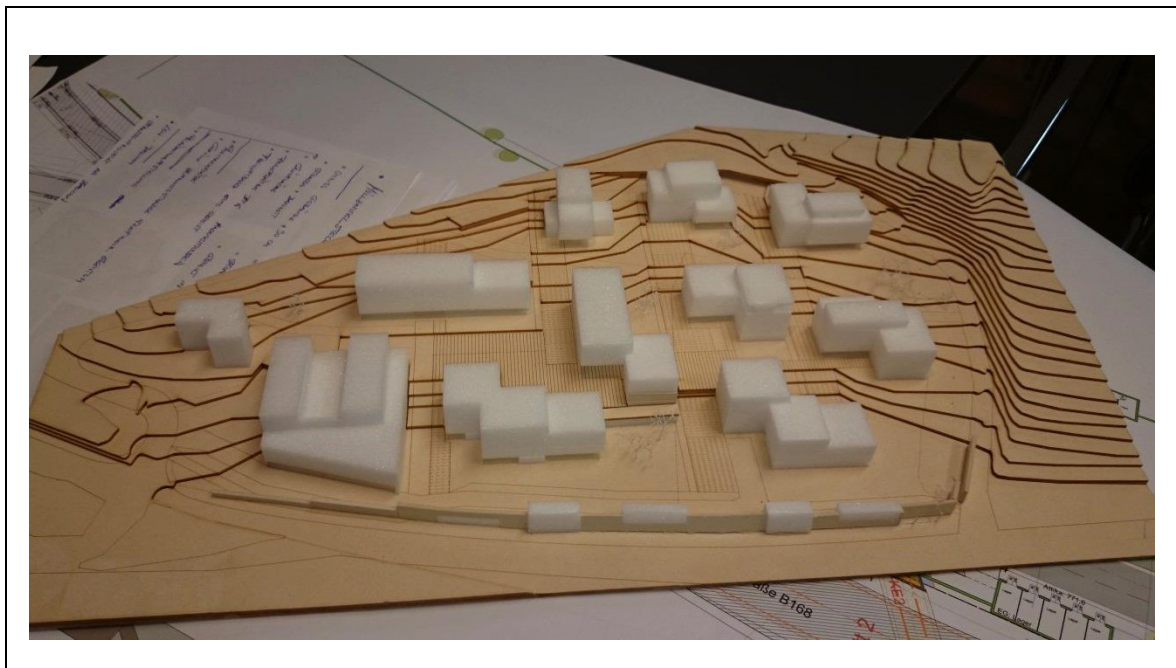


# Modellwohnbau Sonnengarten Limberg Zell am See

## (1) Sondierungsphase - Konzeption

Dezember 2016



## Endbericht (1) Konzeption Wohnbauforschung des Landes Salzburg



zell am see  
die stadtgemeinde

**SIR**  
SALZBURGER INSTITUT FÜR  
RAUMORDNUNG & WOHNEN

# Inhalt

1	Projektziele	3
2	Beschreibung des Projektes	4
3	Schwerpunktthemen	
3.1	Freiraumgestaltung	5
3.2	Barrierefreiheit	7
3.3	Energieeffizienz und Energieversorgung	9
3.4	Soziales Gesamtkonzept und Bewohnereinbindung	10
3.5	Mobilitätskonzept „autoarme Siedlung“	11
3.6	weitere Schwerpunkte	12
4	Projektstand	
4.1	Status Dezember 2016	14
4.2	Kosten Förderung	15
4.3	Ausblick	16
5	Anhänge	
5.1.	Qualitätsvereinbarung	20
5.2	Planungsgrundlagen Barrierefreiheit	31
5.3	Mobilitätskonzept	36
5.4	Sozialplanerisches Konzept	43

# 1 Projektziele

Nachhaltiges Planen und Bauen heißt integratives Gestalten von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen und impliziert eine bessere Lebensqualität und Zukunftsorientierung. Die Schlüsselfaktoren für nachhaltige Planungen sind Wissen und interdisziplinäre Zusammenarbeit. Eine nachhaltige, integrierte Planung bedarf des Dialogs und der Kooperation von Architekt, Bauträger, Freiraumplaner, Energieplaner, dem Einbeziehen von sozialwissenschaftlichen Komponenten und vor allem der Belange der künftige Nutzer und Anrainer.

Es ist ein besonderes Anliegen aller Verfahrensbeteiligten, dieses Projekt modellhaft als ganzheitliches Stadtteilprojekt zu planen, zu unterstützen und zu verwirklichen.

## Projektteam

Habitat Wohnbau GmbH: Förderungsempfänger und Projektleitung, Grundeigentümer Eigentumsteil (Kaufoption)

Stadtgemeinde Zell am See: Projektteam: Bürgermeister, Bauamt, Sozial, Verkehr, e5, Errichtung Kindergarten, Jugendspielplatz, Musikraum, ...

SIR: Berater der Gemeinde, Wohnbauforschung, Energiekonzeption, Qualitätssicherung

Architekt Kofler: Planer

Seit Dezember 2016: Limberggarten GmbH, (75% Anteil Hillebrand BaugmbH und 25% Stadtgemeinde Zell am See), Errichtung der geförderten Mietwohnungen

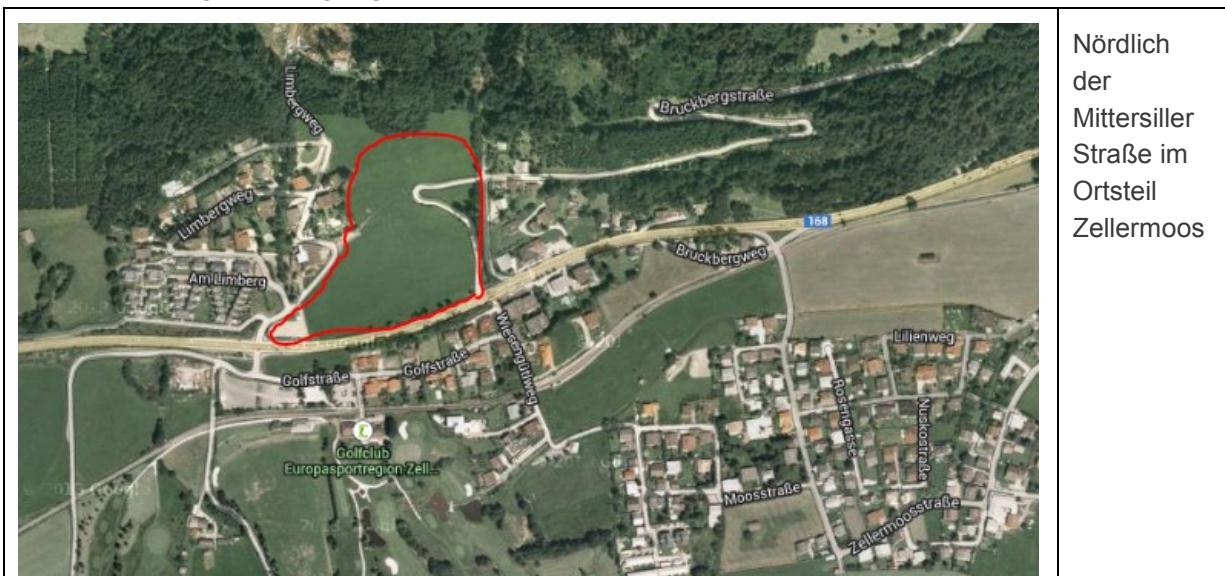
## Projektorganisation:

Die Habitat Wohnbau GmbH sowie die Stadtgemeinde Zell am See sind Grundeigentümer (Kaufoption) der zu bebauenden Liegenschaft. Der Mietwohnbau wird im Zuge einer Baurechtsvergabe an eine eigene Gesellschaft (Limberggarten GmbH) errichtet. Bauträger für den Eigentumswohnbauteil ist die Habitat Wohnbau GmbH. Gemeinsam mit der Stadtgemeinde Zell am See, Architekt Kofler und dem SIR wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die 1x im Monat zusammenkommt. Hier werden die wichtigen Entscheidungen besprochen und die Meilensteine für das Projekt fixiert. Das SIR wirkt als Berater im Team mit und übernimmt in diesem Rahmen die Qualitätssicherung durch Überprüfung der vereinbarten Zielsetzungen in den einzelnen Phasen der Planung und Umsetzung.

Die Gemeinde Zell am See hat einen Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen erstellt. Basierend auf diesem Leitfaden, den Zielsetzungen in der Arbeitsgruppe und den Erfahrungen aus den früheren Modellwohnbauprojekten wurde eine Qualitätsvereinbarung erstellt. Diese wurde von der Stadtgemeinde Zell am See in der Sitzung im Dezember 2015 einstimmig beschlossen und von allen Beteiligten unterzeichnet.

## 2 Beschreibung des Projektes

Im Projekt **Zell am See – Sonnengarten Limberg** soll ein zukunftsfähiges Wohnquartier geschaffen werden, mit gemischten Nutzungen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Infrastruktur (Nahversorger, ev. Praxisraum, Kindergarten), halböffentlichen Bereichen (Multifunktionsraum, Jugendraum) und einer Mischung aus geförderten Miet- und Eigentumswohnungen und verdichteten Einfamilienhäusern an der Grünlandgrenze. Es sollen auch durch soziale Maßnahmen Möglichkeit für Treffpunkte und soziale Aktivitäten geschaffen werden. Ein ganzheitliches Energiekonzept sorgt für nahezu CO<sub>2</sub> neutrale und leistbare Energieversorgung.



„Zell am See – Limberg –(1) Konzeptionsphase“ in der Salzburger Wohnbauforschung: Mit der Zusicherung vom Land Salzburg im Jänner 2016 wurde das Sondierungsprojekt zum Bauvorhaben Sonnengarten Limberg Zell am See vom Land Salzburg mit 39.000 € unterstützt. Aufgabe ist die Grundlagen für ein modellhaftes Gesamtprojekt zu erarbeiten und zu prüfen. Mit dem Bauprojekt Sonnengarten Limberg Zell am See soll ein neues Zentrum für den Ortsteil geschaffen werden. Errichtet werden ca. 80 Mietwohnungen sowie 100 Eigentumswohnungen, ein Gemeinschafts- und Mehrzweckraum, ein Kindergarten bestehend aus drei Gruppen sowie einer Option auf eine vierte Gruppe, eine Werkstatt für Fahrräder und Skiservice, ein Jugend- und Musikraum im Bereich der zu errichtenden Lärmschutzwand und ein Nahversorger zur Abdeckung des täglichen Bedarfs. Besonderes Augenmerk wird auf die Außenraumgestaltung gelegt. Eine vielseitige Nutzung dieses Bereiches soll für alle Altersgruppen ermöglicht werden.

Generelles Ziel ist es, ein modellhaftes, nachhaltiges Wohnquartier zu schaffen, in welchem versucht wird, die Bedürfnisse aller Altersgruppen abzudecken.

In der Sondierung wurde Aspekte und Möglichkeiten in den Bereichen energieeffizientes Bauen, Energieversorgung, Barrierefreiheit und hochwertige Freiraumplanung untersucht und ein erster Vorentwurf für ein Sozialkonzept erstellt.

## 3 Schwerpunktthemen

### 3.1 Freiraum

*Projektziel: Für die Konzeption und Planung hochwertiger Frei- und Grünräume wird ein Landschaftsplaner der Planung 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 (Platz, Kindergartenvorplatz ...) die soziale Treffpunkte für den ganzen Ortsteil darstellen sollen. Dabei sollen verschiedene Angebote im Freiraum gemacht werden: Kleinkinderspielfeld, Jugendplatz, Ruheplatz im Schatten, Gemeinschaftsgärten, überdachte Fahrradabstellplätze etc. In weiterer Folge sollen auch die Bewohner bei der Detailausbildung der Freiräume miteinbezogen werden. (Text aus dem Antrag)*

#### **Status Dezember 2016:**

Für die Freiraumplanung wurde ein erstes Grundkonzept vom Büro 3:0 Oliver Gachowetz erstellt, in dem die obigen Zielsetzungen konzipiert wurden. Dieses Grundkonzept wurde bereits in Fragen der Barrierefreiheit mit Frau Klenovec angestimmt. Durch einen Weg mit max. 6% Steigung wird eine barrierefreie Verbindung der öffentlichen Bereiche im Süden (Allgemeinräume in der Lärmschutzwand und Geh und Radweg, Verbindung zur Bushaltestelle) über den öffentlichen Platz (Anbindung Cafe und Nahversorger) bis zu allen geförderten Wohnhäusern erreicht. Im Mai 2016 wurde das Büro 3:0 mit der weiteren Freiraumplanung beauftragt. Bei der Detailplanung sollen die Vielfältigkeit des Grünraumes, die sensible Planung der verschiedenen Niveaus und eine pflegeleichte aber vielseitige Nutzbarkeit umgesetzt werden.

Die Freiraumplanung berücksichtigt in weiterer Folge Vorgaben seitens des Naturschutzes. In Abstimmung mit der Fachdienststelle Naturschutz, des Landes Salzburg, sowie in Zusammenarbeit mit dem Institut für Ökologie (Mag. Martin Kyek) wird auf die Lebensräume und Wanderbewegungen von örtlichen Amphibienpopulationen eingegangen und ein entsprechender konkreter Maßnahmenkatalog zur Erhaltung der Amphibien umgesetzt.

Die Freiraumplanung setzt in der Bepflanzung Zonen mit extensiven genutzten Magerwiesenflächen um. In einzelnen Bereichen entstehen Flächen, die zur Begrünung mit Extensiv-Grünlandmischungen herangezogen werden. Es entstehen sehr unterschiedliche, reichblühende, pflegeleichte Wiesen und Weiden, die auch einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt in unserer Kulturlandschaft leisten. Sie werden im Regelfall ein- bis zweimal / Jahr gemäht und brauchen wenig bis keine Düngung. In der Landschaft zählen sie zu den attraktivsten weil bunten, reichblühenden Flächen, die auch für viele Insekten, wie z.B.: Schmetterlinge, eine magnetische Anziehungskraft entwickeln. Die Freiraumplanung erfolgt in Abstimmung mit der sozialräumlichen Begleitung (Mag. Sarah Untner).



Ab März 2017 ist für die Detail- und Umsetzungsplanung ein Workshop mit einem Gartenarchitekten geplant. Angebote hierzu wurden bereits eingeholt. Die Vergabe erfolgt im Februar 2017. Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, die Ideen und Entwurfsgrundlagen des Büro 3-0 Gachowetz weiterzuentwickeln. Die Entscheidungsfindung der verschiedenen Materialien für div. Oberflächen, Auswahl von Außenraummöbel, Spielplatzgestaltung, Bepflanzungen etc. sind Aufgabe dieser Arbeitsgruppe. Eine Rücksichtnahme auf die Grundthemen, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit wird dabei immer in den Vordergrund gestellt.

## FREIRAUM + WOHNUMFELD

- "VERTIKALE" DURCHLÄSSIGKEIT MITTELS GRÜNZONEN

- "MIETGÄRTEN" - JEDEM HAUSHALT EINEN GARTEN ANBIETEN, TERRASSIERT

- GEMEINSCHAFTSGÄRTEN

- ERHOLUNGS- UND AUFENTHALTSFLÄCHEN

- VERZÄHNUNG MIT UMGEBENDEN GRÜNRAUM / INTEGRATION IN GEBIETSTYPISCHEN LANDSCHAFTSRAUM

- STRUKTURIERTE GRÜNFLÄCHEN / NATURNAH GESTALTETE GRÜNFLÄCHEN

- ERLEBNISREICH, WERTBESTÄNDIG

- ABGRENZUNGSELEMENTE MITTELS PFLANZBEET

- GERINGE BODENVERSIEGELUNG

- GUTE SOZIALE DURCHMISCHUNG

- TREFFPUNKT - PLATZ



## 3.2 Barrierefreiheit

*Projektziele: Die Wohnsiedlung wird barrierefrei gemäß den Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung ausgeführt. Darüber hinaus sollen aber auch Maßnahmen für seh- und hörbehinderte Personen gesetzt werden, da auch für ältere Menschen betreubare Wohnungen im Bauteil D vorgesehen sind. Durch die Hanglage bildet eine großteils barrierefreie Ausführung in den Außenräumen eine besondere Herausforderung. Für dieses Thema wurde als Expertin Frau Arch.DI Monika A.Klenovec in die Planungen eingebunden.*

### **Status Dezember 2016:**

Am 2. Juli 2015 wurde in Zell am See ein Workshop zum Thema Barrierefreiheit mit Frau DI Monika Klenovec durchgeführt. Die Mitglieder der Steuerungsgruppe, sowie Gemeindevertreter und Architekten wurden von Frau Klenovec in die Grundlagen der Barrierefreiheit eingewiesen und konnten dann in einem Rundgang mit Augenbinden, Rollator und Rollstuhl verschiedene Situationen testen. Ziel des Workshops war die Sensibilisierung des Planungsteams auf die Themen der Barrierefreiheit.

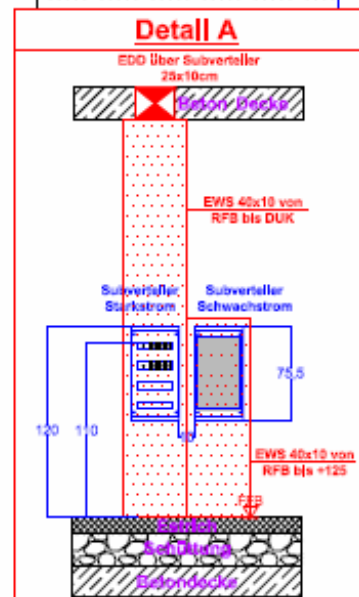
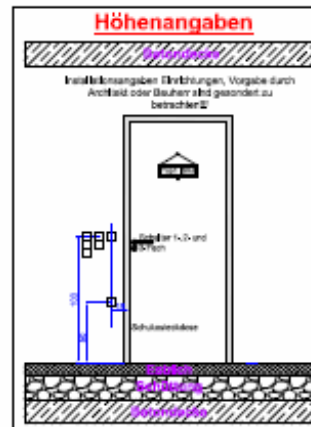
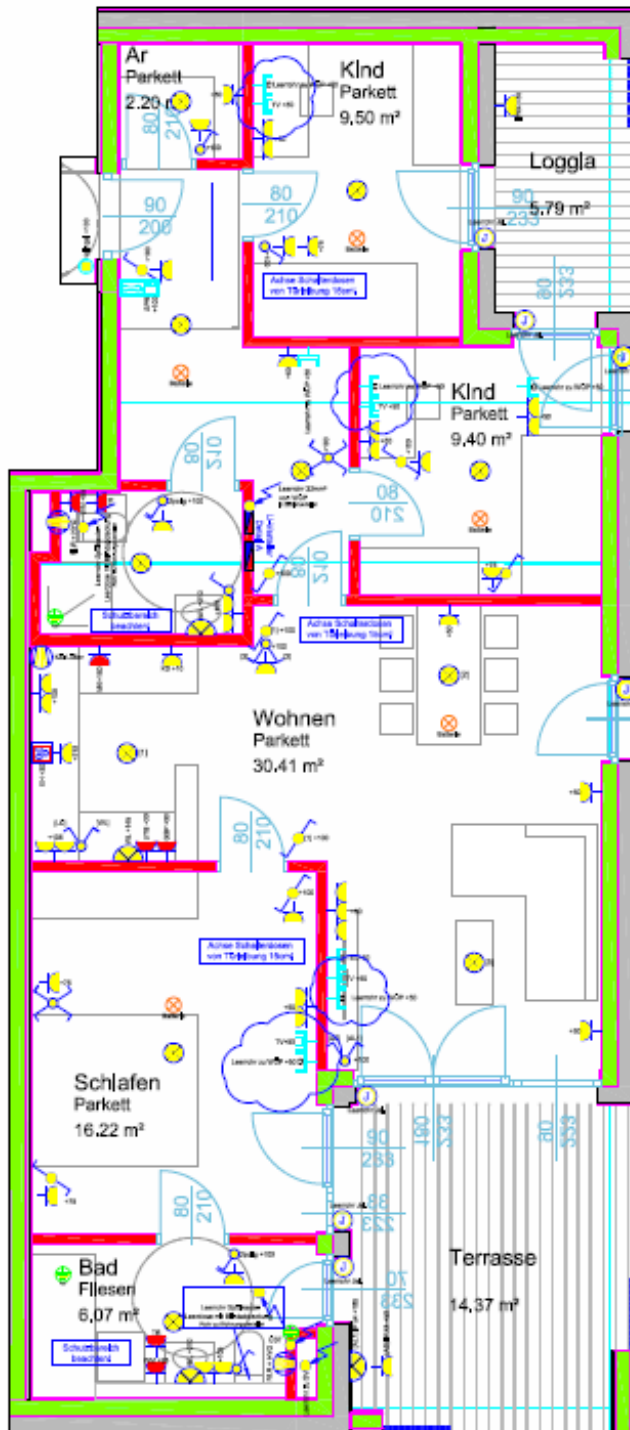
In der weiteren Planung wurden aus den Erfahrungen des durchgeführten Workshops entsprechende Rückschlüsse gezogen.

In vielen Bereichen der Wohnungsplanung wurden die Anregungen von Fr. Arch. Klenovec aufgenommen. Eine Checkliste bzw. Maßnahmenkatalog der wichtigsten Planungsgrundsätze wurde erarbeitet und der weiteren Planungstätigkeit zugrunde gelegt. Die bis dahin geplanten Wohnungen wurden alle überprüft und entsprechend den erweiterten Zielen der Barrierefreiheit abgeändert.

Auch in den Allgemeinflächen sollen zusätzliche Maßnahmen (farblich abgestufte Stiegen und Wegführungen, akustische und tastbare Bedienelemente) die Barrierefreiheit erhöhen.

Somit ist gerade in Hinblick auf unser Wohnbauforschungsprojekt ein Meilenstein gesetzt.

Maßnahmenkatalog Barrierefreiheit lt. Anhang



**Legende Elektro**

Symbol	Bezeichnung	Material
1	Leuchte	Leuchte
2	Leuchtmittel	Leuchtmittel
3	Leuchtmittel	Leuchtmittel
4	Leuchtmittel	Leuchtmittel
5	Leuchtmittel	Leuchtmittel
6	Leuchtmittel	Leuchtmittel
7	Leuchtmittel	Leuchtmittel
8	Leuchtmittel	Leuchtmittel
9	Leuchtmittel	Leuchtmittel
10	Leuchtmittel	Leuchtmittel
11	Leuchtmittel	Leuchtmittel
12	Leuchtmittel	Leuchtmittel
13	Leuchtmittel	Leuchtmittel
14	Leuchtmittel	Leuchtmittel
15	Leuchtmittel	Leuchtmittel
16	Leuchtmittel	Leuchtmittel
17	Leuchtmittel	Leuchtmittel
18	Leuchtmittel	Leuchtmittel
19	Leuchtmittel	Leuchtmittel
20	Leuchtmittel	Leuchtmittel
21	Leuchtmittel	Leuchtmittel
22	Leuchtmittel	Leuchtmittel
23	Leuchtmittel	Leuchtmittel
24	Leuchtmittel	Leuchtmittel
25	Leuchtmittel	Leuchtmittel
26	Leuchtmittel	Leuchtmittel
27	Leuchtmittel	Leuchtmittel
28	Leuchtmittel	Leuchtmittel
29	Leuchtmittel	Leuchtmittel
30	Leuchtmittel	Leuchtmittel
31	Leuchtmittel	Leuchtmittel
32	Leuchtmittel	Leuchtmittel
33	Leuchtmittel	Leuchtmittel
34	Leuchtmittel	Leuchtmittel
35	Leuchtmittel	Leuchtmittel
36	Leuchtmittel	Leuchtmittel
37	Leuchtmittel	Leuchtmittel
38	Leuchtmittel	Leuchtmittel
39	Leuchtmittel	Leuchtmittel
40	Leuchtmittel	Leuchtmittel
41	Leuchtmittel	Leuchtmittel
42	Leuchtmittel	Leuchtmittel
43	Leuchtmittel	Leuchtmittel
44	Leuchtmittel	Leuchtmittel
45	Leuchtmittel	Leuchtmittel
46	Leuchtmittel	Leuchtmittel
47	Leuchtmittel	Leuchtmittel
48	Leuchtmittel	Leuchtmittel
49	Leuchtmittel	Leuchtmittel
50	Leuchtmittel	Leuchtmittel
51	Leuchtmittel	Leuchtmittel
52	Leuchtmittel	Leuchtmittel
53	Leuchtmittel	Leuchtmittel
54	Leuchtmittel	Leuchtmittel
55	Leuchtmittel	Leuchtmittel
56	Leuchtmittel	Leuchtmittel
57	Leuchtmittel	Leuchtmittel
58	Leuchtmittel	Leuchtmittel
59	Leuchtmittel	Leuchtmittel
60	Leuchtmittel	Leuchtmittel
61	Leuchtmittel	Leuchtmittel
62	Leuchtmittel	Leuchtmittel
63	Leuchtmittel	Leuchtmittel
64	Leuchtmittel	Leuchtmittel
65	Leuchtmittel	Leuchtmittel
66	Leuchtmittel	Leuchtmittel
67	Leuchtmittel	Leuchtmittel
68	Leuchtmittel	Leuchtmittel
69	Leuchtmittel	Leuchtmittel
70	Leuchtmittel	Leuchtmittel
71	Leuchtmittel	Leuchtmittel
72	Leuchtmittel	Leuchtmittel
73	Leuchtmittel	Leuchtmittel
74	Leuchtmittel	Leuchtmittel
75	Leuchtmittel	Leuchtmittel
76	Leuchtmittel	Leuchtmittel
77	Leuchtmittel	Leuchtmittel
78	Leuchtmittel	Leuchtmittel
79	Leuchtmittel	Leuchtmittel
80	Leuchtmittel	Leuchtmittel
81	Leuchtmittel	Leuchtmittel
82	Leuchtmittel	Leuchtmittel
83	Leuchtmittel	Leuchtmittel
84	Leuchtmittel	Leuchtmittel
85	Leuchtmittel	Leuchtmittel
86	Leuchtmittel	Leuchtmittel
87	Leuchtmittel	Leuchtmittel
88	Leuchtmittel	Leuchtmittel
89	Leuchtmittel	Leuchtmittel
90	Leuchtmittel	Leuchtmittel
91	Leuchtmittel	Leuchtmittel
92	Leuchtmittel	Leuchtmittel
93	Leuchtmittel	Leuchtmittel
94	Leuchtmittel	Leuchtmittel
95	Leuchtmittel	Leuchtmittel
96	Leuchtmittel	Leuchtmittel
97	Leuchtmittel	Leuchtmittel
98	Leuchtmittel	Leuchtmittel
99	Leuchtmittel	Leuchtmittel
100	Leuchtmittel	Leuchtmittel

Index	Änderung	Name	Datum
3	Änderung planung	JL	2016-11-01
4	Änderung	AA	2016-11-01
5	Änderung	AA	2016-11-01
2	Änderung	JL	2016-11-01
1	Änderung	JL	2016-11-01

**Sonnengarten Limberg H|Hebrand**  
 Baustil F  
 Ebene 01 Musterwohnung

www.BJM.de

1:50  
 Sonnenterrasse  
 Elektrische Anlagen

Ingenieurbüro für Elektrotechnik  
 Morokutti & Jann GmbH  
 Rosenfeld, 8771 Leingarten  
 Telefon 09382944  
 Fax 09382945  
 E-Mail info@morokutti.de

Musterwohnung Barrierefreiheit



### 3-3 Energieeffizienz und Energieversorgung

*Projektziele: Die Wohnbauten werden gemäß der Salzburger Wohnbauförderung als Niedrigenergiehäuser ausgeführt. Eine nachhaltige Energieversorgung soll es ermöglichen eine nahezu CO<sub>2</sub> freie Siedlung zu errichten. Dazu wird ein externer Experte (Helmut Meisl) als Berater hinzugezogen. Im Juni wird es zum Thema Energieversorgung einen Workshop mit allen relevanten Akteuren im Projekt und DDI Franz Mair von der Landesregierung geben. Das SIR wird verschiedene Varianten eines Energiekonzeptes durchrechnen. Im Zuge eines Forschungsprojektes der FFG (Smart Services) kann zu diesen Varianten eine Wirtschaftlichkeits- und Lebenszykluskostenanalyse gemacht werden (dies belastet das Projektbudget nicht). Die Systemscheidung soll bis Ende des Sommers 2015 fallen, da daraus auch relevante Planungsvorgaben abgeleitet werden.*

#### **Status Dezember 2016:**

Helmut Meisl hat für das Projekt Limberg die Grundlagen für ein erstes Energiekonzept und einen innovativen Vorschlag für die Integration einer Abluftwärmepumpe erarbeitet. Im Juni 2015 wurde ein Workshop organisiert und darauf wurde auf Empfehlung der Landesregierung (DDI Franz Mair) für das Projekt Sonnengarten Limberg eine funktionale Ausschreibung für die Energieversorgung der Siedlung erstellt. Hierzu wurde mit Experten (e7 aus Wien und DDI Jan W. Bleyl) die Parameter und Vorgaben für eine nahezu CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung erhoben und in einer Energiecontracting Ausschreibung zusammengefasst. Diese wurde im Winter 2015/2016 an verschiedene Anbieter versandt. Im Mai 2016 gingen alle Angebote mit insgesamt fünf verschiedenen Versorgungsvarianten für eine nachhaltige Energieversorgung ein. Vorgabe war mind. 80% erneuerbare, CO<sub>2</sub> neutrale Energie, eine Abluftwärmepumpe in einem Gebäude und 140 kWp PV Anlage zur Stromerzeugung. Die Angebote wurden präsentiert und in einer Jury (Bauträger, Gemeinde, SIR, e7 und DDI Bleyl) geprüft. Nach einer Nachfrist in der jeder Anbieter sein Angebot noch um besprochene Ergänzungen oder Klarstellungen präzisieren konnte, wurde im Herbst 2016 die Entscheidung über die endgültige Versorgungsvariante gefällt. Die Firma Pro energy wird oberhalb des Grundstückes ein Hackschnitzelheizwerk mit einer zentralen PV Anlage errichten und von dort mit einem Nahwärmenetz die Wohnungen via Wärmedirektservice zu fix vereinbarten Konditionen versorgen.



Vorstellung des Konzeptes zur Energieversorgung für Zell am See mit der Arbeitsgruppe und externen Fachleuten zur Bestbieterfindung.

### 3.4 Soziales Gesamtkonzept und Bewohnereinbindung

*Projektziele: In der Siedlung Räume sind für gemeinschaftliche Maßnahmen vorgesehen: Ein Multifunktionsraum, Gästeapartment, Gemeinschaftswerkstatt, Gemeinschaftsgärten mit Gartengeräteraum.... Von der Gemeinde ist auch vorgesehen einen Raum für eine ev. Arztpraxis einzuplanen. All diese Maßnahmen sollen in ein Sozialkonzept eingebettet sein, in dem auch Vorschläge zur Prozessgestaltung in der Bauphase (Info und Beteiligungsworkshops mit künftigen Bewohnern) und die spätere „Bespielung“ der Räume („Wohnkoordination“) enthalten sind.*

#### **Status Dezember 2016:**

In der Planung sind ein Multifunktionsraum, ein Gästeapartment sowie Flächen für Gemeinschaftsgärten vorgesehen. Die Lärmschutzwand im Süden soll speziell gestaltet werden, so hat der Bauträger den Randstreifen Straßengrund erworben um in die Lärmschutzwand Bauten zu integrieren. Einer dieser Bauten wird konditioniert ausgeführt und beinhaltet im EG eine Gemeinschaftswerkstatt für die Bewohner und einen Raum für den Anlagenbetreuer, im OG wird die Gemeinde einen Jugend- und Musikraum einrichten und gemeinsam mit dem Musikum betreiben. Die anderen Bauten bleiben unbeheizt und enthalten mietbare Lagerflächen und zusätzliche Fahrradabstellflächen sowie eine Fahrradwerkstatt.

Frau Mag. Sarah Untner wurde beauftragt ein Sozialräumliches Konzept für die Siedlung zu entwerfen. Das Konzept inkl. der begleitenden Umsetzung wird vom gesamten Team der Projektgruppe unterstützt und die weiteren Schritte zur Umsetzung gemeinsam erarbeitet. (Anhang: Grundkonzept soziale Nachhaltigkeit)

Für den Themenbereich Besiedlungsmanagement / Öffentlichkeitsarbeit & Marketing und Bewohnereinbindung wurde im Juni 2016 ein Leitfaden erarbeitet, welcher als Konzept für die weiteren Schritte der Einbindung der zukünftigen Bewohner dienen soll. Anhand dieses Leitfadens wird ein konkreter Maßnahmenplan für die Öffentlichkeitsarbeit erstellt. Mag. Sarah Untner unterstützte die Gemeinde Zell am See und die Habitat bei der Erarbeitung von Bewerbungsunterlagen für künftige Bewohner. Am 3.März wurde das Projekte erstmals öffentlich vorgestellt. Über 170 Interessierte kamen in die Schule von Schüttdorf und wurden über das Projekt, die möglichen Wohnformen und den Zugang zur Wohnbauförderung informiert.



### 3-5 Mobilitätskonzept „autoarme Siedlung“

*Projektziele: In Zell am See ist derzeit üblich, pro Wohnung 1,5 bis 2 Stellplätze vorzuschreiben. Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität und als echter Beitrag zum leistbaren Wohnen soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das den öffentlichen Verkehr, Carsharing und gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des Fahrradverkehrs einbezieht. Schon bei der Bewerbung und Kommunikation der Wohnsiedlung soll das Image der autoarmen Siedlung transportiert werden.*

#### **Status Dezember 2016:**

In der Planung sind derzeit im geförderten Bereich Tiefgaragenplätze 1:1 vorgesehen und 1:0,2 oberirdische Parkplätze. Ein Mobilitätskonzept wird derzeit ausgearbeitet, das auch bei der Bewerbung und Information über die Siedlung kommuniziert werden soll.

Speziell dem Fahrradverkehr wird hier ein großes Augenmerk geschenkt: 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. Im Bereich der Lärmschutzwand ist wird eine gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt errichtet.

Um einen echten Effekt zur Verringerung des individuellen PKW Verkehrs zu erzielen, reicht ein Mobilitätskonzept für eine Wohnsiedlung alleine nicht, wichtig ist, dass diese Maßnahmen in Abstimmung mit Maßnahmen und Anreizsystemen im näheren Umkreis erfolgen. Die Stadtgemeinde Zell am See sieht das Thema Mobilität als ein Schwerpunktthema für die nächsten Jahre. Konkret aufgrund des Projektes Limberg sind geplant:

Entlang der Bundesstraße im Süden wird der öffentliche Radweg von der Gemeinde ausgebaut und eine neue barrierefreie Unterführung mit max. 6% Rampenneigung errichtet. So ist auch ein gefahrloses Erreichen der Bushaltestellen möglich. Es erfolgt eine Bestandaufnahme der Haltestellen bezüglich Fahrradabstellplätze, barrierefreier Erreichbarkeit, Überdachung ...

Durch Kooperation mit dem öffentlichen Verkehr wird angestrebt beim digitalen Brett in jedem Stiegenhaus die nächsten Busse und Bahn in Echtzeit anzuzeigen und damit den öffentlichen Verkehr auch mehr ins Bewußtsein zu rücken. Im Zuge des Smart Cities Projektes soll nun auch ein Mobilitätskonzept für die ganze Stadt Zell am See erstellt werden, die Aktivitäten und Maßnahmen im Sonnengarten Limberg erfolgen in enger Abstimmung mit denen in der Stadtgemeinde.

### 3.6 sonstige Schwerpunkte

*Das Bauvorhaben soll den Standard klima aktiv Silber erreichen. Bereits in der Planungsphase wird eine Deklaration im Rahmen von klima aktiv durchgeführt.*

#### **Status Dezember 2016:**

Durch die zeitliche Verzögerung bei den Baumaßnahmen der Wildbach- und Lavinen Verbauung wurde auch der Baubeginn für das Bauvorhaben Sonnengarten Limberg um ca. 1 Jahr verschoben. In der Planung wurde vorgesehen den Bauteil B mit dem Kindergarten im EG und Wohnungen in den Obergeschoßen im Standard von klima aktiv Gold auszuführen. Dazu wurde laufend der Planungsstand und die Haustechnik aufeinander abgestimmt und mit der Planungsberatung von klima aktiv im SIR koordiniert. Bereits parallel zur Erarbeitung der Einreichplanung der Häuser wurden laufend die Planungsenergieausweise erstellt und anhand dieser auch die Vorprüfungen für die klima aktiv Deklaration durchgeführt. Ziel ist jedenfalls den Bauteil B, im besten Falle alle Bauteile der ersten Bauetappe in **klima aktiv Gold Standard** auszuführen. Derzeit wird dazu noch eine genaue Simulation der sommerlichen Überwärmung durchgeführt.

*Für die Information und Kommunikation der Bewohner wird ein neuartiges online Informationssystem entwickelt: In den Stiegenhäusern soll dies als „Schwarzes Brett“ über aktuelle Aktivitäten, Themen in der Siedlung sowie öffentlichen Verkehr/ Carsharing informieren. Das System soll so entwickelt werden, dass Information und aktive Bedienelemente verbunden sind (buchen von car sharing, Öffi in Echtzeitanzeige, Info an Hausverwaltung...).*

Statt der bekannten Anschlagtafel kommen Touchscreens im Eingangsbereich zum Einsatz • Informationen jederzeit abrufen • Störungen melden • sich mit Nachbarn austauschen - „chatten“.

#### **Status Dezember 2016:**

Verschiedene Angebote für ein webbasiertes Kommunikationsportal, welches Hausverwalter, Hausbewohner, Hausbesorger und Handwerker ermöglicht sind eingeholt. Die Ziele sind klar definiert:

- papierlos Informationen auszutauschen
- in Kontakt zu treten
- Abläufe zu strukturieren und zu überwachen

Eine erste Probeinstallation in einem Wohnhaus in der Nähe von Salzburg wurde zur Entwicklung des Systems vorgenommen. Laufend wird die Bedienoberfläche weiterentwickelt und mit Informationen ergänzt.

## Potenzialanalyse - 2000 Watt Areal

### Pilotbewertung und Qualitätssicherung Limberggarten / Limberggründe in Zell am See, Seestadt Aspern – Wien, Reininghaus – Graz

Im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft; klimaaktiv bauen und sanieren

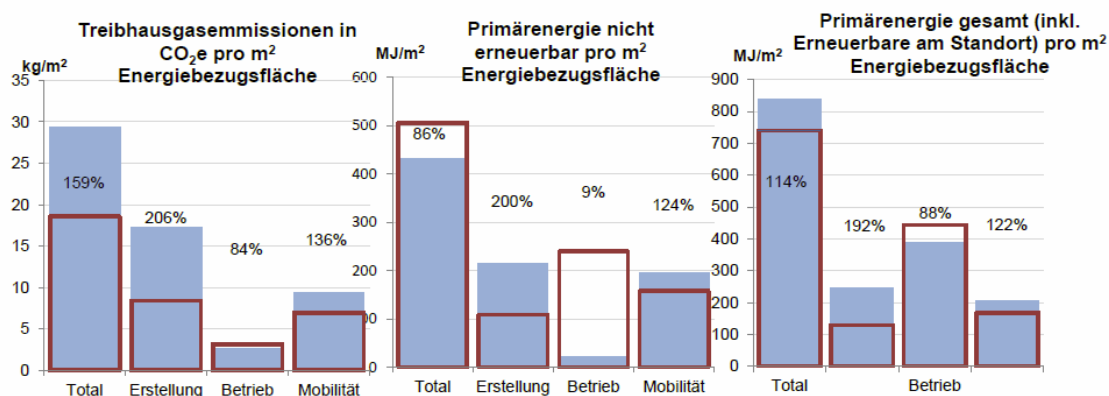
Im Rahmen dieses Projektes wurde beim Projekt Sonnengarten Limberg in Zell am See eine testweise Überprüfung anhand des Zertifizierungstools aus der Schweiz durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen und den beiden anderen Testarealen in Österreich wurde dann in gemeinsamen Workshops im April 2016 und im September 2016 die Eignung des Zertifizierungstools für Österreich diskutiert. In einem weiteren Projekt soll nun aufbauend auf diesen Ergebnissen die Adaptierung des Schweizer tools und Anpassung an die österreichischen Voraussetzungen vorgenommen werden.

Anhand der Kriterien der 2000W Gesellschaft soll die Projektentwicklung und Umsetzung in Zell am See eine optimierte Kombination aus Energieverbrauch, Energieaufbringung und Mobilität bezogen auf den Standort darstellen. Im Zuge des smart cities demo Projektes soll das Projekt Sonnengarten Limberg Zell am See weiter als Testbeispiel für die Evaluierung der 2000Watt Kriterien für Österreich Zwischenüberprüfungen durchführen.

## Quantitativer Nachweis – Status Quo Sonnengarten Limberg, Zell am See

Eingabeparameter Status Quo:

- sehr gute Performance im Bereich Betrieb durch guten Gebäudestandard und Energiebereitstellung mit ausschließlich Erneuerbaren.
- Überschreitungen bei Erstellung / grauer Energie und, weniger stark als erwartet, bei der Mobilität.
- Bei Primärenergie nichterneuerbar wird das Ziel in Summe (total) erreicht, bei Primärenergie gesamt den Treibhausgasemissionen allerdings gibt es eine deutliche Überschreitung.





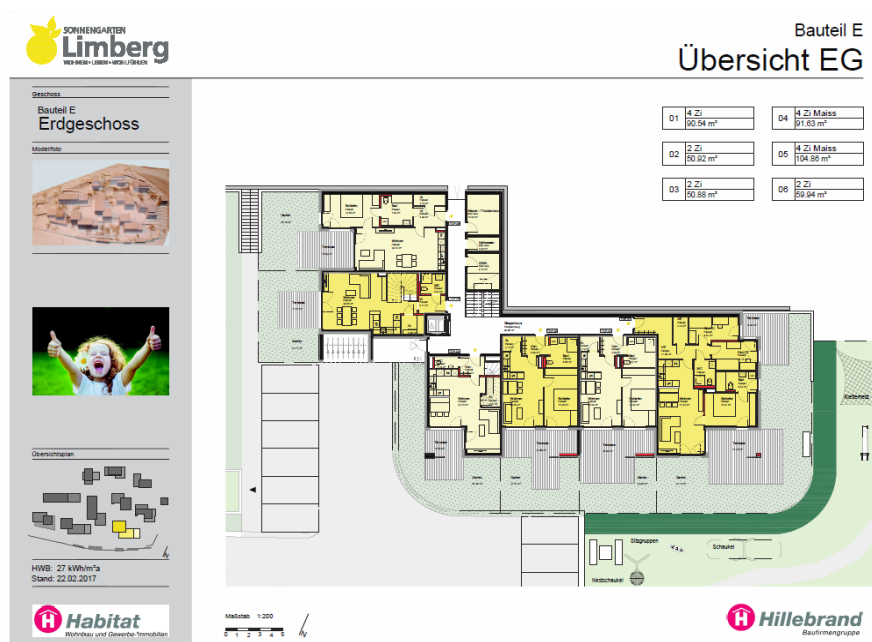
## 4 Projektstand

### 4.1 Status Dezember 2016

Das Projekt Sonnengarten Limberg Zell am See wurde auf Basis der gründlichen Vorbereitung und beispielhaften Prozessgestaltung beim österreichischen Umweltpreis der ÖGUT 2016 mit dem Hauptpreis für nachhaltige Kommunen ausgezeichnet.



Nach Abschluss der Arbeiten der Wildbach- und Lawinenverbauung kann die Umwidmung der Fläche erfolgen.  
Die Einreichplanung ist soweit abgeschlossen, es wird im Jänner 2017 bei der Baubehörde eingereicht. Die Baubewilligung und die Einreichung bei der Wohnbauförderung sollen noch bis März 2017 erfolgen.



Ebenfalls in dieser Zeit wird der Vertrag mit der FFG bezüglich dem „Smart Cities demo“ Projekt erfolgen.

## 4.2 Kosten Förderung

Durch die genannte ausführlichere Konzeptionsphase entstehende Mehrkosten werden teils durch Eigenmittel der Beteiligten Akteure und teils aus Mittel der Salzburger Wohnbauforschung gedeckt, sodass für die künftigen Bewohner keine daraus resultierenden Mehrkosten entstehen.

Thema:	Mehrkosten geschätzt	Eigenmittel	Wohnbau- forschung Antrag	Wohnbau- forschung Abrechnung	Anmerkung
<b>Summe</b>	<b>65.000</b>		<b>39.000,-</b>	<b>39.000,-</b>	
Freiraum	15%	40% Habitat +Gmd	Ca. 5.500		Mehrkosten aus Auftrag für das Freiraumplaner Büro 3:0
Barrierefreiheit	15%	40% Habitat +Gmd	Ca. 5.500		
Energiekonzept	18%	3.000 SIR	Ca. 9.000		
Sozialkonzept	15%	30% Habitat +Gmd	Ca. 6.000		
Mobilitätskonzept	10%	40% Habitat +Gmd	Ca. 4.000		
Entwicklung digitales „Schwarzes Brett“	10%	40% Habitat +Gmd	Ca. 4.000		
Klima aktiv Deklaration	7%	50% Habitat +Gmd			50% Förderung durch klima aktiv
Projektmanagement, Dissemination + Doku	10%	20% Habitat +Gmd	Ca. 5.000		

Es gab keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Einreichung, die Abrechnung erfolgt gemäß Antrag.

Förderungsempfänger und Projektleitung:

Habitat Wohnbau GmbH

Krimplng 1, 5071 Wals

## 4-3 Ausblick

Das Projekt Sonnengarten Limberg wurde auf Basis der Ergebnisse dieser Sondierungsphase im Herbst 2016 im Bundesprogramm Smart Cities demo als Umsetzungsprojekt eingereicht. Die Jury und der Klimafond haben eine Förderung des Projektes zugesagt. Der Vertrag soll im Frühling 2017 erstellt werden. Im Rahmen dieses Projektes ist es möglich das Modellwohnbauprojekt Sonnengarten Limberg in der geplanten hohen Qualität umzusetzen. Im wesentlichen sollen dadurch folgende Schwerpunkte unterstützt werden:

Das Smart Cities demo Projekt soll die Umsetzung aller ambitionierten Zielsetzungen ermöglichen. Die Innovation liegt bei diesem Projekt vorrangig in der integrierten Umsetzung eines ganzheitlich nachhaltigen Konzeptes auf Siedlungsebene und der weiteren Umlegung der smart cities Ansätze auf das Stadtgebiet Zell am See, im Zuge dieses Projektes mit den Schwerpunkten nachhaltigen Stadtteilentwicklung und Mobilität. Kleine und mittlere Städte mit guter Infrastruktur und ländlichem Einzugsbereich brauchen andere Mobilitätslösungen in Zukunft als große urbane Stadtgebiete.

### **Auf Siedlungsebene sind folgende Schwerpunkte geplant:**

- Energieeffiziente Bauweise (Niedrigstenergiegebäude mit klima aktiv Zertifizierung)
- Eine CO2 neutrale zentrale Energieversorgung mit lokaler Stromerzeugung durch PV. Das neue Contractingmodell für die Energielösung als Fortführung der funktionalen Ausschreibung (Smart Service) mit einer zentralen PV Anlage und einem Solarbonus-Vertragsmodell für die Bewohner soll umgesetzt werden – Kooperation und Abstimmung mit der Wohnbauförderung für derartige Energielösungen
- Erweiterte Barrierefreiheit in den Gebäuden und in der Freiraumplanung
- Errichtung einer multifunktionalen Lärmschutzwand
- Sozialplanerische Begleitung zur Information und Beteiligung der Bewohner: Die Bewohner werden durch einen moderierten Prozess motiviert werden, Aktivitäten in der Siedlung zu setz
- en und zu unterstützen (Kinderspielgruppen, Altenbetreuung, Spielenachmittage, Yoga Gruppe.....). Die bauliche Infrastruktur soll hier die Möglichkeiten schaffen (Multifunktionsraum, öffentliche Freiflächen, Gartengeräteraum, Gemeinschaftswerkstatt....). Es wird ein Konzept für eine „Wohnkoordination“ erstellt.
- Mobilitätskonzept zur „autoarmen Siedlung“ mit begleitender Motivationsarbeit
- Programmieren und Implementierung des online Informationssystem: In den Stiegenhäusern wird das digitale „Schwarzes Brett“ über aktuelle Aktivitäten, Themen in der Siedlung sowie öffentlichen Verkehr in Echtzeitanzeige / Carsharing informieren. Auch aktive Bedienelemente sollen möglich sein (buchen von car sharing, Info an Hausverwaltung...).

**Auf Stadtebene werden übertragen:**

- Übernahme des Prozesses und der Qualitätsvereinbarung für künftige Bauprojekte
- Aufbau einer Städtekooperation mit Smart Cities Städten (Salzburg, St. Johann, Villach) und anderen interessierten (Startinitiative beim österreichischen Städtetag 2017 in Zell am See)
- Erstellung eines Leitfadens für Klein- und Mittelstädte „Prozess zum nachhaltigen Stadtteilkonzept“
- Mobilitätskonzept für die ganze Stadtgemeinde (Aufbau E-Car Sharing, Mobilitätspoints an kritischen Punkten, begleitende Öffentlichkeitsarbeit,...)
- Die Ergebnisse dieses Projektes können für viele österreichische Klein- und Mittelstädte wertvolle, übertragbare Erfahrungen liefern.

Nächste Schritte:

Vorstellung des Projektes bei Österreichischen Städtetag im Mai 2017 in Zell am See

**Kosten / Förderung.**

Es wird im März 2017 um Unterstützung aus der Salzburger Wohnbauforschung für die Phase 2 und 3 angesucht:

- als Co Finanzierung zur Bundesförderung zur Abdeckung der offenen 40% für Monitoring und Qualitätssicherung und Co-Finanzierung zur sozialplanerischen Begleitung
- für ein verlängertes Monitoring um 1 Jahr (um eine längere und repräsentative Nutzungsphase abzubilden)

**Phase 1: Konzeption/ Sondierung:**

Sommer 2015 – Winter 2016/2017 (Verzögerung des Baubeginns durch Maßnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung)

**Status: Abgeschlossen – Endbericht**

**Phase 2: Realisierung**

Start: Mai 2017

Baubeginn Eigentum Juli 2017, Miete Oktober 2017

Fertigstellung BT B,D,E,F,G bis Frühling bzw. Herbst 2019

In der gesamten Bauphase wird parallel die Steuerungsgruppe weitergeführt, die Umsetzung der Maßnahmen in den Bereichen Barrierefreiheit, Freiraumplanung, sozialplanerischem Konzept und Energieeffizienz werden so laufend gesichert.

**Phase 3: Evaluierung**

Bereits ab Bezug wird ein detailliertes Energiemonitoring durchgeführt. Repräsentativ ist dies allerdings erfahrungsgemäß erst ab dem 2. Jahr (da zu Beginn noch kein normales Nutzerverhalten vorliegt und das Austrocknen der Baufeuchte einen höheren Energieaufwand benötigt). Das Smart City demo Projekt soll bis April 2020 laufen. Im Rahmen des Modellwohnbaues soll das Energiemonitoring jedenfalls bis Mai 2021

weitergeführt werden. Auch das Mobilitätverhalten und die Zufriedenheit der Bewohner soll erhoben werden, um so Rückschlüsse für künftige Projekte ziehen zu können.

Die smart Cities Förderung deckt bei der Habitat und der Limberg GmbH jeweils 50% der förderbaren Mehrkosten und bei der Stadtgemeinde Zell am See und dem SIR je 60% der innovativen Mehrkosten. Das Smart Cities Programm läuft auf 3 Jahre: Start voraussichtlich 1. Mai 2017, Ende 30. April 2020.


Mehrkosten Phase 2 Realisierung:	ca. 980.000 €
Förderung des Klima Fond:	ca. 490.000 €
<u>Beantragte Förderungsmittel Wohnbauforschung Sbg:</u>	<u>39.000 €</u>

Mehrkosten Phase 3 Evaluierung+ Monitoring:	ca. 73.000 €
Förderung des Klima Fond:	ca. 20.000 €
<u>Beantragte Förderungsmittel Wohnbauforschung Sbg:</u>	<u>38.000 €</u>



## 5 Anhänge


### 5.1 Qualitätsvereinbarung



**Qualitätsvereinbarung**

Zwischen den Partnern:

**Habitat Wohnbau GmbH**  
**Stadtgemeinde Zell am See**  
**SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen**  
**Architekturbüro Ludwig Kofler**



---

### PRÄAMBEL

Diese Qualitätsvereinbarung dient der Detaillierung der Ziele und Verantwortlichkeiten für das Bauprojekt „Sonnengarten Limberg“ – Zell am See basierend auf dem „Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen für den Wohnbau“ der Stadtgemeinde Zell am See, dem vorliegenden Entwurf des Architekturbüros Ludwig Kofler und den Ergebnissen der ersten Arbeitsgruppensitzungen. In der 1. Arbeitsgruppensitzung am 14.1.2015 wurde bereits eine Liste mit Qualitätskriterien formuliert.

Die Stadtgemeinde Zell am See wirkt hinsichtlich der Wahrnehmung Ihrer raumordnungsrechtlichen Verantwortung in der städtebaulichen Entwicklung des Projektes mit.

Darüber hinaus wurde im Juni 2015 ein Antrag um Gewährung von Wohnbauforschungsmittel an die Salzburger Landesregierung gestellt um das Projekt zu einem Modellwohnbau des Landes Salzburg zu entwickeln. Dem Förderungsantrag für die Planungsphase wurde im September 2015 stattgegeben.

Somit wird diese Qualitätsvereinbarung zwischen allen Partnern und Vertragsunterzeichnern ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung.

**Leitbild der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges Wohnen**

- wohnenswert – lebenswert
- erneuerbar versorgt
- nachhaltig mobil
- gemeinsam gestaltet
- intelligent vernetzt

---

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
Dezember 2015

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der KG Bruckberg, nördlich der Mittersiller Bundesstraße (B168) Richtung Piesendorf. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 22.000 m<sup>2</sup>, Bebauung der Zone 1 und 2 (ca. 22.000m<sup>2</sup>), hier werden geförderte Mietwohnungen, geförderte Eigentumswohnungen und frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet. Die generellen Zielsetzungen dieser Vereinbarung sollen auch die Basis für die Aufschließung und Bebauung der Zone 3 sein.



## PROJEKTZIELE & GRUNDSÄTZE

Nachhaltiges Planen und Bauen heißt integratives Gestalten von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen und impliziert eine bessere Lebensqualität und Zukunftsorientierung. Die Schlüsselfaktoren für nachhaltige Planungen sind Wissen und interdisziplinäre Zusammenarbeit. Eine nachhaltige, integrierte Planung bedarf des Dialogs und der Kooperation von Architekt, Bauträger, Freiraumplaner, Energieplaner, dem Einbeziehen von sozialwissenschaftlichen Komponenten und vor allem der Belange der künftige Nutzer und Anrainer.

- ❖ Es ist ein besonderes Anliegen aller Verfahrensbeteiligten, dieses Projekt modellhaft als ganzheitliches Stadtteilprojekt zu planen, zu unterstützen und zu verwirklichen.

Ein Antrag an das Land Salzburg (Modellwohnbau) wurde gestellt. Dadurch sind für begleitende Forschung und Öffentlichkeitsarbeit zusätzliche personelle und finanzielle Aufwendungen möglich, gefördert aus Mitteln der Salzburger Wohnbauforschung. Dem Förderungsantrag für die Planungsphase wurde im September 2015 stattgegeben.

- ❖ Die Partner erklären ihre Bereitschaft bei Veranstaltungen, Kommunikationsmaßnahmen und Exkursionen im Rahmen ihrer Möglichkeiten mitzuwirken.
- ❖ Das Projekt hat einen interdisziplinären und komplexen Charakter und alle Beteiligten nehmen in ihrem Verantwortungsbereich auch diese interdisziplinäre Kultur auf.
- ❖ Die Habitat möchte dieses Projekt als Vorzeigeprojekt durchführen und plant die erforderlichen Ressourcen im Rahmen des Projektmanagements ein.
- ❖ Die Stadtgemeinde Zell am See sieht dieses Projekt in Wahrnehmung ihrer Pflichten in der Umsetzung der Landespolitischen Zielsetzungen in der örtlichen Raumplanung als äußerst sensibles und erfolgversprechendes Vorrangprojekt an. Dies äußert sich durch die Mitarbeit in der Steuerungsgruppe.
- ❖ Das SIR wurde vom Projektteam beauftragt, das Projekt als Berater sowie in Hinblick auf die Abwicklung von begleitender Forschung und Förderungen und der Klimaaktivierung zu begleiten.
- ❖ Die bereits installierte Arbeitsgruppe wurde als wichtiges Gremium der Projektentwicklung, Kommunikation und Qualitätssicherung eingerichtet. Alle Projektpartner erklären sich bereit, stets zu den Terminen mit einer verantwortlichen Person (bzw. einer kompetenten Vertretung) anwesend zu sein.

## QUALITÄTSZIELE DES PROJEKTES

### 1) Städtebauliche Gesamtbetrachtung des Planungsgebietes

Die Bebauung „Sonnengarten Limberg“ soll einerseits hochwertigen, leistbaren Wohnraum schaffen, aber auch durch die Integration des Kindergartens und eines Nahversorgers ev. mit Bistro ein neues soziales Zentrum für diesen Ortsteil schaffen. Die Projektpartner verpflichten sich zu einer engen Zusammenarbeit. Es wird eine sozial verträgliche und nachhaltige Konzeption der Wohnraum-, Freiraum-, und Verkehrsgestaltung angestrebt. Lokale Bewohner- und Sozialeinrichtungen werden in die Planung miteinbezogen und ein breitest möglicher Konsens bei problematischen Themenstellungen gesucht.

- ❖ Der Dichtebonus ist ein Anreizsystem für mehr Qualität, dieser kann genutzt werden für: überdachte Loggien, überdachte Fahrradabstellplätze, vereinbarter innovativer Konstruktionen (z.B. stärkere Wandstärken ab 40cm zur Vermeidung von WDVS) und ev. sinnvolle Pufferspeicher.
- ❖ Kurze, attraktive und sichere fußläufige Anbindung zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und eine sichere und attraktive Anbindungen an das Radwegenetz werden hergestellt.

### 2) Freiraumqualität

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Bereits in einem frühen Planungsstadium wird ein Freiraumkonzept in Auftrag gegeben, in dem die verschiedenen Flächennutzungen, Abgrenzungen und

Zuordnungen klar aufgezeigt werden. Weiters werden von einem Freiraumplaner Vorschläge und Varianten für Materialien, Pflanzvorgaben und Gestaltungselement erstellt.

- ❖ Speziell die Definition von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen wird klar ausformuliert und mit einer entsprechenden Gestaltung geplant und kommuniziert.
- ❖ Die Gemeinde und der Bauträger erklären die Absicht den Kleinkinderspielplatz und den Jugendplatz hochwertig auszustatten und eine Nutzung über die Siedlung hinaus zu ermöglichen. Eine Vereinbarung bezüglich Finanzierung und Erhaltung wird getroffen.
- ❖ Es erfolgen verschiedene Nutzungs- und Funktionszuordnungen: Bewegungs-, Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Altersgruppen. Insbesondere: Kleinkinderspielbereiche, Ballspielplatz (Bolzplatz) für Jugendliche, Ruhepunkt für Senioren mit natürlichem Schatten, .... dabei werden Konfliktpotentiale möglichst vermieden.
- ❖ Im Bereich des Quartiersplatzes sind Stromanschlüsse und ein Wasseranschluss für ev. Feste und Veranstaltungen vorzusehen.
- ❖ Bei der Gestaltung des Freiraumes wird eine weitgehende Barrierefreiheit umgesetzt: Zugänglichkeit mit max. 6% Steigung, deutliche Farbkontraste, bei Stufen werden, wenn sinnvoll auch im Freibereich Handläufe angebracht.
- ❖ Winter- und Sommertauglichkeit werden beachtet: Schattenplätze, Schneedepot ....
- ❖ Naturnah gestaltete Freiräume mit gebietstypischer Bepflanzung, Obstbäume und Beerensträucher sind erwünscht.
- ❖ Vorsehen von Mieter- und Gemeinschaftsgärten mit Abstellplatz für Gartengeräte und Wasseranschluss.
- ❖ Die Freiraumplanung soll einen soliden Rahmen und Konzept vorgeben, bei der Detailgestaltung werden die künftigen Bewohner (in Form eines moderierten Workshops) einbezogen. Der Spielraum der Mitgestaltung wird davor klar definiert. Es wird bereits in der Projektentwicklung ein Budget für diese Maßnahmen ausgewiesen und reserviert.
- ❖ Die Dachflächen der Gebäude werden begrünt und teilweise für die Anbringung von Solarpaneele genutzt.
- ❖ Lärmschutzmaßnahmen werden mitgeplant und gestaltet und großteils begrünt. Die Lärmschutzwand enthält Bauten und Räume für allgemeine Abstellflächen, Fahrradservicestation, mietbare Stauräume etc. Es wird angestrebt mind. einen der Bauten beheizbar auszubilden, dieser enthält für Bewohner mietbare Arbeitsräume und/oder Allgemeinräume (z.B. Raum für Interessensgruppen, Raum für die Hausverwaltung, Stützpunkt für eine ev. Pflege...). Die Finanzierung und Erhaltung dieser Räume wird in einer eigenen Vereinbarung geregelt. Die Kostenaufteilung erfolgt nach Nutzfläche.
- ❖ Ausreichende Müllplätze mit praktikabler Beschickung und Abholung. Durch Lage und Gestaltung werden optische und Geruchsbeeinträchtigungen vermieden.



### 3) Architektur

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Die Architekten übernehmen die Planungsarbeiten bis hin zur Ausführungs- und Detailplanung im Sinne dieser Qualitätsvereinbarung.
- ❖ Berücksichtigung des technischen Bauwerkschutzes in der Architektur, um die Instandhaltungskosten gering zu halten (Witterungsschutz, ...)
- ❖ Architektonisch ansprechende Integration eines ev. notwendigen Pufferspeichers und von Solarpaneelen (Photovoltaik) in die Dach- und/oder Fassadenfläche.
- ❖ Geschützte, ansprechende und natürlich belichtete Zugänge, Stiegenhäuser und Allgemeinräume.
- ❖ Folgende Allgemeinräume werden je Haus ausgeführt: Waschraum, Trockenraum, Kinderwagenraum, Folgende Allgemeinräume stehen für die ganze Siedlung zur Verfügung: Multifunktionsraum mit Büro (für eine Wohnkoordination), ein mietbares Gästearpartment, Fahrradwerkstatt.
- ❖ Überdachte, hochwertige Fahrradabstellplätze (mind. 1:1,2) unmittelbar neben den Hauseingängen bzw. in Fahrradräumen, weitere Fahrradabstellplätze in der Siedlung für Besucher. (Gesamtfaktor mind. 1:2 ) Stromanschlüsse zum Aufladen von E-Bikes werden bei den größeren Abstellplätzen und in den Fahrradräumen vorgesehen. In jedem Haus ist ein Raum für Kinderwägen und Fahrräder auszuweisen, in der Siedlung gibt es eine gemeinschaftliche Fahrradservicestation.

### 4) Barrierefreiheit

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Das Bau- und Freiraumkonzept wird fachlich auf Barrierefreiheit von einem Experten/ einer Expertin (Frau DI. Monika Klenovec) überprüft.
- ❖ Barrierefreie Ausbildung gem. der Salzburger Wohnbauförderung Richtlinie Barrierefreiheit vom April 2015.
- ❖ Die max. Schwellenhöhe wird nach Ö-Norm B1600 ausgeführt. (bei Innentüren Niveauunterschied max. 20 mm, Außentüren Niveauunterschied max. 30 mm) um die problemlose Benutzung mit einem Rollator zu ermöglichen.
- ❖ Farbkontraste bzw. taktile Elemente bei den Eingängen, Stiegenhäusern, Liften und Freitreppen sowie auch im Freibereich.
- ❖ Bei Wohnungen mit Dusche wird diese bodeneben und barrierefrei ausgebildet
- ❖ Im Bauteil D gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Büro (für die Wohnkoordination), dies kann bei Bedarf als Pflegestützpunkt genutzt werden.
- ❖ Gute Zugänglichkeit zu den Wohnungen und den Allgemeinanlagen (Spielplätzen) mit Kinderwagen, Rollator und Rollstuhl.
- ❖ Jeder 10. PKW Abstellplatz ist rollstuhlgerecht auszuführen und nach Möglichkeit in Eingangsnähe zu situieren.



### 5) Planung der Wohnungen

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Zeitgemäße, funktionale und flexible Grundrissformen,
- ❖ guter Wohnungsmix in jedem Haus
- ❖ Ausreichend tiefe, überdachte Balkon/ Loggien mit ausreichendem Sicht- und Lärmschutz
- ❖ Gesundes Innenraumklima durch klima:aktiv Zielsetzungen und Zertifizierung (muss: Klasse bronze, soll: Klasse silber)

### 6) Soziale Aspekte

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Es wird klar definiert in welchen Fragen und Bereichen eine Beteiligung der künftigen Bewohner möglich und gewünscht ist.
- ❖ 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 Einkommensstruktur) wird geachtet.
- ❖ Die sozialplanerische Begleitung des Projektes wird extern beauftragt („Raumsinn“ Mag. Sarah Untner)
- ❖ Ein Gemeinschaftsraum mit überdachtem Freibereich wird errichtet. Es wird ein Konzept für die spätere Nutzung und „Bespielung“ der Wohnanlage erstellt.
- ❖ Aktivitäten im Rahmen des Sozialkonzeptes (Baustellenbesuche, Themenabende....) bringen Information und schaffen Kontakte
- ❖ Der Kindergarten in der Wohnanlage ist fußläufig erreichbar. Die Freibereiche des Kindergartens sind nach Süden orientiert. Für Feste und Veranstaltungen ist eine Nutzung des Platzes an der Nordseite gewünscht (gute Verbindung).
- ❖ Aktivitäten in der Siedlung werden angeregt und unterstützt: gemeinschaftlicher Fahrradservice, Kinderspielgruppe, Bastel-, Lese-, Strickrunde oder Yoga Kurse – die Eigeninitiative der Bewohner soll gezielt gefördert werden. Ein organisatorischer Rahmen wird im Rahmen der sozialplanerischen Begleitung vorbereitet.

### 7) Ökologische Aspekte

Lt. Vereinbarte Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Es erfolgt eine Zertifizierung gem. klima:aktiv. Standard silber wird abgestrebt, ist im Wohnbau aber schwer erreichbar, jedenfalls wird bronze realisiert.
- ❖ In der Freiraumgestaltung wird die Nutzung von Regenwasser, sowie eine erforderliche Retention berücksichtigt.
- ❖ Minimierung der versiegelten Flächen (auch im Bereich der Dächer)

### 8) Energetische Aspekte

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Die neuen Wohnungen und Kindergarten werden in Niedrigstenergiehausstandard errichtet, unter Beachtung der Ökologie von Baustoffen. Eine möglichst hohe Punktezahl bei der ökologischen Bewertung lt. Salzburger Wohnbauförderung ist angestrebt. Dabei wird eine Gesamtbewertung des Gebäudestandards durchgeführt.
- ❖ Zielwert Lek Linien ab 1.1.2021:  
LEK<sub>T</sub> 20, LEK<sub>P</sub> 40, LEK<sub>CO2</sub> 50
- ❖ Für das Energiekonzept und die Energieversorgung gibt es eine Ausschreibung zur Findung des Bestbieters (Preis, technische Lösung, Versorgungssicherheit und Service). Die Entscheidung darüber fällt im Team.
- ❖ Zielvorgabe für die Energieaufbringung: möglichst zu 100% erneuerbar (max. 10% als Spitzenlast- und Ausfallsicherung können anderweitig aufgebracht werden, wenn technisch und wirtschaftlich sinnvoll).
- ❖ Innovative Technologien im Bereich Energiegewinnung und Speicherung werden geprüft und sinnvoll genutzt. Das Konzept der Beheizung mittels Abluftwärmepumpe (Konzept Meisl) soll in mind. einem Gebäude umgesetzt, dokumentiert und gemessen werden.
- ❖ Der Strom für die Allgemeinanlagen wird zu einem großen Teil vor Ort durch PV erzeugt: Zielvorgabe: mind. 4 m<sup>2</sup> PV je WE (mehr bei einer Beheizung mit Wärmepumpe), die genaue Festlegung erfolgt nach Fixierung des Energiekonzeptes.
- ❖ 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.

### 9) Mobilitätsmanagement

Lt. Vereinbarten Qualitätskriterien vom 14.1.2015. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele wird insbesondere an den folgenden Detailpunkten gemessen:

- ❖ Der Stellplatzschlüssel wird in der Siedlung mit 1:1,2 vorgeschrieben
- ❖ Die Siedlung wird von Beginn an in der Gemeinde und vom Bauträger als „innovativ mobile Siedlung“ kommuniziert
- ❖ Es wird ein Mobilitätskonzept erstellt mit einem Mix aus Maßnahmen
- ❖ Das Fahrrad soll besser erreichbar sein, als das Auto
- ❖ Ein Car-Sharing Modell soll in der Siedlung gestartet werden. Dies braucht eine gute Information, Betreuung in der Startphase und eine gewisse Zeit zum Anlaufen. Einfaches Buchungssystem und professionelle Wartung sind Voraussetzung.
- ❖ Es gibt Leihfahräder (E-bikes und Lastenräder) und Kinderanhänger zu mieten
- ❖ Zu Fuß gehen, Radfahren und das Benutzen der öffentlichen Verkehrsmittel muss so einfach, sicher und sympathisch als möglich sein.

**10) Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit**

- ❖ Das Projekt wird von Beginn an mit Name und Logo präsentiert und einheitlich in der Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert. Die Werte und Ziele des Leitbildes werden von Anfang an transportiert: Wohnenswert – lebenswert / erneuerbar versorgt / nachhaltig mobil / gemeinsam gestaltet / intelligent vernetzt.
- ❖ Die Stadtgemeinde Zell am See und die Habitat treten in der Öffentlichkeitsarbeit als Partner auf. Alle öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen werden auf kurzem Wege untereinander abgestimmt.
- ❖ Soziale Netzwerke und neue Medien werden für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt.
- ❖ Die Öffentlichkeitsarbeit kooperiert mit dem Sozialkonzept – Wünsche, Anregungen und Fragen der Nachbarn und künftiger Bewohner werden ernst genommen und beantwortet. Grenzen und Möglichkeiten von Mitbestimmung werden klar kommuniziert.

**11) Wohnungsvergabe**

- ❖ Die Wohnungsvergabe der Mietwohnungen erfolgt in einem moderierten Verfahren gem. den Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt Zell am See.
- ❖ Die Stadtgemeinde Zell am See hat bei der Vergabe der geförderten Miet- und Eigentumswohnungen ein Vorschlagsrecht (gem. ROG Vereinbarung). Eine gute altersmäßige und soziale Durchmischung ist gewünscht.
- ❖ Bei jeder Wohnungsvergabe ist darauf hinzuweisen, dass keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen. Für die Wohnbauförderung ist die Begründung des Hauptwohnsitzes verpflichtend.
- ❖ Ziel ist eine Wohnkoordination für die weiterführende Betreuungs- und Koordinationsleistungen im laufenden Wohnbetrieb einzurichten und einen Passus für dieses Modell im Mietvertrag / Kaufvertrag zu verankern.
- ❖ Die Bewohner erhalten ein Welcome Package (z.B. Fahrpläne, Radkarten, Gutscheine für Car-Sharing, Radservice, Nahversorgergutschein)
- ❖ Ein elektronisches „schwarzes Brett“ in den Stiegenhäusern zeigt aktuelle Informationen aus der Siedlung, öffentlichen Verkehr in Echtzeit,... und kann auch direkt zum Buchen des Gemeinschaftsraumes oder eines Car-Sharing Autos oder Fahrrad genutzt werden. Das digitale „Bewohnerportal“ wird mit dem schwarzen Brett verlinkt und auch über App verfügbar gemacht.
- ❖ Die Bewohner erhalten eine wohnungsbezogene Vergünstigung beim Erwerb eines Zeittickets für den öffentlichen Verkehr

## KOOPERATION, ORGANISATION UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Die **Habitat Wohnbau GmbH** übernimmt für dieses Projekt die gesamte Projektentwicklung und organisiert in diesem Sinne die Arbeitsgruppensitzungen. Die Habitat hat die Kaufoption für das Areal und übernimmt die Realisierung der Neubauten von den geförderten Mietwohnungen und frei finanzierten Eigentumswohnungen und wird dabei der Umsetzung der Qualitätsziele Priorität einräumen.

Die **Stadtgemeinde Zell am See** wirkt hinsichtlich der Wahrnehmung Ihrer raumordnungsrechtlichen Verantwortung in der städtebaulichen Entwicklung des Projektes mit.

Das **SIR** wurde beauftragt inhaltlich im Projektteam als Berater mitzuwirken. Wenn das Projekt als Modellwohnbau des Landes gefördert wird, wird das SIR bei der laufenden Überprüfung der Qualitätsziele, sowie der Dokumentation und Präsentation des Projektes mitarbeiten.

Den hohen Zielsetzungen des Projektes sowie der komplexen und interdisziplinären Fragestellungen gerecht zu werden, wurde eine Arbeitsgruppe mit den folgenden Teilnehmern fixiert:

**Habitat Wohnbau GmbH (Leitung)**  
**Stadt Zell am See (Bauamt, Gebäudeverwaltung, Amtsleitung)**  
**Stadtpolitik**  
**Architekturbüro Ludwig Kofler**  
**SIR**  
**Je nach Thema werden weitere Vertreter der Gemeinde oder externe Experten beigezogen.**

In diesem Projektteam werden alle wesentlichen Planungs- und Verfahrensvorgänge die Handlungsgegenstände dieser Qualitätsvereinbarung betreffen zur Beratung vorgelegt. Bei Meinungsverschiedenheiten wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Wenn es sinnvoll erscheint, werden verschiedenen Schwerpunktthemen in kleineren Gruppen bearbeitet. Diese berichten dann über den Stand jeweils in den Arbeitsgruppensitzungen.

**Der Erreichung der Zielvorgaben und der Einhaltung des Zeitplanes ist im gemeinsamen Interesse aller Partner größtes Augenmerk zu widmen, da davon das Gelingen des Gesamtprojektes und die Förderungen abhängen. Sind Probleme bezüglich der Erreichung der dargelegten Projektziele oder Termine absehbar, so ist dies unverzüglich in der Arbeitsgruppe vorzubringen! Es wird dann im Team nach einer bestmöglichen, konsensorientierten Lösung gesucht.**

## FORTSCHREIBUNG

Diese Qualitätsvereinbarung kann bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Eventuelle Änderungen oder Fortschreibungen der Qualitätsvereinbarung im Anlassfall bedürfen der Unterzeichnung aller Parteien.

Diese Qualitätsvereinbarung dient auch der Evaluierung des Erfolgs und der Qualitätssicherung. Eine Überprüfung erfolgt bei Bedarf, zumindest aber vor Baubeginn und nach Fertigstellung.

Zell am See, im Dezember 2015

## ZEITPLAN

Um diesen für alle Vertragspartner wichtigen Zeitplan einzuhalten, wird in der Arbeitsgruppe der **Zeitplan** laufend mitgeführt. Wesentliche Meilensteine sind jedenfalls:

Meilenstein	Beschreibung	Wann	spätest möglicher Termin	Beteiligte
M 1	Planung Barrierefreiheit	1.Q 2016		Habitat/ Gmd./ Kofler/ Klenovec
M 2	Planung Freiraum	1.Q 2016		Freiraumplaner/ Habitat/ Gmd./ Kofler
M 3	Entscheidung Energie	1.Q 2016		Habitat/ Gmd./ SIR/ Bley/ e7
M 4	Soziologie Erstkonzeption	1.Q 2016		Habitat/ Gmd./ Untner
M 5	Zwischenbericht Wohnbauforschung	Ende März 2016		Habitat/ Gmd./ SIR
M 6	Antrag Wohnbauforschung Phase 2	2.Q 2016		Habitat/ Gmd./ SIR
M7	Mobilitätskonzept	3. Q 2016		Habitat/ Gmd./ ...

Bei absehbaren Abweichungen bezüglich der dargelegten Meilensteine ist dies unverzüglich in der Arbeitsgruppe zu melden!



## VEREINBARUNG

Alle Beteiligten bestätigen diesem Projekt in ihrem Wirkungsfeld die nötige Priorität einzuräumen und organisatorisch und fachlich alles zu tun, um diese Ziele und den Zeitplan einhalten zu können, damit dieses Projekt zu einem Vorzeigeprojekt für Zell am See werden kann. Die Projektpartner stimmen dieser Qualitätsvereinbarung zu.



Habitat Wohnbau GmbH (BM Ing. Bernd Hillebrand)



Stadtgemeinde Zell am See (Bürgermeister Peter Padourek M.A.)



SIR – Salzburger Institut für Raumordnung&Wohnen (Geschäftsführer Peter Haider)



Architekturbüro Ludwig Kofler (Arch. Ludwig Kofler)

ZU 2.) FREIRAUMQUALITÄT:  
ZUGÄNGLICHKEIT 6% STG. WIRD NUR  
FÜR ZONE 1 GEWÄHRLEISTET  
(GEF. MIETE + GEF. EIGENTUM)



### Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 14.12.2015

Von: Weiss Arnsteiner Andrea Stadtgemeinde Zell am See <Bauamt@zellamsee.eu> Gesendet: Di 29.12.2015 16:26  
An: Architekt Martin Lenglachner (office@lenglachner.at); gotthard.neumayr-leitinger@habitat.at; Straßl Ingeborg; Arch. Ludwig Kofler (ludwig@kofler-architects.at)  
Cc:  
Betreff: Wohnbauprojekt "Sonnengarten Limberg"; Beschlussfassung Qualitätsvereinbarung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Es wird mitgeteilt, dass die Gemeindevertretung der Stadt Zell am See in der Sitzung am 14.12.2015 die Qualitätsvereinbarung für das Projekt „Sonnengarten Limberg“, erstellt vom SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, vom September 2015 einstimmig beschlossen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Weiß-Arnsteiner  
(Bauverwaltung)

Andrea Weiß-Arnsteiner  
Tel.: +43 (0) 6542 / 766-21  
Fax: +43 (0) 6542 / 766-30  
E-Mail: [bauamt@zellamsee.eu](mailto:bauamt@zellamsee.eu)  
Web: [www.zellamsee.eu](http://www.zellamsee.eu)



Stadtgemeinde Zell am See  
Brucker Bundesstraße 2  
5700 Zell am See

## 5.2 Leifaden Barrierefreiheit

Sonnengarten Limberg – Zell am See

Planungsgrundlagen Barrierefreiheit



### Planungsgrundlagen Barrierefreiheit

#### PRÄAMBEL

Das Bauprojekt „Sonnengarten Limberg“ – Zell am See wird auf Basis des „Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen für den Wohnbau“ der Stadtgemeinde Zell am See errichtet.

Generelles Ziel ist es die gesamte Anlage barrierefrei im Innenbereich der Gebäude sowie auch im Freiraum und erweiterten Freiraum bis zu den Anbindungspunkten der öffentlichen Verkehrsmittel zu errichten.

In Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Zell am See, dem Architekturbüro Kofler, dem Projektentwickler Habitat Wohnbau und Fr. Arch. Monika Klenovec in Ihrer Funktion als beratende Expertin für das Thema „barrierefreies Bauen und Wohnen“ wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Ziel dieser Planungsgrundsätze ist es in erster Linie den Vorgaben der „**Richtlinie Barrierefreiheit**“ der **Salzburger Wohnbauförderung** zu entsprechen sowie ergänzende Maßnahmen für eine möglichst optimale Barrierefreiheit zu setzen.

**Nachfolgend sind die erarbeiteten Planungsgrundsätze für das Projekt „Sonnengarten Limberg“ Zell am See zusammengefasst.**

Juli 2016

Generell ist die Richtlinie Barrierefreiheit (Stand April 2015) Grundlage des Wohnbauprojektes.

Weitere Grundsätze werden nachfolgend gelistet:

### **Freiraum:**

- ❖ Vorsorge für rollstuhlgerechte Stellplätze  
(jeder 10. Parkplatz wird als rollstuhlgerechter Stellplatz ausgeführt, Breite 3,50m)
- ❖ Keine Rampen über 6% zwischen Wohnungseingang und Parkplatz - in Härtefällen 10% aufgrund der Hanglage.
- ❖ Keine Randbordkanten über 3cm Höhe im Bereich von Gehwegen.
- ❖ Barrierefreier Zugang von Wohnung bis zum öffentlichen Verkehrsmittel (Pinzgau Bahn, Bushaltestellen)
- ❖ Errichtung einer neuen Unterführung durch die Bundesstraße B 168, welche den Richtlinien der Barrierefreiheit entspricht. (max. 6% Rampenneigung)
- ❖ Gehwege / Gehsteige: 120-150 cm
- ❖ Leiteinrichtungen im Freiraum für sehbeeinträchtigte Personen
- ❖ Befestigte Wege
- ❖ ausreichende Anordnung von Sitzgelegenheiten

## Hauseingang, Wohnungseingang und Stiegenhaus

- ❖ Haustürbreite: 90 cm (siehe OIB)
- ❖ Türklingelhöhe: 85-100 cm/aus der Ecke
- ❖ Lichtschalter: 85-100 cm oder Bewegungsmelder
- ❖ Gangbreite: >120 cm, Im Bereich der Wohnungseingangstüren 150cm
- ❖ Stiegenhausbreite: 120 cm, Podesttiefe mindestens 150 cm mit durchlaufendem Handlauf
- ❖ Steigungsverhältnis der Stiege nach ÖNORM (16/30 cm außen), sonst nach OIB (18/27 cm) oder 18/30 cm
- ❖ Kontrastierende Streifen bei Treppenanlagen im Bereich der An- und Austrittstufen
- ❖ Kontrastunterschiede im Bereich der Wohnungseingangstüren
- ❖ ein geschlossenes Stufenprofil an offenen Plattenstufen und Stufenkanten
- ❖ Kraftaufwand zum Bedienen des Türdrückers max. 30 N, zum Öffnen und Schließen des Türflügels max. 25 N, Bedienhöhe von ca. 85 cm
- ❖ Bei Treppen und Rampen mit griffsicheren, durchgängigen Handläufen zwischen 85 und 90 cm Höhe. Bei Bedarf und Abwägung Handlauf auf beiden Seiten!
- ❖ Bei Handläufen über 90 cm Höhe Ausführung eines zweiten Handlaufes in 75 cm Höhe.
- ❖ Türschwellen vermeiden; Wenn das nicht möglich ist, gut überrollbare Schwellen maximal 2 cm bei Innen- und Hauseingangstüren, nur bei Türen mit erhöhten Schall- und Wärmeschutzanforderungen maximal 3 cm

## Personenlifte

- ❖ Lift Kabinenabmessung innen (>110/>140 cm), für alle Wohnbauten,
- ❖ Freifläche vor dem Lift: 150/150 cm, gegenüber Stiegenabgang 150/200 cm
- ❖ Bedienelemente zwischen 85-120 cm, 50 cm von Raumecken entfernt
- ❖ automatische Schiebetüren mindestens 90 cm breit Spiegel an der Kabinenrückseite (von 30 bis mindestens 150 cm Höhe)
- ❖ taktile Bedienelemente inkl. akustische Etagenansage

## Nassbereiche

- ❖ WC: Roll-in-WC oder kombinierbar mit Nebenflächen (wie Abstellraum, Bad,...)
- ❖ Bad rollstuhltauglich
- ❖ Bodenbündige Dusche oder Badewanne: 170/75 cm
- ❖ anpassbare Bäder mit zweiten WC Anschluss im Bereich der WM

## Türen und Fenster

- ❖ Lüftungsflügel: Fenstergriffhöhe: 120 cm, außer in einem Raum befindet sich ein französisches Fenster
- ❖ Alle Fenster sind fußbodenbündig ohne Brüstung ausgeführt.
- ❖ Türbreite: 80-85 cm
- ❖ Eingangstür: 90 cm
- ❖ Keine Türschwellen innerhalb von Wohnungen
- ❖ Terrasse: Türanschlag maximal 3 cm

## Freiflächen vor Türen

- ❖ beidseitig Wendeflächen vor Eingangstüren 150/150 bzw. 150/180 cm
- ❖ Zufahrt auf der Aufschlagseite von 50 cm bei Eingangstür, Bad und WC

## Schlafzimmer

- ❖ Wendefläche mind. auf einer Seite von 120 cm des Bettes. (bei Schrankseite) sonstige Mindestbreiten zw. Bett und Wand von 80cm. Bettlänge gesamt: mind. 210cm
- ❖ Zufahrt zum Fenster: je nach Bettstellung 90 - 100 cm - sonst elektrische Steuerung der Lüftung



## Sonstiges

- ❖ keine Bedienelemente in Raumnischen, Abstand mind. 50cm
- ❖ Unterwandkonstruktion oder massive Zwischenwände (Ziegel), für die nachträgliche Montage von Haltegriffen an wichtigen Stellen: beidseitig vom Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche
- ❖ Waschmaschinenanschluss in den Bädern
- ❖ elektrische Steuerung von Türen und Fenstern bei fehlender Zugänglichkeit
- ❖ Schwelle zum Balkon oder Loggia max. 3cm
- ❖ Balkongeländer durchsichtig gestaltet
- ❖ Bedienelemente Optimal in 80 bis 110 cm Höhe Elektrische Türöffner, Lichtschalter, Ruftasten etc. in 85 cm Höhe Sicherungskasten maximal 120 cm hoch
- ❖ Steckdosen: mindestens 40 cm über dem Fußboden und 50 cm von der Raumecke entfernt Greifhöhen zwischen 40 und 110 cm (von der Steckdose bis zum Lichtschalter)
- ❖ Keine Sensortasten
- ❖ Kontrastreiche Farbgestaltung: Zur leichteren Orientierung kontrastreiche Ausführung zwischen Wand und Türen oder Türrahmen, Wand und Boden, Handlauf und Wand, oder zwischen Türrahmen und Wand Stufenvorderkanten kontrastreich markieren Glastüren sichtbar machen: in 90 bis 100 cm und 150 bis 160 cm Höhe kontrastreich markieren (lt. ÖNORM B 1600 ein Streifen mindestens 6 cm breit, 3 cm pro Farbe); alternativ dazu ein breiter Streifen mit flächigem Muster aus zwei kontrastierenden Farben zwischen 90 cm bis 130 cm Höhe (Bei einer gut sichtbaren, über 10 cm breiten, Rahmenkonstruktion von Glastüren ist die Glasmarkierung nicht notwendig, aber immer noch hilfreich.)
- ❖ Gemeinschaftsraum erdgeschossig barrierefrei erreichbar.
- ❖ Barrierefreier Kindergarten
- ❖ Zugang zum Markt vom Quartiersplatz barrierefrei



## 5-4 Mobilitäts Konzept

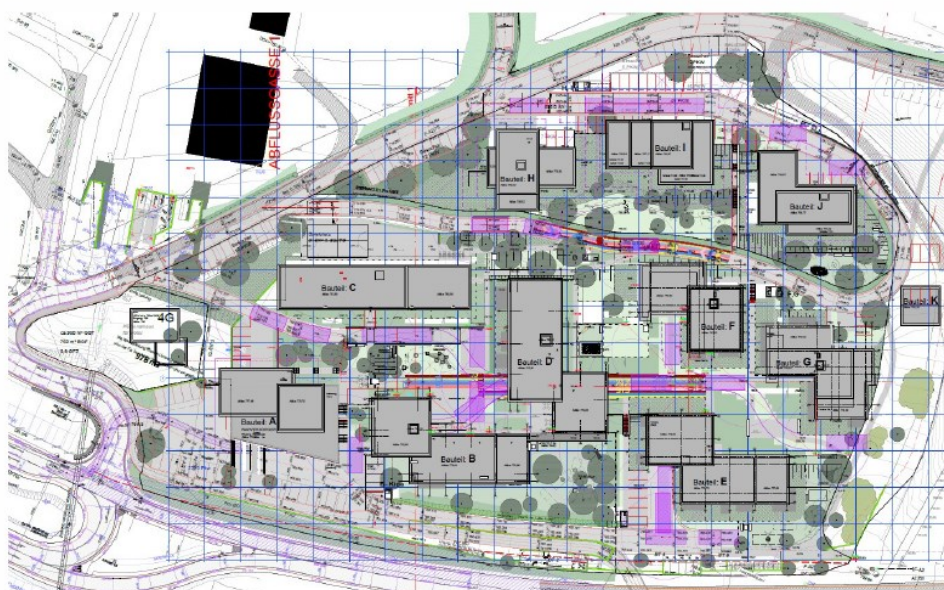


### Mobilitätskonzept „Sonnengarten Limberg“ – Zell am See



Mobilitätskonzept „Sonnengarten Limberg“ – Zell am See

Bebauungsstudie Limberggründe  
Stand: Nov. 2016



Seite 3 von 15



Im Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See, werden im Kapitel „Mobilitätsmanagement“ Strategien zur Verkehrsreduzierung des Individualverkehrs aufgezeigt.

#### Ziele des Mobilitätsmanagements

Mobilitätsmanagement soll durch Veränderung von Einstellungen und Verhaltensweisen von Verkehrsteilnehmern nachhaltigen Verkehr fördern und die Autonutzungs-Nachfrage verringern.

Mobilitätsmanagement beruht auf „sanften Maßnahmen“ wie Information, Kommunikation, Organisation von Services sowie der Koordination der Aktivitäten.

Die Anzahl an privaten PKWs wird durch einen Mix aus Zu-Fuß-gehen, Radfahren, öffentliche Verkehrsmittel und elektrisch betriebenen Leihfahrzeugen reduziert.

Der Stellplatzschlüssel für die neu geschaffenen Wohnungen soll auf 1,2 Autos/WE reduziert werden.

Auf Grund der bereits vorhandenen guten Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz, bietet sich der Standort ideal zur Weiterentwicklung und Umsetzung eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes an. Es sollen zum bestehenden Angebot ergänzende Konzepte in das Projekt mit einfließen.

Ziel ist es den konventionellen Individualverkehr mittels Anreizsystemen zu vermindern. Diese Systeme sollen so konzipiert sein, dass sie praktisch, einfach zu organisieren, günstig und flexibel sind. Weiters soll es „toll“ sein diese Angebote nutzen zu können.

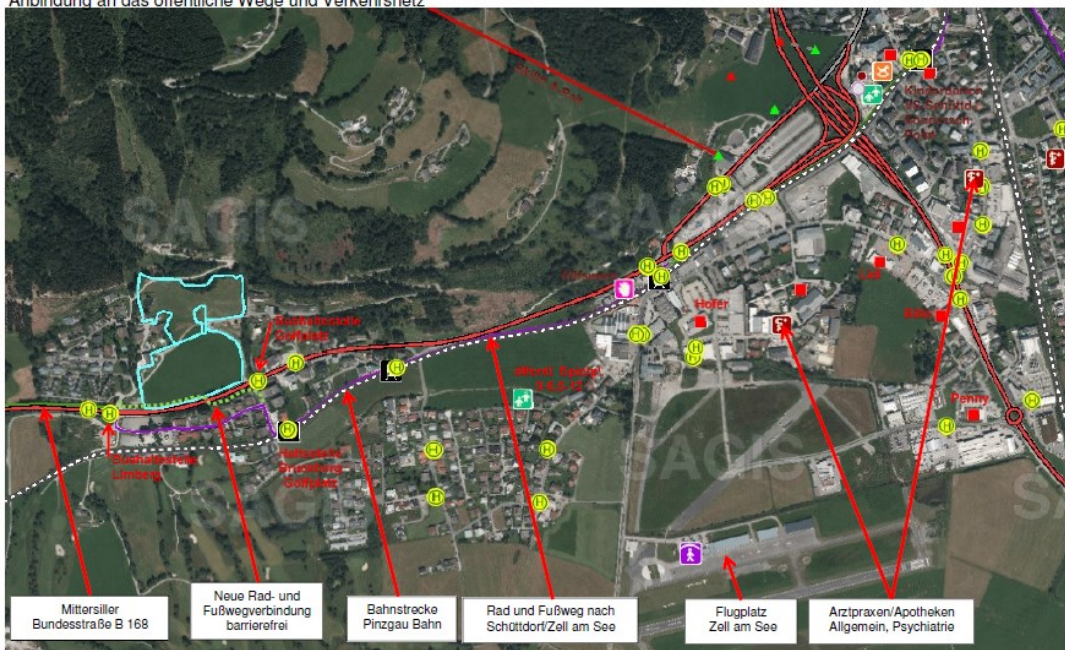
Damit werden erreicht:

- ✓ Entlastung von Individualverkehr (konventionelle PKW) und Lärm,
- ✓ Schaffung einer besseren Infrastruktur,
- ✓ Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel,
- ✓ Beitrag zur Gesundheit,
- ✓ Beitrag zur Umwelt,
- ✓ Verbesserung der individuellen CO<sup>2</sup>-Bilanz.
- ✓ Leisbares Wohnen

## 2 AUSGANGSLAGE

### 2.1 Umgebung

Anbindung an das öffentliche Wege und Verkehrsnetz



Das Grundstück befindet sich an der Mittersiller Bundesstraße B168. Direkt angrenzend zum Grundstück befinden sich Anbindungen an Busstrecken, Bahnstrecken und Fahrradwegen.

Zur kreuzungsfreien Querung der Bundesstraße wird im Bereich der Haltestelle Golfplatz ein Querungstunnel für Fußweg und Fahrräder seitens der Stadtgemeinde Zell am See errichtet.

Die Bebauungsliegenschaft zeichnet sich derzeit durch folgende Infrastruktur aus:

- ✓ Das Areal liegt am Rand der Stadtgemeinde Zell am See mit Blick auf die Hohen Tauern und ist als Wohngebiet hervorragend geeignet.
- ✓ Buslinien mit Haltestellen an der West- und Osteinfahrt sind bereits vorhanden
- ✓ Eine Bahnanbindung an die „Pinzgau Bahn inkl. naheliegender Haltestelle „Bruckberg Golfplatz“ im Umkreis von ca. 200m ist bereits vorhanden.
- ✓ Ein Geh- und Fahrradweg ist bereits vorhanden. Ergänzend dazu wird im Zuge der Projektrealisierung ein neuer barrierefreier Geh- und Radweg mit einer Tunnelquerung unter die B 168 errichtet.
- ✓ Die nächstliegende Volksschule (VS-Schüttdorf) ist ca. 1,6km entfernt und kann über den Radweg direkt erreicht werden.
  
- ✓ Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

### 3 MOBILITÄTSKONZEPT

Den neuen Anforderungen des modernen Arbeitens und Wohnens, soll im Zuge des Mobilitätskonzeptes Rechnung getragen werden. Es werden nachhaltiger Verkehr und die Verringerung der Autonutzungsnachfrage durch Veränderungen der Einstellung und der Verhaltensweisen durch „sanfte Anreize“ gefördert.

Aufgrund einer relativen Randlage des geplanten Wohnbauprojektes, sind grundsätzlich 2 verschiedene Ansätze für ein nachhaltiges und funktionierendes Mobilitätskonzept im Sinne der Reduktion des Individualverkehrs erforderlich.

#### 3.1. Schaffung von neuer Infrastruktur, damit ein Teil der täglichen Bedürfnisse innerhalb der neu geplanten Anlage abgedeckt werden können.

Ziel: Reduzierung des Mobilitätsbedarfes zur Erfüllung der täglichen Bedürfnisse

Hierzu werden folgende Einrichtungen und Maßnahmen geplant:

- a. Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 300-500m<sup>2</sup> im Bereich der süd-westlichen Einfahrt. (Bereich Bushaltestelle Limberg)
- b. Errichtung von einem Kindergarten innerhalb der Wohnanlage
- c. Versuch der Ansiedlung von verschiedenen Ärzten bzw. Dienstleistern zur Erfüllung der medizinischen Grundabdeckung
- d. Errichtung eines Jugendraumes bzw. Proberaumes für Musikunterricht im Bereich der LSW.

- 3.2. Optimale Anbindung an das öffentliche Weg und Verkehrsnetz sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes, damit die Bewohner bei der Wahl des Verkehrsmittels in Hinblick auf Kosten, individueller Mobilität, Verfügbarkeit, Nachhaltigkeit, etc. keine Einschränkungen sondern sogar wesentliche Vorteile im Vergleich zu privaten Beförderungen erkennen.

Ziel: Reduzierung des privaten konventionellen Individualverkehrs.

Erwirkung von Förderungen bei Umsetzung von innovativen Mobilitätskonzepten



Seite 8 von 15

Hierzu werden folgende Einrichtungen und Maßnahmen geplant:

### 3.2.1. Allgemeine Maßnahmen:

- Die Bewohner erhalten ein „Wellcome Package“, das anregt die bisherigen Verkehrsgewohnheiten zu überdenken. Das „Wellcome Package“ enthält Mobilitätsinformationen zu allen vorhandenen Verkehrsarten (z.B.: Fahrpläne, Tarifinformationen, Radwegeplan, Gutscheine für Fahrkarten, vergünstigte Monatskarten, Radservice, nächstgelegener Nahversorger, Restaurant etc...).
- Es wird ein siedlungseigener Fuhrpark mit E-Autos (2 Carsharing Plätze) eingerichtet. Weiters ist geplant E-Bikes, Kinderanhänger, Fahrradanhänger etc. für alle Bewohner zur Verfügung zu stellen. Die Mobilitätsangebote werden in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Zell am See im Zuge des Smart City Demoprojektes erarbeitet.
- Die Leihfahrzeuge werden mittels einfachen Buchungs- und Abrechnungssystemen zur Verfügung gestellt. Buchungsmöglichkeiten sollen grundsätzlich mittels Onlinebuchungen (Reservierungen) möglich sein. Elektronische Pinwände sollen in jedem Treppenhaus integriert werden. Diese können als Buchungsplattform Verwendung finden. Auch viele andere Dienste können mit solchen „Pinwänden“ angeboten werden.
- Die Leihfahrzeuge werden professionell gewartet, gereinigt und betreut.
- Es ist geplant, den Strom für die Elektrofahrzeuge mittels PV-Anlagen vor Ort zu erzeugen.
- Die Stadtgemeinde Zell am See stellt Ausnahmegenehmigungen für Parken in der Kurzparkzone für gemeinschaftlich genutzte E-Autos basierend auf einem sinnvollen Mobilitätsmanagement Konzept aus.
- Je Tiefgaragenplatz wird eine Steckdose eingebaut. Die Stromversorgung für diese Steckdose ist über die PV Anlage geplant!

Seite 9 von 15



**3.2.2. Maßnahmen für den Fußgänger**

- a. Direkte und sichere Wegeführung zum übergeordneten Fußwegenetz
- b. Keine schwer einsehbaren Bereiche
- c. Barrierefreiheit – weitgehende Barrierefreiheit basierend auf den Leitfaden der Planungsbeauftragten für Barrierefreiheit Fr. Arch. DI Monika Klenovec
- d. Attraktive und direkte Anbindung der Bushaltestellen oder Bahnstationen ( Errichtung einer neuen Radwegunterführung unter der B 168 seitens der Gemeinde Zell am See)

**3.2.3. Maßnahmen für Radfahrer**

- a. Hochwertige überdachte Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich der einzelnen Wohngebäude sowie Errichtung von Fahrradräumen je Wohngebäude. Alle Bereiche sind von den Wohnungen schnell und direkt zu erreichen. (Türen von Fahrradräumen sind mind. 1m breit.)
- b. Fahrradabstellplätze werden ausreichend dimensioniert. 2 Stellplätze / WE werden errichtet. Qualität der Stellplätze nach Standard der Klima aktiv Kriterien.
- c. Zusätzlich werden überdachte Fahrradabstellplätze für Besucher werden im Bereich des Marktes und der LSW errichtet.
- d. Die Zugänge zu den Fahrrad und Kinderwagenabstellräumen weisen eine Durchgangslichte von mind. 1m auf.
- e. Abstellplätze für Fahrradanhänger, Cargo-Fahrräder, Kinderanhänger je Wohnbaukörper
- h. Abstellplätze für E-Fahrräder mit Stromanschlussmöglichkeiten. Die Stromversorgung für diese Steckdose ist über die PV Anlage geplant!

Seite 10 von 15

- f. versperrbare Fahrradabteile (Die Größe der den Wohnungen zugewiesenen Kellerabteile soll erweitert werden, um Platz für Fahrräder zu schaffen)
- g. Radservice-Station (Werkstattraum) mit Reinigungsstelle und Fahrradpumpe, Werkzeug etc.
- h. Radwegeplan für die Bewohner
- i. Angebote für Radservicekurse werden über die Wohnkoordination (Sarah Untner) ausgeschrieben.

**3.2.4. Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr:**

- a. Aktuelle Fahrpläne werden an die Bewohner übermittelt. Weiters werden diese durch online verbundene Anzeigeborads (elektronische Pinwände) in den Treppenhäusern angezeigt. Eine Echtzeitanzeige wäre Ziel.
- b. Geplant sind vergünstigte Ticketpreise für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel.
- c. Attraktive, sichere und kurze Fuß- und Radwege zu den nächstgelegenen Haltestellen werden hergestellt.
- d. Eine Mitarbeit im übergeordneten Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Zell am See ist im Rahmen des Smart City Projektes vorgesehen.
  - d.1. anzudenkende Ziele für das übergeordnete Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Zell am See:
    - d.1.1. Attraktivierung öffentlicher Verkehrsmittel.
 

Visionen für eine Anreizschaffung:

      - Es gibt Kombinationstickets für öffentlichen Verkehr und siedlungseigenem Fuhrpark.
      - Die Jahreskarten und/oder Kombinationstickets sind in der Miete inkludiert.
      - Berufspendler, die auf die Anschaffung eines Zweitwagens verzichten, erhalten einen Zuschuss auf das erste Jahresticket des SVV im Wert von bis zu € 500,00
      - Generell vergünstigte Ticketpreise für die Benützung von öffentlichen Verkehrsmitteln bei Verzicht

Seite 11 von 15

d.1.2. Schaffung eines E-Mobilitätsnetzes, Carsharing Netzes

Visionen zur Schaffung eines E-Netzes, bzw. Car Sharing Netzes:

- Jedes Carsharing-Auto ersetzt durchschnittlich 4 – 8 Fahrzeuge, somit sind weniger Autos auf unseren und Straßen und mehr Platz.
- Gratis Infomaterial im Zuge der Wohnungsübergabe an den Nutzer.
- Stellplätze für einen Carsharing-Anbieter.
- Die Wohnungskäufer erhalten für einen Zeitraum von 5 Jahren eine kostenlose Mitgliedschaft und ein Grundkontingent für die Nutzung des Carsharing im Gesamtwert von € 500,00.
- Errichtung eines flächendeckenden Netzes von öffentliche E-Tankstellen,
- Förderung von Fahrgemeinschaften,
- die Wohnungskäufer bzw. -mieter erhalten Informationsmaterial über Mitfahrzentralen und Förderbroschüren für die Anschaffung von E-Autos.

Beispielhafte Anbieter: [www.fahre-emil.at](http://www.fahre-emil.at), [www.car2go-com](http://www.car2go-com) [www.drive-now.com](http://www.drive-now.com)

d.1.3. Attraktivierung von Haltestellen der Pinzgau Bahn (Bruckberg Golfplatz) sowie der Bushaltestelle (Golfplatz) z.B. mit Überdachten, versperrbaren Parkmöglichkeiten für Fahrräder.



Bsp.: Pinzgaubahn bei Bruckberg Golfplatz mit Haltestelle

Ein Ausbau von Haltestellen mit Überdachten versperrbaren Abstellplätzen für Fahrräder, E-Bikes etc.

Beispiele für versperrbare Stellplatzlösungen im Bereich der Haltestellen:

**RADDEPOT**    PRODUKTE    FORDERUNGEN    NEWS    BEISPIELE

COMPACT POLYLOCK | COMPACT CUBUS | BOX POLYLOCK | BOX CUBUS

**DIE CUBUS-LÖSUNG: COMPACT**

Für jede Möglichkeit gibt es noch eine Möglichkeit.  
RaddEpot gibt es in einer zweiten Designversion, „compact cubus“ besteht aus klaren Fronten, ausgewogenen Proportionen und besonderer Kombinationsfähigkeit.  
Die Maße: 2,30 x 3,40 x 1,45 m (T x B x H)

Drop Box - 1 Euro stop

MIT DEM KAPF DER ANFAHRSKANTE ERHÖHT SICH DER ANWINDFAHRENDE BENUTZER ÖFFENTLICHER VERKEHRSMITTEL FOLGENDEN NUTZUNGSBEREICHEN:

SCHMALER, REINIGTER ABSTELLORT MIT GENÜGT AN FREIER BÜGEL

ABSTELLEN UNTER DACH

ABSTELLEN UNTER DACH AN EINER VERSPERRBAREN BOX

ABSTELLEN UNTER DACH IN EINER VERSPERRBAREN BOX MIT BEIHALTE FÜR DEN FAHRRAD ÜBERSICHT FÜR DEN NUTZER, BEIEMER NACHSTELLE

SYNTHESE - Die Drop Box

FLEXIBEL EINSETZBAR

WÄHLWEISE

OFFEN

ERSCHLOSSEN

MIT 4 ERSTE HELFEN BOX

BEIHALTE FÜR SCHUTTSCHWEL

ABSTELLBREMSEN ABSTELLBOXEN

4 ERSTE HELFEN

**4 KONKRETE UMSETZUNG**

Ermächtigung zur Änderung des beschlossenen Stellplatzschlüssels\* bei Umsetzung der konkreten genannten Maßnahme des Mobilitätskonzepts.

\* Vorschlag Stellplatzschlüssel Wohnen (Wohnung): derzeit mit Mobilitätskonzept

Eigentum / Mietwohnbau	Wohnungen bis 55 m <sup>2</sup>	1 : 1,2	1 : 1,2
Eigentum / Mietwohnbau	Wohnungen über 55 m <sup>2</sup>	1 : 1,5	1 : 1,2

**Besucherstellplätze**

Kindergarten	1 Stpl. / GR + 1 weiterer	5 Stellplätze
EKZ Lebensmittel	nach derzeitiger Vorgabe	1 Stellplatz / 30m <sup>2</sup> Nfl.
Dienstleister Büro	nach derzeitiger Vorgabe	1 Stellplatz / 30m <sup>2</sup> Nfl.
Fahrradstellplätze	nach Klima aktiv	1 Stellplatz / 30m <sup>2</sup> Nfl. bzw. mind. 2 Stellpl. / WE
E – Car Stellplätze		2 fixe Stellplätze mit buchbaren E-Cars
E – Fahrräder		Steckdosen bei Fahrradräumen

**Errichtung von PKW - Stellplätzen****Zone 1**

Geförderte Mietwohnungen; BT A, B, C, D – 92 Wohneinheiten, 4 Baukörper

	TG Stellplätze	Stellplätze oberird.	Gesamt	erforderliche Stellplätze (Stpl.1,2)
BT A: 8 Wohnungen	10 Stpl.	4 Stpl.	14 Stpl.	8*1,2= 10 Stpl.
BT B: 25 Wohnungen	25 Stpl.	5 Stpl.	30 Stpl.	25*1,2= 30 Stpl.
BT C: 25 Wohnungen	27 Stpl.	3 Stpl.	30 Stpl.	25*1,2= 30 Stpl.
<u>BT D: 30 Wohnungen</u>	<u>29 Stpl.</u>	<u>9 Stpl.</u>	<u>37 Stpl.</u>	<u>30*1,2= 36 Stpl.</u>
Gesamt: 88 Wohnungen	80 Stpl.	17 Stpl.	108 Stpl.	106 Stpl.

Seite 14 von 15

BT A + Markt (450m <sup>2</sup> Nfl.):	16 Stpl. + ca.8 Fahrradstellplätze
BT A + Car Sharing:	2 Stpl.
BT B + Kindergarten/Krabbelgruppe.:	5 Stpl.

Geförderte Eigentumswohnbau; BT E, F, G - 61 Wohneinheiten, 3 Baukörper

	TG Stellplätze	Stellplätze oberird.	Gesamt	erforderliche Stellplätze (Stpl.1,2)
BT E: 23 Wohnungen	23 Stpl.	6 Stpl.	29 Stpl.	23*1,2= 28 Stpl.
BT F: 17 Wohnungen	17 Stpl.	9 Stpl.	26 Stpl.	17*1,2= 21 Stpl.
<u>BT G: 21 Wohnungen</u>	<u>21 Stpl.</u>	<u>6 Stpl.</u>	<u>27 Stpl.</u>	<u>21*1,2= 26 Stpl.</u>
Gesamt:	61 Stpl.	21 Stpl.	82 Stpl.	75 Stpl.

**Zone 2**

Frei finanziert Eigentumswohnbau; BT H, I, J, K - 38 Wohneinheiten, 4 Baukörper

	Carport/überd.Stpl.	Stellplätze oberird.	Gesamt	erforderliche Stellplätze (Stpl.1,2)
BT H: 9 Wohnungen	10 Stpl.	5 Stpl.	15 Stpl.	9*1,2= 11 Stpl.
BT I: 10 Wohnungen	12 Stpl.	3 Stpl.	15 Stpl.	10*1,2= 12 Stpl.
BT J: 15 Wohnungen	9 Stpl.	12 Stpl.	21 Stpl.	15*1,2= 18 Stpl.
<u>BT K: 3 Wohnungen</u>	<u>6 Stpl.</u>	<u>0 Stpl.</u>	<u>6 Stpl.</u>	<u>3*1,2= 4 Stpl.</u>
Gesamt:	36 Stpl.	19 Stpl.	56 Stpl.	45 Stpl.

Seite 15 von 15

## 5.3 Sozialplanerisches Konzept



### Wohnbauprojekt Sonnengarten Limberg Zell am See/Salzburg

## Grundkonzept Soziale Nachhaltigkeit

Programmierung soziale Infrastruktur, Besiedlungsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit/Marketing



Mag. Sarah Untner  
**raumsinn**  
Lasserstraße 35  
5020 Salzburg  
[www.raum-sinn.at](http://www.raum-sinn.at)

## Grundkonzept

### erste Überlegungen zu:

- Programmierung der sozialen (Wohn)Infrastruktur
  - ✓ Gemeinschaftsraum
  - ✓ Allgemeinflächen Lärmschutzwand
  - ✓ Gemeinschaftsgarten
- Besiedlungsmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit/Marketing



## Gemeinschaftsraum

### Funktionen

- Quartierstreff & sozialräumliche Drehscheibe für Bewohner und Anrainer
- Stützpunkt Betreuungs- und Beratungsangebote
- Raum für mobile soziokulturelle Angebote (regional)

### Multifunktionale Lärmschutzwand

⇒ **Ergänzendes Angebot für Bewohner & Anrainer**

- Jugendraum inkl. Musikproberaum
- Werkstatt
- Lagerflächen



## Gemeinschaftsraum & Multifunktionale Lärmschutzwand

### Nutzungskonzept

- Zielgruppe: Bewohner & Anrainer, regelmäßige institutionelle Institutionen, keine Vermietung an religiöse und politische Gruppierungen, Nutzungsvereinbarung
- Raumreservierung: über virtuelles Bewohnerportal, Betreuungsperson Kindergarten
- Schlüsselübergabe & Unterzeichnung Nutzungsvereinbarung, Schlüsselsafe





## Gemeinschaftsraum

**Ausstattung** – barrierefrei & einladend, multifunktional & robust

- stapelbare Möbel, die leicht verräumt werden können
- pflegeleichter und robuster Boden
- Küche mit Basisausstattung
- Sanitäreinheit (inkl. Wickeltisch)
- Abstellraum für Möbel und Materialien
- Sonnen- bzw. Sichtschutz
- externer Schlüsselsafe
- ausreichend Steckdosen (innen und außen am Quartiersplatz)
- Schmutzfangmatte im Eingangsbereich
- abgetrenntes Büro
- WLAN/Internetanschluss
- Beamer & Leinwand



## Gemeinschaftsgärten

### Bauliche Anforderungen

- Klar definierte Flächen für Beete, eingezäunt
- Wasseranschluss oder Zisterne, Brunnen, Sammelbehälter Regenwasser, Speicherung Dachabwässer, Abrechnung der Wasserversorgung von der Allgemeinheit entkoppeln, um so Konflikte vorzubeugen (eigener Zähler!)
- Gartenhütte mit Nummernschloss
- Sitzgelegenheit (beschattet)



## Gemeinschaftsgärten

### Ablauf: moderierter Prozess - Quartiersmanagement

- Startphase: als Teil des Projektes mit kommunizieren
- Bauphase: als Teil des Besiedlungsmanagements werden gezielt konkrete Interessenten gesammelt, kurz vor Bezug erstes Treffen
- Bezugsphase: moderierte workshops, Gruppenfindung, Klärung Funktionen/Zuständigkeiten

**Ziel: selbsttragende Struktur**



## Besiedlungsmanagement

Ziel lt. Qualitätsvereinbarung:

➔ sozial verträglicher Bewohnermix bei Erstbesiedlung

### Moderiertes Besiedlungsmanagement

- Startphase: Zielgruppenmarketing
- Bauphase: Beratung bei der Erstvergabe der Wohnungen
- Einwohnphase: „Anschubhilfe“ zur „Gemeinschaftsbildung“ und Entwicklung der Selbstorganisation

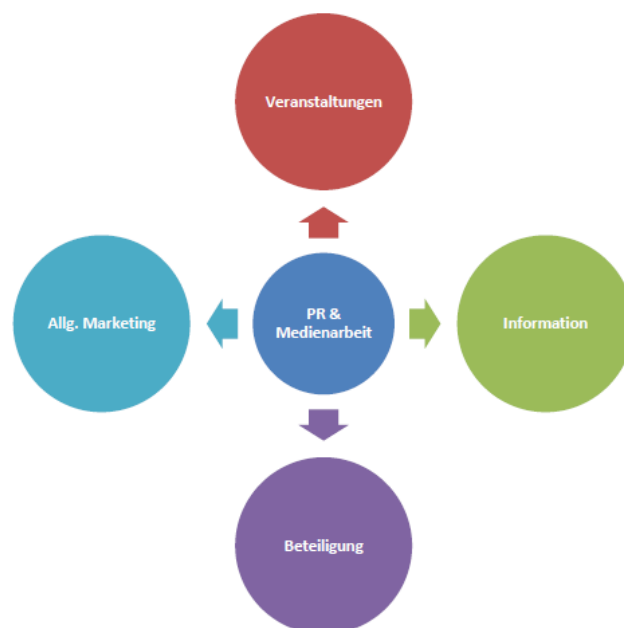


## Besondere Anforderungen an Öffentlichkeitsarbeit & Marketing

- Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse
- Unterschiedliche Zeitpunkte der Fertigstellung
- Gemeinde - Bauträger
- Berücksichtigung d. Besonderheiten d. Projektes
  - ✓ Bes. Wohnform „betreubares Wohnen“
  - ✓ Gemeinschaftsraum
  - ✓ Kindergarten
  - ✓ Gemeinschaftsgarten
  - ✓ Schwerpunkt: Energie
  - ✓ Barrierefreiheit
  - ✓ Multifunktionale Lärmschutzwand mit Radwerkstatt & Musik-/Jugendraum



## Vorschläge Aktivitäten in der Planungs-, Bau- u. Besiedlungsphase



# Öffentlichkeitsarbeit/Marketing

## Veranstaltungen – Bau- u. Besiedlungsphase

- Laufende Anrainerinformationen (Info-Abende, Mitbestimmungsmöglichkeiten, Website & Social-Media, Vor-Ort-Büro)
- Aktion „Baustelle schau“ (Baustellenführungen)
- Temporäres Vor-Ort-Büro als Anlaufstelle für Information und Beteiligung
- Beratungstage (Gemeinde, Bauträger)
- Spatenstichfest
- Get-Together der künftigen Bewohner vor Bezug



## Weitere Schritte

- Klärung: Gemeinsame Kommunikationsrichtlinie für Gemeinde & Bauträger (& sonstige Projektpartner)?
- Öffentlichkeitsarbeit/Marketing:
  - ✓ „roter Faden“
  - ✓ Time-Line
  - ✓ Budgetkalkulation
  - ✓ Ideenfindung Maßnahmen/Veranstaltungen/Formate
  - ✓ Entwicklung Vorschläge: Stamberg (Hillebrand)/Untner





**Projekt Sonnengarten Limberg/Zell am See**

## **Grundkonzept Soziale Nachhaltigkeit**

**Programmierung soziale Infrastruktur, Besiedlungsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit/Marketing**

Jänner 2016

**raumsinn**

Mag.<sup>a</sup> Sarah Untner  
Lasserstraße 35  
5020 Salzburg  
[sarah.untner@raum-sinn.at](mailto:sarah.untner@raum-sinn.at)  
Tel.: +43-699-11097953  
[www.raum-sinn.at](http://www.raum-sinn.at)



## Inhalt

1.	Leitgedanken zum Projekt Sonnengarten Limberg .....	2
2.	Soziale (Wohn)Infrastruktur .....	5
2.1.	Gemeinschaftsraum als Zentrum der Begegnung .....	5
2.1.1.	Funktionen des Gemeinschaftsraums .....	5
2.1.2.	Nutzungskonzept .....	6
2.1.3.	Ausstattung .....	6
2.2.	Multifunktionale Lärmschutzwand .....	7
2.2.1.	Mögliche Nutzungen als Gemeinschaftsflächen .....	7
2.2.2.	Nutzungskonzept Gemeinschaftsflächen Lärmschutzwand .....	8
2.2.3.	Ausstattung Gemeinschaftsflächen Lärmschutzwand .....	8
2.3.	Freiraum mit Gemeinschaftsgärten .....	9
2.3.1.	Bauliche Anforderungen .....	9
2.3.2.	Finanzierung/Rechtsform .....	10
2.3.3.	Soziale Anforderungen .....	10
2.3.4.	Ablauf: moderierter Prozess .....	10
2.3.5.	Laufender Betrieb .....	11
3.	Besiedlungsmanagement .....	11
3.1.	Prozessbegleitendes, intermediär moderiertes Besiedlungsmanagement .....	12
3.2.	Besiedlungsziele .....	12
3.3.	(Grund)Regeln zur qualitativen Vorauswahl der Wohnungswerber .....	12
3.4.	„Communitys“ .....	12
3.5.	Steuerung: Arbeitsgruppe Wohnen .....	12
3.6.	Ablauf Wohnungsbelegung: Information, Fragebogen, Moderation .....	12
3.6.1.	Konzept & Arbeitsgruppe .....	12
3.6.2.	Info-Abend & Beratungstage .....	13
3.6.3.	Auswertung Fragebogen .....	13
3.6.4.	Moderierte Wohnungsbelegung („Belegungs-bazar“).....	13
3.6.5.	Wohnungsvergabe .....	13
4.	Öffentlichkeitsarbeit/Marketing .....	14
4.1.	Website & Social Media .....	14
4.2.	Allgemeine Marketingmaßnahmen .....	14
4.3.	Ausstellung .....	14
4.4.	Veranstaltungen während der Bau- u. Besiedlungsphase .....	15

Die zunehmende Individualisierung in unserer Gesellschaft und die weitere Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Ansprüchen sowie damit verbunden die schleichende Segregation der Menschen ist in der Entwicklung der Haushaltsstrukturen deutlich ablesbar.

Dieser Entwicklung wirkt der **Sonnengarten Limberg** durch entsprechende baulich-architektonische und soziokulturelle Infrastrukturangebote entgegen.

Das vorliegende Grundkonzept liefert nach einführenden Leitgedanken erste Überlegungen zu

- Programmierung der sozialen (Wohn)Infrastruktur (Gemeinschaftsraum, Allgmeinflächen Lärmschutzwand, Gemeinschaftsgarten)
- Besiedlungsmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit/Marketing

## 1. Leitgedanken zum Projekt Sonnengarten Limberg

Das Bebauungskonzept des Sonnengartens Limberg bietet den für ein lebendiges Wohnquartier notwendigen Rahmen. Die offen gestaltete Anlage gewährt in den Gebäuden und im Freiraum viel Platz für Begegnungen, aber auch Rückzug für Jung und Alt.

### Motto des Quartiers

Ausgehend von einer geschützten Privatsphäre werden Impulse für nachbarschaftliche Begegnungen gesetzt – also Nachbarschaftsbildung vom Kleinen ins Große.

Das Angebot umfasst im **Sonnengarten Limberg** Infrastruktur wie Fahrradräume beim Eingang der Wohnhäuser, Kinderwagenabstellräume etc., einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum für die Siedlungsgemeinschaft allgemein und darüber hinaus für die Umgebung, einen Gemeinschaftsgarten und ergänzende Allgmeinflächen in der Lärmschutzwand.

### Alltags- und gendersensible Planung

Die Gesamtstruktur der Bebauung und die differenzierte Gestaltung der Außenanlagen ermöglichen Sicherheit und eine optimale Orientierung für alle Personengruppen. Alle Freiflächen, Gemeinschaftseinrichtungen und Spielplätze sind barrierefrei und gefahrlos innerhalb der verkehrsfreien Wohnanlage zu erreichen. Die Alltagstauglichkeit wird außerdem durch Barrierefreiheit der gesamten Anlage, Kinderwagenabstellplätze und ebenerdige Fahrradabstellplätze gewährleistet.

Als reizvollen Kontrast zum Grünraumangebot mit Privat- und Gemeinschaftsgärten bietet ein Quartiersplatz Raum für Begegnung und nachbarschaftliche Feste.

Das subjektive Sicherheitsempfinden wird durch die Vermeidung von Angsträumen und natürlicher Belichtung der Gangbereiche und der Tiefgarage gewährleistet. Durch kleinteilige Stiegenhausverbände ist die soziale Kontrolle unter den Bewohnern gegeben.

Die Wohnhäuser und ihre Freiräume werden als Orte und Gelegenheiten definiert, bei denen Integration und Diversität – Alter, kulturelle Herkunft, Lebensstil, Bildung und sozialer Status – ohne Ideologien stattfinden kann. Das Ziel ist Offenheit und hohe soziale Dichte und gleichzeitig ein „geschützter“ Raum im Wohnumfeld.

Intelligente Nutzung vorhandener Ressourcen und die Förderung von Synergien erhalten das Gemeinschaftsleben. Die Vernetzung wird u.a. über das virtuelle Hausportal (Aktivitäts- und Talentebörse, Leih- und Tauschbörse) ermöglicht. Es dient aber auch als Schnittstelle zur Hausverwaltung zur Erleichterung der Kommunikation.

Ein vielseitiges Angebot an multifunktionalen Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich (Gemeinschaftsraum, Lagerflächen, Gemeinschaftsgarten, Lärmschutzwand) steht zur Verfügung. Die Bewohnerschaft bestimmt mit sozialorganisatorischer Begleitung in der Einwohnphase die Nutzungskonzepte für die Gemeinschaftsflächen.

#### **Identifikation durch kraftvolle Architektur und differenzierten Freiraum**

Eine kraftvolle Architektursprache lässt hohe Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Wohnhaus und Quartier erwarten. Diese Identifikation bildet die Basis für Engagement, Beteiligung und auch Toleranz der Bewohner und damit für sozialen Ausgleich.

Durch die gewählte Bebauungs- und Freiraumstruktur mit einem dichten Geflecht an Begegnungs- aber auch Rückzugsmöglichkeiten lassen sich nachbarschaftliche Beziehungen zwischen den Generationen leichter aufbauen und pflegen.

Der Freiraum ist in ein schlüssiges System aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen unterteilt und wird differenziert gestaltet. Die Frei- und Bewegungsräume des unmittelbaren Wohnumfelds erhalten unterschiedliche soziale Aufgaben und Nutzungen.

#### **Vielfältiger Wohnungsmix**

Der **Sonnengarten Limberg** bietet ein breites Angebot an freifinanzierten und geförderten Eigentums- und kostengünstigen Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen und Lebensphasen. Das Angebot repräsentiert den Bevölkerungsschnitt der Stadt Zell/See und reicht u. a. von der kleinen 2-Zimmer-Start-Wohnung, über die kompakte 3-Zimmer-Wohnung und die alltagsgerechte Familienwohnung bis zur betreubaren Kleinwohnung für Ältere.

#### **Sicherung der sozialen Balance**

Der Mensch steht im Mittelpunkt der Planungen des **Sonnengartens Limberg**. Aus diesem Grund wird das Quartier in der Planungs-, Bau- und Besiedlungsphase sozialorganisatorisch von einem „kooperativen Quartiersmanagement“ begleitet, welches als Drehscheibe und Knotenpunkt für die Entwicklung von Beteiligung, Netzwerken und Informationskultur dient. Zu den Kernaufgaben zählt unter anderem die frühzeitige, weitreichende Bewohnerbeteiligung zu speziellen Themen wie Freiraumgestaltung und Mobilität und die nachhaltige Sicherung der sozialen Balance durch gezielte Aktivitäten und ein moderiertes Besiedlungsmanagement.

Eine zielgruppenorientierte, moderierte Wohnungsbelegung soll eine nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße differenzierte Bewohnerschaft ermöglichen, die zu „bewussten“ Hausgemeinschaften zusammenwachsen können („balanced communities“). Damit werden langfristig funktionierende, Generationen übergreifende Nachbarschaften und „niederschwellige“ gegenseitige Unterstützungsszenarios begünstigt, die auch dem Trend Rechnung tragen, dass in Zukunft außerfamiliären Netzwerken größere Bedeutung zukommt.

### **Partizipative Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Mit- und Selbstbestimmung sowie Gestaltung durch die Bewohner sind erwünscht und werden durch die Architektur, von Bauträgerseite und der Gemeinde gefördert. Diese Maßnahmen

- fördern die Identifikation und Verantwortungsbereitschaft für das gemeinsam Geschaffene,
- stärken Kompetenz und Selbstvertrauen bei den Mitwirkenden,
- machen Veränderung und eigenes Vermögen bewusst,
- erzielen Erfolge, die zeigen, dass sich Eigenaktivität lohnt,
- ermöglichen soziale Interaktion und Kommunikation zwischen unterschiedlichen Altersgruppen und Nationalitäten,
- fördern nachbarschaftliches Engagement, Miteinander und gegenseitiges Verstehen und
- regen nachhaltiges und sozial verantwortliches Handeln an.

### **Zukunftsweisendes Mobilitätskonzept**

Ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept mit E-Bikes, Car-Sharing und Fahrradservice ermöglicht ein autoarmes Quartier, in dem sich auch Kinder, Jugendliche und ältere Menschen sicher bewegen können. Durch die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die sichere Anbindung an das Radwegenetz kann der **Sonnengarten Limberg** auch ohne Auto attraktiv erreicht werden.

### **Nachhaltige und innovative Energielösung**

Auch in puncto Nachhaltigkeit übernimmt der **Sonnengarten Limberg** eine Vorreiterrolle. Erreicht wird dieses Ziel durch Nutzung erneuerbarer Energien durch Solar- und Photovoltaikanlagen und innovative baulich-technische Maßnahmen. Ziele sind geringer Energieverbrauch und Kostenersparnisse für die Bewohner. Durchgeführt wird dieses Begleitprojekt vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR).

### **Standortmarketing mit innovativen Kommunikationslösungen**

Zur erfolgreichen Positionierung des neuen Quartiers **Sonnengarten Limberg** wird ein kompaktes, modernes Standortmarketing (Branding) mit innovativen Kommunikationslösungen eingesetzt, das von einem Quartiersmanagement insbesondere in der Start-, Bezugs- und am Ende in der „Anwachsphase“ engagiert betreut wird.

### **Kooperativer Arbeitsansatz**

Sämtliche Projektschritte erfolgen in enger Kooperation der Projektentwicklungsgruppe.

## 2. Soziale (Wohn)Infrastruktur

Als reizvoller Kontrast zum Grünraumangebot mit Privat- und **Gemeinschaftsgärten** bietet ein Quartiersplatz Raum für Begegnung und nachbarschaftliche Feste. Ein hochwertig ausgestatteter **Gemeinschaftsraum** steht den Bewohner des gesamten Areals zur Nutzung zur Verfügung und bietet Platz für Veranstaltungen und Angebote für die Nachbarschaft. Eine **multifunktionale Lärmschutzwand** mit mietbaren Stauräumen und allgemeine Abstellflächen schafft ein zusätzliches Angebot für die Bewohner des **Sonnengartens Limberg**.

Der gemeinschaftliche Quartiersplatz und die wohnergänzende (soziale und freizeitbezogene) Infrastruktur (Gemeinschaftsraum, multifunktionale Lärmschutzwand, Gemeinschaftsgarten) werden als Orte und Gelegenheiten definiert, bei denen Integration von Diversität – Alter, kulturelle Herkunft, Lebensstil, Religion und sozialer Status – im Vordergrund steht. Die Stärke: Offenheit und gleichzeitig ein geschützter Raum im Quartier.

### 2.1. Gemeinschaftsraum als Zentrum der Begegnung

Der zentrale, nutzungsoffene Gemeinschaftsraum orientiert sich zum Quartiersplatz. So können Feste unter Einbeziehung des Vorplatzes veranstaltet werden.

Der multifunktional hochausgestattete Raum wird allen Bewohnern für eine gemeinsame Benutzung angeboten und dient so als attraktive Begegnungszone für das neue Quartier und darüber hinaus. Ziel ist ein „schlankes“ aber zukunftsorientiertes Angebot mit möglichst vielen Synergien in den Nutzungen.

#### 2.1.1. Funktionen des Gemeinschaftsraums

##### Quartierstreff

Der Quartierstreff als Ort der Begegnung und des Austauschs bietet Menschen vielfältige Möglichkeiten individuelle Fähigkeiten für die Gemeinschaft einzusetzen und fungiert als Drehscheibe für Initiativen und bürgerschaftlichen Engagements. Durch seine Öffnung zum Quartiersplatz bietet er sich als sozialräumliche Drehscheibe, für Kinderspiel, Feiern/Feste/Veranstaltungen, Vorträge etc. an.

##### Stützpunkt mobile Betreuungs- bzw. Beratungsangebote

Anlaufstelle für regionale soziale Dienstleistungen (z.B. Sozialberatung, Schuldnerberatung, Elternberatung, offene Kinder- und Jugendarbeit etc.); Standort temporäres Quartiersmanagement

##### Mobilitätszentrale

Verleih/Service von e-Bikes und e-Autos; elektronischer Info-Point (virtuelles Bewohnerportal)

*Offene Frage: wird das virtuelle Bewohnerportal umgesetzt?*

##### Stützpunkt Betreutes Wohnen & event. erweiterte Angebote zur Nachbarschaftsförderung

Niederschwellig erreichbare Beratungsangebote für Bewohner, Angebote von soziokulturellen- und Gemeinwesenaktivitäten



*Offene Frage: welcher sozialer Dienstleister/Träger wird diese Funktion übernehmen? In welchem Umfang? Finanzierung?*

*Auswahl an Beispielen aus dem Bereich der soziokulturellen- und Gemeinwesenaktivitäten:*

*Angebote für Erwachsene:*

*Sprachkonversationsgruppen, PC- Kurse und PC Einzelberatungen, Ernährungsinformation (mit Verkostungen), gemeinsamer Mittagstisch, Kreativgruppen, Bewegungsgruppen (leichte Gymnastik, Yoga, Qigong), Flohmarkt, Ausstellungen, Vorträge zu Reisen/Gesundheit/Soziales, Schach, interkulturelle Frauenrunde*

*Angebote für Kinder und Jugendliche:*

*Spiele.Treff für Kinder, Eltern-Kind-Gruppe, Lern.Treff, Figurentheater, Marionettentheater, Clownshows, Puppenbasteln, Ferienbetreuung für Kinder, Feste mit Kinder- und Jugendangeboten, Flohmarkt/Kleidertauschbörse, Theater*

## **2.1.2. Nutzungskonzept**

### Zielgruppe

Der Gemeinschaftsraum steht in erster Linie den Bewohnern des Sonnengartens Limberg für siedlungsbezogene Aktivitäten zur Verfügung. Externe Anfragen werden nachrangig behandelt. Die Räume dürfen nicht an religiöse und politische Gruppierungen vermietet werden. Wichtig ist daher immer den Zweck der Veranstaltung zu erfragen und in der Nutzungsvereinbarung festzuhalten.

### Raumreservierung

Die Räume werden mit Angabe von Name und Telefonnummer über das virtuelle Bewohnerportal/Hausverwaltung/Betreuungsperson reserviert.

### Schlüsselübergabe

Die Schlüssel können zu den Öffnungszeiten bei der Hausverwaltung/Betreuungsperson abgeholt und retourniert werden. In Ausnahmefällen kann der Schlüssel im Postkasten bzw. Schlüsselsafe retourniert werden. Ein Übergabeprotokoll ist auszufüllen und die Nutzungsrichtlinien (eigenes Dokument) von dem Raumnutzer zu unterschreiben. Außerdem wird in ein Heft eingetragen bzw. ausgetragen, wer den Schlüssel wann und an wen übergeben hat.

### Regelmäßige institutionelle Nutzungen

In diesem Fall werden Schlüsselprotokoll und Nutzungsrichtlinien einmalig unterzeichnet. Außerdem wird in ein Heft eingetragen bzw. ausgetragen, wer den Schlüssel wann und an wen übergeben hat.

## **2.1.3. Ausstattung**

Als Gestaltungsprämissen in Hinblick auf die Nutzung durch die Bewohner wird darauf geachtet, dass Gemeinschaftsbereiche barrierefreie Außenraumbezüge aufweisen. Durch die gewählte Gestaltungssprache soll ein hohes Maß an Identifikation mit dem Ort, ein ungezwungenes Miteinander und das Wohlfühlen in einer vertrauten Umgebung gefördert werden.

Die Ausstattung soll multifunktional und robust sein und für einen Kindergeburtstag ebenso wie für Vorträge nutzbar sein:

- Stapelbare Möbel, die leicht verräumt werden können
- pflegeleichter und robuster Boden
- Küche mit Basisausstattung
- Sanitäreinheit (inkl. Wickeltisch)
- Abstellraum für Möbel und Materialien
- Sonnen- bzw. Sichtschutz
- Externer Schlüsselsafe
- Ausreichend Steckdosen (innen und außen am Quartiersplatz)
- Schmutzfangmatte im Eingangsbereich
- Abgetrenntes Büro für mobile Betreuung
- WLAN/Internetanschluss

## 2.2. Multifunktionale Lärmschutzwand

Eine multifunktionale Lärmschutzwand mit mietbaren Stauräumen, allgemeinen Abstellflächen und einem zusätzlichen Angebot an Gemeinschaftsflächen schafft ein ergänzendes Angebot für die Bewohner des **Sonnengartens Limberg**.

Die Lärmschutzwand gliedert sich in vier Bauteile. Fix vorgesehen sind ein überdachter Fahrradabstellplatz, allgemeine Lagerräume und eine Werkstatt. Alle weiteren Nutzungen sollen nach Bedarf (Erhebung durch Gemeinde und im Zuge des Belegungsmanagements) partizipativ entwickelt werden.

Die Lärmschutzwand bietet vielfältige Chancen für eine verstärkte Beteiligung bzw. Mitgestaltung der Bewohner in ihrem Quartier und wird daher vom Quartiersmanagement als ein Schwerpunkt aufgegriffen. Um Beteiligungsprozesse zu ermöglichen, sollen Gestaltungsspielräume bzw. Entwicklungsflächen und Aneignungsräume offen gelassen und die Räume nicht "schlüsselfertig" übergeben werden, d.h. dass dafür auch finanzielle Mittel zurückgehalten werden müssen.

Im Sinne der kooperativen Entwicklung wird im Rahmen des Quartiersmanagements ein Beteiligungskonzept erarbeitet und mit interessierten zukünftigen Bewohnern gemeinsam mit den Bauträgern Funktionen und Nutzungsregeln umgesetzt.

### 2.2.1. Mögliche Nutzungen als Gemeinschaftsflächen

Durch die räumliche Distanz zu den Wohnanlagen sind im Bereich der Lärmschutzwand – im Gegensatz zum Gemeinschaftsraum - Nutzungen möglich, die u.a. laut sind oder Schmutz machen.

#### Werkstatt

Eine niederschwellig zugängliche Werkstatt, die saisonal unterschiedlich genutzt werden kann (Sommer: Schwerpunkt Fahrrad, Winter: Schwerpunkt Ski/Langlauf), aber auch Raum für kleine

handwerkliche Tätigkeiten, die im direkten Wohnraum nicht möglich sind, bietet und von den Bewohnern bzw. der Anrainerschaft angemietet werden kann.

#### Kinder- bzw. Jugendraum

Als ergänzende Fläche zum Gemeinschaftsraum kann in der Lärmschutzwand ein Kinder- bzw. Jugendraum eingerichtet werden. Bestehende regionale Anbieter der Kinder- bzw. Jugendarbeit bieten dort regelmäßig offene Kinder/Jugendtreffs an und mieten sich dafür in den Raum ein.

#### Ateliers/Raum für Kunst

#### Co-Working-Space (offenes Gemeinschaftsbüro)

#### Musikproberaum

### **2.2.2. Nutzungskonzept Gemeinschaftsflächen Lärmschutzwand**

#### Zielgruppe

Die Gemeinschaftsflächen in der Lärmschutzwand stehen in erster Linie den Bewohnern des Sonnengartens Limberg zur Verfügung, können jedoch auch von Interessierten aus der Anrainerschaft angemietet werden.

Die Räume dürfen nicht an religiöse und politische Gruppierungen vermietet werden.

#### Raumreservierung bzw. -vermietung

Die Räume werden mit Angabe von Name und Telefonnummer über das virtuelle Bewohnerportal/Hausverwaltung/Betreuungsperson reserviert bzw. vermietet.

#### Schlüsselübergabe

Die Schlüssel können zu den Öffnungszeiten bei der Hausverwaltung/Betreuungsperson abgeholt und retourniert werden. In Ausnahmefällen kann der Schlüssel im Postkasten bzw. Schlüsselsafe retourniert werden. Ein Übergabeprotokoll ist auszufüllen und die Nutzungsrichtlinien (eigenes Dokument) von dem Raumnutzer zu unterschreiben. Außerdem wird in ein Heft eingetragen bzw. ausgetragen, wer den Schlüssel wann und an wen übergeben hat.

#### Regelmäßige institutionelle Nutzungen

In diesem Fall werden Schlüsselprotokoll und Nutzungsrichtlinien einmalig unterzeichnet. Außerdem wird in ein Heft eingetragen bzw. ausgetragen, wer den Schlüssel wann und an wen übergeben hat.

### **2.2.3. Ausstattung Gemeinschaftsflächen Lärmschutzwand**

Als Gestaltungsprämissen in Hinblick auf die Nutzung durch die Bewohner wird darauf geachtet, dass Gemeinschaftsbereiche in der Lärmschutzwand barrierefreie Außenraumbezüge aufweisen. Durch die gewählte Gestaltungssprache soll ein hohes Maß an Identifikation mit dem Ort, ein ungezwungenes Miteinander und das Wohlfühlen in einer vertrauten Umgebung gefördert werden.

Die Gemeinschaftsflächen müssen beheizt sein und sollen eine multifunktionale und robuste Basisausstattung haben, die dann den besonderen Erfordernissen nach adaptiert werden kann:

- pflegeleichter und robuster Boden
- Sanitäreinheit
- Heizung
- Sonnen- bzw. Sichtschutz
- Steckdosen

Darüber hinaus können Flächen in der Lärmschutzwand klassisch vermietet werden, u.a. für eine Gemeinschaftsordination, Physiotherapeuten, Psychosoziale Dienste, Trafik, Atelier, Musikproberaum etc.

### **2.3. Freiraum mit Gemeinschaftsgärten**

Der Freiraum ist in ein schlüssiges System aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen unterteilt und wird differenziert gestaltet. Die Frei- und Bewegungsräume des unmittelbaren Wohnumfelds erhalten unterschiedliche soziale Aufgaben und Nutzungen. Das intensivere Kinder- und Jugendspiel ist am Rand der Wohnanlage angeordnet.

Die privaten, naturnah gestalteten Grünräume mit hochwertigen Spielflächen für Kinder und Jugendliche schaffen ruhige Räume zum Verweilen und Spielen. Ein besonderes Augenmerk wird auf die barrierefreie Gestaltung des gesamten Wohnquartiers gesetzt.

Der differenziert gegliederte Freiraum unterstützt den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens, d.h. die Möglichkeit der Gemeinschaft wird gefördert, aber gleichzeitig auch dem Privaten genügend Raum geboten.

Zentrales Element ist der Gemeinschaftsgarten. Da er in der Mitte der Wohnanlage liegt, kann er sich über das reine Gärtnern hinaus zum kommunikativen Nachbarschaftsraum entwickeln. Als Starthilfe werden den Bewohnern verschiedene Lösungen und Nutzungen vorgeschlagen und gemeinsam weiterentwickelt.

Im besten Fall werden nahezu alle Flächen bewirtschaftet und die Grünraumpflege liegt ganz in der Hand der Bewohner. Als Übergangsphase können die Felder vorläufig mit einfachen und pflegeleichten Kulturpflanzen begrünt werden.

Tische mit Stühlen bieten die Gelegenheit zu Kommunikation.

#### **2.3.1. Bauliche Anforderungen**

- Klar definierte Flächen für Beete, eingezäunt
- Wasseranschluss oder Zisterne, Brunnen, Sammelbehälter Regenwasser, Speicherung Dachabwässer: wesentlich ist, die Abrechnung der Wasserversorgung von der Allgemeinheit zu entkoppeln, um so Konflikte vorzubeugen (eigener Zähler!)
- Gartenhütte mit Nummernschloss
- Sitzgelegenheit (beschattet)

### 2.3.2. Finanzierung/Rechtsform

Die Herstellungskosten sind im Rahmen notwendiger Freiraum-Kosten zu kalkulieren. Die laufenden Erhaltungskosten übernimmt die Hausverwaltung.

Jeder Bewohner, der Teil der Gartengruppe ist, zahlt einen kleinen Beitrag, der wiederum für gemeinschaftliche Anschaffungen investiert wird (Gartengeräte, Pflanzen etc.) und einen Teil der laufenden Kosten (Wasser etc.) abdeckt.

Bei bestehenden Gemeinschaftsgärten gibt es hinsichtlich Rechtsform unterschiedliche Varianten, die von losen Zusammenschlüssen bis zu Vereinen reichen. Die Art der Rechtsform kann im Zuge des moderierten Prozesses mit den Bewohnern geklärt werden. Empfohlen wird jedoch den Zugang so niederschwellig wie möglich zu halten.

### 2.3.3. Soziale Anforderungen

Im Gemeinschaftsgarten wachsen unterschiedlichste Obst- und Gemüsesorten, untrennbar verknüpft mit den sozialen Beziehungen der Bewohner. Der Garten ist der ideale Platz, um zu plaudern und sich austauschen. In vielen Gärten engagieren sich Familien und allein lebende Personen jeder Altersgruppe. Es kommt zum unkomplizierten Kontakt zwischen verschiedenen Generationen und Kulturen. Erfahrungen werden vermittelt, gegenseitige Hilfestellungen werden angeboten, neue Aufgaben werden übernommen und Nachbarn werden mit neuen Qualitäten und Kompetenzen erlebt.

Die gemeinsame Verantwortung fürs Wachsen und Gedeihen der Pflanzen verbindet und stärkt die Identifikation mit der Natur, mit der unmittelbaren Umgebung und fördert das Engagement und die Bereitschaft zur Partizipation.

Der Zugang muss niederschwellig sein. Jeder Bewohner darf sich beteiligen.

### 2.3.4. Ablauf: moderierter Prozess

In Gemeinschaftsgärten wächst weit mehr als nur selbsterangezogenes Gemüse. Es entsteht, oft ganz nebenbei, eine Gemeinschaft. Die Gemeinschaft muss wachsen. Dieser Prozess braucht seinen Raum und seine Zeit und muss von Anfang an begleitet werden, um dann ein stabiler Selbstläufer zu werden. Partizipation und Basisorientierung brauchen zur Entfaltung der gemeinsamen Kraft einen Rahmen, Strukturen und viel Kommunikationspraxis, um Funktionen und Rollen auszuverhandeln.

- Startphase: der Gemeinschaftsgarten wird als Teil des Projektes immer mitkommuniziert und so mögliche Interessenten der künftigen Bewohnerschaft bereits sensibilisiert.
- Bauphase: als Teil des Besiedlungsmanagements werden konkrete Interessenten angesprochen bzw. mittels Fragebogen erhoben. Kurz vor der Bezugsphase findet ein erstes Treffen mit den erhobenen Interessenten statt.
- Bezugsphase: erste, moderierte Workshops finden mit den Interessenten statt, eine kleine Gruppe wird fixiert, Nutzungsregeln/Ablauf/Planung/Gestaltung/Regelung Kompetenzen-Ansprechpartner-Zuständigkeiten gemeinsam erarbeitet. In weiterer Folge soll die Gruppe immer weiter wachsen. Der moderierte Prozess dauert etwa eine Gartensaison lang, mit dem Ziel, dass sich selbsttragende Strukturen entwickeln und somit die Gartengruppe bei der Hausverwaltung bzw. der Betreuungsperson mitlaufen kann.



### 2.3.5. Laufender Betrieb

Für die Hausverwaltung entsteht mit dem Gemeinschaftsgarten ein minimaler Mehraufwand an Arbeit.

Nach der Einführung des Projektes durch die soziale Begleitung (partizipative Planung, Nutzungsregeln, Gartenordnung etc.) ist die Hausverwaltung oder die dort ansässige Sozialbetreuung lediglich in Form einer kontinuierlichen Projektbegleitung gefragt:

- Verwaltungskasse führen
- gelegentliche Treffen mit der Gartengruppe initiieren (1x / Jahr)
- frei werdende Beete ausschreiben

Doch der Mehraufwand von partizipativen Projekten in Wohnanlagen bedeutet auf der anderen Seite eine Entlastung für die Hausverwaltung, denn zufriedene Bewohner stellen einen Mehrwert auf vielen Ebenen dar, u.a.:

- Bewohner übernehmen Verantwortung für ihr Wohnumfeld
- die Identifikation mit der Wohnanlage steigt
- nachbarschaftliche Konflikte werden vorgebeugt und somit die Hausverwaltungen weniger mit zwischenmenschlichen Spannungen der Bewohner belastet
- die Fluktuation wird weniger
- Vandalismus wird vorgebeugt bzw. wird weniger

## 3. Besiedlungsmanagement

In der Qualitätsvereinbarung der Projektpartner wird ausdrücklich eine „sozial differenzierte“, integrative und transparente Wohnungsbelegung bei der Umsetzung der Wohnbebauung Sonnengarten Limberg gefordert. Ziel ist die „soziale Nachhaltigkeit“ im Sinne eines sozialverträglichen Bewohnermixes, deren Basis bereits mit der Erstbesiedlung gelegt werden soll.

Das Besiedlungsmanagement stellt einen innovativen Ansatz im (geförderten) Wohnungsneubau dar, der zu Transparenz, Kommunikation und Partizipation in Wohnbauprojekten beiträgt.

Auf Seiten der Bewohner sind wesentliche Aspekte die Bildung von Selbstorganisationsstrukturen, die Erhöhung von Sozialkapital, die Gewährleistung von Leistbarkeit und die Steigerung der Identifikation und Wohnzufriedenheit.

Die Bauträgerseite profitiert von funktionierenden Selbstorganisationsstrukturen durch geringere Fluktuation, niedrigere Verwaltungs- und Hausbetreuungskosten, höhere Kundenzufriedenheit und Imageaufwertung.

Ein moderiertes Belegungsverfahren leistet einen Beitrag dazu, dass im neuen Quartier Bewohner leben, die sich gut informiert und bewusst für ein Wohnen & Leben im Sonnengarten Limberg entschieden haben und auch die dortigen Angebote schätzen können.

Gleichzeitig soll dadurch den aktuellen und zukünftig auftretenden Spannungen bereits im Vorfeld und während des Prozesses entgegen gewirkt, die positiven Aspekte einer interkulturellen Gemeinschaft im neuen Quartier hervorgehoben und nachhaltige Maßnahmen für „interkulturelles-Generationen-Wohnen“ entwickelt werden.

### **3.1. Prozessbegleitendes, intermediär moderiertes Besiedlungsmanagement**

- Zielgruppenmarketing in der Startphase
- Beratung bei der Erstvergabe der Wohnungen in der Bauphase
- eine „Anschubhilfe“ zur „Gemeinschaftsbildung“ und Entwicklung der Selbstorganisation in der Einwohnphase

### **3.2. Besiedlungsziele**

- Leitbild ist interkulturelles Generationenwohnen
- Durchmischung nach sozio-demografischen Kriterien (= SOLL-Szenario)
- Vergabe nicht strikt nach Dringlichkeit (soziale Mischung)
- Partizipative Vergabe
- Transparenz/Chancengleichheit (keine Interventionen, Protektion)
- Wohnanlage soll langfristig „funktionieren“ (wenig Fluktuation)
- Identifikation mit der Wohnanlage

Die verschiedenen sozialen Nachfragegruppen sollen bei der Belegung der Wohnungen möglichst repräsentativ berücksichtigt werden, um dem Ziel einer sozial ausgewogenen und differenzierten Durchmischung gerecht zu werden. Die Einteilung nach soziodemografischen Kriterien soll als grobe Orientierung für die Auswahl der Wohnungswerber durch die Bauträger und die Gemeinde dienen.

### **3.3. (Grund)Regeln zur qualitativen Vorauswahl der Wohnungswerber**

Jeder ausgewählte Wohnungsinteressent muss

- einen Fragebogen ausfüllen, um im Vergabeprozess weiter zu kommen
- den Info-Abend bzw. Beratungstage besuchen
- Den Vergabe-„Korridor“ samt dem damit verbundenen Vergabeprozess anerkennen

### **3.4. „Communitys“**

Bei den „Communitys“ handelt es sich um Wohnungswerber, die ein besonderes Interesse am Gesamtprojekt Sonnengarten Limberg zeigen und dies auch durch regelmäßige Kontakte im Vorfeld und/oder die Teilnahme an Veranstaltungen beweisen. Durch ihr besonders hohes Maß an (bürgerschaftlichem) Engagement & Projektidentifizierung kann erwartet werden, dass sie zu einem sozial „balancierten“ Quartier beitragen.

### **3.5. Steuerung: Arbeitsgruppe Wohnen**

Als Steuerungsinstrument wird eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der beiden Bauträger, der Gemeinde und sonstigen relevanten Akteuren installiert. Die sozialplanerische Begleitung/Quartiersmanagement (raumsinn) übernimmt die Rolle der Moderation und Umsetzung.

### **3.6. Ablauf Wohnungsbelegung: Information, Fragebogen, Moderation**

#### **3.6.1. Konzept & Arbeitsgruppe**

Die „Arbeitsgruppe Wohnen“ entwickelt in der Bauphase in einem kooperativen Verfahren ein Detailkonzept zur Wohnungsbelegung. Eine gemeinsame Vorgangsweise bei der Wohnungsbelegung wird damit als Grundlage für den Ablauf und alle weiteren Schritte vereinbart.

### **3.6.2. Info-Abend & Beratungstage**

Bei einem Informationsabend präsentieren die Bauträger und die Gemeinde das Projekt. Moderiert wird der Abend durch das Quartiersmanagement.

Bei diesem Informationsabend werden die Wohnungspläne zur Ansicht aufgehängt bzw. liegen auf. Informiert wird über Grundrisstypen, Ausstattung etc. und u. a. auch über Wohnbeihilfe.

Eine Info-Mappe Sonnengarten Limberg mit beispielhaften Wohnungsplänen und einem Fragebogen wird verteilt. Der Fragebogen wird vom Quartiersmanagement, in Abstimmung mit der „Arbeitsgruppe Wohnen“, erstellt.

Für all jene, die am Informationsabend verhindert sind, werden Beratungstage angeboten. Wer nicht teilnimmt und sich auch danach nicht meldet scheidet aus, ebenso auch alle, die den Fragebogen nicht ausfüllen.

### **3.6.3. Auswertung Fragebogen**

Die Rücksendung der Fragebögen ist Voraussetzung für die Einladung zu den Belegungsabenden. Anschließend wertet das Quartiersmanagement die Fragebögen aus.

### **3.6.4. Moderierte Wohnungsbelegung („Belegungsabend“)**

*Hinweis: Der detaillierte Ablauf der Belegungsabende wird in Abstimmung mit der „Arbeitsgruppe Wohnen“ konkretisiert.*

Die ausgewählten Wohnungswerber werden – abgestimmt mit dem verfügbaren Wohnungsschlüssel - zu den Belegungsabenden eingeladen.

Die einzelnen Belegungsabende finden jeweils mit den Wohnungswerbern gleicher Wohnungsgrößen (z.B. alle 3-Zi-Wohnungen) statt.

Die genauen Pläne der einzelnen Wohnungen liegen auf und können eingesehen werden. An den Wänden wird gut sichtbar ein schematischer „Wohnungsspiegel“ aufgehängt. Die Wohnungswerber werden aufgefordert, ihre „Wunschwohnung“ und zwei „Alternativwohnungen“ auf farbigen Klebezetteln mit ihrem Namen zu markieren.

Die Wohnungen mit den meisten Klebezetteln („Wunschwohnungen“) werden als erste mittels Zufallsprinzip (Los oder Würfel) vergeben – die „Verlierer“ kleben ihre Wunschwohnungszettel dann auf andere passende Wohnungen. Im Anschluss werden alle weiteren Wohnungen „vergeben“.

### **3.6.5. Wohnungsvergabe**

Die Wohnungswerber bekommen nach den Belegungsabenden von den Bauträgern bzw. der Gemeinde Zell/See ein Schreiben mit der fixen Zusage über die Wohnungszuteilung (Vorvertrag?).

Die noch nicht belegten Wohnungen bzw. die Aussteiger werden danach laufend nachbesetzt. Für diese werden Beratungstermine angeboten und werden auch Fragebögen ausgegeben.

## 4. Öffentlichkeitsarbeit/Marketing

*Zeitschiene & Detailausarbeitung wird noch ergänzt*

### 4.1. Website & Social Media

Mit dem Start des Projektes wurde bereits eine Website eingerichtet, die grafisch auf die Corporate Identity-Linie aufsetzt. Damit soll auch das Format des Online-Dialogs von Anfang an genutzt werden. Die Website ist mit den Seiten der Projektpartner verlinkt und gibt bereits jetzt aktuelle Informationen über das Projekt, Ansprechpartner und die Möglichkeit sich für Wohnungen anzumelden.

Neben den allgemeinen Projektdaten, Links und aktuellen Infos soll der Webauftritt zukünftig ergänzend vor allem folgende Features bieten:

- Präsentation der Partner und Investoren
- Online-Plattform für Dialoge (Bürger- und Partnerdialog etc.)
- Beteiligungsgremium
- (Fach-)Veranstaltungen
- Webcam
- Kontaktformulare („Wunschzettel“)
- Fotodokumentation

Ergänzend zur Website soll eine Facebookseite „Sonnengarten Limberg“ eingerichtet werden, die ebenso als medienübergreifende Plattform für Öffentlichkeit und Beteiligung dient.

Eine starke Webpräsenz informiert über das Angebot und die Besonderheiten des Projekts und unterstützt die Gemeinschaftsbildung von Beginn an und ermöglicht ein frühzeitiges Kennenlernen und Kommunizieren mit den Bewohnern. Die Web 2.0 Anwendungen bilden auch eine Plattform für erste Fragen und wichtige Themen der künftigen Bewohner und Anrainer. Dieses Format ermöglicht eine sehr rasche und direkte Interaktion aller beteiligten Partner.

Der Fokus auf „Social Media“ (interaktive Homepage, Facebook, etc.) ist auf die junge Zielgruppe abgestimmt.

### 4.2. Allgemeine Marketingmaßnahmen

Gemeinsam mit der Projektgruppe, insbesondere der Marketingabteilung der Bauträger, werden besondere Zielgruppenschemata festgelegt, um möglichst viele Nutzergruppen anzusprechen. Das CI-Manual wird gemeinsam weiterentwickelt und ergänzendes Informationsmaterial/Imageträger umgesetzt (Info-Broschüre, Buttons, T-Shirts etc.) und eine gezielte PR & Medienarbeit betrieben.

### 4.3. Ausstellung

Eine erweiterbare Ausstellung über das Projekt mit einer anschaulichen Zusammenfassung der Projektinhalte wird installiert.

#### **4.4. Veranstaltungen während der Bau- u. Besiedlungsphase**

(Auswahl – wird noch ergänzt bzw. detailliert)

- „Kunst im öffentlichen Raum“-Aktion
- Laufende Anrainerinformationen (Info-Abende, Mitbestimmungsmöglichkeiten, Website & Social-Media, Vor-Ort-Büro)
- Aktion „Baustelle schau“ (Baustellenführungen)
- Temporäres Vor-Ort-Büro als Anlaufstelle für Information und Beteiligung
- Info-Abende
- Beratungstage (Gemeinde, Bauträger)
- Spatenstichfest
- Sommerfest nach Bezug
- Gemeinschaftsgarteneinweihung
- Workshops mit Gartengruppe
- Get-Together der künftigen Bewohner vor Bezug  
Im Rahmen des Gemeinschaftsbildungsprozesses werden „Get-Together“ für die zukünftigen BewohnerInnen schon vor Bezug veranstaltet. Diese dienen der Informationsvermittlung, der Klärung von Fragen und Unsicherheiten, aber auch einem ersten Kennenlernen der Bewohner untereinander.
- Online Erhebung  
Etwa drei Monate nach Bezug wird eine Online-Erhebung/Befragung durchgeführt. Die Erhebung solle ein erstes Stimmungsbild in der Einwohnphase liefern und behandelt die Themen Wohnzufriedenheit, Beteiligungsbereitschaft, Qualitäten des Projekts, Wünsche und vorhandenes Konfliktpotenzial.