

Umfrage bei den Salzburger Bauträgern



Befragt wurden im Herbst 2011:

- 6 gewerbliche Bauträger (Rücklauf 5)
- 6 gemeinnützige Bauträger (Rücklauf 5)



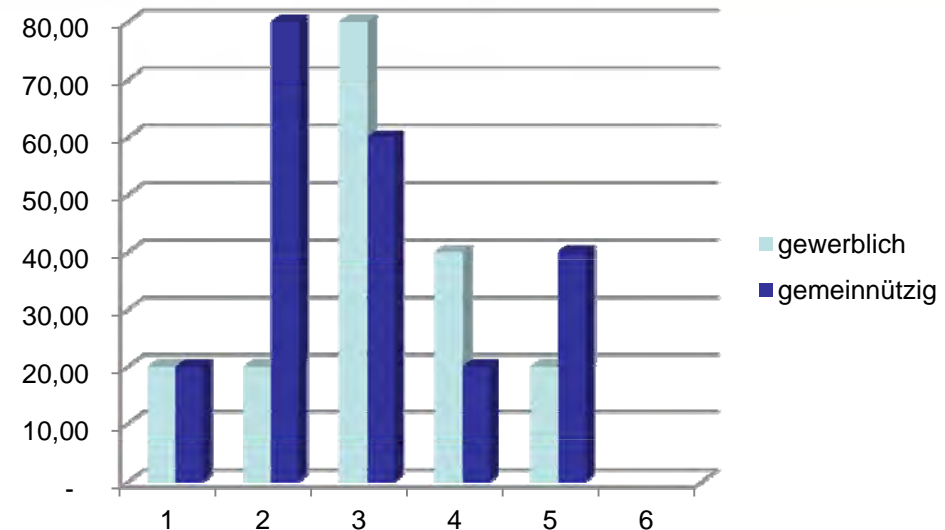
Tätigkeitsfeld	gewerblich	gemeinnützig
Wohnbau	100 %	100 %
Exklusiver Wohnbau	60 %	0 %
Dienstleistungsgebäude	20 %	0 %
Anlagen und Gebäude für gewerbl. Zwecke	60%	20 %
Kommunale Gebäude	--	80 %

EU-Gebäuderichtlinie Nullenergiegebäude bis 2019	gewerblich		gemeinnützig	
Jetzt schon realisierbar	0 %		0 %	
Realistisch unter folgenden Voraussetzungen:	40 %	Anpassung Richtlinien + Rahmenbedingung / Höhere Förderungen, geringere Beschaffungs- und Baukosten, bessere Aufklärung der Käufer	80 %	WBF-Systeme müssen Mehrkosten fördern ohne weitere Kostensteigerungen für die Nutzer. / Die Förderung (Höhe Fördersatz, Einmalzahlungen, Energiepunkte) anpassen / Anpassung der Architektur (Gestaltungsbeirat)
Nicht realistisch, da:	60%	Kosten zu hoch / Förderung unzu- reichend, hohe Baukosten, fehlerhaftes Nutzerverhalten, suboptimale topo- grafische Verhältnisse, vorhandene Bebauungsstruktur, usw./ Grundsätzlich nicht sinnvoll nach heutigem Stand der Technik da zu viele Ressourcen (Bau- stoffe, Energie bei Baustofferzeugung – grauer Energie) in der Steigerung vom Niedrigenergiehaus zum Nullenergie- haus verbraucht werden.	60 %	Keine Energie für Heizung + Warmwasser im Passivhausbereich bedingt mehr Energie für Lüftung + Kühlung der Gebäude, da ohne mechanische Lüftung nicht möglich (som- merliche Überwärmung) / Sehr hohe Bau- kosten durch Gebäudehülle und Gebäude- technik. Erforderliche Architektur oftmals nicht erwünscht bzw. gestattet. Hohe Baukosten + hohe Grundkosten = nicht leistbarer Wohn- raum / Aus klimatischen und folglich aus menschlichen Bedürfnissen funktioniert das im Alpengebiet nicht.
Gab noch keinen Anlass darüber nachzudenken	0 %		0 %	

Gibt es Themen bzw. Schwierigkeiten, die bearbeitet bzw. überwunden werden müssen?	gewerblich	gemeinnützig
Ja	100 %	100 %
Nein	0 %	0 %
Weiß nicht	0 %	0 %

Wo liegen die Probleme?

- 1 Mangelnder Gestaltungswille in der Politik
- 2 Lücken in der Verwaltung und Gesetzgebung
- 3 Energieeffiziente Lösungen sind unwirtschaftlich
- 4 Mangelndes Angebot an attraktiven Fördermöglichkeiten
- 5 Keine bis geringe Nachfrage an energieeffizienten Wohnungen bzw. Gebäuden

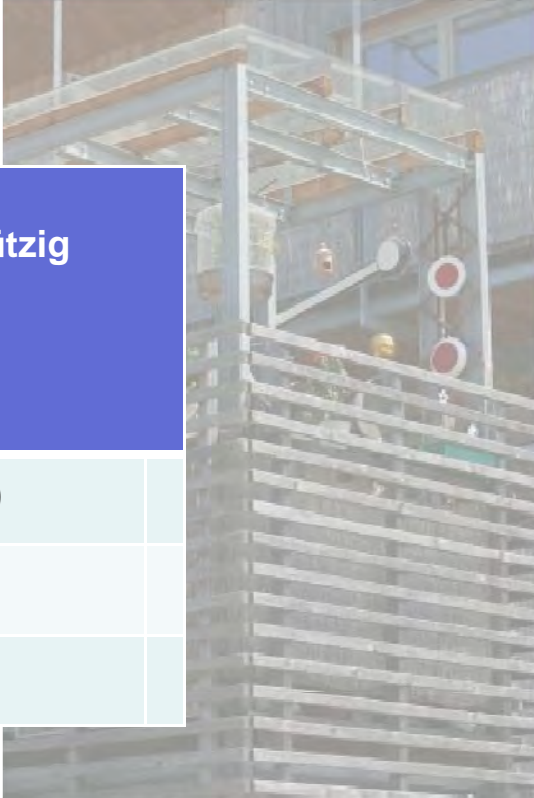


Freie Angaben:

- (1/5) Bedarf an Energie wird oftmals nicht gedeckt und ist teuer. Der Begriff des Niedrigenergiehauses ist sehr relativ da hoher Energieverbrauch durch den Hausbau nicht mitberechnet.
- (1/5) Gebäudekonfiguration – zu viel Technik
- (1/5) Es werden im Vergleich zu vor 10 Jahren bereits jetzt Nullenergiehäuser gebaut.
- (1/5) Photovoltaik - Kosten und Effizienz
- (1/5) zu wenig Anreiz (Kosten-Nutzen)
- (1/5) Wirtschaftliche und effiziente Produktlösungen der Industrie benötigt
- (1/5) Diskrepanz in der praktischen Umsetzung / Nutzerverhalten

	gewerblich	gemeinnützig
Welche Maßnahmen sollten Förderstellen Ihrer Meinung nach umsetzen	Direktförderung an Bauträger durch Gesetzgeber: Raumordnung GFZ Bonus, differenzierte Betrachtung je nach Topographie und Projektgröße, Erleichterungen der Widmung	Anhebung der Sockelförderung; Einschränkung der Gestaltungsbeiräte; Bewusstseinsbildung Energieeffizienz bei Architekten und Planern, Abstimmung sozialer sowie energetischer Kriterien (zB behindertengerechte Ausbildung im Wohnb.)
	Heben der Eigentumsförderung; Null-Energiehäuser mehr fördern – zwangsläufige Umstellung der Bauwirtschaft	Die Förderungsvoraussetzungen (Höhe Fördersatz, Einmalzahlungen, Energiepunkte) müssen dafür angepasst werden.
	Mindeststandards nicht nur bei Neubauten sondern auch bei renovierungsbedürftigen Gebäuden fordern.	Förderungsrichtlinien sind darauf eingestellt. Ein Problem ist die Förderung der solaren Erträge durch die Fensterflächen = sommerliche Überwärmung.
	Pflicht zur Vorweisung eines Energieausweises	Adäquate Förderung der zu erbringenden Leistungen; Gleichstellung aller Betriebe die Wohnungen errichten = gleiche gesetzliche Rahmenbedingungen
	Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen	Statistik über Baukosten von Wohnanlagen in Passivhausbauweise - Kostenvergleiche bzgl. Materialien (z.B. Massiv- und Holzbauweise)- Fördersätze entsprechend realistisch anpassen - Informationsveranstaltungen

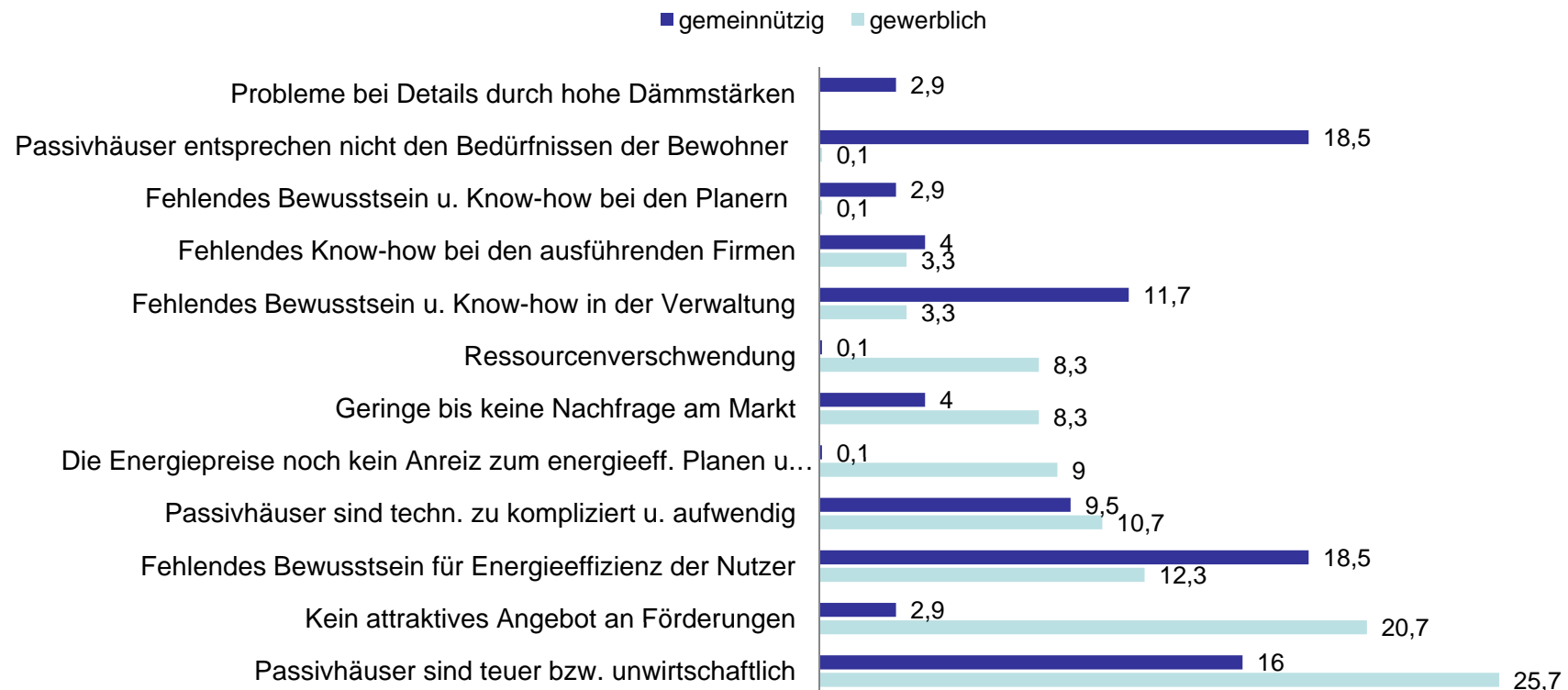
Welche Erfahrungen mit Planung und Realisierung von Passivhäusern?	Gewerblich		gemeinnützig	
keine	20 %		20 %	
Positive, da...	30 %	mehr Ökopunkte durch energieeffizientes Bauen & Wohnen führt zu höherer Förderung / Wohnqualität und Image	40 %	... wenn gut umgesetzt und kontrolliert – positiv im Gesamtkonzept / ... da die Lebensqualität in Passivhäusern sichergestellt werden kann!
Negative, da...	50%	wirtschaftlich am freien Markt nicht realisierbar / Kosten zu hoch, Käufer wollen und können das oft nicht bezahlen / Wartungsintensiv, Kosten/ Nutzen nicht im Verhältnis	80 %	...Know-how bei den Firmen fehlt / ...da derzeit geringe Nutzerakzeptanz (Lüftungsverhalten) / ...da die Betriebskosten für die techn. Einrichtungen oft höher sind als die Energiekosteneinsparung! / unpassende Architektur; ungeeignete Wohnungsschnitte; im Verhältnis zur Energieeinsparung hohe Errichtungs- und Wartungskosten.



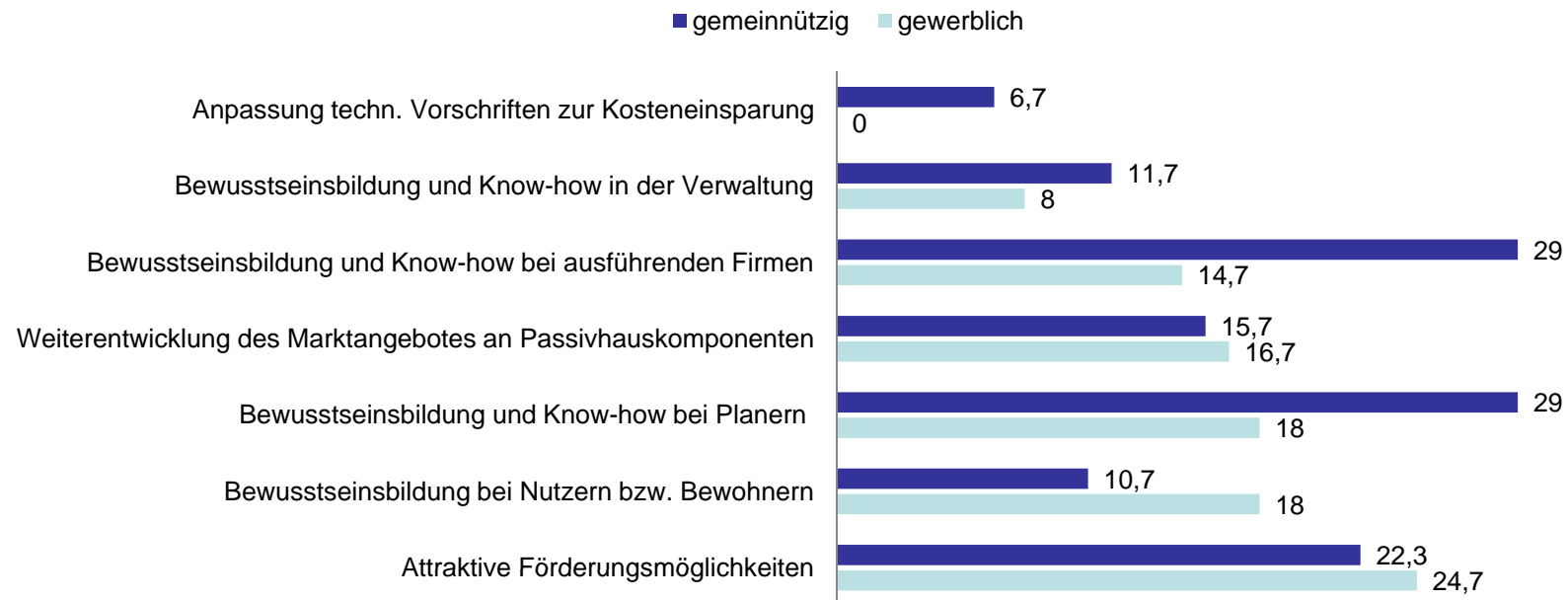
Umgesetzte Projekte in den letzten 10 Jahren	gewerblich	gemeinnützig
Gesamt	ca. 110	ca. 270
Passivhaus	1	20
Plus Energiehaus	0	0

Sind Passivhäuser bzw. Plusenergiegebäude die Zukunft?	Gewerblich		gemeinnützig	
sehr vielversprechend für die Zukunft, da ...	20 %	... natürliche Rohstoffe zur Energiegewinnung knapp; sich wandelndes Umweltbewusstsein in der Bevölkerung	40 %	... da Wohlbefinden, Komfort und gute Bautechnik gepaart mit Energieeinsparung
vielleicht vielversprechend für die Zukunft	80 %	Passivhaus ja, Plusenergiegebäude nein /... da alternative Heizungen erst im Aufbau sind /...wenn die Rahmenbedingungen passen (wirtschaftl./ rechtl.)	40 %	... wenn die Betriebskosten bzw. Betreuungskosten gering gehalten werden können /...da die Reduzierung und Nutzung neuer Energie in Zukunft oberstes Gebot sein sollte.
nicht vielversprechend für die Zukunft, da ...	0%		20 %	...Verhältnis Baukosten zu Nutzen unwirtschaftlich und daher größtenteils zu teuer.
keine Ahnung	0 %		0 %	

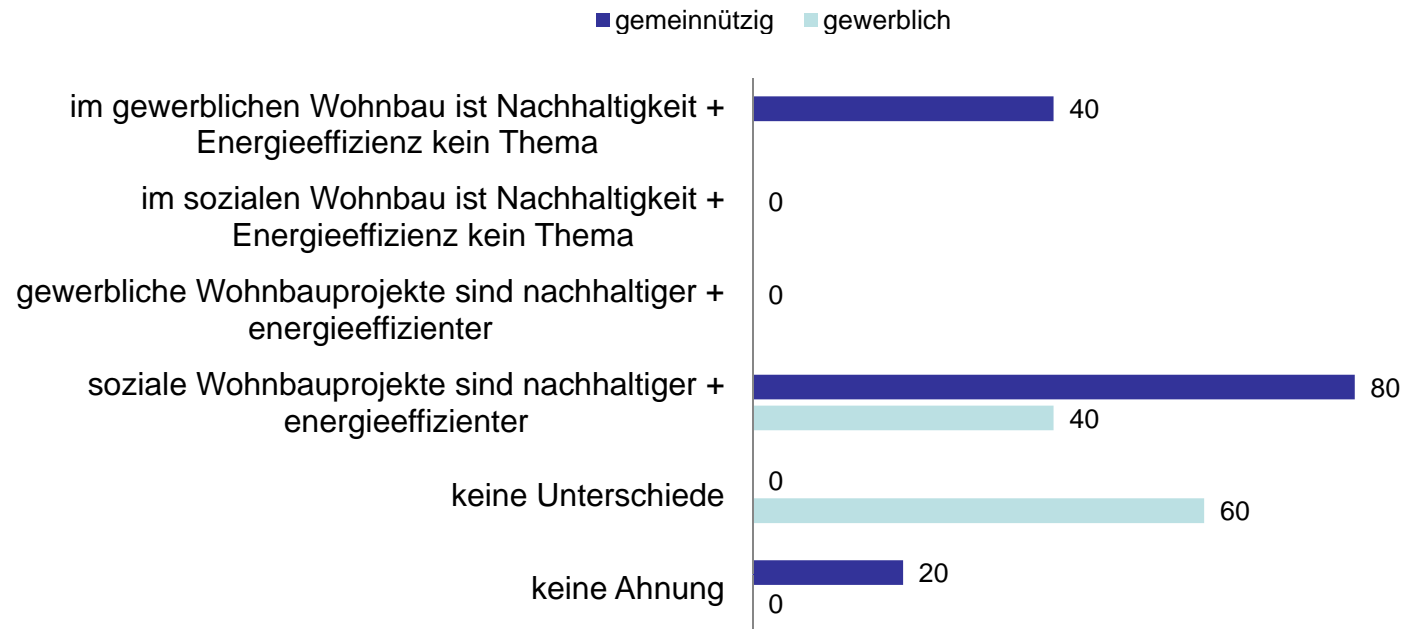
Was sind Hemmnisse bzw. Schwierigkeiten für die Realisierung von Passivhaus- und Plusenergiegebäuden?



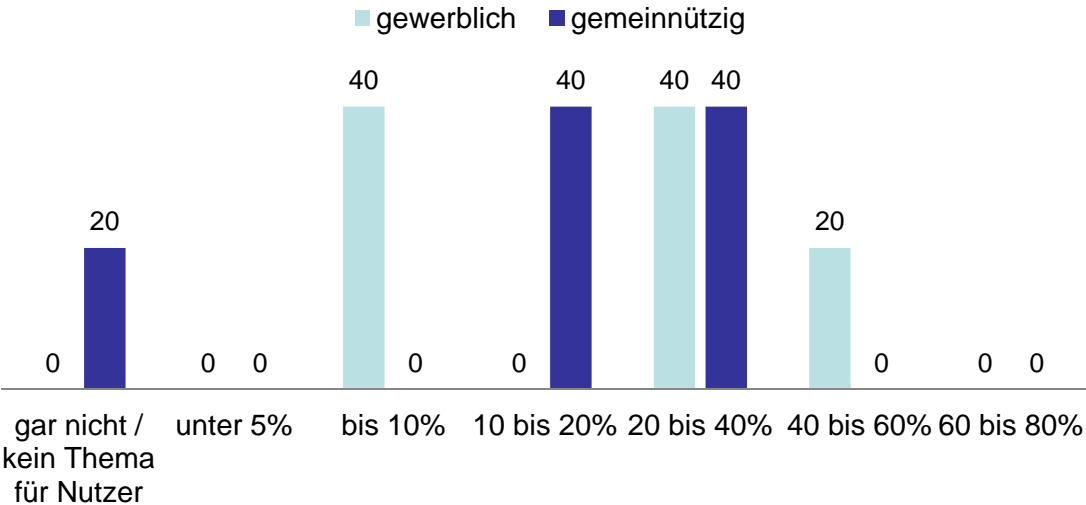
Was müsste sich ändern bzw. wo sollte man am besten Ansetzen damit Passivhäuser im Bauen stärkere Verbreitung finden?



Welche Unterschiede in der Qualität des Bauens bei Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stellen Sie im sozialen Wohnbau und im gewerblichen Wohnbau fest?



Wie intensiv wird nachhaltiges + energieeffizientes Bauen von den Kunden / Nutzern nachgefragt?



	gewerblich
Anregungen und aktuellen Themen im Hinblick auf zukunftsweisendes und energieeffizientes Bauen	Grundsätzlich ist energieeffizientes Bauen vorbildlich, dennoch muss bereits während der Bauphase auf wirtschaftliches Arbeiten und energiesparende bzw. umweltschonende Materialien geachtet werden.
	... massive Erhöhung der Förderung, sowie ein Anreizmodell wie GFZ Bonus von mind. 20% bei Passivhäusern, baurechtliche Vorschriften adaptieren
	Der Weg sollte nicht sein maximale Energiegewinne zu erzielen sondern, Nachhaltigkeit heißt: Gesamtenergiebilanz, Kosten-Nutzen für Wartung, Erhaltung, Recycling, ...
	Anpassung der Salzburger Wohnbauförderung (Wärmepumpen werden in anderen Bundesländern mehr gefördert)

	gemeinnützig
Anregungen und aktuellen Themen im Hinblick auf zukunftsweisendes und energieeffizientes Bauen	GEBAUTER LEBENSRAUM MUSS GENERELL LEISTBAR BLEIBEN!!
	Eingliederung Photovoltaik im Wohnbauförderungssystem; Eingliederung E-Mobility im Fördersystem sozialer Wohnbau
	Umsetzung in der Praxis mit Problemen gehaftet – Bewohnerverhalten; Frage Nachhaltigkeit der Dämmstoffe, Problematik Verschmutzung bei kontroll. WRL – Auswirkung in 10-20 Jahren?; hohe Baukosten durch technische Ausstattung und Dämmung.
	Forschungsprojekt: Haus der Zukunft; Wärmebrückenfreies Bauen; Konsequente Umsetzung beim Neubau in Zusammenarbeit mit Gebäudeverwaltung

Resümee

- Wirtschaftliche Überlegungen sind das größte Hemmnis gewerblich wie gemeinnützig
- Im geförderten Wohnbau derzeit mehr umgesetzt durch gute Förderungen – mangelndes Verständnis der Bewohner – gewerblich mehr Interesse aber kaum wirtschaftliche Möglichkeiten am freien Markt
- Fehlendes Know How und Bewusstsein auf allen Ebenen ist ein Thema
- Förderungen machen die Umsetzung leichter möglich, ersetzen aber nicht den Bewusstseinsbildungsprozess

Wohnbaupreise so hoch wie noch nie!!

Gbv Arbeitskreis „kostengünstiger Wohnbau“ in Salzburg
Mai 2012

- Wohnbauförderung nur nach wirtschaftlicher Planung
- Haustechnik auf „normales“ Maß
- Rollstuhltauglichkeit nach tatsächlichem Erfordernis
- PKW Stellplätze anpassen
- Bautechnische Ansprüche reduzieren

Energieeffizienz - Quo vadis?

Danke für die Aufmerksamkeit