

WIR GESTALTEN

# NACHHALTIGE SIEDLUNGSPROJEKTE

TIPPS  
INSTRUMENTE  
BEISPIELE



# INHALT

## TEIL 1 PROZESSE & INSTRUMENTE bei Siedlungsprojekten

1. AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN – Nicht ein Weg sondern viele Möglichkeiten	4
2. PROZESSE BEI SIEDLUNGSPROJEKTEN	6
2.1 Klare Ziele definieren	6
2.2 Beteiligte – Rollen – Stakeholderanalyse	7
2.3 Instrumente	8
• Politischer Konsens – Zielvorgaben – Leitfaden	8
• Rahmenplan / Masterplan	9
• Raumordnungsverträge	10
• Steuerungsgruppe	11
• Kooperativer Planungsprozess	12
• Qualitätsvereinbarung	13
• Klimaaktiv Gebäudedeklaration und Siedlungsbewertung	14
2.4 Analyse Prozessphasen	16
3. RESÜMEE UND EMPFEHLUNGEN	18

## TEIL 2 BEST PRACTISE – Beispielsammlung

• Sonnengarten Limberg – Zell am See – A	20
• Smart City Areal Graz – My Smart City – A	24
• Maierhof – Bludenz – A	28
• Green City - Zürich Süd – CH	32
• Christiani Wiesen – Konstanz – D	36
• Oberes Feld – Lans in Tirol – A	40
• G NICE – Salzburg Süd – A	44



# INTERVIEW

## mit DI Silvia Lenz

LEITERIN DER BAUVERWALTUNG IN ZELL AM SEE



**Silvia, Du bist die Leiterin der Bauverwaltung in Zell am See und hast Dich bei dem Wohnbauprojekt Sonnengarten Limberg sehr aktiv eingebracht. Ihr habt da ein echtes Modellprojekt umgesetzt. War es von Beginn an Euer Ziel hier etwas Besonderes zu schaffen?**

Beim Sonnengarten Limberg war es von Anfang an das Ziel der Gemeinde etwas Besonderes zu schaffen. Wir hatten die Chance einen größeren zusammenhängenden Bereich planen und gestalten zu können, da die Gemeinde von Anfang an eingebunden war. Der Gemeinde war es ganz wichtig gemeinsam mit dem Bauträger ein Projekt zu entwickeln das einen Mehrwert für die Bewohner aber auch für die Umgebung den Ortsteil Bruckberg bringt. Wir wollten einen Planungsprozess entwickeln bei dem alle Fachrichtungen und Experten wie Freiraumplaner, Architekt, Soziologin und andere Beteiligte von Anfang an in den Planungsprozess einbezogen werden, damit etwas Besonderes gelingt.

**Wie war die Ausgangslage?**

**War die Gemeinde Grundeigentümerin?**

Nein, die Gemeinde war nicht Grundeigentümerin. Der gewerbliche Bauträger hatte einen Optionsvertrag für die Grundstücke.

Die Widmung war Grünland und deswegen war eine Umwidmung erforderlich. Dadurch hatte die Gemeinde die Gelegenheit gleich zu Beginn in den Prozess einzusteigen und hat einen Raumordnungsvertrag mit dem Bauträger ausverhandelt. Ziel der Gemeinde war hochwertigen leistbaren Wohnraum in einem attraktiven Umfeld zu schaffen und deshalb hat die Gemeinde 1/3 der Flächen erworben und mit dem Bauträger eine eigene Gesellschaft gegründet um als Gemeinde Verantwortung für die Wohnraumschaffung zu übernehmen.

**Was sind für Dich die Merkmale, an denen Du nun erkennst, dass es ein erfolgreiches Projekt ist?**

Das Wichtigste ist, dass die Bewohner, die jetzt dort wohnen eine hohe Wohnqualität vorfinden und zufrieden sind. Die hohe Wohnzufriedenheit merken wir daran, dass die Fluktuation in den Mietwohnungen sehr gering ist. Wir haben am Anfang umfangreiche Projektziele definiert und die konnten eigentlich alle auch unter Einhaltung der Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung erfüllt werden. Im Prozess wurde die Zielerreichung laufend evaluiert.

**„Ich denke man muss nicht alles neu erfinden, sondern man kann Sachen, die funktionieren aufgreifen und daran weiterarbeiten.“**

DI SILVIA LENZ

Am Anfang haben wir eine sehr ambitionierte Wunschliste aufgestellt und am Ende waren wir selber überrascht, dass wir tatsächlich alles umsetzen konnten. Die Siedlung bietet den Bewohnern durch viele Zusatzfunktionen einen hohen Mehrwert. Wichtig für die Lebensqualität im Sonnengarten sind, die hohe Freiraumqualität, der Gemeinschaftsraum, der Kindergarten und der Nahversorger vor Ort und die gute öffentliche Verkehrsanbindung mit den zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrsreduktion wie die direkte Anbindung an den Radweg und das erste Carsharing in Zell am See.

**Was waren für Dich Erfolgsfaktoren im Ablauf, damit alles so geklappt hat?**

Ganz wichtig war, dass wir eine Steuerungsgruppe eingerichtet haben und das in dieser Steuerungsgruppe neben den ganzen Fachleuten auch die Politik von Anfang an eingebunden war und wir alle gemeinsam an dem Projekt gearbeitet haben. Und immer wieder evaluiert haben „sind wir am richtigen Weg“. Ein zweiter Erfolgsfaktor war die externe Begleitung und Qualitätskontrolle durch das SIR. Die gemeinsamen Ziele wurden in einer Qualitätsvereinbarung festgehalten und die Inhalte

und Ziel der Qualitätsvereinbarung wurden in regelmäßigen Abständen über den gesamten Projektverlauf von Jänner 2015 bis Sommer 2020 überprüft. Das war ein ganz wichtiger Qualitätsfaktor, dass die Ziele und Inhalte immer wieder evaluiert wurden und anhand der Zielerreichung kann man auch den Erfolg des Projektes messen.

**Was kannst Du aus Deinen Erfahrungen anderen Gemeinden mitgeben? Was können Kommunen tun um nachhaltigen Projekten erfolgreich umzusetzen?**

Ich glaube wichtig ist, dass man von Best Practice Beispielen lernen kann. Wir haben uns einige interessante Projekte angeschaut und auch an Exkursionen unter anderem nach Wien und in die Schweiz teilgenommen um uns anzuschauen, wie nachhaltiges Wohnen woanders funktioniert. Von den Exkursionen konnten wir viele Ideen mitnehmen und in unser Projekt einfließen lassen. Ich denke man muss nicht immer das Rad neu erfinden, sondern man kann von anderen lernen und Ideen die bereits realisiert sind und gut funktionieren aufgreifen und damit weiterarbeiten. ●

# 1. Ausgangslage und Grundlagen



*Siedlungen und Quartiere sind als Teil einer Stadt oder Gemeinde das gebaute Abbild Ihrer Errichter und deren Weltbilder. Die Entwicklung einer Siedlung, eines Quartiers bildet nicht nur städtebauliche sondern immer auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen ab.*

Viele Planungsgrundsätze und Abläufe mit denen wir gewohnt sind zu arbeiten, haben sich in den letzten Jahren drastisch geändert:

Die, in der Raumplanung konsequent übliche Trennung von Wohnen und Arbeiten (Gewerbe) stammt noch aus der Zeit als Arbeiten fast immer laut und schmutzig war. Seit Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts hat sich unser wirtschaftliches Umfeld in Europa und die Gesellschaft massiv verändert. In einer Gesellschaft der Digitalisierung und Dienstleistung ist diese Trennung in vielen Bereichen überhaupt nicht mehr zielführend. Basierend auf den Empfehlungen der Charta von Leipzig zur nachhaltigen europäischen Stadt- und Raumentwicklung aus dem Jahre 2007 realisieren immer mehr

Städte und Gemeinden in Europa multifunktionale und nachhaltige Quartiere.

Im Vordergrund dabei steht immer das Bestreben den Bewohnerinnen und Menschen ein zukunftsweisendes Lebens-, Wohn- und Arbeitsumfeld zu bieten. Bis auf Wien, wo die Tradition der Wohnquartiersentwicklung fest verankert ist, gibt es in Österreichs Klein- und Mittelstädte und Gemeinden erst seit ein paar Jahren eine beginnende Tendenz der Realisierung von nachhaltigen Quartieren. Dabei wird ein Bauprojekt immer im Kontext des Stadt- oder Ortsteiles betrachtet. Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur im neuen Areal ergänzen die vorhandene Struktur, die Freiraumqualitäten werden bei der Planung ebenso berücksichtigt wie Anreize für eine nachhaltige Mobilität.

Die geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen in Österreich erschweren oft die Umsetzung solcher Bauvorhaben. Das Baurecht und die Wohnbauförderungen der Bundesländer zielen vielfach noch auf die Errichtung von monofunktionalen Wohnbauten ab.

Auch das Bauen an sich ist heute eine komplexe Planungsaufgabe, bei der es wichtig ist, dass die verschiedenen Gewerke und Sonderfachleute von Beginn an gemeinsam planen. Die Umsetzung ist ein Hochpräzessionshandwerk, das digital vorbereitet wird und in feiner Abstimmung der verschiedenen Gewerke vor Ort umgesetzt wird.





Größere Quartiersentwicklungen betreffen viele Menschen, die Wirtschaft, Verkehr, die Infrastruktur und die Ökologie eines Stadtteils. So ist es wichtig, die Prozesse genau zu planen und alle Beteiligten entsprechend einzubinden, um die richtigen Inputs zur richtigen Zeit zu bekommen.

Oft werden hier von den Kommunen Aufgaben an Bauträger abgegeben, die weit über die Projektleitung eines Bauprojektes hinausgehen. Die Gemeinden sollen Aspekte der Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Nutzungsmix und Sozialplanung nicht allein an einen Bauträger abgeben, da diese Aspekte immer über den eigentlichen Bauplatz hinaus gedacht und entwickelt werden müssen. Durch jedes größere Bauprojekt wird die Umgebung und der ganze Stadtteil beeinflusst und es sollen positive Aspekte und Möglichkeiten für die Nachbarschaft genutzt werden.

Der aufkommenden Klimawandel, der Beginn der globalen Ressourcenknappheit, der Wandel der Wirtschaft in Richtung Digitalisierung und dem damit verbundenen Wandel der Gesellschaft führt auch in Österreichs Gemeinden zu Umdenkprozessen in Richtung nachhaltige Raumplanung und zukunftsweisende Quartiersentwicklung.

*Die vorliegende Publikation soll Ideen, Erfahrungen, Hinweise und Empfehlungen für die Initiierung, die Planung, die Umsetzung von Quartiersprojekten in Gemeinden und Städten liefern.*

*Dazu gibt es nicht den einen richtigen Weg, sondern viele Möglichkeiten.*



## 2. Prozesse bei Siedlungsprojekten

### 2.1 KLARE ZIELE DEFINIEREN

Das Ziel neue Siedlungen und Quartiere so zu bauen, dass sich alle wohlfühlen, wenig Energie verbraucht wird, die Wirtschaft lebt und es der Umwelt gut geht – das ist für alle klar. Aber wie geht das? Wie sieht das im Detail überhaupt aus und warum sind viele, dann wenn es fertig ist, enttäuscht?

DIE ANTWORTEN SIND SO VIELFÄLTIG,  
WIE DIE FRAGESTELLUNGEN:

#### Ziele zu Beginn diskutieren und festlegen

Enttäuschung über ein Ergebnis hängt ja nicht nur damit zusammen, ob das Ergebnis objektiv gut ist oder nicht, sondern was wir uns erwartet haben. Bei größeren Bau- und Siedlungsprojekten gibt es viele Akteure und Beteiligte. Alle haben gewisse Bilder und Ziele im Kopf. Der erste Schritt muss sein, **gemeinsame Ziele** und Qualitäten für die Quartiersentwicklung zu erarbeiten, klar zu definieren und zu kommunizieren. Es zahlt sich aus, diesem Thema zu Beginn Zeit zu widmen und daran konkret zu arbeiten.

Z.B. versteht jeder unter einer autoarmen Stadt etwas Anderes: für die einen ist das eine Reduktion der Autos um 10%, die andere wollen dann gar keine PKWs mehr auf der Oberfläche. Der Beginn muss sein ein gemeinsames Bild zu ent-

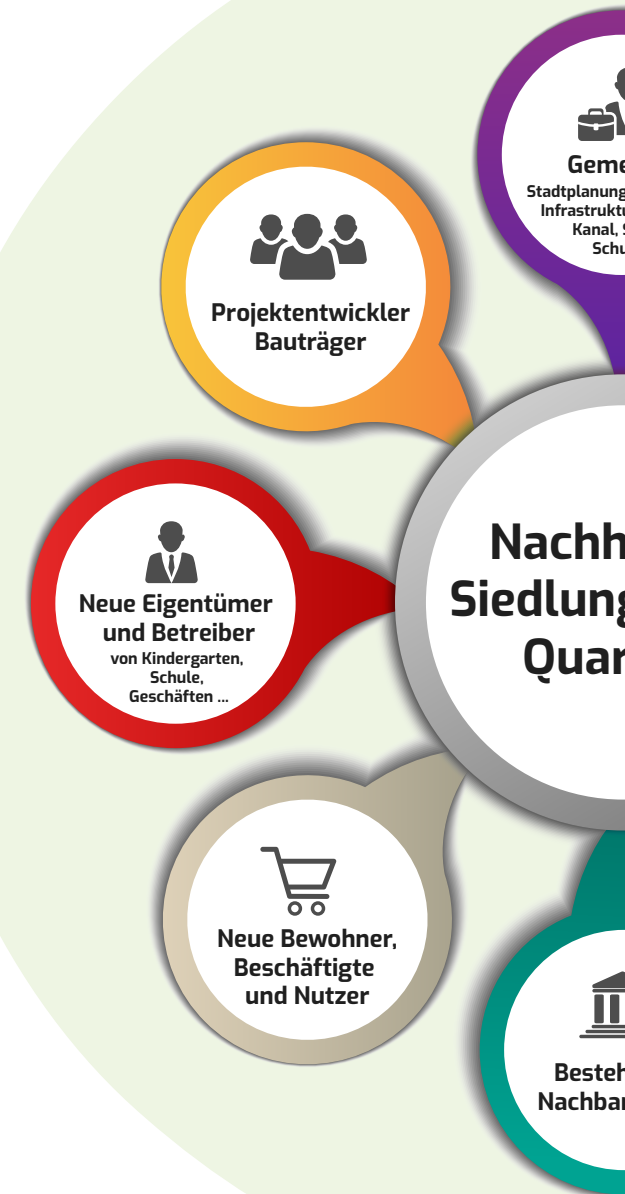
werfen, das festigt auch das Vertrauen, dass alle Beteiligten in die gleiche Richtung arbeiten.

#### Der Weg

Was und Wie – Die Ziele sind das inhaltliche Was. Sind die Ziele festgelegt, muss als nächste Frage das Wie geklärt werden – der weitere Ablauf und Prozess. Wer ist beteiligt, welche Aktionen finden zu welchem Zeitpunkt statt, wann sind wichtige Entscheidungen zu fällen und wer moderiert und leitet durch diesen Prozess? **Diese vielen Fragestellungen werden oft nicht ausreichend von Beginn an geklärt.**

Im Laufe eines größeren Projektes gibt es sehr viele Beteiligte, es sind verschiedene behördliche Verfahren zu durchlaufen sodass die Ansprechpartner immer wieder wechseln. So ist es bei komplexeren Projekten schwierig, die Ziele konsequent und strukturiert in einem durchgängigen Prozess weiterzuentwickeln.

Je klarer die Strukturen eines Prozesses aufgesetzt sind, die Rollen definiert sind, sowie Ziele und Zwischenergebnisse mit Zuständigkeiten verknüpft sind, umso einfacher ist es, ein Projekt konsequent und erfolgreich abzuwickeln. Bei größeren Projekten erweist sich eine unabhängige Projektmoderation als sehr sinnvoll, die das Projekt von Beginn an begleitet und bis zur Fertigstellung auf die Umsetzung der Zielvorstellungen und eine gute Kooperation achtet.





## 2.2 BETEILIGTE – ROLLEN – STAKEHOLDERANALYSE

Jede kooperative Quartiersentwicklung verlangt aufgrund seiner individuellen Gegebenheiten die Einbindung verschiedener Beteiligter.

Um mögliche Beteiligte, ihre Ziele und Rollen im Prozess zu erfassen, bedarf es am Beginn einer Quartiersentwicklung einer fundierten Stakeholderanalyse.

Zukunftsweisende Quartiersentwicklungen zeigen, dass Gemeinden, Städte und Energie- Mobilitäts- und Dienstleistungsanbieter Schlüsselrollen in kooperativen und Quartiersentwicklungen einnehmen können.

Idealerweise wird eine Stakeholderanalyse von einem fundierten Sozialraumexperten im Auftrag einer Gemeinde, einer Stadt oder eines privaten oder öffentlichen Wohnbauträgers durchgeführt. Bei dieser sind nicht nur die unmittelbar handelnden Akteure aufzuzeigen (Bauträger, Gemeinde, ...) sondern auch andere Parteien, die im Projekt eine Bedeutung haben (Nachbarn, Betreiber von Infrastruktur, Energieversorger, Fachexperten, Förderungsgeber, ...). Wenn dieses Bild klar ist und auch die Rollen und der Zeit-

punkt, wann wer eingebunden werden soll, kann der Prozess starten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stakeholderanalyse können im Zuge des gesamten Planungs- und Entwicklungsprozesses eine sozialraumplanerische Begleitung der Quartiersentwicklung durchgeführt werden, diese kann unterstützen die verschiedenen Aspekte und Bedürfnisse planlich umzusetzen und Beteiligte einzubinden.

*Erfolgreiche Projekte zeigen, dass eine Stakeholderanalyse und eine weiterführende sozialraumplanerische Begleitung Potenziale und Ressourcen für eine Quartiersentwicklung freisetzen und Konflikte im Entwicklungsprozess vermindern und verhindern können.*



## 2.3 INSTRUMENTE

### Politischer Konsens – Zielvorgaben – Leitfaden

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

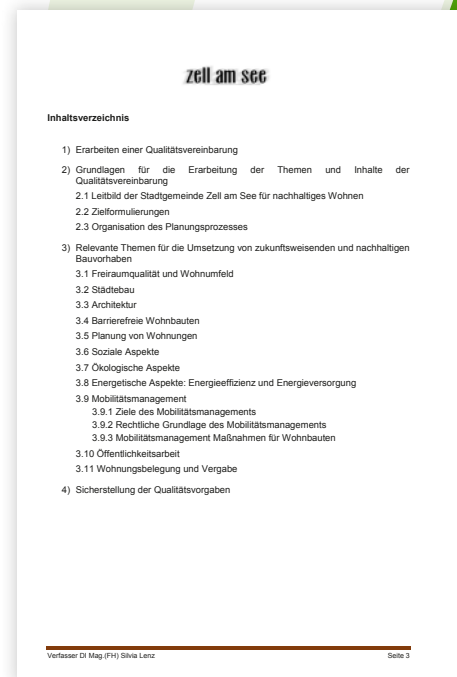
**EIN BEISPIEL:**  
Die Stadtgemeinde Zell am See, hat aus diesem Grund bereits 2014 einen „Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen“ herausgegeben, in welchem entsprechende generelle Zielvorgaben für zukünftige Bauvorhaben beschrieben sind.

<https://www.zellamsee.eu>

Solche Zielvorgaben Leitsätze sind sinnvollerweise auch für Quartiersentwicklungen auszuarbeiten. Sind solche Zielvorgaben im Gemeinderat beschlossen, so bilden diese Vorgaben die Handlungsgrundlagen für die zuständigen Verwaltung und die politischen Entscheidungs-trägerInnen.



Auch für einzelne Themengebiete können Leitbilder oder Strategiekonzepte erarbeitet werden, in denen übergeordnete Ziele und Maßnahmen erarbeitet und festgelegt werden. Diese Grundlagen werden in den Kommunen noch unabhängig von einem bestimmten Bauvorhaben beschlossen (z.B. Wohnungsleitbild, Mobilitätsleitbild, Fahrradstrategie ...).







### Rahmenplan – Masterplan

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

#### Ein Rahmenplan:

- erfasst die vorhandenen Qualitäten und die Herausforderung eines Planungsgebietes
- ermittelt die Potenziale für eine zukünftige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes
- zeigt Potenziale für die Entwicklung der öffentlichen und halböffentlichen Räume im Planungsgebiet
- liefert Ideen und Impulse für soziale- und technische Infrastrukturen
- definiert Baufelder; Nutzungen und Verbindungsachsen bzw. Durchwegungen
- liefert die Grundlagen für eine abgestimmte Entwicklung und die darauffolgenden Planungsprozesse

Idealerweise wird ein Rahmenplan in der Phase 0 beziehungsweise in der Vorprojektphase von einem unabhängigen externen Ziviltechniker, einem Stadtplaner oder Raumplaner erstellt.

Zweck des Rahmenplanes ist es mögliche Entwicklungsszenarien und städtebauliche Qualitäten für eine Quartiersentwicklung aufzuzeigen. Der Rahmenplan kann als externer Auftrag vergeben oder in einem größer oder kleiner angelegten kooperativen Prozess erarbeitet werden. Im Fokus der Zukunftsfähigkeit spielt bei der Definition der städtebaulichen Qualitäten eines Quartieres der in Österreich definierte Kriterienkatalog: klimaaktiv Standard für Siedlungen und Quartiere eine zunehmend große Rolle.

*Die Ergebnisse eines Rahmenplans / oder Masterplans bilden die Grundlage für weiterführende Planungsschritte wie Städtebaulicher oder Architektonischer Wettbewerb, Qualitätsvereinbarung, Raumordnungsverträge und darauf aufbauende Flächenwidmungsplanänderungen oder Bebauungspläne.*



## Raumordnungsverträge

Um eine aktive und steuernde Bodenpolitik zu forcieren gibt es in Österreich die Möglichkeit über Raumordnungsverträge privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinden, Städten und betroffenen GrundeigentümerInnen, ProjektbetreiberInnen zu vereinbaren.

DIE WICHTIGSTEN INSTRUMENTE DABEI SIND:

### Infrastrukturkostenvereinbarungen

Bei Flächenwidmungsplan- und/oder Bebauungsplanänderung werden mit den dadurch Begünstigten Vereinbarungen über die Tragung von infrastrukturellen Aufwänden abgeschlossen. Dazu zählen Kosten der Verkehrserschließung, aber auch sonstige Infrastrukturleistungen, die als weiterer notwendiger Erschließungsaufwand anfallen.

### Baulandsicherungsverträge / Nutzungsvereinbarung

Mit diesen vertraglichen Vereinbarungen kann die Gemeinde sicherstellen, dass vor allem von Grünland in Bauland umgewidmete Grundstücke binnen bestimmter Zeit auch tatsächlich bebaut werden. Damit kann sichergestellt werden, dass gewidmetes Bauland tatsächlich zeitnah

als solches verwendet wird und damit Baulandreserven tatsächlich genutzt werden. Als Folge einer Nichtbebauung des Grundstückes binnen der vereinbarten Zeit kann die Rückwidmung von Bauland in Grünland – entschädigungsfrei – vorgesehen werden. Weiters kann die Gemeinde hier Vereinbarung zu Aufschließungsfragen, Bebauungsgrundlagen (Bebauungsart und Dichte) sowie Vergaberechten vorab regeln.

### Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaues

Aktuelle Raumordnungsgesetze in Bundesländern erlauben, wenn für den Zweck der Flächen-sicherung für förderbaren Wohnbau in einer Gemeinde Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen, können Vereinbarungen abgeschlossen werden, die sicherstellen, dass von den GrundstückseigentümerInnen ein Teil der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksfläche zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschoßigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise zu errichten sind.

### Planungskostenvereinbarungen

In einem Grundsatzbeschluss im Gemeinderat kann festgelegt werden, dass die tatsächlichen Kosten für Planungsleistungen für die Ände-

rung von Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplänen entsprechend den Bestimmungen des gültigen Raumordnungsgesetzes weiterverrechnet werden kann. Die hierfür erforderlichen Verträge werden zwischen der Gemeinde und den betroffenen GrundeigentümerInnen bzw. AntragstellerInnen vor Aufnahme der Verordnungsplanungen abgeschlossen.

*Die Raumordnungsverträge sind ein sehr starkes Instrument, mit dem Gemeinden sehr früh wichtige Weichenstellungen setzen können.*

Die Erstellung eines Raumordnungsvertrages erfolgt immer unter Beiziehung von Juristen oder Notaren.





### Steuerungsgruppe

Bei größeren Siedlungs- oder Quartiersprojekten hat sich bewährt, bereits in einem sehr frühen Planungsstadium die beteiligten Akteure zu definieren und eine Steuerungsgruppe mit den wesentlichen Beteiligten, Entscheidungsträgern und externen Experten zu bilden.

Diese Steuerungsgruppe ist das wesentliche, lenkende Gremium des Prozesses und tritt in regelmäßigen Abständen zusammen. Hier werden Informationen gesammelt, Ziele formuliert und wichtige Entscheidungen besprochen. So ist ein gleicher Informationsstand gegeben und die Einbindung von externen ExpertInnen kann frühzeitig erfolgen.

Wichtig sind eine gute Vorbereitung, Moderation und konsequente Abwicklung der Steuerungsgruppentreffen.

In der Steuerungsgruppe sollen alle wichtigen Themen (Bauverfahren, Planungsstand, Konflikte, Verkehr, Energie, Freiraum, Soziales, ...)

gleichwertig behandelt werden können. Zu einzelnen Teilthemen können fallweise Arbeitsgruppen gebildet werden, die dann die Erkenntnisse regelmäßig in der Steuerungsgruppe berichten.

Die Steuerungsgruppe hat auch den Zeitplan im Auge, Verzögerungen werden hier besprochen und Maßnahmen beschlossen. Die Steuerungsgruppe sollte durchgängig durch den ganzen Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsprozess geführt werden (mit angepassten Intervallen).

*Um die Steuerungsgruppe neutral und fundiert leiten zu können kann*

*die Beziehung einer erfahrenen externen Projektmoderation*

*empfohlen werden.*



### Kooperativer Planungsprozess

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

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

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

Jedenfalls eingebunden werden sollen Vertreter der künftigen NutzerInnen (z.B. KindergartenleiterIn, Betreiber Nahversorger, ...). Zu definieren ist, wer die Interessen der künftigen BewohnerInnen mitdenkt und vertritt, da diese meist nicht von Beginn an bekannt sind. Dies kann der

Bauträger übernehmen, eine soziologische Begleitung oder das Wohnungsamt (Wohnservice). Zu klären ist, wie aktiv Nachbarn, AnrainerInnen und StadtteilvertreterInnen in den Prozess eingebunden werden. Dies kann als reine regelmäßige Information erfolgen, als offeneres Format, bei dem es möglich ist Anregungen, Bedenken und Wünsche einzubringen und auch als offener Prozess, bei dem diese BürgervertreterInnen aktiv mitgestalten und teils mitentscheiden können. Wichtig ist eine klare Kommunikation - von Beginn an muss klar sein, wie der Prozess aussieht und was gestaltet werden kann und was Fixpunkte sind, die nicht verhandelbar sind. BürgervertreterInnen nehmen diese Funktion in ihrer Freizeit wahr. Es darf keine Partizipation vorgetäuscht werden, wenn kein Gestaltungs- und Verhandlungsspielraum besteht.

#### VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN GELINGEN:

- Übergeordnete Betrachtung des Stadtteils
- Aktive Rolle der Kommune und Einsatz von Ressourcen
- Klares Formulieren von Verantwortlichkeiten, Regeln, Abläufen und Zielen
- Konsequente Moderation oder Prozessbegleitung
- Ein breiter Partizipationsprozess setzt voraus, dass alle Beteiligten ergebnisoffen in diesen starten – es müssen also zuvor die Dinge

definiert und kommuniziert werden, die nicht zur Disposition stehen bzw. vorgegeben und nicht verhandelbar sind.

#### VORTEILE:

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

#### ZU BEACHTEN:

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

Bei einem kooperativen Planungsprozess sind Politik, Verwaltung, Bauträger, spätere Nutzer und externe Experten eingebunden. So sind alle Entscheidungen transparent und können von allen mitgetragen werden.





### Qualitätsvereinbarung

Eine weitere Herausforderung bei jedem ambitionierten Projekt liegt unter anderem darin, die Ziele und Ideen zu Beginn zu formulieren, in ein konkretes Projekt zu gießen und über die gesamte Projektzeit zu erhalten und umzusetzen. Speziell bei einem komplexeren Bauprojekt ist es allein durch den längeren Umsetzungszeitraum und die Zahl der verschiedenen beteiligten Personen besonders wichtig klare Formulierung der Ziele und eine kontinuierliche Qualitätssicherung im Prozess zu verankern.

Im Bundesland Salzburg hat es sich schon in einigen Projekten bewährt, zu Beginn der Projektentwicklung die wesentlichen Ziele in Form einer Qualitätsvereinbarung zu formulieren und niederzuschreiben. Dabei geht es vor allem um einen Kommunikationsprozess um die gemeinsamen Ziele aller Beteiligten so konkret als möglich zu definieren. Die Qualitätsvereinbarung fasst in kompakter Form zusammen welche Merkmale und Inhalte bei der Umsetzung des Projektes umgesetzt werden sollen.

Auch die Rollen der Beteiligten werde hier definiert, z.B. wird vereinbart, wie die Steuerungsgruppe zusammengesetzt ist und dass sie über die gesamte Projektzeit aufrecht zu erhalten ist um eine enge Abstimmung und gute Koordinati-

on sicherzustellen. Diese Ziele und Vereinbarungen werden kompakt formuliert und danach von allen Beteiligten unterschrieben. Die Qualitätsvereinbarung diene auch als Kommunikationsinstrument, wenn neue Akteure in den Prozess eintreten (z.B. von der Planung zur Umsetzung oder beim Wechsel von Zuständigkeiten). Wenn neue Aspekte auftreten oder Veränderungen gewünscht oder notwendig sind, so ist sicherzustellen, dass die übergeordneten Zielsetzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

*Eine Qualitätsvereinbarung hilft in der Projektentwicklungsphase, als Gewährleistung, dass alle Akteure in die gleiche Richtung arbeiten, aber auch für die laufende Qualitätssicherung im Projekt und als Erfolgskontrolle bei der Fertigstellung.*



**klimaaktiv Standards**

Weitere Instrumente zur externen und unabhängigen Qualitätssicherung bietet das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie im Rahmen der klimaaktiv Initiative an:

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. Durch die Vereinbarung eines gewissen klimaaktiv Standards (Bronze – Silber – Gold) wird ein Qualitätslevel vorgegeben, ohne bereits gewisse Baustoffe, Architektur oder Energieversorgung vorwegzunehmen. Die Planungsfreiheit bleibt erhalten.

[www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebauedeklaration](http://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebauedeklaration)

Für das gesamte Quartier kann man auf den klimaaktiv Standard für Siedlungen und Quartiere zurückgreifen (die österreichische Variante des Schweizer Labels „2000-Watt-Areal“). Diese ermöglicht eine klare Struktur von Beginn des Projektes und bietet gleichzeitig eine Methode zur kontinuierlichen Projektbegleitung und Qualitätssicherung.

Neben der Bewertung der klassischen Themen wie Grundrisse, Gebäudehülle und Wärmeverorgungslösung, wird mit Hilfe des klimaaktiv Standards für Siedlungen und Quartiere zusätzlich noch die Qualität des städtebaulichen Konzepts, die geplanten und umgesetzten Mobilitätslösungen und die Qualität der Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozesse von neutraler Seite beurteilt und bewertet. Diese Kriterien für Siedlungen und Quartiere ermöglicht die Beurteilung der Klimaverträglichkeit und Lebensqualität von größeren Bauvorhaben mit besonderem Fokus auf Suffizienz. Das Projekt Sonnengarten Limberg wurde als eines der ersten Quartiere Österreichweit nach dem klimaaktiv Standard geplant und als klimaverträgliches und lebenswertes Quartier ausgezeichnet.

[www.klimaaktiv.at/siedlungen](http://www.klimaaktiv.at/siedlungen)

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

**TABELLE:**  
Die klimaaktiv Kriterien für Siedlungen und Quartiere

*Der Vorteil einer klimaaktiv Bewertung liegt darin, dass die Bewertung in Fachkreisen der Immobilienentwicklung, der Kreditfinanzierung von Bauvorhaben, bei Stadt-RaumplanungsexpertInnen und bei Verwaltung und Politik als fundierte Qualitätssicherungsmaßnahme angesehen ist.*



TABELLE: Überblick der wichtigsten Instrumente

Instrument	Beschreibung	Anwendungsbereiche	Vorteile	Zu bedenken	Wann einsetzbar
<b>REK – räumliches Entwicklungskonzept</b>	Entwicklungsplan für das gesamte Gemeindegebiet mit der Ausweisung von Entwicklungsräumen und längerfristigen Strategien – hoheitliches Planungsinstrument der Kommunen In einem REK können Stadtteilentwicklungszonen und Quartiere als sogenannte Zielgebiete (Hauptentwicklungsgebiete) festgelegt werden	Auf Gemeindeebene für übergeordnete Strategie	Rechtsverbindlich – langfristig wirksam	Langfristige Strategien sind zu planen und zu entwickeln	Alle 10 bis 15 Jahre neu zu erstellen
<b>Gemeindeinterne Beschlüsse – Leitfäden</b>	Grundsatzbeschlüsse in der Gemeinde zu verschiedenen Themen übergeordnet über einzelne Projekte hinaus	Übergeordnet – gewährleistet einheitliches Vorgehen	Klarheit für Politik und Projektträger, Erfahrung mit der Handhabung -	Als Rahmen – muss dann für jedes Projekt angewendet, ev. adaptiert werden	Möglichst frühzeitig
<b>Raumordnungsvertrag</b>	Festschreiben von Zielen und Auflagen für den Projektentwickler – privatrechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer	Bei allen Projekten wo eine Umwidmung oder Nutzungsänderung erforderlich ist	Ist rechtsverbindlich	Soll in Übereinstimmung mit den Quartiersübergreifenden Zielen stehen	Nach Definition der Ziele – vor einer Umwidmung und Projektentwicklung
<b>Kooperativer Planungsprozess</b>	Einbeziehen von Nutzern, externen Experten und Anrainern in ein moderiertes Planungsverfahren	Größeren Projekte mit übergeordneter Bedeutung oder komplexer Aufgabenstellung und mehrere Beteiligten	Breitere Akzeptanz durch Beteiligung, üblicherweise gute Planungsgrundlagen – weniger Probleme im Bauverfahren und Umsetzung	Längere Planungszeit, notwendig ist eine gewisse Offenheit – Partizipation erfordert Spielraum, sonst ist Beteiligung kontraproduktiv, externe Begleitung od. Moderation hilfreich	Möglichst früh, nach Erhebung der Grundlagen – vor dem ersten städtebaulichen Entwurf
<b>Rahmenplan Masterplan</b>	Ein Rahmenplan oder Masterplan ermittelt die Grundlagen und Potentiale eines Areals und überprüft mögliche städtebauliche Entwicklungsszenarien eines Quartiers.	Bei Quartiersentwicklungen sollten Rahmenpläne bereits in Phase 0 am Beginn des Prozesses eingesetzt werden.	Ist ein übergeordnete Planungsinstrument schafft die Möglichkeit bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt Grundlagen zu fixieren und darzustellen und ist damit nicht nur ein Planungs- sondern auch wichtiges Kommunikationsinstrument.	Die Einbeziehung eines Ziviltechnikers bei der Erstellung eines Rahmen- und Masterplanes ermöglicht eine unabhängige Beratung und damit verbunden und fundierte Erarbeitung von möglichen städtebaulichen Entwicklungsszenarien.	Ein Rahmenplan sollte am Anfang und eventuell in Verbindung mit einem kooperativen Planungsprozess stehen.
<b>Bebauungsplan</b>	Grund- und Aufbaustufe für ein Areal – hoheitliches Planungsinstrument Ein Bebauungsplan kann auf die Ergebnisse eines Rahmenplanes/ Masterplanes, einer Qualitätsvereinbarung aufbauen.	Bei allen Projekten	Wird auf Gemeindeebene beschlossen und ist rechtsverbindlich. Hier können Vorgaben und Kennwerte rechtsverbindlich festgelegt werden.	Müssen in Übereinstimmung mit dem REK sein, in der weiteren Projektentwicklung können sich neue Chancen / Anforderungen ergeben – wie damit umgehen	Im Zuge der Projektentwicklung – optimal Hand in Hand mit der Umsetzung der zuvor definierten Ziele im Planungsprozess
<b>Qualitätsvereinbarung</b>	Formulieren und Festlegen gemeinsamer Projektziele und Abläufe	Bei fast allen Projekten anwendbar	Frühzeitliche klare Kommunikation zwischen den Projektpartnern, Qualitätssicherungsinstrument und Kommunikationsinstrument bei wechselnden Akteuren. Wenn eine Qualitätsvereinbarung basierend auf einem Rahmenplan und Masterplan erstellt wird, so kann diese eine inhaltliche Grundlage für eine kooperative Quartiersentwicklung darstellen	Keine Rechtssicherheit, sondern eher Kommunikations- und Projektmanagement Instrument, externe Prozessbegleitung sinnvoll, soll nicht aufgezwungen werden, sondern soll Ergebnis eines Prozesses sein und von allen mitgetragen werden.	So früh als möglich in der Phase der Projektteamkonstitution, begleitet das Projekt als Qualitätssicherungsinstrument. Kann bei komplexeren, längeren Prozessen auch fortgeschrieben und detailliert werden.
<b>Steuerungsgruppe</b>	Definition der Projektbeteiligung und Konstitution in einer Projektgruppe, Beteiligung der relevanten Akteure (Politik, Verwaltung, Projektentwicklung ...)	Fällen gemeinsamer Entscheidungen, Kommunikation im Prozess, bei jedem größeren Projekt empfohlen.	Gleicher Informationsstand, größere Verbindlichkeit aller Akteure, Reaktionsmöglichkeit auf Veränderungen im Projektablauf; unterstützt eine zügige Projektentwicklung	Ansiedlung und Leitung soll an übergeordneter Stelle sein (nicht nur eine „Brille“) – Klare Regeln und konsequente Führung und Protokollierung erforderlich – Ressourcen sicherstellen	Möglichst früh um konsequente Projektentwicklung und Umsetzung sicherzustellen, sollte im besten Fall bis in die Monitoringphase weitergeführt werden.
<b>Klimaaktiv Siedlungsbewertung</b>	Planungs- und Qualitätssicherungsinstrument mit dem Ziel nachhaltige Projekte zu entwickeln	Kann ab Projekten mittlerer Größe vereinbart werden, wichtiger Fokus auch auf das Projektmanagement und den Prozess	Gibt eine Struktur und Leitfaden für die Abwicklung und Planung von Projekten – speziell für komplexere Projekte mit mehreren Beteiligte. Auch für externe Absicherung der Qualität	Braucht eine konsequente Prozessbegleitung oder Moderation. Sehr gut mit einer Qualitätsvereinbarung kombinierbar.	Sollte frühzeitig vereinbart und laufend mitgeführt werden – Qualitätssicherung

## 2.4 ANALYSE PROZESSPHASEN

Wann ist der beste Zeitpunkt für welche Entscheidungen – wann muss was fixiert werden?

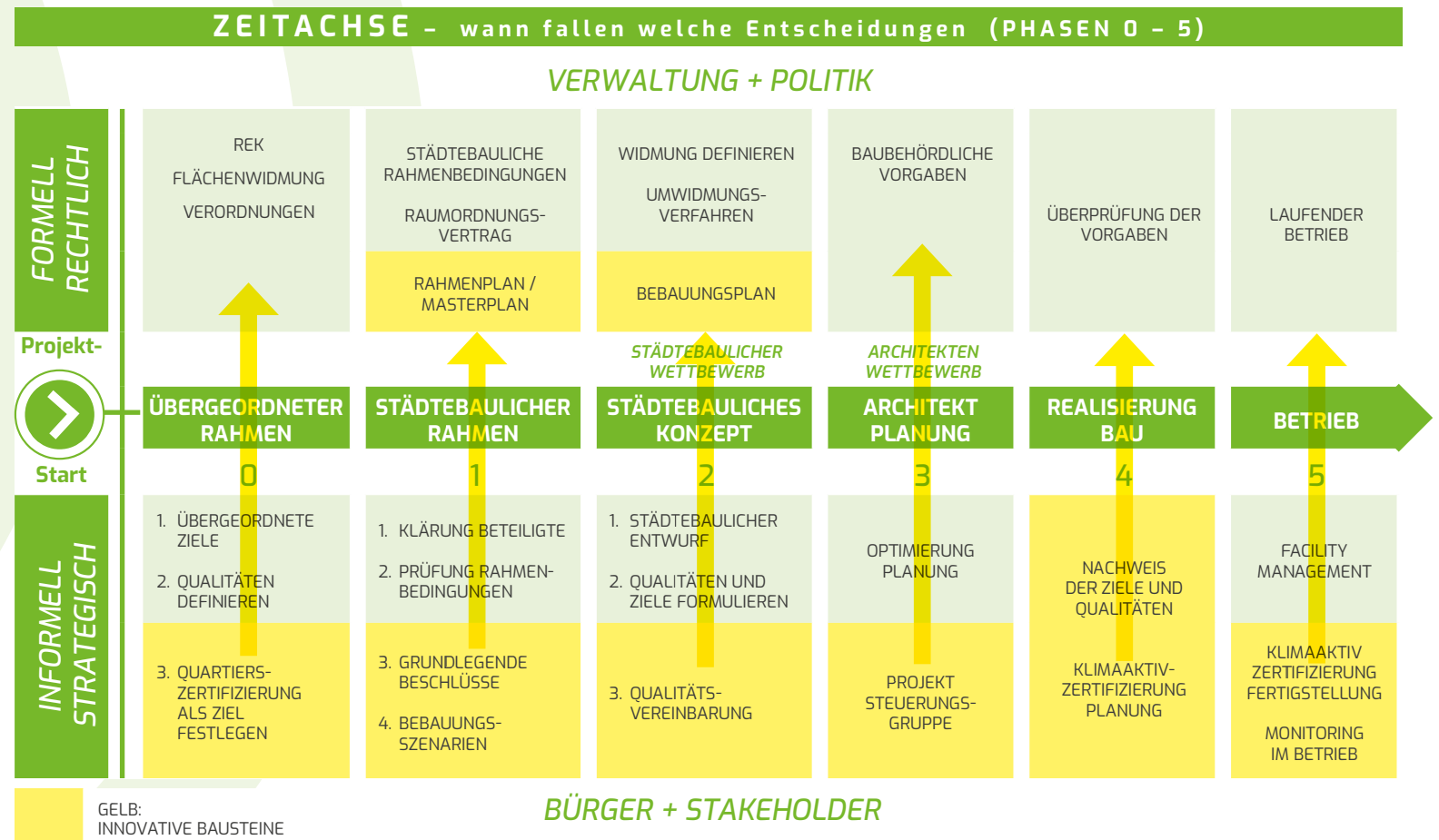
*Aufgrund der Analyse der „Best Practise Beispiele“ können folgende Entwicklungsschritte (Instrumenteneinsatz) und Entscheidungen empfohlen werden:*

Entwicklungsschritte (Instrumenteneinsatz)	Zeitpunkt	Was kann fixiert werden?
<b>REK – räumliches Entwicklungskonzept</b>	Vorprojektphase	Im REK kann ein Teilgebiet innerhalb einer Gemeinde als Zielgebiet (Hauptentwicklungsgebiet) festgelegt werden.
<b>Gemeindeinterne Beschlüsse – Leitfäden</b>	Vorprojektphase	In Rahmen eines Grundsatzbeschlusses kann ein Gemeinderat das Ziel von zukunftsweisender Quartiersentwicklung festlegen oder Grundsätze zu bestimmten Themen vorgeben.
<b>Kooperativer Planungsprozess</b>	Beginn Vorprojektphase Ende Fertigstellung der Bauvorhaben im Quartier	In Rahmen eines Gemeinderatsbeschlusses kann die Initiierung und Umsetzung eines Kooperativen Planungsprozesses beschlossen werden.
<b>Rahmenplan / Masterplan</b>	In Vorprojektphase und bei Start des Kooperativen Planungsprozesses	Es können die Rahmen der möglichen städtebauliche Entwicklung des Quartiers fundiert überprüft und festgelegt werden.
<b>Qualitätsvereinbarung</b>	In Vorprojektphase basierend auf den Ergebnissen vom Rahmenplan / Masterplan	Basierend auf den Ergebnissen des Masterplanes können Qualitäten für das zukünftige Quartier festgelegt und in Form einer Absichtserklärung von den involvierten SchlüsselstakeholderInnen unterzeichnet werden. Detaillierter können die gemeinsamen Ziele nach dem Vorliegen eines städtebaulichen und architektonischen Vorentwurfes festgelegt werden.
<b>Raumordnungsvertrag</b>	Nach dem Rahmenplan / Masterplan und der (ersten) Qualitätsvereinbarung ...	Basierend auf den Ergebnissen vom Rahmenplan / Masterplan und der Qualitätsvereinbarung können privatrechtliche Raumordnungsverträge zwischen den betroffenen GrundstückseigentümerInnen / Bauträger und der zuständigen Stadt/ Gemeinde abgeschlossen werden. In den Verträgen können <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsvereinbarungen</li> <li>- Infrastrukturkostenvereinbarungen</li> <li>- Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaues</li> <li>- Planungskostenvereinbarungen</li> </ul> privatrechtlich festgelegt werden.
<b>Bebauungsplan</b>	Nach dem Rahmenplan / Masterplan, der Qualitätsvereinbarung und dem damit verknüpften Raumordnungsverträgen	Im Bebauungsplan können die im Rahmenplan / Masterplan und in der Qualitätsvereinbarung und den Raumordnungsverträgen festgehalten städtebaulichen Qualitäten in Wort und Plan und per Gemeinderatsbeschluss verbindlich verankert werden.
<b>Steuerungsgruppe</b>	Bei Beginn des kooperativen Planungsprozesses	Die periodisch tagende Steuerungsgruppe kann auf die laufenden Projektanfordernisse aktiv reagieren und notwendige projektinterne Beschlüsse tätigen.
<b>Klima aktiv Siedlungsbewertung</b>	Idealerweise nach Ende des Masterplanes/Rahmenplanes und der Unterzeichnung der Qualitätsvereinbarung.	Der unabhängige Auditor kann im Planungs- und Bauprozess Empfehlungen abgeben und somit die zukunftsfähige Entwicklung des Quartieres laufend optimieren.



Die Kommune hat in der übergeordneten Planung und in der ersten Phase der Projektentwicklung einen relativ großen Spielraum lenkend für die Projektentwicklung Einfluss zu nehmen. Je weiter die konkrete Planung voranschreitet umso geringer werden die rechtlichen und strategischen Möglichkeiten der Kommune, Einfluss auf das Projekt zu nehmen.

Gewünschte Maßnahmen und Aktionen, die sich über das Baufeld hinausgehend auswirken, müssen in der frühesten Projektphase fixiert werden und dem Projektentwickler als Grundvorgaben mitgegeben werden. Die entscheidende Phase für diese (politischen) Grundsatzbeschlüsse liegt noch in der Phase 1 der städtebaulichen Rahmenbedingungen, vor dem ersten Grundentwurf oder einem ev. Architektenwettbewerb.



### 3. Resümee und Empfehlungen

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

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

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

#### VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN GELINGEN:

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



LAND SALZBURG

*Gemeinden sitzen an der Schlüsselposition für nachhaltige Entwicklung. Kein Bauprojekt steht für sich alleine, sonder beeinflusst die Nachbarschaft. Aktive Gemeinden können Weichen stellen, damit jede neue Entwicklung einen Mehrwert für den Orts- oder Stadtteil bringt.*

Wir hoffen sehr, dass diese Broschüre dazu dient zukunftsfähige Quartiersentwicklungen in Österreich zu ermöglichen oder positiv zu beeinflussen.

Es gibt in jeder Stadt und Region Viertel, in denen sich die Menschen gerne aufhalten. Diese gesellschaftlich anerkannte Qualität der Stadtteile sollte auch bei Errichtung neuer Viertel angestrebt werden. Denn allzu oft werden Neubauten nur als „Schlafstätten“ gedacht, in denen es an Büros, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie oder Infrastruktur fehlt. Doch es gibt auch sehr gelungene Beispiele für neu erbaute Projekte, die eine hohe Lebensqualität aufweisen. Wir wollen mit dieser Broschüre erläutern, was diese Stadtviertel attraktiv macht. Es werden erfolgreiche Beteiligungsprozesse beschrieben genauso wie dafür notwendige Prozessphasen. Aber vor allem wird anhand konkreter Projekte aufgezeigt, warum sie als besonders lebenswert empfunden werden. Damit auch in Ihrer Gemeinde Neubauprojekte als lebendig und lebenswert erlebt werden!

Ihre Wohnbaulandesrätin  
Andrea Klambauer



## STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

Hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Preisen für unsere einheimischen Familien sicherzustellen ist eine der großen Herausforderungen für die Gemeinden, speziell auch für uns in Zell am See. Ein neues Siedlungsprojekt birgt immer auch die Chance einen Beitrag zu einer positiven, nachhaltigen Entwicklung des ganzen Ortsteiles zu leisten, deshalb hat die Stadtgemeinde Zell am See einen Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau erstellt, der für alle Projekte übergeordnete Ziele formuliert.

Der Sonnengarten Limberg war 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, mit Kindergarten, leistbaren Miet- und Eigentumswohnungen und anderen Angeboten wie Nahversorger, Spielplätze und einem Musikraum.

Die Gemeinde hat sich von Beginn an aktiv in den Planungsprozess eingebracht und in enger Kooperation mit dem Bauträger und externen Experten gearbeitet. Bei der Errichtung der Mietwohnungen 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, eine nachhaltige, energieeffiziente Siedlung

mit einer guten Nachbarschaft und innovativen Mobilitätslösungen zu errichten, wurden 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 Bundesstraße 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 und die Gemeinde hat zusätzlich ca. € 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.

Der Sonnengarten Limberg war der Anlass, um die Erfahrungen von uns und auch von anderen Gemeinden und Projektentwicklern in diesem Leitfaden zusammenzustellen. Ich möchte allen Gemeindepolitikern Mut machen eine proaktive Rolle bei der Entwicklung ihrer Gemeinde zu übernehmen und über den jeweiligen Bauplatz hinauszudenken.

*Bürgermeister Andreas Wimmreuter  
Stadtgemeinde Zell am See*



## KLIMA- UND ENERGIEFOND

im Rahmen des SCI Projektes  
„Sonnengarten Limberg“ und Folgeprojekte;  
Fördernehmer:

SIR bzw. Stadtgemeinde Zell am See;

Link: <https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#sonnengarten-limberg-zell-am-see>

Das Projekt „Sonnengarten Limberg“ zeigt vor, wie Kleinstädte innovative und erfolgreiche Leuchttürme der urbanen Transformation umsetzen. Nicht nur die gebaute Infrastruktur ist bemerkenswert, sondern auch der Mut der Stadtverantwortlichen und Investoren Neues zu wagen und Althergebrachtes zu überdenken. Innovative Ansätze, wie geschaffen für die „Smart Cities Initiative“ und mit ein Grund, warum dieses Projekt den Zuschlag für eine großzügige Innovationsförderung durch den Klima- und Energiefonds bekommen hat.

Errichtet wurde zwischen 2017 und 2020 eine Zero Emission Siedlung mit rund 180 Wohnungen, einem Kindergarten und einem Nahversorger sowie Mehrzweckräumen der Stadtteil Zellermoos in Zell am See aufgewertet werden. Es handelte sich dabei um ein integriertes Bauprojekt mit Fokus auf Energie, Barrierefreiheit und Mobilität. Umgesetzt wurde nicht nur eine energetisch hocheffiziente neue Siedlung (Ausgezeichnet mit klimaaktiv gold Standard), sondern ein smarterer und mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität ausgestatteter Lebensraum für die hiesige Bevölkerung. Gebaut

wurde diese Mustersiedlung aber nicht in der Landeshauptstadt Salzburg oder im fernen Wien, sondern in der relativ kleinen Bezirkshauptstadt Zell am See. Wobei sich „klein“ nur auf die Anzahl an Einwohner\*innen bezieht. In puncto Innovationskraft und Mut zur Nachhaltigkeit können andere, auch größere Städte in Österreich von Zell am See durchaus lernen. Denn selten werden bisher solch innovative Wege in der Projektplanung und -umsetzung neuer Stadtquartiere gegangen. Die Stadt hat damit gemeinsam mit dem Entwickler einen intensiven, aber erfolgreichen Weg beschritten. Gemeinsamer Lohn ist ein wunderbares und gelungenes Beispiel integrativer nachhaltiger Stadtentwicklung an der Schnittstelle von nachhaltigem Wohnen, Versorgung mit erneuerbaren Energien, sanfter Mobilität und hohem Komfort – eben richtig smart!

Damit weitere Städte von dem erworbenen Wissen profitieren können, wurden umfassende Informationsmaterialien erarbeitet, die zur Nachahmung dieses sehr gelungenen Projektes beitragen werden. Auch das ist richtig smart! Lernen von und miteinander. Denn nur gemeinsam können wir die großen Herausforderungen der Energie- und Klimawende meistern. Der Klima- und Energiefonds steht in dieser Sache v.a. auch den Kleinstädten dabei als verlässlicher Partner zur Seite.

*DI Theresia Vogel  
Geschäftsführerin  
Klima- und Energiefond*

# SONNENGARTEN LIMBERG

Österreich / Salzburg / Zell am See / Bruckberg / Am Limberg

Der Sonnengarten Limberg ist ein Vorbildprojekt für eine Wohnsiedlung im suburbanen Raum. Mit diesem Projekt mit ca. 180 Wohnungen wurde ein neues Zentrum für den Ortsteil Bruckberg in Zell am See errichtet und ein echter Mehrwert für die BewohnerInnen und Nachbarn erzielt. Grundlage für die Umsetzung der ambitionierten Ziele war ein konsequenter, strukturierter Prozess und eine vorbildliche Kooperation Bauträger – Stadtgemeinde – Experten

## ● Auf den Punkt

<b>AREALGRÖSSE</b>	32.000 m <sup>2</sup>
<b>WOHNEINHEITEN</b>	180 11 Wohnbauten mit ca. 180 Wohnungen: 77 geförderte Mietwohnungen, 1 Gästearpartment, 61 förderbaren Eigentumswohnungen und 41 frei finanzierten Eigentumswohnungen
<b>ANDERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftsraum, Jugend- und Musikraum, Werkstatt Arztpraxis, Büro und Nahversorger 4 gruppigen Kindergarten
<b>ZEITRAHMEN</b>	Errichtung: 2018 - 2021
<b>BAUTRÄGER/ ERRICHTER</b>	Habitat Wohnbau und Gemeinde Zell am See, sowie die gemeinsame „Limberggarten GmbH“
<b>BEBAUUNGSDICHTE</b>	GFZ 0,65 - 0,8

### PLANER, ARCHITEKT, SONDERPLANER

Arch. Ludwig Kofler

### WEITERE PARTNER IM PROJEKT

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

Die Stadt Zell am See hat sich engagiert in das Projekt eingebracht und auch Ressourcen (Arbeitsleistung und Geld) aufgebracht. Die Stadtgemeinde übernimmt Verantwortung durch die Gründung einer eigene Wohnbaugesellschaft gemeinsam mit dem gewerblichen Bauträger (Limberggarten GmbH).

- Nicht monofunktional (Wohnen/ Kindergarten/Arzt/ Nahversorger/ Büro)  
– neues Ortszentrum – Einbeziehung der Umgebung
- Mehrwert für BewohnerInnen (Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Gästearpartment, Dachterrassen, Gemeinschaftsgarten, hochwertiger, vielfältiger Freibereich, Wohnkoordination in der Anlage, kurze Wege, ...)
- Konsequentes Mobilitätskonzept in Abstimmung mit Gemeinde (Unterführung, Car-Sharing, Radabstellplätze, Echtzeitanzeige ÖV ...)
- 100% CO<sub>2</sub> freie Energieversorgung: Pellets-Nahwärme und PV
- Vorbildliche Kooperation Bauträger – Gemeinde, Prozessbegleitung und Qualitätssicherung

## ● Besonderheiten – Qualitäten

### STÄDTEBAU UND GEBÄUDESTANDARD

Die Bebauung „Sonnengarten Limberg“ schafft einerseits hochwertigen, leistbaren Wohnraum,



aber auch durch die Integration des Kindergartens und eines Nahversorgers mit Cafe ein neues soziales Zentrum für den Ortsteil. Die Projektpartner streben eine nachhaltige Konzeption der Wohnraum-, Freiraum-, und Verkehrsgestaltung an. Das energetische Konzept und der architektonische Entwurf werden parallel erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Die neuen Wohnungen und Kindergarten werden als Niedrigstenergiehäuser errichtet. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Gebäudestandards von klima aktiv. Alle Gebäude erreichen den klima aktiv Gold Standard.

Die vorgeschriebene Lärmschutzwand wurde innovativ ausgeführt und gestaltet. So hat der Bauträger den Randstreifen Straßengrund erworben um in die Lärmschutzwand Bauten zu integrieren. Einer dieser Bauten wurde konditioniert ausgeführt und enthält im EG eine Gemeinschaftswerkstatt für die BewohnerInnen und einen Jugendraum, sowie im OG einen gemeindeeigenen Musikraum und Radiostudio. Die anderen Bauten bleiben unbeheizt und enthalten mietbare Lagerflächen und zusätzliche Fahrradabstellflächen.

### MOBILITÄT

Mobilitätskonzept für die Siedlung „Sonnengarten Limberg“ in enger Kooperation mit der Gemeinde-Mobilitätsstrategie:

- Reduktion von Individualverkehr im Bereich der Siedlung – kurze Wege,
- Reduktion des Stellplatzschlüssels von 1:1,5 auf 1:1,2
- Verbesserung der Anbindung an das Radwegenetz und den öffentlichen Verkehr durch eine neue barrierefreie Unterführung mit max. 6% Rampenneigung
- Echtzeitinformation für den öffentlichen Verkehr über das digitale schwarze Brett in jedem Stiegenhaus
- Carsharing mit 2 E-Autos
- Bewerbung und Kommunikation der Wohnsiedlung als autoarmen Siedlung
- Bei allen Häusern sind großzügige überdachte Fahrradabstellanlagen im Eingangsbereich / Treppenhausbereich vorgesehen. Die Gemeinde gewährt für die Errichtung dieser Anlagen einen Dichtebonus bei der Ausnutzbarkeit des Grundstückes, damit diese Anlagen nicht zu einer Verteuerung der Miete führen

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. Foto: Inge Strauß, SIR





In die Lärm-schutzwand wurden Gebäude integriert, die einen zusätzlichen Nutzen für die Siedlung bringen (Jugendraum, Musikraum, Werkstatt, Lagerflächen, ...)



### ENERGIEVERSORGUNG

Für eine nachhaltige Energieversorgung wurde frühzeitig externe ExpertInnen hinzugezogen, so wurden verschiedene Versorgungsvarianten einer Wirtschaftlichkeits- und Lebenszykluskostenanalyse unterzogen. Auf dieser Basis erfolgte eine funktionale Ausschreibung der Energiedienstleistung. Die Findung des Bestbieters (Preis, technische Lösung, Versorgungssicherheit und Service) erfolgte im Oktober 2016. Die Siedlung wird von einer Pellets Nahwärmeheizung und einer Rauchgaskondensation versorgt. Auf den Dächern sind 140 kWp PV Module installiert, der Strom kann von den BewohnerInnen direkt genutzt werden. Im architektonischen Konzept sind aktive und passive Solargewinne ebenso berücksichtigte wie eine gute Beschattung im Sommer.

Allgemeinbeleuchtungen im Innen- und Außenbereich werden in energiesparender LED Technik ausgeführt. Wo sinnvoll wird die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern geregelt.

### IMPLEMENTIERUNG EINES SOZIALORGANISATORISCHEN BEGLEITPROJEKTES

Es gibt ein moderiertes Vergabeverfahren, basierend auf den gemeldeten Wohnungssuchenden und den Vergabekriterien der Gemeinde Zell am See. Auf eine gute soziale Durchmischung (Alter und Einkommensstruktur) wird geachtet. Frau Mag. Sarah Untner begleitet den Prozess von beginn entwickelte ein detailliertes Sozialkonzept und begleitet in der Umsetzung. Seit Oktober 2019 ist eine Wohnkordinatorin mit 10 Stunden vor ort. Diese umfasst die Koordination und Organisation von Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten, Belegung des Gemeinschaftsraumes, Bewirtschaftung des Gästeeapartements, Betreuung des Jugendraumes in der Lärmschutzwand und Ansprechpartner für die BewohnerInnen.

### BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnsiedlung wird barrierefrei gemäß den Richtlinien der Salzburger Wohnbauförderung ausgeführt. Darüber hinaus wird eine weitreichende Barrierefreiheit als Reaktion auf den demografischen Wandel geplant- (taktile Leitsysteme, akustische Signale bei den Aufzügen, barrierefreie Außenräume). Durch die Hanglage bildete die barrierefreie Ausführung in den Au-

ßenräumen eine besondere Herausforderung. Für dieses Thema wurde als Expertin Frau Arch. DI Monika A. Klenovec in die Planungen eingebunden.

### FREIRAUMGESTALTUNG

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

### BESCHREIBUNG DES ABLAUFES, WICHTIGE WEICHENSTELLUNGEN, ....

Bereits zu Planungsbeginn wurde eine Steuerungsgruppe gegründet, in der Bauträger und Vertreter der Stadtgemeinde Zell am See die

wichtigsten Eckpunkte absteckten. Das SIR wurde mit der Beratung und Prozessbegleitung beauftragt. Basierend auf dem Leitfaden der Gemeinde „Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau“ wurde für das Bauvorhaben eine gemeinsame Qualitätsvereinbarung formuliert. Diese wurde von allen unterzeichnet und diente über die gesamte Projektlaufzeit zur Evaluierung und Qualitätssicherung.

Um wichtige Qualitätsziele im Rahmen des geförderten Wohnbaues umsetzen zu können, war eine gute Kooperation und frühzeitige Lösungsansätze notwendig; z.B. ein Dichtebonus (Ausnahme von erdgeschoßigen Fahrrad- und Wirtschaftsräumen), die Übernahme des Jugendbolzplatzes durch die Gemeinde, die Umwidmung bzw. Kennzeichnung einer Fläche für das Gästeeapartment, um die touristische Nutzung zu ermöglichen.

Für die Errichtung der Mietwohnungen gab es drei Möglichkeiten:

1) durch einen gemeinnützigen Bauträger – die Wohnungen werden nach dem WGG vermietet, die Stadtgemeinde kann sich die Vergaberechte sichern, es gibt einen zusätzlichen Partner im



Der Sonnengarten Limberg wurde mit dem ÖGUT Umweltpreis, dem VCÖ Mobilitätspreis, dem NaWo Preis des Klimabündnisses und einem Energy Globe ausgezeichnet.

Bildquellen: SIR, Habitat

Projekt. 2) die Habitat errichtet – solange die Wohnbauförderung gilt (25 Jahre) müssen die Mietobergrenzen eingehalten werden. 3) die Gemeinde errichtet selbst – die Gemeinde sichert sich alle Rechte und Entscheidungen, sowie die Vergabe, die Wohnungen werden gem. MRG vermietet- die Gemeinde hat aber selbst zu wenig Personalressourcen und Erfahrung im Wohnbau. In dem Projekt wird ein neuer

4. Weg gewählt: Die Gemeinde erwirbt den Grund und vergibt ein Baurecht an die eigens gegründete Limberggarten GmbH. Die Gemeinde und der gewerbliche Bauträger gründen eine gemeinsame GmbH (70% Habitat, 30% Stadtgemeinde Zell am See) – so sichert sich die Gemeinde die Vorteile der Eigenerrichtung und kann doch die Erfahrung des Bauträgers in der Umsetzung nutzen.

## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Gesamtbetrachtung des Stadtteiles – durch eine gezielte Ergänzung von Infrastruktur kann die neue Siedlung zur Aufwertung des Stadtteils beitragen.
- Die Entwicklung größerer Projekte und damit der Gemeinde und der übergreifende Städtebau soll nicht ausschließlich an den Bauträger delegiert werden, hier hat die Kommune Handlungsspielräume, die sie nutzen soll (Mischnutzungen, Vorgaben Bebauungsplan, Mobilitätskonzept, Dichtebonus ...)
- Klare Zielvorgaben (Leitfaden, Qualitätsvereinbarung) ermöglichen eine gemeinsame Sichtweise und gute Kooperation für einen konstruktiven Projektablauf (keine leeren Schleifen, Umplanungen ...)
- Ein engagiertes Team und die frühzeitige Einbindung von ExpertInnen, sowie personelle Kontinuität und klare Regeln des Prozessmanagements sichern eine erfolgreiche Umsetzung
- Eine enge Kooperation des Bauträgers mit der Gemeinde und eine aktive Rolle der Gemeinde fördert das gegenseitige Verständnis für Rollen und Abläufe und ermöglicht eine Optimierung des Projektes, die im Rahmen des rein geförderten Wohnbaues nicht möglich gewesen wäre.
- Eine externe laufende Prozessbegleitung und Qualitätssicherung ist bei komplexen Projekten hilfreich
- Für die Zielerreichung sind gemeinsame Lösungen zu suchen: z.B. ist ein derart hochwertiger Freiraum nicht allein aus dem Budget des geförderten Wohnbaues umzusetzen – Kombination mit öffentlichen Flächen
- Zusätzliche Förderungsgelder ermöglichen die frühzeitige Einbeziehung von ExpertInnen und die gewissen „Add Ons“, die notwendig sind, um so ein Projekt überhaupt als Modell auf den Weg zu bringen (Salzburger Wohnbauforschung, Smart City demo des Klimafond).
- Klima aktiv Gebäudedeklaration und Siedlungsbewertung als Instrument der externen Qualitätssicherung frühzeitig implementieren und im Projektablauf mitführen
- Sozialwissenschaftliche Begleitung schafft einen echten Mehrwert für die BewohnerInnen durch ein vielfältiges Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (Werkstatt, Gemeinschaftsgarten, differenzierter Freiraumgestaltung, Jugendlounge, Gästearpartment, Gemeinschaftsraum und einen guten Betrieb durch Begleitung in der Einwohnphase und Betreiberkonzeption (Wohnkoordination)

# SMART CITY AREAL GRAZ – MY SMART CITY

Österreich / Graz West / Waagner-Biro-Straße

## ● Auf den Punkt

Westlich des Grazer Hauptbahnhofs, auf dem ehemaligen Produktionsstandort der Waagner Biro AG, entsteht ein neues zukunftsweisendes Stadtquartier.

Unter der Leitung der Stadtbaudirektion Graz und mit Beteiligung von 12 regionalen Konsortialpartnern wurden im Zuge des Projektes die städtebaulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die zukunftsweisende Stadtteilentwicklung mit Fokus auf Smart City erarbeitet.

**AREALGRÖSSE** 128.000 m<sup>2</sup>  
**WOHNEINHEITEN** ca. 750 frei finanzierte Eigentumswohnungen  
**ANDERE NUTZUNGEN** 20 % Gewerbe, ca. 24.450 m<sup>2</sup> BGF;  
 20 % Nicht-Wohnnutzung (Keller, Garage, etc.), ca. 24.450 m<sup>2</sup> BGF  
 Sience Tower (Forschungsgebäude für Urbane und Green Technologies und städtebauliches Wahrzeichen der Smart City Graz),  
 List Halle (Kultur-Mehrzweck-Veranstaltungshalle),  
 Smart City Schulcampus Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule  
 Nahversorgung (Sparmarkt), StudentInnenwohnheim.

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

**BAUTRÄGER / ERRICHTER** Sience Tower: SFL Technologies  
 Bauteil-Mitte: KS Group  
 Bauteil-Süd: WEGRAZ  
 Bauteil-Nord: WEGRAZ und TRIVALUE  
 Cool City: BM Jandl  
 Schulcampus: Stadt Graz  
 Smart Corner: BM Jandl  
 Parkhaus/Zubau List Halle: AVL  
 Ehemal. Betriebsgrundstück v. Stahl Eberhardt: KS Group und TRIVALUE

**BEBAUUNGSDICHTE** GFZ: Ostseite: 2,5; Westseite-Süd: 1,4; Westseite-Nord: 1,2

Über das Projekt konnten die Konzeption eines lokalen Energienetzes unter Einbindung regionaler erneuerbarer Energiequellen, die Konzeption von multimodalen Mobilitätslösungen, ein begleitendes Stadtteilmanagement zur Einbindung der betroffenen Akteursgruppen und die Festlegung von PPP-Verträgen in den Bereichen Energie, Mobilität, Gebäudetechnologie und öffentlicher Raum erarbeitet werden.

### QUARTIERENTWICKLUNG

Kooperative Entwicklungsplattform „My Smart City“

### WEITERE PARTNER AREALENTWICKLUNG

Die Projektleitung im Bereich der Stadt Graz erfolgt über die Stadtbaudirektion Graz unter Beziehung aller benötigten Stadtplanungsämter: Nachhaltige Energieversorgung Energie Graz Nachhaltige Mobilität Holding Graz

### PLANER, ARCHITEKTEN, STADTPLANER

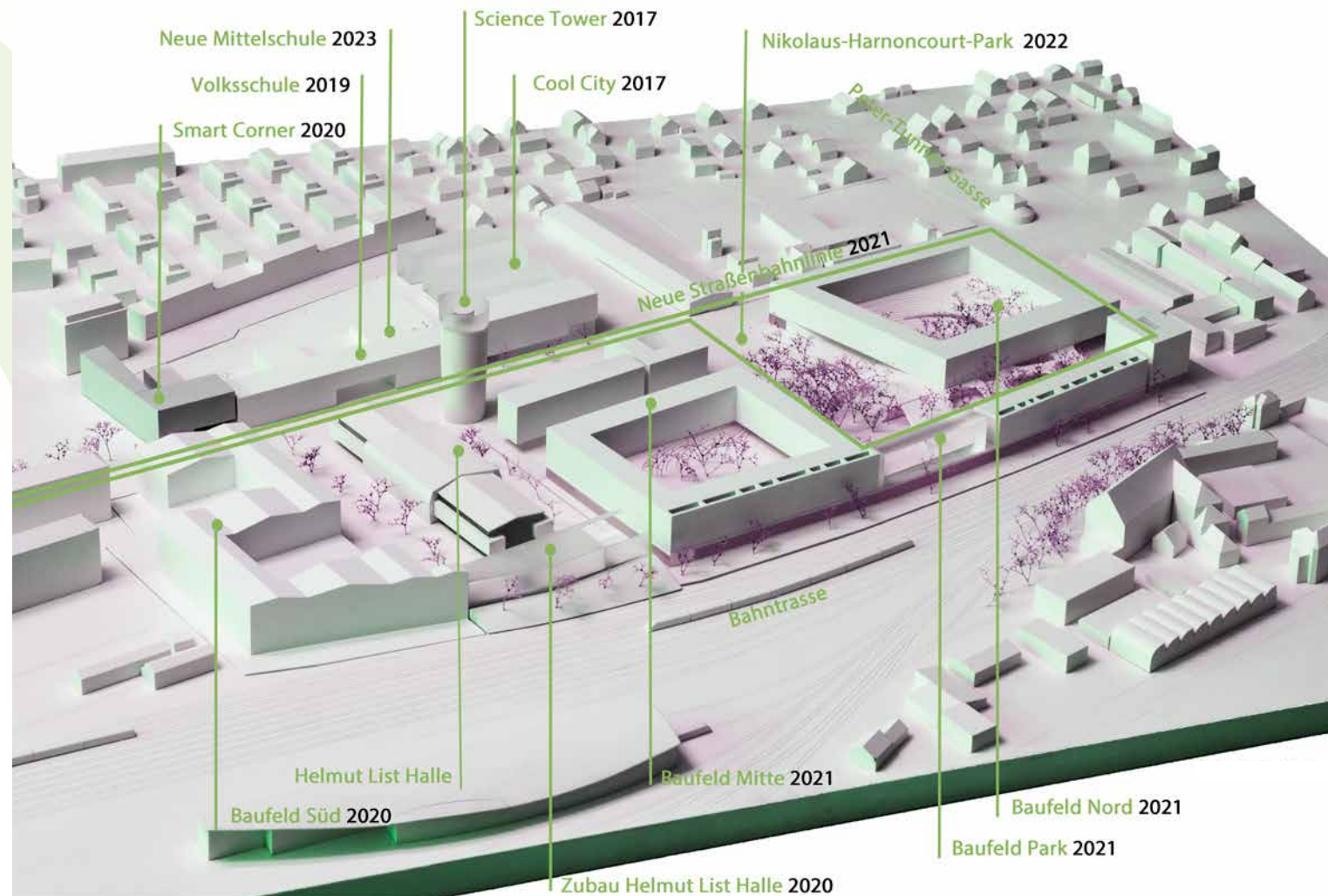
STÄDTEBAULICHE INTENDANZ & ENTWURF  
 SIENCE TOWER: Arch. DI Markus Pernthaler  
 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN:  
 Arch. DI Andreas Kleboth  
 STÄDTEBAULICHES LEITPROJEKT:  
 Nussmüller Architekten ZT GmbH



**MODELLFOTO  
MIT DEN EINZELNEN BAUETAPPEN**

Quelle: Stadtbaudirektion Graz

Foto: Martin Grabner



**ÖFFENTLICHER RAUM:**

AAPS Atelier für Architektur –  
Thomas Pilz & Christoph Schwarz,  
Öffentlicher Park: Hohensinn Architektur,  
Freiland Umweltconsulting ZT GmbH

BAUFELD-SÜD: Pentaplan ZT GmbH

BAUFELD-NORD: Nussmüller Architekten ZT GmbH

SCHULCAMPUS: Arch. DI Alexa Zahn

COOL CITY: Arch. DI Georg Eder

**ENERGIEVERSORGUNG**

Energie Graz

**MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR**

Holding Graz

**● Besonderheiten – Qualitäten**

Impuls „Smart City Project Graz-Mitte“ Die Ausgangsbasis für die zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes lieferte die Pilotprojektinitiative „Smart City Project Graz-Mitte“. Dieses Projekt wurde im Rahmen der Smart City Förderinitiative des Österreichischen Klima- und Energiefonds als erstes österreichisches Leitprojekt mit insgesamt € 4,2 Mio. nationalen Mitteln gefördert. Im Zuge des Projektes wurde ein städtebauli-

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

Ein weiteres Projektziel war die Errichtung des Science Towers zur Ansiedelung des steirischen Green Tech-Clusters und von Unternehmen und

Forschungseinrichtungen aus dem Bereich urbane Technologien. In diesem regionalen Stadtquartier wurde auch erstmalig die Anwendung der „Grätzel-Zelle“ als Energieglas in der Fassade umgesetzt und erprobt.

Die öffentlichen und privaten Investoren haben für die weitere kooperative Entwicklung des Stadtteils extra eine eigene Kooperationsplattform und Marketingstrategie unter dem Motto „My Smart City<sup>2</sup>“ ins Leben gerufen. Auf Basis der im „Smart City Project Graz-Mitte“ festgelegten

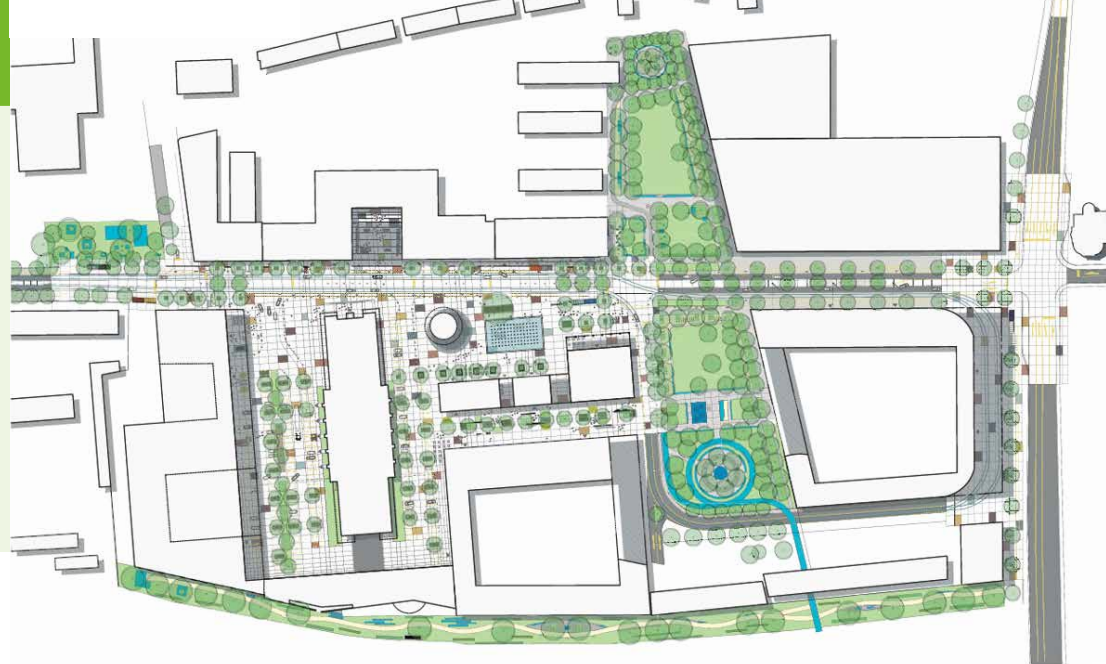
Rahmenbedingungen und Ziele erfolgt zurzeit die schrittweise Realisierung des Stadtquartiers.

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

**●●●● BEST PRACTISE – Beispielsammlung**

KONZEPT  
FÜR DEN ZENTRALEN QUARTIERSPLATZ UND  
DEN ÖFFENTLICHEN PARK  
IM SMART CITY-STADTEIL VON GRAZ

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



STÄDTEBAU UND GEBÄUDESTANDARD

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

Durch die kooperativen Planungsmethoden konnte das ehemalige Industriegebiet stadträumlich neu strukturiert und geordnet werden. Ziel dieser Strategie war es, einen klar ablesbaren öffentlichen Raum, klar definierte Baufelder und klar definierte Qualitätsvorgaben für die zukünftige Bebauung im Areal zu definieren. Im Vordergrund des Bemühens standen eine stadträumliche Ensemblewirkung aller Baufelder und Gebäude sowie die Realisierung von hochwertigen öffentlichen Räumen.

Das Besondere am Stadtteil ist die angepeilte Realisierung eines Stadtteils der kurzen Wege.

Die einzelnen Baufelder kennzeichnen sich dadurch aus, dass im Erdgeschoßbereich eine durchgehende urbane Sockelzone für die Ansiedlung von Verkaufs- und Serviceeinrichtungen des täglichen Bedarfes ausgebildet ist. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist, dass im Stadtgebiet der Smart City-Campus mit Kindergarten,

Volksschule und Neue Mittelschule sowie die List Halle als überregional wichtige Konzerthalle integriert sind. Damit verfolgen die Stadt Graz und die beteiligten Investoren die Strategie der Entwicklung eines nutzungsdurchmischten Stadtteiles.

Mit dem Fokus auf der nachhaltigen Stadtentwicklung sollen zukünftige BewohnerInnen alle lebensnotwendigen Funktionen im unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeld vorfinden.

In der Steiermark existieren bereits sehr strenge gesetzliche Vorgaben für die Errichtung von Neubauten, diese wurden für das Smart City-Stadtgebiet dahingehend erweitert, dass forciert nachhaltige Baustoffe nach der EU-Bauproduktiverordnung verwendet werden sollen.

Im Zuge der kooperativen Entwicklungsplanung sind für die einzelnen Bauetappen folgende Vereinbarungen festgelegt worden:

- Smart City-Grundsatzvereinbarung Flächenwidmungsplan Änderungsverfahren Ostseite (11.2013)
- Smart City-Grundsatzvereinbarung Flächenwidmungsplan Änderungsverfahren Westseite (11.2014)
- Smart City-Umsetzungsvereinbarung Bebauungsplan Ostseite (12.2015)
- Smart City-Umsetzungsvereinbarung Bebauungsplan Westseite (02.2016)





Quelle: Ernst Rainer, BMK-SC Fachexkursion 2019

### MOBILITÄT

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

### FREIRAUMGESTALTUNG

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

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

### BESCHREIBUNG DES ABLAUFES, WICHTIGE WEICHENSTELLUNGEN

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

Als weitere wichtige Weichenstellung kann die generelle Verankerung der Smart City Strategie im Stadtentwicklungskonzept 4.0 im Jahr 2013 erwähnt werden. Diese Grundsatzverankerung

erleichterte es, die weiteren notwendigen Gemeinderatsbeschlüsse wie die Projektgenehmigung des Pilotprojektes, die Flächenwidmungsplanänderung, die Bebauungspläne und privatrechtlichen Verträge und auch den Beschluss zur Finanzierung der Straßenbahnlängeringung zu bekommen.

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

Über das StadtLABOR Graz konnten Wünsche, Ideen, Befürchtungen etc. im Entwicklungsprozess aufgenommen und berücksichtigt werden. Aufgrund des großen Erfolges dieser Institution ist das StadtLABOR auch in der aktuellen Realisierungsphase des Stadtquartiers als aktiver Partner eingebunden.

## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Die Initiierung des Pilotprojektes „Smart City Project Graz-Mitte“ im Rahmen der Smart City-Förderinitiative des Österreichischen Klima- und Energiefonds führte zur Aktivierung eines regionalen Konsortiums, welches die kooperative Entwicklung des Areal vorantrieb.
- Die festgelegten Qualitätsvereinbarungen lieferten die Grundlage für die notwendigen Umwidmungsverfahren, die gemeinsame Finanzierung des öffentlichen Raumes und die Infrastrukturausstattung des Stadtgebietes.
- Die Integration der sozialen Infrastruktur (Schulcampus, LIST Kulturhalle) und des ÖPNV (Straßenbahn und Bus) führte zu einer Attraktivierung und damit verbunden zu einer Wertsteigerung des ehemaligen Industrieareals.
- Die gute Einbindung der BürgerInnen und Bauträger im Stadtentwicklungsprozess führte zur Vermeidung von Konflikten und ermöglichte die Aktivierung von Ideen und Impulsen.
- Die Strategie der kompakten städtebaulichen Blockrandbebauung mit intensiv begrünten Innenhöfen ermöglicht die Weiterentwicklung in Richtung klimaresilientem Stadtteil.

# MAIERHOF BLUDENZ

Österreich / Bludenz / Brunnenfeld



## ● Auf den Punkt

**AREALGRÖSSE** 8.500 m<sup>2</sup>  
**WOHNEINHEITEN** 67  
 8 Wohnbauten mit 17 Eigentums-, 6 Mietkauf-, 44 Mietwohnungen  
 Wohnungsgrößen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>

**ANDERE NUTZUNGEN** Gemeinschaftliche Flächen: 1 Vorplatz, 1 Gemeinschaftshof,  
 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gemeinschaftsgarten.

**ZEITRAHMEN** Planungszeitraum: 2016 - 2017  
 Errichtungsjahr: 2016 - 2019

**BAUTRÄGER/  
ERRICHTER:** Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger  
 gemeinnützige reg. Genossenschaft mbH

**PLANER, ARCHITEKT** Feld72, Projektleitung Arch. Dipl.-Ing. Richard Scheich

**WEITERE PARTNER  
IM PROJEKT** GRUBER + HAUMER (Landschaftsplanung)  
 Hämmerle – Huster (Tragwerksplanung)  
 DI Bernhard Weithas (Bauphysik)  
 WILU (Gebäudetechnik)  
 EWA St. Anton (Elektrik)

**BEBAUUNGSDICHTE** GFZ 0,88

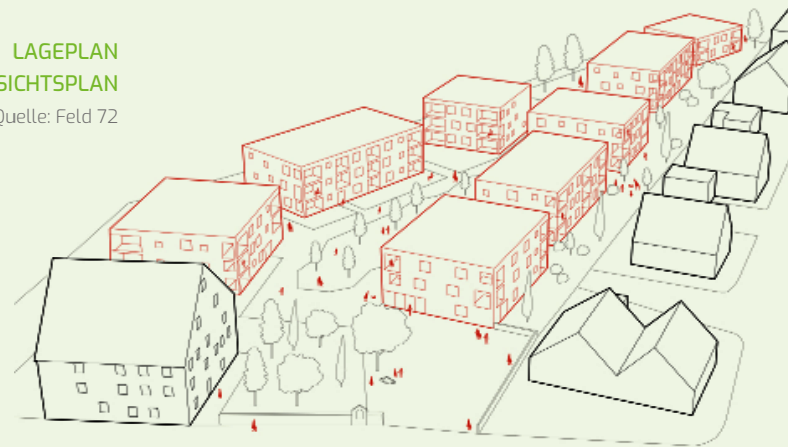
Die Wohnanlage Maierhof ist im Stadtteil Brunnenfeld am Stadtrand gelegen. Sie wurde initiiert von der Stadt Bludenz und errichtet von der „Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige reg. Genossenschaft mbH“.

Das zukunftsweisende Wohnquartier zeichnet sich durch hochwertige städtebauliche, architektonische und bauliche Qualitäten aus. Die Wohnanlage zeigt vorbildhaft auf, dass durch hochwertige gemeinschaftliche Außenräume bereits verloren geglaubte Wohnqualitäten des Dorfes wieder entdeckt werden können.



## LAGEPLAN ÜBERSICHTSPLAN

Quelle: Feld 72



Quelle: Arch. Büro Feld72

### ● Besonderheiten – Qualitäten

#### STÄDTEBAU UND GEBÄUDESTANDARD

Der öffentliche Vorplatz, welcher als Eingangszone in das Wohnquartier dient, der zentrale gemeinschaftliche Platz und der Gemeinschaftsgarten des Wohnquartiers bieten sowohl den BewohnerInnen des Quartieres und als auch den BewohnerInnen aus der Nachbarschaft qualitativvolle öffentliche Räume.

... „Acht Häuser in Holzhybridbauweise bilden gemeinsam mit dem denkmal-geschützten Bestandsbau, dem „Zürcher Haus, einem Baudenkmal aus dem 13. Jahrhundert“ ein Ensemble um einen grünen Innenhof. Die unterschiedlichen Dimensionierungen und Ausrichtungen der Baukörper ermöglichen vielseitige Blickbeziehungen mit der umgebenden Berglandschaft und verstärken den Charakter eines gewachsenen Dorfes...“ zentrale Innenhof mit Spielplatz sowie der neue Quartiersplatz stehen den BewohnerInnen und der gesamten Nachbarschaft zur Verfügung.

#### MOBILITÄT UND FREIRÄUME

Im Kern der Gestaltungsabsicht stand die Schaffung von gemeinschaftlichen und autofreien Außenräumen mit hohen Aufenthaltsqualitäten für die im Gebiet lebenden Menschen.

Durch eine Tiefgarage bleibt der Großteil der Oberfläche autofrei. Der Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit ist 1:1 plus 19 oberirdische Besucherparkplätze am Rand des Wohnquartiers. In direkter Nähe zum Wohnquartier ist eine Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Der Hauptzugang zum Wohnquartier bildet ein gekieser Quartiersplatz mit Brunnen, Linde, Mauer und Sitzbank. Dieser zentrale Platz steht allen BrunnenfelderInnen zur Verfügung und ist das „gemeinsame Wohnzimmer der Anlage wie des Ortsteils“. Nach Errichtung durch die Wohnbauselbsthilfe hat die Stadt Bludenz seine Erhaltung übernommen.

Die abwechslungsreichen Freiräume sind mit Baumpflanzungen zur natürlichen Beschattung, die Oberflächen der Außenanlagen mit versickerungsoffenen hellen Bodenmaterialien und daher mit möglichst geringem Versiegelungsgrad ausgestattet.

●●●● BEST PRACTISE – Beispielsammlung

#### ENERGIEVERSORGUNG UND NACHHALTIGKEIT

Die Energieversorgung erfolgt über Gasheizungen in Kombination mit Solarthermie.

In Hinblick auf die bauliche Nachhaltigkeit wurden ökologische und regionale Baumaterialien, vorwiegend Holz, verwendet. Alle Flachdächer der Wohngebäude sind extensiv begrünt.

Die Konzeption geometrisch einfacher und kompakter Baukörper bildete die Basis für die Realisierung von energetisch sparsamen und leistbaren kommunalen Wohnbauten.

#### INTEGRATIVER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESS

Ausgangspunkt für das Projekt war eine Bebauungsstudie im Jahr 2014.

Schon in Planungsphase 0, der Phase der Projektentwicklung, erfolgte eine kooperative und integrative Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bludenz, dem Architekturbüro Feld 72, dem Wohnbauträger und den bereits im Gebiet lebenden BewohnerInnen. Gemeinsam wurden die

Anforderungen an die neue Quartiersbebauung definiert: Durchlässigkeit, öffentliche Durchwegung sowie gemeinschaftliche Freiräume waren die räumlichen Zielvorgaben.

Die neue Siedlung sollte einen Mehrwert für den gesamten Ortsteil generieren.

#### SOZIALE INFRASTRUKTUR

Um sozial leistbaren Wohnraum anbieten zu können, wurden in den Gebäuden keine Liftanlagen eingebaut. Die Barrierefreiheit ist nur in den Erdgeschoßwohnungen gegeben.

Der soziale Zusammenhalt innerhalb der Siedlung wird neben der großzügigen Freiraumgestaltung durch einen Gemeinschaftsraum gefördert. Positioniert im Erdgeschoß am Siedlungseingang orientiert er sich auf der einen Seite zum Quartiersplatz und auf der anderen Seite zum gemeinsamen Innenhof.

Die Freiräume und auch der Gemeinschaftsraum werden von einem diplomierten Sozialarbeiter der Stadt betreut.





Quelle: Arch. Büro Feld72

## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Durch eine kooperative und integrative Zusammenarbeit zwischen der Stadt oder Gemeinde mit dem Bauträger, den ArchitektInnen und den bereits im Gebiet lebenden BewohnerInnen können Qualitätskriterien für die Entwicklung gemeinsam festgelegt werden.
- Autofreie öffentliche Freiräume bilden das räumliche Rückgrat für qualitätsvolle und zeitgemäße Quartiersentwicklung.
- Hochwertige öffentliche und frei zugängliche gemeinschaftliche Freiräume führen zu einer massiven Aufwertung der Wohnqualität im Quartier und in der umgebenden Nachbarschaft.
- Ein enges öffentliches Fuß- und Radwegenetz im Wohnquartier ermöglicht eine gute Verknüpfung mit der Umgebung.
- Die Verwendung von regionalen und ortsüblichen Baumaterialien ermöglicht die Realisierung von nachhaltigen Wohngebäuden und eine optimierte Einbindung im bestehenden Siedlungsgebiet.
- Die Konzeption geometrisch einfacher und kompakter Baukörper und der Verzicht auf Liftanlagen bildet die Basis für die Realisierung von sparsamen und leistbaren Wohnbauten.

# GREENCITY ZÜRICH-SÜD

Schweiz / Zürich / Zürich-Süd, 54 Manegg

Auf dem Standort der ehemaligen Spinnerei und Papierfabrik „Sihl-Manegg“ in Zürich-Süd entsteht auf 8 ha Grundstücksfläche das zukunftsweisende Quartier GREENCITY, welches sich konsequent nach den Zielbestimmungen der 2.000-Watt-Gesellschaft orientiert.

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

## ● Auf den Punkt

AREALGRÖSSE	80.000 m <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN	731 8 Wohnbauten mit insgesamt 85.400 m <sup>2</sup> Nutzfläche Insgesamt sind im Quartier 731 Wohnungen, von denen 260 Mietwohnungen, 241 Wohnungen im Stockwerkeigentum und 230 genossenschaftliche Wohnungen sind
ANDERE NUTZUNGEN	GREENCITY bietet einen urbanen Mix aus 85.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 65.000 m <sup>2</sup> Bürofläche (inkl. Hotel) und 6.600 m <sup>2</sup> Fläche für zahlreiche Retail-Angebote: Gastronomie, Sport- und Flaniermöglichkeiten im Quartier. Im Areal befindet sich eine Primarschule sowie drei Bürogebäude, ein Hotel und zahlreiche Verkaufsflächen.
ZEITRAHMEN	2000 – 2023
QUARTIERENTWICKLUNG UND TOTAL-UNTERNEHMER	Losinger Marazzi AG
INVESTOREN & STOCKWERKS-EIGENSCHAFT	Basler Versicherung AG, Bricks Immobilien AG, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), Genossenschaft Hofgarten (geho), Stadt Zürich, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, SwissLife, Genossenschaft Wogeno
BEBAUUNGSDICHTE	Die durchschnittliche Bebauungsdichte GFZ des Areals beträgt 2,0

**PLANER, ARCHITEKTEN, STADTPLANER**  
STÄDTEBAULICHES KONZEPT:  
Diener & Diener Architekten  
FREIRAUM: Vogt Landschaftsarchitekten  
GENOSSENSCHAFTSWHG. BAUFELD A1: EM2N  
TUCHMACHERHOF (B15): Steib & Gschwentener  
WOLO (B1N): Peter Märkli Architekten  
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN (B3S):  
Adrian Streich Architekten  
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN (B4S):  
Zita Cotti Architekten  
MIETWOHNUNGEN (B3N/B4N):  
Diener & Diener Architekten  
SPINNEREI (B2): Zach + Zünd Architekten  
VERGÉ (B6): JSWD Architekten  
PERGAMIN I & II (C1NO): AS. Architecture Studio  
HOTEL (C1W): Architekturbüro Gigon/Guyer.

**WEITERE PARTNER AREALENTWICKLUNG**  
Nüesch Development AG; Stadt Zürich,  
Amt für Städtebau

**ENERGIECONTRACTOR**  
ewz Energielösungen

**BERATER 2000-WATT-AREAL**  
Amstein + Walthert AG, Urs Vogel  
Losinger Marazzi AG, Nina Tammler



## LAGEPLAN MIT ERDGESCHOSSNUTZUNGEN

Quelle: Losinger Marazzi AG, 2020



## ENERGIEKONZEPT DES GREENCITY AREALS IN ZÜRICH.

Quelle: www.greencity.ch

## ● Besonderheiten – Qualitäten

### STÄDTEBAU UND GEBÄUDESTANDARD

Das Entwicklungsgebiet umfasst rund 8 ha und ist wenige Bahnminuten vom Zürcher Zentrum (Hauptbahnhof Zürich) entfernt.

Das ehemalige Industrieareal ist geprägt von seiner inselartigen Lage. Im Westen trennt die Sihltalbahnlinie das Gebiet von der restlichen Manegg. Im Osten wird es von der Autobahn A3 begrenzt. Signifikant für den südlichen Teil etwa ist die alte Spinnerei. Sowohl dieses Gebäude als auch der von der Sihl abgezweigte Kanal stellen schützenswerte Industriedenkmäler dar. Der Kanal versorgt zudem ein aus der Jahrhundertwende erhaltenes Kleinkraftwerk.

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

Die stadträumliche Entwicklung von GREENCITY richtet sich nach den spezifischen naturräumlichen Gegebenheiten der Manegg – etwa dem Wald oder den Trockenwiesen der Entlisberger Hangkante. Der neue, dicht bebaute und urban

genutzte Stadtteil ist umgeben von einem durchgrünten Naherholungsgebiet.

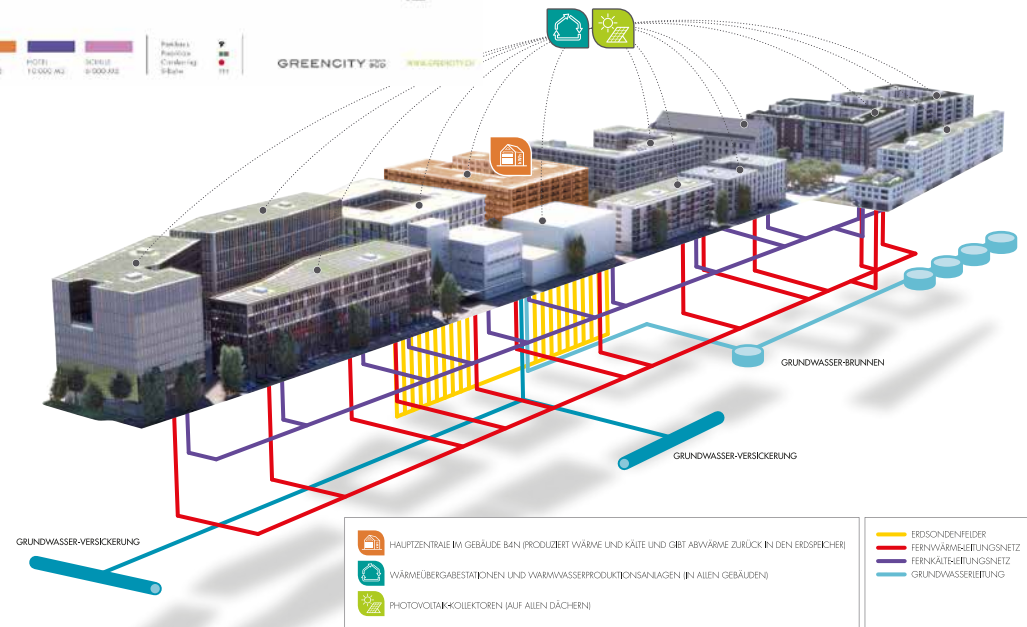
In der GREENCITY Arealentwicklung verschmelzen Wohnen, Arbeiten und nachhaltiges, umweltbewusstes Handeln zu einer nachhaltigen Form des urbanen Lebensstils. Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren, zahlreiche Geschäfte und eine Schule bilden zusammen mit Dienstleistungsgebäuden ein multifunktionales Stadtquartier.

Der neue Stadtteil zeichnet sich aus durch seine hohe Dichte und eine gemischte Nutzung: Es entstehen sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen, diese werden ergänzt durch Läden, Restaurants und Freizeitnutzungen. Attraktive und großzügige Freiräume verbinden die Bauten mit den Landschaftsräumen der Umgebung. Ziel dieser Maßnahmen ist eine hohe städtebauliche Qualität des Quartiers.

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

### ENERGIEVERSORGUNG

Das Areal GREENCITY wird nach seiner Fertigstellung für die Heizung und Kühlung zu 100%



mit erneuerbarer Energie versorgt. Die Basis dazu liefert ein Energie-Contracting mit dem regionalen Energieversorgungsunternehmen „ewz“, welches das Areal nachhaltig mit Wärme- und Kühlenergie versorgt.

Die technischen Herzstücke der nachhaltigen Quartiersenergieversorgung bilden eine zentrale Wärmepumpenanlage sowie Grundwasser-Brunnen und zwei große Erdsondenfelder.

Dabei wird das Erdreich als Speicher benutzt, so kann die in der Sommerzeit über Solarpaneele gewonnene Wärme im Winter abgerufen werden und über das gesamte Jahr hinweg ein Ausgleich erreicht werden. Zusätzlich auf den Dachflächen integrierte Photovoltaik-Anlagen produzieren 20% des benötigten Haushaltstroms vor Ort.

## ●●●● BEST PRACTISE – Beispielsammlung

### MOBILITÄT

- 0,7 Parkplätze pro Wohnung
- 1 Parkplatz pro ca. 10 Arbeitsplätze
- 10 % der Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit Ladestation reserviert
- 2 Car-Sharing-Standorte
- ca. 3.500 Fahrradabstellplätze
- S-Bahn- und Bushaltestellen direkt im Quartier

### FREIRAUMGESTALTUNG

Das städtebauliche Konzept wurde vom „Stadtplanungsbüro Diener & Diener“ in Kooperation mit den „Vogt Landschaftsarchitekten“ entwickelt.

Im Kern des Konzeptes steht die Realisierung von verschiedenen Freiraumtypologien, welche eine Verzahnung des existierenden Landschaftsraumes mit der Bebauung des Areals anstrebt. Die Prägung des ehemaligen Industrieareals sollte beibehalten bleiben. Aufgrund dieser Zielvorgabe blieben sowohl die zwei historischen Geländeterrassen an der Sohle des „Entlisbergs“ als auch die zu erhaltenden historischen Gebäude bestehen.

Die Bebauung gliedert sich vorwiegend in offene Blockstrukturen und massive Einzelbaukörper. Im nördlichen Baufeld des GREENCITY Areals

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

Die Wohnhöfe der Blockstrukturen orientieren sich mit ihrer Öffnung in Richtung des angrenzenden Waldes.

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

### BESCHREIBUNG DES ABLAUFES, WICHTIGE WEICHENSTELLUNGEN

Ein essenzieller Schritt war die im Jahr 2002 vertraglich vereinbarte kooperative Entwicklungsplanung des ehemaligen Industrieareals in Richtung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtteils. Der Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Eigentümer des Areals und der Stadt Zürich bildete die rechtliche Basis für die gemeinsame Vorgangsweise.



Quelle: Ernst Rainer, BMK-SC Fachexkursion 2019



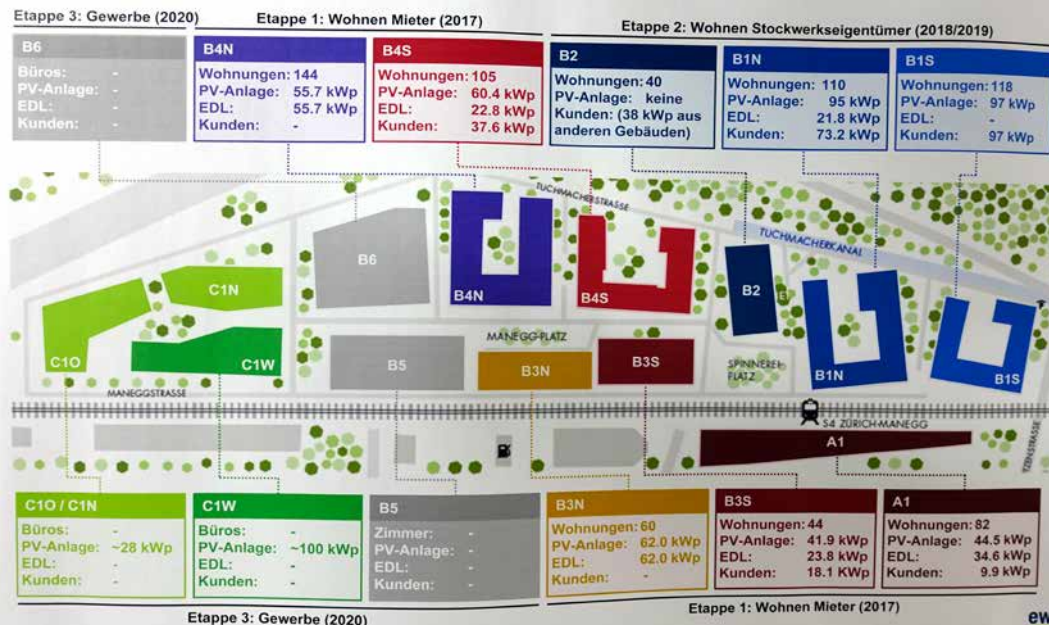
## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

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



Quelle: Ernst Rainer, BMK-SC Fachexkursion 2019

### Areal Greencity Übersicht.



Zu Beginn der Projektentwicklung wurde das Ziel der 2000 Watt Arealentwicklung verbindlich für alle Bauabschnitte festgelegt.

Anfang 2011 wurden der Quartierplan und der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

Im August 2014 begannen die Abbruchsarbeiten auf dem Areal.

Im April 2015 waren die Baubewilligungen für die ersten 731 Wohnungen sowie für die drei Büro- und Dienstleistungsgebäude Vergé und Pergamin. I + II rechtskräftig, damit konnten die Ausführungsarbeiten zur ersten Bauetappe beginnen.

Im Jahre 2018 konnte die zweite Bauetappe, der Umbau des ehemaligen Spinnereigebäudes, fertiggestellt werden, noch im gleichen Jahr wurden die Eigentumswohnungen an ihre Bewohner übergeben.

In der dritten Bauetappe wurde das Leitthema „Health&Care“ als zusätzlicher thematischer Entwicklungsschwerpunkt für diesen Abschnitt festgelegt.

Zurzeit erfolgt die Realisierung einer öffentlichen Primarschule (Volksschule).

Ziel ist es, die GREENCITY etappenweise bis 2023 fertigzustellen.

# CHRISTIANI-WIESEN KONSTANZ

Deutschland – Konstanz – Modellquartier Christiani-Wiesen

## ● Auf den Punkt

... „Smart wachsen – Qualität statt Quadratmeter lautet die Vision des Nationalen Projekts des Städtebaus 2018/19 Zukunftsstadt Konstanz, die im Modellquartier Christiani-Wiesen Realität annehmen soll. Das nachhaltige Modellquartier soll als wegweisendes Beispiel für Quartiere der Zukunft als Ergebnis einer Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Hochschulen, FachexpertInnen, BürgerInnen und lokalen AkteurInnen wie z.B. Baugruppen und Umweltverbänden auf Augenhöhe dienen ...“<sup>1</sup>

Projektziel ist die Realisierung einer zukunftsweisenden Quartiersbebauung in Holzbauweise unter Ausschöpfen des Spektrums an Möglichkeiten zur Aktivierung der Gebäudeoberflächen, z.B. zur Energiegewinnung oder zur Förderung der Biodiversität.

AREALGRÖSSE	20.000 m <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN	140 mindestens 42 Mietwohnungen (geförderter Wohnbau), somit maximal 98 Eigentumswohnungen durchschnittliche Wohnungsgröße bei 140 Wohneinheiten: 62 m <sup>2</sup> (Wohnungstypen von 30 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> )
ANDERE NUTZUNGEN	GEMEINSCHAFTLICHE FLÄCHEN: 21 Räume für Sharing Infrastruktur, insgesamt 1.100 m <sup>2</sup> gemeinschaftliche Nutzungen, bis zu 200 m <sup>2</sup> Raum für Co-Working Spaces, angestrebte Relation Wohnen zu Sharing: 88% : 12% NAHVERSORGUNG: 1 Food-Coop, 1 Quartiers-Café MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR: 420 Fahrradabstellplätze (3 je WE) 35 (optional 37) Autoabstellplätze im Flexhaus, im geförderten Wohnbau 0,25 Stellplätze/WE, in den Baugruppen 0,2 Stellplätze/WE, davon 6-7 Carsharing Plätze
ZEITRAHMEN	Planungszeitraum: 2018 - 2022 Baubeginn: 2023
BAUTRÄGER/ ERRICHTER	Ziel ist die Errichtung durch 5 Baugruppen bzw. Baugemeinschaften
BEBAUUNGSDICHTE	GFZ 0,72

Basierend auf dem im Jahr 2014 im Gemeinderat der Stadt Konstanz beschlossenen „Handlungsprogramm Wohnen“ erfolgte im Jahr 2018 die Abhaltung einer dreitägigen Akteurs- und PlanerInnenwerkstatt. Insgesamt wurden drei interdisziplinäre Expertenteams zur PlanerInnenwerkstatt unter dem Titel „Smart Wachsen: Qualität statt Quadratmeter auf den Christiani-Wiesen“ eingeladen. Im Rahmen des Dialogprozesses wurden von den drei Expertenteams Ideen und Erstkonzeptansätze zur Entwicklung des Modellquartiers Christiani-Wiesen erarbeitet.

Nach einer anschließenden dreiwöchigen Überarbeitungsphase wählte die Jury in einer öffentlichen Jurysitzung (unter Einbindung von 49 BürgerInnen aus Konstanz) das städtebauliche Konzept der Architekturbüros Feld 72 und Treibhaus Landschaftsarchitektur als Siegerprojekt aus.<sup>2</sup>

Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die erfolgreiche Bewerbung bei der nationalen Förderauszeichnung „Zukunftsstadt“<sup>3</sup>. Im Entwicklungskonzept sind folgende Qualitäten für das Modellquartier Christiani-Wiesen integrativ (mit Einbeziehung von interessierten BürgerInnen) definiert worden:

## LAGEPLAN ÜBERSICHTSPLAN

Quellen: Feld 72,  
Amt für Stadtplanung und  
Umwelt Konstanz



- Bezahlbares Wohnen
- Sharing-Infrastruktur und Begegnungsorte im Quartier
- Nachhaltige Mobilität
- Energieeffizienz
- Begrünung und ökologische Qualitäten
- Digital „smart Leben“ im Quartier

### PLANER, ARCHITEKT, SONDERPLANER

Feld72, Projektleitung  
Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Obrist

### WEITERE PARTNER IM PROJEKT

Treibhaus Landschaftsarchitektur  
Belius GmbH, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB  
Büro nonconform (Steuerung des gesamtstädtischen Entwicklungsprozesses)

## ● Besonderheiten – Qualitäten

### STÄDTEBAU UND GEBÄUDESTANDARD

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Grundprinzip einer effektiven Flächennutzung im Quartier durch kompakte, konzentrierte und dichte Bebauungsstrukturen.

Die Grundflächenzahl, also der bebaubare Flächenanteil des Gesamtgrundstückes, beläuft sich insgesamt auf 0,22. Abbildung 1 zeigt die städtebauliche Strategie der effektiven Flächennutzung. Im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Energiekonzeptes für das Gesamtquartier werden die Baustandards festgelegt. Ziel ist es, keine starren Gebäudebenchmarks vorzuschreiben, sondern eine systematische Integration von erneuerbaren Energiesystemen optimiert auf das Quartier und damit verbundene Gebäudestandards zu erarbeiten.

Das gesamte Quartier ist als gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier konzipiert. Beim Nutzungsmix liegt der primäre Fokus auf der Bereitstellung der für die zukünftigen BewohnerInnen benötigten sozialen Infrastrukturen zur Abdeckung des täglichen Bedarfes. Im Kern der Idee steht somit das Bestreben der Realisierung

ABBILDUNG 1:  
EFFEKTIVE FLÄCHENNUTZUNG



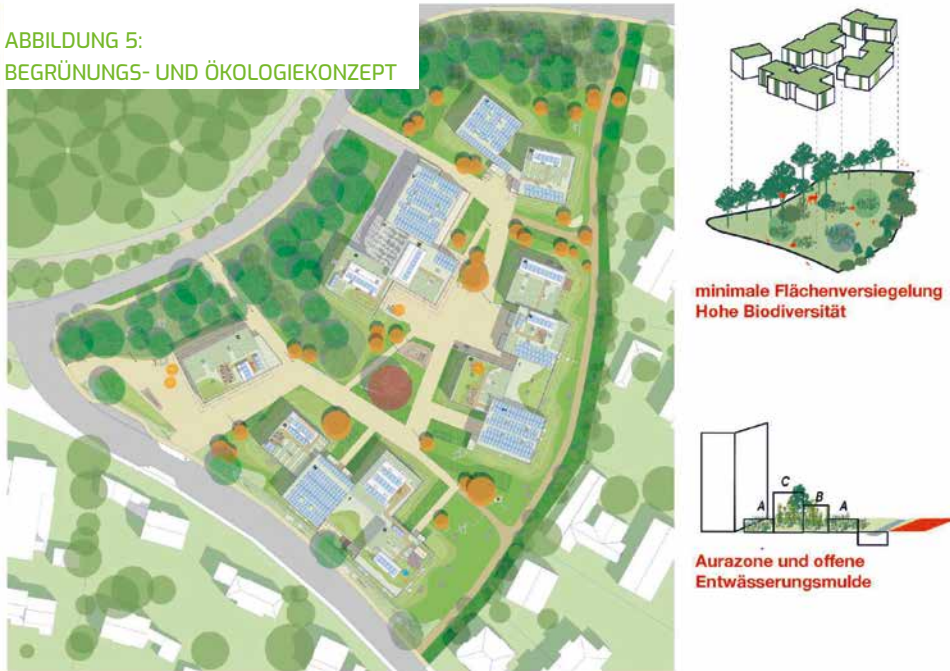
eines Stadtquartiers der kurzen Wege für die im Quartier lebenden Menschen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Ausbildung einer multifunktionalen Erdgeschoßzone gelegt.

●●●● BEST PRACTISE – Beispielsammlung

1 Quelle: <https://www.konstanz.de/zukunftsstadt/blog/projektupdate>, abgerufen am 07.03.2021  
2 Quelle: <https://www.konstanz.de/start/stadt+gestalten/handlungsprogramm-wohnen.html>  
3 Quelle: [https://www.konstanz.de/start/service/770\\_000+euro+fu+er+modellquartier+christiani-wiesen.html](https://www.konstanz.de/start/service/770_000+euro+fu+er+modellquartier+christiani-wiesen.html), abgerufen am 07.03.2021



ABBILDUNG 5:  
BEGRÜNUNGS- UND ÖKOLOGIEKONZEPT



### BEGRÜNUNGS- UND ÖKOLOGIEKONZEPT

... "Einen hohen Stellenwert hat der Versuch der geringstmöglichen Bodenversiegelung sowohl baulich als auch hinsichtlich Erschließung. ..."<sup>6</sup> Das neue Quartier soll naturnah mit grünen Freiflächen, aber auch mit Fassaden und Dächern, die versiegelte Flächen ausgleichen und sogar aufwerten, geschaffen werden. Idealerweise stärkt das Quartier den umliegenden Biotopverbund durch eine geschickte Verknüpfung mit den angrenzenden Biotopflächen. Unter anderem in diesem Qualitätsziel ist der Ansatz der NGO „Cradle to Cradle“ in die Entwicklung des Quartiers integriert, dass ein ökologischer Mehrwert für die Fläche durch die Entwicklung des Gebiets geschaffen wird ...<sup>7</sup> Die Grundlagen dazu bildeten ein Artenschutz- und Ökologie-Gutachten und die von Seiten der Stadt vorgegebenen Handlungsfelder und -ziele des LexiKONs, (Grün-Planungshandbuch der Stadt-

entwicklung in Konstanz). Abbildung 5 illustriert das angestrebte Begrünungs- und Ökologiekonzept im Quartier.

### DIGITALE „SMARTE“ INFRASTRUKTUR

... "Das Potenzial der Digitalisierung soll im Quartier genutzt werden. Hierzu wird ein Konzept „Smart Leben“ für das Modellquartier entwickelt, das u.a. eine Quartiers-App vorsieht, über die Sharing und Begegnung im Quartier organisiert werden sollen. Ziel ist es, die Digitalisierung im Quartier so einzusetzen, dass sie die Umsetzung der Ziele vereinfacht und transparent macht. ..."<sup>8</sup>

5 Zukunftsstadt Konstanz - Modellquartier Christiani-Wiesen  
Quelle: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zip/nps/2018/foerderprojekte-2018/steckbriefe/konstanz.html>

4: 6-8 Zukunftsstadt Konstanz  
Quelle: <https://www.konstanz.de/zukunftsstadt/blog/projektupdate>

### Projektleiter Stadt Konstanz

Lukas Esper  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
lukas.esper@konstanz.de  
+49 07531 – 900 558

### Links

[https://www.konstanz.de/start/service/770\\_000+euro+fuer+modellquartier+christiani-wiesen.html](https://www.konstanz.de/start/service/770_000+euro+fuer+modellquartier+christiani-wiesen.html)

<https://wohnmultifalt-konstanz.de/quartier-christiani-wiesen-wird-konkret/>

<https://www.konstanz.de/zukunftsstadt/blog/projektupdate>

Smart Wachsen - Stadt Konstanz

<https://www.konstanz.de/zukunftsstadt/blog/projektupdate>

## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Ein frühzeitig von Seiten der Stadt initiiertes und begleitetes Planungsprozess, in dem alle Planungsfelder beinhaltet sind und von extern beauftragten ExpertInnen die Grundlagen für eine qualitätsvolle Entwicklung erarbeitet werden können.
- Eine externe Moderations- und Prozessplanungsbegleitung liefert die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Stakeholdereinbindung und die damit verbundene integrative Erarbeitung von gemeinsamen Qualitätszielen.
- Das leitende Engagement der Stadt ist besonders wichtig. Durch gezielte Projektsteuerung von Seiten der Stadt können Qualitäten definiert werden, die am Immobilienmarkt durch bloße Grundvergabe nicht entstehen können.
- Durch städtebauliche Wettbewerbsverfahren können mögliche Entwicklungsszenarien schon weit vor der Grundstücksvergabe und dem Baubeginn erarbeitet und überprüft werden.
- Durch klar geregelte und vorgegebene Prozessabläufe und Hierarchien in Projekten kann der Zeitaufwand für alle Beteiligten präzise gestaltet werden.
- Keine Angst vor hohen Zielsetzungen und dem damit verbundenen Aufwand. Durch hohe Zielsetzungen können neue Wege beschritten werden.
- ExpertInnen aus der Politik, der Stadtverwaltung und ProjektentwicklerInnen kann eine intensive Reflexion der Projektziele und Methoden durch alle Beteiligten (AuftraggeberInnen, PlanerInnen, Zielgruppen) empfohlen werden. Durch den Dialog mit den erwähnten Stakeholdern können gemeinsame Qualitäten und Ziele definiert werden.

# OBERES FELD LANS

Österreich / Tirol / Lans / Pilotprojekt Oberes Feld

... „Die Gemeinde Lans plant ein Pilotprojekt zur nachhaltigen Entwicklung des Baufeldes Oberes Feld, einem Wohngebiet, das in den nächsten 10 bis 15 Jahren vielen Lanser BürgerInnen zur Heimat werden soll. Es geht der Gemeinde darum, dass innovative Wohnmodelle entwickelt werden, die den Lebensbedürfnissen der Menschen durch ihre Maßstäblichkeit, Flexibilität und ihre Qualität in Bezug auf hochwertige Außenräume gerecht werden. Mit ungezwungenen Möglichkeiten der Begegnung aber auch der Chance zur „Intimität in den eigenen vier Wänden“. Bestmöglich abgestimmt auf die Besonderheiten des Standortes im ländlichen Raum, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zum urbanen Innsbruck. Mittels aktiver BürgerInnenbeteiligung wurde ein Projekt in einem Wettbewerbsverfahren entwickelt...“ <sup>1</sup>

## ● Auf den Punkt

<b>AREALGRÖSSE</b>	14.000 m <sup>2</sup>
<b>WOHNEINHEITEN</b>	140 ca. 75 Wohnungen (geförderter Wohnbau) in Miete und Eigentum, 2 Clusterwohnungen. Bauphase 1: 41 Wohneinheiten Zwei Clusterwohnungen, die übrigen Wohnungen zwischen 60 m <sup>2</sup> und 140 m <sup>2</sup>
<b>ANDERE NUTZUNGEN</b>	<b>GEMEINSCHAFTLICHE FLÄCHEN:</b> Optionsräume im EG der Wohnhäuser (5 % der WNF), optionale Gewerbeeinheiten bis zu 600 m <sup>2</sup> , Multifunktionsraum 150m <sup>2</sup> ; Nahversorgung im Rahmen einer FoodCoop / Mini-Greislerei, Co-Working, Gemeinschaftsflächen. <b>MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR:</b> Parkplatz : Wohneinheit - 1 : 1 Zentrale Sammelgarage (Tiefgarage) E- Car- und E- Bike-Sharing Bushaltestelle mit 10 Min. Taktung
<b>ZEITRAHMEN</b>	Planungszeitraum: Wettbewerbsgewinn Februar 2020, (4-Stufig) Baubeginn: Baustufe 1 Anfang 2022
<b>BAUTRÄGER/ ERRICHTER</b>	Derzeit läuft die Verhandlung zur Findung des geeigneten Bauträgers
<b>BEBAUUNGSDICHTE</b>	GFZ 0,8

Unter der Federführung der Gemeinde und des Architekturwettbewerbssieger, dem Architekturbüro Feld 72 und dem Freiraumplanungs- und Kommunikationsbüro PlanSinn sowie unter Beiziehung der BürgerInnen von Lans wurden die Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Qualitäten für die Entwicklung des neuen Dorfquartieres definiert. Aufbauend auf diesen Qualitätszielen erfolgt die Auswahl des geeigneten Wohnbauträgers.

Im „Rahmenplan oberes Feld Lans“ sind folgende Qualitäten für das Pilotprojekt festgelegt worden:

- Augenmerk auf partizipativen Entwicklungsprozess
- Städtebauliches Konzept, Fokus: keine monofunktionale Wohnsiedlung, sondern ein lebendiges Quartier als neuer Ortsteil von Lans
- innovative Wohnmodelle
- hochwertige Außenräume
- ortsbildverträgliche Bebauung die auf Besonderheiten des Standortes im ländlichen Raum und unmittelbarer Nachbarschaft zum urbanen Tirol eingeht



## LAGEPLAN ÜBERSICHTSPLAN

Quellen: Feld 72,  
Bauamt Gemeinde Lans



### PLANER, ARCHITEKT, SONDERPLANER

Feld72, Projektleitung  
Projektleitung Arch. Dipl.-Ing. Richard Scheich

### WEITERE PARTNER IM PROJEKT

PlanSinn Landschaftsplanung und  
Kommunikation  
Gemeinde Lans (Grundeigentümer)

## ● Besonderheiten – Qualitäten

### STÄDTEBAU UND GEBÄUDE

Kernziel des städtebaulichen Konzeptes ist es Lans weiterzubauen. „...Am südlichen Abschluss von Lans entsteht ein neuer Ortsteil - keine reine Wohnsiedlung, sondern ein lebendiges Quartier. Im Oberen Feld denken wir Lans und die gewachsenen Strukturen weiter. Wie in einem Dorfkern bilden ähnliche Häuser gemeinsam einen Ort zum Wohnen, zum Arbeiten, zum Leben...“<sup>3</sup> ... „Das Konzept sieht ein flexibles Regelwerk mit städtebaulichen Qualitäten anstatt eines starren Masterplans vor. ...“

Anders als ein fixiertes starres Bausystem kann dieses System auch im Zuge der etap-

pierten Entwicklung noch auf Änderungen und Nutzungswünsche flexibel reagieren.

### FLEXIBLES GEBÄUDEKONZEPT

Alle Häuser im neuen Quartier folgen einer gemeinsamen Logik und Formensprache, welche aufbauend auf bereits existierende Gebäudeformen und Gebäudetypologien von Lans abgeleitet und weiterentwickelt wurden. Die sogenannten „Lanser Gebäude Typen“, sind eine Kombination aus einem breiten Haus, das die Erschließung beinhaltet und angedockt daran sind unterschiedlichste schlankere Gebäude. Neben dem Ersten Haus am Platz, das als Sondertyp heraussticht und einem weiteren Sondertyp am westlichen Siedlungsausgang, sind es „Lanser Typen“, die in ihrer abgestimmten Vielfalt das Obere Feld prägen sollen. Die Höhenentwicklung der Gebäude reagiert auf die jeweilige städtebauliche Situation.

Neben dem Ersten Haus am Platz, das als Sondertyp heraussticht und einem weiteren Sondertyp am westlichen Siedlungsausgang, sind es „Lanser Typen“, die in ihrer abgestimmten Vielfalt das Obere Feld prägen sollen. Die Höhenentwicklung der Gebäude reagiert auf die jeweilige städtebauliche Situation.

### QUELLEN

- 1 <https://www.gemeinde-lans.at/oberes-feld/> und aus der Auslobung zum Wettbewerb "Oberes Feld Lans" abgerufen am 07.03.2021
- 2 Rahmenplan oberes Feld Lans, : <https://www.gemeinde-lans.at/oberes-feld/>
- 3, 4 Rahmenplan „Oberes Feld Lans“, [https://www.gemeinde-lans.at/wp-content/uploads/2021/02/Lans\\_Rahmenplan\\_Booklet\\_online\\_komp2.pdf](https://www.gemeinde-lans.at/wp-content/uploads/2021/02/Lans_Rahmenplan_Booklet_online_komp2.pdf)

### ABBILDUNG 1: FLEXIBLES STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES REGELWERK

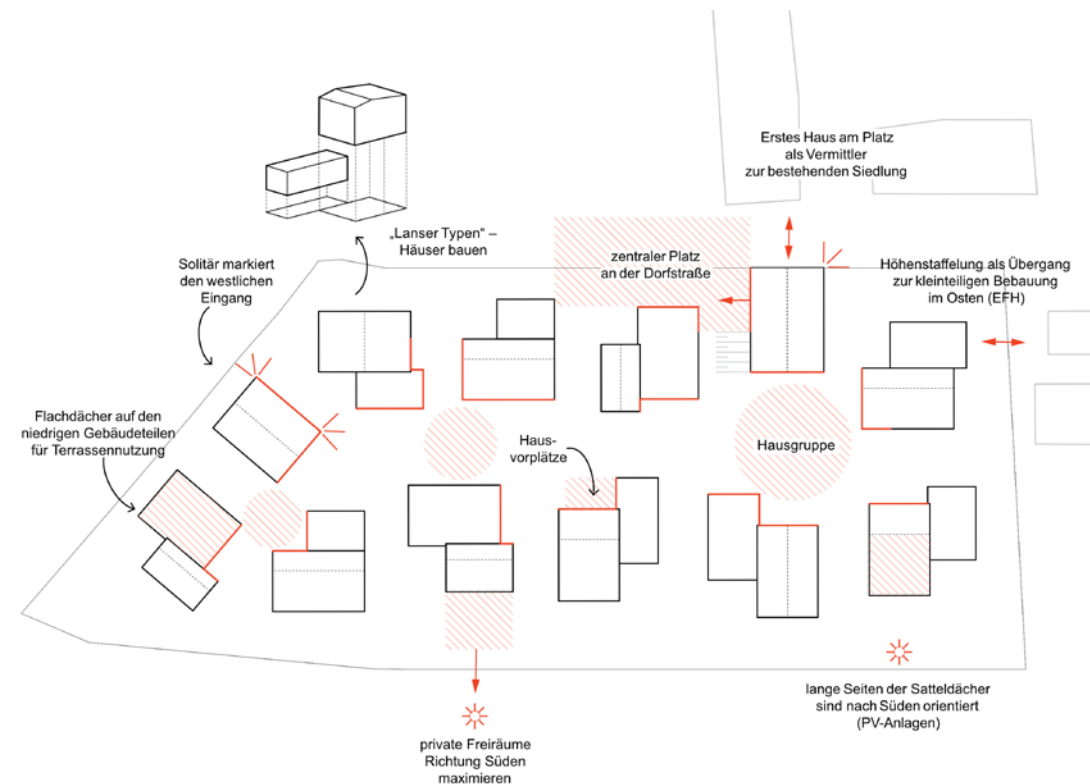


ABBILDUNG 2:  
MÖGLICHE BAUPHASEN  
VOM DORFQUARTIER

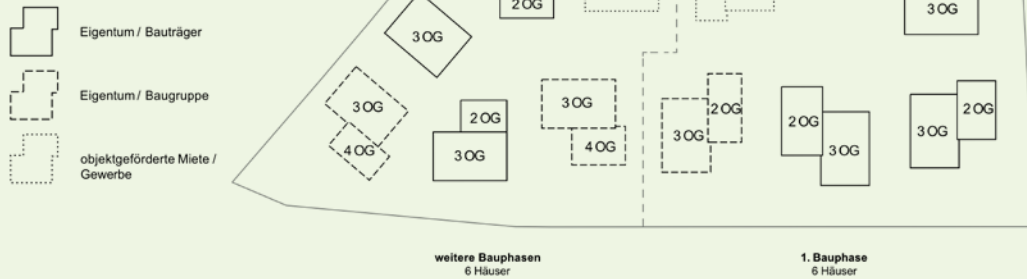


ABBILDUNG 3:  
DAS „ERSTE HAUS  
AM PLATZ“  
ALS NAHTSTELLE  
IM DÖRFLEICHEN  
KONTEXT



### DREI UNTERSCHIEDLICHE TYPEN – EIN QUARTIER

...„Das neue Quartier zeichnet sich ähnlich dem gewachsenen Dorf durch eine Vielfalt in Typologien und Wohnungszuschnitten aus. So entsteht neben den anpassbaren Wohngrundrissen auch im Großen Flexibilität. Mietwohnungen, Eigentum oder Baugruppen – unterschiedliche Angebote sorgen für eine vielfältige Auswahl für die neuen Lanserinnen und Lanser. Die Häuser sind dabei bunt gemischt. Trotz dieser Unterschiedlichkeit in den Wohnformen zählt hier das Quartier mehr als das Einzelhaus - und das gesamte Dorf mehr als das Quartier. Die Häuser sind aufeinander abgestimmt und bilden rund um den gemeinsamen Anger einen neuen Dorfteil...“<sup>5\*</sup>

### PRIMÄRER BAUSTOFF – HOLZ

Bis auf den Erschließungskern sollen die Häuser am Oberen Feld als Holzbauten mit hohem Vorfertigungsgrad errichtet werden. Die Häuser bauen auf einen durchgehenden Raster auf, dies ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad und aufgrund der Etappierung auch eine Realisierung mit lokalen Firmen. Im Sinne eines schrittweisen Wachstums wird

die Errichtung in 3 Etappen zu 6, 3 und 3 Häusern erfolgen.

Den Anfang macht die östliche Etappe und bezieht mit dem Ersten Haus am Platz und der sehr kommunikativen EG-Nutzung und darüber liegenden Cluster-Wohnungen (Wohnungen für Alleinstehende und Ältere Menschen) auch die bestehende Nachbarschaft mit ein.

### SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das „Erste Haus am Platz“ bildet den Übergang zur bestehenden Dorfstruktur und beherbergt in seinem Erdgeschoss gemeinschaftliche Räume. Ein Gemeinschaftsraum in Kombination mit einem Café als Optionsraum für Treffen, größere Geburtstage, oder als Winter-Spielfläche für Kinder, und ein Co-Working Raum sollen als zentrale Treffpunkte für die BewohnerInnen vom Quartier und der Nachbarschaft dienen.

### VERKNÜPFUNG VON WOHNEN UND ARBEITEN IM QUARTIER

Durch die Realisierung eines Gewerbebaus sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Integration Arbeitsplätze im Dorfquartier geschaffen werden.

### OPTIONSRÄUME

Nach Vorbild landwirtschaftlicher Höfe und deren Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten sollen auch einzelne Wohnbauten optional die Möglichkeit erhalten Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. 5 % der Wohnnutzfläche sind für Optionsräume vorgesehen. Die Optionsräume sind eindeutig halböffentliche Räume für das ganze Quartier mit eigenem Eingang vom Anger aus. Ähnlich einer gewerblichen Erdgeschosszone eines klassischen Stadthauses. Durch diese erwähnten Maßnahmen ist es möglich bis zu 600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Quartier anzubieten.

...„Wir sehen in diesen Räumen die Möglichkeit, einen ähnlichen Raumluxus wie in Einfamilienhäusern zu haben, die jedoch darüber hinaus Gemeinschaft produzieren, statt abzuschotten...“<sup>6\*</sup>

### DER ANGER – EIN VERBINDENDES FREIRAUMBAND

...„Wie eine Perlenkette führt ein Freiraumband durch das Quartier...Der zentrale Freiraum ist als die gemeinsame Mitte ein Ort der alltäglichen Begegnung...“

...„Dieser „Anger“ bietet den NachbarInnen aufgrund seines grünen und schattigen Charakters den Treffpunkt für Spiel, Feste und Aufenthalt an. So dient der gemeinsame Anger als grünes Wohnzimmer. Obstbäume definieren die unterschiedlichen Teilräume und bieten Orientierung...“<sup>7\*</sup>

Privatgärten legen sich nicht wie Pufferzonen um die Häuser, Nachbarschaftswohnhöfe und die Stiegenhauseingänge der Wohnhäuser schließen wie in einem Dorf oder Altstadt direkt an diesen öffentlichen Raum an.

ABBILDUNG 4:  
FREIRAUMKONZEPT ANGER UND ANGRENZENDE  
WOHNHÖFE UND HAUSEINGÄNGE

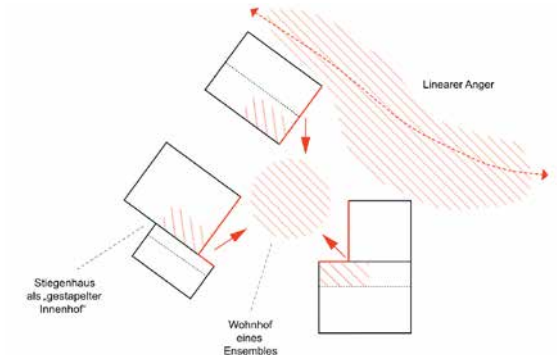
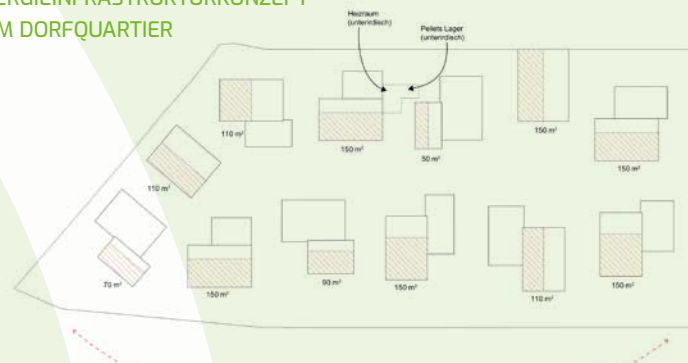


ABBILDUNG 5:  
BAUMBEPFLANZUNGSKONZEPT DER STREUOBSTWIESE  
IM ANGER



ABBILDUNG 6:  
ENERGIEINFRASTRUKTURKONZEPT  
VOM DORFQUARTIER



#### FREIRAUMKONZEPT

...„Ziel ist eine naturnahe Gestaltung der großen zusammenhängenden Freiflächen. Es gibt Bereiche unterschiedlicher Pflegestufen, um einen differenzierten und vielseitigen Freiraum zu erhalten. Gleichzeitig dient diese Struktur auch der ökologischen Vielfalt im direkten Wohnumfeld. Basis aller Flächen ist die Wiese, davon abweichend werden in bestimmten Bereichen Rasenflächen (Aktivität) und intensiv bepflanzte Flächen angeboten (Stauden und Gräser)...“

#### WIESE

...„An den Rändern und vor allem am Rand der Siedlung sind die Wiesen, welche maximal zwei mal pro Jahr gemäht werden sollen. Diese Bereiche bieten aufgrund ihrer Kraut und Gräserpflanzengesellschaft ökologische Nischen an...“

#### BEPFLANZUNG – BÄUME

...„Die Baumpflanzungen sind räumlich zugewiesen. Im Allgemeinbereich gibt es thematische Gruppen die das Thema der Streuobstwiese aufgreifen und sichtbar machen...Die fruchtenden Bäume sind als „Hausbäume“ den Hausgruppen zugewiesen und bieten so Orientierung...“

#### MOBILITÄTSKONZEPT

Grundsätzlich wurde 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt, die Parkplätze sind in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht. Eine Anpassung der Stellplatzanzahl an die jeweiligen Anforderungen ist in jeder Bauetappe möglich. Um den Zweitautobesitz einzuschränken und Großteiles überflüssig zu machen, wird ein E-Car und E-Biksharing Angebot im Quartier eingerichtet.

Weitere Angebote, um das Mobilitätsverhalten der zukünftigen BewohnerInnen positiv zu beeinflussen, sind die bereits erwähnten zentralen Co-Working Arbeitsplätze, die Homeoffice Räume und die alltagstaugliche Einbindung von Radabstellflächen.

Ein Quartiersangebot zur gemeinsamen Bereitstellung von regionalen Lebensmitteln erfolgt durch die Integration einer Mini-Greislerei welche durch eine quartiersbezogene Lebensmittelkooperative (FoodCoop) finanziell getragen wird. Dadurch soll die Lebensmittelversorgung der BewohnerInnen nachhaltig sichergestellt werden.

#### ENERGIEKONZEPT

...„Das neue Quartier am Oberen Feld soll ressourcenschonend und nachhaltig entwickelt werden und unabhängig von fossilen Energieträgern funktionieren...“

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung soll über eine zentrale Nahwärmanlage geschehen. Diese wird per Wärmepumpe oder Pelletsheizung betrieben. Mit lokaler Belieferung wird der CO<sub>2</sub> Footprint insgesamt minimal gehalten und die Wertschöpfung bleibt in der Region. Die Dächer werden teils solar genutzt, teils begrünt. Durch die Integration von Solarpaneel zur Warmwassererzeugung und PV-Paneele zur Stromerzeugung kann Energie teilweise lokal im Quartier erzeugt werden.

Zurzeit laufen die Verhandlungen mit regionalen Energieversorgungsunternehmen, es wird dabei überprüft wie die technisch wirtschaftliche Umsetzung des Quartiernahwärmenetzes in Kombination mit Erdsonden als Pufferspeicher und die Einbindung der Solarnutzung erfolgen kann.

5, 6, 7 Quelle: Rahmenplan „Oberes Feld Lans“, [https://www.gemeinde-lans.at/wp-content/uploads/2021/02/Lans\\_Rahmenplan\\_Booklet\\_online\\_komp2.pdf](https://www.gemeinde-lans.at/wp-content/uploads/2021/02/Lans_Rahmenplan_Booklet_online_komp2.pdf)

## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Im Kern des Bestrebens soll eine zukunftstaugliche Weiterentwicklung einer Dorfstruktur stehen und nicht die Errichtung eines monofunktionalen Wohnquartiers.
- Ein flexibles städtebauliches und architektonisches Konzept ermöglichen eine phasenweise, auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen des Quartiers und des umgebenden Dorfes abgestimmte Entwicklung.
- Das Einlassen auf einem kooperativen Entwicklungsprozess führt „zu gegenseitigem Lernen“ und gemeinsam definierten Potenzialen und Qualitäten.
- Daraus abgeleitet kann eine Zukunftstaugliches Weiterdenken einer Dorfstruktur erfolgen.
- Eine gemeinschaftliche Definition der Angebote an vielfältigen Freiräumen, sozialer Infrastruktur und an Arbeitsräumen im Quartier bilden die Basis eines lebendiges Lebens- und Wohnumfeld.
- Eine aktiv gesteuerte kooperative Projektentwicklung von Seiten der Gemeinde und ein darauf aufbauender städtebaulicher und architektonischer Ideenwettbewerb definieren die Qualitäten und Ziele einer zukunftsfähigen Entwicklung des Gebietes. Darauf aufbauend kann die Ausschreibung zur Findung eines geeigneten privaten oder öffentlichen Wohnbauträgers erfolgen.

# G NICE SALZBURG SÜD

Österreich / Salzburg Süd / Berchtesgadnerstraße



LAGEPLAN  
ÜBERSICHTSPLAN



## ● Auf den Punkt

**AREALGRÖSSE** ca. 30.000 m<sup>2</sup>  
**WOHNEINHEITEN** ca. 230  
 geförderte Miete, kostenreduziertes Eigentum und Baurechtswohnungseigentum und eine Baugruppe

**ANDERE NUTZUNGEN** Kindergarten, Sozialstützpunkt, Cafe, Krabbelgruppe, Carla Laden

**ZEITRAHMEN** Planungszeitraum: 2018 - 2021  
 Errichtung: 2022 - 2024

**BAUTRÄGER/ERRICHTER** Heimat Österreich

**BEBAUUNGSDICHTE** GFZ 0,8 - 0,85

### PLANER, ARCHITEKT, SONDERPLANER

Strobl Architekten (Salzburg),  
 Frötscher Lichtenwagner Architekten (Wien),  
 Harder Spreyermann Architekten (Zürich),  
 Außenraum Carla Lo Landschaftsarchitektur (Wien)

### WEITERE PARTNER IM PROJEKT

Stadt Salzburg (SIG Kindergarten, Stadtplanung Projektentwicklung, Bürgerbeteiligung),  
 Raumsinn – Sarah Untner und Terracognita  
 Claudia Schönegger (sozialräumliche Analyse),  
 SIR (Prozessbegleitung, Qualitätssicherung, Energiekonzept), ECA Energy consulting Austria (Energieplanung)

„Bei dem Wohnprojekt G NICE im Süden von Salzburg wurde von Beginn an ein Stadtteilansatz gewählt: Eine sozialräumliche Studie untersuchte Stärken, Schwächen und Besonderheiten, in einem breit aufgesetzten kooperativen Planungsprozess wurden BürgervertreterInnen in die Entwicklung der Grundlagen und der Planung miteinbezogen und die Energieversorgung soll auch die Umgebung miteinbeziehen.“

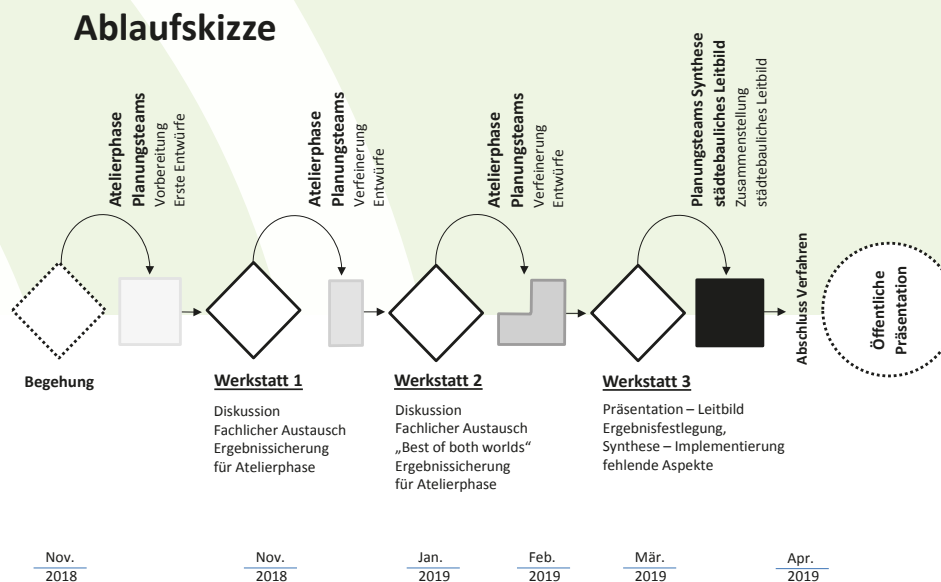


## ◎ Besonderheiten – Qualitäten

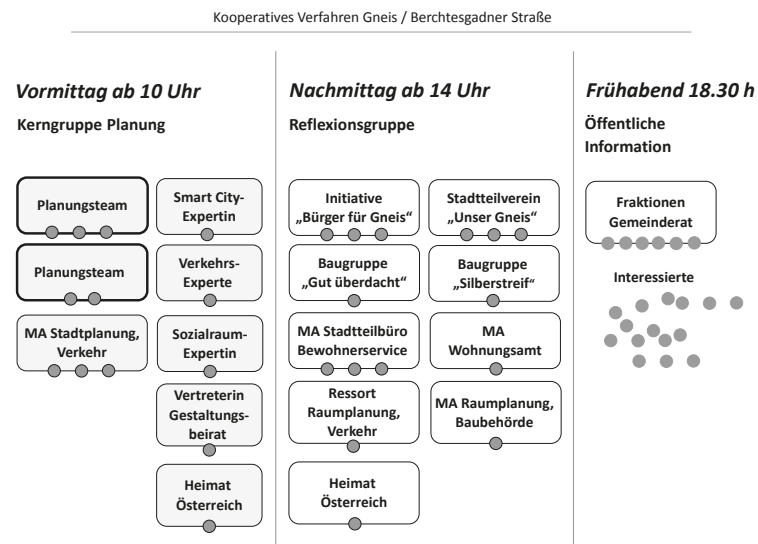
- kooperativer Planungsprozess
- Stadtteilbetrachtung über das engere Planungsgebiet hinaus
- CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung mit Erweiterung in den Stadtteil
- Plus Energie Konzept

### 1. KOOPERATIVER PLANUNGSPROZESS

Im Vorfeld wurde bereits von der Stadt eine sozialräumliche Analyse beauftragt, bei der die Situation im Stadtteil erhoben wurde und erste Informationsformate mit den Bewohnern gestartet wurden (Stadtteilspaziergang, Infoabend). Dann wurden zwei Architektenteams (Architektin und Freiraumplanerin) sowie eine externe Moderation ausgeschrieben. In drei Workshops wurden erste Entwürfe besprochen, diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt. Die Workshops erfolgten in zwei Teilen: vormittags mit der Kerngruppe, bestehende aus den Planer Teams, dem Bauträger, der Stadtplanung und externen Experten (Soziales, Smart City, Verkehr, Gestaltungsbeirat). Am Nachmittag wurde in der Reflexionsgruppe jeder Zwischenstand mit BürgervertreterInnen und Vertretern künftiger BewohnerInnen abgestimmt und diskutiert.



Der städtebauliche Grundentwurf wurde daher interdisziplinär, unter Einbindung verschiedener Abteilungen (Stadtplanung, Straßenbau, Wohnservice, Kindergartenamt...) und ExpertInnen sowie der Nachbarschaft, erarbeitet und stellt eine solide Basis für die weitere Planungsaufgabe dar. Auf Basis dieses städtebaulichen Grundkonzeptes wurde ein Realisierungswettbewerb für die verschiedenen Baufelder ausgeschrieben. Auch bei der Jurysitzung waren VertreterInnen der Nachbarn mit Stimmrecht beteiligt.



stadtländ DI Stylla Zech GmbH | Technisches Büro für Raumplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur





Die Projektbeteiligten, Experten und Nachbarn sind in die Vorbereitungen und Durchführung des Architektenwettbewerbs eingebunden. Die Nachbarschaftsvertreter sind stimmberechtigte Mitglieder der Jury.

## 2. NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT MIT BETRACHTUNG DES UMFELDES – PLUS ENERGIE KONZEPT

Ziel ist es für das neu zu bebauende Areal die Möglichkeiten zu untersuchen einen Plus-Energie Standard zu erreichen, Dazu wurde eine Energie Arbeitsgruppe geründet (Leitung SIR). In dieser wurde bereits auf Basis der ersten Bebauungsentwürfe eine erste Energieraumanalyse erstellt. Diese hat ergeben, dass 6 von 10 lokalen Energieträgern theoretisch gut bis sehr gut für die Energieversorgung verwendet werden könnten. Im Detail wurden folgende drei Varianten näher untersucht: Biomasse+PV, Wärmepumpe+PV, dezentrale Varianten Biogas-BHKW.

In einem weiteren Schritt wurde auch die Energieraumanalyse für die Umgebung analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass derzeit rund 70 % aller Gebäude mit fossilen Energieträgern versorgt werden. Aus diesem Grund soll eine Mitversorgung des umliegenden Gebietes mitgedacht werden. Parallel zur Planung werden anhand von 3D Simulationen der Energieverbrauch kalkuliert und das Energiekonzept erstellt. Dieses zielt darauf ab das Areal mit nahezu CO<sub>2</sub> neutraler Energie zu versorgen und durch optimierte PV

Integration einen Plus-Energie Standard zu erreichen. Das Projekt ist eines der vier europäischen Modellprojekte für Plus-Energie Umsetzung im EU Projekt Syn.ikia.

### IM WOHNQUARTIER SIND FOLGENDE SCHWERPUNKTE GEPLANT:

- Energieeffiziente Bauweise (Niedrigstenergie-Gebäude mit klimaaktiv Zertifizierung)
- Mischbauweisen - Verwendung ökologischer Baumaterialien (Holz- oder Hybridbauten)
- CO<sub>2</sub>-neutrale zentrale Energieversorgung mit lokaler Stromerzeugung durch PV
- Erweiterte Barrierefreiheit in den Gebäuden und im Freiraum
- Berücksichtigung von Aspekten der Klimawandelanpassung bei Architektur und in der Freiraumplanung (Thema „Grün statt Grau“)
- Umsetzung eines Baugruppenprojektes
- Sozialplanerische Begleitung zur Information und Beteiligung der BewohnerInnen, Schaffen von Angeboten für Quartier und Stadtteil (Betreuungstützpunkt, Stadtteil-Café, Co-Working Plätze für BewohnerInnen, Fahrradwerkstatt & Verleih)

- Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt Fahrrad und begleitender Motivationsarbeit
- Qualitätssicherung nach dem klima aktiv Standard für Siedlungen und Quartiere

### AUF DEN STADTTEIL GNEIS WERDEN FOLGENDE ASPEKTE ÜBERTRAGEN:

- Übernahme des Prozesses und der Qualitätsvereinbarung für künftige Bauprojekte
- Erstellung eines Energiekonzeptes für den Stadtteil und Entwicklung einer Strategie zur Erweiterung eines Nahwärmenetzes basieren auf der CO<sub>2</sub> neutralen Energieversorgung der Siedlung
- Mobilitätskonzept für den Stadtteil Gneis (Neue Haltestelle inklusive multimodalen Mobilitätspunk, Verbindung Radwegenetz, Parkplatzkonzept für den Stadtteil, E-Car Sharing, begleitende Öffentlichkeitsarbeit)



## LESSONS LEARNED – welche Auswirkungen – was ist übertragbar?

- Weit höhere Akzeptanz und Zustimmung bei den Nachbarn durch das kooperative Planungsverfahren und dadurch einfachere Bauverfahren.
- Durch die kontinuierliche Einbindung von ExpertInnen und BürgerInnen hat es im weiteren Verfahren (Auflage Bebauungsplan) wesentlich geringere Einsprüche als bei vergleichbaren Projekten gegeben (weniger als 1/10).
- Fundierte Grundlagen – bessere Planungssicherheit  
Dieser Grundentwurf war die Basis für die Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs für die einzelnen Baufelder. Im Gegensatz zur herkömmlichen Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs war durch den vorgelagerten Prozess die Erarbeitung der Grundlagen wesentlich intensiver und hier bereits verschiedene Experten und Sichtweisen eingebunden. Die ArchitektInnen wissen genau was die Basis ist und können in ihrem Entwurf bereits stärker auf das Wohn- und Grundrisskonzept, Energiekonzept, Baustoffe .... eingehen. Bei herkömmlichen städtebaulichen Wettbewerben wird oft schon im ersten Schritt ein Vorentwurf der Wohnbauten gefordert, nach diesem der Sieger gekürt, und im weiteren Planungsprozess tauchen Vorgaben, Hindernisse und Themen auf, sodass dieser Vorentwurf oft drastisch abgeändert werden muss. Nicht selten gingen dabei auch Qualitäten verloren, wegen denen der Entwurf zuvor prämiert wurde.
- Interdisziplinärer, nachhaltiger Ansatz  
Durch die frühzeitige und gleichwertige Einbeziehung verschiedener Expertisen kann ein gesamt-nachhaltiges Baukonzept entwickelt werden, indem die verschiedenen Bereiche (Mobilität, Energie, Soziales, Ökologie...) nicht

gegenseitig ausgespielt oder gereiht werden, sondern gemeinsam in ein Konzept einfließen und sich gegenseitig ergänzen.

- Die Betrachtung des gesamten Stadtteiles (durch eine vorgeschaltete sozialräumliche Analyse und eine Energieraum-Analyse) ermöglichen eine Aufwertung des Stadtteils durch die neue Bebauung. Voraussetzung ist die Initiative der Stadt und eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Bauträger. In diesem Projekt bezieht sich der Mehrwert auf eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Café, Krabbelgruppe), eine Verbesserung des Mobilitätsangebotes für den Stadtteil (Verlegung ÖV Haltestelle, Radwegverbindung, Quartiersplatz) sowie die Möglichkeit einer klimaneutralen Energieversorgung.

### Zu beachten:

- Es muss zuvor von der Kommune klar sein, welche unumstößlichen Rahmenbedingungen es gibt. Änderungen im Zuge des Prozesses führen zu Schleifen und Unmut aller Beteiligten – beteiligte Bürger bringen in so einem Prozess sehr viele ehrenamtliche Stunden ein.
- Die künftigen BewohnerInnen sind bei so einem Prozess noch nicht bekannt und werden im besten Fall in gewisser Weise durch eine sozialwissenschaftliche Expertin oder die Gemeinde in ihren Interessen vertreten, haben daher naturgemäß eine deutlich schwächere Stimme als die vorhandenen Anrainer. Im Mittelpunkt steht aber nicht nur die Weiterentwicklung des Stadtteils und das Interesse, dass es zu keinen negativen Auswirkungen für die Nachbarn kommt, sondern auch dass die künftigen BewohnerInnen eine gute Wohnqualität, leistbare Verhältnisse und ein gutes Umfeld vorfinden.



Quelle: Heimat Österreich, Architekten: Strobl - Frötscher Lichtenwagner - Harder Spreyermann



#### IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

Schillerstraße 35 / Stiege Nord, 5020 Salzburg

Tel. +43 (0)662 62 34 55, [sir@salzburg-gv.at](mailto:sir@salzburg-gv.at), [www.sir.at](http://www.sir.at)

REDAKTION: SIR, Ing. Inge Strauß, GRAFIK: Ingrid Imser

FOTOS: SIR Druck: druck.at

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

Salzburg, Oktober 2021