

UND SIE KOMMEN GERN NACH HAUS...



Modellwohnbau – Smart City demo



DAS PROJEKT – Ziele + Vorgaben

„wohnen-leben-wohlfühlen“

- Mehrwert für den Ortsteils - kein monofunktionaler Wohnbau
- Integrativer Planungsprozess – Architektur, Freiraum, Energie, Soziologie
- Niedrigstenergiegebäude mit klimaaktiv Zertifizierung
- CO2 neutrale Energieversorgung mit lokaler Stromerzeugung
- Sozialplanerische Begleitung vertritt die Bewohnerinteressen
- Erweiterte Barrierefreiheit in den Gebäuden und in der Freiraumplanung
- Mobilitätskonzept für eine „autoarmen Siedlung“
- Errichtung einer multifunktionalen Lärmschutzwand
- Entwicklung eines digitales „Schwarzen Bretts“



DAS PROJEKT – die Projektpartner



SIR- Salzburger Inst. für Raumordnung & Wohnen:

Förderungsabwicklung, Qualitätssicherung, Verbreitung

Stadtgemeinde Zell am See:

Leitfaden nachhaltiger Wohnbau, Jugendraum,
Mobilitätskonzept, Öffentlichkeitsarbeit

Habitat Wohnbau GmbH:

Projektkoordination Sonnengarten, Errichtung
Eigentumswohnungen,

Limberggarten GmbH:

Errichtung und Betrieb der Mietwohnungen, Kindergarten,
Umsetzung der Wohnkoordination

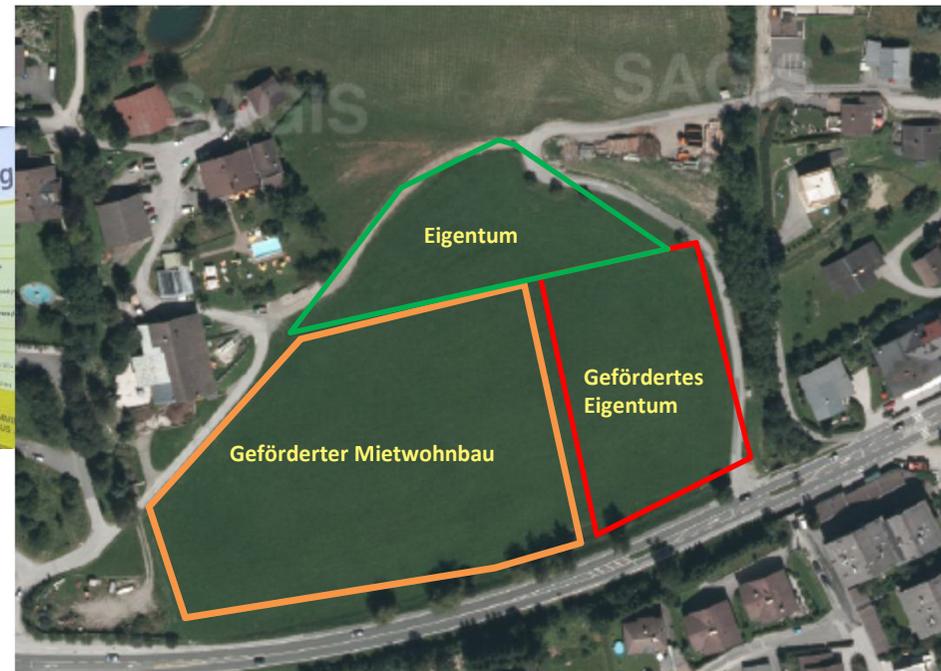
Sub-Unternehmer: Soziologisches Konzept

Raumsinn - Mag. Sarah Untner



DAS PROJEKT – die Projektbetreiber

zell am see
die stadtgemeinde

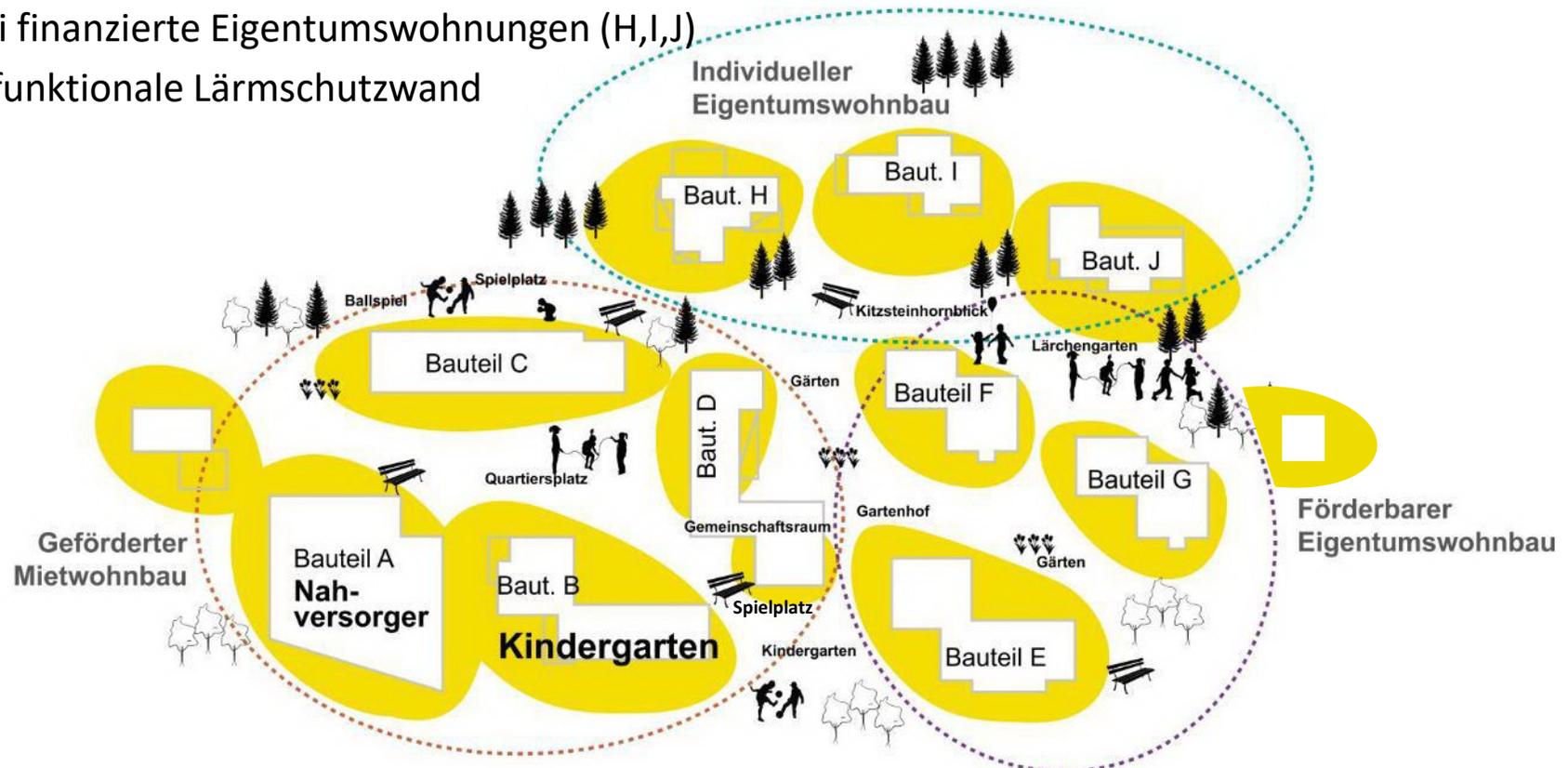


Umwidmung von 22.000m² auf Basis einer ROG Vereinbarung:

- 11.000 m² Fläche für geförderten Mietwohnbau – Grundkauf Gemeinde
- 6.000 m² Fläche geförderter Eigentumswohnbau mit Preisobergrenzen
- 5.000 m² Fläche für Eigentumswohnbau

DAS PROJEKT Sonnengarten Limberg

- 77 geförderte Mietwohnungen (B, C, D), 1 Gästeapartment, Gemeinschaftsraum, Kindergarten (B)
- Nahversorger, Praxis, Dienstleister (A)
- 61 förderbare Eigentumswohnungen (E,F,G)
- 41 frei finanzierte Eigentumswohnungen (H,I,J)
- Multifunktionale Lärmschutzwand



Modellwohnbau – Smart City demo

Städtebau + Baustandard

Integrative Planung mit Gestaltungsbeitrag



Modellwohnbau – Smart City demo



ZELL · SEE

 **Hillebrand**
Bau und Immobilienunternehmen

 XSIR

 raum sinn

kofler
architects

 LAND
SALZBURG

 Klima+
energie
fonds

Limberggarten GmbH (Gemeinde + Hillebrand)

Kindergarten im Bauteil B



Städtebau + Baustandard

Stadt der kurzen Wege

Errichtungskosten: ca. € 2.040.000,00 netto

Fertigstellung: 12. Juli 2019

Kindergartenleiterin und Gebäudeverwaltung von Beginn in Planung eingebunden

Klima aktiv Gold als Planungsvorgabe

Nahezu Energieautark durch Abluftwärmepumpe+PV



HLZ GmbH (Gemeinde + Hillebrand)

Miete BT A Markt + Dienstleister



Städtebau + Baustandard

Stadt der kurzen Wege

Nahversorger + 2 Geschosse für Dienstleister (Arzt, etc.)

Errichtungskosten: ca. € 3.5 Mill. netto

Baubeginn: März 2019

Fertigstellung: Dezember 2019 Nahversorger /
April 2020 Büros



Modellwohnbau – Smart City demo

Städtebau + Baustandard

Mehrwert für die Bewohner und den Ortsteil

Dachgärten

Zusätzliche gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche auf jedem Mietgebäude
Budget für Ausstattung



Hochwertige Waschküche

Im EG des Bauteil B befindet sich die Waschküche mit WM, Trockner, Wäschetisch und Spint für jede WE mit Blick und Ausgang zum Spielplatz

Paketboxen

In Kooperation mit der Salzburg AG wurden hier die ersten Paketannahmeboxen in einer Wohnsiedlung installiert



Modellwohnbau – Smart City demo

Städtebau + Baustandard

Lärmschutzwand

Multifunktionale Lärmschutzwand

- Baukörper in die Lärmschutzwand integriert
- Jugend- und Musikraum mit Radiostudio
 - Start freies Radio Pinzgau seit März 2019
 - Baukosten ca. 200.000 netto – finanziert durch Gemeinde
 - Nutzungskonzept und Betrieb - Gemeinde



Modellwohnbau – Smart City demo

Städtebau + Baustandard

Multifunktionale Lärmschutzwand

- Gemeinschaftswerkstatt und Bike-Lounge
 - als Treffpunkt für Jugend und Bewohner
 - Finanziert Limberggarten GmbH
 - Nutzungskonzept und Bespielung über die Wohnkoordination
- Mietbare Lagerräume
- Hausmeister
- Fahrradwaschplatz
- überdachte Fahrradabstellplätze



Modellwohnbau – Smart City demo



Städtebau + Baustandard

klimaaktiv Gold Zertifizierung

klimaaktiv Gold Standard:

- Kindergarten
- Mietwohnbauten (B,C,D)
- Eigentumswohnbau (E,F,G)

Gebäudedeklaration als Instrument für -

Zielformulierung Qualitätssicherung

 Bundesministerium
Nachhaltigkeit und
Tourismus

 klimaaktiv

 klimaaktiv.at
bmt.gv.at



Quartier Sonnengarten Limberg
klimaaktiv PLANUNG 813 Punkte (von 989)
MANAGEMENT (143): Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen, Qualitätsvereinbarung, Steuerungsgruppe
KOMMUNIKATION (86): Kooperativer Planungsprozess in Zusammenarbeit mit einer Soziologin
STADTEBAU (197): Miet- und Eigentumswohnungen, Kindergarten, Supermarkt, Arztpraxen, Gemeinschaftsräume, Multifunktionale Lärmschutzwand
GEBÄUDE (119): Gebäude im klimaaktiv Gold Standard
VERSORGUNG (98): Biomasse Nahwärmenetz, Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage
MOBILITÄT (164): Fahrradunterführung, ÖV-Guteflotte B/C, Car-Sharing, Gewinner des VCO-Mobilitätspreis 2018
Bauherr: Habitat Wohnbau GmbH, Limberggarten GmbH



Sonnengarten Limberg Bauteile E, F, G
klimaaktiv GOLD 937 Punkte (von 1000)
PLANUNG UND AUSFÜHRUNG 175 Punkte
Umfassendes Mobilitätskonzept mit e-carsharing, Anbindung Öffentlicher Verkehr, qualitativ hochwertige Fahrradabstellplätze, Elektro-Lademöglichkeit für Bewohner usw.
ENERGIE UND VERSORGUNG 500 Punkte
100 % erneuerbare Energieversorgung durch Biomasse Nahwärmenetz, hoher energetischer Standard der thermischen Gebäudehüllen
BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION 132 Punkte
Einsatz emissionsarmer bzw. emissionsfreier Materialien
KOMFORT UND RAUMLUFTQUALITÄT 130 Punkte
Ausgezeichnete Ergebnisse bei Innenraumluftmessung
Bauherr
Habitat Wohnbau GmbH



Kindergarten Limberg
klimaaktiv GOLD 937 Punkte (von 1000)
PLANUNG UND AUSFÜHRUNG 175 Punkte
Integriert in gesamtes Siedlungskonzept, multifunktionale Nutzung, Teil eines Forschungsprojekts
ENERGIE UND VERSORGUNG 444 Punkte
Fast autark mittels innovativem Lüftungskonzept mit Abwärmerecycling und PV-Nutzung
BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION 143 Punkte
Farb- und Materialkonzept auf Basis natürlicher Baustoffe
KOMFORT UND RAUMLUFTQUALITÄT 175 Punkte
Gesundes Innenraumklima und konstruktiver Schutz vor sommerlicher Überwärmung
Bauherr
Stadtgemeinde Zell am See

 ZELL SEE

 **Hillebrand**
Bau und Immobilienunternehmen

 SIR

 raum.sinn

 kofler
architects

 LAND
SALZBURG

 klima+
energie
fonds

Modellwohnbau – Smart City demo

Mobilität

E-Mobilität, Car-Sharing. Forcierung Fahrrad und Öffi

Umgesetzte Maßnahmen – Sonnengarten Limberg

- Mobilitätskonzept erstellt und über Bebauungsplan rechtlich verankert
- Verringerter Stellplatzschlüssel 1,2 PKW pro WE
- Autofreie Freiräume
- E-Car-Sharing mit 2 Autos seit Dez. 2019 in Betrieb
- Attraktive Fahrradabstellplätze, überdacht, eingangsnah, hochwertige Abstellanlagen
- Trolleyboy mit Fahrradhalterung, Anhängervorrichtung im Verleih
- Fahrradwaschplatz und Reparaturwerkstatt
- Mobilitätszuschuss im Willkommenspaket bei Kauf einer ÖV Zeitkarte
- Echtzeitanzeige des ÖV in den Stiegenhäusern



Modellwohnbau – Smart City demo

Mobilität

E-Mobilität, Car-Sharing. Forcierung Fahrrad und Öffi

Umgesetzte Maßnahmen – Stadt Zell am See

- Errichtung Fussgänger-und Radwegunterführung
Eröffnung Okt 201
- Baukosten 1,2 Mill. €
- Erhöhung der Taktfrequenz der Lokalbahn



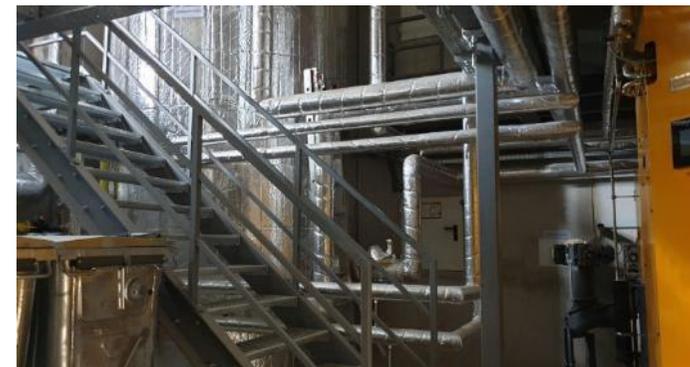


Modellwohnbau – Smart City demo

Energieversorgung

Wärmeversorgung:

- Funktionale Ausschreibung der Energie-Dienstleistung Sommer 2017
- Biomasseheizung seit August 2018 in Betrieb – 350 kW Pelletsheizung
- Nahwärmenetz (55 Grad) mit Wohnungsübergabestationen
- Abgaskondensationsanlage mit 22 kW
- Kindergarten wird mittels Wärmepumpe aus der Abluft der Wohnungen beheizt und mittels PV-Anlage mit Strom versorgt



Modellwohnbau – Smart City demo

Energieversorgung

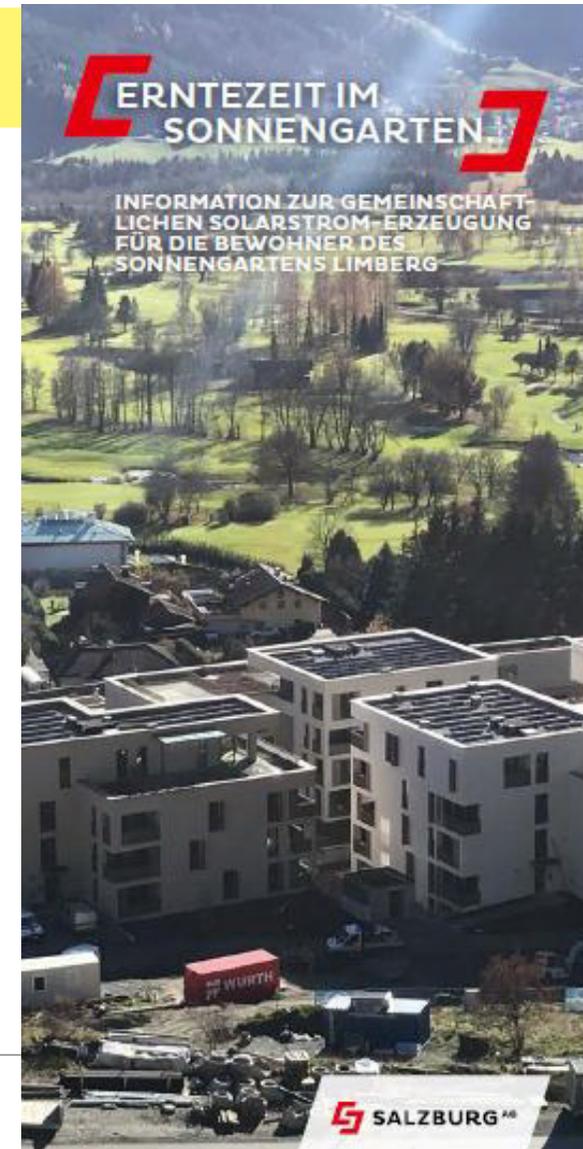
Nachhaltige Stromerzeugung:

- 140 kWp PV auf den Flachdächern
- Modellprojekt mit der Salzburg AG für eine Gemeinschafts-PV Anlage mit dynamischer Abrechnung



WIE KANN MAN MIT SOLAR.TOP SPAREN?

Energienutzung	Einsparung/ Stromkosten²⁾ brutto inkl. MwSt/Jahr
Stand-By von TV, Radio, Kaffeemaschine und der dauerhafte Energieverbrauch bei Kühlschrank, Modem, etc. benötigt im Jahr rund 100 kWh während der Sonnenstunden.	15 Euro
Wäsche waschen: 2 x pro Woche bei Sonnenschein (100 kWh)	15 Euro
Geschirrspülen: 3 x pro Woche bei Sonnenschein (120 kWh)	18 Euro
Trockner einschalten: 1 x pro Woche bei Sonnenschein (80 kWh)	12 Euro
Kuchen backen: 2 x pro Monat bei Sonnenschein (33 kWh)	5 Euro



Modellwohnbau – Smart City demo

Sozialkonzept, Barrierefreiheit, Freiraum

Gemeinschaftsfördernde Angebote:

- Gemeinschaftsraum
- Werkstatt
- Gemeinschaftsgarten
- Jugend-/Musikraum
- Gästearpartment
- Quartiersplatz
- Dachterrassen
- Digitales schwarzes Brett



Modellwohnbau –

Baustellentag Eröffnung Unterführung Sonnengarten Limberg

Freitag 19. Oktober 2018
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
www.sonnengartenlimberg.at

- + Feierliche Eröffnung der Get- und Radwegunterführung durch BGM Peter Padourek M.A.
- + Besichtigung der Wohnanlage und einer komplett eingerichteten Musterwohnung
- + Spektakuläre Slackline-Performance von Slackline-Weltmeister Michael Kemeter
- + Elektromobilität: E-Bike & E-Auto-Test
- + Infostände, Kinderprogramm, Höpfburg, Musik, Verpflegung und noch viel mehr ...



Sozialkonzept

Aktivitäten:

- Einbindung der Soziologin Sarah Untner von Beginn in die Planungen
- Baubüro vor Ort
- Baustellentage und Information
- Betreuungskonzept für Wohnkoordination Leitfaden für Barrierefreiheit
- Anstellung Wohnkoordination seit April 2019
- Kennenlernen der Wohnungseigentümer
- Architekturtage Mai 2019
- Erster Radiobericht im Rahmen der Architekturtage
- Begrüßung der neuen Bewohner (Bauteil C) durch die Kindergartenkinder im Nov 2019
- „Frühlingsfest“ – Balkonblumen und Kräuter



Modellwohnbau – Smart City demo

Sozialkonzept, Barrierefreiheit, Freiraum

Freiraum:

- Differenzierte Freiräume für verschiedene Nutzungen – Laufstrecke – Kleinkinderspielplatz – Jugend Abenteuerspielplatz – Ballspielplatz – Ruhiger Sitzbereich mit Aussicht
- Barrierefreie Erschließung im Außenraum
- Hochwertige Geräte und Ausstattung
- Gemeinde beteiligt sich mit 100.000 Euro bei der Ausstattung der Spielplätze



Modellwohnbau – Smart City demo

Monitoring + Qualitätssicherung

2.000 Watt Zertifizierung Modell, Qualitätsvereinbarung, - Energie Monitoring,

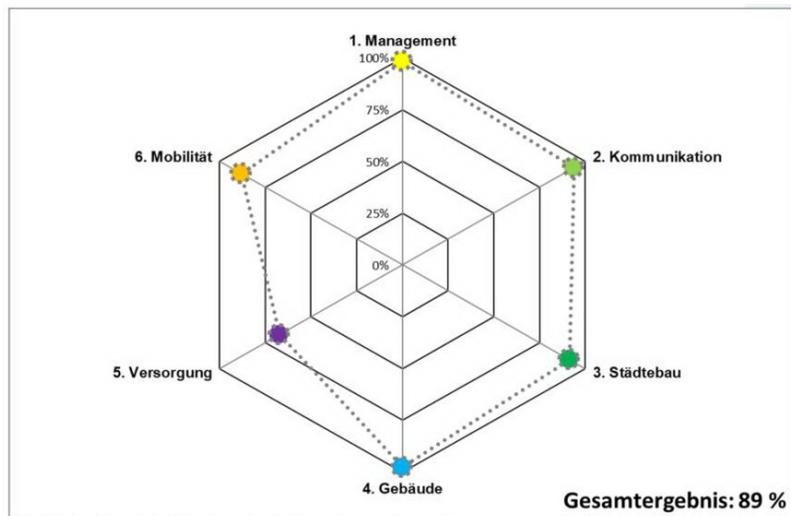
Siedlungsbewertung: Modellprojekt der klimaaktiv Initiative Quartierszertifizierung

Klimaverträglichkeit und Lebensqualität von größeren Bauvorhaben

Qualität des städtebaulichen Konzeptes

Qualität der geplanten und umgesetzten Mobilitätslösungen

Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozess



Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus



Quartier Sonnengarten Limberg

klimaaktiv PLANUNG 833 Punkte (von 989)

- MANAGEMENT (141):** Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen, Qualitätsvereinbarung, Steuerungsgruppe
- KOMMUNIKATION (86):** Kooperativer Planungsprozess in Zusammenarbeit mit einer Soziologin
- STÄDTEBAU (197):** Miet- und Eigentumswohnungen, Kindergarten, Supermarkt, Arztpraxen, Gemeinschaftsräume, Multifunktionale Lärmschutzwand
- GEBÄUDE (129):** Gebäude im klimaaktiv Gold Standard
- VERSORGUNG (98):** Biomasse Nahwärmenetz, Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage
- MOBILITÄT (164):** Fahrradunterführung, ÖV-Gütekategorie B/C, Car-Sharing, Gewinner des VCO-Mobilitätspreis 2018

Bauherr: Habitat Wohnbau GmbH, Limberggarten GmbH

Modellwohnbau – Smart City demo



Monitoring + Qualitätssicherung

Qualitätssicherung:

- Leitfaden für Nachhaltigen Wohnbau
- **Qualitätsvereinbarung**
 - Grundeigentümer, Bauträger, Gemeinde
 - Ziele und Qualitäten werden vereinbart
- Regelmäßige **Steuerungsgruppe**
 - 45 Sitzungen seit 2015
 - Personelle Kontinuität
- Workshop zur Qualitätssicherung

„Teamarbeit“



Auszeichnungen + Förderungen

- Wohnbauforschungsprojekt „Modellwohnbau des Landes Salzburg“
- ÖGUT Umweltpreis 2016
- Smart Demo City Projekt
- VCÖ Gesamtsieger Österreich 2018
- Gewinner NaWo Award 2019
- Nominierung energy globe austria 2020



Lessons learned + Erfolgsfaktoren

Die Entwicklung von Projekten, der Städtebau und damit die Gemeindeentwicklung darf nicht an Bauträger delegiert werden, hier hat die Gemeinde eine Verantwortung und Handlungsspielräume, die sie nutzen soll (Mischnutzungen, Vorgaben Bebauungsplan, Mobilitätskonzept, ...)

Klare Zielvorgaben (Leitfaden, Qualitätsvereinbarung, Klimaaktiv Standard) ermöglichen eine gemeinsame Sichtweise und gute Kooperation für einen konstruktiven Projektablauf (keine leeren Schleifen, Umplanungen etc....)



Lessons learned + Erfolgsfaktoren

- Für die Zielerreichung sind **gemeinsame Lösungen** notwendig: z.B. hochwertiger Freiraum kann nicht allein aus dem Budget des geförderten Wohnbaus umgesetzt werden – Kombination mit öffentlichen Flächen
- Die enge **Zusammenarbeit fördert** das **gegenseitige Verständnis** für Rollen und Abläufe (z.B. Änderung Bebauungsplan)
- **Attraktive Wohnbauförderung** und **zusätzliche Förderungsgelder** ermöglichen die frühzeitige Einbeziehung von Experten und die gewissen „Add Ons“



