

SIR-SCHRIFTENREIHE
Innovativer
Wohnbau
in Salzburg



SONNENGARTEN LIMBERG

wohnen leben wohlfühlen

Zell am See



SONNENGARTEN Limberg



Ihre Wohnbaulandesrätin Andrea Klambauer



Mit der Wohnanlage Limberg ist es gelungen, eine Vielzahl an geförderten Miet- und Eigentumswohnungen in Zell am See für die hier lebenden Menschen zu errichten. Es ist ein Projekt, das von Anfang an groß gedacht und gut geplant wurde und welches gemeinschaftliches Leben in

die Wohnanlage holt. Die 77 geförderten Mietwohnungen bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern höchste Lebensqualität, die durch gemeinsam genützte Flächen, wie den großzügigen Dachterrassen oder den Gemeinschaftsgärten nochmals verbessert wird. Ein Kindergarten wurde direkt in die Anlage integriert und weitere Räumlichkeiten können von Jugend- und Musikvereinen genutzt werden. Auch 61 förderbare Eigentumswohnungen wurden in dieser Anlage errichtet, viele davon mit großzügiger Terrasse oder privater Gartenfläche, und ermöglichen vielen Familien, hier ihren Wohnraum zu realisieren.

Möglich gemacht wurde dieses Projekt durch die Unterstützung der Wohnbauförderung sowie durch die Gemeinde Zell am See, die einen großen Beitrag zur Realisierung beigetragen hat.

Wir benötigen in Salzburg einen guten Mix an Miet- und Eigentumswohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen in den verschiedenen Lebensphasen gerecht werden. Der Sonnengarten Limberg ist dabei ein Projekt, das zeigt, wie eine Umwidmung von Grünland zu Bauland von Anfang an durch die Gemeinde begleitet und mitgestaltet werden kann. Damit wird diese Fläche bestmöglich genutzt, nämlich von der Tiefgarage, der autofreien Ebene mit viel Bewegungsraum für Kinder, der Nutzung der Grünflächen, den gemeinsam genutzten Räumen, den Dachterrassen und eben dem Hauptzweck der Anlage: eine große Anzahl an Wohnungen.

Wohnen ist und bleibt ein zentrales Thema in Salzburg. Mit diesem Bauprojekt wurde ein wichtiger Beitrag für gutes Wohnen in Salzburg umgesetzt! ♦



Bürgermeister Andreas Wimmreuter
Stadtgemeinde Zell am See



Hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen für unsere einheimischen Familien sicherzustellen ist eine der großen Herausforderungen in Zell am See. Für Wohnbau geeignete Grundflächen sind rar und so war der Sonnengarten Limberg für die Stadtgemeinde ein Projekt, in das wir von Anfang an viele Erwartungen gesetzt haben: Hier konnte ein neues Zentrum für den Ortsteil Bruckberg entstehen. Schnell war klar, dass der benötigte Kindergarten direkt in der Siedlung errichtet werden soll und dass es neben leistbaren Miet- und Eigentumswohnungen auch andere Angebo-

te wie einen Nahversorger, Spielplätze und einen Musikraum geben soll.

Die Gemeinde hat sich von Beginn an aktiv in den Planungsprozess eingebracht und mit ihrem Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau klare Ziele formuliert. Bei der Diskussion, in welcher Form die Mietwohnungen errichtet werden sollen, hat die Stadtgemeinde Zell am See völlig neue Wege beschritten. Die Gemeinde hat einen Teil des Grundstücks erworben und gemeinsam mit dem Bauträger Habitat die Limberggarten GmbH gegründet, die als Bauherr und Errichter auftritt. Dadurch sicherte sich die Gemeinde die Entscheidungsfreiheit für die Gebäude und die Vergaberechte und konnte auch noch die Erfahrung in der Projektabwicklung und Errichtung des Bauträgers nutzen.

Die Ziele waren, eine nachhaltige, energieeffiziente Siedlung mit einer guten Nachbarschaft und innovativen Mobilitätslösungen zu errichten. Dies wurde bereits bei der Zusammenstellung des Projektteams berücksichtigt. Viele Maßnahmen waren nicht allein auf dem Grundstück zu lösen, sondern nur in guter Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler und Bauträger. So

wurde von der Gemeinde im Zuge des Projektes die neue Fuß- und Radwegunterführung unter der Landesstraße errichtet und in das Gesamtkonzept implementiert. Die Stadtgemeinde Zell am See hat sich in das Projekt mit großem Engagement eingebracht: Fachkräfte der Verwaltung haben im Projektteam mitgearbeitet. Die Gemeinde hat zusätzlich ca. Euro 100.000,- für öffentliche Spielplätze und den Musikraum mit einer eigenen Radiostation investiert.

Ich durfte als Wohnungsstadtrat und dann als Bürgermeister das Projekt von Beginn an begleiten. Es freut mich natürlich sehr, dass dieses Projekt als Smart City Projekt des Klimafonds ausgezeichnet und gefördert wurde, es den ÖGUT Umweltpreis und den VCÖ-Mobilitätspreis erhalten hat. Am wichtigsten ist mir aber, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner hier wohl fühlen.

Ich möchte mich auch bei allen bauausführenden Firmen, dem ganzen Projektteam und allen anderen Projektbeteiligten für die engagierte Zusammenarbeit bedanken und sehr herzlich zu diesem Vorzeigeprojekt gratulieren! ♦



Die Brüder
BM Ing. Bernd und Wolfgang Hillebrand
Geschäftsführer des Bau und
Immobilienunternehmens Hillebrand



Hillebrand
Bau | Holz | Immobilienunternehmen

Firmengründung: 1941
durch Ing. Peter Hillebrand
in Großgmain
Firmenzentrale: Wals bei Salzburg
Mitarbeiterstand: 185 Mitarbeiter
Auszeichnungen: Salzburgs bestes
Familienunternehmen,
Bester Arbeitgeber

Seit mehr als 75 Jahren steht das rote Hillebrand-„H“ auf Baustellen in und um Salzburg für besondere Qualität am Bau und ein für diese Branche einzigartiges, serviceorientiertes Leistungsspektrum. Das Familienunternehmen aus Wals bei Salzburg ist als Traditionsbetrieb mit mehr als 185 Mitarbeitern fest in der Region verankert und bietet „Alles aus einer Hand“. „Im Hause Hillebrand wird geplant und entworfen, kalkuliert und gerechnet, koordiniert und kontrolliert, vermarktet und vermietet. Und mit Leidenschaft selbst gebaut und gezimmert. Auf diese Weise entstehen hochwertige Bauprojekte und einzigartige Immobilien in und um Salzburg, im angrenzenden Oberösterreich und im benachbarten Bayern“, fassen BM Ing. Bernd und Wolfgang Hillebrand das Leistungsbild zusammen. Im Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand werden Werte wie Handschlagqualität sowie eine vorausdenkende Immobilienentwicklung mit gegenseitiger Wertschätzung und einem guten Fingerspitzengefühl hochgehalten. Den Brüdern Bernd und Wolfgang Hillebrand ist es wichtig, dass diese Werte von Ihren Mitarbeitern gelebt werden.

Der „Sonnengarten Limberg“ ist für uns als Brüder und Firmeninhaber des Bau- und Immobilienunternehmens Hillebrand ein Vorzeigeprojekt in mehrerlei Hinsicht. Denn zusammen mit der Stadtgemeinde Zell am See ist es uns als Projektentwickler und gleichzeitig ausführendes Bauunternehmen gelungen, ein modernes, nachhaltiges und soziales Siedlungsprojekt zu realisieren, welches in dieser Form noch einzigartig ist.

Nach der Leitidee „Gemeinsam an einem Strang ziehen“ entstand ein neues Siedlungsquartier, in welchem wir den Menschen dringend benötigten, leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen konnten. Zur Realisierung dieses Projektes, wurde eine Projektgesellschaft zwischen uns als Bauträger und der Stadtgemeinde Zell am See gegründet. Es konnten dadurch viele Synergien und Vorteile eines gewerblichen Bauträgers zusammen mit einer öffentlichen Kommune genutzt werden. Für die Gemeinde eröffnete sich damit auch die einmalige Chance, aktiv an der Projektentwicklung teilzunehmen und somit Verantwortung zu übernehmen. Schlussendlich war dies der Schlüssel zum Gelingen dieses einzigartigen Projektes.

Ganz im Vordergrund bei diesem Projekt steht „das Gemeinsame“. Es wurden Einrich-

tungen geschaffen, die von allen Bewohnern benutzbar sind, wie z.B. eine Radwerkstatt, ein großzügiger Gemeinschaftsraum, hochwertige Spielplätze oder ein neuer Musikraum, in welchem sogar ein eigener Radiosender integriert wurde.

Ein Nahversorger und ein Kindergarten befinden sich ebenso direkt in der Anlage. Gemeinsam leisten sie mit dem innovativen Mobilitätskonzept einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktur und führen damit auch zu einer höheren Wohnqualität.

Dank nachhaltiger und hochwertiger Bauweise sowie unterschiedlichen Wohnkonzepten gelingt es uns mit dem Sonnengarten ein breites Publikum anzusprechen und sowohl in der Miete als auch im Eigentum qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen zu schaffen.

Es freut uns besonders, dass dieses individuelle Konzept mit dem Motto „Siedlung der kurzen Wege“ so positiv angenommen wird und sich die ausgiebige Planungsphase sowie die akribische Umsetzung bereits bezahlt gemacht hat. Sei es in Form der positiven Resonanz der Bewohnerinnen und Bewohner sowie aus der Politik, oder durch die zahlreichen Auszeichnungen und Preise, die wir schon während der Bauphase entgegennehmen durften. ♦





Bauteil A – Nahversorger und Dienstleister



Bauteil D – Mietwohnungen, Gemeinschaftsraum



Ba



FAKTEN SONNENGARTEN Limberg

Beginn der Projektierung:	Jänner 2015
Übergabe der ersten förderbaren Eigentumswhg.:	Herbst 2018
Teilfertigstellung und Übergabe geförd. Mietwohnbau:	November 2019
Gesamtfertigstellung:	voraussichtlich Herbst 2022
Baufeldgröße:	32.000 m ²
Anzahl der Dienstleistungsgebäude:	2
Anzahl der Wohngebäude:	11 (100 % Hauptwohnsitznutzungen)
Wohneinheiten:	77 geförderte Mietwohnungen 110 Eigentumswohnungen
Wohnnutzfläche gesamt:	16.000 m ²
Anzahl der Geschosse je Baukörper:	4 – 6
Lek trans:	6,68 – 17,6 W/m ² K
HWB:	22,5-30,1 kWh/m ² a
U Wert:	Außenwand 0,14 Wm ² /K Dachgeschoss 0,09 Wm ² /K Fenster 0,66 – 0,71 Wm ² /K

	2 DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE BAUTEIL A NUTZUNGEN LÄRMSCHUTZWAND	77 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN 1 GÄSTEAPPARTEMENT KINDERGARTEN MIT 4 GRUPPEN	110 EIGENTUMS- WOHNUNGEN
GFZ:	0,8	0,8	0,65 - 0,8
Nutzfläche:	1.700 m ²	6.000 m ²	8.300 m ²
Baubeginn:	Mai 2018	August 2017	März 2017
Teilübergabe:	November 2019	November 2019	November 2018
Fertigstellung:	November 2019	November 2019	2020
Gesamtübergabe:	April 2020		
Nettomiete:		€ 5,43/m ²	
Bruttomiete:		€ 9,16/m ² (inkl. BK)	
Kaufpreis:			ab € 3.350/m ²
Nutzungen:	Nahversorger, Ärzte, Energetiker, Architekten, etc. Musikproberaum, Radiosen- destation, Radwerkstatt, Lagerflächen	geförderte Mietwohnungen, Gemeinschaftsraum, Gästeappartement, Kindergarten, Büro Wohnkoordination	



Bauteil E + G – Eigentumswohnungen



Bauteil F – Eigentumswohnungen

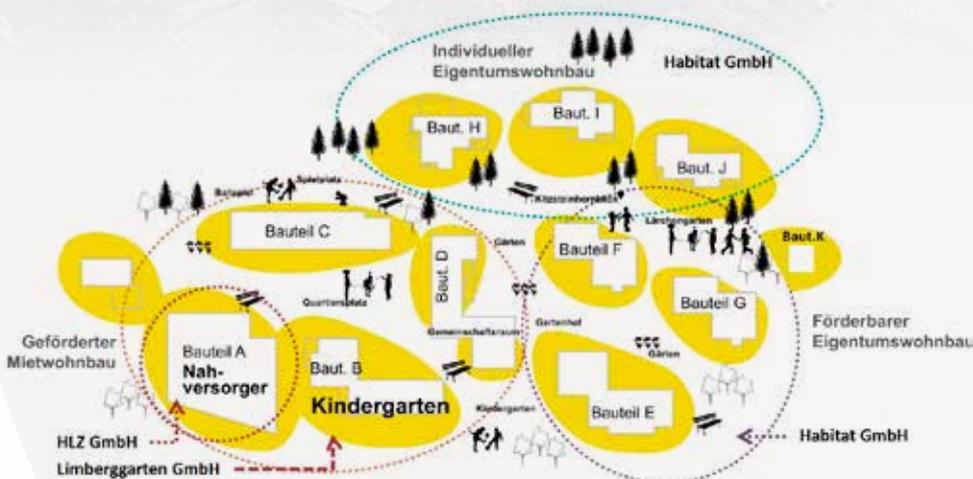


Bauteil G – Eigentumswohnungen



Inhalt

- 4** Fakten Sonnengarten Limberg
- 6** Ausgangslage
- 7** Partner / Beteiligte
- 8** Projektbeschreibung
- 10** Zeitplan des Prozesses
- 12** Die Rolle der Gemeinde
- 14** Ein neues Zentrum
- 16** Architektur für ALLE
- 18** Architektur & Wohnen
- 22** Sonnenkindergarten Limberg
- 24** Mobilität
- 26** Nachhaltiges Energiekonzept
- 28** Freiraumgestaltung
- 31** Barrierefreiheit
- 32** Gelebte Nachbarschaft
- 34** Die Wohnkoordination
- 36** Die Lärmschutzwand rockt
- 38** Statements
- 40** Prozess & Qualitätssicherung
- 43** Preise & Auszeichnungen





Ausgangslage



In der Stadtgemeinde Zell am See ist der Bedarf an leistbaren Wohnungen besonders groß. Allerdings gibt es nicht viele Flächen, die für den Wohnbau gut geeignet und gleichzeitig verfügbar sind. Aufgrund des großen Interesses von Investoren sind die Preise am privaten Wohnungsmarkt für viele, speziell auch für Jungfamilien, fast unerschwinglich geworden. Das 32.000 m² große Grundstück im Ortsteil Bruckberg stellt eine der rar werdenden zusammenhängenden Grundflächen dar, die sich für Wohnbau gut eignen. Das Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand konnte mit dem Grundeigentümer eine Kaufoption für das Areal vereinbaren und so die Möglichkeit für eine gesamtheitliche Projektentwicklung schaffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich gut, jedoch stellt die im Süden verlaufende Landesstraße eine räumliche Barriere bzw. eine Lärmquelle dar. Aufgrund dessen wird im Süden die Errichtung einer 5 m hohen durchgehenden Lärmschutzwand vorgeschrieben.

Die Stadtgemeinde Zell am See hat das Ziel, dass künftige Neubauprojekte mit besonderem Bedacht auf eine gesamte Nachhaltigkeit errichtet werden. In diesem Sinne wurde ein „Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau in Zell am See“ erstellt. Darin werden die Ziele der Energieeffizienz, Ökologie aber

auch der sozialen Nachhaltigkeit festgelegt.

In Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Zell am See und dem Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR), hat das Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand die Kernpunkte für das Projekt abgesteckt und gemeinsame Ziele definiert.

Es stellt sich als äußerst sinnvoll heraus, die Errichtung einer Wohnsiedlung, mit dem Bau des dringend benötigten Kindergartens zu kombinieren. Der Wunsch eine Mischnutzung von Wohnungen mit dem Modell aus geförderter Miete, förderbarem Eigentum sowie frei finanziertem Eigentum zu erstellen ist ebenso gegeben.

Die Errichtung eines Nahversorgers und ev. einer Arztpraxis, ist im Sinne der Ergänzung der Infrastruktur des Ortsteils wünschenswert. Zugleich soll eine bessere Querungsmöglichkeit zu den Bushaltestellen und Schließung der Lücke des überörtlichen Radweges ermöglicht werden.

Um dieses komplexe und ambitionierte Projekt zu entwickeln wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet und zudem eine externe Beratung über das SIR beauftragt. Wünsche und Ziele wurden in regelmäßigen Treffen konkretisiert, in einer Qualitätsvereinbarung zusammengefasst und in ein Bebauungskonzept übertragen.



v.l.n.r.
 Manfred Onz,
 Silvia Lenz,
 Sarah Untner,
 Bernd Hillebrand,
 Gotthard Neumayr-
 Leitinger und Inge Straßl

Partner/Beteiligte

ZELL · SEE



kofler
architects



powered by klima+
energie
fonds

raum
sinn



► Stadtgemeinde Zell am See

Bürgermeister 2015 – 19 Peter Padourek, ab 2019 Bürgermeister Andreas Wimmerreuter (davor Vizebürgermeister und Wohnungsausschussobmann)
 Silvia Lenz (Leiterin Bauverwaltung) und Manfred Onz (Leiter Gebäudeverwaltung, e5 Koordination) *Erstellung des Leitfadens „nachhaltiger Wohnbau in Zell am See“ Errichtung Musikraum, Jugendspielplatz und Geh- und Radwegunterführung, Mobilitätskonzept für die Stadtgemeinde, Öffentlichkeitsarbeit, Vergabe der Mietwohnungen*

► Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand

Habitat Wohnbau GmbH
 Bernd Hillebrand (Geschäftsführer), Karl Heinz Rossmann und Gotthard Neumayr-Leitinger (Projektleitung), Bernhard Haym (Gesamtbauleitung) *Gesamtprojektleitung, Errichtung der Eigentumswohnungen, Marketing*

► Limberggarten GmbH

Silvia Lenz und Bernd Hillebrand (Geschäftsführer)
Errichtung des Kindergartens, der geförderten Mietwohnungen, des Gemeinschaftsraumes, Gästearpartment und der Werkstatt, Leitung der Wohnkoordination

► HLZ GmbH

Silvia Lenz und Bernd Hillebrand (Geschäftsführer)
Errichtung Dienstleistungsgebäude Bauteil A (MPPreis, Büroflächen)

► Architekturbüro Kofler

Ludwig Kofler und Mario Danner
Gesamtplanung: Entwurf, Einreich- und Ausführungsplanung

► SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

Inge Straßl und Oskar Mair am Tinkhof
Beratung, Prozessbegleitung und Qualitätssicherung, Beantragung und Abwicklung der externen Förderungen (Salzburger Wohnbauforschung und Smart City demo des klimafond)

► raumsinn

Sarah Untner
Soziologische Projektbegleitung, Sozial- und Nutzungskonzept, Unterstützung bei der Vergabe und Einführung der Wohnkoordination

► Weitere Experten und Sonderfachleute:

Büro Rainer Rothbacher, Salzburg – *Bauphysik*
 Büro 3.0, Wien, Oliver Gachovetz – *Freiraumplanung Entwurf*
 Büro TAP, Zell am See – *HKLS Planung*
 Büro IBMJ, Leogang – *ELO Planung*
 Büro Baucon, Zell am See – *Statik, Verkehrsplanung, Oberflächenentwässerung, Kanalplanung*
 Büro Hochmair & Partner, Zell am See – *Vermessungsarbeiten*
 Büro Premstaller Geotechnik, Zell am See – *Geologische Gutachten*
 Fa. Thoma, Eben/Pongau – *Baukoordination*
 Fa. Selina, Salzburg – *Gebäudemanagement, Hausverwaltung*



Projektbeschreibung

SONNENGARTEN Limberg: vom Pionier- zum Vorzeigeprojekt!

Die Wohnanlage „Sonnengarten Limberg“ in Zell am See überzeugt nicht nur in Sachen Wohnqualität, auch zahlreiche Benefits wie der Kindergarten, eine MPREIS-Filiale sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsflächen zeichnen das mehrfach preisgekrönte Bauvorhaben aus.

Weitere Informationen finden Sie unter www.sonnengartenlimberg.at

Eingebettet in das atemberaubende Bergpanorama der Hohen Tauern, entsteht im Südwesten von Zell am See mit dem „Sonnengarten Limberg“ eines der innovativsten Wohnprojekte Salzburgs mit insgesamt 187 Wohnungen.

Das Projekt, welches in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadtgemeinde Zell am See und dem Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand entwickelt wird, wurde als „Siedlung der kurzen Wege“ konzipiert. Es entsteht für die Bewohner und die gesamte Nachbarschaft ein neues, barrierefreies Zentrum des Ortsteils Bruckberg, das mit vielen Besonderheiten glänzt: So gibt es im Sonnengarten einen Kindergarten mit vier Gruppen, einen neuen Nahversorger, einen Musikraum, einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum und einen kommunikativen Quartiersplatz, der als neuer sozialer Treffpunkt dient.

Für die Bewohner gibt es Angebote, wie Gemeinschaftsgärten, ein Gästeapartment, die Jugendlounge, eine Gemeinschaftswerkstatt und große Dachterrassen für die Mieter.

Die Wohnraumarchitektur ist modern, funktional und gleichzeitig flexibel. Die Wohnbauten werden nach den klimaaktiv-Richtlinien gebaut und garantieren ein gesundes Raum- und Wohnklima. Für die Planung der Freiräume wurde frühzeitig ein Landschaftsplaner beigezogen, um ein vielfältiges An-





gebot, bestehend aus hochwertig ausgestatteten Spielplätzen, einem Ballspielplatz für Jugendliche, Gemeinschaftsgärten, schattigen Ruheplätzen, Freiflächen für den Kindergarten und den Quartiersplatz zu schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu erzielen.

Benutzerfreundlich und bedürfnisorientiert

Neben ökonomischen und ökologischen Aspekten spielt die Benutzerfreundlichkeit eine wesentliche Rolle in der Gesamtkonzeption. Die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie soziale und demografische Aspekte werden ernst genommen: taktile Leitsysteme, akustische Signale bei den Aufzügen, barrierefreie Innen- und Außenräume wurden von Beginn an mitgedacht. Ein Sozialkonzept und eine Wohnkoordination vor Ort unterstützen eine gute Nachbarschaft und erhöhen die Lebensqualität.

Das „Smart City Demo Projekt“ setzt auf ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept. Ein ganzes Maßnahmenbündel soll das Mobilitätsverhalten ändern – Fahrräder, Trolleys, E-Car-Sharing sowie Bus und Lokalbahn fördern eine Reduktion des Individualverkehrs. Der übliche Stellplatzschlüssel wurde zugunsten der alternativen Mobilitätslösungen reduziert. Zur Förderung des Radverkehrs wurde von der Gemeinde eine neue

Geh- und Radwegunterführung errichtet und eine Bewohner-Fahrradwerkstatt voll ausgestattet.

Nachhaltig und preiswert

Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadtgemeinde Zell am See und dem Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand entwickelt. Begleitet und dokumentiert wird der Planungsprozess vom Salzburger Institut für Raumordnung (SIR), welches auch die Qualitätssicherung, die wissenschaftliche Begleitung und die Förderabwicklungen übernimmt. Um die Gemeinschaft und Nachbarschaft nach dem Motto „Wohnen. Leben. Wohlfühlen.“ von Anfang an zu stärken, setzt man auf die Unterstützung der Soziologin Mag. Sarah Untner, die den ganzen Prozess begleitet hat.

Eine klare Planungsvorgabe der Gemeinde war leistbaren Wohnraum mit hoher Lebensqualität zu schaffen. Dafür wurde mit dem Grundeigentümer und dem Bauträger 2014 vor der Umwidmung ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen und die Gemeinde hat rund die Hälfte der Flächen erworben. Durch den integrierten Planungsprozess, das hohe Engagement der Beteiligten und die Finanzierung der Salzburger Wohnbauförderung und des Smart City demo Programms des Klimafonds wurde das Ziel auch erreicht. ♦



(1)



(2)



(3)

Zeitplan des Prozesses

2014	September	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stadtgemeinde Zell am See beschließt einen Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau ▶ Vereinbarung einer Kaufoption für das Grundstück in Limberg zwischen Bernd Hillebrand und dem Grundbesitzer Simon Dürlinger 	
	Dezember	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Abschluss der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Zell am See, Grundeigentümer und Habitat Wohnbau GmbH, Start des Verfahrens für die Umwidmung der Grünlandflächen in Bauland 	
2015	Jänner	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Formulieren der ersten groben Qualitätsziele 	
	Frühling	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Konstituierung einer Steuerungsgruppe und Start mit den regelmäßigen Treffen zur Projektentwicklung. Teilnehmer sind Vertreter des Bauträgers, der Stadtgemeinde Zell am See (Politik und Verwaltung) und das SIR, ab 2016 auch die Soziologin Sarah Untner 	
	Februar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erstmalige Präsentation der Bebauungsstudie im Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zell am See 	
	Juli	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Workshop zur Barrierefreiheit mit Frau Arch. DI Klenovec ▶ Beauftragung der Soziologin Mag. Sarah Untner 	
	August	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Teilnahmeerklärung an der „Potenzialanalyse – 2000 Watt Areale für das Bauprojekt „Limberggründe“ 	
	September	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erster Workshop zum Sammeln von Möglichkeiten einer innovativen Energieversorgung 	
	Dezember	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Unterzeichnung der gemeinsamen Qualitätsvereinbarung 	(1)
	2016	April	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Präsentation des Freiraumkonzeptes von 3:0 im Gestaltungsbeirat
Sommer		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Funktionale Ausschreibung für eine CO₂ neutrale Energieversorgung und Auswahl des Bestbieters: Nahwärme mit Pellets und PV 	
Oktober		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Projektvorstellung „Sonnengarten Limberg“ bei der Bürgerinformation am 06.10.2016 im Ferry-Porsche-Congresscenter 	
November		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verleihung des ÖGUT Umweltpreises an die Stadtgemeinde Zell am See für die vorbildliche Projektentwicklung 	
Dezember		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Zusage des Klimafonds zur Förderung als Smart City demo Projekt ▶ Die Stadtgemeinde Zell am See und die Hillebrand Baufirmengruppe Holding GmbH gründen die „Limberggarten GmbH“ mit 16.12.2016 für die Errichtung der geförderten Mietwohnungen ▶ Ansuchen um Wohnbauförderung (22.12.2016) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 2015 	
2017	März	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bescheid für die Vorweggenehmigung der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes ▶ Auftaktveranstaltung und erster Informationsabend für die Bevölkerung und Interessierte 	(2)
	April	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ansuchen bei der Salzburger Landesregierung um vorzeitigen Baubeginn 	
	Mai	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Spatenstich, Start Smart City demo Projekt und erster Qualitätscheck anhand der Qualitätsvereinbarung ▶ Vorstellung des Projektes beim Österreichischer Städtetag in Zell am See 	(3)
	Sommer	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Rohbau für die Bauteile E, F und G (förderbaren Eigentumswohnungen) 	
	September	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Baubeginn der Geh- und Radwegunterführung 	
	Oktober	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Teilnahme der Steuerungsgruppe an der SIR-Wohnbauexkursion nach Zürich (Inspiration für Gemeinschaftsgärten, Dachterrassen und Waschräume etc.) ▶ Baustellenfest für Nachbarn und ev. künftige Bewohner 	
	Dezember	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Workshop zur Konzeption der sozialen Aktivitäten und Angebote im Sonnengarten Limberg 	



(4)



(5)



(6)

2018

Frühling	▶ Ausbauphase für Bauteile E, F und G, Tiefgarage und Rohbau für die Mietwohnbauten	
März	▶ Baustellenbesuch von Landesrätin Pallauf	
Juni	▶ Baustellenexkursion „Deutsches Heim“ aus München ▶ Präsentation des Projektes bei der „IONICA“ Messe für Elektromobilität in Zell am See	
Juli	▶ Fertigstellung der Musterwohnung im Bauteil E	
Herbst	▶ Baubeginn Bauteile B und D, Kindergarten und geförderte Mietwohnungen ▶ Vorstellung des Projektes in Wien als Österreichsieger des VCÖ Mobilitätspreises	
Oktober	▶ Baustellenfest und Eröffnung der Fahrradunterführung	(4)
November	▶ Übergabe der ersten Wohnungen im Bauteil E und F ▶ Teilnahme von Bgm. Padourek am Wohnbausymposium in Salzburg ▶ Präsentation des Projektes bei der Bürgerversammlung 2018	
Dezember	▶ Zusicherung der Wohnbauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen Bauteile B, C und D ▶ Die Stadtgemeinde Zell am See und die Hillebrand Baufirmengruppe Holding GmbH gründen die „HLZ GmbH“ mit 10.12.2016 zur Errichtung vom Bauteil A (Nahversorger und Dienstleister)	

2019

Februar	▶ Teilnahme am Forschungsprojekt Decarcb inclusive der Wirtschaftsuniversität Wien in Kooperation mit der TU Wien, der KSÖ und dem Klimabündnis in dem nachhaltige Bau- und Wohnweisen und deren Implementierung in Österreich untersucht werden. Interview mit der Bauamtsleiterin	
Frühling	▶ Baubeginn Bauteil A, Fertigstellung der Lärmschutzwand	
April	▶ Mietvertrag MPPreis wird unterfertigt ▶ Erstes „Come Together“ der neuen Bewohner mit der Wohnkoordinatorin in der Musterwohnung	
Mai	▶ Teilnahme an den Architekturtagen, Exkursion, Podiumsdiskussion, Radiobeitrag	
Sommer	▶ Errichtung der Außenanlagen und der Laufbahn, Baubeginn Bauteile H, I und J	
Juni	▶ Eröffnung des Radio Studios in der Lärmschutzwand	
August	▶ Übergabe der Mietwohnungen im Bauteil B und D sowie Übergabe und Komplettierung des Kindergartens	(5)
September	▶ Der „Sonnenkindergarten“ wird in Betrieb genommen ▶ Einreichung FFG – Evaluierung der Bereiche Energie, Soziales und Mobilität in den ersten zwei Jahren nach Bezug	
Oktober	▶ Feierliche Eröffnung des Kindergartens im Bauteil B ▶ Klima Aktiv Gold Zertifizierung ▶ Get together mit den Bewohnern am 24.10.2019, Vorstellung der Wohnkoordination, Präsentation Hausverwaltung und Vorstellung des E-Car-Sharings mit „Flo Mobil“	
November	▶ Übergabe der Mietwohnungen im Bauteil C mit Eröffnungsfeier mit Landesrätin Klambauer	
Dezember	▶ Offizielle Inbetriebnahme des E-Carsharings von „Flo Mobil“ Gewinner des VCÖ-Mobilitätspreises 2019 ▶ Eröffnung des Nahversorgers M-Preis im Bauteil A und damit Fertigstellung des ganzen ersten Bauabschnittes, Firstfeier Bauteile H, I und J	

2020

Frühjahr	▶ Fertigstellung des Bauteils A mit den Dienstleistungsbüros in den Geschoßen oberhalb des Nahversorgers	(6)
März	▶ Neu Beauftragung der Wohnkoordination Johannes Schindlegger „echtbewegend“	
Frühling	▶ Nominierung für den Energie-Globe- Award ▶ Übergabe der Dienstleistungsbüros im Bauteil A, das Baubüro und das Verkaufsbüro übersiedeln in das neue Büro im Bauteil A ▶ Abschluss Demoprojekt und Start Monitoring	

Die Rolle der Gemeinde im Planungsprozess und in der Umsetzung



DI Mag. (FH) Silvia Lenz
Stadtgemeinde Zell am See
Leiterin Bauverwaltung

Die Stadtgemeinde Zell am See ist bereits seit 2009 eine energieeffiziente Gemeinde – e5 Gemeinde – und stellt die nachhaltige Siedlungsentwicklung daher ein Schwerpunktthema für die Gemeinde dar. Aus den bisherigen Erfahrungen mit Wohnbauprojekten und deren Bearbeitung im Gestaltungsbeirat hat sich gezeigt, dass bei der Projektentwicklung meistens der ganzheitliche Planungsansatz fehlt. Aus diesem Grund wurde in Zell am See ein Leitfaden für nachhaltigen und zukunftsweisenden Wohnbau erarbeitet und von der Gemeindevertretung im September 2014 beschlossen.

Im Herbst 2014 fanden auch die ersten Gespräche mit dem Grundeigentümer und dem Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand bezüglich einer Umwidmung und Projektentwicklung am Standort Limberg statt. Die Gemeinde hat rasch die Chance erkannt, dass sich mit dieser Umwidmung gekoppelt an einen Raumordnungsvertrag eine Möglichkeit ergibt, leistbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Mit der Umwidmung der insgesamt rund 32.000 m² sollte auch ein Mehrwert für den umliegenden Siedlungsbereich generiert werden. Durch den vorliegenden Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau war die Gemeindeverwaltung sehr gut auf diese neue und spannende Herausforderung vorbereitet.

Mit dem Sonnengarten Limberg sollte für den ganzen Ortsteil ein neues „Zentrum“ mit Kindergarten, Nahversorger, zentralem Platz sowie Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen und einer guten Fahrradinfrastruktur geschaffen werden. Von Seiten der Gemeinde wurde bereits in den Gesprächen zur Raumordnungsvereinbarung eine ganzheitliche Projektentwicklung unter Einbeziehung von Städtebau, Architektur, Freiraumplanung, Energieplanung, Mobilität und sozialen Aspekten gefordert. Motiviert



durch die Nominierung für den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit für die Passivhausschule in Schüttdorf wurde vom damaligen Bürgermeister Peter Padourek M.A. der Qualitätsanspruch für den Sonnengarten Limberg besonders hoch angelegt. Der „Sonnengarten Limberg“ war von Beginn an ein „Schlüsselprojekt“ für Zell am See mit dem Bewusstsein, dass diese Fläche als eine der wenigen unverbauten Flächen im Dauersiedlungsraum der Gemeinde bestmöglich für ein innovatives und nachhaltiges Wohnbauprojekt mit Mehrwert für die zukünftigen Bewohner und die vorhandene Nachbarschaft genutzt werden soll. Gemeinden in der Größenordnung von Zell am See bekommen nicht oft die Chance eine Fläche, die langfristig einen ganzen Ortsteil beeinflussen kann, gemeinsam mit einem Projektbetreiber zu entwickeln. Diese Chance wollte man in Zell am See unbedingt nutzen darüber war sich Politik und Verwaltung rasch einig.



Zell am See ist bereits seit 2009 e5 Gemeinde



Auszeichnung der klima aktiv Zertifizierungen beim Energie Gemeindetag im Oktober 2019



Viele Beteiligte der Stadt Zell am See, des Bau und Immobilienunternehmens Hillebrand, Planer und Berater haben ein gemeinsames Ziel und engagieren sich für eine erfolgreiche Umsetzung

Damit über dieses Projekt leistbares Wohnen verwirklicht werden kann, wurden von der Gemeinde rund 11.000 m² Grund angekauft. Über einen Raumordnungsvertrag mit Grundeigentümer und Bauträger wurde für weitere 6.000 m² vereinbart, dass förderfähige Eigentumswohnungen zu vereinbarten Preisen errichtet werden. Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde und die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung 2015 waren optimale Ausgangsbedingungen für dieses Bauprojekt. Im Diskussionsprozess zur Raumordnungsvereinbarung hat sich die Stadtgemeinde Zell am See dazu entschieden, nicht nur den Grund für den geförderten Mietwohnbau im Rahmen eines Baurechtes zur Verfügung zu stellen, sondern erstmals auch aktiv die Rolle des Errichters und somit als Bauherr die Verantwortung für den Wohnbau in der Gemeinde zu übernehmen. Die Motivation für diese Entscheidung war, dass sich die Gemeinde aktiv in den Planungsprozess

einbringen wollte, um die Umsetzung der Qualitätsziele aus dem Leitfaden sicherstellen zu können. Es war auch rasch klar, dass das nur in der Zusammenarbeit mit einem multidisziplinären Projektteam, einer professionellen Begleitung des Planungsprozesses und einem kompetenten Projektpartner gelingen kann.

Die Umsetzung derartiger komplexer Bauvorhaben ist für Kommunen nur in Kooperation mit innovativen Partnern möglich, die über das erforderliche Know-how verfügen und die Gemeinde muss die notwendigen Personalressourcen bereitstellen und den Mitarbeitern das nötige Vertrauen entgegenbringen, damit diese im laufenden Planungsprozess als Bauherrnvertreter auch Entscheidungen für die Gemeinde treffen können. Die intensive und gute Kommunikation mit dem Immobilienunternehmen Hillebrand hat die notwendige Vertrauensbasis für eine enge Kooperation aufgebaut und so wurde im Dezember 2016 für die Errichtung

des Mietwohnbaus der Beschluss zur Gründung der Limberggarten GmbH gefasst, deren Eigentümer die Stadtgemeinde Zell am See sowie das Bau und Immobilienunternehmen Hillebrand sind. Mit der Limberggarten GmbH hat die Stadtgemeinde Zell am See aktiv die Rolle des Bauherrn übernommen und sich die Mitbestimmung im gesamten Prozess bis zur Vergabe der Wohnungen gesichert. Die Vergabe eines Baurechtes an die Limberggarten GmbH bedeutet darüber hinaus auch einen langfristigen Vermögensaufbau für die Gemeinde.

Die gemeinsame Entwicklung und Planung eines Quartiers durch die Gemeinde und den Bauträger fördert das gegenseitige Verständnis für die oft wechselseitigen Interessen. Über die abgeschlossene Qualitätsvereinbarung haben sich die Projektpartner zur Errichtung eines hochqualitativen Wohnbaus verpflichtet und so konnten viele Entscheidungen schneller und transparenter herbeigeführt werden. Die Gemeinde hat z.B. über den Bebauungsplan den Stellplatzschlüssel reduziert oder die erdgeschossigen Fahrradstellräume und die Loggien der Wohnungen aus der GFZ ausgenommen. Das sind Beispiele dafür, wie durch die Nutzung des rechtlichen Rahmens gemeinsame Anliegen von Gemeinde und Bauträger effizient umgesetzt werden können. Mit der abgeschlossenen Qualitätsvereinbarung wurden bereits zu Planungsbeginn die Qualitäten und Ziele verbindlich festgehalten, die das Zusammenleben der Bewohner beeinflussen und letztendlich über die Wohnqualität und Zufriedenheit im „Sonnengarten Limberg“ entscheiden werden. Die partnerschaftliche Umsetzung des Projektes hat die Realisierung der vereinbarten Qualitäten für den geförderten Mietwohnbau sowie für das Gesamtprojekt erst möglich gemacht. ◆



Die Bürger und Nachbarn werden laufend über das Projekt informiert



Gemeindeinterner Workshop zum städtischen Mobilitätskonzept

Ein neues Zentrum

Wohnen – Kindergarten – Gewerbe

Herausforderungen und Mehrwert

Konzept

Eine Wohnsiedlung im „Gesamten“ zu denken, bedeutet auch diverse Mischnutzungen mit Dienstleistern, Arbeiten, Ausbildung und Kinderbetreuung anzubieten und diese gut erreichbar zu machen.

Synergien zu nutzen und die Idee der autofreien Siedlung nicht in Frage zu stellen, war daher Ziel und gleichzeitig die Herausforderung der Entwicklung. Erledigungen des täglichen Bedarfes sollten nach Möglichkeit fußläufig erreichbar sein. Ein Nahversorger, ein Kindergarten und niedergelassene Ärzte sollen einen Großteil der täglichen Wege abdecken und der Sonnengarten Limberg damit dem Begriff „Siedlung der kurzen Wege“ gerecht werden.

Die Mischnutzung eines Siedlungsquartiers muss besonders behutsam entwickelt werden. Sowohl der Standort an sich als auch die Auswahl der Dienstleister muss stimmen, um jenen Mehrwert zu generieren, den die Bewohner und die Stadtgemeinde sich wünschen. Nur dann können Wege des Alltags tatsächlich effizienter gestaltet und dadurch auch der Verkehr verringert werden.

Die Prioritäten von Dienstleistungsbetrieben bei der Standortwahl sind neben einer guten Sichtbarkeit im Siedlungsgebiet, eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Areals sowie ausreichende Parkmöglichkeiten und eine bestmögliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Prioritäten der Bewohner liegen dagegen darin, dass die Dienstleistungsbetriebe alle unmittelbaren Wege des täglichen Bedarfs abdecken sollen, diese im Idealfall fußläufig erreichbar sind, jedoch das Wohnquartier so wenig wie möglich stören. Die richtige Auswahl des Angebotes an Dienstleistern und die korrekte Wahl des Standortes ist somit der Baustein zum Erfolg und der konfliktfreien Koexistenz beider Gruppen.

Umsetzung

Die Positionierung des Dienstleistungsbaukörpers erfolgte an der prominentesten Stelle im Südwesten des Siedlungsareals mit guter Sichtbarkeit von der Landesstraße aus. Sie bietet hohes Potential für Laufkundschaft und hat gleichzeitig eine schützende und abschirmende Wirkung auf die Wohnbaukörper und ist zum Quartiersplatz orientiert.

Als Nahversorger konnte mit dem Familienunternehmen MPREIS ein Partner gewonnen werden, dessen Profil sehr gut zur Idee der „Siedlung der kurzen Wege“ passt. Auf ca. 500 m² Verkaufsfläche steht ein vollständiges Produktangebot von Lebensmitteln bis hin zu Drogeriemarktartikeln und sogar einer kleinen Auswahl von Blumen und Gartenartikeln zur Verfügung. Ein Bistro mit großzügiger Terrasse lädt auch zum Essen oder Kaffeetrinken ein. Ergänzend dazu konnten in den Geschoßen darüber Büros und Arztpraxen angesiedelt werden. Eine Facharztpraxis für Kinderheilkunde sowie ein Facharzt für Innere Medizin verbessern in Verbindung mit dem öffentlichen Kindergarten die Infrastruktur der Umgebung maßgeblich.

Digitalisierung der Einkaufsgewohnheiten – entstehende Probleme und ihre Lösungen

In unserer Gesellschaft verändert sich zunehmend das Einkaufsverhalten, da digitale Warenhäuser ihre Produkte rund um die Uhr anbieten. Mit jeder Bestellung wird ein Netz von Zulieferern aktiviert, welche die Waren in Pakete packen und schnellstmöglich ausliefern.

Jene Zulieferfirmen fahren dann mit ihren vollgepackten Transportern zur angegebenen Lieferadresse, um dann festzustellen, dass niemand zu Hause ist. Eventuell ange-troffene Nachbarn sind oft nicht bereit die Verantwortung der Paketentgegennahme

auf sich zu nehmen. Ein einfaches Ablegen der Pakete ist auch nicht möglich, da diese als „nicht zugestellt“ deklariert werden und Diebstahl sehr einfach wäre. Der einzige Weg ist es, die Pakete zur nächsten Postannahmestelle zu bringen und zur Abholung bereitzustellen. So wird für den Paketzusteller und für den Paketempfänger zusätzlicher Verkehr verursacht, welcher eigentlich unnötig ist, Zeit und Geld kostet, sowie eine massive Verschlechterung der ökologischen Fußabdruckbilanz darstellt.

Abhilfe schafft hier ein System der Salzburg AG, welche mit der „MYFLEXBOX“ die Möglichkeit der gesicherten Paketablage anbietet. Die MYFLEXBOX fungiert sozusagen als der nette Nachbar, der die Pakete entgegennimmt, wenn man selbst nicht zuhause ist. Die Lieferanten deponieren die Pakete in versperrte Boxen, wo diese in weiterer Folge zur Abholung für den Kunden sicher deponiert werden. Das Öffnen der Boxen funktioniert über das eigene Smartphone mit einem personalisierten Zugangscode. Unsere MYFLEXBOX ist im Bereich des Dienstleistungsbaukörpers aufgestellt und ist für Lieferanten sowie für die Bewohner einfach und schnell zu erreichen.

Paketzusteller wissen, dass das Paket ohne Umwege zugestellt werden kann. Die Paketempfänger können ganz einfach am Abend nach der Arbeit ihr Paket ohne zusätzliche Wege in Empfang nehmen. Dies spart Zeit, Nerven, Geld und schont ganz nebenbei die Umwelt.

Die MYFLEXBOX ist ein neu entwickeltes Produkt der Salzburg AG und wurde in Zusammenarbeit mit dem Immobilienunternehmen Hillebrand im Sonnengarten Limberg erstmalig direkt in einer Wohnanlage installiert. Auch die umliegenden Siedlungsgebiete profitieren von dieser neuen Möglichkeit der Paketentgegennahme. ◆

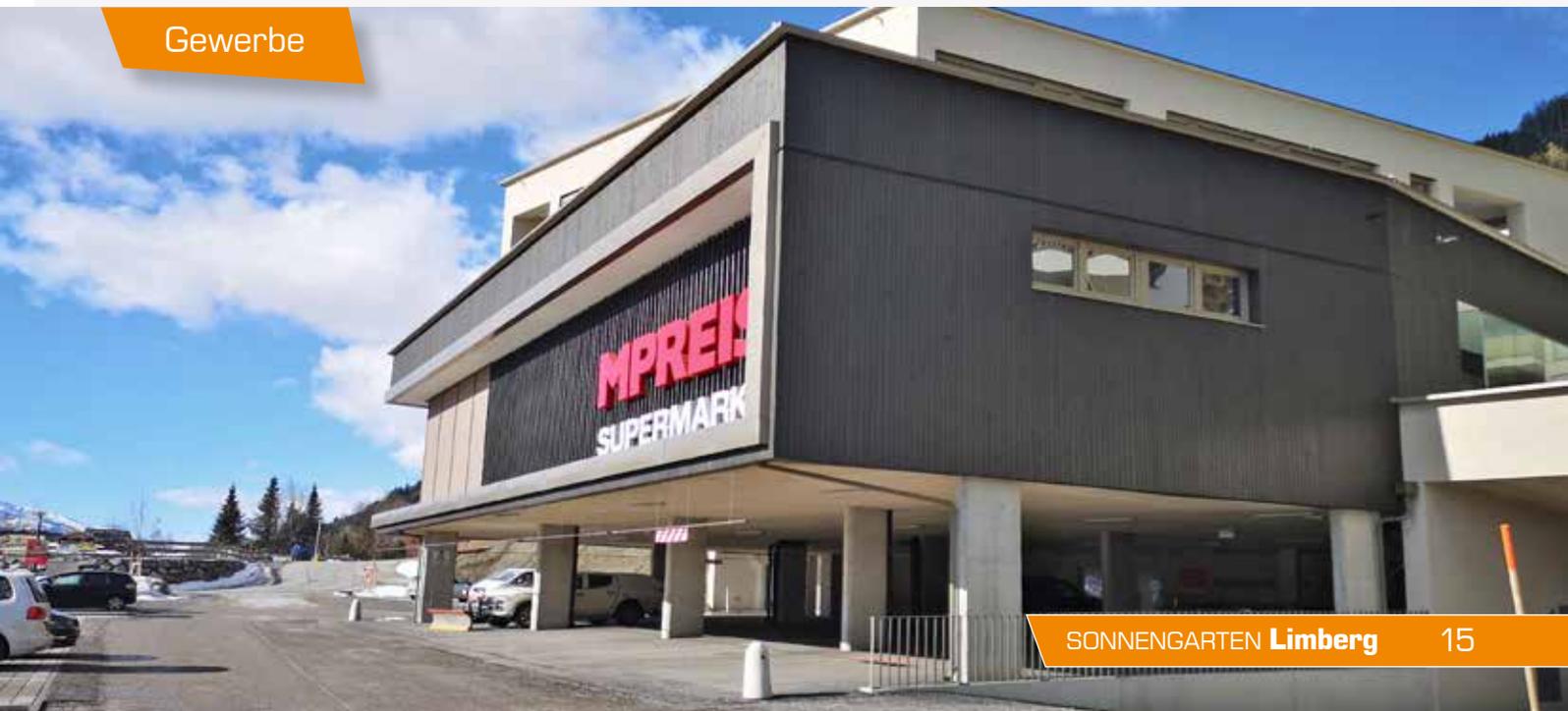
Wohnen



Kindergarten



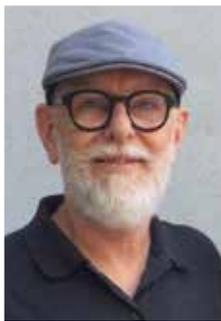
Gewerbe



Architektur für ALLE

Sonnengarten Limberg

Die feingliedrige Körnung mit 10 Gebäuden und der jeweiligen Geschoßigkeit ist das Ergebnis aus dem Ausloten zwischen verantwortungsvollem Umgang mit einerseits Grund und Boden und andererseits großzügigen, hochwertigen Freiräumen.



Arch. DI Ludwig Kofler

kofler
architects

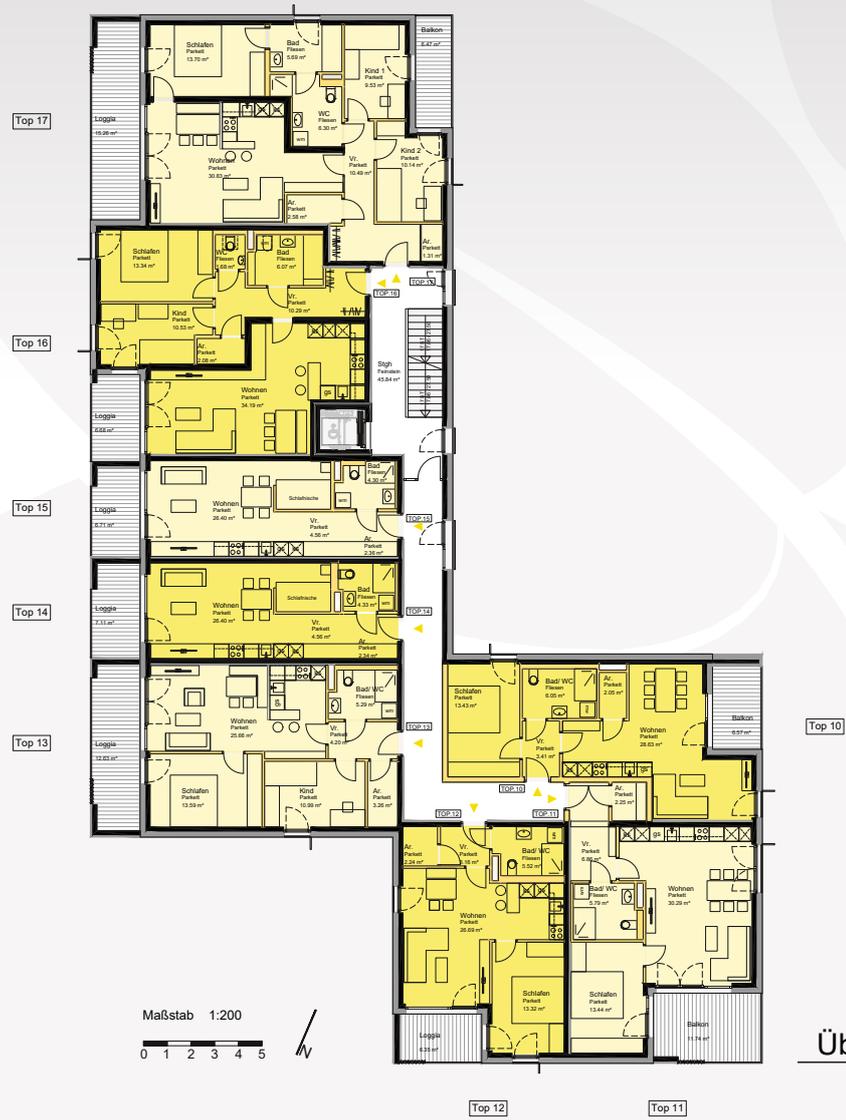
Durch Zonierungen in Form von rückspringenden bzw. vorspringenden einzelnen Geschossen, wie Erdgeschoss und Dachgeschoss wird eine verträgliche Maßstäblichkeit der Gebäude erreicht. Entlang der Bundesstraße schützt eine durchgängige Lärmschutzwand vor den Auswirkungen des Verkehrs. Mit diversen Nutzungen wie Fahrradservice, Werkstatt, Jugendraum, Musikproberaum und Lagerflächen erfüllt die Lärmschutzwand nicht nur ihre primäre Aufgabe sondern bietet für die Bewohner auch gleichzeitig praktische Mehrwerte. Trotz der Bebauung am Hang ist die gesamte Wohnanlage, vom Nahversorger, über den Kindergarten, die Wohnungen und sämtlichen Außenanlagen, wie Plätze und Spielanlagen, barrierefrei zu erreichen. Unterschiedliche Durchwegungen versprechen abwechslungsreiche Pfade und kurze Wege. Zwei unabhängige Tiefgaragen mit

Einfahrten am Anfang des Areals gewährleisten eine autofreie Anlage.

Bei der Farbwahl der unterschiedlichen Gebäude wurde auf natürliche Erdtöne bzw. Naturfarbtöne geachtet. Lebendig wirkende Putzstrukturen lassen die Fassaden wie mit einem Pinselstrich gemalten erscheinen. Sonnengedunkelte Holzfasaden weisen auf die Zentrumsunkte, den Multifunktionsraum, den Kindergarten und den Nahversorger hin.

Gemeinschaftsgärten, der Multifunktionsraum als Treffpunkt, Werkstätten und diverse andere Angebote fördern das Miteinander und helfen, sich als Nachbarschaft kennen zu lernen. Aktive Prozesse wie das Betreiben des Gartens bzw. der Werkstatt und des Multifunktionsraumes lassen eine höhere Wertschätzung und Nachhaltigkeit erwarten. ◆





Übersichtsplan

HWB: 29 kWh/m²a
Stand: 22.02.2017

Limberggarten GmbH
Brucker Bundesstraße 2
5700 Zell am See

Maßstab 1:200

Bauteil D
Übersicht OG2



Architektur & Wohnen

**„In einem schönen Haus
wohnt es sich besser“**

**Ein Motto, das für uns Programm war
und uns bei der Entwicklung der Gebäude
begleitet hat.**



Ing. Gotthard Neumayr-Leitinger
Habitat Wohnbau Projektleitung



Farb- und Formensprache

In der städtebaulichen Grundlage des Architekten wurden die verschiedenen Baukörper in einer reduzierten, zurückhaltenden geradlinigen Formensprache positioniert. Daraus ergibt sich ein harmonisches Ensemble mit darin entstehenden Plätzen und Sichtachsen.

Es wurde darauf geachtet, die Baukörper in ihrer Gesamtheit einheitlich zu gestalten und eine durchgängige Farb- und Formensprache – unabhängig ihrer Nutzung in Miete oder Eigentum – anzuwenden. Verschiedene Erdtöne in Kombination mit dunklen natürlichen Holzfassadentönen bildeten die Grundlage für das Farb- und Materialkonzept. Ziel hierbei ist nicht nur eine ansprechende Äs-

thetik, sondern auch eine angenehme und beruhigende Wirkung auf die Bewohner und Betrachter gleichermaßen.

Die natürliche, zurückhaltende Materialwahl der Oberflächen an den Außenfassaden wurde auch im Inneren der Gebäude durch Wandfarben in Erdtönen, Treppengeländern aus gekalkten Holzbohlen und Wohnungseingangstüren in Eichenholzoptik fortgesetzt. Zudem achteten wir bewusst darauf, Farbkontrastunterschiede zwischen Wandfarben und Wohnungseingangstüren herzustellen, da dies eine wichtige Komponente für sehbeeinträchtigte Personen darstellt. In den Wohnungen wurden die Böden mit Echtholzeichenparkett und hochwertigen Feinsteinzeugbelägen ausgestattet.





Wohnkonzepte

Die Leistbarkeit spielte bei den einzelnen Wohnungstypen genauso eine wichtige Rolle, wie die Qualität des Wohnraums an sich. Die Wohnungsgrößen liegen bei ca. 37 m² bis 55 m² bei 2-Zimmerwohnungen, 58 m² bis 75 m² bei 3-Zimmerwohnungen und 82 m² bis 91 m² bei 4-Zimmerwohnungen. Auch bei den kompakten Einheiten wurde darauf geachtet, die Funktionalität der Wohnung in Einklang mit den Anforderungen der Barrierefreiheit und einer gewissen Effizienz im Sinne der Vermeidung von zu vielen Leitungsschächten oder einer schlechten Raumaufteilung zu bringen.

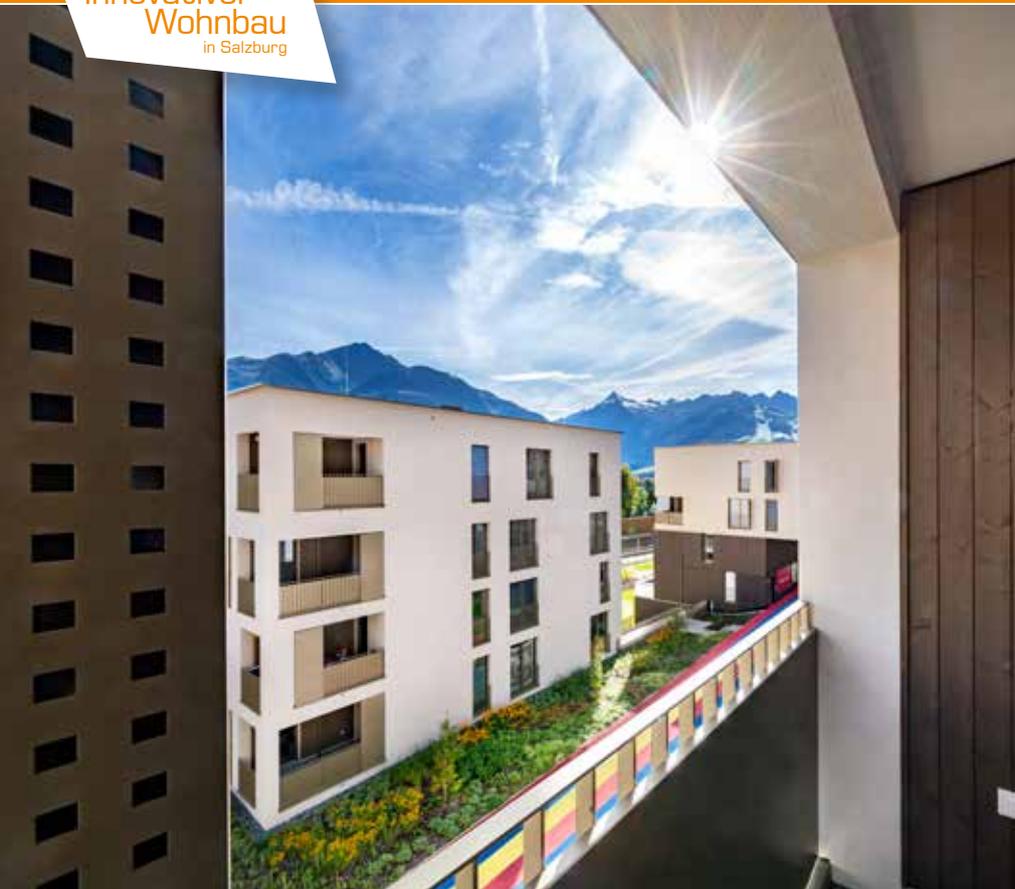
Apartment im Apartment

Beim Sonnengarten Limberg kam das raffinierte Wohnkonzept des „Apartment im Apartment“ zum Einsatz. Dabei wird der Wohnraum so aufgeteilt, dass zwei voneinander unabhängige funktionstüchtige Bereiche mit jeweils eigenen Bädern und Aufenthaltsbereichen geschaffen werden. Ergänzend zum großen Loggien Freiraum des Wohnbereiches erhalten alle 3- oder 4-Zimmerwohnungen zusätzliche Loggien für die Kinderzimmer sowie eigene Bäder, mit nach Möglichkeit, direkter Belichtung ins Freie. Mit diesem Konzept der durchdachten Grundrisse werden individuelle Freiräume für jeden einzelnen Bewohner geschaffen.

Die Liebe zum Detail

Neben jeder Wohnungseingangstür sind kleine, im Holzrahmen eingefasste beschreibbare Magnettafeln mit Eichenholzkuben montiert, welche von jedem Bewohner individuell gestaltet und dekoriert werden können. Sie bieten beispielsweise die Möglichkeit im Frühling kleine Blumengrüße anzubringen, oder die Tafel in der Vorweihnachtszeit mit einem Tannenzweig zu dekorieren. Ziel der Tafeln ist es, den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, die normalerweise sehr anonymisierten Wohnungseingänge selbst zu gestalten und die Bildung einer Wohnungsgemeinschaft zusätzlich zu fördern.





Erhöhte Qualitäten im Freibereich

Eine der größten Herausforderungen dieses Projektes war die Freiraumbildung der Wohnungen für den inneralpinen Bereich. Wir als Bauträger haben dafür hochwertig ausgeführte Loggien, unter bestmöglicher Ausreizung der Bebauungsdichtevorgaben, optimal nutzbar gestaltet, damit die Bewohner bestmöglich vor jeglichen Witterungseinflüssen geschützt sind. Im Sinne der Freiraumqualitätsverbesserung hat die Stadtgemeinde, welche auch gleichzeitig die Funktion der Baubehörde innehat, die Loggien dichtefrei gestellt. Damit wird die Qualität der Freibereiche maßgeblich erhöht und der Kostendruck auf den Bauträger vermindert.

Lösungen für die Kellerabteile

Nach den Vorgaben des Salzburger Bautechnikgesetzes sind die Mindestgrößen der Kellerabstellabteile bei Wohnungen mit bis zu drei Zimmern mit mind. 3 m² festgelegt und bei Wohnungen mit mehr als drei Zimmern mit mind. 5 m². Da die Mindestgrößen für Ski, Gartengeräte, Fahrräder, Möbel etc. oft nicht ausreichen, wurden diese im Sonnengarten Limberg auf 4 m² bei Zweizimmerwohnungen, 6 m² bei Dreizimmerwohnungen und 8 m² bei Vierzimmerwohnungen erhöht.

Weiters wurden zusätzliche Lagerflächen im Bereich der Lärmschutzwand mit einzelnen geschlossenen Lagerabteilen für eine Vielzahl von Bewohnern geschaffen.

Weitere Qualitätsmerkmale

- Überdachte ebenerdig erreichbare Fahrradstellplätze sowie eigene Fahrradräume in den Gebäuden
- Alle Wohnungen wurden mit raumhohen Fensterelementen ausgestattet, was zusätzlich optische Freiräume schafft und die Wohnqualität erhöht
- mit Raumhöhen von 2,60 bis 2,70 m wird das Raumgefühl verbessert
- Hochwertige Verfließung der Bäder
- barrierefrei schwellenlos zugängliche Duschen
- Badheizkörper als Handtuchtrockner,
- Fußbodenheizungen
- Lan-Verkabelungen mit Glasfaserkabeln
- Digitales Bewohnerportal mit multifunktionalen Möglichkeiten der Information, Kommunikation und Organisation
- Zusatzräume wie eine siedlungseigene Werkstatt, ein Jugendraum, ein Musikraum ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Komplettausstattung, ein Gästeparlament für Besucher
- Stromanschluß für jeden Tiefgaragenplatz als Vorsorge für Elektromobilität

Wir freuen uns sehr über die ersten positiven Rückmeldungen von jedem einzelnen Bewohner. Für uns ist dies eine Bestätigung dafür, dass unsere Überlegungen sich in der Zufriedenheit der Bewohner manifestieren. ♦





Der Quartiersplatz stellt ein Zentrum der neuen Wohnsiedlung dar, hier ist der Kleinkinderspielplatz, der Vorbereich des Gemeinschaftsraumes und der Zugang zum Nahversorger mit Bistro, hier können sich Personen aus der Nachbarschaft und der Siedlung treffen, Mütter einen Kaffee trinken während die Kinder spielen oder Siedlungsfeste stattfinden.





Sonnenkindergarten Limberg



Steffi Heinz
Kindergartenkordinatorin
der Stadtgemeinde Zell am See



Aufgrund des stetig steigenden Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen hat die Stadtgemeinde Zell am See einen zusätzlichen Kindergarten errichtet, welcher in das Wohnbauprojekt Sonnengarten Limberg eingebettet wurde – der Sonnenkindergarten Limberg. Das Einzugsgebiet des Kindergartens erstreckt sich über die Ortsteile Zellermoos, Bruckberg und Limberg.

Der Kindergarten verfügt über eine Nutzfläche von 700 m² und einen eigenen Garten mit 850 m². In den zwei Kindergartengruppen, einer Alterserweiterten Gruppe und einer Krabbelgruppe finden insgesamt 74 Kinder Platz. Weiters verfügt der Kindergarten über zwei helle, freundliche Bewegungsräume und einen großzügigen Essbereich mit Küche. Er entspricht den neuesten und modernsten Standards und lässt im Hinblick auf Angebot, Ausstattung und Betreuung keinerlei Wünsche offen.

Bei der gesamten Planung wurde besonders auf die Bedürfnisse der Kinder und der Pädagoginnen geachtet. Als Kindergartenkordinatorin der Stadtgemeinde Zell am See und Kindergartenleiterin wurde ich von Anfang an in die Planung miteinbezogen.

Ich konnte meine Ideen und Wünsche einbringen und mit meinem pädagogischen Fachwissen den Kindergarten mitgestalten.

Dadurch ergab sich ein Konzept, dass nicht nur optisch begeistert, sondern auch für den praktischen Alltag Sinn macht.

Der Sonnenkindergarten Limberg ist der erste und einzige barrierefreie Kindergarten in Zell am See. Aus diesem Grunde wurde die Alterserweiterte Gruppe so ausgestattet, dass Kinder mit besonderen Bedürfnissen hier bestens betreut werden können.

Der „Sonnenkindergarten“ unterstützt das Konzept der kurzen Wege, er belebt die Siedlung und es können viele Synergien geschaffen und genutzt werden. Der Kindergarten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, liegt direkt an der neuen Geh- und Radwegunterführung und ist damit auch von den umliegenden Siedlungen von Zellermoos aus gut erreichbar. Direkt neben dem Kindergarten befindet sich ein Nahversorger und damit können die Eltern auch den Einkauf am Weg zum Kindergarten bequem erledigen.

Der Kindergarten wurde so geplant, dass viele Mehrfachnutzungen möglich sind. Es gibt einen zweiten externen Zugang und eine Verbindung zum Gemeinschaftsraum und dem Quartiersplatz. Auch der Musikraum und das Radiostudio, welche in die Lärmschutzwand integriert wurden, können vom Kindergarten mitgenutzt werden.

Der Kindergarten kann nahezu energieautark betrieben werden. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe, die mit der Abluft aus den Wohnungen über dem Kindergarten versorgt wird. Für die Stromversorgung gibt es eine eigene PV-Anlage am Dach über den Wohnungen.

Für das richtige Raumklima sorgt eine kontrollierte Raumlüftung und die gesamte Beleuchtung wird automatisch geregelt und je nach Tageslicht angepasst.

Durch das hocheffiziente und alternative Energiesystem in Kombination mit der Einhaltung der bauphysikalischen Standards hat der Kindergarten eine „Klima aktiv Gold“ Zertifizierung erhalten, worauf wir besonders stolz sind.

Damit leistet der Sonnenkindergarten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, was vor allem bei den Kinderbetreuungseinrichtungen, allen Bildungseinrichtungen und allen öffentlichen Bauten selbstverständlich sein sollte. ◆



Mobilität

Klimaverträglich wohnen – leben – wohlfühlen



„Acht von zehn Alltagswegen beginnen oder enden zu Hause. Wohnbau und Siedlungsentwicklung sind große Hebel, um Verkehrsprobleme nachhaltig zu lösen und um den Verkehr auf Klimakurs zu bringen“, gratuliert VCÖ-Geschäftsführer Willi Nowak bei der Verleihung des VCÖ Mobilitätspreises.

Link zum Siegerfilm VCÖ 2018
Sonnengarten Limberg

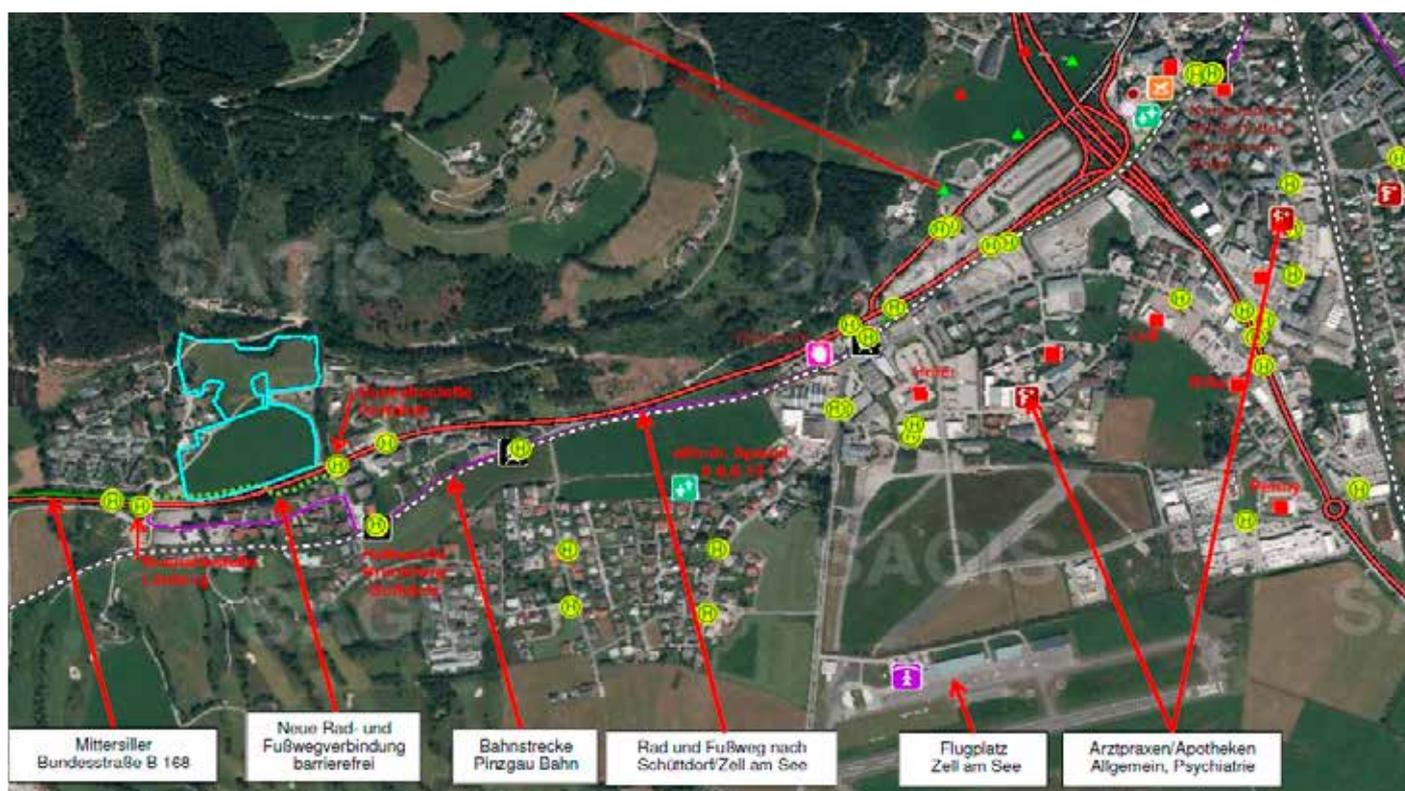


Für Bauträger und Gemeinde ist das Thema Mobilität eines der Zukunftsthemen, in denen noch viel zu tun ist. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Mobilitätskonzept für den Sonnengarten Limberg erstellt und mit dem Bebauungsplan verordnet. Der übliche Stellplatzschlüssel wird zugunsten der alternativen Mobilitätslösungen reduziert. 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 und zur Umwelt
- Verbesserung der individuellen CO²-Bilanz
- Leistbares Wohnen



Die neu errichtete Fuß- und Radwegunterführung schafft eine bequeme und barrierefreie Verbindung zu den Haltestellen und den südlichen Siedlungen und ist ein Lückenschluss für den Radweg Mittersill – Zell am See.



AUSGANGSLAGE

Es werden dazu 3 Maßnahmenbündel gesetzt:

1. Reduzierung des Verkehrs:

Der Mobilitätsbedarf zur Erfüllung der täglichen Bedürfnisse wird verringert durch die Errichtung eines Nahversorgers, eines Kindergartens innerhalb der Wohnanlage, eine Arztpraxis sowie anderer attraktiver Angebote im Areal (Errichtung eines Jugendraumes bzw. Proberaumes für Musikunterricht, hochwertige Freiräume und Spielplätze).

2. Attraktivierung des öffentl. Verkehrs:

Optimale Anbindung an das öffentliche Wege- 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. Die Verbindungen zu den öffentlichen Haltestellen wurde wesentlich verbessert und die Gemeinde setzt sich für eine Taktverdichtung ein.

Die Bewohner erhalten ein „Wellcome Package“, das anregt die bisherigen Verkehrsgewohnheiten zu überdenken. Das „Wellcome Package“ enthält Fahrpläne, Tarifinformationen, Radwegeplan, und einen Gutschein für Fahrkarten (beim Kauf einer Monats- oder Jahreskarte erhält jeder Haushalt einmal einen Gutschein für den örtlichen Nahversorger).

Am digitalen schwarzen Brett im Stiegenhaus gibt es eine Echtzeitanzeige für den Regionalbus und die Pinzgaubahn, so wird der Fahrplan des Salzburger Verkehrsverbundes samt möglicher Verspätungen direkt angezeigt.

3. Forcieren alternativer Mobilitätsformen (Radfahren, zu Fuß gehen, Car Sharing):

Am Areal wird ein Car Sharing mit 2 Elektroautos betrieben, die Leihfahrzeuge werden mittels einfachen Buchungs- und Abrechnungssystemen zur Verfügung gestellt. Die Leihfahrzeuge werden professionell gewartet, gereinigt und betreut. Der Strom für die Elektrofahrzeuge wird mittels PV-Anlagen vor Ort zu erzeugen

Es gibt je Haus eine erhöhte Zahl an hochwertigen Fahrradabstellmöglichkeiten und ebenerdige Fahrradräume (mit Lademöglichkeiten für E-Bikes). In der Gemeinschaftswerkstatt werden Kurse zur Fahrradwartung und Reparatur organisiert. Es gibt Einkaufstrolleys und Fahrradanhänger je Haus.

Durch die neu errichtete Fuß- und Fahrradunterführung gibt es eine hochwertige Fahrradverbindung zum Zentrum Zell am See und einen barrierefreien Zugang zu den Haltestellen des ÖV.

Die zukünftigen Bewohner des Sonnengarten Limberg sowie zahlreiche Besucher feierten die offizielle Eröffnung der neuen Geh- und Radwegunterführung im Oktober 2018.

Für viele Maßnahmen im Bereich Mobilität ist die enge Kooperation Bauträger und Gemeinde sehr wichtig, nicht alle hilfreichen Maßnahmen können am eigenen Grundstück umgesetzt werden.

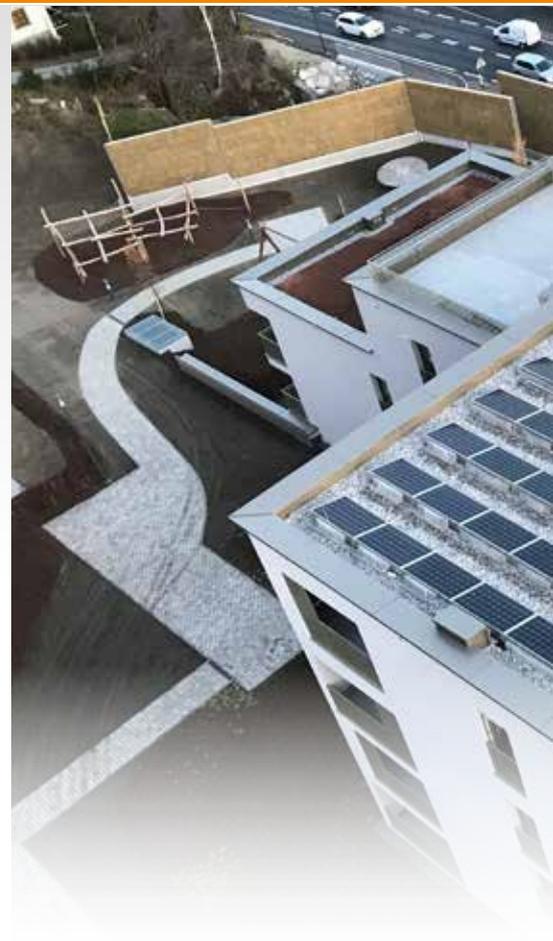
Beim Wohnbauprojekt „Sonnengarten Limberg“ wird ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept umgesetzt, bei dem Bauträger und Gemeinde gemeinsam am Ziel einer autoarmen Siedlung arbeiten. ♦



Nachhaltiges Energiekonzept

Ein Ziel in der gemeinsamen Qualitätsvereinbarung ist, dass diese Siedlung in Niedrigstenergiestandard errichtet und möglichst CO₂ frei umgesetzt wird. Es wurden die Grundlagen des notwendigen Energiebedarfs und die örtlichen Gegebenheiten erhoben und eine funktionale Ausschreibung erstellt. Auf diese konnten verschiedene Contractoren ihr Energiekonzept vorstellen und Angebote zur gesamten Energieversorgung stellen. Unter den drei konkreten Anbietern wurde der

Firma ENGIE der Zuschlag erteilt:
**Wärmerückgewinnung aus Pellets-Anlage
mit Rauchgaskondensation und Abluftwärmepumpe**



Im Zuge einer funktionellen Ausschreibung konnten verschiedene Anbieter ihre Konzepte für die Energieversorgung vorstellen.

Für die verschiedenen Bauteile der Wohnhausanlage „Sonnengarten Limberg“ wurde ein nachhaltiges, wirtschaftliches und komfortables Energieversorgungskonzept gesucht. Die Firma ENGIE konzipierte eine energieeffiziente „alles aus einer Hand“-Lösung, bei der alle Wohneinheiten, Büros sowie der Kindergarten und die Nahversorgung mit regionaler Biomasse beheizt werden. Das optimal aufeinander abgestimmte Wärmeerzeugungs- und Verteilsystem verwendet auch die Abwärme, die bei der Kühlung der Büros sowie bei der Belüftung von 22 Wohneinheiten entsteht.

ENGIE investiert in dieses Projekt und übernimmt die Gesamtverantwortung für die Planung, Errichtung und den Betrieb

der Versorgungsanlage mit Raumwärme, Raumkühlung sowie Warmwasser.

Herausforderungen und Ziele

Mit der Ausschreibung für die Wärmelieferung wurde ein wirtschaftliches und zugleich ökologisches Energiekonzept gesucht. ENGIE gewann mit dem innovativen Projektentwurf eines Systems, dessen Einsatz bislang im Wohnbau noch unbekannt war.

Das Kernstück des Systems ist eine Pellets Anlage mit einer Leistung von 350 kW und mit einer Abgasrückgewinnung von 22 kW. Dadurch wird zusätzlich Energie von 63 MWh/Jahr gewonnen, dies entspricht dem Wärmeenergie-Bedarf von 10 Wohnungen.

Die Anlage liefert ganzjährig eine Vorlauftemperatur von 55°C und eine Rücklauftemperatur von 28-35°C zur Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser und ist dadurch besonders energieeffizient. Die Abgastemperatur des Pellets Heizkessels von rund 160°C wird durch die niedrige Rücklauftemperatur auf rund 45°C abgekühlt. Hier nutzt ENGIE die Energie aus der Abkühlung der Rauchgase sowie die gewonnene Kondensationsenergie und reduziert damit auch die Staub-Emissionen. Diese Abwärme wird in den 18 m³ großen Pufferspeicher eingespeist und damit für die weitere Erwärmung des Heizsystems genutzt. Dies bedeutet eine Effizienzsteigerung von rund 5 %.



Jeweils auf einem Teil des Daches sind PV Module angebracht, der andere Teil kann als Dachterrasse von den Bewohnern genutzt werden.

Die Pellets-Anlage übernimmt bis zu 92 % des Wärmebedarfs. Für die Bedarfsspitzen steht ein effizienter Gasbrennwertkessel mit einer Leistung von 400 kW bereit. Somit ist die Wärmeversorgung sicher und nachhaltig abgedeckt.

Nachhaltigkeit

Es werden ausschließlich österreichische Pellets aus der Umgebung verwendet. Durch die kurzen Transportwege werden Kosten und CO₂ eingespart. Die Umweltbelastung ist somit maximal reduziert und die lokale Wirtschaft wird unterstützt. Aufgrund des Betriebs mit über 85% Biomasse, erhielt das Projekt die Kommunalkredit-Förderung der „Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energieträger“. Das ermöglicht sehr wettbewerbsfähige Energiepreise.

Stromerzeugung mittels Photovoltaik

Zur umweltfreundlichen Stromerzeugung vor Ort wurde auf den Dächern aller Gebäude Photovoltaikablagen mit einer Gesamtleistung von 140 kWp errichtet. Eine Besonderheit – die hier das erste Mal ausgeführt wird – ist, dass der tagsüber erzeugte Strom von allen Bewohnern mittels einer dynamischen Berechnung aufgeteilt und direkt kostenlos genutzt werden kann. Nur der Überschussstrom wird in das Netz eingespeist und die Rückvergütung der Wohnanlage gutgeschrieben. Der Sonnengarten Limberg ist so das erste Modellprojekt für das neue SOLAR TOP Angebot der Salzburg AG zur dynamischen Abrechnung. In Zukunft soll die dynamische Anzeige des Betriebes über das digitale schwarze Brett erfolgen, sodass die Bewohner direkt sehen, wann kostenloser Strom zur Verfügung steht.

Beim Bauteil A wird der PV Strom direkt für den Betrieb der Kühlung für den Nahversorger und die Büros und Arztpraxis verwendet. ♦



Die Zentrale für die Pelletsheizung ist beim Bauteil B situiert und versorgt mittels Nahwärmenetz die ganze Siedlung.

Wärmelieferung

Mit diesem innovativen Wärme- und Kältelieferkonzept übernimmt ENGIE die Wartung und Instandhaltung der Kälte- und Wärmeerzeugungsanlage, und gewährleistet eine vertraglich garantierte Verfügbarkeit der Versorgung mit einer 24/7-Hotline. ENGIE hat in die Anlage investiert und verrechnet die benötigte Kälte und Wärme zu einem vereinbarten Preis direkt mit den Bewohnern. Somit ist die Wärme- und Kälteversorgung nicht nur energieeffizient, sondern auch wettbewerbsfähig im Vergleich zu konventionellen Heiz- und Kühlsystemen.

Vorteile

Es gibt nur ein zentrales Wärmeverteilsystem mit einer Pumpenzentrale in einem eigens errichteten Heizgebäude. Die 190 Wohneinheiten werden ohne Systemtrennung mittels Fußbodentemperierung gewärmt. Jeder Raum ist mit einer thermischen Einzelraumregelungsanlage ausgestattet, woraus sich ein hoher Nutzungskomfort ergibt. Das Warmwasser wird in den einzelnen Wohnraumstationen mittels Plattenwärmetauscher im hygienischen Durchflussverfahren auf 45-48°C aufgeheizt. Zusätzliche Technikräume in den Häusern sind daher überflüssig, dies reduziert auch die Baukosten.

ENGIE Austria ist einer der führenden Anlagen- und Energiedienstleister in Österreich. Über 1.000 MitarbeiterInnen planen, bauen und betreiben modernste technische Anlagen sowie Gebäude und versorgen diese nachhaltig mit Energie. Durch unser fachliches Know-how und eine optimale technische Infrastruktur sind wir der verlässliche Spezialist für Energieversorgungskonzepte über den gesamten Lebenszyklus.



Freiraumgestaltung

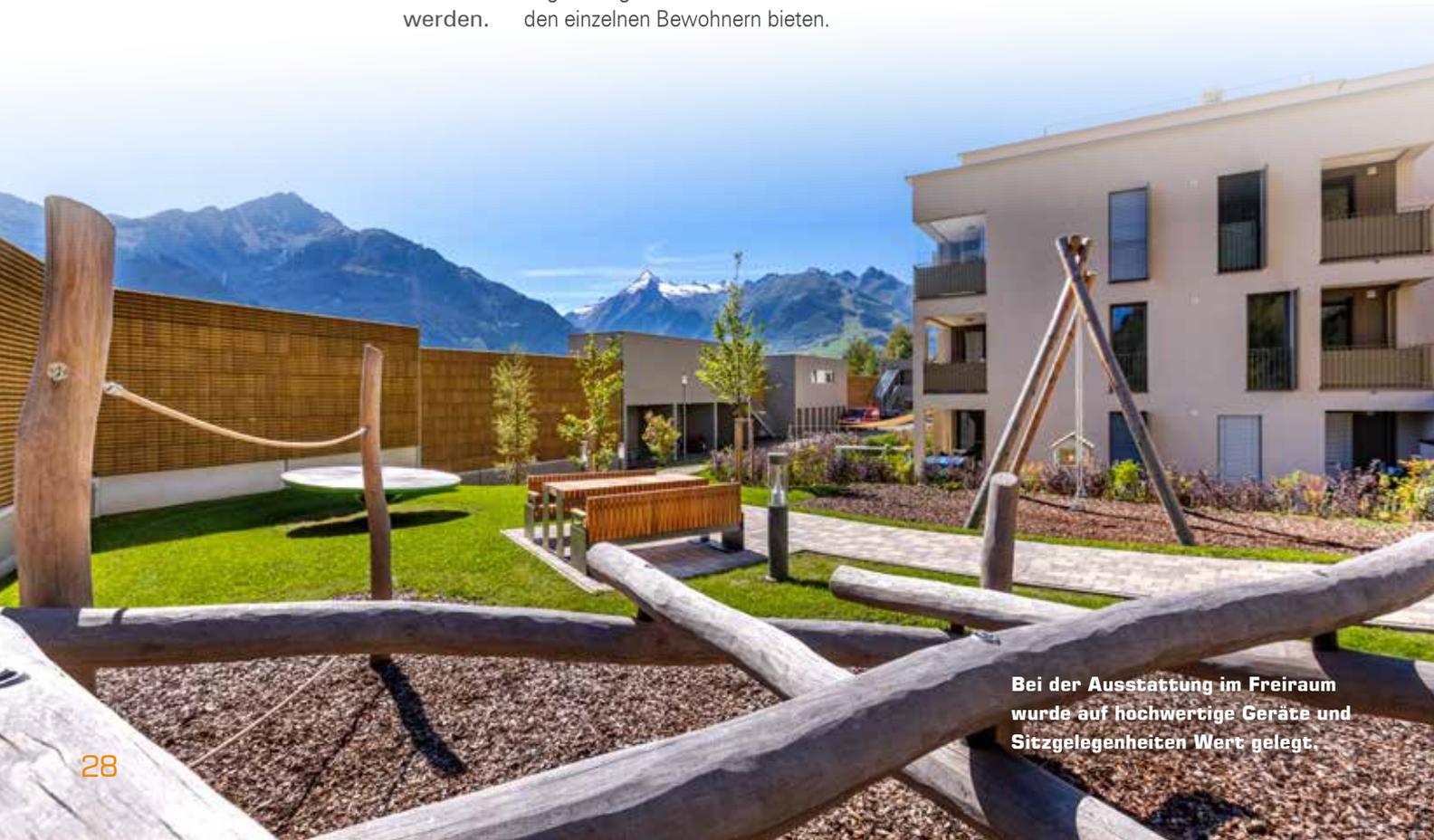
Der Freiraum ist der, für Alle erlebbare Außenraum rund um die Gebäude, die Wege und Plätze auf denen Begegnungen stattfinden und der als erstes den äußeren Eindruck einer Wohnsiedlung prägt und doch wird diese Komponente in der Siedlungsentwicklung oft vernachlässigt. Hier finden soziale Kontakte statt oder eben auch nicht, hier können Konflikte vorprogrammiert oder vermieden werden.

Konzeptphase und Überlegungen

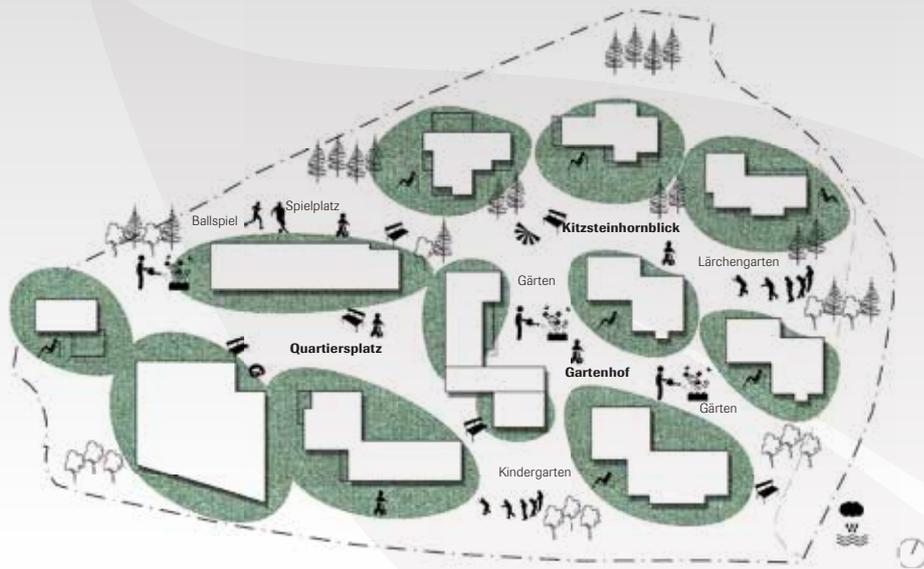
Das grundlegende Konzept für die Ausgestaltung der Freiräume wurde zwischen den Projektpartnern und Behördenstellen von Anfang an mitgedacht und in weiterer Folge als verbindliche Auflage in den Bebauungsplan eingearbeitet. Als oberste Prämisse galt die Realisierung einer weitgehend autofreien Siedlung in Verbindung mit einer möglichst naturnahen Gestaltung der verschiedenen Wege und Pflanzfelder. Alle Bereiche und Zonen sollten barrierefrei erreichbar sein und Möglichkeiten für eine ungezwungene Kommunikation zwischen den einzelnen Bewohnern bieten.

Eingebettet in einer der schönsten und beeindruckendsten Berglandschaften Österreichs, sollte sich die ungezähmte Naturlandschaft des Pinzgaus auch im Sonnentag im Limberg wiederfinden.

Bereits in einer sehr frühen Planungsphase wurde ein Freiraumplaner einbezogen, der ein detailliertes Konzept für die Freibereiche mit Nutzungsangaben, Wegverbindungen und Angabe der jeweiligen Pflanzen und Abgrenzungen entwarf, dies war das Planungsbüro 3:0 DI. Oliver Gachowetz aus Wien.



Bei der Ausstattung im Freiraum wurde auf hochwertige Geräte und Sitzgelegenheiten Wert gelegt.



Erhaltung von bestehenden Naturräumen

Ursprünglich befand sich am Baugebiet eine Amphibienwanderstrecke, wo Frösche vom nahen Bergwald über die Wiese bis zum Laichplatz im Bereich des Bruckbergbaches wanderten. Durch die Verbauung des Areals wurde diese natürliche Wanderbewegung gestört und es mussten Maßnahmen zur Erhaltung der Amphibien getroffen werden. In Abstimmung mit der Fachdienststelle für Natur-, Umweltschutz und Gewerbe des Landes Salzburg wurden z.B. niederschlagsdotierte Himmelsteiche entlang des Langackergrabens errichtet sowie mit der Schaffung eines Strauch- und Heckenfilters eine Renaturierung der Natur-

schutzzone vorgenommen. Weiters wurden in der Siedlung auch punktuelle Rückzugsorte wie Magerwiesen oder naturnahe Geländeverbauungen als Lebensraum für eine Vielzahl von kleinen Tieren und Insekten hergestellt. Sämtliche Streuwiesen sind als Blühwiesen konzipiert, welche nur 2-3 Mal im Jahr gemäht werden um Insekten wie Bienen, Hummeln etc. Lebensräume zu bieten.

Abgrenzungen und Übergänge

Wichtig ist eine klare Definition der privaten – halböffentlichen und öffentlichen Freiräume: Der Quartiersplatz ist der Kontaktpunkt nach außen und soll für Bewohner, Nachbarn und Andere (Nutzer des Super-

marktes oder Besucher des Arztes oder der Büros) einen Aufenthaltsbereich bieten. Die Wege, Spiel- und Ruhebereiche in der Siedlung sind hauptsächlich für die Bewohner. Die privaten Gärten und der Freibereich des Kindergartens sind mit lockeren Staketenzäunen eingefasst, Staudenbeete schaffen einen räumlichen Abstand zu den halböffentlichen Bereichen. Zäune und Grenzen stehen eher im Hintergrund, um den Pflanzen und der Natur den nötigen Entfaltungsspielraum zu geben. Die Übergänge sämtlicher Freiraumbereiche wurden fließend gestaltet und jede Zone greift in die nächste in einem freien Formenspiel ineinander. Materialien und Pflanzen sind ortstypisch und der Umgebung angepasst gewählt.



Freiraumqualitäten für die Bewohner

Die Grünbereiche sollen viel mehr als nur „Abstandsgrün“ sein, hier sollen verschiedene Angebote und Qualitäten vorgefunden werden, je klarer die Bereiche definiert sind, umso weniger Konflikte wird es geben. Im Zentrum wurde ein neuer Quartiersplatz formuliert wo die Wege aus der Siedlung zusammentreffen, hier ist der Kleinkinderspielplatz situiert und von hier ist der Eingang zum Nahversorger. Auch der Gemeinschaftsraum und der Kindergarten haben einen Zugang zum Quartiersplatz, damit hier Feste und Treffen stattfinden können.

Die Erschließung der Siedlung wurde durchwegs barrierefrei geplant, so gibt es durch die ganze Siedlung eine Wegführung mit max. 6% Steigung, zwischen den Häusern gibt es kurze Verbindungen mit Stiegen.

Ein Highlight ist die bunte Laufbahn in der Siedlung, die mit farbigem Asphalt hergestellt wurde. Sie signalisiert „hier dürfen Kinder spielen – hier darf Bewegung und Sport stattfinden“, sportliche Bewohner können sich hier messen oder mit Fun-Fahrzeugen wie Skatebord oder Scooter austoben.

Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen spielten bei der Freiraumgestaltung eine wichtige Rolle. Die gesetzlichen Vorgaben der Errichtung von mind. 4 % der Gesamtgeschoßfläche als Spielplatz (§ 56

Abs. 4 ROG 2009) wurden dabei erheblich überschritten.

In der Planung wurde rasch klar, dass die Ansprüche einen vielfältigen, hochwertigen Außenraum mit den zahlreichen Bereichen nicht allein mit dem Kostenrahmen des geförderten Wohnbaues umzusetzen ist. Die Stadtgemeinde Zell am See hat sich klar zu der Qualität bekannt und hat für die Kinderspielplätze Euro 100.000,- investiert. Dadurch konnten die Kinderspielplätze mit hochwertigen Geräten (Moser Holzspielgeräte aus dem Thomatal) ausgestattet werden und sind öffentlich zugänglich. Bei vielen bestehenden Wohnanlagen wurden die Kinderspielplätze nach den gesetzlichen Minimalanforderungen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung umgesetzt und der Druck auf die Gemeinde ist dann groß, umfassendere öffentliche Kinderspielplätze (speziell für größere Kinder und Jugendliche) im Stadtteil zu errichten.

Während der Spielplatz mit Rutschen und einem kleinen Wasserlauf speziell kleinen Kindern große Freude bereitet, wurden mit einem Bolzspielplatz oder einer Riesenschaukel auch eigene Areale für Jugendliche und größere Kinder errichtet.

Ein ruhiger Sitzbereich für Entspannung und kommunikativen Austausch ist die Ruhezonen mit hochwertigen Außenmöbeln und Panoramaplatz auf das nahe Kitzsteinhorn.

So bietet der Freiraum verschiedene Bereiche für unterschiedliche Bedürfnisse.

Auf den Flachdächern der Mietwohnungen wurden zudem Dachterrassen für die Bewohner nutzbar gemacht. Pergolen bieten Sonnenschutz und die Bewohner können sich den zur Verfügung stehenden Bereich mit Sitzmöbeln, Pflanzbeeten oder Liegen selbst gestalten.

Im Sonnengarten Limberg wurden folgende Bereiche umgesetzt:

- Kleinkinderspielplatz am Quartiersplatz mit Rutsche, Sandspielplatz und Wasserlauf
- Laufbahn
- Spielplatz für Jugendliche mit Hochschaukel, Drehscheibe und Klettergerüst
- Bolzplatz mit Basketballkörbe, Volleyball, Skate Möglichkeit, Tischtennistisch
- Chillbereich mit Hängematte, Reckanlage und Slackline
- Hochwertige Gartenbänke samt Tische und Mistkübel
- Klima Aktiv zertifizierte überdachte Radabstellanlagen bei den Gebäuden (für die Bewohner) und im Freiraum und an der Unterführung (für Besucher)
- Ein Trinkbrunnen vor dem Nahversorger beim Radweg ◆



Konzept der Barrierefreiheit

Im Sonnengarten Limberg wurde auch darauf geachtet, eine möglichst komfortable Nutzung für alle Menschen zu ermöglichen. Dazu wurde ein eigenes Konzept für umfassende Barrierefreiheit erstellt und eine Expertin (Frau Arch. DI Monika Klenovec) in die Entwicklung einbezogen.



Ein Fußweg mit max. 6 % Steigung durchzieht die Siedlung und macht die Erschließung einfach möglich, ob mit Kinderwagen, Dreirad, Rollstuhl oder Rollator.

Die verbindenden durchgängigen Wegsysteme im Siedlungsgebiet für Fußgänger und Radler sind alle mit einer maximalen Steigung von 6% angelegt und somit barrierefrei nutzbar. Taktile Elemente (Randbegrenzungen der Wege) sowie teils kontrastierende Farben, wie am Beispiel der ausgeführten Laufbahn, bieten auch sehbeeinträchtigten Personen eine gute Möglichkeit der Orientierung. So wurden auch in den Stiegenhäusern jeweils die erste und letzte Stufe farblich abgesetzt für einen deutlichen optischen Kontrast.

In den Liften wurden zusätzlich taktile Bedienelemente und eine Lautsprecheransage der Stockwerke angebracht.

In den Wohnungen ist (durch die Vorgaben der Salzburger Wohnbauförderung) eine

umfassende Barrierefreiheit gegeben (große Sanitärräume und Schafzimmer, sowie bodenebene Ausgänge zu den Freibereichen machen diese Wohnungen auch für gehbeeinträchtigte Personen gut nutzbar.

Die Barrierefreiheit hört aber nicht abrupt am Bebauungsareal auf. Es wurden die Wegverbindungen bis zu den nächsten öffentlichen Haltestellen für Bus und Bahn überprüft und auf Barrierefreiheitsniveau gebracht. Dabei entstand eine neue Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter der im Süden verlaufenden Landesstraße. Diese schafft eine wichtige barrierefreie Verbindung zu den anschließenden Siedlungen sowie der beliebten Pinzgauer Lokalbahn, welche von vielen Schülern und Bewohnern als Transportmittel in das Stadtzentrum und zum Zeller See genutzt wird. ◆

Von der grünen Wiese zur gelebten Nachbarschaft

In der Umsetzung des Bauvorhabens „Sonnengarten Limberg“ wurde neben architektonischen, städtebaulichen und ökologischen Zielen ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung einer sozialräumlich nachhaltigen Quartiersentwicklung gelegt. Dafür wurde das Projekt während der Planungs-, Bau- und Besiedelungsphase (2015 – 2020) von der Soziologin Sarah Untner vom Büro raumsinn begleitet.



Mag. Sarah Untner
raumsinn

raumsinn

Zentrale Aufgaben der sozialplanerischen Begleitung waren die sozialräumliche und funktionale Verknüpfung des neuen Quartiers und deren Bewohner/innen mit seinem direkten Umfeld, die Förderung einer hohen Wohn- und Nutzungsqualität und die Sicherung der sozialen Balance.

Die sozialplanerischen Qualitätsziele wurden in einem ersten Schritt in einem Konzept für die gesamte Wohnanlage festgehalten und in den regelmäßig stattfindenden Steuerungsgruppensitzungen, Planungsbesprechungen und Beteiligungs-Workshops eingebracht.

Der Grundstein für gute Nachbarschaften

Ein Baum, der gut verwurzelt ist, kann heftige Sturmböen vertragen. Eine Nachbarschaft, die gut verwurzelt ist, kann mit Konflikten besser umgehen und steht für einen respektvollen, wertschätzenden Umgang miteinander. Das erhöht nicht nur die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner/innen, sondern auch den sozialen Zusammenhalt, das Gefühl von Sicherheit und die Identifikation und somit Übernahme von Verantwortung im Wohnumfeld. Die Bauträgerseite hingegen profitiert von funktionierenden Nachbarschaften durch geringere Fluktuation, niedrigere Verwaltungs- und Hausbetreuungskosten sowie eine höhere Kundenzufriedenheit.

Nachbarschaft braucht Möglichkeiten für Begegnung und Rückzug

Ein wesentlicher Grundstein für stabile Nachbarschaften wird bereits in der Planungsphase gelegt. Ausgehend von einer geschützten Privatsphäre in den eigenen



vier Wänden wurden daher im Sonnengarten Limberg von Beginn an Impulse für nachbarschaftliche Begegnungen gesetzt. Dabei war eine adäquate Mischung aus gemeinschaftsfördernden Angeboten, die Nähe schaffen, und Rückzugsorten, die Distanz ermöglichen, erforderlich. Auf diese Weise konnten die oft sehr unterschiedlichen Anforderungen an das Wohnumfeld, die von der jeweiligen aktuellen Lebenssituation abhängen, berücksichtigt werden. Aber auch die Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten wurde unter anderem durch eine wohlüberlegte Anordnung von Freiflächen mitgedacht.

Der Mensch stand dabei immer im Mittelpunkt der Planungen, um die unterschiedlichen Bedürfnisse frühzeitig zu berücksichtigen und einzubeziehen.

Programmierung und Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche

Für die Bewohner/innen der Wohnanlage wurde ein hochwertig ausgestatteter Gemeinschaftsraum geplant, der Platz für Veranstaltungen und Angebote für die Nachbarschaft bietet. Der Quartiersplatz wurde so angeordnet, dass er eine Öffnung des Gemeinschaftsraums nach außen ermöglicht und somit Raum für nachbarschaftliche Feste bietet.

Für die multifunktionale Lärmschutzwand wurden ein Jugend-Musikraum, eine Werkstatt und eine Bike-Lounge konzipiert. Mit nutzbaren, begrünten Dachterrassen und einem Gästeapartment wurden weitere Mehrwerte für die Bewohner/innen des Sonnengartens Limberg geschaffen.

Die Wünsche und Anforderungen an die sozialen und räumlichen Angebote wurden frühzeitig in einem eigenen Workshop erarbeitet.





Der Gemeinschaftsraum ist als Multifunktionsraum ausgestattet und kann für Familienfeiern, Vorträge, Bewohnerversammlungen, Kindergruppen oder Kinoabende genutzt werden. Die Terminabstimmung und Verwaltung erfolgt über die Wohnkoordination.

Die Konzeption dieser gemeinschaftlich nutzbaren Flächen erfolgte unter Einbindung der potentiellen, künftigen (institutionellen) Nutzergruppen. Unter Einbeziehung der Bedürfnisse der künftigen Bewohner/innen und Nutzer/innen wurden so Profile und Ausstattungsanforderungen für den Gemeinschaftsraum, den Jugend-Musikraum, die Werkstatt und die Bike-Lounge erarbeitet. Diese dienten als Grundlage zur Entwicklung von Konzepten für die Funktionalität und inhaltliche Programmierung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume und die Ausarbeitung von Nutzungsrichtlinien.

Ein besonderes Augenmerk wurde außerdem auf eine gemeinschaftsfördernde Freiraumgestaltung gelegt. Das zentrale Element hierbei ist der Gemeinschaftsgarten, wo neben Obst und Gemüse vor allem soziale Beziehungen unter den Bewohner/innen gedeihen sollen. Ein Ballspielplatz für Jugendliche, Kleinkinderspielplätze und Sonnenbänke für Senior/innen schaffen Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen.

Moderierte Wohnungsvergabe

In der Qualitätsvereinbarung der Projektpartner wird ausdrücklich eine sozial nachhaltige Wohnungsbelegung bei der Umsetzung der Wohnbebauung Sonnengarten Limberg gefordert. Ziel ist, mit der Erstbesiedelung der Wohnungen den Grundstein für eine sozial ausbalancierte Zusammensetzung der Nachbarschaft zu legen.

Gemeinsam mit dem Bauträger und der Gemeinde Zell am See wurde daher ein Fragebogen entwickelt, der ergänzend zu den sonst üblichen Vergabekriterien als Grundlage für

die Auswahl der Bewohner/innen diente. Abgefragt wurden dabei neben den Anforderungen an die Wohnform auch Themen wie das Mobilitätsverhalten, die Identifikation mit den Besonderheiten der Wohnanlage und die Bereitschaft zu zivilgesellschaftlichem Engagement in der Nachbarschaft.

Den Fragebogen haben alle Wohnungsinteressent/innen ausgefüllt und sich damit schon intensiv mit den Besonderheiten der Wohnanlage beschäftigt. Der Fragebogen diente dementsprechend nicht nur als Entscheidungshilfe für die Gemeinde Zell am See zur Auswahl der Bewerber/innen, sondern auch als Orientierungshilfe für die Bewerber/innen selbst. Der Fragebogen hat damit einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, dass im Sonnengarten Limberg vorrangig Bewohner/innen leben, die sich gut informiert und bewusst für den Standort entschieden haben und auch die dortigen Angebote schätzen.

Öffentlichkeitsarbeit und positive Imagebildung

Auch Maßnahmen der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit tragen wesentlich zur positiven Imagebildung eines Quartiers bei und fördern die Identifikation aller Projektbeteiligten und der künftigen Bewohner/innen. In einem ersten Schritt wurde demnach ein Identitätsleitbild entwickelt und darauf aufbauend in einem Beteiligungsworkshop ein Name sowie ein Logo für das Quartier entwickelt. Mit dem „Sonnengarten Limberg. Wohnen. Leben. Wohnfühlen“ konnte eine starke gemeinschaftliche Identität gefördert werden.

Gemeinsam wurden Kommunikationsmittel entwickelt, welche die Besonderheiten des Projektes hervorheben und einen hohen Informationsgehalt für Wohnungsbewerber/innen, Anrainer/innen und sonstige am Projekt Interessierte haben. Neben einer Projektwebsite, einem Folder und kreativ gestalteten Baustellenzäunen wurde auch eine Ausstellung entworfen, die bei unterschiedlichen Veranstaltungen zur Schau gestellt wurde.

Darüber hinaus wurden Veranstaltungsformate für Wohnungsbewerber/innen, Anrainer/innen und Interessierte als Formen der Information, Beteiligung und Gemeinschaftsbildung entwickelt und umgesetzt. Neben klassischen Informationsveranstaltungen haben insbesondere Baustellentage mit attraktivem Rahmenprogramm viele Besucher/innen angezogen und sowohl den künftigen Nachbar/innen ein erstes Kennenlernen ermöglicht als auch Wohnungsbewerber/innen an das Projekt gebunden.

Nachhaltige Sicherung der Quartiersbetreuung

Die sozialplanerische Begleitung wurde auf fünf Jahre konzipiert und beinhaltet ebenso die Entwicklung eines Konzeptes zur langfristigen Quartiersbetreuung und den Aufbau von selbsttragenden Strukturen. Hierfür wurde ein Aufgabenprofil für eine dauerhafte Wohnkoordination sowie eine Trägerstruktur entwickelt und in der Startphase begleitet. ♦

Die Wohnkoordination – ein Ohr und eine Stimme für die Bewohner/innen

Der Grundstein für eine funktionierende Nachbarschaft im Sonnengarten Limberg wurde bereits in der Planung gelegt. Attraktive, hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume und Freiräume laden die Bewohner/innen ein, sich in ihrer Wohnanlage einzubringen und ermöglichen Begegnung auch außerhalb der eigenen vier Wände.

Mag. Sarah Untner
raumsinn



Johannes Schindlegger
Wohnkoordination
echtbewegend



Nachbarschaft braucht aber nicht nur Räume, sondern auch Zeit und Begleitung, um zu wachsen. Denn wo Menschen in engem Kontakt miteinander leben, kann man Konfliktfelder nie ausschließen.

Eine eigens installierte Wohnkoordination im Sonnengarten Limberg soll die Bewohner/innen dabei unterstützen – als Ansprechperson für alle Belange rund um die Wohnanlage, als Verwalterin der Gemeinschaftsräume, als Vermittlerin in Konfliktfällen, als Moderatorin von Beteiligungsprozessen, als Koordinatorin des Car-Sharings und als Ideenbringerin von gemeinschaftsfördernden, aktivierenden Aktivitäten.

Unterstützt wird die Wohnkoordination in der ersten Phase von der Soziologin Sarah Untner vom Büro raumsinn, die das Projekt während der Planungs-, Bau- und Besiedlungsphase sozialplanerisch begleitet und das Aufgabenprofil der Wohnkoordination entwickelt hat. Johannes Schindlegger von echtbewegend wird nach der Besiedlungsphase die kontinuierliche Wohnkoordination umsetzen.

Begleitung Einwohnphase

Die Begleitung der Einwohnphase soll dabei unterstützen, Strukturen aufzubauen, die ein Zusammenwachsen von Nachbarschaften sowie die Identifikation und Übernahme von Verantwortung für die Wohnanlage fördern. Durch regelmäßige Anwesenheiten im Quartiersbüro und die telefonische Erreichbarkeit bietet die Wohnkoordination eine niederschwellige Anlaufstelle für Fragen und Anliegen der Bewohner/innen an.

Als Starthilfe wurde nach Übergabe der ersten Wohnungen ein lockeres Get-Together organisiert, bei dem sich die neuen Nachbar/innen kennenlernen konnten und Ideen für Angebote in den Gemeinschaftsräumen gesammelt wurden. Bei einem Informationsabend wurde speziell über den Buchungsablauf für die Gemeinschaftsräume mittels des digitalen Bewohnerportals und das Car-Sharing informiert. Bei einem anschließenden gemütlichen Kennenlernen haben sich Interessent/innen für die Mitwirkung am Werkstattverein und Gemeinschaftsgarten gefunden.





Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung

Damit Nachbarschaft entstehen kann braucht es auch außerhalb der eigenen vier Wände Möglichkeiten für Begegnung und Austausch. Im Sonnengarten Limberg stehen den Bewohner/innen hierfür hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsflächen wie ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt mit Bike-Lounge, ein Jugend-Musikraum und ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Aufgabe der Wohnkoordination ist einerseits die Verwaltung und Bespielung dieser Flächen mit Angeboten für alle Generationen und andererseits die Unterstützung von Eigenengagement und Initiativen der Bewohner/innen.

Kursangebote durch PEPP (Babyclub) und die Volkshochschule werden von den Bewohner/innen gut angenommen. Darüber hinaus wird der Gemeinschaftsraum gerne für Geburtstagsfeiern gebucht. In Planung ist ein monatliches Familienkino, bei dem die gezeigten Filme partizipativ im Vorfeld von den Bewohner/innen ausgewählt werden.



Das Gästeappartement

In Beteiligungs-Workshops werden in den nächsten Wochen der Werkstattverein, der Gemeinschaftsgarten, die Gestaltung der Dachterrassen und die inhaltlichen Schwerpunkten der Angebote im Gemeinschaftsraum erarbeitet.

Für einige Bewohner/innen wird es trotz „niederschwelligem“ Zugang vermutlich schwierig sein (z.B. aufgrund der Arbeitszeiten, Kinderbetreuungspflichten, Scheu vor dem unbekanntem Setting), an diesen Beteiligungs-Workshops teilzunehmen. Deshalb werden begleitend zu den Workshops digitale und analoge Umfragen in der Siedlung angeboten. Ziele dieser Umfragen sind ein möglichst breites und differenziertes Meinungsbild zu erhalten, die Wirksamkeit von Beteiligung erlebbar zu machen und die Bewohner/innen ins Gespräch über wichtige Themen zu bringen. Diese regelmäßigen (kurzen) Umfragen sollen mittelfristig zur Kultur im Sonnengarten Limberg werden.

In der ersten Umfragen werden v.a. die Zufriedenheit, die Wichtigkeit von diversen Angeboten und die Bereitschaft, sich bei der Realisierung dieser Angebote einzubringen, abgefragt.

Unter anderem werden folgende Angebote/Ideen einer Priorisierung unterzogen und die

Relevanz überprüft: Babysitter-Börse, Vorträge/Workshops, Sportangebote, Nachhilfe-Börse, Senioren-Cafe', betreuter Jugendtreff, Skiservice-Workshops.

Das Gästeappartement findet besonders viel Anklang und wird als Zusatzangebot in der Wohnanlage von den Bewohner/innen sehr geschätzt.

Zusammen feiern

Nachbarschaft braucht nicht nur Räume, sondern auch Anlässe zur Begegnung. Feste und Veranstaltungen in der Wohnanlage wirken gemeinschaftsfördernd und helfen den Bewohner/innen Kontakte zu knüpfen. Zu einem vom Kindergarten veranstalteten Laternenfest wurden von der Wohnkoordination alle Bewohner/innen eingeladen. So haben auch ältere Personen und Familien mit jüngeren Kindern, die den Kindergarten noch nicht besuchen, teilgenommen.

Auch ein großes Wohnungsübergabefest hat die neuen und schon eingelebten Nachbar/innen zusammen gebracht.

Weitere soziokulturelle Aktivitäten als Anschubhilfe für Gemeinschafts- bzw. Nachbarschaftsbildung, wie ein Frühlingsfest oder ein Erntedankfest, sind in Planung. ◆



Die Lärmschutzwand rockt!

Um die vorgeschriebene Lärmschutzwand im Süden aufzulockern entstand die Idee, mit der Lärmschutzwand Nutzbauten zu errichten. Dazu wurde ein Streifen des Straßengrundes von der Landesstraßenverwaltung gekauft und in die Lärmschutzwand die neue Fuß- und Radwegunterführung und drei Gebäude integriert.

Zwei der Bauten sind unbeheizt und beinhalten zusätzlich mietbare Lagerräume für Bewohner und einen Raum für Hausbetreuer und Geräte.

Ein Gebäude wurde beheizbar ausgeführt, in diesem befindet sich eine Gemeinschaftswerkstatt für die Bewohner. Diese ist mit Kästen und Arbeitstischen ausgestattet und wird über einen neu gegründeten Werkstattverein der Bewohner genutzt. Hier können Ski gewechselt, Fahrräder repariert oder Bastelarbeiten durchgeführt werden. Weiters gibt es einen Raum mit Küchenzeile und Sitzgruppe für ca. 12 Per-

sonen, der als Bike- oder Jugendlounge für gemütliches Beisammensein genutzt werden kann. Im Obergeschoß befindet sich ein Musikraum, der von der Gemeinde finanziert und bespielt wird. Hier finden Musikproben der Kapelle, des Musikums und Kurse der Volkshochschule statt. Dieser Raum kann auch von Bewohnern und Musikgruppen zum Musizieren genutzt werden. Daneben gibt es den Studioraum von Radio Pinzgau. Mit diesen vielfältig nutzbaren Räumen wurde ein zusätzliches Angebot geschaffen, das einen echten Mehrwert für die Siedlung darstellt.



Radio Pinzgau – wir machen den Pinzgau und seine Themen hörbar

Der ländliche Raum ist geprägt von Menschen, die versuchen ihre Region zu gestalten, zu beackern, umzupflügen und neue Impulse zu setzen. Unterschiedliche Werkzeuge werden angewendet, um das Leben in diesen gewachsenen Regionen zum Blühen und Gedeihen zu bringen.

Unsere Werkzeuge sind Mikrofone und Aufnahmegeräte und seit dem Herbst 2019 ein eigenes Radiostudio im Sonnengarten Limberg. **Dort kann JEDE/R**, der Mitglied beim Verein „Freies Radio Pinzgau“ ist und den Basisworkshop gemacht hat, eigenständig **Sendungen gestalten** und live senden.

Das Studio im Sonnengarten Limberg ist ein Ort der Vernetzung, er bietet die technische Infrastruktur mit viel Gestaltungsfreiraum. Dieser Ort wird von der Stadtgemeinde Zell am See dankenswerterweise zur Verfügung gestellt. Die inhaltliche Verantwortung und die Begleitung der Sendungsmacher/innen obliegt dem Verein „Freies Radio Pinzgau“. Neben dem direkten Zugang zum Medium Radio werden zukünftig vor allem Workshops im Bereich Sendungsgestaltung, Studiotechnik, Medien- und Urheberrecht u.ä. als Weiterbildung für ehrenamtliche Sendungsmacher/innen angeboten.

Das Freie Radio Pinzgau will wirken:

- als Sprachrohr von Menschen aus der Region für die Region.
- als Begegnungsraum zwischen Kulturen und Generationen.
- als identitätsstiftende Institution der Bürgerinnen und Bürger.



nen, Studio kann die Darbietung gleichzeitig on Air gesendet und in hervorragender Qualität aufgenommen werden. Die Räume sind auch für (Schul-)Workshops sehr geeignet. Nach dem gemeinsamen Gestalten von Beiträgen und der Theorie können die Schüler/innen ihren Klassenkolleg/innen im großen Musikraum beim live Moderieren zuschauen und dank der Lautsprecher auch zuhören. Es macht ganz einfach große Freude die Räume zu nutzen.

Wer nutzt nun diese Räume?

Mit Stand Februar 2020 sind 11 Personen im Alter von 17 bis 62 Jahre und 3 Institutionen Mitglied beim Verein Freies Radio Pinzgau. Anfang März findet der nächste Basis-Workshop („Radio-Führerschein“) im Pinzgauer Radiostudio statt. Der Kurs ist wieder ausgebucht. Wir erwarten, dass dann noch einige Sendungsmacher/innen aus dem Sonnengarten Limberg on Air gehen. Gezielt werden von uns jetzt auch potentielle Sendungsmacher/innen aus dem Siedlungsprojekt angesprochen. Wir waren auch bei Veranstaltungen in der Siedlung vor Ort und haben zB. bei der Übergabe der Wohnungen Interviews mit den neuen Bewohner/innen geführt. Dadurch ergaben sich Gespräche über das Radiostudio und einige Bewohner/innen zeigten großes Interesse an einer Mitarbeit. Sehr freuen würden wir uns z.B. über eine Sendung „Radio Sonnengarten“. Für den Frühling 2020 ist ein Tag der offenen Studiotür exklusiv für die Bewohner/innen geplant und im Frühsommer wird es ein großes Eröffnungsfest in Kooperation mit der Radiofabrik geben. Das Außenstudio Zell am See ist nämlich im Unterschied zum deutschen Außenstudio in Bad Reichenhall, das von Radiofabrik direkt geführt wird, ein unabhängiges Projekt in Kooperation vom Verein Freies Radio Pinzgau mit der Radiofabrik und der Stadtgemeinde Zell am See. Die Radiofabrik Salzburg unterstützte den Aufbau des Pinzgauer Studios technisch und logistisch. Weiters investiert sie ihr umfangreiches Know-How in die Ausbildung der Sendungsmacher/innen und fördert die Ausstrahlung der Inhalte.

Wie und wo können die Radiosendungen empfangen werden?

Die Sendung kann in Echtzeit an den Empfangsgeräten terrestrisch im Raum Stadt Salzburg, via Kabel von der Salzburg AG und via Webstream auf www.radiofabrik.at gehört werden. Zum Nachhören on Demand werden die Sendungen im Cultural Broadcasting Archive (cba.fro.at) gespeichert. ◆

- als Ausbildungszentrum für kritische Medienproduktion.
- als Möglichkeitsraum um sich selbst „einfach“ künstlerisch bzw. mediengestalterisch auszuprobieren.

Zur Vorgeschichte

Seit Mai 2016 beherbergt die Radiofabrik Salzburg eine „echt pinzgauerische“ Sendereihe. Mit „WOS SOGGA“ gehen vier Projektpartner/innen jeden 4. Samstag im Monat ab 14.00 Uhr an den Start um Pinzgau-Spezifisches hörbar zu machen. Verantwortlich zeichnen sich dafür das Kunsthaus Nexus, die HBLW Saalfelden, Akzente Pinzgau und das Bildungszentrum Saalfelden.

Die Sendungen, die unter den Sparten „Kultur“, „Bildung“ oder „Jugend“ rangieren, sind so unterschiedlich wie die Projektpartner/innen und der Pinzgau selbst. Die Hörer/innen begegnen bei den Sendungen Massentauglichem ebenso wie Nischenprodukten,

vermeintlichen Eintagsfliegen ebenso wie scheinbar Ewiggültigem.

Als Zuhörer/in riskiert man beim Zuhören nichts, außer sich Neuem und Unerwartetem gegenüber zu stehen.

Parallel sind im Rahmen des Leader-Projektes „MASH-Jugendkunst: sehen, machen, hören“ drei Personen als Radiotrainer/innen ausgebildet worden und haben in den letzten Jahren mit mehr als 260 Jugendlichen Radiosendungen produziert. Dabei werden alle notwendigen Elemente und Schritte von den Jugendlichen selbst erarbeitet. Es wird ein Redaktionsteam gebildet, die Musik ausgewählt, die Moderationen geschrieben und eingesprochen, Interviews geführt, Straßenumfragen durchgeführt und schließlich alle Beiträge mit einem Schneideprogramm verarbeitet. Die produzierten Sendungen des Radio Pinzgaus sind ein Teil der Sendereihe „Kultur aus dem Innergebirg“.

Radio aus der Lärmschutzwand

Nach 3 Jahren des Radiomachens in Bibliotheken, Schulen, Kellerräumen, Wohnzimmern ergab sich dank des partizipativen Ansatzes des Sonnengarten Limberg-Teams die Möglichkeit ein „echtes Radiostudio“ samt großem Musikraum in der Lärmschutzwand zu errichten und vor allem zu nutzen. Die Mitglieder vom Freien Radio Pinzgau wurden aktiv in die Planung und Konzeption der Räume eingebunden. Somit sind tolle, perfekt geeignete Räume entstanden. Durch das Miteinander in der Planung konnten innovative Ideen verwirklicht werden. Zum Beispiel ist es nun möglich, dass Bands, Musiker/innen und Sänger/innen im Musikraum performen und im, mit einem großen Fenster verbunde-



Bewohnerin

Wir wohnen seit Dezember 2018 im Sonnengarten Limberg und fühlen uns seitdem rundum wohl. Neben dem umfangreichen Angebot an Infrastruktur, wie Supermarkt, Kindergarten, Car Sharing und eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, schätzen wir als Jungfamilie besonders das durchdachte autofreie Wegesystem des Areals. Es wurden viele Freiräume und Spielbereiche geschaffen, welche sich über das gesamte Wohnareal ziehen und den Kindern zahlreiche Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Es wurden unterschiedlichste bespielte halböffentliche und öffentliche Zonen geschaffen, die ein kommunikatives Wohnumfeld mit gleichzeitigem Raum für Rückzug und Begegnung ermöglichen. Wir sehen das Projekt Sonnengarten Limberg als sehr gelungen und freuen uns auf viele tolle Jahre mit einem sehr angenehmen Nachbarschaftsklima.

Claudia Paulitsch

Fitnesstrainerin Volkshochschule

Im Gemeinschaftsraum zu trainieren ist wirklich toll. Der Raum ist sehr hoch und schön mit guter Beleuchtung – kurz gesagt – tolles Raumklima, somit tolle Atmosphäre.

Barbara Kaltenhauser

Volkshochschule, Regionalstelle Zell am See

Die Volkshochschule versteht sich als der Bildungsnahversorger und steht für Vielfalt und Breite der Kursangebote. Bildung zählt neben Bewegung und Beziehung zu den drei „B“, die für ein zufriedenes, erfülltes Leben stehen. Dass wir das Leben der Menschen in dieser besonderen Anlage mit unseren Angeboten bereichern dürfen, freut uns sehr.

Ingeborg Scharler

Bewohnerin

Ich wohne gerne im Sonnengarten, weil die Wohnqualität top ist. Die Wohnanlage ist liebevoll gestaltet mit vielen Blumen, schönen Bänken und Tischen und Spielgeräten für die Kinder! Eine besondere Aufwertung sind natürlich die MPreis Filiale und die Bus- und Bahnverbindungen!

Ingrid Santeler

Schüler

im Gymnasium Zell am See, Moderator bei Radio Pinzgau

Neben dem Kindergarten und dem eigenen Supermarkt befindet sich in der Limbergsiedlung auch ein voll ausgestattetes Radiostudio, welches in der Lärmschutzwand untergebracht ist. Als Außenstudio der Radiofabrik Salzburg senden wir jeden ersten und dritten Samstag im Monat von 15 bis 16 Uhr live aus dem Sonnengarten und machen Themen und Menschen aus dem ganzen Pinzgau hörbar. Durch die großen Räumlichkeiten und der modernen Ausstattung sind unserem Programm keine Grenzen gesetzt, so können wir beispielsweise lokale Bands oder spannende Podiumsdiskussion live „on Air“ senden.

Rafael Obermaier



Kindergartenpädagogin Sonnenkindergarten Limberg

Ein komplett neu gebauter Kindergarten eröffnet mir viele Möglichkeiten mich in meinem Beruf zu verwirklichen. Die Räume sind wirklich schön gestaltet und geben dem Kindergarten eine sehr angenehme Atmosphäre in der das Arbeiten richtig Spaß macht. Auch die Kinder und die Eltern fühlen sich spürbar wohl bei uns, was sich sehr positiv auf unseren pädagogischen Bildungsauftrag auswirkt. Und ganz besonders wichtig ist mir das super Team das wir haben. Die Zusammenarbeit funktioniert richtig gut und wir verstehen uns alle sehr gut.

Claudia Leitner

Bewohnerin

Das Wohnen im Sonnengarten Limberg ist für mich mit vielen Vorteilen verbunden, da es ein gut durchdachtes Projekt ist. Der Kindergarten, die Spielplätze, die MPreis Filiale – all das ist für mich als dreifache Mama sehr praktisch.

Besonders toll finde ich den Gemeinschaftsraum. Er ist ideal für Feiern, wenn man eine große Familie hat. Ich habe ihn bereits genutzt und bin total begeistert.

Melanie Ruetz

Bewohnerin

Besonders toll finden wir den Kindergarten im Sonnengarten Limberg. Unser Sohn fühlt sich sehr wohl dort und der Kindergarten ist toll eingerichtet. Generell sind wir begeistert, dass es in der Siedlung so viele Kinder und junge Familie gibt und wir uns auf den Spielplätzen treffen können. Wir fühlen uns sehr wohl in unserer Wohnung. Sie ist schön ausgestattet und verfügt über einen großzügigen Balkon. Die Siedlung ist super zentral und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Auch das Gästeparlament haben wir bereits genutzt. Es ist perfekt, dass es gleich in der Nähe unsere Wohnung ist, und unsere engsten Freunde und Familienmitglieder dort untergebracht werden können. Er ist super schön eingerichtet und nur ein paar Minuten von der Tauern Spa, der Schmittenhöhe und dem Kitzsteinhorn entfernt.

Martina Brzobohata

Bewohner

Im Sonnengarten ist es mit Kindern sehr lebenswert, die Kinder treffen sich im Kindergarten nebenan und am Nachmittag auf den Spielplätzen. Eine richtige „Dorfgemeinschaft“. Die Lage ist auch perfekt, Bus und Zug in unmittelbarer Nähe, ein Auto ist nicht zwingend notwendig. Sogar ein Nahversorger ist nebenan.

**Stefanie Grill und
Stefan Fuchs**

Leiterin

Sonnenkindergarten Limberg

Mit dem Sonnenkindergarten Limberg wurde eine moderne Einrichtung geschaffen, welche sich durch ihre hellen, freundlichen und gut durchdachten Räume auszeichnet.

Der Kindergarten bietet mit seinen beiden Kindergartengruppen, einer Alterserweiterten Gruppe und einer Kleinkindgruppe ausreichend Platz für die Kinder aus dem Sonnengarten Limberg sowie der näheren Umgebung.

Für den Aufenthalt im Freien stehen den Kindern ein eigener, großzügig angelegter Garten sowie die Spielplätze der Siedlung zur Verfügung. Kinder, Eltern und Pädagoginnen fühlen sich hier rundum wohl.

Stefanie Heinz

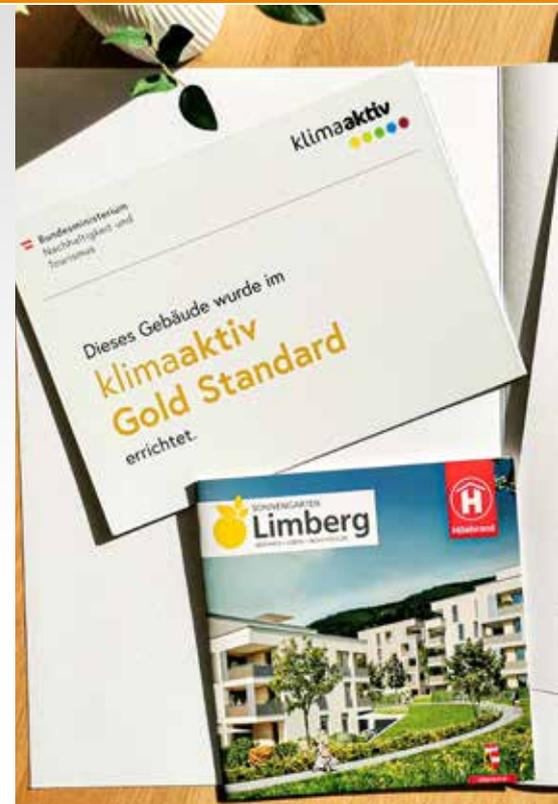
pepp

Mit Unterstützung der Stadtgemeinde Zell am See freuen wir uns nun sehr, einige unsere pepp Angebote wie die wöchentliche ELTERNBERATUNG plus oder den Babyclub direkt vor Ort in Limberg anbieten zu können. Einfach vorbeikommen! Wir freuen uns auf dich, dein Baby oder Kleinkind!

www.pepp.at

Prozess & Qualitätssicherung

Um ein Projekt zielgerecht zu führen, bedarf es klar vereinbarter Strukturen der Kommunikation und Entscheidung zwischen den Partnern und Beteiligten. Beim Projekt Sonnengarten Limberg wurden mehrere Instrumente der Qualitätssicherung eingesetzt:



Ing. Inge Straßl
Oskar Mair am Tinkhof, MSc
SIR – Salzburger Institut für
Raumordnung & Wohnen

Leitfaden der Stadtgemeinde

Wichtig ist, dass die Kommune klare Ziele entwickelt und politisch abstimmt, wie größere Bauprojekte entwickelt werden sollen, welche städtebauliche Vorgaben es geben wird und welche Beziehungen zum Stadtteil dadurch entstehen.

Die Stadtgemeinde Zell am See, hat aus diesem Grund bereits 2014 einen „Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen“ herausgegeben, in welchem entsprechende generelle Zielvorgaben für zukünftige Bauvorhaben beschrieben sind.



Steuerungsgruppe

Die Steuerungsgruppe trifft sich in regelmäßig vereinbarten Abständen und setzt sich beim Projekt Sonnengarten Limberg wie folgt zusammen: Der Projektleiter und entscheidungsbefugter Vertreter des Bauträgers, Vertreter der Stadtgemeinde

(anfangs Politik und Verwaltung, später die entscheidungsbefugten Verwaltungsmitarbeiter), sowie Architekt, Bauleiter, Soziologin und das SIR. In diesem Format wurden jeweils die nächsten Schritte besprochen und wichtige Entscheidungen abgestimmt. Die Steuerungsgruppe tagte vom Frühling 2015 bis zur baulichen Fertigstellung (anfangs monatlich, später in größeren Abständen). Auch in der Einwohn- und Monitoring Phase erfolgt die Abstimmung der Aktivitäten, die Auswertung der Erfahrungen und Ergebnisse aus dem Monitoring in der Steuerungsgruppe.

Qualitätsvereinbarung

Eine weitere Herausforderung bei jedem ambitionierten Projekt liegt unter anderem darin, die Ziele und Ideen zu Beginn in ein konkretes Projekt zu gießen und über die gesamte Projektzeit zu erhalten und umzusetzen. Speziell bei einem größeren





Wichtig ist die Ziele und Qualitäten vom Papier auch tatsächlich umzusetzen – die engagierte Truppe am Bau (Gesamtbauleitung Bernhard Haym rechts) setzt sich hierfür ein und freut sich über ein gelungenes Projekt und eine unfallfreie Baustelle.

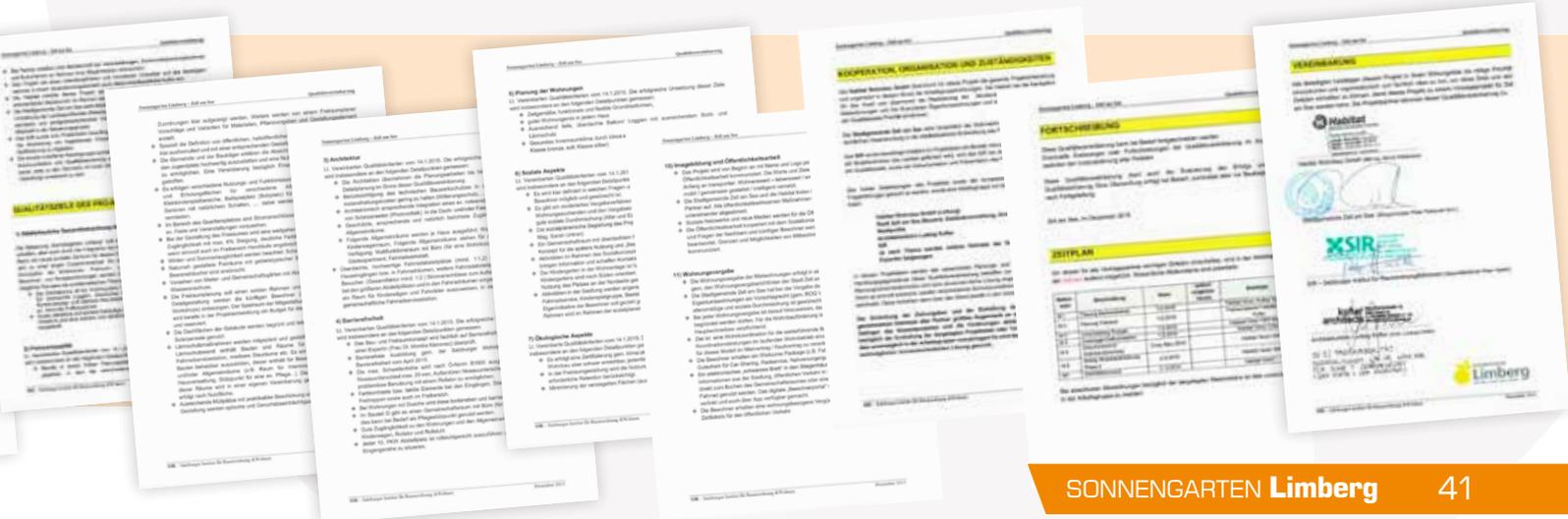
Bauprojekt ist es allein durch den längeren Umsetzungszeitraum und die Zahl der verschiedenen beteiligten Personen besonders wichtig eine klare Formulierung der Ziele und eine kontinuierliche Qualitätssicherung im Prozess zu verankern. Beim Projekt Sonnengarten Limberg wurden auf Basis des Leitfadens bereits in einem recht frühen Planungsstand projektspezifische Kriterien für ein (für alle Beteiligten) erfolgreiches Projekt in einer Qualitätsvereinbarung zusammengefasst und niedergeschrieben. Diese Qualitätsvereinbarung fasste in kompakter Form zusammen welche Merkmale und Inhalte bei der Umsetzung des Projektes realisiert werden sollen. Auch die Rolle der Beteiligten wurde hier definiert und es wurde auch vereinbart, die Steuerungsgruppe über die gesamte Projektzeit aufrecht zu erhalten um eine enge Abstimmung und gute Koordination sicherzustellen. Sie diente auch

als Kommunikationsinstrument, wenn neue Akteure in den Prozess eintraten (z.B. von der Planung zur Umsetzung). Die Aufgabe der externen Begleitung und Qualitätssicherung (beim Projekt Sonnengarten Limberg durch das SIR) ist, stets die vereinbarten Ziele im Auge zu behalten und sicherzustellen, dass bei der Weiterentwicklung des Projektes nicht der eine oder andere Aspekt verloren gehen. Wenn neue Aspekte auftreten oder Veränderungen gewünscht oder notwendig sind, so ist sicherzustellen, dass die übergeordneten Zielsetzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Klima aktiv Gebäudedeklaration und Siedlungsbewertung

Weitere Instrumente zur externen und unabhängigen Qualitätssicherung bietet das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation

und Technologie im Rahmen der klimaaktiv Initiative. Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Gebäude in klimaaktiv Qualität garantieren die Einhaltung hochwertiger Standards, denn neben der Energieeffizienz werden die Planungs- und Ausführungsqualität, die Qualität der Baustoffe und Konstruktion sowie zentrale Aspekte zu Komfort und Raumluftqualität von neutraler Seite beurteilt und bewertet. Im Projekt Sonnengarten Limberg konnten sowohl der Kindergarten als auch sämtliche Wohnbauten der ersten Bauetappe in klimaaktiv Gold Standard errichtet und ausgezeichnet werden. Neben der Bewertung der klassischen Themen wie Grundrisse, Gebäudehülle und Wärmeversorgungslösung, wur-



Preise & Auszeichnungen

Das Projekt SONNENGARTEN Limberg zeichnet sich als ambitioniertes Siedlungsprojekt aus und wurde mit folgenden renommierten Fachpreisen ausgezeichnet:

- ÖGUT-Umweltpreis 2016 für den besonders vorbildlichen Stadtplanungsprozess
- Der Sonnengarten Limberg wurde zum Modellwohnbau des Landes Salzburg und zum Smart City Demo Projekt des klimafond erklärt und die Umsetzung mit Mittel der Salzburger Wohnbauforschung und des Klimafond des Bundes unterstützt.
- VCÖ-Mobilitätspreis 2018 für das umfassende innovative Mobilitätskonzept
- Klima aktiv Zertifizierung Gold für alle Wohngebäude und den Kindergarten, sowie die klima aktiv Siedlungszertifizierung für das Quartier
- Na-Wo-Award 2019 für die CO₂ freie Energieversorgung und das gelungene Sozialkonzept
- Nominierung zum Energy-Globe-Award 2020 SONNENGARTEN Limberg





ZELL · SEE

 **Hillebrand**
Bau / Holz / Immobilienunternehmen

kofler
architects

 **LAND**
SALZBURG

powered by  **klima+**
energie
fonds

 **raum**sinn

 **SIR**
SALZBURGER INSTITUT FÜR
RAUMORDNUNG & WOHNEN

IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
Schillerstraße 25 / Stiege Nord, 5020 Salzburg
Tel. +43 (0)662 62 34 55, sir@salzburg.gv.at, www.sir.at
REDAKTION: SIR, Ing. Inge Strauß, GRAFIK: Ingrid Imser
FOTOS: SIR, Hillebrand, DRUCK: druck.at

Dieses Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Smart Cities Demo durchgeführt sowie mit Mitteln der Salzburger Wohnbauforschung unterstützt.

Salzburg, April 2020