

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

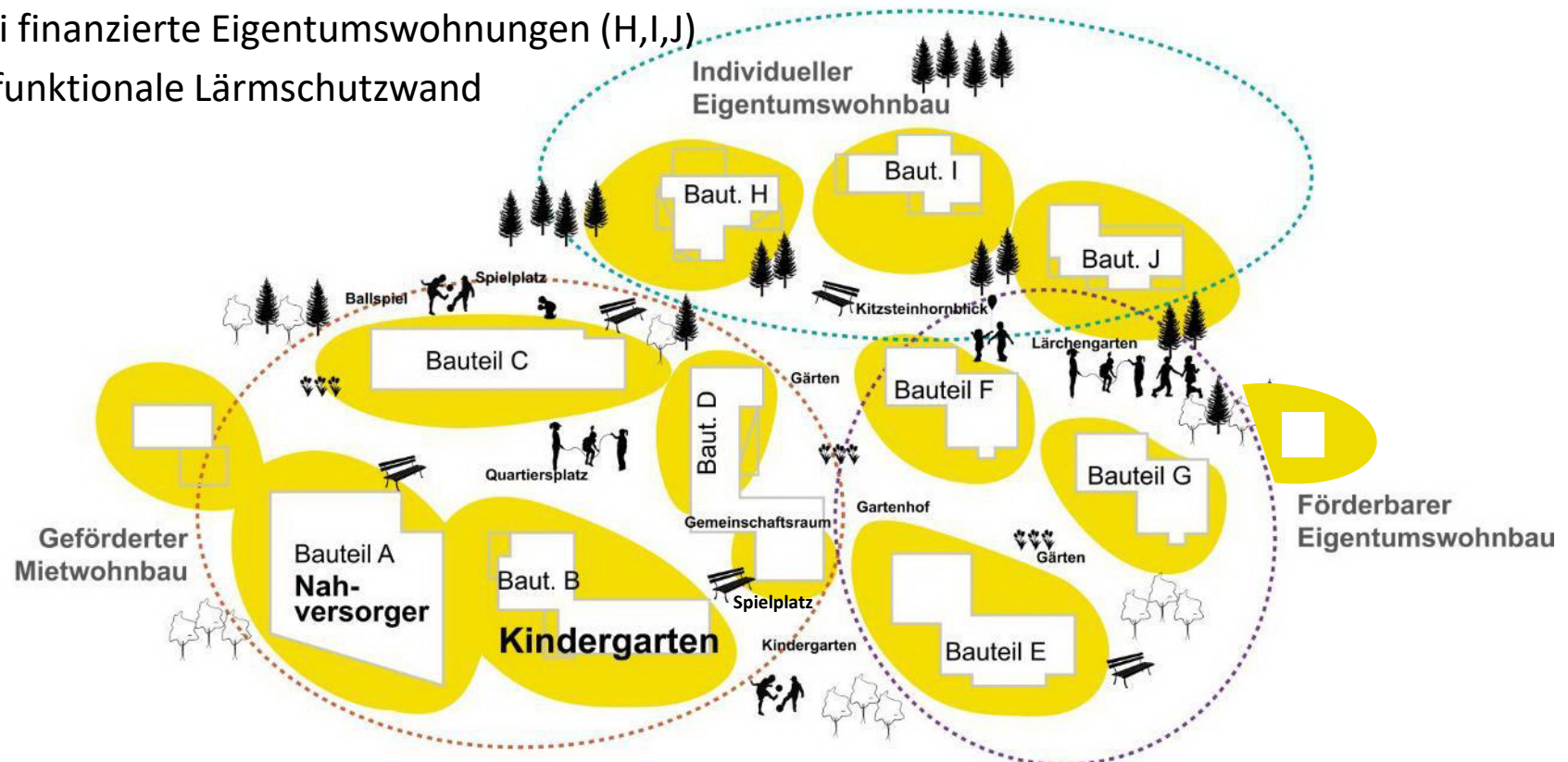


**Umwidmung von 22.000m<sup>2</sup> auf Basis einer ROG Vereinbarung:**

- 11.000 m<sup>2</sup> Fläche für geförderten Mietwohnbau – Grundkauf Gemeinde
- 6.000 m<sup>2</sup> Fläche geförderter Eigentumswohnbau mit Preisobergrenzen
- 5.000 m<sup>2</sup> 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

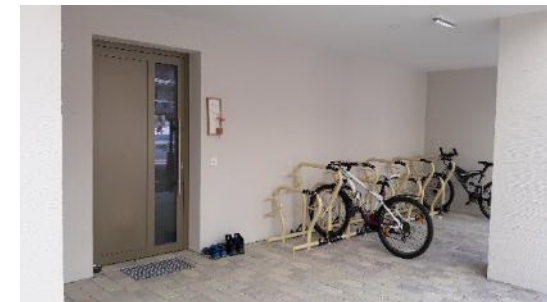
# Modellwohnbau – Smart City demo

## 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
- Mobilitätzuschuss 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





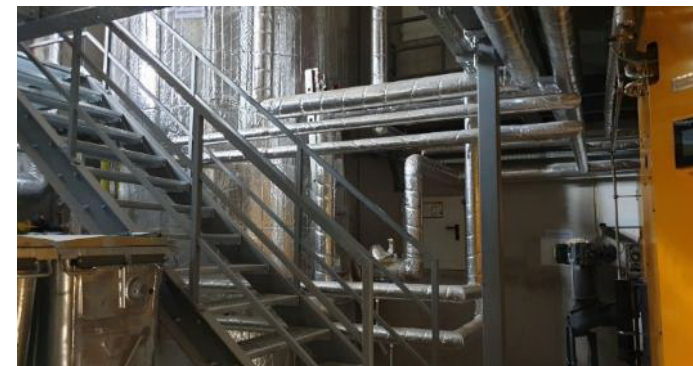


# Modellwohnbau – Smart City demo

## 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?

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

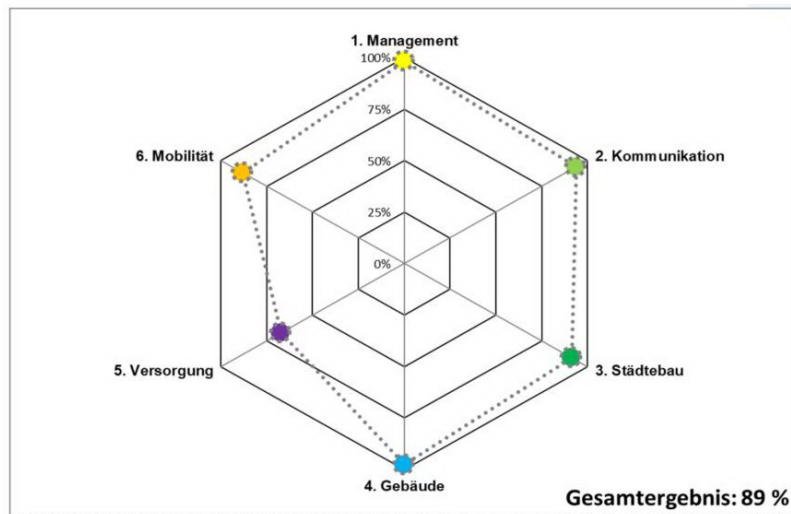
**Siedlungsbewertung:** Modellprojekt der klimaaktiv Initiative Quartierszertifizierung

**Klimaverträglichkeit und Lebensqualität von größeren Bauvorhaben**

Qualität des städtebaulichen Konzeptes

Qualität der geplanten und umgesetzten Mobilitätslösungen

Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozess



Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus **klimaaktiv**

### 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





# Auszeichnungen + Förderungen

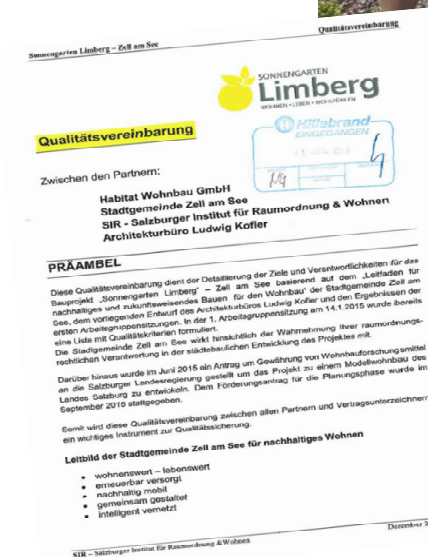
- Wohnbauforschungsprojekt „Modellwohnbau des Landes Salzburg“
- ÖGUT Umweltpreis 2016
- Smart Demo City Projekt
- VCÖ Gesamtsieger Österreich 2018
- Gewinner NaWo Award 2019
- Nominierung energy globe austria 2020



# 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“



