlichen Steuerungswirkung ausgegangen werden. Eine räumlich nachhaltige Standortwahl beim Mietwohnungsbau wird zudem von einer besonderen Regelung erschwert, auf die gleich noch näher eingegangen wird. Insgesamt wird die Bezugnahme auf das ROG im WFG sehr positiv gesehen, die räumliche Lenkungswirkung dadurch wird jedoch als gering eingestuft.

In Salzburg sind die Basisfördersätze nach Bauweise gestaffelt. Verdichtete Bauweisen werden höher gefördert als lockere Bauweisen. Eine sparsame Verwendung von Grund und Boden wird dadurch nur partiell erreicht. Die Staffelung stellt einen attraktiven Anreiz zur Wahl einer dichteren Bauweise dar. Eine konkrete Flächenbegrenzung gibt es jedoch nur beim Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern sowie bei der Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern durch eine Initiativgruppe. Von dieser Regelung geht ein indirekter räumlicher Lenkungseffekt aus, da verdichtete Bauweisen vorrangig in zentralen Lagen realisiert werden.

Eine negative räumliche Lenkungswirkung geht von der Begrenzung der Grund- und Aufschließungskosten im Mietwohnungsbereich aus. Mietwohnbauten sind in guten Lagen aufgrund zu hoher Grundpreise oftmals nicht förderwürdig. Diesem Problem stehen gemeinnützige und gewerbliche Bauträger vor allem in der Stadt Salzburg gegenüber. Somit wird der Mietwohnbau auf dezentralere, weniger geeignete Flächen gelenkt. Von dieser Regelung gehen aber auch positive Effekte aus, die den Fortbestand begründen. Denn durch die Begrenzung werden Grundpreise und dadurch auch die Mieten niedrig gehalten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Salzburger WBF durch die abgestuften Fördersätze nach Bauweisen einen räumlichen Lenkungseffekt induziert. Hinsichtlich Standort- und Versorgungsqualität gibt es jedoch keine konkreten Ansätze bzw Anreize. Auch bei der sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird noch Handlungspotenzial gesehen.

**8.4) Forschungsfrage 4: Wie kann die Wohnbauförderung adaptiert werden, um Siedlungsentwicklung räumlich besser bzw nachhaltiger steuern zu können?**

Eine räumlich nachhaltige Siedlungsentwicklung sollte sich an ÖV-Haltestellen, Versorgungseinrichtungen sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen orientieren. Nachhaltigkeit beinhaltet aber auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dies kann durch dichtere Bauweisen, Nachverdichtung sowie Althausanierungen erreicht werden. Hauptakteur bei der Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Raumordnung. Die WBF kann und sollte aber Anreize schaffen, um dies zu unterstützen. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Kapitel 7.1 entwickelten Adaptierungsvorschlägen für die Wohnbauförderung mit einer persönlichen Einschätzung über das Lenkungspotenzial.

Tabelle 23: Überblick über die Adaptierungsvorschläge mit persönlicher Einschätzung über das Lenkungspotenzial

| <b>Adaptierungsvorschlag...</b>   | <b>Lenkungspotenzial</b><br>(hoch / mittel / gering) |
|---|--|
| ...zur Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr (Kapitel 7.1.1)   |  |
| Zuschlagspunkte für die Nahlage zu öffentlichen Haltestellen in Abhängigkeit zur Taktfrequenz   | hoch   |
| ...zur Versorgungsqualität (Kapitel 7.1.2)  |  |
| Förderung der Errichtung von Geschäftsräumen zur Stärkung einer dezentralen Grundversorgung   | gering   |
| Zuschlagspunkte für die Versorgungsqualität eines Standortes gewichtet nach Einrichtungen   | hoch   |
| ...zur Bebauungsdichte (Kapitel 7.1.3)  |  |
| Keine Förderung mehr für E- und ZFH im Zentralraum Salzburg und in zentralen Orten nach LEP 2003                                      | gering   |
| Grundstücksobergrenze für E- und ZFH (1.000 m <sup>2</sup> ) und Staffelung des Fördersatzes nach Flächenverbrauch                    | mittel   |
| Staffelung des Fördersatzes nach Flächenverbrauch bei neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern | mittel   |

|  |        |
|--|--------|
| ...zur Infrastrukturerschließung und Siedlungsdichte (Kapitel 7.1.4)   |        |
| Festlegen einer Mindestenergiekennzahl für Liegenschaften (mithilfe eines Energieausweis für Liegenschaften) analog zu den bestehenden energiebezogenen Mindestanforderungen für Gebäude | hoch   |
| ...zur Nach- und Ortskernverdichtung (Kapitel 7.1.5)   |        |
| Erhöhung der Förderung für Zu-, Auf- und Ausbauten   | mittel |
| ...zur Fördermittelverlagerung zu Gunsten der Althausanierung (Kapitel 7.1.6)  |        |
| Mehr Fördermittel für die Althausanierung  | mittel |
| Adaptierung des Sanierungsfördersystems:<br>Für E- und ZFH sowie Reihenhäuser wahlweise<br>Direktzuschüsse anstatt Sanierungsdarlehen  | hoch   |

Bezüglich der Standortqualität wird die Einbindung eines Zuschlagspunktesystems analog zu den Zuschlagspunkten für ökologische Maßnahmen empfohlen. Damit würde ein Standort oder eine Wohnung in Abhängigkeit der Anzahl und Entfernung zu ausgewählten Einrichtungen (zB ÖV-Haltestelle, Einzelhandelseinrichtungen etc) unterschiedlich hoch gefördert werden. Das in den Punkten 7.1.1 und 7.1.2 vorgeschlagene System erscheint sowohl für die Kauf- als auch die Errichtungsförderung dazu geeignet. Damit würde die WBF einen attraktiven Anreiz setzen, einen Standort bzw eine Wohnung mit hoher Standortqualität zu wählen.

Standorte bzw Wohnungen mit einer schlechten Lagequalität sind aus raumplanerischer Sicht nicht förderungswürdig. Diese Ansicht sollte durch die WBF mitgetragen und eine entsprechende Regelung geschaffen werden. Als Hilfsinstrument hierfür kann der Energieausweis für Siedlungen zu einem Energieausweis für Liegenschaften weiterentwickelt und herangezogen werden. Damit wird ein Gebäude nicht nur nach seiner individuellen Energiekennzahl, sondern nach seiner Energiekennzahl im Siedlungssystem beurteilt. Diese Energiekennzahl ist abhängig von der Lagequalität. Analog zu den energiebezogenen Mindeststandards könnte eine Mindestenergiekennzahl einer Liegenschaft im Siedlungsgefüge als Fördervoraussetzung festgelegt werden. Damit wären Gebäude in peripheren bzw unterversorgten Lagen nicht mehr förderungswürdig, was den geförderten Wohnbau auf zentrale, gut versorgte Standorte lenken würde.

Durch das Einbeziehen dieser beiden Instrumente würde sich die Vergabe der Fördermittel durch den Energieausweis für Liegenschaften sowie die Höhe der Mittel durch die

Berücksichtigung ausgewählter Standortkriterien auf nachhaltige Standorten ausrichten und die Siedlungsentwicklung verstärkt auf gut geeignete Standorte lenken.

Bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden bei der Analyse der WBF auf ihre derzeitige Steuerungswirkung Handlungspotenziale identifiziert. Die Staffelung der Basisfördersätze nach Bauweise stellt zwar einen attraktiven Anreiz zur Wahl einer dichteren Bauweise dar, wird jedoch als unzureichend erachtet. Es ist sinnvoll, die Bebauungsdichte vom Siedlungsdruck abhängig zu machen. Der Siedlungsdruck ist im Zentralraum Salzburg und in den zentralen Orten nach LEP 2003 am größten. Hier sollten keine E- und ZFH mehr gefördert werden. Dadurch wird dort, wo der Siedlungsdruck am größten ist, eine dichtere Bauweise gewährleistet und ländliche Gemeinden als Wohnstandort attraktiviert.

E- und ZFH sind die flächenintensivsten Bauweisen und stehen entgegen den Grundsätzen einer nachhaltigen und sparsamen Verwendung von Grund und Boden. Deshalb soll der hohe Flächenverbrauch in ländlichen Gemeinden nicht uneingeschränkt bleiben. Eine Flächenobergrenze von 1.000 m<sup>2</sup> wird empfohlen. Eine Flächenobergrenze gibt es derzeit nur beim Erwerb von neu errichteten Wohnungen (Bau mit mindestens drei Wohnungen) und Reihenhäusern sowie bei der Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern durch eine Initiativgruppe. Diese beträgt 350 m<sup>2</sup> pro Wohnung.

Zusätzlich empfiehlt sich eine Staffelung nach Flächenverbrauch anstatt der starren Obergrenzen. Der Basisfördersatz soll in Abhängigkeit vom Flächenverbrauch variieren. Dadurch würde ein Anreiz für eine noch sparsamere Verwendung des Bodens bestehen. Dies soll sowohl bei E- und ZFH sowie Wohnungen und Reihenhäusern gemacht werden. Aufgrund der unterschiedlich hohen Flächeninanspruchnahme von Wohnungen und Reihenhäusern sollte beim Flächenverbrauch und der Förderhöhe zwischen diesen beiden Bauformen weiter differenziert werden. Konkrete Staffellungen für die genannten Bauweisen wurden beim Punkt 7.1.3 entwickelt.

Eine stärkere Forcierung der Althausanierung sowie der Nach- und Ortskernverdichtung ist ebenfalls sehr wichtig. Der Anreiz zur Nach- und Ortskernverdichtung wird bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Dichte erhöht. Zusätzlich wird empfohlen, die derzeitige Förderhöhe deutlich anzuheben.

Der Althausanierung kommt zur Erreichung bzw. Umsetzung der Klimaschutzziele eine zentrale Bedeutung zu. Denn das größte Energieeinsparungspotenzial im Wohnungssektor liegt im Gebäudebestand. Den größten Anteil des Gebäudebestandes in Salzburg machen die E- und ZFH aus. Das sind nicht nur die flächen- sondern auch energieintensivsten Bauweisen. Das größte Einsparungspotenzial liegt somit bei E- und ZFH. Dieses Klientel

wird mit der derzeitigen Sanierungsförderung in Salzburg jedoch nur bedingt angesprochen. In Salzburg werden Sanierungsdarlehen vergeben, welche vorwiegend vom mehrgeschossigen Sanierungsbereich in Anspruch genommen werden. Bauweisen mit geringerer Dichte werden von Direktzuschüssen mehr angesprochen. Sanierungsoffensiven des Bundes sind zeitlich und budgetär begrenzt. Deshalb soll in Salzburg eine Dauerlösung angestrebt werden. Aus diesem Grund soll das bestehende Sanierungsfördersystem erweitert werden. Für E- und ZFH sowie Reihenhäuser sollen statt einem Darlehen wahlweise Direktzuschüsse für Sanierungsmaßnahmen angeboten werden. Diese Adaptierung würde eine Sanierungsoffensive in diesem Bereich auslösen und damit einen weiteren wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### **8.5) Ausblick**

Die Betrachtung des Instruments im Wandel der Zeit hat gezeigt, dass die WBF stets ein dynamisches, flexibles Instrument war, das sich an aktuelle Aufgaben und Herausforderungen angepasst hat. Als aktuelles Beispiel hierfür kann die Einführung von ökologischen Mindeststandards und das Setzen von Anreizen für eine ökologischere Bauausführung genannt werden. Die WBF ist mittlerweile ein zentrales Instrument zur Umsetzung der Klimaschutzziele.

Als weitere Herausforderung wurde im Rahmen dieser Masterarbeit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung behandelt. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung kann zwar durch die WBF alleine nicht gewährleistet, aber maßgeblich unterstützt werden. Aus raumplanerischer Sicht geschieht dies derzeit unzureichend. Es gibt nur sehr wenige Anreize, von denen eine räumliche Lenkungswirkung ausgeht. Die WBF unterstützt die Zersiedelung insofern, als die Fördermittel an keine standortbezogenen Kriterien geknüpft sind. Ein Haus auf der grünen Wiese wird genauso hoch gefördert, wie ein Haus in zentraler Lage. Die Folgewirkungen eines dezentralen Standortes bleiben unberücksichtigt.

Ideen und Ansätze für eine Adaptierung der WBF gibt es viele. Einige davon wurden im Rahmen dieser Masterarbeit diskutiert und darauf aufbauend konkrete Empfehlungen entwickelt. Die WBF steht einer stärkeren Knüpfung der Förderung an standortbezogene Kriterien jedoch reserviert gegenüber. So war auch die Bereitschaft zur Unterstützung dieser Masterarbeit nur eingeschränkt gegeben. Im Kontext der Arbeit wären räumliche Aussagen über die Situierung der im Analysezeitraum geförderten Wohnbauten von zentraler Bedeutung gewesen. So könnte eine Aussage darüber getroffen werden, ob von der WBF in

ihrer geltenden Fassung eine negative, positive oder keine Lenkungswirkung ausgeht. Leider war die Weitergabe von Daten ohne großen Personalaufwand für die Wohnbauförderungsabteilung nicht möglich. Deshalb konnten für die Masterarbeit wichtige Aussagen nicht getroffen werden. An dieser Stelle wird empfohlen, die räumliche Verteilung der geförderten Objekte selbst zu analysieren. Damit können räumliche Lenkungswirkungen offengelegt und auf mögliche Fehlverteilungen ggf reagiert werden.<sup>113</sup>

Fakt ist, dass Zersiedelung das Resultat einer räumlichen Fehlentwicklung ist, an der mehrere Akteure beteiligt waren. Die WBF trägt insofern zur Zersiedelung bei, da die Fördermittel an keine standortbezogenen Kriterien geknüpft sind. Ihr reicht eine Baulandwidmung als raumplanerisches Kriterium weitgehend aus. Die WBF induziert jedoch weitreichende räumliche Effekte, welche eine derartige vereinfachte Berücksichtigung unzureichend machen. Die örtliche Raumplanung ist zwar Hauptakteur zur Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die WBF kann und sollte jedoch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten und dazu entsprechende Anreize schaffen. Das große Potenzial der WBF diesbezüglich wird bislang unzureichend genutzt.<sup>114</sup>

Um das gegebene Potenzial ausschöpfen zu können, ist eine enge, kooperative Zusammenarbeit zwischen der WBF und der Raumordnung unerlässlich. In einem gemeinschaftlichen Dialog soll eine gemeinsame Sichtweise zur Ausgangslage hergestellt werden sowie ein Meinungsaustausch und die Diskussion von Lösungsansätzen erfolgen. Die überörtliche Raumordnung sieht die WBF bereits als wertvolles Instrument gegen die Zersiedelung. Die WBF muss sich dieser Bedeutung auch bewusst werden.

---

<sup>113</sup> Vgl eMail Michaela Sandri 22.12.2010.

<sup>114</sup> Vgl Interview Land Salzburg

# Quellenverzeichnis

## *Monographien und Einträge aus Sammelbänden*

Braumann, Christoph (2006): 50 Jahre Raumplanung in Salzburg – 50 Jahre Salzburger Raumordnungsgesetz. Materialien zur Raumplanung, Band 19. Salzburger Druckerei: Salzburg

Buchleitner, Gerhard / Mann, Waltraud / Oberläuter, Bruno (1990): 40 Jahre Salzburger Wohnbauförderungsfonds. Druckhaus Nonntal: Salzburg

Eder, Franz / Raos, Josef (1993): Wohnbauförderung und Wohnbaufinanzierung im Bundesland Salzburg im Jahr 1990. Hausdruckerei: Salzburg

Emrich, Hans / Rainer, Zeller (2008): Energieausweis für Siedlungen (Abstract). Wien

Doubek, Claudia (2001): Ziele der Raumplanung und Wohnbauförderung. In: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) (Hrsg.): Förderung des Wohnungswesens in Österreich: Praxis der Wohnbauförderung. FGW-Schriftenreihe Nr. 140. Wien

Flick, Uwe (2009): Qualitative Sozialforschung – Eine Einführung. Rowohlt Taschenbuch Verlag. Reinbek bei Hamburg

Gutheil, Gerlinde / Blaas, Wolfgang (2009): Wohnbaupolitik als Motor der Stadtentwicklung. VO-Folien zu ökonomische Wirkungen stadtentwicklungspolitischer Instrumente. Wien

Hussy, Walter / Schreier, Margrit / Echterhoff, Gerald (2010): Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften. Springer-Verlag GmbH. Berlin Heidelberg

Hüttler, Walter / Varga, Márton / Auer, Monika (2008): Instrumente zur Erreichung der Klimaschutzziele im Salzburger Wohnbau. Wien

Ismaier, Florian (1998): Siedlungsstrukturelle Lenkungswirkungen der Wohnbauförderung – Analyse am Beispiel des Landes Salzburg. Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien. Wien

Kanonier, Arthur / Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde (2009): Handlungsbereich Nutzung von Bauland, Zersiedelung. In: ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen – Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 179. Eigenverlag: Wien

Köppl, Angela / Steiniger, Karl (2004): Reform umweltkontraproduktiver Förderungen in Österreich: Energie und Verkehr. Schriftenreihe des Institutes für Technologie- und Regionalpolitik der Joanneum Research. Band 4. Leykam Buchverlagsgesellschaft m.b.H. Nfg. & Co. KG: Graz

Leitner, Martin (2002): Räumliche Effekte der Wohnbauförderung auf die Verteilung der Wohnbautätigkeit in den Bundesländern Oberösterreich und Salzburg. Diplomarbeit an der Universität Salzburg. Salzburg

Promok, Helmut (2000): Reform der Wohnbauförderung. In: Abele, Hanns (u.a.) (Hrsg.): Reform der Wohnbauförderung. Service Fachverlag: Wien

Riedl, Leopold / Kalasek, Robert (2008): RasterGIS 2, Model Builder, Eignungsanalyse mit Fuzzy-Sets. VO-Unterlagen zu GIS technische und methodische Grundlagen. Wien

ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2010a): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2011 Entwurf – Policy Paper 2.0. Wien

Statistik Austria (Hrsg.) (2004): Gebäude- und Wohnungszählung 2001 – Hauptergebnisse Salzburg. Wien

VCÖ (2003): Mobilität 2020 Trends – Ziele – Visionen. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 3/2003. Wien

VCÖ (2005a): Öffentlicher Verkehr mit Zukunft. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 1/2005. Wien

VCÖ (2005b): Ökonomisch effizienter Verkehr – Nutzen für alle. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 4/2005. Wien

VCÖ (2007): Einfluss der Raumordnung auf die Verkehrsentwicklung. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 3/2007. Wien

VCÖ (2008): Verkehr 2020 – Ziele und Entwicklungen. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 2/2008. Wien

VCÖ (2010): Wie Wohnen Mobilität lenkt. VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 4/2010. Wien

### ***Internetadressen und Onlinezeitschriften***

Amann, Wolfgang / Lechner, Robert (2006): Von der Wohnbauförderung zur Baukulturförderung. In: Österreichischer Baukulturreport 2006. Heft 2 – Baukultur: Verantwortung. Wien

[http://www.baukulturreport.at/media/pdf/BKR\\_Heft\\_2ofP.pdf](http://www.baukulturreport.at/media/pdf/BKR_Heft_2ofP.pdf)

Aufgerufen am 15.02.2011

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Hrsg.) (2005): Wohnbauförderung – Eigenheim. Niederösterreich

[http://www.bauherrenweb.at/downloads/n\\_eigenheimfoerderung\\_2006.pdf](http://www.bauherrenweb.at/downloads/n_eigenheimfoerderung_2006.pdf)

Aufgerufen am 02.03.2011

Amt der Salzburger Landesregierung (Hrsg.) (2011): Überblick über die letzten Jahre in der Salzburger Wohnbauförderung – Förderungen im Jahr 2006, 2007, 2008, 2009. Salzburg

<http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen/bw-zahlenfakten-neu.htm>

Aufgerufen am 02.03.2011

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Hrsg.) (2007): Wohnbautisch. Graz

[http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/dokumente/10246165\\_8747856/de386259/Geschh%C3%A4ftsordnung-Wohnbautisch.pdf](http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/dokumente/10246165_8747856/de386259/Geschh%C3%A4ftsordnung-Wohnbautisch.pdf)

Aufgerufen am 18.04.2011

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Hrsg.) (2011): Geschichtlicher Überblick der Wohnbauförderung. Graz

<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006460/276047/>

Aufgerufen am 02.03.2011

Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.) (2011): Folder Bauen. Vorarlberg

<http://www.vorarlberg.gv.at/pdf/bauen.pdf>

Aufgerufen am 02.03.2011

APA OTS GmbH (Austria Presse Agentur eG Originaltext-Service GmbH) (Hrsg.) (2011): Mitterlehner/Berlakovich: Förderoffensive für thermische Sanierung startet am 1. März. Wien

[http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20110227\\_OTS0016/mitterlehnerberlakovich-foerderoffensive-fuer-thermische-sanierung-startet-am-1-maerz](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20110227_OTS0016/mitterlehnerberlakovich-foerderoffensive-fuer-thermische-sanierung-startet-am-1-maerz)

Aufgerufen am 08.04.2011

Braumann, Christoph (u.a.) (2010): Handbuch Raumordnung Salzburg. Colordruck Salzburg. Salzburg

[http://www.salzburg.gv.at/haro\\_2009\\_1teillieferung\\_internetversion.pdf](http://www.salzburg.gv.at/haro_2009_1teillieferung_internetversion.pdf)

Aufgerufen am 02.03.2011

Budin-Gerhart, Susanne (2007): Grünlanddeklaration – Eckpunkte der Reform fixiert. Salzburg

[http://www.stadt-salzburg.at/internet/extras/presse/aussendungen/2007/p2\\_223770.htm](http://www.stadt-salzburg.at/internet/extras/presse/aussendungen/2007/p2_223770.htm)

Aufgerufen am 02.03.2011

Fackler, Andreas (2007): Infrastrukturkostenstudie Salzburg – Zusammenhänge von Bebauungsart und –Dichte sowie Erschließungskosten. SIR-Konkret, Ausgabe 04/2007.

Druckerei Samson: Salzburg

[http://www.salzburg.gv.at/infrastrukturkosten\\_web-2.pdf](http://www.salzburg.gv.at/infrastrukturkosten_web-2.pdf)

Aufgerufen am 29.09.2010

FGW (2008): Abwanderungsgemeinden im Waldviertel – Beitrag der Wohnbauförderung zur Verhinderung von Abwanderung. FGW-Zeitschrift WBFÖ 2-3/2008. Wien

[http://www.fgw.at/publikationen/pdf/08/2008%202-3\\_wald4tel.pdf](http://www.fgw.at/publikationen/pdf/08/2008%202-3_wald4tel.pdf)

Aufgerufen am 08.12.2010

Hüttler, Walter / Amerstorfer, Alexandra (2008): Die Wohnbauförderung im Klimaschutzkontext. In: Platzer, Reinhard / Hink, Robert / Pilz, Dietmar (Hrsg.): So managen wir Österreich – Der neue Finanzausgleich und seine Folgen. Wien  
[http://www.essieben.at/downloads/publikationen/WBF\\_Klimaschutz\\_Website\\_\\_kleiner4\\_pdf.pdf](http://www.essieben.at/downloads/publikationen/WBF_Klimaschutz_Website__kleiner4_pdf.pdf)  
Aufgerufen am 29.09.2010

Jamek, Andrea (2005): Wirkungen und Reformmöglichkeiten der Wohnbauförderung und Pendlerpauschale im Hinblick auf Suburbanisierungsprozesse im Großraum Wien. Diplomarbeit an der Wirtschaftsuniversität Wien. Wien  
<http://epub.wu.ac.at/1380/1/document.pdf>  
Aufgerufen am 29.09.2010

Land Salzburg (Hrsg.) (2010): Evaluierung der Energiebilanz 2010 im Bundesland Salzburg. Salzburg  
[http://www.salzburg.gv.at/evaluierung\\_energiebilanz\\_2010.pdf](http://www.salzburg.gv.at/evaluierung_energiebilanz_2010.pdf)  
Aufgerufen am 23.02.2011

Matthes, Felix Christian (2011): Klimawandel und Klimaschutz – Internationale Klimaschutz-Konferenzen. Bonn  
[http://www.bpb.de/die\\_bpb/SKRBNR,5,0,Klimawandel\\_und\\_Klimaschutz.html](http://www.bpb.de/die_bpb/SKRBNR,5,0,Klimawandel_und_Klimaschutz.html)  
Aufgerufen am 02.03.2011

Oberhuber, Andreas / Amann, Wolfgang / Bauernfeind, Sandra (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer. Wien  
<http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/HdZ%20Benchmarking%20WBF%200507.pdf>  
Aufgerufen am 29.04.2011

ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2001): ÖROK-Empfehlung zur Siedlungsentwicklung. Empfehlung Nr. 50. Wien  
[http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok\\_empfehlung\\_50.pdf](http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/OEROK-Empfehlungen/oerok_empfehlung_50.pdf)  
Aufgerufen am 21.12.2010

ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2010b): Die Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien

<http://www.oerok.gv.at/die-oerok.html>

Aufgerufen am 02.03.2011

ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2010c): Österreichisches Raumentwicklungskonzept. Wien

<http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept.html>

Aufgerufen am 04.04.2011

ÖROK (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2010d): ÖREK 2011 – Prozess. Wien

<http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerek-2011/prozess.html>

Aufgerufen am 02.03.2011

Österreichischer Städtebund (Hrsg.) (2004): Entwicklungsplanung durch Baulandmobilisierung – Die Stadt Salzburg als Modellfall. Österreichische Gemeinde Zeitung (ÖGZ) – Beitrag. Wien

[http://www.staedtebund.gv.at/oegz/oegz-beitraege/jahresarchiv/details/artikel/entwicklungsplanung-durch-baulandmobilisierung-die-stadt-salzburg-als-modellfall.html?tx\\_ttnews\[pS\]=1128117600&tx\\_ttnews\[pointer\]=76&tx\\_ttnews\[backPid\]=9140&cHash=bfbfbf8593c99abb4d0802ebbe2afa995](http://www.staedtebund.gv.at/oegz/oegz-beitraege/jahresarchiv/details/artikel/entwicklungsplanung-durch-baulandmobilisierung-die-stadt-salzburg-als-modellfall.html?tx_ttnews[pS]=1128117600&tx_ttnews[pointer]=76&tx_ttnews[backPid]=9140&cHash=bfbfbf8593c99abb4d0802ebbe2afa995)

Aufgerufen am 12.03.2011

Rinner, Herbert (2010): Zuschlagpunkte für ökologische Maßnahmen, Energiebezogene Mindestanforderungen. SIR-Konkret – Wohnbauförderung in Salzburg, Ausgabe März 2010.

Druckerei Schönleitner: Salzburg

<http://www.salzburg.gv.at/zuschlagspunkte-6.pdf>

Aufgerufen am 29.09.2010

Statistik Austria (Hrsg.) (2010a): Neu errichtete Gebäude und Wohnungen nach Bundesländern ausgenommen Wien. Wien

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/errichtung\\_von\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/fertigstellungen/026021.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/fertigstellungen/026021.html)

Aufgerufen am 01.05.2011

Statistik Austria (Hrsg.) (2010b): Gebäude und Wohnungen 2001 nach Art des Gebäudes und Bundesland. Wien

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/bestand\\_an\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/022981.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/022981.html)

Aufgerufen am 02.03.2011

Statistik Austria (Hrsg.) (2010c): Ein Blick auf die Gemeinde. Bundesland Salzburg - Gemeinden des Bezirks Hallein – Bevölkerungsentwicklung, Volkszählung 15. Mai 2001: Wohnbevölkerung und Bürgerzahl. Wien

<http://www.statistik.at/blickgem/index.jsp>

Aufgerufen am 16.03.2011

Straßl, Inge / Rinner, Herbert (2005): Checkliste Hausbau. SIR-Konkret – Checkliste Hausbau. 2. Überarbeitete Auflage. Druckerei Huttegger: Salzburg

[http://www.salzburg.gv.at/pdf-sir\\_pub\\_checkliste\\_hausbau1](http://www.salzburg.gv.at/pdf-sir_pub_checkliste_hausbau1)

Aufgerufen am 09.02.2011

Tappeiner, Georg (u.a.) (2002): Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. Wien

[http://www.nachhaltigwirtschaften.at/hdz\\_pdf/endbericht\\_tappeiner\\_2502.pdf](http://www.nachhaltigwirtschaften.at/hdz_pdf/endbericht_tappeiner_2502.pdf)

Aufgerufen am 08.12.2010

Wurm, Karl (2003): 50 Jahre Wohnbauförderung. FGW-Zeitschrift WBFÖ 2/2003. Wien

[http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2\\_Wurm.pdf](http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2_Wurm.pdf)

Aufgerufen am 08.12.2010

## ***Rechtsquellenverzeichnis***

Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 LGBl 26/1977 idF LGBl 22/1991

Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 LGBl 98/1992 idF LGBl 2/1998

Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 LGBl 44/1998 idF LGBl 108/2007

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 LGBl 30/2009 idF LGBl 118/2009

Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003 LGBl 94/2003

Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum  
LGBl 13/2009

Regionalprogramm Tennengau LGBl 60/2002

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 LGBl 01/1991 idF LGBl 31/2009

Salzburger Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung 1993 LGBl 135/1993 idF LGBl  
22/2010

Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, Salzburg, Stand Jänner 2003

[http://www.salzburg.gv.at/rl\\_laermimmission.pdf](http://www.salzburg.gv.at/rl_laermimmission.pdf)

Aufgerufen am 17.03.2011

Salzburger Anliegerleistungsgesetz LGBl 77/1976 idF LGBl 118/2009

Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 LGBl 55/1991 idF LGBl 108/2001

Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie, Stand 01.04.2010

[http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads/wbf-richtlinie\\_01-04-2010.pdf](http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads/wbf-richtlinie_01-04-2010.pdf)

Aufgerufen am 25.02.2011

Neubauförderungsrichtlinie 2011, Stand 02.11.2010, Vorarlberg

<http://www.vorarlberg.at/pdf/neubaufoerderungsrichtlin.pdf>

Aufgerufen am 25.02.2011

Baubook Vorarlberg

<http://www.baubook.at/vlbg/>

Aufgerufen am 24.02.2011

Die ökologische Wohnbauförderung II Richtlinie, Stand 02.02.2010, Steiermark

<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10005006/7d4f5b16/oekori.pdf>

Aufgerufen am 24.02.2011

Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2011, Stand Jänner 2011

<http://www.e-government.bgld.gv.at/wbf/downloads/wohnbaufibel.pdf>

Aufgerufen am 28.02.2011

## ***Interviews***

### *Persönliche Interviews*

Interview SIR

01.02.2011, 11:00-12:30

Mag. Dr. Herbert Rinner, zuständig für Wohnberatung, Publikationen zum Wohnrecht und Rechtsangelegenheiten

Mag. Alois Fröschl, zuständig für Raumforschung und Regionalplanung

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR), Schillerstraße 25, 5020 Salzburg

Interview GSWB

16.02.2011, 13:45-14:30

Dir. Dr. Bernhard Kopf, Geschäftsführer der GSWB, Ignaz-Harrer-Straße 84, 5020 Salzburg

Interview Heimat Österreich

22.02.2011, 09:00 – 09:30

Dir. Ing. Stephan Gröger, Geschäftsführer der Heimat Österreich, Plainstraße 55, 5020 Salzburg

Interview Land Salzburg

17.03.2011, 08:30 – 09:30

Hofrat Dipl.-Ing. Dr. Christoph Braumann, Abteilungsleiter Landesplanung und SAGIS, Michael-Pacher-Straße 36, 5020 Salzburg

### *Anfragen per eMail*

Mag. Dr. Herbert Rinner, Mag. Alois Fröschl, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR), eMail erhalten am 06.04.2011

Hofrat Dipl.-Ing. Dr. Christoph Braumann, Amt der Salzburger Landesregierung –  
Abteilungsleiter Landesplanung und SAGIS, eMail erhalten am 06.04.2011

Mag. Michaela Sandri, Amt der Salzburger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung,  
Leiterin für zentrale Angelegenheiten, eMail erhalten am 22.12.2010

Andreas Tobler, Amt der Burgenländischen Landesregierung – Abteilung  
Wohnbauförderung, eMail erhalten am 25.02.2011

Klaus Wagensommerer, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung  
Wohnbauförderung, eMail erhalten am 07.02.2011

Mag. Lothar Hinteregger, Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung  
Wohnbauförderung, eMail erhalten am 04.02.2011 und 11.02.2011

### *Telefonische Auskünfte*

Klaus Wagensommerer, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung – Abteilung  
Wohnbauförderung, geführt am 07.02.2011

# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Überblick über die Gemeinden und die Verkehrserschließung des Bezirks Hallein .....   | 33 |
| Abbildung 2: Baulandeanalyse – Ausschluss- und Eignungsflächen .....   | 40 |
| Abbildung 3: Baulandeanalyse – Summe aller gewichteten Eignungsflächen .....   | 42 |
| Abbildung 4: Baulandeanalyse – Verschneidung der gewichteten Eignungsflächen mit den Ausschlussflächen .....   | 43 |
| Abbildung 5: Analyse – Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen .....   | 45 |
| Abbildung 6: Großsiedlung Taxham .....   | 54 |
| Abbildung 7: Wirkung einer ÖV-bezogenen Wohnbauförderungsnovelle auf Preise haltestellennaher Grundstücke .....  | 67 |
| Abbildung 8: Das EFH ist sehr flächenintensiv .....  | 73 |
| Abbildung 9: Verdichtete Bauweisen senken den Bedarf an Wohnbauland .....  | 77 |
| Abbildung 10: Verdichtete Bauweisen sparen Infrastrukturkosten .....   | 78 |
| Abbildung 11: Verdichtete Bauweisen sparen Energie .....   | 78 |
| Abbildung 12: Verdichtete Bauweisen steigern die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Verkehrs .....  | 79 |
| Abbildung 13: Investitionskosten der Aufschließung von neuem Bauland je WE in Euro .....   | 81 |
| Abbildung 14: Investitionskosten – Zusammenhang von Bebauungsdichte und Erschließungskosten je WE .....  | 82 |
| Abbildung 15: Erhaltungskosten – Zusammenhang von Bebauungsdichte und Erschließungskosten je WE und Jahr .....   | 82 |
| Abbildung 16: Vergleich zwischen dem tatsächlichen Energieverbrauch Salzburgs und der Zielvorgabe nach dem <i>Toronto-Ziel</i> von 1988 bis 2009 ..... | 88 |
| Abbildung 17: Energieverbrauch nach Verbrauchersektoren von 1988 bis 2009 .....  | 88 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Bevölkerungszahl, Katasterfläche und Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Bezirk Hallein .....   | 34 |
| Tabelle 2: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart im Bezirk Hallein .....  | 36 |
| Tabelle 3: Anzahl der Gebäude nach Bauperiode im Bezirk Hallein .....  | 36 |
| Tabelle 4: Baulandeignungsanalyse – Ausschlusskriterien mit etwaigen Abständen .....   | 38 |
| Tabelle 5: Baulandeignungsanalyse – Eignungskriterien mit Einzugsbereichen .....   | 41 |
| Tabelle 6: Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen für die Analyse .....   | 44 |
| Tabelle 7: Analyse – Klassifizierung der gewichteten Eignungsflächen .....   | 44 |
| Tabelle 8: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung bis 1985 .....  | 46 |
| Tabelle 9: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 1985 und 1995 .....  | 46 |
| Tabelle 10: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 1995 und 2005 .....   | 47 |
| Tabelle 11: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung zwischen 2005 und 2007 .....   | 47 |
| Tabelle 12: Analyse – Klassifizierung der Verbauungsentwicklung von 1985 bis 2007 .....  | 48 |
| Tabelle 13: Analyse – Klassifizierung des theoretischen Baulandpotenzials .....  | 49 |
| Tabelle 14: Analyse – Klassifizierung des tatsächlichen Baulandpotenzials .....  | 50 |
| Tabelle 15: Überblick über die Fördersätze nach Bauweise in Euro je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche .....  | 59 |
| Tabelle 16: Hauptkriterien bei der Standortentscheidung bei Neubau und ihre zentralen Einflussgrößen .....   | 61 |
| Tabelle 17: Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie – Staffelung der Fördersätze nach durchschnittlichem Grundstücksanteil bei verdichteter Bauweise ..... | 75 |
| Tabelle 18: Empfehlung Erschließungsqualität – Staffelung nach Taktfrequenz .....  | 95 |
| Tabelle 19: Empfehlung Versorgungsqualität – Zuschlagspunkte gewichtet nach Einrichtungen .....  | 96 |
| Tabelle 20: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch bei Ein- und Zweifamilienhäusern .....  | 97 |
| Tabelle 21: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch, Reihenhaus und Wohnung sowie Stadt und Land Salzburg bei der Kaufförderung .....     | 98 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 22: Empfehlung Dichte – Staffelung nach Flächenverbrauch sowie Reihenhaus und Wohnung bei der Errichtungsförderung ..... | 99  |
| Tabelle 23: Überblick über die Adaptierungsvorschläge mit persönlicher Einschätzung über das Lenkungspotenzial.....              | 112 |