

# Projektentwicklung Smart Cities Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße

Dezember 2020



## Endbericht Wohnbauforschung des Landes Salzburg

Verfasser:

Heimat Österreich – Ing. Stefan Pac

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen – Ing.- Inge Straßl

# Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Beschreibung des Projektes	5
3	Projektziele	6
4	Schwerpunktthema: kooperativer Planungsprozess	
4.1	Ablauf – wichtige Weichenstellungen	9
4.2	Lessons learned	13
4.3	Projektstand und Ausblicke	15
4	weitere best-practise Beispiele	
4.1	Sonnengarten Limberg Zell am See	17
4.2	My Smart City Graz	23
4.3	Green City Zürich Süd	30
5	Resümee und Empfehlungen	37

## **1 Zusammenfassung**

### **Ziel:**

Im Wohnbauforschungsprojekt Projektentwicklung Smart Cities Wohnprojekt Berchtesgadnerstraße wurde der Prozess der Projektentwicklung und des kooperativen Planungsprozesses beim Wohnbauprojekt der Heimat Österreich in der Berchtesgadnerstraße analysiert um ableitbare Erkenntnisse für Folgeprojekte zu erzielen. Gleichzeitig wurden andere Best Practise Beispiele gesammelt, bei denen innovative Projektprozesse zu nachhaltigen Siedlungsprojekten geführt haben.

### **Mehrwert:**

Jedes neue Projekt beeinflusst die Nachbarschaft. Im Idealfall kann ein neues Wohnbauprojekt einen Mehrwert für die Nachbarschaft und den ganzen Stadtteil bringen. Unbedingt notwendig ist dafür, bei der Projektentwicklung über die Bauplatzgrenzen hinaus zu denken, Qualitäten, und Defizite der Nachbarschaft für die Planung aufzugreifen und die Bewohner der Umgebung einzubeziehen.

Diese Prozesse werden je Projekt individuell konzipiert und geplant werden müssen, die Erfahrungen aus anderen Projekten kann hier viel helfen den richtigen Weg für ein neues Projekt zu wählen, Rollen und Abläufe klar zu strukturieren und Ziele frühzeitig aufzuzeigen. Der vorliegende Bericht vom Prozess in der Berchtesgadnerstraße und die Sammlung anderer Beispiele soll Mut machen, solch offene Prozesse anzustoßen und eine Kultur der Stadtentwicklung mit den Bewohnern zu forcieren.

### **Nutzen für die Wohnbauförderung:**

In den ersten Schritten der Projektentwicklung und den städtebaulichen Grundlagen der Gemeinden werden bereits die wichtigsten Rahmenbedingungen für das künftige Projekt geschaffen. Ziel ist hochwertigen Wohnraum zu schaffen, aber auch neue Wohnformen (Stützpunktwohnen, Baugruppen) und Angebote für die Bewohner umzusetzen (Co-Working, Gemeinschaftsangebote). Eine hohe Qualität (baulich, energetisch und sozial) im Rahmen der Kostengrenzen der Wohnbauförderung umzusetzen sind eine Herausforderung, umso wichtiger ist eine umfassende Projektentwicklung, um spätere Änderungen zu vermeiden.

### **Sonstige im öffentlichen Interesse liegender Nutzen:**

Durch den Stadtteilansatz und die intensive Einbindung der Anrainer konnten bei der Projektentwicklung in der Berchtesgadnerstraße viele Aspekte einfließen, die einen echten Mehrwert für den Stadtteil bedeuten:

So wird der Radweg parallel zur Berchtesgadnerstraße zu einer Entlastung des zu schmalen Geh- und Radweg entlang des Almkanals führen, die Haltestelle für den Bus wird näher an die Wohnbebauung gerückt, es soll für Bewohner im Umfeld die Möglichkeit geben an die CO<sub>2</sub> freie Energieversorgung anzuschließen, eine Arztpraxis und das Cafe ergänzen die Infrastruktur, ....

### **Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen:**

Für jedes größere Siedlungsprojekt sollte im Vorfeld eine detaillierte Analyse des Stadtteils und des Umfeldes erfolgen

Ein kooperativer Planungsprozess mit der frühzeitigen Einbindung von Experten und Nachbarn sorgt für Transparenz und sichert, dass die verschiedensten Aspekte (Wohnqualität, Klimaschutz, Energieversorgung, Wirtschaftlichkeit, Mobilität, ...) frühzeitig in die Planung einfließen.

Eine gute Kommunikation und Einbindung der Nachbarn und Bewohner des Stadtteils ermöglicht frühzeitig Bedenken ernst zu nehmen und Ängste abzubauen. Es gibt verschiedene Methoden und Instrumente, wichtig ist immer eine offene klare Kommunikation. Eine externe Moderation oder Prozessbegleitung hat sich bewährt.

Wichtig ist eine begleitende Qualitätssicherung über alle Phasen der Projektentwicklung, Planung, Umsetzung bis zum Betrieb der Wohnanlage.

## 2 Beschreibung des Projektes

### Kurzfassung

Im südlichen Teil des Stadtteils Gneis befindet sich in Stadtrandlage an der Berchtesgadner Straße eine rund 2,8 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Wohngebiet umgewidmet wurde (Widmungskategorie geförderter Wohnbau). Aufbauend auf einer Sozialraum- und Infrastrukturstudie sowie einer Energieraum-Analyse soll die Errichtung eines CO<sub>2</sub>-freien Wohnquartiers erfolgen, sowie die Aufwertung des gesamten Salzburger Stadtteils Gneis durch ein integriertes Bauprojekt mit Fokus auf Energie, Barrierefreiheit, Mobilität, Klimawandelanpassung und sozialplanerischen Konzeption.

Etwa 230 Wohnungen (geförderte Mietwohnungen, kostenreduziertes Baurechtswohnungseigentum und Wohnungseigentum) und ein Kindergarten bilden ein neues bauliches und soziales Zentrum im Süden der Stadt. Ebenfalls wird ein Stützpunkt der Caritas, ein Cafe und eine Arztpraxis errichtet. Dabie werden die Themen der CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung, Plus-Energie Quartier, „Grün statt Grau“ in der Stadtplanung sowie nachhaltiger Mobilität über das Wohnquartier hinaus gesamtheitlich betrachtet und räumlich mit dem Stadtteil vernetzt. Die Stadt Salzburg führt mit diesem Modellprojekt die Erreichung ihrer Smart City Ziele, aufbauend auf dem Masterplan 2025 konsequent weiter.

**Im Wohnquartier werden folgende Schwerpunkte geplant und in einer Qualitätsvereinbarung niedergeschrieben:**

- Energieeffiziente Bauweise (Niedrigstenergie-Gebäude mit klimaaktiv Zertifizierung, Zielvorgabe „Gold“-Standard)
- Verwendung ökologischer Baumaterialien (Holz- oder Hybridbauten)
- CO<sub>2</sub>-neutrale zentrale Energieversorgung mit lokaler Stromerzeugung durch PV
- Erweiterte Barrierefreiheit in den Gebäuden und im Freiraum
- Berücksichtigung von Aspekten der Klimawandelanpassung bei Architektur und in der Freiraumplanung (Thema „Grün statt Grau“)
- Sozialplanerische Begleitung zur Information und Beteiligung der Bewohner\*innen, Schaffen von Angeboten für Quartier und Stadtteil (Betreuungsstützpunkt, Stadtteil-Café, Fahrradwerkstatt & Verleih)
- Co-Working Raum im Erdgeschoß
- Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt Fahrrad und begleitender Motivationsarbeit

**Auf den Stadtteil Gneis werden folgende Aspekte übertragen:**

- Übernahme des Prozesses und der Qualitätsvereinbarung für künftige Bauprojekte
- Aufbau einer Städtekooperation mit Smart Cities Städten (Zell am See, Hallein)
- Erstellung eines Energiekonzeptes für das Areal mit dem Ziel eines Plus Energie Quartiers
- Erweiterung des Energiekonzeptes auf den Stadtteil und Entwicklung einer Strategie zur Erweiterung eines Nahwärmenetzes basieren auf der CO<sub>2</sub> neutralen Energieversorgung der Siedlung,
- Mobilitätskonzept für den Stadtteil Gneis (Neue Haltestelle inklusive multimodalen Mobilitätspunk, Verbindung Radwegenetz, Parkplatzkonzept für den Stadtteil, E-Car Sharing, begleitende Öffentlichkeitsarbeit)

## 3 Projektziele

### Projektteam

**Heimat Österreich (Bauträger)**  
**Stadt Salzburg Stadtplanung**  
**Stadt Salzburg Wohnungsamt**  
**Smart City Initiative der Stadt Salzburg**  
**SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen**

### Projektziele, Grundsätze und Highlights

Die Bebauung „Berchtesgadnerstraße“ soll einerseits hochwertigen, leistbaren Wohnraum schaffen, aber auch durch die Integration des Kindergartens und gewerblicher bzw. sozialer Nutzungen in Teilen der Erdgeschoßzonen ein neues soziales Zentrum für den Ortsteil Gneis schaffen. Die Projektpartner verpflichten sich zu einer engen Zusammenarbeit. Es wird eine sozial verträgliche und nachhaltige Konzeption der Wohnraum-, Freiraum-, Energie- und Verkehrsplanung angestrebt. Lokale Bewohner- und Sozialeinrichtungen werden in die Planung miteinbezogen.

- Ziel der Verfahrensbeteiligten ist es, dieses Projekt modellhaft als ganzheitlich, nachhaltiges Stadtteilprojekt zu planen, zu unterstützen und zu verwirklichen.
- Ziel ist es durch die neue Bebauung eine hohe Lebensqualität für Bewohner\*innen zu erreichen, sowie Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu berücksichtigen.
- Durch das Bauprojekt soll der ganze Stadtteil eine Aufwertung erfahren (Verbesserung der Infrastruktur, Mobilitätsangebote, Aspekte einer neuen Energieversorgung...).
- Die Wohnbauforschung des Landes Salzburg unterstützt die Dokumentation der modellhaften Umsetzung.

## Qualitätsziele des Projektes

### 1) Management

---

- **Highlight:** Anwendung, Evaluierung und Weiterentwicklung der Smart City Kriterien der Stadt Salzburg für innovative Quartiersentwicklung
- Die grundlegenden Ziele für die Errichtung von Wohnanlagen sind im Smart City Masterplan der Stadt Salzburg definiert.
- Die Übertragung auf das konkrete Projekt erfolgte kooperativ zwischen Stadt, Heimat Österreich, den Architektinnen und Architekten und dem SIR.
- In einem ersten Schritt werden die städtebaulichen Grundlagen und Grundkonzept in einem kooperativen Planungsprozess unter Beteiligung verschiedener Fachexperten (Verkehr, Energie, Soziales, ...) und der Nachbarn erarbeitet.
- Die Ziele werden in einer Qualitätsvereinbarung gemeinsam erarbeitet und niedergeschrieben.

- Die regelmäßigen Treffen der Projektbeteiligten im Rahmen einer Steuerungsgruppe haben sich als wichtiges Gremium der Projektentwicklung, Kommunikation und Qualitätssicherung etabliert. Diese ist organisatorisch im Ressort der für die Stadtplanung zuständigen Bürgermeister-Stellvertreterin Unterkofler angesiedelt und wird vom SIR fachlich unterstützt und moderiert. Die Steuerungsgruppe wurde im Herbst 2019 konstituiert und findet je nach Bearbeitungsstand 3-4 mal jährlich statt.

## 2) Städtebau/Gebäude

---

Basis für die weitere Projektentwicklung ist das städtebauliche Grundkonzept als Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens.

- **Highlight:** Der Stadtteil Gneis soll durch städtebauliche Impulse weitergedacht und – gebaut werden. Das Bauprojekt dient als Katalysator für Maßnahmen über das Baufeld hinaus, etwa bei der Planung und Umsetzung des Quartiersplatzes und bei der Verkehrsinfrastruktur (Verlegung Haltestelle, Radwege ...).
- **Highlight:** Analyse eines Holz- bzw. Hybridbaus für die Umsetzung bei einem oder mehreren Modellhäusern. Es werden mehrere Bauten im Areal als Holz-Hybridbauten geplant. Eine genaue Überprüfung der Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten wird dann für die Umsetzung entscheidend sein.

Freiraum und Klimawandelanpassung

- Über das gesamte Areal wurde eine baufeldübergreifende Freiraumplanung beauftragt (Büro Carla Lo in Wien).
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. Begrünungen am Gebäude, offene Oberflächen, Wasserhaltung...) werden im Projekt von Beginn an mitgedacht. Ein Check im Rahmen des Green Pass-Tools ist geplant, um die Klima Resilienz des Areals zu optimieren ( <https://gruenstattgrau.at/experten/greenpass/> ).

Gebäudestandards

- Die Planungsbegleitung erfolgt mittels klima**aktiv** Gebäudestandard (Ziel GOLD).
- Bei der Planung der Gebäude sollen auch die Ökologie und Nachhaltigkeit der Baustoffe Berücksichtigung finden.

## 3) Energie

---

- **Highlight:** Analyse bauplatzübergreifender Energieversorgung in Richtung Plusenergie, durch die Entwicklungen abgeschätzt und in Zukunft umgesetzt werden können.
- Es wird ein Energiekonzept erstellt mit dem Ziel einer (nahezu) CO<sub>2</sub> freien Energieversorgung der Siedlung. Die Möglichkeiten einer weiteren Energieversorgung für die Umgebung wird analysiert und im Projekt bearbeitet.
- Das lokale Potenzial erneuerbarer Energieträger für Raumwärme, Warmwasser und Strom wird maximal ausgeschöpft.
- Im Rahmen des EU Projektes Syn.ikia wird das Areal als eines von vier Eu-weiten Demonstrationsprojekten für eine plus Energie Siedlung errichtet.

#### 4) Mobilität

---

- **Highlight:** Analyse eines multimodalen Mobilitätspunktes mit direkter baulicher und organisatorischer Verschränkung mit dem Standort der verlegten ÖPNV-Station.
- Ein innovatives Mobilitätskonzept (Quartier & Stadtteil) wird unter Einbindung einer verkehrsplanerischen Expertise erstellt.
- Das Thema Fahrrad soll in dieser Gegend aufgewertet und attraktiviert werden (Lückenschluss Radweg durch die Siedlung, hochwertige Fahrradräume mit direktem Zugang, hoher Schlüssel Radabstellplätze, Radwerkstatt, Verleih von Lastenräder).
- Mit verkehrsplanerischer Expertise wird die Stellplatzsituation des Quartiers und der Umgebung umfassend untersucht und eine Verbesserung angestrebt (z.B. getrennte Vermietung der Stellplätze und der Wohnung, Vermietungen in der neuen Garage z.B. zusätzliche Stellplätze für die Bestandsbauten an der Berchtsgadnerstraße etc.).

#### 5) Qualitätssicherung und Verbreitung

---

- Eine Qualitätsvereinbarung wird nach Fixierung der beauftragten Planer bis Mitte 2021 erstellt und dient der laufenden Überprüfung der Qualitätsziele im Prozess
- Es wird im Rahmen des Begleitprojekts auch eine Qualitätssicherung mithilfe der klimaaktiv Gebäudezertifizierung und dem klimaaktiv Siedlungskatalog durchgeführt.

#### 6) Planungsprozess und Soziales

---

- **Highlight:** Der gestartete kooperative Planungsprozess wird transparent und unter Einbindung der künftigen NutzerInnen, AnrainerInnen, der Baugruppen und StadtteilvertreterInnen weitergeführt.
- Eine sozialwissenschaftliche Begleitung des Prozesses bis zur Vergabe sichert die Umsetzung der sozialen Ziele bezüglich generationenübergreifendem Wohnbau (Wohnen für junge Familien, Errichtung eines Betreuungsstützpunktes, Angebote für Bewohner und den Stadtteil, Bespielung der Erdgeschoß- und Gemeinschaftsflächen).
- Es wird in diesem Projekt erstmals in Salzburg, ein Projekt mit einer Baugruppen umzusetzen; die Baugruppe „Silberstreif“ wird hier in einem Gebäude ein Konzept für Wohnen 55+ umsetzen.

## 4 Schwerpunktthema kooperativer Planungsprozess

### 4.1 Ablauf - wichtige Weichenstellungen

Im Vorfeld wurde bereits von der Stadt eine sozialräumliche Analyse beauftragt, bei der die Situation im Stadtteil erhoben wurde und erste Informationsformate mit den Bewohnern gestartet wurden (Stadtteilspaziergang – erste Bürgerinformation).

Im Stadtteil Gneis gibt es eine engagierte Gruppe von Bewohnern „Bürger für Gneis“ und eine bereits sehr umfangreiche und emotionale Berichterstattung über dieses geplante Projekt. Um hier eine transparente und sachliche Diskussion zu führen, gab es im Rahmen des Projekts bisher folgende (öffentlichen) Informationsangebote:

- „Offene Gesprächsrunde“ – Eine Informationsveranstaltung vor Beginn des kooperativen Verfahrens zum aktuellen Stand und der Diskussion von Anregungen aus der Bevölkerung
- Einbindung von Vertretern der Nachbarn und der Bürgerinitiative in das kooperative Verfahren (4 Vertreter in den Workshops, 2 Vertreter mit 1 Stimme in der Jurysitzung)
- Zwei weitere Informationsveranstaltungen zu den Projektzwischenständen, im Anschluss an die zwei Workshops des kooperativen Verfahrens
- Eine öffentliche Abschlusspräsentation nach dem Abschlussworkshop und Information zur weiteren Vorgehensweise

#### Kooperativer Planungsprozess

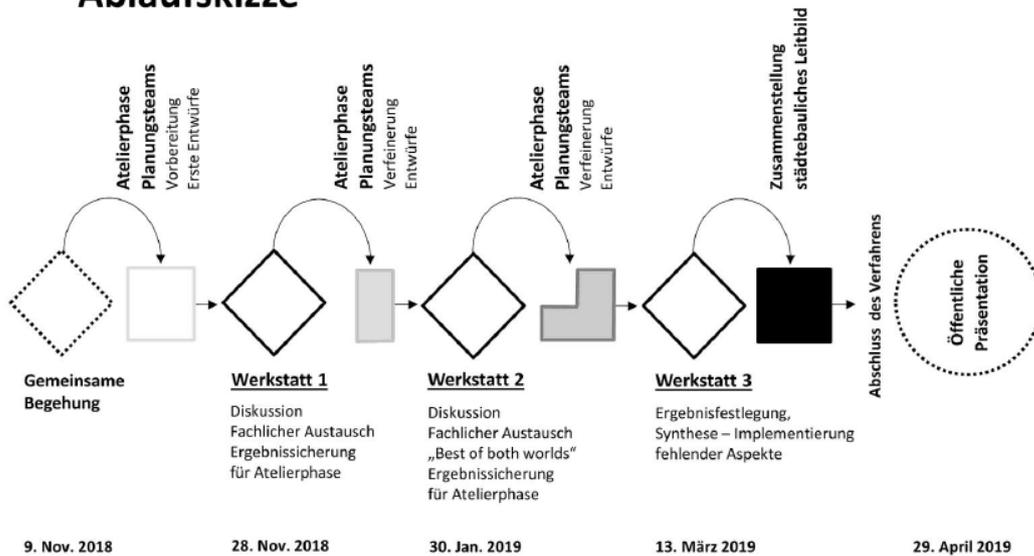
In der Schweiz bereits häufig eingesetzt, ist diese Vorgangsweise in Salzburg eine Neuerung:

Von der Stadt Salzburg (Stadtplanung) erfolgte die Ausschreibung für zwei Architektenteams (Architekt\*in und Freiraumplaner\*in), sowie für die externe Moderation des Verfahrens.

Der Zuschlag bei den Planer Teams ging an die Architekturbüros Frötscher-Lichtenwagner – Carla Lo Landschaftsarchitektur in Wien und das Architekturbüro Strobl – Landschaftsarchitektur Lesche und Henke in Salzburg, bei der Moderation ging der Zuschlag an das Büro Stadtland in Wien. Dieses organisierte den kooperativen Planungsprozess und moderierten eine gemeinsame Begehung und 3 Planungsworkshops.

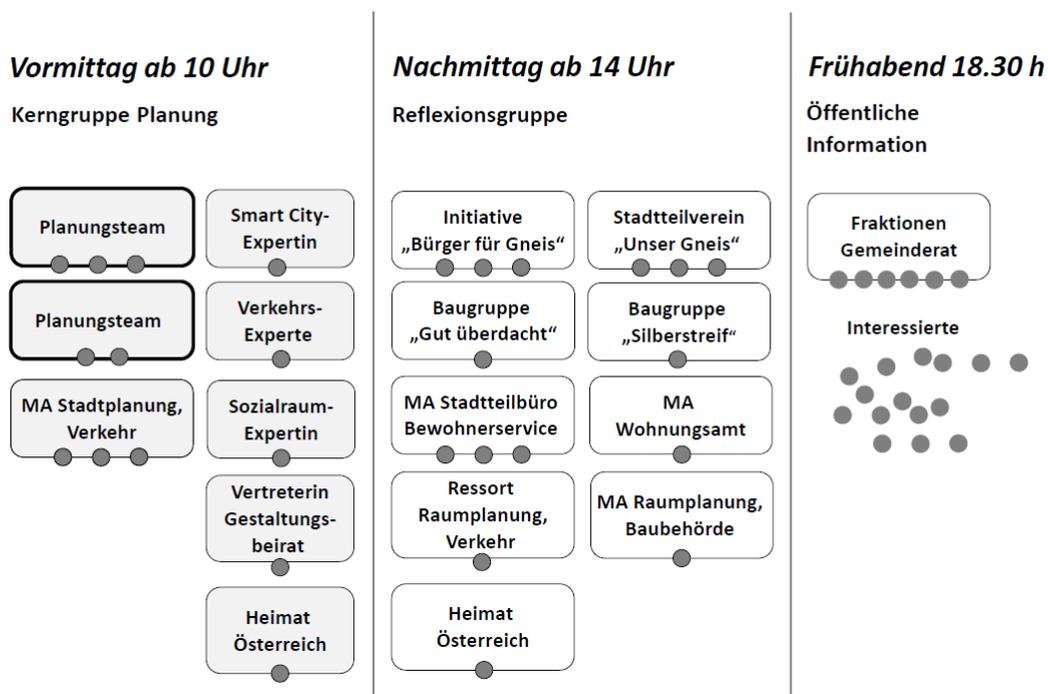
Die Vorlaufzeit für die Ausschreibung und die Vorbereitung des kooperativen Planungsprozesses betrug ca. 4 Monate bis zur Begehung Anfang November 2018.

## Ablaufskizze



In drei Workshops wurden erste Entwürfe besprochen, diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt. Die Workshops erfolgten in zwei Teilen: vormittags mit der Kerngruppe, bestehende aus den Planer Teams, dem Bauträger, der Stadtplanung und externen Experten (Soziales, Smart City, Verkehr, Gestaltungsbeirat). Am Nachmittag wurde in der Reflexionsgruppe jeder Zwischenstand mit Bürgervertretern und Vertretern künftiger Bewohner abgestimmt und diskutiert. So entwickelte sich in den 3 Schritten ein gemeinsam getragener städtebaulicher Grundentwurf.

### Kooperatives Verfahren Gneis / Berchtesgadner Straße



Der städtebauliche Grundentwurf wurde daher interdisziplinär, unter Einbindung verschiedener Abteilungen (Stadtplanung, Straßenbau, Wohnservice, Kindergartenamt...) und Experten sowie der Nachbarschaft, erarbeitet und stellt eine solide Basis für die weitere Planungsaufgabe dar.

Dieses städtebauliche Leitbild war Basis für die Verordnung des Bebauungsplanes der Grundstufe.



Für den weiteren Architektenwettbewerb für die einzelnen Baufelder stehen somit solide Grundlagen zur Verfügung, die ein detailliertes Bearbeiten zulassen und keine größeren nachträglichen Änderungen notwendig sein sollten.



Präsentation der Entwürfe und engagierte Diskussion in den Workshops

Bild: Workshop 2 am 30. Jänner 2019



Reges Interesse der Anrainer und Nachbarn bei der öffentlichen Vorstellung des Leitentwurfs nach dem 3. Workshop am 13. März 2019.



Frau Arch. Hämmerle als Vertreterin des Gestaltungsbeirates erklärt interessierten Anrainern den Grundentwurf (13. März 2019).

### Prozessbegleitung und Qualitätsmanagement

Parallel zu diesem neuen Verfahren wurden die positiven Erkenntnisse aus den Prozessen des Stadtwerk Lehen und der Strubergassen-Siedlung aufgegriffen und eine Steuerungsgruppe gebildet, in der regelmäßig die wesentlichen Informationen und Entscheidungen besprochen und diskutiert werden. Die Leitung der Steuerungsgruppe ist im Büro des Planungsressorts der Stadt Salzburg angesiedelt, unterstützt durch die Prozessbegleitung des SIR.

Bereits in der Vorbereitung des Projektes (Herbst 2019) wurden in einer Arbeitsgruppe (Heimat Österreich, Stadtplanung MA5, Wohnservice der Stadt Salzburg, Smart City Initiative Salzburg und SIR) erste Qualitätsziele formuliert. Diese waren Basis für den kooperativen Prozess und den Architektenwettbewerb. Nach Festlegung der zuständigen Planer für die jeweiligen Baufelder wird im Frühling 2021 basierend auf den übergeordneten Zielen eine detaillierte Qualitätsvereinbarung erstellt und in der Steuerungsgruppe bestätigt. Diese unterstützte auch ein laufendes Qualitätsmanagement.

Weiters sollen Instrumente wie eine klima:aktiv Siedlungs- und Gebäudezertifizierung als Qualitätssicherungsinstrumente eingesetzt werden. Diese können bereits im Planungsstadium eingesetzt werden und so zur nachhaltigen Optimierung beitragen.

## 4.2 Lessons Learned

### Positive Erfahrungen:

- Durch das **kooperative Planungsverfahren** konnte eine weit höhere Akzeptanz und Zustimmung bei den Nachbarn erzielt werden und dadurch in weiterer Folge auch einfachere Bauverfahren abgewickelt werden. Der zu Beginn sehr aufgeheizten Stimmung mit drei Bürgerinitiativen konnte damit professionell und transparent begegnet werden und hat sich mittlerweile beruhigt.  
Durch die kontinuierliche Einbindung von Experten und Bürgern hat es im gegenständlichen Verfahren (Auflage Bebauungsplan) wesentlich geringere Einsprüche gegeben als bei vergleichbaren Projekten gegeben (weniger als 1/10 als beim Bauvorhaben Riedenburg). Bei der Jurysitzung im September 2020 waren die Anrainer stimmberechtigt in der Jury vertreten und die Auswahl der Siegerprojekte erfolgte durchgehend im Konsens mit den Anrainervertretern.
- **Fundierte Grundlagen – bessere Planungssicherheit**  
Der Grundentwurf aus dem kooperativen Prozess war die Basis für die Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs für die einzelnen Baufelder. Im Gegensatz zur herkömmlichen Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs war durch den vorgelagerten Prozess die Erarbeitung der Grundlagen wesentlich intensiver und hier bereits verschiedene Experten und Sichtweisen eingebunden. Die Architekten wissen genau was die Basis ist und können in ihrem Entwurf bereits stärker auf das Wohn- und Grundrisskonzept, Energiekonzept, Baustoffe .... eingehen. Bei herkömmlichen städtebaulichen Wettbewerben wird oft schon im ersten Schritt ein Vorentwurf der Wohnbauten gefordert, nach diesem der Sieger gekürt, und im weiteren Planungsprozess tauchen Vorgaben, Hindernisse und Themen auf, sodass dieser Vorentwurf oft drastisch abgeändert werden muss. Nicht selten gingen dabei wesentliche Qualitäten verloren.
- **Interdisziplinärer, nachhaltiger Ansatz**  
Durch die frühzeitige und gleichwertige Einbeziehung verschiedener Experten, Bewohnervetretern und Anrainern kann ein gesamt-nachhaltiges Baukonzept entwickelt werden, indem die verschiedenen Bereiche (Mobilität, Energie, Soziales, Ökologie...) nicht gegenseitig ausgespielt oder gereiht werden, sondern gemeinsam in ein Konzept einfließen und sich gegenseitig ergänzen.
- Die **Betrachtung des gesamten Stadtteiles** (durch eine vorgeschaltete sozialräumliche Analyse und eine Energieraum-Analyse) ermöglichen eine Aufwertung des Stadtteils durch die neue Bebauung. Voraussetzung ist die Initiative der Stadt und eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Bauträger. In diesem Projekt bezieht sich der Mehrwert auf eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Quartiersplatz, Café, Krabbelgruppe), eine Verbesserung des Mobilitätsangebotes für den Stadtteil (Verlegung ÖV Haltestelle, Radwegverbindung) sowie die Möglichkeit einer klimaneutralen Energieversorgung.

### Kritische Betrachtungen:

- Der politische Wechsel innerhalb des Prozesses brachte eine **Änderung der politischen Prioritäten**. In einem so offenen Prozess ist es erschwerend, wenn sich Rahmenbedingungen oder politische Vorgaben innerhalb des Prozesses ändern, da solch ein Prozess von dem Vertrauen lebt, dass die vereinbarten Regeln und Schritte von allen Beteiligten eingehalten werden und Zwischenergebnisse kontinuierlich weiterentwickelt werden. In diesem Fall bedingte die Änderung der Miete/Eigentumsquote eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen. Das Hauptproblem war aber die Verunsicherung der Teilnehmer (auch der involvierten Nachbarn) welche Rahmenbedingungen und Zwischenergebnisse halten oder ob es noch weitere Änderungen gibt. Wichtig sind frühzeitig klare politische Beschlüsse und eine transparente Stadtpolitik.
- Die **Rolle der beteiligten Nachbarn** wurde etwas zu wenig klar definiert. Die, an einem solchen Prozess beteiligten Anrainer sollten sich als Vertreter des Stadtteils sehen mit der Aufgabe an einer positiven Weiterentwicklung des gesamten Areals mitzuwirken und nicht in der Rolle, Einzelinteressen zu verteidigen. Ein Problem liegt sicher darin, dass es in Salzburg eine Tradition zur Formierung von Bürgerinitiativen gibt aber noch keine Tradition für konstruktive gemeinschaftliche Planungsprozesse. Es gibt verschiedene Wege der Information und Einbindung der Nachbarn, je Situation ist die geeignete Methode zu wählen. Wichtig ist zu Beginn des Prozesses Regeln der Kommunikation und der Interaktion zu deklarieren und eine klare, kompakte Moderation derartiger Prozesse.
- **Die künftigen Bewohner** sind bei so einem Prozess noch nicht bekannt und werden im besten Fall in gewisser Weise durch eine sozialwissenschaftliche Expertin und das Wohnungsamt in ihren Interessen vertreten, haben aber naturgemäß eine deutlich schwächere Stimme als die vorhandenen Anrainer und Nachbarn. Dabei sollte doch im Planungsprozess im Mittelpunkt stehen, dass die künftigen Bewohner eine gute Wohnqualität, leistbare Verhältnisse und ein gutes Umfeld vorfinden. Die bestehenden Anrainer und Nachbarn sind (gerade in diesem Fall) ja bereits sehr hochwertige wohnversorgt.

## 4.3 Projektstand und Ausblicke

### Status Dezember 2020:

Mit den Grundlagen aus dem kooperativen Planungsprozess wurde die Grundstufe des Bebauungsplanes erstellt. Bei der öffentlichen Auflage gab es eine relativ geringe Zahl an Eingaben, die von der Abteilung für Stadtplanung zu bearbeiten war.

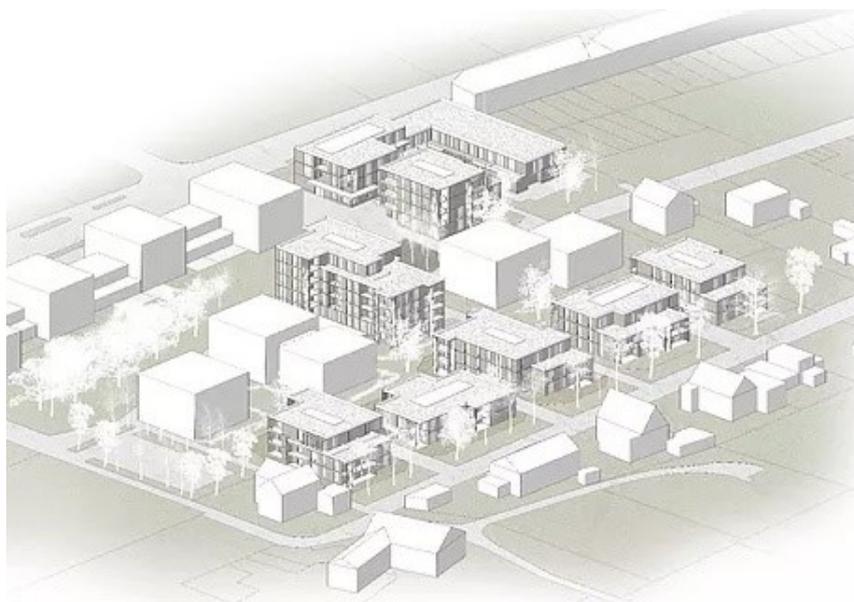
Der Bebauungsplan konnte so Ende 2019 verordnet werden. Im Frühling 2020 wurde der Architektenwettbewerb basierend auf dem städtebaulichen Grundentwurf für die einzelnen Baufelder ausgeschrieben.

Im September 2020 fand die Jursitzung statt und wurden darauf die Baufelder und Planer definiert:

Baufeld 1 an der Berchtesgadnerstraße im Südwesten: Architekturbüro Frötscher-Lichtenwagner

Die Wohnbauten im Mittelteil (Ausnahm Haus 7): Architektur Michael Strobl

Für das Baufeld mit Kindergarten im Nordwesten, das Haus 7 im Mittelteil und die Wohnbebauung auf der Ostseite setzten sich in einem geladenen Wettbewerb das Züricher Architekturbüro Harder-Spreyermann mit seinem Entwurf durch.



Durch die detaillierte Vorarbeit konnte der Wettbewerb als Realisierungswettbewerb ausgeschrieben werden, bei dem auch schon auf Grundrisslösungen und Material- und Konstruktionsvarianten eingegangen wurde. Weiters wurden bereits im Vorfeld Varianten für nachhaltige Energiekonzepte ausgearbeitet.

Im Sommer 2020 erfolgte die Einreichung in ein EU Horizon 2020 Projekt „Syn.ikia“, in dem das Projekt Berchtesgadnerstraße als österreichisches Modellprojekt für die Umsetzung eines Null-Energie Quartiers ausgewählt wurde. In diesem Projekt wird die Umsetzung von Plus-Energie-Quartieren in Europa anhand von vier Demonstrationsprojekten in vier Klimazonen untersucht (Technik, Rahmenbedingungen, praktische Umsetzung, Akzeptanz). Diese Strategie wird nun neben den anderen Zielsetzungen in der Planung und der Arbeitsgruppe Energie weiterverfolgt und die Umsetzung mit EU-Förderungsmitteln unterstützt. Start dafür ist der 1.1.2021, Laufzeit bis Mitte 2024.

<https://www.synikia.eu/>



Die digitalen Berichte dieses und anderer Projekte, die durch die Wohnbauforschung des Landes Salzburg unterstützt wurden, befinden sich auf folgender Seite:

[https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnen/wohnbau\\_forschung/wohnbau\\_forschung\\_dokumentation](https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnen/wohnbau_forschung/wohnbau_forschung_dokumentation)

## 5 weitere Best-Practise Beispiele

### 5.1 Sonnengarten Limberg Zell am See

#### **Standort: Land / Ort / Adresse**

Österreich – Zell am See – Am Limberg

#### **Kurzbeschreibung: Was wurde hier errichtet? Zahl WE, Gewerbe, andere Nutzungen**

Mit der Errichtung von 77 geförderte Mietwohnungen, 1 Gästearpartment, einem 4 gruppigen Kindergarten, einem Nahversorger, Arztpraxis, sowie 61 förderbaren Eigentumswohnungen und 41 frei finanzierten Eigentumswohnungen wurde nicht nur eine große Wohnsiedlung, sondern ein neues Zentrum für den Ortsteil Bruckberg in Zell am See errichtet.

#### **Errichtungsjahr:**

2018 - 2020

#### **Bauträger / Errichter**

Habitat Wohnbau und Gemeinde Zell am See, sowie die gemeinsame „Limberggarten GmbH“

#### **Planer, Architekt, Sonderplaner**

Arch. Ludwig Kofler

#### **Weitere Partner im Projekt**

Sarah Untner – Sozialplanerin,  
SIR Salzburger Institut für Raumplanung & Wohnen – Prozessbegleitung und Qualitätssicherung

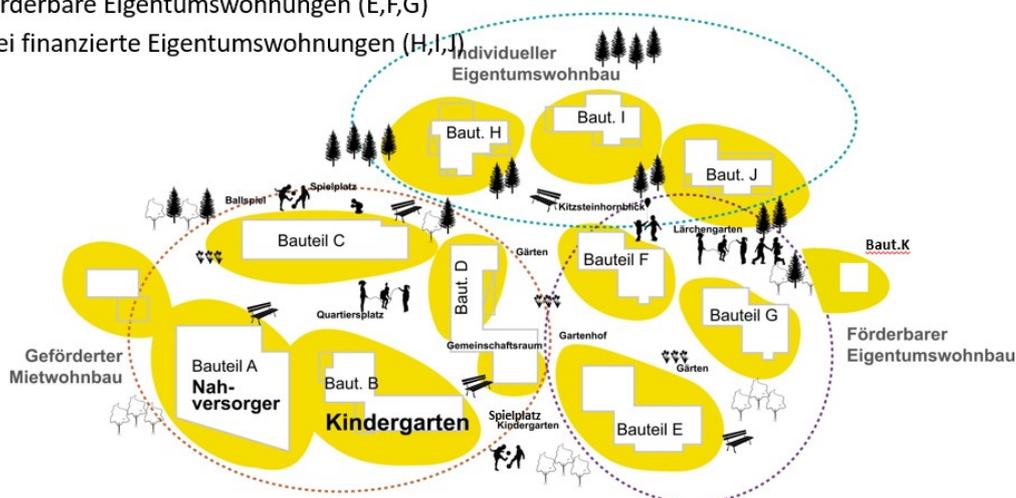
#### **Lageplan – Übersichtsplan:**

77 geförderte Mietwohnungen (B, C, D), 1 Gästearpartment

Kindergarten (B), Nahversorger, Praxis, (A)

61 förderbare Eigentumswohnungen (E,F,G)

41 frei finanzierte Eigentumswohnungen (H,I,J)



## **Besonderheiten – Qualitäten**

### **Mobilität:**

Mobilitätskonzept für die Siedlung „Sonnengarten Limberg“ in Abstimmung mit der übergeordneten Mobilitätsstrategie der Stadtgemeinde Zell am See:

- Reduktion vom Individualverkehr im Bereich der Siedlung – kurze Wege,
- Reduktion des Stellplatzschlüssels von 1:2 auf 1:1,2
- Verbesserung der Anbindung an das Radwegenetz und den öffentlichen Verkehr durch die eine neue barrierefreie Unterführung mit max. 6% Rampenneigung (Gemeinde)
- Echtzeitinformation für den öffentlichen Verkehr über das digitale schwarze Brett
- Carsharing mit 2 E. Autos im Areal ab Dezember 2019
- Bewerbung und Kommunikation der Wohnsiedlung als autoarmen Siedlung
- Bei allen Häusern sind großzügige überdachte Fahrradabstellanlagen im Eingangsbereich / Treppenhausbereich vorgesehen. Die Gemeinde gewährt für die Errichtung dieser Anlagen einen Dichtebonus bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes, damit diese Anlagen nicht zu einer Verteuerung der Miete führen

### **Städtebau und Gebäudestandard:**

Die Bebauung „Sonnengarten Limberg“ schafft einerseits hochwertigen, leistbaren Wohnraum, aber auch durch die Integration des Kindergartens und eines Nahversorgers mit Cafe ein neues soziales Zentrum für diesen Ortsteil. Die Projektpartner streben in eine sozial verträgliche und nachhaltige Konzeption der Wohnraum-, Freiraum-, und Verkehrsgestaltung an.

Die neuen Wohnungen und Kindergarten werden in Niedrigstenergiehausstandard errichtet, unter Beachtung der Ökologie von Baustoffen. Energieeffiziente Bauweise und ein gesundes Innenraumklima sind wesentliche Vorgaben für die Architektur. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Gebäudestandards von klima aktiv. Alle Gebäude erreichen den klima aktiv Gold Standard. Die vorgeschriebene Lärmschutzwand wurde innovativ ausgeführt und gestaltet. So hat der Bauträger den Randstreifen Straßengrund erworben um in die Lärmschutzwand Bauten zu integrieren. Einer dieser Bauten wurde konditioniert ausgeführt und enthält im EG eine Gemeinschaftswerkstatt für die Bewohner und einen Jugendraum, sowie im OG einen gemeindeeigenen Musikraum und Radiostudio. Die anderen Bauten bleiben unbeheizt und enthalten mietbare Lagerflächen und zusätzliche Fahrradabstellflächen.

### **Energieversorgung**

Für eine nachhaltige Energieversorgung wurde frühzeitig mit externe Experten verschiedene Versorgungsvarianten einer Wirtschaftlichkeits- und Lebenszykluskostenanalyse unterzogen. Auf dieser Basis erfolgte eine funktionale Ausschreibung der Energiedienstleistung. Die Findung des Bestbieters (Preis, technische Lösung, Versorgungssicherheit und Service) erfolgte im Oktober 2016. Die Siedlung wird von einer Pellets Nahwärmeheizung versorgt und auf den Dächern 140 kWp PV Module installiert. Im architektonischen Konzept sind aktive und passive Solargewinne ebenso berücksichtigte wie eine gute Beschattung im Sommer. Allgemeinbeleuchtungen im Innen- und Außenbereich werden in energiesparender LED Technik ausgeführt. Wo sinnvoll wird die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern geregelt.

### **Implementierung eines sozialorganisatorischen Begleitprojektes**

Es gibt ein moderiertes Vergabeverfahren, basierend auf den gemeldeten Wohnungssuchenden und den Vergabekriterien der Gemeinde Zell am See. Auf eine gute soziale Durchmischung (Alter und Einkommenstruktur) wird geachtet. Frau Mag. Sarah Untner begleitet den Prozess von Beginn und hat die sozialräumliche Gestaltung entworfen und ein detailliertes Sozialkonzept und begleitet in der Umsetzung. Seit Oktober 2019 ist eine Wohnkoordinatorin mit 10 Stunden vor Ort. Diese umfasst die Koordination und Organisation von Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten, Belegung des Gemeinschaftsraumes, Bewirtschaftung des Gästeappartements, Betreuung des Jugendraumes in der Lärmschutzwand (z.B. Veranstaltungen Jugendzentrum und Musikum sowie sonstige Veranstaltungen)

### **Barrierefreiheit:**

Die Wohnsiedlung wird barrierefrei gemäß den Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung ausgeführt. Darüber hinaus wird eine weiterreichende Barrierefreiheit als Reaktion auf den demografischen Wandel geplant– (taktile Leitsysteme, akustische Signale bei den Aufzügen, barrierefreie Außenräume). Durch die Hanglage bildete die barrierefreie Ausführung in den Außenräumen eine besondere Herausforderung. Für dieses Thema wurde als Expertin Frau Arch.DI Monika A.Klenovec in die Planungen eingebunden.

### **Freiraumgestaltung:**

Für die Konzeption und Planung hochwertiger Frei- und Grünräume wurde bereits in der frühen Planung ein Landschaftsplaner für einen Vorentwurf beigezogen. Ziel sind klar definierte Bereiche im Freiraum, die privat den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, halböffentliche Bereiche, die von mehreren Bewohnern der Siedlung genutzt werden und öffentliche Räume, die soziale Treffpunkte für den ganzen Ortsteil darstellen. Dabei werden verschiedene Angebote im Freiraum gemacht: Kleinkinderspielplatz, Jugendplatz, Ruheplatz im Schatten, Gemeinschaftsgärten, überdachte Fahrradabstellplätze etc

### ***Planungsprozess und wichtige Weichenstellungen, ....***

Bereits zu Planungsbeginn wurde eine Steuerungsgruppe gegründet, in der Bauträger und Vertreter der Stadtgemeinde Zell am See die wichtigsten Eckpunkte absteckten. Das SIR wurde mit der Beratung und Prozessbegleitung beauftragt. Basierend auf dem Leitfaden der Gemeinde „Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau“ wurde für das Bauvorhaben eine gemeinsame Qualitätsvereinbarung formuliert. Diese wurde von allen unterzeichnet und diente über die gesamte Projektlaufzeit zur Evaluierung und Qualitätssicherung.

Es gab keinen Architektenwettbewerb, sondern das Architekturbüro Ludwig Kofler erarbeitete in einem kooperativen Planungsprozess mit der Steuerungsgruppe Schritt für Schritt die Konzeption der Wohnanlage vom ersten Grundentwurf bis zur Baubewilligung.

In diesem kooperativen Planungsprozess waren Vertreter der Gemeinde, des Bauträgers, sowie externe Experten eingebunden. Die Anrainer, Nachbarn und breite Öffentlichkeit wurde durch gezielte Informationsangebote (Infoabende, Baustellentage und Berichterstattung in der Gemeindezeitung) informiert.

Ab dem Spatenstich gab es ein Informationsbüro vor ort. In der Planungsgruppe selbst wurde die Sichtweise der Bewohner durch die Soziologin Sarah Untner repräsentiert.

Um wichtige Qualitätsziele im Rahmen des geförderten Wohnbaues umsetzen zu können, war eine gute Kooperation und frühzeitige Lösungsansätze notwendig: z.B. ein Dichtebonus (Ausnahme von erdgeschoßigen Fahrrad- und Wirtschaftsräumen), die Übernahme des Jugendbolzplatzes durch die Gemeinde, die Umwidmung einer Fläche von reinem Wohngebiet in erweitertes Wohnbauland um das Gästeapartment (gilt als touristische Nutzung) zu ermöglichen.

Für die Errichtung der Mietwohnungen gab es drei Möglichkeiten: 1) durch einen gemeinnützigen Bauträger – die Wohnungen werden nach dem WGG vermietet, die Stadtgemeinde kann sich die Vergaberechte sichern, es gibt einen zusätzlichen Partner im Projekt. 2) die Habitat errichtet – solange die Wohnbauförderung gilt (25 Jahre) müssen die Mietobergrenzen eingehalten werden. 3) die Gemeinde errichtet selbst – die Gemeinde sichert sich alle Rechte und Entscheidungen, sowie die Vergabe, die Wohnungen werden gem. MRG vermietet, die Gemeinde hat selbst zu wenig Personalressourcen und Erfahrung. In dem Projekt wird ein neuer 4. Weg gewählt: Die Gemeinde und der gewerbliche Bauträger gründen eine gemeinsame eigene GmbH (70% Habitat, 30% Stadtgemeinde Zell am See) – so sichert sich die Gemeinde die Vorteile der Eigenerrichtung (Kapitalaufbau) sowie das Vergaberecht und kann doch die Erfahrung des Bauträgers in der Umsetzung nutzen.

### **Lessons Learned – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?**

- Die Gesamtbetrachtung des Stadtteiles ist wesentlich für eine nachhaltige Entwicklung – was fehlt an Infrastruktur? Wie kann die neue Siedlung zur Aufwertung des Stadtteils beitragen? - So wurde der Kindergarten in der Wohnanlage errichtet und nicht am ursprünglich geplanten Standort weiter südlich.
- Die aktive Rolle der Gemeinde ermöglicht die Aspekte der Stadtteilentwicklung mit zu betrachten. Die Gemeinde hat viele Gestaltungsmöglichkeiten (Raumordnungsvertrag, Ankauf von Grundstücken, Abstimmung mit der kommunalen Mobilitätsstrategie...).
- Eine enge Kooperation des Bauträgers mit der Gemeinde ermöglicht eine laufende Abstimmung und Optimierung im Projekt und fördert das gegenseitige Verständnis für Rollen und Abläufe (z.B. Änderung des Bebauungsplanes)
- Die Entwicklung der Projekte und damit des Stadtteils und der übergreifende Städtebau soll nicht ausschließlich an den Bauträger delegiert werden, hier hat die Kommune Handlungsspielräume, die sie nutzen soll (Mischnutzungen, Vorgaben Bebauungsplan, Mobilitätskonzept, ...)

- Klare Zielvorgaben (Leitfaden, Qualitätsvereinbarung) ermöglichen eine gemeinsame Sichtweise und gute Kooperation für einen konstruktiven Projektablauf (keine leeren Schleifen, Umplanungen ...)
- Ein engagiertes Team und die frühzeitige Einbindung von Experten, sowie personelle Kontinuität und klare Regeln des Prozessmanagements sichern eine erfolgreiche Umsetzung
- Für die Zielerreichung sind gemeinsame Lösungen zu suchen: z.B. ist ein derart hochwertiger Freiraum nicht allein aus dem Budget des geförderten Wohnbaus umzusetzen – Kombination mit öffentlichen Flächen
- Zusätzliche Förderungsgelder ermöglichen die frühzeitige Einbeziehung von Experten und die gewissen „Add Ons“, die notwendig sind, um so ein Projekt überhaupt als Modell auf den Weg zu bringen.
- Klima aktiv Gebäudedeklaration und Siedlungsbewertung als Instrument der Qualitätssicherung frühzeitig implementieren und im Projektablauf mitführen
- Sozialwissenschaftliche Begleitung schafft einen echten Mehrwert für die Bewohner durch ein vielfältiges Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (Werkstatt, Gemeinschaftsgarten, differenzierter Freiraumgestaltung, Jugendlounge, Gästearpartment und Gemeinschaftsraum. Um einen guten Betrieb dieser Räume sowie eine Begleitung in der Einwohnphase und zu erreichen ist von Beginn an ein Betreiberkonzept (Wohnkoordination) zu planen und auch in der Information und den Verträgen zu implementieren.

### Bilder und Impressionen (3-5)



*Der Kindergarten wurde durch 3 Wohngeschoße überbaut. Mit der Abwärme der Wohnungen erfolgt die Beheizung des Kindergartens. Die Gemeinde hat sich durch diese Bauweise Baukosten erspart, sodass die Errichtung des Musikraumes in der Lärmschutzwand möglich war.*



*Ein buntes Laufband signalisiert „hier darf gespielt und gelaufen werden“, ein ruhiger Freibereich befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich.*



*Die Gemeinde beteiligte sich bei der Errichtung der Freibereiche, so war eine differenzierte Ausgestaltung (Kleinkinder, Jugendliche, Ruhebereich) und hochwertige Ausstattung möglich.*



*Die notwendige Lärmschutzwand wurde durch Gebäude bauliche gegliedert und enthält verschiedene Nutzungen: mietbare Lagerräume, Gemeinschaftswerkstatt, Hausmeisterraum, Jugendlounge, Musikraum und Radiostudio.*

## 5.2 My Smart City Graz

### Österreich– Graz – Smart City Areal

#### **Standort: Land / Ort / Adresse**

Österreich / Graz / Waagner-Biro-Straße, 8020 Graz

#### **Kurzbeschreibung (Was wurde hier errichtet? Zahl WE, Gewerbe, andere Nutzungen)**

Westlich des Grazer Hauptbahnhofs, auf dem ehemaligen Produktionsstandort der ehemaligen Waagner Biro AG, entsteht ein neues zukunftsweisendes Stadtquartier. Impuls „Smart City Project Graz-Mitte<sup>1</sup>“. Die Ausgangsbasis für die zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes lieferte die Pilotprojektinitiative „Smart City Project Graz-Mitte“. Dieses Projekt wurde im Rahmen der Smart City Förderinitiative des Österreichischen Klima- und Energiefonds als erstes österreichisches Leitprojekt mit insgesamt € 4,2 Mio. nationalen Mitteln gefördert.

Unter der Leitung der Stadtbaudirektion Graz und mit Beteiligung von 12 regionalen Konsortialpartnern wurden im Zuge des Projektes die städtebaulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die zukunftsweisende Stadtteilentwicklung mit Fokus auf Smart City erarbeitet. Über das Projekt konnten die Konzeption eines lokalen Energienetzes unter Einbindung regionaler erneuerbarer Energiequellen, die Konzeption von multimodalen Mobilitätslösungen, ein begleitendes Stadtteilmanagement zur Einbindung der betroffenen Akteursgruppen und die Festlegung von PPP-Verträgen in den Bereichen Energie, Mobilität, Gebäudetechnologie und öffentlicher Raum erarbeitet werden.

Ein weiteres Projektziel war die Errichtung des Science Towers zur Ansiedelung des steirischen Green Tech-Clusters und von Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Bereich urbane Technologien. In diesem regionalen Headquarter wurde auch erstmalig die Anwendung der „Grätzel-Zelle“ als Energieglas in der Fassade umgesetzt und erprobt. Die öffentlichen und privaten Investoren haben für die weitere kooperative Entwicklung des Stadtteils extra eine eigene Kooperationsplattform und Marketingstrategie unter dem Motto „My Smart City“<sup>2</sup> ins Leben gerufen. Auf Basis der im „Smart City Project Graz-Mitte“ festgelegten Rahmenbedingungen und Ziele erfolgt zurzeit die schrittweise Realisierung des Stadtquartiers.

#### **Eckdaten der Quartiersentwicklung**

##### **Eckdaten Errichtungszeit:**

- 2016: Baubeginn Science Tower
- 2017: Baubeginn der Wohnbauten
- 2020: Beginn Straßenbahnverlängerung
- ca. 2027: Geplante Fertigstellung

<sup>1</sup> Smart City Project Graz-Mitte, Quelle: <https://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/smart-future-graz/>

<sup>2</sup> My Smart City, Quelle: <https://www.mysmartcitygraz.at/>

**Städtebauliche Kennzahlen:**

- Arealgröße: ca. 12,8 ha
- Bebauungsdichte Ostseite: 2,5; Westseite-Süd: 1,4; Westseite-Nord: 1,2
- Anzahl der Wohneinheiten: ca. 750
- Flächenangabe Gewerbe- und andere Nutzungen: 20% Gewerbe, ca. 24.450 m<sup>2</sup> BGF; 20% Nicht-Wohnnutzung (Keller, Garage, etc.), ca. 24.450 m<sup>2</sup> BGF

**Investoren /Errichter / Bauträger**

Sience Tower: SFL Technologies

Bauteil-Mitte: KS Group

Bauteil-Süd: WEGRAZ

Bauteil-Nord: WEGRAZ und TRIVALUE

Cool City: BM Jandl

Schulcampus: Stadt Graz

Smart Corner: BM Jandl

Parkhaus/Zubau List Halle: AVL

Ehemaliges Betriebsgrundstück von Stahl Eberhardt: KS Group und TRIVALUE

**Quartierentwicklung erfolgt über**

Kooperative Entwicklungsplattform „My Smart City“

Die Projektleitung im Bereich der Stadt Graz erfolgt über Stadtbaudirektion Graz unter Beiziehung alle benötigten Stadtplanungsämter.

**Planer, Architekten, Stadtplaner**

Städtebauliche Intendanz & Entwurf Sience Tower: Arch. DI Markus Pernthaler

Städtebaulicher Rahmenplan: Arch. DI Andreas Kleboth

Städtebauliches Leitprojekt: Nussmüller Architekten ZT GmbH

Öffentlicher Raum: AAPS Atelier für Architektur - Thomas Pilz & Christoph Schwarz, Öffentlicher

Park: Hohensinn Architektur, Freiland Umweltconsulting ZT GmbH

Baufeld-Süd: Pentaplan ZT GmbH

Baufeld-Nord: Nussmüller Architekten ZT GmbH

Schulcampus: Arch. DI Alexa Zahn

Cool City: Arch. DI Georg Eder

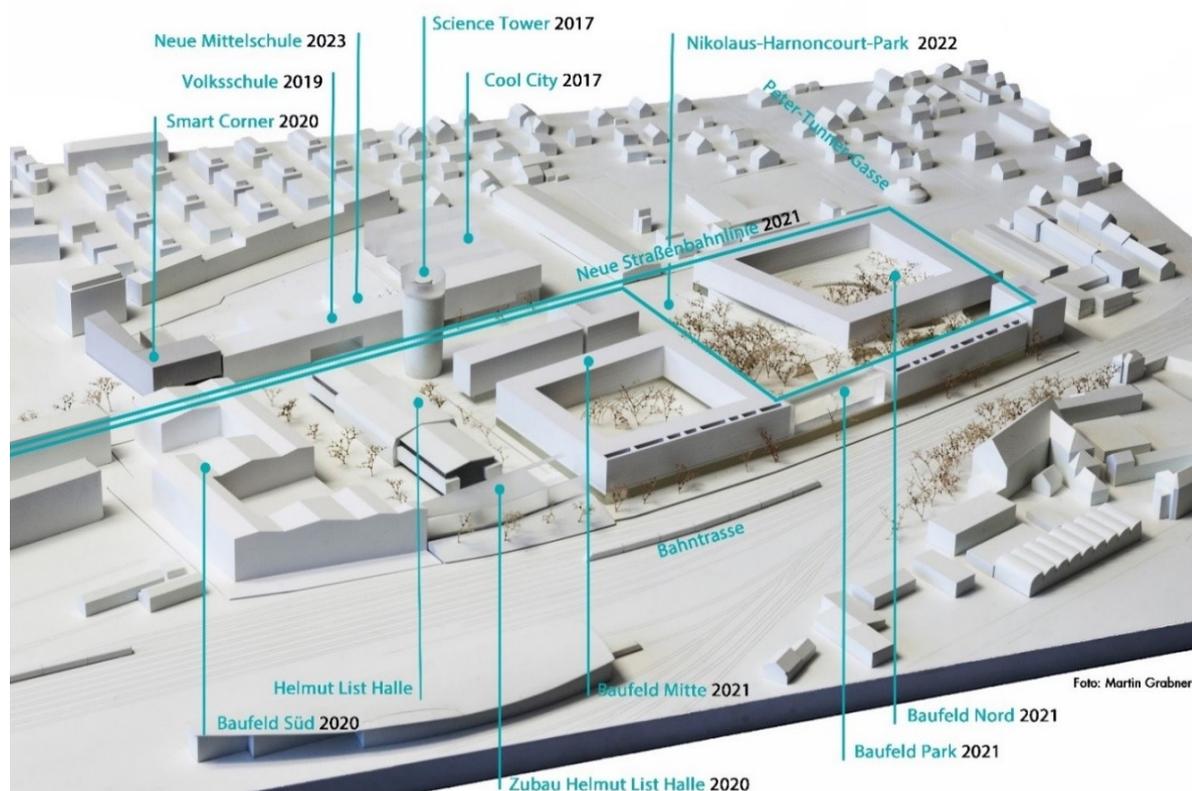
**Energieversorgung**

Energie Graz

**Mobilitätsinfrastruktur**

Holding Graz

### Modellfoto – mit den einzelnen Bauetappen



Quelle: Stadtbaudirektion Graz

### Besonderheiten – Qualitäten

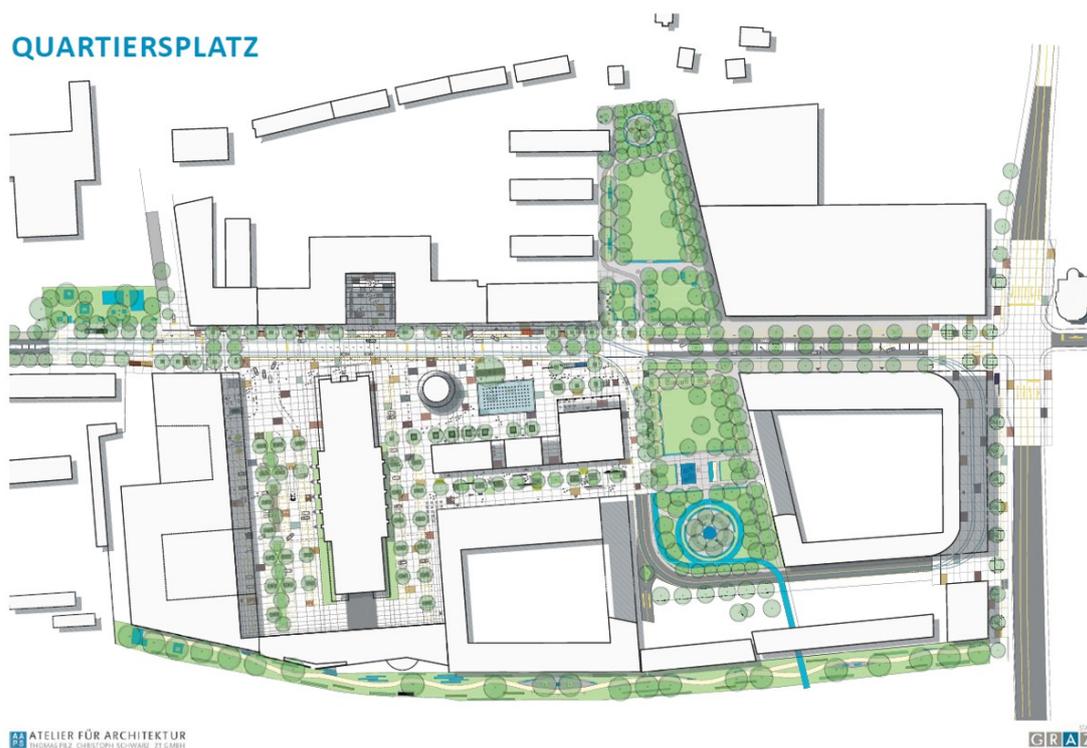
#### Mobilität

- 0,6 bis 0,7 Parkplätze pro Wohnung
- Stellplatzschlüssel: je ein Stellplatz pro 100 – 160 m<sup>2</sup> BGF
- Im gesamten Stadtentwicklungsgebiet sind maximal 1.210 PKW-Stellplätze zulässig
- Alle PKW-Parkplätze sind in Sammelgaragen untergebracht
- Zwei Straßenbahnhalte- und zwei Bushaltestellen direkt im Quartier
- S-Bahn und überregionale Bahnanbindung über Hauptbahnhof Graz (in unmittelbarer Nachbarschaft)

#### Städtebau und Gebäudestandard

Die im Rahmenplan und im städtebaulichen Leitprojekt „Smart City Project Graz-Mitte“ erarbeiteten Grundsätze der smarten Quartiersentwicklung (nutzungsdurchmischter Stadtteil der kurzen Wege und kompakte, geschlossene urbane Baustruktur nach den Prinzipien eines Städtebaus im menschlichen Maßstab) konnten konsequent umgesetzt werden.

Durch die kooperativen Planungsmethoden konnte das ehemalige Industriegebiet stadträumlich neu strukturiert und geordnet werden. Ziel dieser Strategie war es, einen klar ablesbaren öffentlichen Raum, klar definierte Baufelder und klar definierte Qualitätsvorgaben für die zukünftige Bebauung im Areal zu definieren. Im Vordergrund des Bemühens standen eine stadträumliche Ensemblewirkung aller Baufelder und Gebäude sowie die Realisierung von hochwertigen öffentlichen Räumen. Die Abbildung zeigt das Konzept für den zentralen Quartiersplatz und den öffentlichen Park im Smart City-Stadtteil von Graz.



Quelle: Stadtplanungsamt Graz & AAPS Atelier für Architektur - Thomas Pilz & Christoph Schwarz

Das Besondere am Stadtteil ist die angepeilte Realisierung eines Stadtteils der kurzen Wege. Die einzelnen Baufelder kennzeichnen sich dadurch aus, dass im Erdgeschoßbereich eine durchgehende urbane Sockelzone für die Ansiedlung von Verkaufs- und Serviceeinrichtungen des täglichen Bedarfes ausgebildet ist. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist, dass im Stadtgebiet der Smart City-Campus mit Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule sowie die List Halle als überregional wichtige Konzerthalle integriert sind. Damit verfolgen die Stadt Graz und die beteiligten Investoren die Strategie der Entwicklung eines nutzungsdurchmischten Stadtteiles. Mit dem Fokus auf der nachhaltigen Stadtentwicklung sollen zukünftige BewohnerInnen alle lebensnotwendigen Funktionen im unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeld vorfinden.

### Freiraumgestaltung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben sich verpflichtet, Infrastruktureinrichtungen für Grünraum (öffentlich zugängliche Parkanlagen, Wege, Bänke, Leuchten, Trinkbrunnen, Pflanzen, etc.) und Verkehrs- bzw. Straßenanlagen (Errichtung und Ausbau von Kreuzungen, Erschließungsstraßen, etc.) nach Vorgaben der Stadt Graz auf eigene

Kosten zu errichten und danach in das Eigentum der Stadt Graz zu übertragen. Die Vorgaben der Stadt werden durch den Wettbewerb „Öffentlicher Raum“ definiert. Die Stadt Graz übernimmt dann für jene Flächen, die ins öffentliche Gut kommen, die Erhaltung und Pflege.

### ***Beschreibung des Ablaufes, wichtige Weichenstellungen, ...***

Ein wichtiger erster Schritt war die Initiierung der Projektinitiative „Smart City Project Graz-Mitte“<sup>3</sup> im Jahr 2012. Durch das Projekt konnten einerseits die Ziele der Stadtteilentwicklung sowohl inhaltlich als auch stadträumlich festgelegt und andererseits ein regionales Konsortium aufgebaut werden, welches die Entwicklung des Stadtgebietes vorantrieb.

Als weitere wichtige Weichenstellung kann die generelle Verankerung der Smart City Strategie im Stadtentwicklungskonzept 4.0 im Jahr 2013 erwähnt werden. Diese Grundsatzverankerung erleichterte es, die weiteren notwendigen Gemeinderatsbeschlüsse wie die Projektgenehmigung des Pilotprojektes, die Flächenwidmungsplanänderung, die Bebauungspläne und privatrechtlichen Verträge und auch den Beschluss zur Finanzierung der Straßenbahnverlängerung zu bekommen.

Im Zuge des Projektes wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Festlegung der urbanen Qualitäten und zur Strukturierung des öffentlichen Raumes und der einzelnen Baufelder (Bauabschnitte) erarbeitet. In Kombination mit den bereits erwähnten PPP-Verträgen konnten die Smart City-Qualitäten für das gesamte Stadtentwicklungsgebiet und die einzelnen Baufelder verbindlich festgelegt werden.

Ein weiterer Meilenstein war die Gründung und Einbindung des unabhängigen StadtLABORs Graz. Über diese Organisation konnten die betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung des neuen Stadtteils eingebunden werden.

Der kooperative Planungsprozess wurde weitgehend über das StadtLABOR Graz abgewickelt. Hier wurden die Bürger informiert und konnten Wünsche, Ideen, Befürchtungen etc. im Entwicklungsprozess gesammelt und berücksichtigt werden. Aufgrund des großen Erfolges dieser Institution ist das StadtLABOR auch in der aktuellen Realisierungsphase des Stadtquartiers als aktiver Partner eingebunden.

### **Lessons Learned – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?**

- Die Initiierung des Pilotprojektes „Smart City Project Graz-Mitte“ im Rahmen der Smart City-Förderinitiative des Österreichischen Klima- und Energiefonds führte zur Aktivierung eines regionalen Konsortiums, welches die kooperative Entwicklung des Areals vorantrieb.

<sup>3</sup> Smart City Project Graz-Mitte, Quelle: <https://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#smart-future-graz>

- Die festgelegten Qualitätsvereinbarungen lieferten die Grundlage für die notwendigen Umwidmungsverfahren, die gemeinsame Finanzierung des öffentlichen Raumes und die Infrastrukturausstattung des Stadtgebietes.
- Der Rahmenplan bildete ein Grundgerüst für die Planung der verschiedenen Baufelder und Verankerung der Zielvorgaben verschiedener Themenbereiche (Energie, Mobilität, Freiraumplanung)
- Die Integration der sozialen Infrastruktur (Schulcampus, LIST Kulturhalle) und des ÖPNV (Straßenbahn und Bus) führte zu einer Attraktivierung und damit verbunden zu einer Wertsteigerung des ehemaligen Industrieareals.
- Die gute Einbindung der BürgerInnen und Bauträger im Stadtentwicklungsprozess führte zur Vermeidung von Konflikten und ermöglichte die Aktivierung von Ideen und Impulsen.
- Die Strategie der kompakten städtebaulichen Blockrandbebauung mit intensiv begrünten Innenhöfen ermöglicht die Weiterentwicklung in Richtung klimaresilientem Stadtteil.

*Bilder und Impressionen (Abb. 3-5)*





## 5.3 Green City – Zürich-Süd

### **Standort: Land / Ort / Adresse**

Schweiz / Zürich / Zürich-Süd, S4 Manegg

### **Kurzbeschreibung (Was wurde hier errichtet? Zahl WE, Gewerbe, andere Nutzungen)**

Auf dem Standort der ehemaligen Spinnerei und Papierfabrik „Sihl-Manegg“ in Zürich-Süd entsteht auf 8 ha Grundstücksfläche das zukunftsweisende Quartier GREENCITY, welches sich konsequent nach den Zielbestimmungen der 2.000-Watt-Gesellschaft orientiert. Die durchschnittliche Bebauungsdichte des Areals beträgt 2,0. Errichtet werden acht Wohnungsbauten mit insgesamt 85.400 m<sup>2</sup>, eine Primarschule sowie drei Bürogebäude, ein Hotel und zahlreiche Verkaufsflächen.

Insgesamt sind im Quartier 731 Wohnungen, von denen 260 Mietwohnungen, 241 Wohnungen im Stockwerkeigentum und 230 genossenschaftliche Wohnungen sind.

GREENCITY bietet einen urbanen Mix aus 85.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 65.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (inkl. Hotel) und 6.600 m<sup>2</sup> Fläche für zahlreiche Retail-Angebote: Gastronomie, Sport- und Flaniermöglichkeiten im Quartier.

„Green City – Zürich-Süd“ ist das erste Quartier, welches vom Trägerverein Energiestadt als „2.000-Watt-Areal“ in der Schweiz zertifiziert wurde. Die Quartiersentwicklung zielt nicht nur auf Energieeffizienz, auch hinsichtlich der sozialen Durchmischung und der Mobilität ist die GREENCITY den Prinzipien der Zukunftsfähigkeit verpflichtet.

### **Errichtungsjahr**

2000 – 2023

- 2002: Vertrag zur kooperativen Entwicklungsplanung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Zürich
- Anfang 2011: Festlegung des Quartiersleitplanes (Vorgaben der Stadt Zürich) und des daraus resultierenden städtebaulichen Gestaltungsplanes
- August 2014: Beginn mit den Abbruchsarbeiten auf dem Quartiersgelände
- April 2015: Erste Bauetappe, rechtskräftige Baubewilligungen für 731 Wohnungen sowie für die drei Büro- und Dienstleistungsgebäude (Bauteile: Vergé und Pergamin. I + II) und Baubeginn
- Sommer 2018: Zweite Bauetappe, die Eigentumswohnungen in der Spinnerei werden bezogen
- Ab 2019: Dritte Etappe, inhaltlicher Nutzungsschwerpunkt für das Quartier sind „Health&Care“, zusätzlich werden im Quartier eine öffentliche Primarschule (Volksschule) und ein Kindergarten realisiert.
- Bis 2023 wird das Quartier etappenweise fertiggestellt.

**Investoren und Stockwerkseigenschaft**

Basler Versicherung AG, Bricks Immobilien AG, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), Genossenschaft Hofgarten (geho), Stadt Zürich, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, SwissLife, Genossenschaft Wogeno

**Quartierentwicklung und Totalunternehmer**

Losinger Marazzi AG

**Weitere Partner Arealentwicklung**

Nüesch Development AG; Stadt Zürich, Amt für Städtebau

**Planer, Architekten, Stadtplaner**

Städtebauliches Konzept Diener & Diener Architekten

Freiraum: Vogt Landschaftsarchitekten

Genossenschaftswohnungen Baufeld A1: EM2N

Tuchmacherhof (B1S): Steib & Gschwentener

WOLO (B1N): Peter Märkli Architekten

Genossenschaftswohnungen (B3S): Adrian Streich Architekten

Genossenschaftswohnungen (B4S): Zita Cotti Architekten

Mietwohnungen (B3N/B4N): Diener & Diener Architekten

Spinnerei (B2): Zach + Zünd Architekten

Vergé (B6): JSWD Architekten

Pergamin I & II (C1NO): AS. Architecture Studio

Hotel (C1W): Architekturbüro Gigon/Guyer.

**Energiecontractor**

ewz Energielösungen

**Berater 2000-Watt-Areal**

Amstein + Walthert AG, Urs Vogel

Losinger Marazzi AG, Nina Tammler

## Lageplan – mit Erdgeschossnutzungen

*GREENCITY EG-NUTZUNGEN*

Quelle: Losinger Marazzi AG, 2020

**Besonderheiten – Qualitäten****Mobilität**

- 0,7 Parkplätze pro Wohnung und 1 Parkplatz pro ca. 10 Arbeitsplätze
- 10 % der Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit Ladestation reserviert
- 2 Car-Sharing-Standorte
- ca. 3500 Fahrradabstellplätze
- S-Bahn- und Bushaltestellen direkt im Quartier

**Städtebau und Gebäudestandard**

Das Entwicklungsgebiet umfasst rund 8 ha und ist wenige Bahnminuten vom Zürcher Zentrum (Hauptbahnhof Zürich) entfernt. Das ehemalige Industrieareal ist geprägt von seiner inselartigen Lage. Im Westen trennt die Sihltalbahnlinie das Gebiet von der restlichen Manegg. Im Osten wird es von der Autobahn A3 begrenzt. Signifikant für den südlichen Teil etwa ist die alte Spinnerei. Sowohl dieses Gebäude als auch der von der Sihl abgezweigte Kanal stellen schützenswerte Industriedenkmäler dar. Der Kanal versorgt zudem ein aus der Jahrhundertwende erhaltenes Kleinkraftwerk.

Hinter der Arealentwicklung steht das Ziel, das ehemalige Sihlpapier-Areal in einen lebendigen Stadtteil im Zürcher Süden zu überführen. Die architektonischen Zeugen der industriellen Vergangenheit sind dabei ein wichtiger Bestandteil der Projektentwicklung: Als Identitätsträger prägen sie das Areal entscheidend.

Die stadträumliche Entwicklung von GREENCITY richtet sich nach den spezifischen naturräumlichen Gegebenheiten. Der neue, dicht bebaute und urban genutzte Stadtteil ist umgeben von einem durchgrünten Naherholungsgebiet. In der GREENCITY Arealentwicklung verschmelzen Wohnen, Arbeiten und nachhaltiges, umweltbewusstes Handeln zu einer nachhaltigen Form des urbanen Lebensstils. Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren, zahlreiche Geschäfte und eine Schule bilden zusammen mit Dienstleistungsgebäuden ein multifunktionales Stadtquartier. Der neue Stadtteil zeichnet sich aus durch seine hohe Dichte und eine gemischte Nutzung: Es entstehen sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen, diese werden ergänzt durch Läden, Restaurants und Freizeitnutzungen. Attraktive und großzügige Freiräume verbinden die Bauten mit den Landschaftsräumen der Umgebung. Ziel dieser Maßnahmen ist eine hohe städtebauliche Qualität des Quartiers.

GREENCITY ist das erste Quartier in Zürich, das konsequent nach den Zielbestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft errichtet wurde.

### Energieversorgung

Das Areal GREENCITY wird nach seiner Fertigstellung für die Heizung und Kühlung zu 100% mit erneuerbarer Energie versorgt. Die Basis dazu liefert ein Energie-Contracting mit dem regionalen Energieversorgungsunternehmen „ewz“, welches das Areal nachhaltig mit Wärme- und Kühlenergie versorgt.

Die technischen Herzstücke der nachhaltigen Quartiersenergieversorgung bilden eine zentrale Wärmepumpenanlage sowie Grundwasser-Brunnen und zwei große Erdsondenfelder. Dabei wird das Erdreich als Speicher benutzt, so kann die in der Sommerzeit über Solarpaneele gewonnene Wärme im Winter abgerufen werden und über das gesamte Jahr hinweg ein Ausgleich erreicht werden. Zusätzlich auf den Dachflächen integrierte Photovoltaik-Anlagen produzieren 20% des benötigten Haushaltstroms vor Ort.

Abbildung 1 zeigt das Energiekonzept des GREENCITY Areals in Zürich.

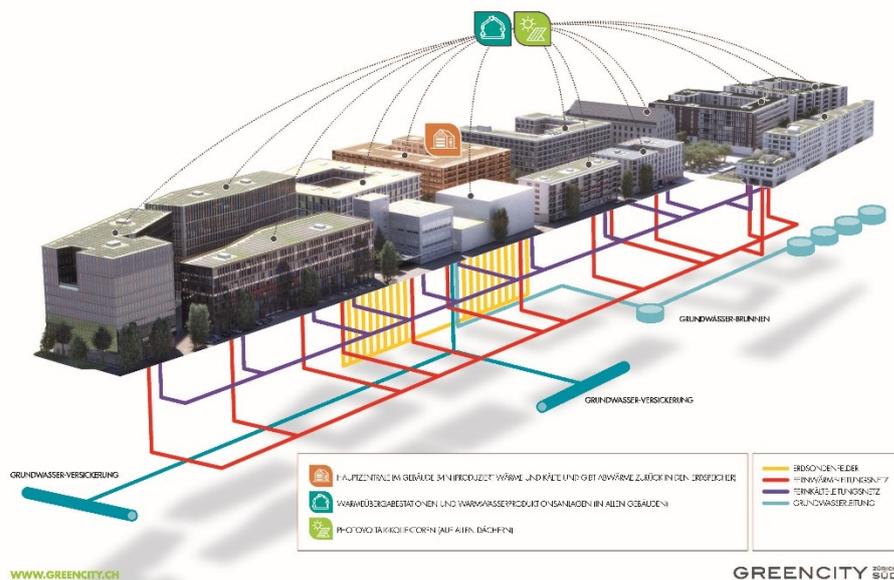


Abb. 1: Energiekonzept Greencity, Quelle: [www.greencity.ch](http://www.greencity.ch)

## **Freiraumgestaltung**

Das städtebauliche Konzept wurde vom „Stadtplanungsbüro Diener & Diener“ in Kooperation mit den „Vogt Landschaftsarchitekten“ entwickelt. Im Kern des Konzeptes steht die Realisierung von verschiedenen Freiraumtypologien, welche eine Verzahnung des existierenden Landschaftsraumes mit der Bebauung des Areals anstrebt.

Die Prägung des ehemaligen Industrieareals sollte beibehalten bleiben. Aufgrund dieser Zielvorgabe blieben sowohl die zwei historischen Geländeterrassen an der Sohle des „Entlisbergs“ als auch die zu erhaltenden historischen Gebäude bestehen. Die Bebauung gliedert sich vorwiegend in offene Blockstrukturen und massive Einzelbaukörper.

Im nördlichen Baufeld des GREENCITY Areals verläuft eine zentrale, weitgehend autofreie Promenade. In diesem großzügigen öffentlichen Raum sind einzelne Baumgruppen integriert. Die Wahl der Pflanzenarten greift hier den Charakter der umgebenden Landschaft auf.

Die Wohnhöfe der Blockstrukturen orientieren sich mit ihrer Öffnung in Richtung des angrenzenden Waldes. Die obere Ebene des Areals verbindet so den neuen urbanen Raum mit dem angrenzenden Landschaftsraum des „Entlisbergs“. Die dadurch entstandene städtebauliche Typologie ermöglicht eine dichte Vernetzung mit den Außenräumen und eine gute Durchwegung des Areals. Außenräume mit privatem Charakter stehen den BewohnerInnen in Form von Balkonen, Loggien und Dachterrassen zur Verfügung.

## ***Beschreibung des Ablaufes, wichtige Weichenstellungen, ....***

Ein essenzieller Schritt war die im Jahr 2002 vertraglich vereinbarte kooperative Entwicklungsplanung des ehemaligen Industrieareals in Richtung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtteils. Der Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Eigentümer des Areals und der Stadt Zürich bildete die rechtliche Basis für die gemeinsame Vorgangsweise. Die Stadt Zürich hat hier von Beginn an große Visionen für ein nachhaltiges Quartier gefasst. Herausragend sind die Multidisziplinarität und die offene Gesprächskultur aller am Projekt beteiligten Partnerinnen und Partner. Im Konzept ist auch die Umsetzung vieler Wohnbauten über eine Konzeptausschreibung und Vergabe an Wohnbaugenossenschaften.

Zu Beginn der Projektentwicklung wurde das Ziel der 2000 Watt Arealentwicklung<sup>4</sup> verbindlich für alle Bauabschnitte festgelegt und eine externe Beratung und Prozessbegleitung für dieses Thema beauftragt. Wesentliche Bestandteile der 2000-Watt Zertifizierung sind das Aufsetzen eines transparenten Prozesses mit klaren Strukturen und Zuständigkeiten, sowie eine partizipative Einbindung verschiedener Nutzergruppen und Beteiligten. Anfang 2011 wurden der Quartierplan und der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt. Im August 2014 begannen die Abbrucharbeiten auf dem Areal.

---

<sup>4</sup> „Die 2000 Watt Areal Zertifizierung zeichnet Siedlungsgebiete aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung sowie die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können. Die Auszeichnung wird durch das Bundesamt für Energie (BFE) der Schweiz übergeben.“ Quelle: <https://www.2000watt.swiss/>

Als wichtiger Startpunkt wurde auch die S-Bahn mit Haltestellen im Quartier mitgeplant und errichtet. Privater PKW Verkehr ist hier von der Bedeutung untergeordnet (weil lt. Aussage der Bewohner „viel zu kompliziert“).

Seit Baubeginn gibt es auch eine aktive Information über die homepage <https://greencity-offices.ch> und zwei mal jährlich durch das „Greencity Magazin“. Ziel ist es, die GREENCITY etappenweise bis 2023 fertigzustellen.



### Lessons Learned – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Die vertraglich vereinbarte kooperative Entwicklungsplanung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Zürich ermöglichte die gemeinsame Festlegung der städtebaulichen Qualitäten und der Ziele der 2000-Watt-Arealentwicklung und bildete die vertragliche Basis für die Umwidmung des ehemaligen Industriestandortes in eine Stadtquartiersnutzung.
- Durch die 2000 Watt Bewertung erfolgt auch eine genaue Definition des Prozesses, der Beteiligten und eine Verschriftlichung der Ziele und Vereinbarungen.
- Die Bündelung der erwähnten Qualitätsmaßnahmen lieferte die Basis für die Konzeption und Realisierung der Energieversorgung, der Mobilitätsinfrastruktur und der nachhaltigen Gebäude im Quartier.
- Die Realisierung von hochwertiger Architektur im Fokus des ehemaligen Industrieareals und der nachhaltigen Zielsetzungen ermöglichte die Realisierung eines zukunftsweisenden multifunktionalen Stadtquartiers.
- Durch die 2000-Watt-Areal Zertifizierung konnten einerseits ein Mehrwert im Standortmarketing für die Bauträger und andererseits nachweisliche Qualitäten für die Stadtquartiersentwicklung festgelegt werden.
- Die 2000-Watt-Areal Zertifizierung erfolgt periodisch in den Phasen der Planung, der Realisierung und im Betrieb, damit kann sichergestellt werden, dass eine laufende nachhaltige Optimierung des Stadtquartiers erfolgen kann.

*Bilder und Impressionen (Abb. 3-5)*

## 6 Resümee und Empfehlungen

Kooperative Planungsprozesse in ihrer vielfältigen Form bedingen, dass eine frühzeitige Einbindung der verschiedenen betroffenen und beteiligten Parteien erfolgt. So können die verschiedenen Sichtweisen, externe Experten aber auch politische Aspekte frühzeitig eingebracht und offen diskutiert werden.

Diese Beteiligungsprozesse können zu verschiedenen Zeiten in der Projektentwicklung und in verschiedener Intensität erfolgen:

- Sie können einem klassischen städtebaulichen Wettbewerb vorgeschaltet sein (Ebene Masterplan oder Rahmenplan),
- Der kooperative Planungsprozess geht über die Grundstücksorganisation und Nutzungszuweisung weiter bis zum städtebaulichen Grundkonzept mit anschließendem Realisierungswettbewerb
- Mit einem oder mehreren Planungsteams wird der komplette Planungsprozess mit einer Projektsteuerungsgruppe von Beginn bis zur Einreichplanung begleitet.

### Voraussetzungen für ein Gelingen:

- Übergeordnete Betrachtung des Stadtteils
- Aktive Rolle der Kommune und Einsatz von Ressourcen
- Klares Formulieren von Verantwortlichkeiten, Regeln, Abläufen und Zielen
- Konsequente Moderation oder Prozessbegleitung
- Ein breiter Partizipationsprozess setzt voraus, dass alle Beteiligten ergebnisoffen in diesen starten - es müssen also zuvor die Dinge definiert und kommuniziert werden, die nicht zur Disposition stehen bzw. vorgegeben und nicht verhandelbar sind.

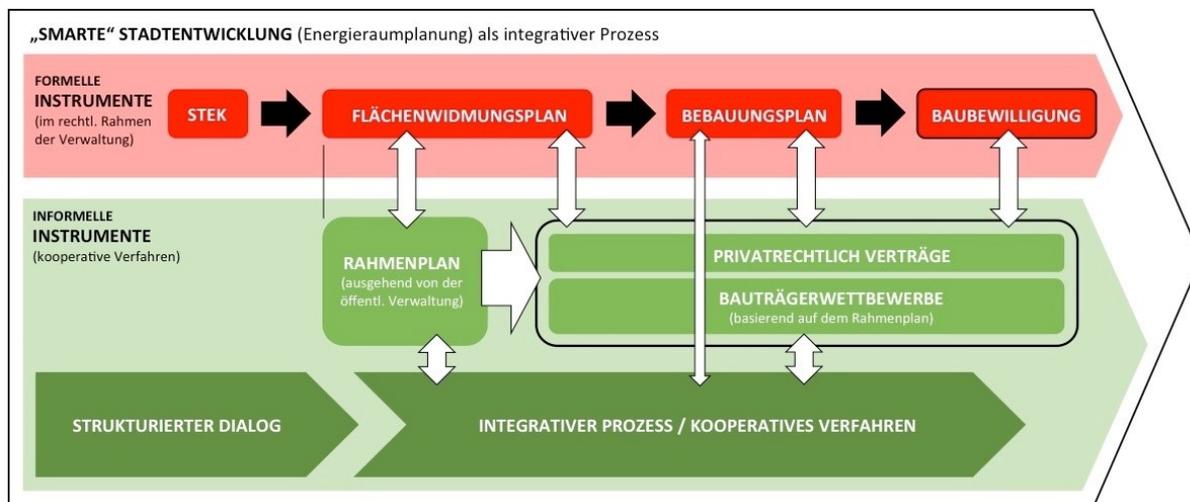
### Vorteile:

- Transparenz
- Erfahrungs- und Wissensgewinn für alle Beteiligten – jeder hat etwas dazugelernt und weiß warum die vorliegende Lösung zustande gekommen ist.
- Breitere Akzeptanz und geringere Widerstände
- Gleichberechtigte Diskussion verschiedener Themen (soziales, Grünraum, Energie, Verkehr, ....)

### Nachteile - Gefahren:

- Größerer Zeitaufwand in der Planung und Projektentwicklung (kann teils durch schnellere Verfahren und Entfall von Umplanungen kompensiert werden)
- Zusätzliche Kosten für Moderation und Prozessbegleitung
- Nicht verhandelbare Fakten müssen von Beginn an klar kommuniziert werden, nachträgliches Einbringen solcher Fakten stört den Prozess oder wird als „Regelverletzung“ verstanden.

Parallel zu den rechtlich vorgegebenen Instrumenten und Verfahren (REK, Flächenwidmung, Bebauungsplan ...) läuft die Ebene der informellen Instrumente, die einen kooperativen Planungsprozess begleiten und mit der rechtlichen Ebene verankern können.



Zur Verfügung stehende Instrumente in so einem Prozess:

### Rahmenplan – Masterplan

Dieses übergeordnete Planungsinstrument schafft die Möglichkeit bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt Grundlagen zu fixieren und darzustellen und ist damit nicht nur ein Planungs- sondern auch wichtiges Kommunikationsinstrument.

### Steuerungsgruppe:

Es hat sich bewährt bereits zu Beginn die beteiligten Akteure zu definieren und eine Steuerungsgruppe aus den wesentlichen Beteiligten, Entscheidungsträgern und externen Experten zu bilden. Diese tritt in regelmäßigen Abständen zusammen und hier werden, Informationen weitergegeben und größeren Entscheidungen besprochen. So ist ein gleicher Informationsstand gegeben und die Einbindung von externen Experten kann transparent erfolgen. Wichtig ist eine gute Moderation und konsequente Abwicklung.

### Klima aktiv Siedlungsbewertung und –zertifizierung (die österreichische Variante des Schweizer 2000 Watt Areal)

Diese ermöglicht eine klare Struktur von Beginn des Projektes und bietet gleichzeitig eine Methode zur kontinuierlichen Projektbegleitung und Qualitätssicherung.

<b>1. Management</b>	<b>150</b>	
1.1 Strukturen etablieren	25	
1.2 Ziele setzen	45	
1.3 Ziele übertragen und verbindlich machen	30	
1.4 Monitoring installieren	25	
1.5 Projektcontrolling durchführen	25	
<b>2. Kommunikation</b>	<b>100</b>	
2.1 Partizipation	55	
2.2 Sensibilisierung zu Energie- und Mobilitätsthemen	35	
2.3 Vorbildwirkung	10	
<b>3. Städtebau</b>	<b>250</b>	
3.1 Bauliche Dichte	25	
3.2 Stadtklima	30	
3.3 Vielfalt der Nutzungen und der Nutzenden	50	
3.4 Halböffentliche und öffentliche Räume	65	
3.5 Freiraum	50	
3.6 Angebote für den "täglichen" Bedarf	30	
<b>4. Gebäude</b>	<b>150</b>	
4.1 Lebenszykluskosten	30	
4.2 Gebäudestandards	75	
4.3 Angemessene Nutzungsdichte	45	
<b>5. Versorgung</b>	<b>145</b>	
5.1 Eigenversorgungsgrad	40	
5.2 Qualität der Energieversorgung	40	
5.3 Effizienz der Wassernutzung	35	
5.4 Abfallvermeidung	30	
<b>6. Mobilität</b>	<b>205</b>	
6.1 Motorisierter Individualverkehr	35	
6.2 Fuss- und Radverkehr	105	
6.3 ÖV-Angebote und alternative Angebote	65	
<b>SUMME</b>	<b>1.000</b>	

### Qualitätsvereinbarung

In Salzburg hat es sich schon in einigen Projekten bewährt, zu Beginn der Projektentwicklung die wesentlichen Ziele zu formulieren und niederzuschreiben. Dabei geht es vor allem um einen Kommunikationsprozess um die gemeinsamen Ziele aller Beteiligten so konkret als möglich, aber kompakt und leicht lesbar, niederzuschreiben. Diese Qualitätsvereinbarung hilft für die Projektentwicklungsphase, als Gewährleistung, dass alle Akteure in die gleiche Richtung arbeiten, aber auch als einfaches Kommunikationsinstrument für neue Akteure im Prozess. Weiters hilft sie für die laufende Qualitätssicherung im Projekt und als Erfolgskontrolle bei Fertigstellung.

