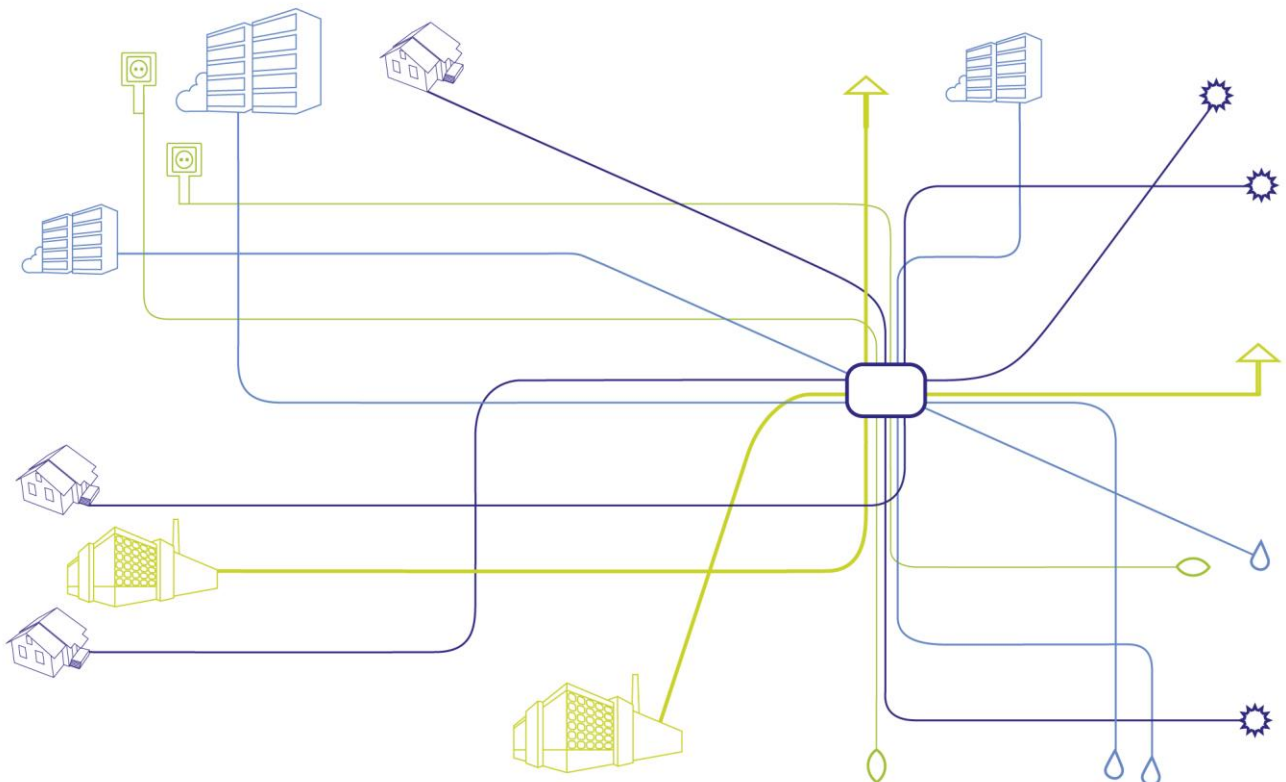




## Sonnengarten Limberg

Sonnengarten Limberg Zell am See –  
Der Prozess einer Kleinstadt zur Smart  
City



## VORWORT

Die Publikationsreihe **BLUE GLOBE REPORT** macht die Kompetenz und Vielfalt, mit der die österreichische Industrie und Forschung für die Lösung der zentralen Zukunftsaufgaben arbeiten, sichtbar. Strategie des Klima- und Energiefonds ist, mit langfristig ausgerichteten Förderprogrammen gezielt Impulse zu setzen. Impulse, die heimischen Unternehmen und Institutionen im internationalen Wettbewerb eine ausgezeichnete Ausgangsposition verschaffen.

Jährlich stehen dem Klima- und Energiefonds bis zu 150 Mio. Euro für die Förderung von nachhaltigen Energie- und Verkehrsprojekten im Sinne des Klimaschutzes zur Verfügung. Mit diesem Geld unterstützt der Klima- und Energiefonds Ideen, Konzepte und Projekte in den Bereichen Forschung, Mobilität und Marktdurchdringung.

Mit dem **BLUE GLOBE REPORT** informiert der Klima- und Energiefonds über Projektergebnisse und unterstützt so die Anwendungen von Innovation in der Praxis. Neben technologischen Innovationen im Energie- und Verkehrsbereich werden gesellschaftliche Fragestellung und wissenschaftliche Grundlagen für politische Planungsprozesse präsentiert. Der **BLUE GLOBE REPORT** wird der interessierten Öffentlichkeit über die Homepage [www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at) zugänglich gemacht und lädt zur kritischen Diskussion ein.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm „**Smart Cities Demo – 8. Ausschreibung**“. Mit diesem Förderprogramm verfolgt der Klima- und Energiefonds das Ziel, große Demonstrations- und Pilotprojekte zu initiieren, in denen bestehende bzw. bereits weitgehend ausgereifte Technologien und Systeme zu innovativen interagierenden Gesamtsystemen integriert werden.

Wer die nachhaltige Zukunft mitgestalten will, ist bei uns richtig: Der Klima- und Energiefonds fördert innovative Lösungen für die Zukunft!



Theresia Vogel  
Geschäftsführerin, Klima- und  
Energiefonds



Ingmar Höbarth  
Geschäftsführer, Klima- und  
Energiefonds

## PUBLIZIERBARER ENDBERICHT

### A. Projektdetails

<b>Kurztitel:</b>	<b>Sonnengarten Limberg</b>
<b>Langtitel:</b>	Sonnengarten Limberg Zell am See – Der Prozess einer Kleinstadt zur Smart City
<b>Programm:</b>	Smart Cities Demo – 8. Ausschreibung
<b>Dauer:</b>	01.05.2017 bis 30.4.2020
<b>KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:</b>	SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
<b>Kontaktperson - Name:</b>	Ing. Inge Strassl
<b>Kontaktperson – Adresse:</b>	Schillerstraße 25, 5020 Salzburg
<b>Kontaktperson – Telefon:</b>	0662 623455 - 37
<b>Kontaktperson – E-Mail:</b>	inge.strassl@salzburg.gv.at
<b>Projekt- und KooperationspartnerIn (inkl. Bundesland):</b>	Habitat Wohnbau GmbH - Salzburg Limberggarten GmbH Stadtgemeinde Zell am See
<b>Projektwebsite:</b>	www.sonnengartenlimberg.at
<b>Schlagwörter (im Projekt bearbeitete Themen- /Technologiebereiche)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gebäude <input checked="" type="checkbox"/> Energienetze <input type="checkbox"/> andere kommunale Ver- und Entsorgungssysteme <input checked="" type="checkbox"/> Mobilität <input checked="" type="checkbox"/> Kommunikation und Information
<b>Projektgesamtkosten genehmigt:</b>	1.073.702 €
<b>Fördersumme genehmigt:</b>	584.479 €
<b>Klimafonds-Nr.:</b>	KR10637365
<b>Erstellt am:</b>	30.04.2020

Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

## Inhaltsverzeichnis

B.1	Kurzfassung .....	3
B.2	English Abstract .....	4
B.3	Einleitung .....	6
B.3.1	Ausgangslage .....	6
B.3.2	Zielsetzungen: .....	7
B.3.3	Partner*innen und Beteiligte: .....	9
B.4	Hintergrundinformationen zum Projektinhalt .....	10
B.4.1	Vorarbeiten .....	10
B.4.2	Die Rolle der Gemeinden im Planungsprozess und in der Umsetzung .....	11
B.4.3	Zeitplan – Prozess .....	13
B.5	Ergebnisse des Projekts .....	22
B.5.1	Allgemeine Projektbeschreibung .....	22
B.5.2	Ergebnisse im Bereich Städtebau – Architektur .....	24
B.5.3	Lärmschutzwand – Die Lärmschutzwand rockt .....	27
B.5.4	Ergebnisse im Bereich Mobilität.....	29
B.5.5	Ergebnisse im Bereich Energieversorgung .....	32
B.5.6	Sozialkonzept, Barrierefreiheit und Freiraum .....	34
B.5.7	Kindergarten - Sonnenkindergarten Limberg.....	41
B.6	Erreichung der Programmziele .....	42
B.6.1	Qualitätssicherung im Prozess.....	42
B.6.2	klimaaktiv Gebäudestandard.....	44
B.6.3	Klimaaktiv Standard für Siedlungen und Quartiere .....	45
B.7	Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen .....	47
B.7.1	Was unterscheidet den Sonnengarten Limberg von einer Standard Wohnsiedlung? .....	47
B.7.2	Preise und Auszeichnungen .....	47
B.7.3	Lessons learned .....	47
B.8	Ausblick und Empfehlungen .....	49

## B. Projektbeschreibung

### B.1 Kurzfassung

<b>Ausgangssituation / Motivation:</b>	<p>Auf einem 3,2 ha großen Areal soll ein neues Zentrum für den Ortsteil Bruckberg in Zell am See entstehen: 180 Wohnungen, ein Kindergarten, Nahversorger und hochwertige Freizeitinfrastruktur</p>
<b>Bearbeitete Themen-/ Technologiebereiche:</b>	<p>Gebäude, Energienetze, Mobilität, Kommunikation und Information</p>
<b>Inhalte und Zielsetzungen:</b>	<p>Dieses neue Quartier wurde als nachhaltiges und CO<sub>2</sub> freies Modellprojekt geplant und umgesetzt, wobei auf eine gute Nutzungsmischung (geförderte Mietwohnungen, förderbares Eigentum und frei finanzierte Eigentumswohnungen, Kindergarten, Nahversorger, Arztpraxen und Büros) geachtet wurde. Wichtig waren Aspekte der CO<sub>2</sub> freien Energieversorgung, Barrierefreiheit, Freiraumplanung und die Schaffung von hochwertiger Infrastruktur, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann: Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Jugendlounge, Gästeparlament und Gemeinschaftsgarten. Die vorgeschriebene Lärmschutzwand wurde architektonisch gestaltet und Gemeinschaftsräume integriert. Im Bereich Mobilität werden gezielt Alternativen zum privaten PKW forciert und das Mobilitätskonzept der Siedlung eng mit den Plänen der Stadtgemeinde verschränkt.</p>
<b>Methodische Vorgehensweise:</b>	<p>Nachhaltiges Planen und Bauen heißt integratives Gestalten von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen und impliziert eine bessere Lebensqualität und Zukunftsorientierung. Die Schlüsselfaktoren sind Wissen und interdisziplinäre Zusammenarbeit und bedarf Kooperation von Architekt, Bauträger, Freiraumplaner, Energieplaner, dem Einbeziehen von sozialwissenschaftlichen Komponenten und vor allem der Belange der künftige Nutzer und Anrainer. In diesem Projekt gab es eine beispielhafte Kooperation von gewerblichem Bauträger und Gemeinde, sodass im Endeffekt die 88 geförderten Mietwohnungen und der Kindergarten von einer gemeinsamen GmbH errichtet wurde. Die gemeinsamen Zielsetzungen wurden zu Beginn formuliert und in einer Qualitätsvereinbarung niedergeschrieben. Externe Experten begleiteten das Projekt über die gesamte Dauer, in den regelmäßigen Steuerungsgruppentreffen wurden wesentliche Entscheidungen gemeinsam gefällt.</p>
<b>Ergebnisse und Schlussfolgerungen:</b>	<p>Alle Wohnbauten sind klima<b>aktiv</b> Gold Standard, für die Siedlung erfolgte eine Zertifizierung als klima<b>aktiv</b> Quartier, Österreichsieger des VCÖ Mobilitätspreises und NaWo Award für</p>

	nachhaltigen Wohnbau. Ein konsequenter Prozess mit klaren Zielformulierungen und eine gut strukturierte Zusammenarbeit macht Projekte und Lösungen möglich, die für einen Bauträger allein nicht machbar wären. Die Gemeinden sind die wichtigste städtebauliche Planungsinstanz. Ein aktives Mitwirken der Gemeinden ist für die Umsetzungen hochwertiger und nachhaltiger Quartiere unumgänglich.
<b>Ausblick:</b>	Die Zielsetzungen eines nachhaltigen, lebenswerden Quartiers werden in einem zweijährigen Monitoringprojekt evaluiert.

## B.2 English Abstract

<b>Initial situation / motivation:</b>	A new center for the Bruckberg district in Zell am See is to be built on a 3.2 hectare site: 180 apartments, a kindergarten, local shops and high-quality leisure infrastructure
<b>Thematic content / technology areas covered:</b>	Buildings; Energy networks; Mobility; Communication and information
<b>Contents and objectives:</b>	This new district was planned and implemented as a sustainable and CO <sub>2</sub> -free model project, taking care to ensure a good mix of uses (subsidized rental apartments, eligible property and freely financed condominiums, kindergarten, local shops, doctor's offices and offices). Aspects of CO <sub>2</sub> -free energy supply, accessibility, open space planning and the creation of high-quality infrastructure that could be used jointly by the residents were important: community room, workshop, youth lounge, guest apartment and community garden. The prescribed noise protection wall was designed architecturally and common rooms were integrated. For mobility themes, alternatives to private cars are being promoted and the mobility concept of the settlement is closely interwoven with the plans of the municipality.
<b>Methods:</b>	Sustainable planning and building means integrative design of private, semi-public and public spaces and implies a better quality of life and future orientation. The key factors are knowledge and interdisciplinary cooperation and require cooperation from the architect, property developer, open space planner, energy planner, the inclusion of social science components and, above all, the interests of future users and residents. In this project there was an exemplary cooperation between the commercial property developer and the municipality, so that the 88 subsidized rental apartments and the kindergarten were ultimately built by a joint limited company. The common goals were formulated at the beginning and written down in a quality agreement. External experts accompanied the

	project for the entire duration, and key decisions were made jointly in the regular steering group meetings.
<b>Results:</b>	All residential buildings are klima <b>aktiv</b> Gold Standard, the settlement was certified as a klima <b>aktiv</b> quarter, Austrian winner of the VCÖ Mobility Prize and NaWo Award for sustainable housing. A consistent process with clear target formulations and a well-structured cooperation makes projects and solutions possible that would not be feasible for a property developer alone. The municipalities are the most important urban planning authority. An active participation of the municipalities is essential for the implementation of high quality and sustainable neighborhoods.
<b>Outlook / suggestions for future research:</b>	The objectives of a sustainable, livable district are evaluated in a two-year monitoring project.

## B.3 Einleitung

### B.3.1 Ausgangslage

Die Stadtgemeinde Zell am See ist die Bezirkshauptstadt des Pinzgaus im Land Salzburg. Es besteht ein Mangel an günstigem, verfügbarem Bauland in erschlossener Lage und an leistbaren Wohnungen. Die gute Infrastruktur in der Stadt Zell am See und das ländliche Einzugsgebiet bedingt eine hohe Mobilität der Bevölkerung, die großteils mit privaten PKW passiert. Zudem ist Zell am See ein hotspot des Tourismus im Sommer wie Winter, was sich sowohl auf die Preise im Wohnbau als auch auf den Verkehr ganz wesentlich auswirkt. Der Druck von ausländischen Investoren und der Tourismusindustrie ist enorm hoch und stellt eine große Herausforderung an eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Aus diesen Gründen ist der Bedarf an leistbaren Wohnungen in Zell am See besonders groß. Es gibt (auch topografisch bedingt) nicht viele verfügbare und für Wohnbau gute geeignete Flächen im Gemeindegebiet und die Preise am privaten Wohnungsmarkt sind, durch den generellen Trend und großes Interesse von Investoren am Wohnungsmarkt, für viele (speziell Jungfamilien) fast unerschwinglich hoch.

Das Projekt Sonnengarten Limberg stellt für die Gemeinde zusätzlich die Chance dar, einen strukturell bisher vernachlässigten Stadtteil aufzuwerten und das Thema Mobilität und Verkehr für diesen Stadtteil aber auch übergeordnet zu beleuchten und Konzepte für die Forcierung des öffentlichen Verkehrs, des Fahrradverkehrs und des „zu-fuß-gehen“ zu erstellen und durch die entsprechend notwendige begleitende Motivations- und Öffentlichkeitsarbeit umzusetzen.

Das Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand hatte eine Kaufoption auf die ca. 32.000 m<sup>2</sup> große Fläche um dort Wohnungen zu errichten. In einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Zell am See wurde dieses umfassende Projekt gemeinsam und mit Beiziehung externer Expertinnen und Experten zu einem neuen hochwertigen Wohnquartier und sozialen Zentrum für den Stadtteil entwickelt.

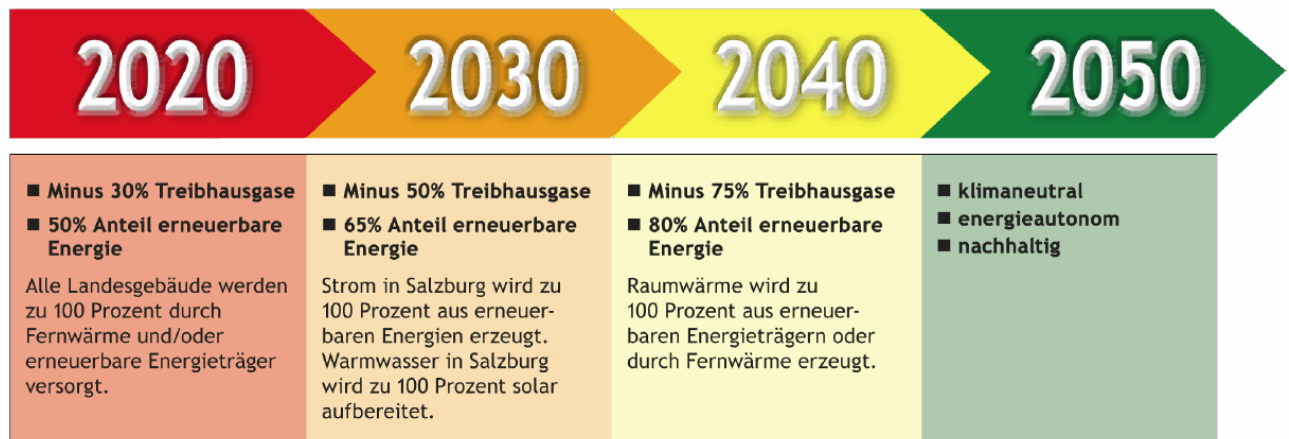


**Abbildung 1: Sonnengarten Limberg (SIR, 2020)**

### B.3.2 Zielsetzungen:

Übergeordnete Zielsetzungen:

Die Klima- und Energiestrategie des Landes SALZBURG 2050 wurde bereits im Jahr 2012 von der Landesregierung beschlossen und gilt seither als übergeordnete Strategie der Klima- und Energiepolitik des Landes. Im Zuge dessen wurde ein Zielpfad bis zum Jahr 2050 mit konkreten Zwischenzielen für die Jahre 2020, 2030 und 2040 festgelegt (vgl. Abbildung 1):



Diese Zielsetzungen verstehen sich bilanziell pro Jahr. Das Bezugsjahr für die Treibhausgasreduktion ist 2005 und entspricht dem Bezugsjahr der EU-2020-Vorgaben. Erneuerbare Energieträger sind wie in der Energieträgerklassifikation der Energiebilanzen (Statistik Austria) nach den EU-Vorgaben definiert. Die Treibhausgase entsprechen jenen der Zweiten Verpflichtungsperiode des Kyoto-Protokolls.

#### Abbildung 2: Zielsetzungen des Landes Salzburg (Land Salzburg, 2020)

Der Masterplan Klima + Energie 2020 ist Teil der Klima- und Energiestrategie SALZBURG 2050 und soll die Erreichung des ersten Zwischenziels bis zum Jahr 2020 sicherstellen. Im Detail wurde dieser im Rahmen mehrerer Regierungssitzungen von der Arbeitsgruppe SALZBURG 2050 ausgearbeitet. Konkret sollten bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 30 % im Vergleich zum Referenzjahr 2005 gesenkt werden und der Anteil der erneuerbaren Energieträger auf 50 % erhöht werden (45,2 % im Jahr 2013). Die Salzburger Gemeinde gelten hier als wichtige Partner bei der Umsetzung. Das Landesprogramm für klima- und energiebewusste Gemeinden „e5“, das fortlaufend weiterentwickelt wird, spielt hier eine wesentliche Rolle.

Die Pinzgauer Hauptstadt Zell am See ist schon seit Jahren engagierte e5 Gemeinde und befindet sich auf dem besten Weg zur Energie-Vorzeigestadt.

Die Stadtgemeinde Zell am See hat 2014 ein Leitbild für nachhaltiges Wohnen mit folgenden Zielen beschlossen:

- wohnenswert – lebenswert
- mit erneuerbarer Energie versorgt
- nachhaltige Mobilität
- gemeinsam gestaltet
- intelligent vernetzt

## **Zielsetzung an das Projekt:**

Aufbauen auf dem Leitbild hat die Stadtgemeinde Zell am See einen Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau erstellt und beim Projekt Sonnengarten Limberg erstmalig getestet. Bereits in einer sehr frühen Planungsphase wurde im Dezember 2015 eine gemeinsame Qualitätsvereinbarung formuliert und von allen Partnern unterzeichnet. In dieser werden die gemeinsamen inhaltlichen Ziele festgelegt, aber auch die Rollen und Regeln der Zusammenarbeit und Kooperation, sowie ein Zeitplan vereinbart.

Diese Qualitätsvereinbarung wurde über die Projektdauer mitgenommen und in Qualitätssicherungsworkshops zwischenzeitlich überprüft und diente auch der Kommunikation und der gemeinsamen Sichtweise für neue Akteure im Projekt.

Zu Beginn heißt es hier:

---

### **PROJEKTZIELE & GRUNDSÄTZE**

---

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

In weiterer Folge werden die Ziele für die einzelnen inhaltlichen Themen definiert und anhand klarer überprüfbarer Kriterien definiert, z.B. für das Thema Städtebau:

#### 1) STÄDTEBAULICHE GESAMTBETRACHTUNG DES PLANUNGSGEBIETES

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

Auch für die folgenden Themen wurden Qualitätsziele definiert:

- 2) Freiraumgestaltung
- 3) Architektur
- 4) Barrierefreiheit
- 5) Planung der Wohnungen
- 6) Soziale Aspekte
- 7) Ökologische Aspekte
- 8) Energetische Aspekte

- 9) Mobilitätsmanagement
- 10) Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit
- 11) Wohnungsvergabe

### **B.3.3 Partner\*innen und Beteiligte:**



**Abbildung 3: Von links: Manfred Onz (Stadtgemeinde Zell am See Gebäuderverwaltung), Silvia Lenz (Zell am See Bauverwaltung, GF Limberggarten GmbH), Sarah Untner (raumsinn), Bernd Hillebrand (Habitat, Limberggarten GmbH), Gotthard Neumayer-Leitinger (Habitat), Inge Strassl (SIR)**

#### **Beteiligte und ihre Rollen (Auszug):**

##### **SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen**

Inge Straßl und Oskar Mair am Tinkhof

Beratung, Prozessbegleitung und Qualitätssicherung, Beantragung und Abwicklung der externen Förderungen (Salzburger Wohnbauforschung und Smart Cities Demo des Klima- und Energiefonds)

##### **Stadtgemeinde Zell am See**

Bürgermeister 2015 – 2019 Peter Padourek, ab 2019 Andreas Wimmreuter (davor Wohnungsstadtrat), Silvia Lenz (Leiterin Bauamt) und Manfred Onz (Leiter Gebäudeverwaltung, e5 Koordination)

Erstellung des Leitfadens „Nachhaltiger Wohnbau in Zell am See“

Errichtung Musikraum, Jugendspielplatz und Geh- und Radwegunterführung

Mobilitätskonzept für die Stadtgemeinde, Öffentlichkeitsarbeit, Vergabe der Mietwohnungen

##### **Bau- und Immobilienunternehmen Hillebrand: Habitat Wohnbau GmbH**

Bernd Hillebrand (Geschäftsführer), Karl Heinz Rossmann und Gotthard Neumayr-Leitinger (Projektleitung), Bernhard Haym (Gesamtbauleitung)

Gesamtprojektleitung, Errichtung der Eigentumswohnungen, Marketing

## **Limberggarten GmbH**

Silvia Lenz und Bernd Hillebrand (Geschäftsführer)

Errichtung des Kindergartens, der geförderten Mietwohnungen, des Gemeinschaftsraumes, Gästearpartment und der Werkstatt, Leitung der Wohnkoordination

## **Weitere Expert\*innen**

### **Raumsinn**

Sarah Untner

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

## **B.4 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt**

### **B.4.1 Vorarbeiten**

**Sondierungsprojekt „Zell am See – Limberg: Konzeptionsphase“ (Salzburger Wohnbauforschung):** Vom Land Salzburg im Jänner 2016 wurde ein Sondierungsprojekt zum Bauvorhaben Sonnengarten Limberg Zell am See vom Land Salzburg mit 39.000 € unterstützt. Aufgabe war die Grundlagen für ein modellhaftes Gesamtprojekt zu erarbeiten und zu prüfen.

Mit dem Bauprojekt Sonnengarten Limberg Zell am See soll ein neues Zentrum für den Ortsteil geschaffen werden, ca. 180 Wohnungen, Gemeinschafts- und Mehrzweckräume, ein Kindergarten und Nahversorger. Ziel ist ein modellhaftes, nachhaltiges Wohnquartier zu schaffen. In der Sondierung wurde Aspekte und Möglichkeiten in den Bereichen energieeffizientes Bauen, Energieversorgung, Barrierefreiheit und hochwertige Freiraumplanung untersucht und ein erster Vorentwurf für ein Sozialkonzept erstellt. Es wurde eine Projektstruktur aufgestellt, eine Steuerungsgruppe installiert und monatliche Gruppentreffen durchgeführt sowie eine Qualitätsvereinbarung formuliert, in der festgeschrieben ist, anhand welcher Kriterien der Erfolg des Projektes für alle Partner definiert wird. Auf Basis dieser Vorarbeiten (allgemeine Qualitätsvereinbarung, Konzept Barrierefreiheit, Sozialplanerisches Grundkonzept und Konzept für eine hochwertige barrierefreie Freiraumplanung) wurde mit dem Smart Cities Demo Projekt die Möglichkeit für eine umfassende Umsetzung dieser ganzheitlichen Maßnahmen gesetzt.

**Forschungsprojekt „Smart Services für ressourcen-optimierte urbane Energiesysteme von Stadtteilen“ (ENERGIE DER ZUKUNFT):** Das Projekt Smart Services beschäftigte sich mit dem energiewirt-schaftlichen Aspekt des Smart-City-Ansatzes innerhalb räumlich abgrenzbarer Stadtteile. Damit ging es im Kern um die (optimierte) Integration der Energienachfrage und Energieversorgung des Systems Stadtteil. Daher wurde unter Smart Service ein Dienstleistungspaket verstanden, das erforderlich ist, um die gewünschte Integration von Energienachfrage und Energieversorgung der Einzelelemente des Systems Stadtteil zu ermöglichen. Der Sonnengarten Limberg war eines der drei Modellprojekte im Rahmen des Projektes „Smart Service“, im Rahmen dieses Projektes wurden die Sondierungsarbeiten und die funktionale Leistungsausschreibung für eine (nahezu) CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung mit Lebenszykluskostenanalyse von Varianten mit Unterstützung der Expertinnen und Experten von „e7 energy innovation & engineering“ durchgeführt. So konnte gewährleistet werden, dass eine zentrale Energieversorgung unter den vorgegebenen

Bedingungen (nahezu CO<sub>2</sub> neutral, maximal 10 % Spitzenlast fossil) umgesetzt wird, ohne bereits eine bestimmte technische Lösung vorzugeben.

#### **B.4.2 Die Rolle der Gemeinden im Planungsprozess und in der Umsetzung**

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

Im Herbst 2014 fanden auch die ersten Gespräche mit dem Grundeigentümer und dem Immobilienunternehmen Hillebrand bezüglich einer Umwidmung und Projektentwicklung am Standort Limberg statt. Die Gemeinde hat rasch die Chance erkannt, dass sich mit dieser Umwidmung gekoppelt an einen Raumordnungsvertrag eine Möglichkeit ergibt, leistbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Mit der Umwidmung der insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup> sollte auch ein Mehrwert für den umliegenden Siedlungsbereich generiert werden. Mit dem vorliegenden Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau war die Gemeindeverwaltung sehr gut auf diese neue und spannende Herausforderung vorbereitet.

Mit dem Sonnengarten Limberg sollte für den ganzen Ortsteil ein neues „Zentrum“ mit Kindergarten, Nahversorger, zentralem Platz sowie Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen und einer guten Fahrradinfrastruktur geschaffen werden. Von Seiten der Gemeinde wurde bereits in den Gesprächen zur Raumordnungsvereinbarung eine ganzheitliche Projektentwicklung unter Einbeziehung von Städtebau, Architektur, Freiraumplanung, Energieplanung, Mobilität und sozialen Aspekten gefordert. Motiviert durch die Nominierung für den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit für die Passivhausschule in Schüttdorf wurde vom damaligen Bürgermeister Peter Padourek M.A. der Qualitätsanspruch für den Sonnengarten Limberg besonders hoch angelegt. Der „Sonnengarten Limberg“ war von Beginn an ein „Schlüsselprojekt“ für Zell am See mit dem Bewusstsein, dass diese Fläche als eine der wenigen unverbauten Flächen im Dauersiedlungsraum der Gemeinde bestmöglich für ein innovatives und nachhaltiges Wohnbauprojekt mit Mehrwert für die zukünftigen Bewohner und die vorhandene Nachbarschaft genutzt werden soll. Gemeinden in der Größenordnung von Zell am See bekommen nicht oft die Chance eine Fläche, die langfristig einen ganzen Ortsteil beeinflussen kann, gemeinsam mit einem Projektbetreiber zu entwickeln. Diese Chance wollte man – trotz knapper Personalressourcen – in Zell am See unbedingt nutzen. Darüber waren sich Politik und Verwaltung rasch einig.

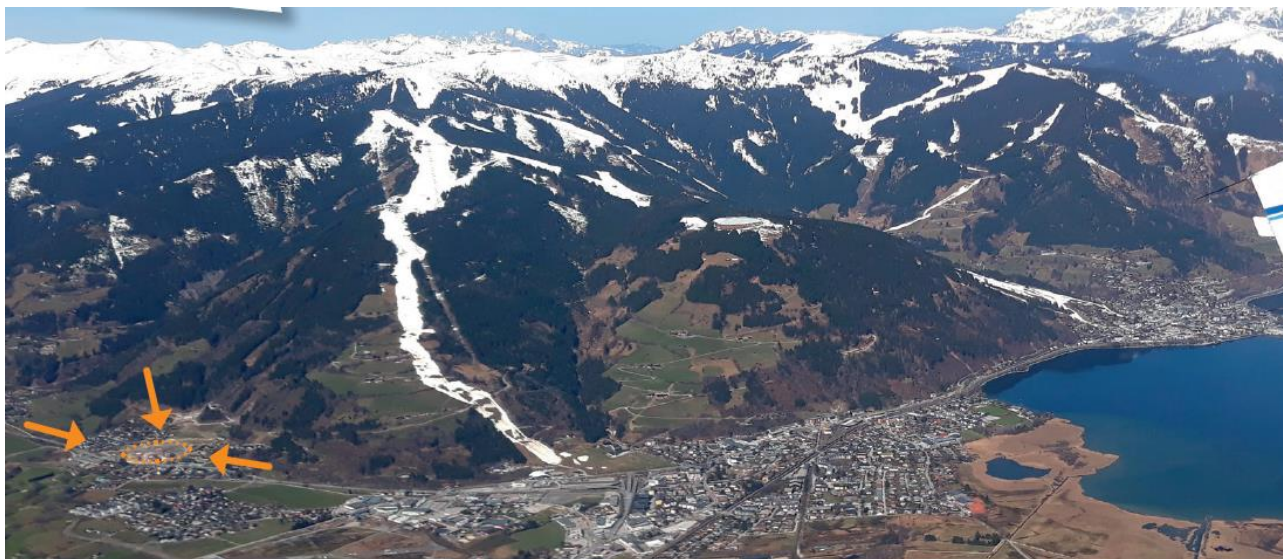
Damit über dieses Projekt leistbares Wohnen verwirklicht werden kann, wurden von der Gemeinde rund 11.000 m<sup>2</sup> Grund angekauft. Über einen Raumordnungsvertrag mit Grundeigentümer und Bauträger wurde für weiter 6.000 m<sup>2</sup> vereinbart, dass förderfähige Eigentumswohnungen zu vereinbarten Preisen errichtet werden. Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde und die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen der Salzburger Wohnbauförderung 2015 waren optimale Ausgangsbedingungen für dieses Bauprojekt. Im Diskussionsprozess zur Raumordnungsvereinbarung hat sich die Stadtgemeinde Zell am See dazu entschieden, nicht nur den Grund für den geförderten Mietwohnbau im Rahmen eines Baurechtes zur Verfügung zu stellen, sondern erstmals auch aktiv die Rolle des Errichters und somit als Bauherr die Verantwortung für den Wohnbau in der Gemeinde zu übernehmen. Die Motivation für diese Entscheidung war, dass sich die Gemeinde aktiv in den Planungsprozess

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

Die Umsetzung derartig komplexer Bauvorhaben ist für Kommunen nur in Kooperation mit innovativen Partnern möglich, die über das erforderliche Know-how verfügen und die Gemeinde muss die notwendigen Personalressourcen bereitstellen und den Mitarbeitern das nötige Vertrauen entgegenbringen, damit diese im laufenden Planungsprozess als Bauherrnvertreter auch Entscheidungen für die Gemeinde treffen können.

Die intensive und gute Kommunikation mit dem Immobilienunternehmen Hillebrand hat die notwendige Vertrauensbasis für eine enge Kooperation aufgebaut und so wurde im Dezember 2016 für die Errichtung des Mietwohnbaus der Beschluss zur Gründung der Limberggarten GmbH gefasst, deren Eigentümer die Stadtgemeinde Zell am See und die Habitat Wohnbau GmbH sind. Mit der Limberggarten GmbH hat die Stadtgemeinde Zell am See aktiv die Rolle des Bauherrn übernommen und sich die Mitbestimmung im gesamten Prozess bis zur Vergabe der Wohnungen gesichert. Die Vergabe eines Baurechtes an die Limberggarten GmbH bedeutet darüber hinaus auch einen langfristigen Vermögensaufbau für die Gemeinde.

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



**Abbildung 4: Geografische Darstellung Sonnengarten Limberg im Gemeindegebiet**

### **B.4.3 Zeitplan – Prozess**

**Tabelle 1: Aufschlüsselung und Darstellung des Zeitplans und Prozesse**

September 2014	Stadtgemeinde Zell am See beschließt einen Leitfaden für nachhaltigen Wohnbau
Herbst 2014	Vereinbarung einer Kaufoption für das Grundstück am Limberg zwischen Bernd Hillebrand und dem Grundbesitzer Dürlinger
Dezember 2014	Abschluss der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Zell am See, Grundeigentümer und Habitat Wohnbau GmbH, Start des Verfahrens für die Umwidmung der Grünlandflächen in Bauland
Jänner 2015	Formulieren der ersten groben Qualitätsziele
Frühling 2015	Konstituierung einer Steuerungsgruppe und Start mit den regelmäßigen Treffen zur Projektentwicklung. Teilnehmer sind Vertreter des Bauträgers, der Stadtgemeinde Zell am See (Politik u. Verwaltung) und SIR, ab 2016 auch die Soziologin Sarah Untner
Februar 2015	Erstmalige Präsentation der Bebauungsstudie im Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zell am See
Juli 2015	Workshop zur Barrierefreiheit mit Frau Dr. Klenovecz
August 2015	Teilnahmeerklärung an der „Potenzialanalyse – 2000 Watt Areale für das Bauprojekt „Limberggründe“




September 2015	Erster Workshop zum Sammeln von Möglichkeiten einer innovativen Energieversorgung
Dezember 2015	<p>Unterzeichnung der gemeinsamen Qualitätsvereinbarung</p>  <p><b>Abbildung 5: Gemeinsame Unterzeichnung der Qualitätsvereinbarung</b></p>
März 2016	Beauftragung der Soziologin Mag. Sarah Untner
April 2016	Präsentation Freiraumkonzept von 3:0 im Gestaltungsbeirat
Sommer 2016	Funktionale Ausschreibung für eine CO2 neutrale Energieversorgung und Auswahl des Bestbieters
Oktober 2016	Bürgerinformation zur Projektvorstellung „Sonnengarten Limberg“ am 06.10.2016 im Ferry-Porsche-Congresscenter
November 2016	<p>Verleihung des ÖGUT Umweltpreises an die Stadtgemeinde Zell am See für die vorbildliche Projektentwicklung</p>  <p><b>Abbildung 6: Verleihung des ÖGUT Umweltpreises I</b></p>



**Abbildung 7: Verleihung des ÖGUT Umweltpreises II**



Dezember 2016	Zusage des Klima- und Energiefonds zur Förderung als Smart Cities Demo Projekt
Dezember 2016	Die Stadtgemeinde Zell am See und die Hillebrand Baufirmengruppe Holding GmbH gründen die „Limberggarten GmbH“ mit 16.12.2016 für die Errichtung der geförderten Mietwohnungen
Dezember 2016	Ansuchen um Wohnbauförderung 22.12.2016 nach dem Wohnbauförderungsgesetz 2015
März 2017	Bescheid für die Vorweggenehmigung der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
März 2017	Auftaktveranstaltung und erster Informationsabend für die Bevölkerung und Interessierte
<b>Smart Cities Demo</b>	
April 2017	Ansuchen bei der Salzburger Landesregierung um vorzeitigen Baubeginn



<p>Mai 2017</p>	<p>Spatenstich, Start Smart Cities Demo Projekt und erster Qualitätscheck anhand der Qualitätsvereinbarung</p>  <p><b>Abbildung 8: Spatenstich des Smart City Projektes</b></p>
<p>Mai 2017</p>	<p>Vorstellung des Projektes beim Österreichischer Städtetag in Zell am See</p>
<p>Sommer 2017</p>	<p>Rohbau Für die Bauteile E, F und G (förderbaren Eigentumswohnungen)</p>
<p>September 2017</p>	<p>Baubeginn der Geh-und Radwegunterführung</p>
<p>Oktober 2017</p>	<p>Teilnahme der Steuerungsgruppe an der SIR Wohnbauexkursion nach Zürich (Inspiration für Gemeinschaftsgärten, Dachterrassen und Waschräume etc.)</p>
<p>Oktober 2017</p>	<p>Baustellenfeste für Nachbarn und ev. künftige Bewohner</p>
<p>Dezember 2017</p>	<p>Workshop zur Konzeption der sozialen Aktivitäten und Angebote im Sonnengarten Limberg</p>  <p><b>Abbildung 9: Baustellenfest Oktober 2017</b></p>

		
<p>Frühling 2018</p>	<p>Ausbauphase für Bauteile E,F und G, Tiefgarage und Rohbau für die Mietwohnbauten</p>	
<p>März 2018</p>	<p>Baustellenbesuch von Landesrätin Pallauf</p>  <p><b>Abbildung 11: Sonnengarten Limberg Baustelle</b></p>  <p><b>Abbildung 12: Baustellenbesuch von Landesrätin Pallauf</b></p>	

Juni 2018	Baustellenexkursion „Deutsches Heim“ aus München Präsentation des Projektes bei der „IONICA“ Messe für Elektromobilität in Zell am See
Juli 2018	Fertigstellung der Musterwohnung im Bauteil E
Herbst 2018	Baubeginn Bauteile B und D, Kindergarten und geförderte Mietwohnungen
Oktober 2018	Baustellenfest und Eröffnung der Fahrradunterführung  <p><b>Abbildung 13: Eröffnung Fahrradunterführung</b></p>  <p><b>Abbildung 14: Baustellenfest</b></p>
November 2018	Übergabe der ersten Wohnungen im Bauteil E und F
November 2018	Teilnahme von Bgm. Padourek am Wohnbausymposium in Salzburg
November 2018	Präsentation des Projektes bei der Bürgerversammlung 2018
Dezember 2018	Zusicherung der Wohnbauförderung für die Errichtung von Mietwohnungen Bauteile B, C und D

<p>Dezember 2018</p>	<p>Die Stadtgemeinde Zell am See und die Hillebrand Baufirmengruppe Holding GmbH gründen die „HLZ GmbH“ mit 10.12.2016 zur Errichtung vom Bauteil A (Nahversorger und Dienstleister)</p>
<p>Februar 2019</p>	<p>Teilnahme am Forschungsprojekt Decarb_inclusive der Wirtschaftsuniversität Wien in Kooperation mit der TU Wien, der KSÖ und dem Klimabündnis in dem nachhaltige Bau- und Wohnweisen und deren Implementierung in Österreich untersucht werden. Interview mit der Bauamtsleiterin</p>
<p>Frühling 2019</p>	<p>Baubeginn Bauteil A, Fertigstellung der Lärmschutzwand</p>
<p>April 2019</p>	<p>Mietvertrag M Preis wird unterfertigt</p>
<p>April 2019</p>	<p>Erstes „Come Together“ der neuen Bewohner mit der Wohnkoordinatorin in der Musterwohnung</p>
<p>Mai 2019</p>	<p>Teilnahme an den Architekturtagen, Exkursion, Podiumsdiskussion, Radiobeitrag</p> <div data-bbox="580 1016 895 1429" data-label="Image"> </div> <p><b>Abbildung 15: Poster Architekturtage 2019</b></p> <div data-bbox="580 1496 1230 1937" data-label="Image"> </div> <p><b>Abbildung 16: Projektpräsentation</b></p>

Sommer 2019	Errichtung der Außenanlagen und der Laufbahn, Baubeginn Bauteile H, I und J
Juni 2019	Eröffnung des Radio Studios in der Lärmschutzwand
August 2019	Übergabe der Mietwohnungen im Bauteil B und D sowie Übergabe und Komplettierung des Kindergartens
September 2019	<p>Der „Sonnenkindergarten“ wird in Betrieb genommen.</p>  <p><b>Abbildung 17: "Sonnenkindergarten" I</b></p>  <p><b>Abbildung 18: "Sonnenkindergarten" II</b></p>
September 2019	Einreichung FFG – Evaluierung der Bereiche Energie, Soziales und Mobilität in den ersten zwei Jahren nach Bezug
Oktober 2019	Feierliche Eröffnung des Kindergartens im Bauteil B
Oktober 2019	klimaaktiv Auszeichnung beim Salzburger Gemeindetag in Hallwang

<p>Oktober 2019</p>	<p>Get together mit den Bewohnern am 24.10.2019, Vorstellung der Wohnkoordination, Präsentation Hausverwaltung und Vorstellung des E-Car-Sharings mit „Flo Mobil“</p>
<p>November 2019</p>	<p>Übergabe der Mietwohnungen im Bauteil C mit feierlicher Eröffnungsfeier mit Landesrätin Klambauer</p>
<p>Dezember 2019</p>	<p>Offizielle Inbetriebnahme des E-Carsharings von „Flo Mobil“ Gewinner des VCÖ Mobilitätspreises 2019</p>
<p>Dezember 2019</p>	<p>Eröffnung des Nahversorgers M-Preis im Bauteil A und damit Fertigstellung des ganzen ersten Bauabschnittes, Firstfeier Bauteile H, I und J</p>  <p><b>Abbildung 19: Firstfeier I</b></p>
<p>Frühjahr 2020</p>	<p>Fertigstellung des Bauteils A mit den Dienstleistungsbüros über dem MPreis</p>  <p><b>Abbildung 20: Fertigstellung Bauteil A über MPreis</b></p>

März 2020	Neu Beauftragung der Wohnkoordination Johannes Schindlegger „echtbewegend“
Frühling 2020	Nominierung für den Energie-Globe- Award
Frühling 2020	Übergabe der Dienstleistungs-büros im Bauteil A, das Baubüro und das Verkaufsbüro übersiedeln in das neue Büro im Bauteil A
April 2020	Fertigstellung der Dokumentationsbroschüre „Innovativer Wohnbau in Salzburg – Sonnengarten Limberg Zell am See“ <a href="#">Link</a>
Mai 2020	Start mit dem anschließenden 2-jährigen Monitoring- und Evaluierungsprojekt

## B.5 Ergebnisse des Projekts

### B.5.1 Allgemeine Projektbeschreibung

#### Sonnengarten Limberg: Vom Pionier zum Vorzeigeprojekt!

Eingebettet in das atemberaubende Bergpanorama der Hohen Tauern, entstanden im Südwesten von Zell am See mit dem „Sonnengarten Limberg“ eines der innovativsten Wohnprojekte Salzburgs mit insgesamt 180 Wohnungen. In den nachstehenden Abbildungen sind der Lageplan sowie die Eckdaten zum Bauvorhaben dargestellt:

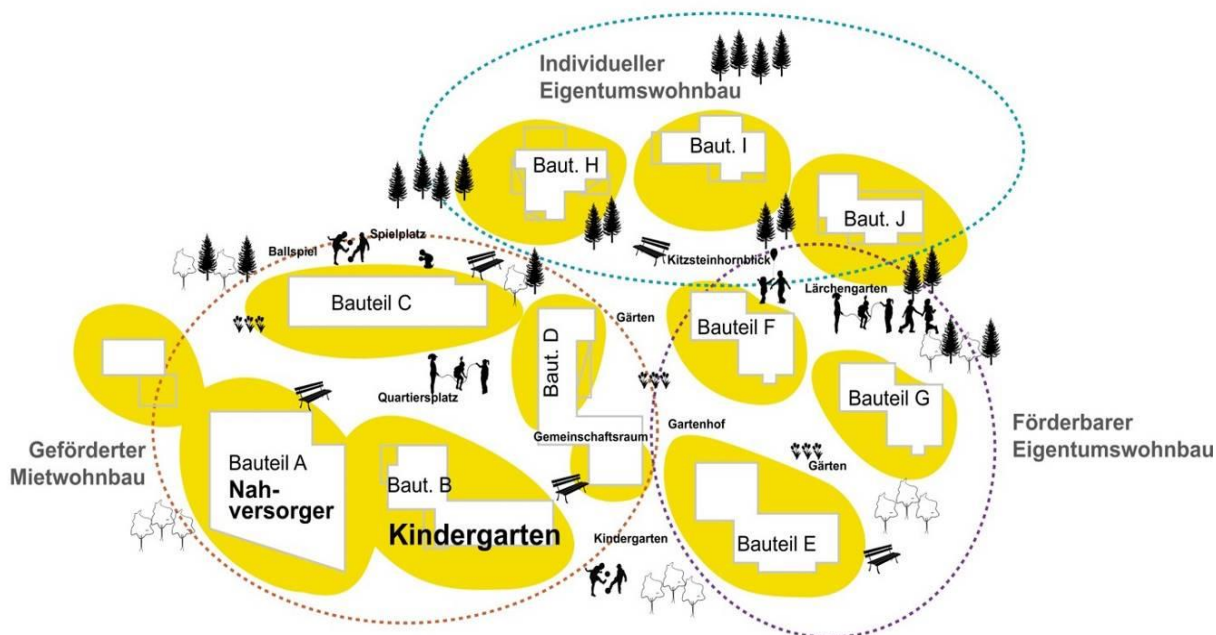


Abbildung 21: Lageplan Sonnengarten Limberg (Habitat, 2020)

FAKTEN SONNENGARTEN Limberg			
<b>Beginn der Projektierung:</b>	Jänner 2015		
<b>Übergabe der ersten förderbaren Eigentumswhg.:</b>	Herbst 2018		
<b>Teilfertigstellung und Übergabe geförd. Mietwohnbau:</b>	November 2019		
<b>Gesamtfertigstellung:</b>	voraussichtlich Herbst 2022		
<b>Baufeldgröße:</b>	32.000 m <sup>2</sup>		
<b>Anzahl der Dienstleistungsgebäude:</b>	2		
<b>Anzahl der Wohngebäude:</b>	11 (100 % Hauptwohnsitznutzungen)		
<b>Wohneinheiten:</b>	77 geförderte Mietwohnungen 110 Eigentumswohnungen		
<b>Wohnnutzfläche gesamt:</b>	16.000 m <sup>2</sup>		
<b>Anzahl der Geschosse je Baukörper:</b>	4 – 6		
<b>Lek trans:</b>	6,68 – 17,6 W/m <sup>2</sup> K		
<b>HWB:</b>	22,5-30,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
<b>U Wert:</b>	Außenwand 0,14 Wm <sup>2</sup> /K Dachgeschoss 0,09 Wm <sup>2</sup> /K Fenster 0,66 – 0,71Wm <sup>2</sup> /K		
	2 DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE BAUTEIL A NUTZUNGEN LÄRMSCHUTZWAND	77 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN 1 GÄSTEAPPARTEMENT KINDERGARTEN MIT 4 GRUPPEN	110 EIGENTUMS- WOHNUNGEN
<b>GFZ:</b>	0,8	0,8	0,65 - 0,8
<b>Nutzfläche:</b>	1.700 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>
<b>Baubeginn:</b>	Mai 2018	August 2017	März 2017
<b>Teilübergabe:</b>	November 2019	November 2019	November 2018
<b>Fertigstellung:</b>	November 2019	November 2019	2020
<b>Gesamtübergabe:</b>	April 2020		
<b>Nettomiete:</b>		€ 5,43/m <sup>2</sup>	
<b>Bruttomiete:</b>		€ 9,16/m <sup>2</sup> (inkl. BK)	
<b>Kaufpreis:</b>			ab € 3.350/m <sup>2</sup>
<b>Nutzungen:</b>	Nahversorger, Ärzte, Energetiker, Architekten, etc. Musikproberaum, Radiosen- destation, Radwerkstatt, Lagerflächen	geförderte Mietwohnungen, Gemeinschaftsraum, Gästeappartement, Kindergarten, Büro Wohnkoordination	

**Abbildung 22: Eckdaten des Bauvorhabens (Habitat, 2020)**

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

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

Die Wohnraumarchitektur ist modern, funktional und gleichzeitig flexibel. Die Wohnbauten werden nach den klima**aktiv** Standards gebaut und garantieren ein gesundes Raum- und Wohnklima. Für die Planung der Freiräume wurde frühzeitig ein Landschaftsplaner beigezogen, um ein vielfältiges Angebot, bestehend aus hochwertig ausgestatteten Spielplätzen, einem Ballspielplatz für Jugendliche, Gemeinschaftsgärten, schattigen Ruheplätzen, Freiflächen für den Kindergarten und den Quartiersplatz zu schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu erzielen.

## **Benutzerfreundlich und bedürfnisorientiert**

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

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

## **Nachhaltig und preiswert**

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.sonnengartenlimberg.at/](http://www.sonnengartenlimberg.at/)

## **B.5.2 Ergebnisse im Bereich Städtebau – Architektur**

### **Mischnutzung – städtebauliches Konzept**

Eine Wohnsiedlung im „Gesamten“ zu denken, bedeutet auch diverse Mischnutzungen mit Dienstleistern, Arbeits- und Schulzonen anzubieten und diese gut erreichbar zu machen. Synergien zu nutzen und gleichzeitig die Idee der autofreien Siedlung nicht in Frage zu stellen, war daher Ziel und gleichzeitig die Herausforderung der Entwicklung. Erledigungen des täglichen Bedarfes sollten nach Möglichkeit fußläufig erreichbar sein. Ein Nahversorger, ein Kindergarten und niedergelassene Ärzte sollen einen Großteil der täglichen Wege abdecken und der Sonnengarten Limberg damit dem Begriff „Siedlung der kurzen Wege“ gerecht werden.

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

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



**Abbildung 23: Umgesetztes Dienstleistungsgebäude (Habitat, 2020)**



**Abbildung 24: Umgesetzter Kindergarten in der Sockelzone (Habitat, 2020)**

Die Positionierung des Dienstleistungsbaukörpers erfolgte an der prominentesten Stelle im Südwesten des Siedlungsareals mit guter Sichtbarkeit von der Landesstraße aus. Sie bietet hohes Potential für Laufkundschaft und hat gleichzeitig eine schützende und abschirmende Wirkung auf die Wohnbaukörper. Als Nahversorger konnte mit dem Familienunternehmen MPREIS ein Partner gewonnen werden, dessen Profil sehr gut zur Idee der „Siedlung der kurzen Wege“ passt. Auf ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht ein vollständiges Produktangebot von

Lebensmitteln bis hin zu Drogeriemarktartikeln und sogar einer kleinen Auswahl von Blumen und Gartenartikeln zur Verfügung.

Ein Bistro mit großzügiger Terrasse lädt auch zum Essen oder Kaffeetrinken ein. Ergänzend dazu konnten Arztpraxen angesiedelt werden. Eine Facharztpraxis für Kinderheilkunde sowie ein Facharzt für Innere Medizin verbessern in Verbindung mit dem öffentlichen Kindergarten die Infrastruktur der Umgebung maßgeblich.

Die feingliedrige Körnung mit 10 Gebäuden und der jeweiligen Geschosigkeit ist das Ergebnis aus dem Ausloten zwischen verantwortungsvollem Umgang von einerseits Grund und Boden und andererseits großzügigen, hochwertigen Freiräumen. Durch Zonierungen in Form von rückspringenden bzw. vorspringenden einzelnen Geschossen, wie Erdgeschoss und Dachgeschoss wird eine verträgliche Maßstäblichkeit der Gebäude erreicht. Entlang der Bundesstraße schützt eine durchgängige Lärmschutzwand vor den Auswirkungen des Verkehrs. Mit diversen Nutzungen wie Fahrradservice, Werkstatt, Jugendraum, Musikproberaum und Lagerflächen erfüllt die Lärmschutzwand nicht nur ihre primäre Aufgabe, sondern bietet für die Bewohner auch gleichzeitig praktische Mehrwerte. Trotz der Bebauung am Hang ist die gesamte Wohnanlage, vom Nahversorger, über den Kindergarten, die Wohnungen und sämtlichen Außenanlagen, wie Plätze und Spielanlagen, barrierefrei zu erreichen. Unterschiedliche Durchwegungen versprechen abwechslungsreiche Pfade und kurze Wege. Zwei unabhängige Tiefgaragen mit Einfahrten am Anfang des Areals gewährleisten eine autofreie Anlage.

Bei der Farbwahl der unterschiedlichen Gebäude wurde auf natürliche Erdtöne bzw. Naturfarbtöne geachtet. Lebendig wirkende Putzstrukturen lassen die Fassaden wie mit einem Pinselstrich gemalen erscheinen. Sonnengedunkelte Holzfassaden weisen auf die Zentrenspunkte, dem Multifunktionsraum, den Kindergarten und den Nahversorger hin. Gemeinschaftsgärten, der Multifunktionsraum als Treffpunkt, Werkstätten und diverse andere Angebote fördern das Miteinander und helfen, sich als Nachbarschaft kennen zu lernen. Aktive Prozesse wie das Betreiben des Gartens bzw. der Werkstatt und des Multifunktionsraumes lassen eine höhere Wertschätzung und Nachhaltigkeit erwarten.

### **Farb- und Formensprache**

In der städtebaulichen Grundlage des Architekten wurden die verschiedenen Baukörper in einer reduzierten, zurückhaltenden geradlinigen Formensprache positioniert. Daraus ergibt sich ein harmonisches Ensemble mit darin entstehenden Plätzen und Sichtachsen. Es wurde darauf geachtet, die Baukörper in ihrer Gesamtheit einheitlich zu gestalten und eine durchgängige Farb- und Formensprache – unabhängig ihrer Nutzung in Miete oder Eigentum – anzuwenden. Verschiedene Erdtöne in Kombination mit dunklen natürlichen Holzfassadentönen bildeten die Grundlage für das Farb- und Materialkonzept. Ziel hierbei ist nicht nur eine ansprechende Ästhetik, sondern auch eine angenehme und beruhigende Wirkung auf die Bewohner und Betrachter gleichermaßen.

### **Wohnkonzepte**

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

## Weitere Qualitätsmerkmale

- Überdachte ebenerdig erreichbare Fahrradstellplätze sowie eigene Fahrradräume in den Gebäuden
- Mit Raumhöhen von 2,60 bis 2,70 m wird das Raumgefühl verbessert
- Barrierefrei schwellenlos zugängliche Duschen
- Badheizkörper als Handtuchrockner
- Fußbodenheizungen
- LAN-Verkabelungen mit Glasfaserkabeln
- Digitales Bewohnerportal mit multifunktionalen Möglichkeiten der Information, Kommunikation und Organisation
- Zusatzräume wie eine siedlungseigene Werkstatt, ein Jugendraum, ein Musikraum ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Komplettausstattung, ein Gästearpartment für Besucher

### **B.5.3 Lärmschutzwand – Die Lärmschutzwand rockt**

Das Grundstück liegt an einem leichten Südhang, nördlich der Landesstraße zwischen Zell am See und Mittersill. Um die gesetzlichen ImmissionsSchutzwerte einzuhalten, wurde angeordnet entlang der gesamten Südseite des Areals eine 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Um diese vorgeschriebene Lärmschutzwand aufzulockern entstand die Idee, mit der Lärmschutzwand Nutzbauten zu errichten. Dazu wurde ein Streifen des Straßengrundes von der Landesstraßenverwaltung gekauft und in die Lärmschutzwand die neue Fuß- und Radwegunterführung und drei Gebäude integriert.



**Abbildung 25: Impression der Lärmschutzwand I (SIR, 2020)**



**Abbildung 26: Impression der Lärmschutzwand II (SIR, 2020)**

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

Ein Gebäude wurde beheizbar ausgeführt. In diesem befindet sich eine Gemeinschaftswerkstatt für die Bewohner. Diese ist mit Kästen und Arbeitstischen ausgerüstet und wird über den neu gegründeten Werkstattverein der Bewohner genutzt. Hier können Ski gewechselt, Fahrräder repariert oder Bastelarbeiten durchgeführt werden.

Weiters gibt es einen Raum mit Küchenzeile und Sitzgruppe für ca. 12 Personen, der als Bike- oder Jugendlounge für gemütliches Beisammensein genutzt werden kann. Im Obergeschoss befindet sich ein Musikraum, der von der Gemeinde finanziert und bespielt wird. Hier finden Musikproben der örtlichen Musik, Kurse der Volkshochschule statt und er kann auch von Bewohnern zum Musizieren genutzt werden. Daneben gibt es den Studioraum von Radio Pinzgau. Mit diesen vielfältig nutzbaren Räumen wurde ein zusätzliches Angebot geschaffen, das einen echten Mehrwert für die Siedlung darstellt. Die Verwaltung und Buchung erfolgt über die Wohnkoordination. In den folgenden Abbildungen sind einige dieser flexibel nutzbaren Räume dargestellt.



**Abbildung 27: Impression der Innenräume I (SIR, 2020)**



**Abbildung 28: Impression der Innenräume II (SIR, 2020)**

### **Radio Pinzgau – wir machen den Pinzgau und seine Themen hörbar**

Das Studio im Sonnengarten Limberg ist ein Ort der Vernetzung, er bietet die technische Infrastruktur mit viel Gestaltungsfreiraum. Dieser Ort wird von der Stadtgemeinde Zell am See dem Verein Radio Pinzgau zur Verfügung gestellt.

Hier gibt es die Möglichkeit ein „echtes Radiostudio“ samt großem Musikraum in der Lärmschutzwand zu nutzen. Die Mitglieder vom Freien Radio Pinzgau wurden aktiv in die Planung und Konzeption der Räume eingebunden.

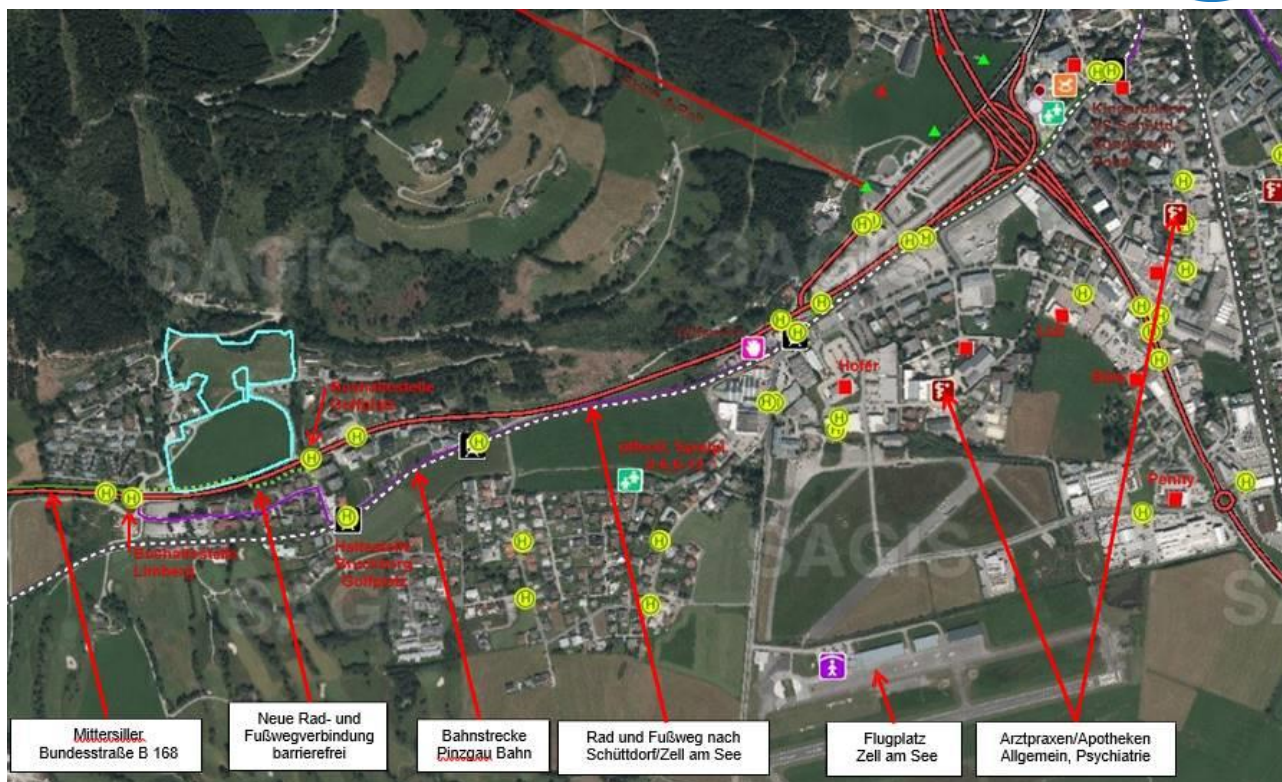
Somit sind tolle, perfekt geeignete Räume entstanden. Durch das Miteinander in der Planung konnten innovative Ideen verwirklicht werden. Zum Beispiel ist es nun möglich, dass Bands, Musiker\*innen und Sänger\*innen im Musikraum performen und im (mit einem großen Fenster verbundenen) Studio kann die Darbietung gleichzeitig on Air gesendet und in hervorragender Qualität aufgenommen werden. Die Räume sind auch für (Schul-)Workshops sehr geeignet. Nach dem gemeinsamen Gestalten von Beiträgen und der Theorie können die Schüler\*innen ihren Klassenkolleg\*innen im großen Musikraum beim live Moderieren zuschauen und dank der Lautsprecher auch zuhören.

Das neue Studio in der Lärmschutzwand ist seit Mai 2019 in Betrieb.

#### **B.5.4 Ergebnisse im Bereich Mobilität**

Für Bauträger und Gemeinde ist das Thema Mobilität eines der Zukunftsthema, in denen noch viel zu tun ist. Ein Mobilitätskonzept für eine Siedlung kann immer nur Erfolg haben, wenn es schlüssig mit den Mobilitätsplänen der Stadt vernetzt ist. Der hohe individuelle Motorisierungsgrad der Bevölkerung abseits der großen Ballungsräume bringt einen anderen Modal Split als in urbanen Regionen. Die Mobilität der Bevölkerung, die in den ländlichen Raum ein- und auspendeln sind sehr stark von der individuellen Motorisierung geprägt.

Die nachstehende Abbildung ist ein Auszug aus dem Mobilitätskonzept und zeigt die Situation vor Projektbeginn am und rund um das Projektgebiet und die geplante neue Rad- und Fußwegunterführung.



**Abbildung 29: Vorhanden Mobilitätsinfrastruktur in Bruckberg und darüber hinaus (SAGIS, 2017)**

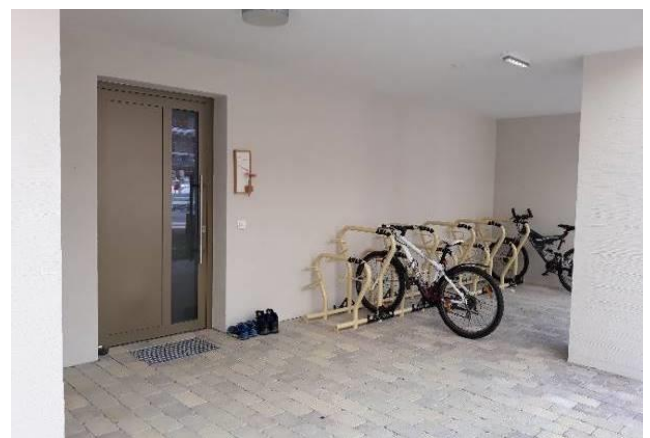
Zur Verbesserung der Situation, wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ein Mobilitätskonzept für den Sonnengarten Limberg erstellt und mit dem Bebauungsplan verordnet. Eine wesentliche Maßnahme dabei war, dass der übliche Stellplatzschlüssel zugunsten der alternativen Mobilitätslösungen reduziert wurde. Weiters wurden folgende Maßnahmenbündel vorgeschlagen und umgesetzt:

- 1) **Reduzierung des Verkehrs:** Der Mobilitätsbedarf zur Erfüllung der täglichen Bedürfnisse wird verringert durch die Errichtung eines Nahversorgers, eines Kindergartens innerhalb der Wohnanlage, Arztpraxis sowie anderer attraktiver Angebote im Areal (Errichtung eines Jugendraumes bzw. Proberaumes für Musikunterricht, hochwertige Freiräume und Spielplätze).
- 2) **Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs:** Optimale Anbindung an das öffentliche Wege- und Verkehrsnetz sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes, damit die Bewohner bei der Wahl des Verkehrsmittels in Hinblick auf Kosten, individueller Mobilität, Verfügbarkeit, Nachhaltigkeit, etc. keine Einschränkungen sondern sogar wesentliche Vorteile im Vergleich zu privaten Beförderungen erkennen. Die Verbindungen zu den öffentlichen Haltestellen wurde wesentlich verbessert und die Gemeinde setzt sich für eine Taktverdichtung ein. Die Bewohner erhalten ein „Welcome Package“, das anregt die bisherigen Verkehrsgewohnheiten zu überdenken. Das „Welcome Package“ enthält Fahrpläne, Tarifinformationen, Radwegeplan, und einen Gutschein für Fahrkarten (beim Kauf einer Monats- oder Jahreskarte erhält jeder Haushalt einmal einen Gutschein für den örtlichen Nahversorger). Am digitalen schwarzen Brett im Stiegenhaus gibt es eine Echtzeitanzeige für den Regionalbus und die Pinzgaubahn, so wird der Fahrplan des Salzburger Verkehrsverbundes samt möglicher Verspätungen direkt angezeigt.

- 3) **Forcieren alternativer Mobilitätsformen (Radfahren, zu Fuß gehen, Car-Sharing):** Am Areal wird ein Car Sharing mit 2 Elektroautos betrieben, die Leihfahrzeuge werden mittels einfachen Buchungs- und Abrechnungssystemen zur Verfügung gestellt. Die Leihfahrzeuge werden professionell gewartet, gereinigt und betreut. Der Strom für die Elektrofahrzeuge wird mittels PV-Anlagen vor Ort zu erzeugen. Es gibt je Haus eine erhöhte Zahl an hochwertigen Fahrradabstellmöglichkeiten und ebenerdige Fahrradräume (mit Lademöglichkeiten für E-Bikes). In der Gemeinschaftswerkstatt werden Kurse zur Fahrradwartung und Reparatur organisiert. Es gibt Einkaufstrollys und Fahrradanhänger je Haus. In den folgenden Abbildungen sind einige dieser Angebote abgebildet.



**Abbildung 31: Umgesetzte Mobilitätsangebote I (SIR, 2020)**



**Abbildung 30: Umgesetzte Mobilitätsangebote II (SIR, 2020)**



**Abbildung 33: Umgesetzte Mobilitätsangebote III (SIR, 2020)**



**Abbildung 32: Umgesetzte Mobilitätsangebote IV (SIR, 2020)**

Die zukünftigen Bewohner des Sonnengarten Limberg sowie zahlreiche Besucher feierten im Oktober 2018 die offizielle Eröffnung der neuen Geh- und Radwegunterführung. Durch diese neu errichtete Fuß- und Fahrradunterführung gibt es eine hochwertige Fahrradverbindung zum Zentrum Zell am See und einen barrierefreien Zugang zu den Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs. Für viele Maßnahmen im Bereich Mobilität ist die enge Kooperation Bauträger und

Gemeinde sehr wichtig, nicht alle hilfreichen Maßnahmen können am eigenen Grundstück umgesetzt werden.

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

Das Mobilitätskonzept wurde 2018 mit dem VCÖ Mobilitätspreis ausgezeichnet: „Acht von zehn Alltagswegen beginnen oder enden zu Hause. Wohnbau und Siedlungsentwicklung sind große Hebel, um Verkehrsprobleme nachhaltig zu lösen und um den Verkehr auf Klimakurs zu bringen“, gratuliert VCÖ-Geschäftsführer Willi Nowak bei der Verleihung. [Link zum Video Sonnengarten Limberg](#)

### **B.5.5 Ergebnisse im Bereich Energieversorgung**

#### **Vorgehensweise**

Ein Ziel in der gemeinsamen Qualitätsvereinbarung war, dass diese Siedlung in Niedrigstenergiestandard errichtet und mit einer möglichst CO<sub>2</sub> freien Energieversorgung umgesetzt werden sollte. In einem vorbereitenden Projekt (Smart Service) wurden die Grundlagen des notwendigen Energiebedarfs und die örtlichen Gegebenheiten erhoben und einer funktionale Ausschreibung erstellt in der die Eckdaten und Zielformulierungen (mind. 90 % erneuerbar, fixer Energiepreis für die Nutzer, definierte Schnittstellen...) vorgegeben wurden, aber den Anbietern freigestellt wurde, mit welchem Geschäftsmodell und technischem System diese Zielvorgaben erfüllt werden können. Im Sommer 2016 wurde diese funktionale Ausschreibung für die Energiedienstleistung verfasst. Verschiedene Contractoren haben daraufhin ihr Energiekonzept vorgestellt und Angebote zur gesamten Energieversorgung abgegeben. Unter den drei konkreten Anbietern wurde in einem anschließenden Verhandlungsverfahren der Bestbieter ermittelt.

#### **Realisiertes System**

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

Die Anlage liefert ganzjährig eine Vorlauftemperatur von 55°C und eine Rücklauftemperatur von 28-35°C zur Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser und ist dadurch besonders energieeffizient. In jeder Wohnung gibt es eine Wohnungsübergabestation, in der auch dezentral die Warmwasserbereitung erfolgt. Die Abgastemperatur des Pellets Heizkessels von rund 160°C wird durch die niedrige Rücklauftemperatur auf rund 45°C abgekühlt. Hier nutzt der Energiedienstleister die Energie aus der Abkühlung der Rauchgase sowie die gewonnene Kondensationsenergie und reduziert damit auch die Staub-Emissionen. Diese Abwärme wird in den 18 m<sup>3</sup> großen Pufferspeicher eingespeist und damit für die weitere Erwärmung des Heizsystems genutzt. Dies bedeutet eine Effizienzsteigerung von rund 5 % gegenüber Standardsystemen.

Der Energiedienstleister übernimmt auch die Wartung und Instandhaltung der Wärmeerzeugungsanlage und gewährleistet eine vertraglich garantierte Verfügbarkeit der Versorgung mit einer 24/7-Hotline. Auch die Verrechnung der Wärmekosten erfolgt durch den Energiedienstleister direkt mit den Bewohnern. Somit ist die Wärmeversorgung nicht nur energieeffizient, sondern auch wettbewerbsfähig im Vergleich zu konventionellen Heizsystemen.

### **Vorteile des realisierten Systems**

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

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

### **Nachhaltigkeit des realisierten Systems**

Es werden ausschließlich österreichische Pellets aus der Umgebung verwendet. Durch die kurzen Transportwege werden Kosten und CO<sub>2</sub> eingespart. Die Umweltbelastung ist somit maximal reduziert und die lokale Wirtschaft wird unterstützt. Aufgrund des Betriebs mit über 85 % Biomasse, erhielt das Projekt die Kommunalkredit-Förderung der „Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energieträger“. Das ermöglicht sehr wettbewerbsfähige Energiepreise.

### **Stromerzeugung mittels Photovoltaik**

Zur umweltfreundlichen Stromerzeugung wurde auf den Flachdächern aller Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 140 kWp errichtet. Nachdem die Novelle des ELWOG Gemeinschaftsstromanlagen seit einigen Jahren möglich macht, wurde hier mit dem lokalen Stromnetzbetreiber erstmals in Salzburg ein Modell entwickelt, um den tagsüber gewonnenen Strom direkt den Bewohnern mittels eines dynamischen Abrechnungsmodells nutzbar zu machen. Nur der Überschussstrom wird in das Netz eingespeist.

Der Sonnengarten Limberg war somit das erste größere Modellprojekt für das neue SOLAR TOP Angebot der Salzburg AG zur dynamischen Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen.



**Abbildung 34: Impressionen der Photovoltaik-Anlage I (Salzburg AG, 2019)**



**Abbildung 36: Impressionen der Photovoltaik-Anlage II (Salzburg AG, 201)**

**WIE KANN MAN MIT SOLAR.TOP SPAREN?**

Energienutzung	Einsparung/ Stromkosten <sup>2)</sup> brutto inkl. MwSt/Jahr
<b>Stand-By</b> von TV, Radio, Kaffeemaschine und der dauerhafte <b>Energieverbrauch</b> bei Kühlschrank, Modem, etc. benötigt im Jahr rund 100 kWh während der Sonnenstunden.	15 Euro
<b>Wäsche waschen:</b> 2 x pro Woche bei Sonnenschein (100 kWh)	15 Euro
<b>Geschirrspülen:</b> 3 x pro Woche bei Sonnenschein (120 kWh)	18 Euro
<b>Trockner einschalten:</b> 1 x pro Woche bei Sonnenschein (80 kWh)	12 Euro
<b>Kuchen backen:</b> 2 x pro Monat bei Sonnenschein (33 kWh)	5 Euro

**Abbildung 35: Impressionen der Photovoltaik-Anlage III (Salzburg AG, 2019)**

### **B.5.6 Sozialkonzept, Barrierefreiheit und Freiraum**

In der Umsetzung des Bauvorhabens „Sonnengarten Limberg“ wurde neben architektonischen, städtebaulichen und ökologischen Zielen ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung einer sozialräumlich nachhaltigen Quartiersentwicklung gelegt. Dafür wurde das Projekt während der Planungs-, Bau- und Besiedelungsphase (2015 – 2020) von der Soziologin Sarah Untner vom Büro raumsinn begleitet. Zentrale Aufgaben der sozialplanerischen Begleitung waren die sozialräumliche und funktionale Verknüpfung des neuen Quartiers und deren Bewohnerinnen und Bewohner mit seinem direkten Umfeld, die Förderung einer hohen Wohn- und Nutzungsqualität und die Sicherung der sozialen Balance. Die sozialplanerischen Qualitätsziele wurden in einem ersten Schritt in einem Konzept für die gesamte Wohnanlage festgehalten und in den regelmäßig stattfindenden Steuerungsgruppensitzungen, Planungsbesprechungen und Beteiligungs-Workshops eingebracht.

#### **Der Grundstein für gute Nachbarschaften**

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

## Nachbarschaft braucht Möglichkeiten für Begegnung und Rückzug

Ein wesentlicher Grundstein für stabile Nachbarschaften wurde bereits in der Planungsphase gelegt. Ausgehend von einer geschützten Privatsphäre in den eigenen vier Wänden wurden daher im Sonnengarten Limberg von Beginn an Impulse für nachbarschaftliche Begegnungen gesetzt. Dabei war eine adäquate Mischung aus gemeinschaftsfördernden Angeboten, die Nähe schaffen, und Rückzugsorten, die Distanz ermöglichen, erforderlich. Auf diese Weise konnten die oft sehr unterschiedlichen Anforderungen an das Wohnumfeld, die von der jeweiligen aktuellen Lebenssituation abhängen, berücksichtigt werden. Aber auch die Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten wurde unter anderem durch eine wohlüberlegte Anordnung von Freiflächen mitgedacht. Der Mensch stand dabei immer im Mittelpunkt der Planungen, um die unterschiedlichen Bedürfnisse frühzeitig zu berücksichtigen und einzubeziehen.

## Programmierung und Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage wurde ein hochwertig ausgestatteter Gemeinschaftsraum geplant, der Platz für Veranstaltungen und Angebote für die Nachbarschaft bietet. Der Quartiersplatz wurde so angeordnet, dass er eine Öffnung des Gemeinschaftsraums nach außen ermöglicht und somit Raum für nachbarschaftliche Feste bietet. Für die multifunktionale Lärmschutzwand wurden ein Jugend-Musikraum, eine Werkstatt und eine Bike-Lounge konzipiert. Mit nutzbaren, begrünten Dachterrassen und einem Gästeappartement wurden weitere Mehrwerte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Sonnengartens Limberg geschaffen.

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

Ein besonderes Augenmerk wurde außerdem auf eine gemeinschaftsfördernde Freiraumgestaltung gelegt. Das zentrale Element hierbei ist der Gemeinschaftsgarten, wo neben Obst und Gemüse vor allem soziale Beziehungen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern gedeihen sollen. Ein Ballspielplatz für Jugendliche, Kleinkinderspielplätze und Sonnenbänke für Seniorinnen und Senioren schaffen Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen. In den nachstehenden Abbildungen sind einige dieser sozialen und baulichen Elemente bildlich dargestellt.



**Abbildung 37: Hochwertige Sitzplätze im Freiraum (SIR, 2020)**



**Abbildung 38: Gemeinsames Musizieren im Gemeinschaftsraum (SIR, 2020)**

## **Moderierte Wohnungsvergabe**

In der Qualitätsvereinbarung der Projektpartner wird ausdrücklich eine sozial nachhaltige Wohnungsbelegung bei der Umsetzung der Wohnbebauung Sonnengarten Limberg gefordert. Ziel ist, mit der Erstbesiedelung der Wohnungen den Grundstein für eine sozial ausbalancierte Zusammensetzung der Nachbarschaft zu legen. Gemeinsam mit dem Bauträger und der Gemeinde Zell/See wurde daher ein Fragebogen entwickelt, der ergänzend zu den sonst üblichen Vergabekriterien als Grundlage für die Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner diente. Abgefragt wurden dabei neben den Anforderungen an die Wohnform auch Themen wie das Mobilitätsverhalten, die Identifikation mit den Besonderheiten der Wohnanlage und die Bereitschaft zu zivilgesellschaftlichem Engagement in der Nachbarschaft.

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

## **Öffentlichkeitsarbeit und positive Imagebildung**

Auch Maßnahmen der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit tragen wesentlich zur positiven Imagebildung eines Quartiers bei und fördern die Identifikation aller Projektbeteiligten und der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. In einem ersten Schritt wurde demnach ein Identitätsleitbild entwickelt und darauf aufbauend in einem Teilnehmenden Workshop ein Name sowie ein Logo für das Quartier entwickelt. Mit dem „Sonnengarten Limberg. Wohnen. Leben. Wohnfühlen“ konnte eine starke gemeinschaftliche Identität gefördert werden. Gemeinsam wurden Kommunikationsmittel entwickelt, welche die Besonderheiten des Projektes hervorheben und einen hohen Informationsgehalt für Wohnungsbewerber, Anrainer und sonstige am Projekt Interessierte haben. Neben einer Projektwebsite, einem Folder und kreativ gestalteten Baustellenzäunen wurde auch eine Ausstellung entworfen, die bei unterschiedlichen Veranstaltungen zur Schau gestellt wurde. Darüber hinaus wurden Veranstaltungsformate für Wohnungsbewerber, Anrainer und Interessierte als Formen der Information, Beteiligung und Gemeinschaftsbildung entwickelt und umgesetzt. Neben klassischen Informationsveranstaltungen haben insbesondere Baustellentage mit attraktivem Rahmenprogramm viele Besucher angezogen und sowohl den künftigen Nachbarn ein erstes Kennenlernen ermöglicht als auch Wohnungsbewerber an das Projekt gebunden (vgl. Abbildungen 39 und 40).



**Abbildung 39: Impressionen vom ersten Bewohner\*innentreff (SIR, 2020)**



**Abbildung 40: Impressionen vom Baustellenfest (SIR, 2020)**

## **Die Wohnkoordination – ein Ohr und eine Stimme für die Bewohnerinnen und Bewohner**

Der Grundstein für eine funktionierende Nachbarschaft im Sonnengarten Limberg wurde bereits in der Planung gelegt. Attraktive, hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume und Freiräume laden die Bewohner ein, sich in ihrer Wohnanlage einzubringen und ermöglichen Begegnung auch außerhalb der eigenen vier Wände. Nachbarschaft braucht aber nicht nur Räume, sondern auch Zeit und Begleitung, um zu wachsen. Denn wo Menschen in engem Kontakt miteinander leben, kann man Konfliktfelder nie ausschließen. Eine eigens installierte Wohnkoordination im Sonnengarten Limberg soll die Bewohnerinnen und Bewohner dabei unterstützen: Als Ansprechperson für alle Belange rund um die Wohnanlage, als Verwalterin der Gemeinschaftsräume, als Vermittlerin in Konfliktfällen, als Moderatorin von Beteiligungsprozessen, als Koordinatorin des Car-Sharings und als Ideenbringer von gemeinschaftsfördernden, aktivierenden Aktivitäten.

Unterstützt wurde die Wohnkoordination in der ersten Phase von der Soziologin Sarah Untner vom Büro raumsinn, die das Projekt während der Planungs-, Bau- und Besiedelungsphase sozialplanerisch begleitet und das Aufgabenprofil der Wohnkoordination entwickelt hat.

Johannes Schindlegger von echtbewegend hat nach der Besiedelungsphase die kontinuierliche Wohnkoordination mit fixen Anwesenheitszeiten und Sprechstunden in der Siedlung umgesetzt.

### **Begleitung Einwohnphase**

Die Begleitung der Einwohnphase hat dabei unterstützt, Strukturen aufzubauen, die ein Zusammenwachsen von Nachbarschaften sowie die Identifikation und Übernahme von Verantwortung für die Wohnanlage fördern. Durch regelmäßige Anwesenheiten im Quartiersbüro und die telefonische Erreichbarkeit bietet die Wohnkoordination eine niederschwellige Anlaufstelle für Fragen und Anliegen der Bewohner an. Als Starthilfe wurde nach Übergabe der ersten Wohnungen ein lockeres Get-Together organisiert, bei dem sich die neuen Nachbarn kennenlernen konnten und Ideen für Angebote in den Gemeinschaftsräumen gesammelt wurden. Bei einem Informationsabend wurde speziell über den Buchungsablauf für die Gemeinschaftsräume mittels des digitalen Bewohnerportals und das Car-Sharing informiert. Bei einem anschließenden gemütlichen Kennenlernen haben sich Interessenten für die Mitwirkung am Werkstattverein und Gemeinschaftsgarten gefunden.

### **Maßnahmen zur Gemeinschaftsbildung**

Damit Nachbarschaft entstehen kann braucht es auch außerhalb der eigenen vier Wände Möglichkeiten für Begegnung und Austausch. Im Sonnengarten Limberg stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern hierfür hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsflächen wie ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt mit Bike-Lounge, ein Jugend-Musikraum und ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Aufgabe der Wohnkoordination ist einerseits die Verwaltung und Bespielung dieser Flächen mit Angeboten für alle Generationen und andererseits die Unterstützung von Eigenengagement und Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner. Kursangebote durch PEPP (Babyclub) und die Volkshochschule werden von den Bewohnern gut angenommen. Darüber hinaus wird der Gemeinschaftsraum gerne für Geburtstagsfeiern gebucht. In Planung ist ein monatliches Familienkino, bei dem die gezeigten Filme partizipativ im Vorfeld von den Bewohnern ausgewählt werden.

Für einige Bewohnerinnen und Bewohner wird es trotz „niederschwelligem“ Zugang vermutlich schwierig sein (z.B. aufgrund der Arbeitszeiten, Kinderbetreuungspflichten, Scheu vor dem unbekanntem Setting), an Beteiligungs-Workshops teilzunehmen. Deshalb wurden begleitend zu den Workshops digitale und analoge Umfragen in der Siedlung angeboten. Ziele dieser Umfragen

war ein möglichst breites und differenziertes Meinungsbild zu erhalten, die Wirksamkeit von Beteiligung erlebbar zu machen und die Bewohnerinnen und Bewohner ins Gespräch über wichtige Themen zu bringen. Diese regelmäßigen (kurzen) Umfragen sollen mittelfristig zur Kultur im Sonnengarten Limberg werden.

In der ersten Umfrage wurden v.a. die Zufriedenheit, die Wichtigkeit von diversen Angeboten und die Bereitschaft, sich bei der Realisierung dieser Angebote einzubringen, abgefragt. Unter anderem werden folgende Angebote/Ideen einer Priorisierung unterzogen und die Relevanz überprüft: Babysitter-Börse, Vorträge/Workshops, Sportangebote, Nachhilfe-Börse, Senioren-Café, betreuter Jugendtreff, Skiservice-Workshops. Das Gästeappartement findet besonders viel Anklang und wird als Zusatzangebot in der Wohnanlage von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt.

### **Zusammen feiern**

Nachbarschaft braucht nicht nur Räume, sondern auch Anlässe zur Begegnung. Feste und Veranstaltungen in der Wohnanlage wirken gemeinschaftsfördernd und helfen den Bewohnerinnen und Bewohnern Kontakte zu knüpfen. Zu einem vom Kindergarten veranstalteten Laternenfest wurden von der Wohnkoordination alle Bewohner eingeladen. So haben auch ältere Personen und Familien mit jüngeren Kindern, die den Kindergarten noch nicht besuchen, teilgenommen. Auch ein großes Wohnungsübergabefest hat die neuen und schon eingelebten Nachbarn zusammengebracht. Weitere soziokulturelle Aktivitäten als Anschubhilfe für Gemeinschafts- bzw. Nachbarschaftsbildung, wie ein Frühlingsfest oder ein Erntedankfest, sind in Planung.

### **Konzept der Barrierefreiheit**

Im Sonnengarten Limberg wurde auch darauf geachtet, eine möglichst komfortable Nutzung für alle Menschen zu ermöglichen, welche über die Anforderungen der Barrierefreiheit in der OIB und der Wohnbauförderung hinausgeht. Dazu wurde ein eigenes Konzept für umfassende Barrierefreiheit erstellt und eine Expertin (Frau Mag. Monika Klenovec) in die Entwicklung einbezogen.

Die verbindenden durchgängigen Wegsysteme im Siedlungsgebiet für Fußgänger und Radler sind alle mit einer maximalen Steigung von 6 % angelegt und somit barrierefrei nutzbar. Taktile Elemente (Randbegrenzungen der Wege) sowie teils kontrastierende Farben, wie am Beispiel der ausgeführten Laufbahn, bieten auch sehbeeinträchtigten Personen eine gute Möglichkeit der Orientierung. So wurden auch in den Stiegenhäusern jeweils die erste und letzte Stufe farblich abgesetzt für einen deutlichen optischen Kontrast (vgl. Abbildungen 41 und 42).



**Abbildung 41: Beispiele für barrierefreie Bereiche I (SIR, 2020)**



**Abbildung 42: Beispiele für barrierefreie Bereiche II (SIR, 2020)**

In den Liften wurden zusätzlich taktile Bedienelemente und eine Lautsprecheransage der Stockwerke angebracht. In den Wohnungen ist (durch die Vorgaben der Salzburger Wohnbauförderung) eine umfassende Barrierefreiheit gegeben (große Sanitärräume und Schafzimmer), sowie bodenebene Ausgänge zu den Freibereichen machen diese Wohnungen auch für gehbeeinträchtigte Personen gut nutzbar. In einigen Wohnungen wurde zusätzlich statt der Badewanne eine bodenebene Dusche mit Glaswand vorgesehen.

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

### **Freiraum**

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

Das grundlegende Konzept für die Ausgestaltung der Freiräume wurde zwischen den Projektpartnern und Behördenstellen von Anfang an mitgedacht und in weiterer Folge als verbindliche Auflage in den Baubauungsplan eingearbeitet. Als oberste Prämisse galt die Realisierung einer weitgehend autofreien Siedlung in Verbindung mit einer möglichst naturnahen Gestaltung der verschiedenen Wege und Pflanzfelder. Alle Bereiche und Zonen sollten barrierefrei erreichbar sein und Möglichkeiten für eine ungezwungene Kommunikation zwischen den einzelnen Bewohnern bieten. Eingebettet in einer der schönsten und beeindruckendsten Berglandschaften Österreichs, sollte sich die ungezähmte Naturlandschaft des Pinzgaus auch im Sonnengarten Limberg wiederfinden. Daher wurde bereits in einer sehr frühen Planungsphase ein Freiraumplaner einbezogen, der ein detailliertes Konzept für die Freibereiche mit Nutzungsangaben, Wegverbindungen und Angabe der jeweiligen Pflanzen und Abgrenzungen entwarf, dies war das Planungsbüro 3:0 DI. Oliver Gachowetz aus Wien.

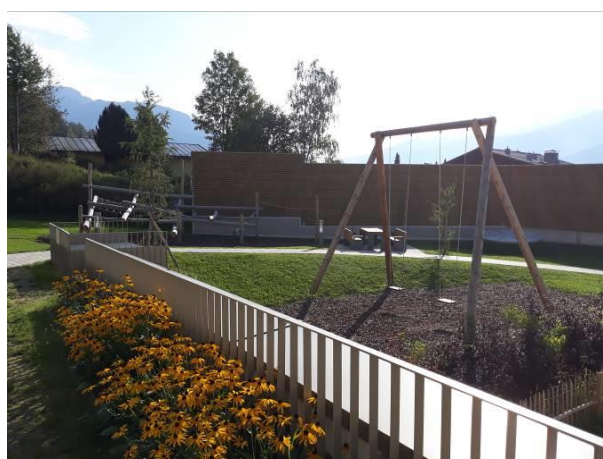
In Abstimmung mit der Fachdienststelle für Natur-, Umweltschutz und Gewerbe des Landes Salzburg wurden z.B. niederschlagsdotierte Himmelsteiche entlang des Langackergrabens errichtet sowie mit der Schaffung eines Strauch- und Heckenfilters eine Renaturierung der Naturschutzzone vorgenommen. Weiters wurden in der Siedlung auch punktuelle Rückzugsorte wie Magerwiesen oder naturnahe Geländeverbauungen als Lebensraum für eine Vielzahl von kleinen Tieren und Insekten hergestellt. Sämtliche Streuwiesen sind als Blühwiesen konzipiert, welche nur 2-3 Mal im Jahr gemäht werden um Insekten wie Bienen, Hummeln etc. Lebensräume zu bieten.

Wichtig ist eine klare Definition der privaten – halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen: Der Quartiersplatz ist der Kontaktpunkt nach außen und soll für Bewohner, Nachbarn und Andere (Nutzer des Supermarktes oder Besucher des Arztes oder der Büros) einen Aufenthaltsbereich bieten. Die Wege, Spiel- und Ruhebereiche in der Siedlung sind hauptsächlich für die Bewohner. Die privaten Gärten und der Freibereich des Kindergartens sind mit lockeren Staketenzäunen eingefasst, Staudenbeete schaffen einen räumlichen Abstand zu den halböffentlichen Bereichen. Zäune und Grenzen stehen eher im Hintergrund, um den Pflanzen und der Natur den nötigen Entfaltungsspielraum zu geben. Die Übergänge sämtlicher Freiraumbereiche wurden fließend

gestaltet und jede Zone greift in die nächste in einem freien Formenspiel ineinander. Materialien und Pflanzen sind ortstypisch und der Umgebung angepasst gewählt (vgl. Abbildungen 43 und 44).



**Abbildung 43: Impressionen des Freiraums I (SIR, 2020)**



**Abbildung 44: Impressionen des Freiraums II (SIR, 2020)**

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

Die Erschließung der Siedlung wurde durchwegs barrierefrei geplant, so gibt es durch die ganze Siedlung eine Wegführung mit max. 6% Steigung, zwischen den Häusern gibt es kurze Verbindungen mit Stiegen. Ein Highlight ist die bunte Laufbahn in der Siedlung, die mit farbigem Sportbelag hergestellt wurde. Sie signalisiert „hier dürfen Kinder spielen – hier darf Bewegung und Sport stattfinden“, sportliche Bewohner können sich hier messen oder mit Fun-Fahrzeugen wie Skateboard oder Scooter austoben.

In der Planung wurde rasch klar, dass die Ansprüche einen vielfältigen, hochwertigen Außenraum mit den zahlreichen Bereichen nicht allein mit dem Kostenrahmen des geförderten Wohnbaues umzusetzen ist. Die Stadtgemeinde Zell am See hat sich aber klar zu der Qualität bekannt und einen relativ hohen Betrag des Kinderspielplatzes investiert. Dadurch konnten die öffentlich zugänglichen Kinderspielplätze mit hochwertigen Geräten ausgestattet werden (vgl. Abbildungen 45 und 46).

Bei vielen bestehenden Wohnanlagen werden die Kinderspielplätze nach den gesetzlichen Minimalkriterien und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung umgesetzt. Dadurch steigt dann der Druck auf die Gemeinde, irgendwo anders umfassendere öffentliche Kinderspielplätze (speziell für größere Kinder und Jugendliche) im Stadtteil zu errichten.



**Abbildung 45: Impressionen der Spielbereiche für Kleinkinder am Quartiersplatz und für Jugendliche I (Habitat, 2020)**



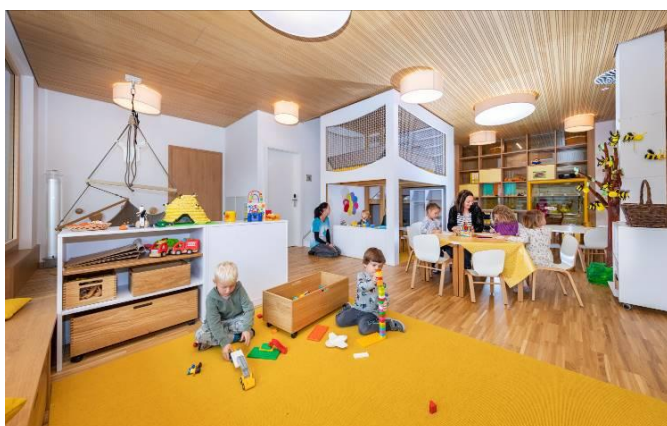
**Abbildung 46: Impressionen der Spielbereiche für Kleinkinder am Quartiersplatz und für Jugendliche II (Habitat, 2020)**

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

### **B.5.7 Kindergarten - Sonnenkindergarten Limberg**

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

Der Kindergarten verfügt über eine Nutzfläche von 700 m<sup>2</sup> und einen eigenen Garten mit 850 m<sup>2</sup>. In den zwei Kindergartengruppen, einer Alterserweiterten Gruppe und einer Krabbelgruppe finden insgesamt 74 Kinder Platz. Weiters verfügt der Kindergarten über zwei helle, freundliche Bewegungsräume und einen großzügigen Essbereich mit Küche. Der Kindergarten entspricht den neuesten und modernsten Standards und lässt im Hinblick auf Angebot, Ausstattung und Betreuung keinerlei Wünsche offen (vgl. Abbildungen 47 und 48).



**Abbildung 48: Impressionen des Kindergartens I (Habitat, 2020)**



**Abbildung 47: Impressionen des Kindergartens II (Habitat, 2020)**

Bei der gesamten Planung wurde besonders auf die Bedürfnisse der Kinder und der Pädagoginnen geachtet. Die Kindergartenkoordinatorin der Stadtgemeinde Zell am See und

Kindergartenleiterin des neuen Kindergartens wurde von Anfang an in die Planung miteinbezogen. So konnten die Ideen und Wünsche der Kindergartenpädagoginnen eingebracht und mit pädagogischem Fachwissen der Kindergarten mitgestaltet werden. Dadurch ergab sich ein Konzept, das nicht nur optisch begeistert, sondern auch für den praktischen Alltag Sinn macht. Der Sonnenkindergarten Limberg ist der erste und einzige barrierefreie Kindergarten in Zell am See. Aus diesem Grunde wurde die Alterserweiterte Gruppe so ausgestattet, dass Kinder mit besonderen Bedürfnissen hier bestens betreut werden können. Der „Sonnenkindergarten“ unterstützt das Konzept der kurzen Wege, er belebt die Siedlung und es können viele Synergien geschaffen und genutzt werden. Der Kindergarten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, liegt direkt an der neuen Geh- und Radwegunterführung und ist damit auch von den umliegenden Siedlungen von Zellermoos aus gut erreichbar. Direkt neben dem Kindergarten befindet sich ein Nahversorger und damit können die Eltern auch den Einkauf am Weg zum Kindergarten bequem erledigen. Der Kindergarten wurde so geplant, dass viele Mehrfachnutzungen möglich sind. Es gibt einen zweiten externen Zugang und eine Verbindung zum Gemeinschaftsraum und dem Quartiersplatz. Auch der Musikraum und das Radiostudio, welche in die Lärmschutzwand integriert wurden, können vom Kindergarten mitgenutzt werden.

Der Kindergarten kann nahezu energieautark betrieben werden. Der Kindergarten liegt im Erdgeschoß des Bauteil B, darüber befinden sich 12 Wohnungen. Für die Beheizung des Kindergartens wurde ein neuartiges Wärmepumpenkonzept angewendet, das mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe die warme Abluft aus den 12 darüber liegenden Wohnungen nutzt. Für die Stromversorgung gibt es eine eigene PV-Anlage am Dach über den Wohnungen.

Durch das hocheffiziente und alternative Energiesystem zusammen mit der Einhaltung der bauphysikalischen Standards hat der Kindergarten eine „klimaaktiv Gold“ Zertifizierung erhalten. Die Ergebnisse im Überblick (vgl. Abbildung 49):



**Abbildung 49: Ergebnis der klimaaktiv Deklaration für den Kindergarten (SIR, 2019)**

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

## **B.6 Erreichung der Programmziele**

### **B.6.1 Qualitätssicherung im Prozess**

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

## Leitfaden der Stadtgemeinde

Für die erfolgreiche Umsetzung von Projekten ist es essentiell, dass Kommunen klare Ziele entwickeln und politisch abstimmen. Es sollte klar sein, wie größere Bauprojekte entwickelt werden sollten, welche städtebauliche Vorgaben es geben wird und welche Beziehungen zum Stadtteil dadurch entstehen. Die Stadtgemeinde Zell am See, hat aus diesem Grund bereits 2014 einen „Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen“ herausgegeben, in welchem entsprechende generelle Zielvorgaben für zukünftige Bauvorhaben beschrieben sind (vgl. Abbildung 50).



**Abbildung 50: Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See (Stadtgemeinde Zell am See, 2014)**

## Steuerungsgruppe

Die Steuerungsgruppe des Sonnengarten Limberg traf sich in regelmäßig vereinbarten Abständen (anfangs monatlich, später in größeren Abständen) und setzte sich wie folgt zusammen: Der Projektleiter und entscheidungsbefugter Vertreter des Bauträgers, Vertreter der Stadtgemeinde (anfangs Politik und Verwaltung, später die entscheidungsbefugten Verwaltungsmitarbeiter), sowie Architekt, Bauleiter, Sozialplanerin und das SIR. In diesem Format wurden jeweils die nächsten Schritte besprochen und wichtige Entscheidungen abgestimmt. Die Steuerungsgruppe besteht seit Frühling 2015. Auch in der Einwohn- und Monitoringphase erfolgt die laufende Abstimmung der Aktivitäten und die Auswertung und Interpretation der Ergebnisse aus dem Monitoring (vgl. Abbildungen 51 und 52).



**Abbildung 51: Die Steuerungsgruppe bei der Arbeit I (SIR, 2019)**



**Abbildung 52: Die Steuerungsgruppe bei der Arbeit II (SIR, 2019)**

## Qualitätsvereinbarung

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

Beim Projekt Sonnengarten Limberg wurden auf Basis des Leitfadens bereits in einem recht frühen Planungsstand projektspezifische Kriterien für ein (für alle Beteiligten) erfolgreiches Projekt in einer Qualitätsvereinbarung zusammengefasst und niedergeschrieben. Diese Qualitätsvereinbarung fasste in kompakter Form zusammen welche Merkmale und Inhalte bei der Umsetzung des Projektes umgesetzt werden sollen. Auch die Rolle der Beteiligten wurde hier definiert und es wurde auch vereinbart, die Steuerungsgruppe über die gesamte Projektzeit aufrecht zu erhalten um eine enge Abstimmung und gute Koordination sicherzustellen. Sie diente auch als Kommunikationsinstrument, wenn neue Akteure in den Prozess eintraten (z.B. von der Planung zur Umsetzung). Die Aufgabe der externen Begleitung und Qualitätssicherung (beim Projekt Sonnengarten Limberg durch das SIR) ist, stets die vereinbarten Ziele im Auge zu behalten und sicherzustellen, dass bei der Weiterentwicklung des Projektes nicht der eine oder andere Aspekt verlorengehen. Wenn neue Aspekte auftreten oder Veränderungen gewünscht oder notwendig sind, so ist sicherzustellen, dass die übergeordneten Zielsetzungen dadurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. Abbildung 53).



Abbildung 53: Die Qualitätsvereinbarung (SIR, 2018)

### B.6.2 klimaaktiv Gebäudestandard

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.

Im Projekt Sonnengarten Limberg wurde bereits zu Beginn das Ziel einer klima**aktiv** Zertifizierung formuliert, wobei von Seiten der Gemeinde die klare Vorgabe kam, der Kindergarten muss dem klima**aktiv** Gold Standard entsprechen. Wichtig war, den Kriterienkatalog laufend mitzudenken und die entsprechenden Nachweise und Entscheidungen zeitgerecht zu fällen. So wurde z.B. die sommerliche Überwärmung im Detail berechnet und simuliert und so ermittelt welche Räume kritisch werden können und wo fixe Sonnenschutzelemente anbracht werden müssen. Weiters wurde bei den Ausschreibungen darauf geachtet, deklarierte Produkte ohne schädliche Substanzen zu wählen. So konnten sowohl der Kindergarten als auch sämtliche Wohnbauten der ersten Baustufe in klima**aktiv** Gold Standard errichtet und ausgezeichnet werden. Die erreichte Qualität für die Wohngebäude ist im Detail in Abbildung 54 dargestellt:



**Abbildung 54: Ergebnisse der klimaaktiv Deklaration für die Wohngebäude (SIR, 2019)**

### **B.6.3 Klimaaktiv Standard für Siedlungen und Quartiere**

Neben der Bewertung der klassischen Themen wie Grundrisse, Gebäudehülle und Wärmeversorgungslösung, wurde mit Hilfe des klima**aktiv** Standards für Siedlungen und Quartiere zusätzlich über der Einzelgebäude hinaus die Qualität des städtebaulichen Konzepts, die geplanten und umgesetzten Mobilitätslösungen und die Qualität der Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozesse von neutraler Seite aus beurteilt und bewertet. In der Schweiz gibt es mit den „2000 Watt Arealen“ bereits seit längerem ein Qualitätssicherungsinstrument für größere Bauvorhaben. Im Zuge der Projektentwicklung war der Sonnengarten Limberg ein Testgebiete in Österreich um ein ähnliches Instrument nach Schweizer Vorbild zu entwickeln.

Die erreichte Qualität im Detail wird in der nachstehenden Abbildung dargestellt:



**Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus**

**klimaaktiv**

klimaaktiv.at  
bmnt.gv.at

## Quartier Sonnengarten Limberg

klimaaktiv PLANUNG 813 Punkte (von 989)

MANAGEMENT (141): Leitfaden für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen, Qualitätsvereinbarung, Steuerungsgruppe

KOMMUNIKATION (86): Kooperativer Planungsprozess in Zusammenarbeit mit einer Soziologin

STÄDTEBAU (197): Miet- und Eigentumswohnungen, Kindergarten, Supermarkt, Arztpraxen, Gemeinschaftsräume, Multifunktionale Lärmschutzwand

GEBÄUDE (129): Gebäude im klimaaktiv Gold Standard

VERSORGUNG (98): Biomasse Nahwärmenetz, Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage

MOBILITÄT (164): Fahrradunterführung, ÖV-Gütekategorie B/C, Car-Sharing, Gewinner des VCÖ-Mobilitätspreis 2018

Bauherr: Habitat Wohnbau GmbH, Limberggarten GmbH

**Abbildung 55: Ergebnisse der klimaaktiv Deklaration für die gesamte Siedlung (SIR, 2019)**

### **Qualitätsvorgaben der Salzburger Wohnbauförderung**

Die Qualitätssicherung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess erfolgte zudem auf Basis der Kriterien der Salzburger Wohnbauförderung. Beim Projekt Sonnengarten Limberg wurden die Bauteile E, F, G als förderbare Eigentumswohnungen und die Bauteile B, C und D als geförderte Mietwohnungen errichtet. Für den Erhalt der Förderung, war die Einhaltung und der Nachweis hoher baulicher Qualitäten im Bereich der Energieversorgung, der Baustoffe und im Bereich der Barrierefreiheit erforderlich.

## **B.7 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen**

### **B.7.1 Was unterscheidet den Sonnengarten Limberg von einer Standard Wohnsiedlung?**

- Hier wurde von Beginn an keine monofunktionale Wohnsiedlung geplant, sondern ein neues Ortszentrum für den Stadtteil. Wichtig war die Einbeziehung der Umgebung.
- Der Mehrwert für die Bewohner besteht in einer Fülle an Räumlichkeiten und Angeboten, die es im konventionellen geförderten Wohnbau kaum gibt, die aber eine verbesserte Lebensqualität und Möglichkeiten schaffen: Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Gästeapartment, Dachterrassen, Gemeinschaftsgarten, hochwertiger, vielfältiger Freibereich, Wohnkoordination in der Anlage, kurze Wege, Car-Sharing, ...)
- Die ambitionierten Ziele wurden von Beginn an in einem engagierten Team und einem guten Prozess konsequent bis zur Fertigstellung umgesetzt
- Die Stadtgemeinde Zell am See hat sich engagiert in das Projekt eingebracht und auch Ressourcen (Arbeitsleistung und Geld) aufgebracht. Die Stadt übernahm Verantwortung. Der gewerbliche Bauträger brachte seine Erfahrung und Expertise in der Projektentwicklung, Errichtung und Vermarktung in den Teamprozess ein. Die Gründung von zwei Kooperationsgesellschaften zur gemeinsamen Umsetzung ist in dieser Form einmalig.
- Die vorbildliche Kooperation Bauträger – Stadtgemeinde – Experten wurde in dem konsequenten Prozess umgesetzt und ermöglichte die Erreichung der Ziele.

### **B.7.2 Preise und Auszeichnungen**

- 2016: Zusage Wohnbauforschungsprojekt „Modellwohnbau des Landes Salzburg“
- 2016: ÖGUT Umweltpreis – Kategorie „nachhaltige Kommunen“ für den vorbildlichen Stadtplanungsprozess
- 2017: Zusage Smart Cities Demo Projekt des Klima- und Energiefonds
- 2018: VCÖ Gesamtsieger Österreich für das umfassende innovative Mobilitätskonzept
- 2019: Gewinner NaWo Award für nachhaltigen Wohnbau, für die CO2 freie Energieversorgung und das gelungene Sozialkonzept
- 2019: Auszeichnung des Quartiers und der Gebäude für die Erfüllung der klimaaktiv Standards
- 2020: Nominierung Energy Globe Award Salzburg

### **B.7.3 Lessons learned**

- Die Entwicklung von größeren Bauvorhaben sollte nicht ausschließlich an den Bauträger delegiert werden. Hier hat die Kommune Handlungsspielräume, die sie nutzen sollte (Mischnutzungen, Vorgaben Bebauungsplan, Mobilitätskonzept, ...). Diese Aufgabe erfordert Zeitaufwand und Fachkenntnis und geht über ein reines „Verwalten“ hinaus, hin zu einem aktiven „Gestalten und Planen“ der Stadt- und Lebensräume für die Bewohner.

- Klare Zielvorgaben (z.B. in Leitfäden, Qualitätsvereinbarungen) und eine klare Projektorganisation ermöglichen eine gemeinsame Sichtweise und gute Kooperation für einen konstruktiven Projektablauf (keine leeren Schleifen, Umplanungen ...). Ein ambitioniertes Konzept muss frühzeitig aufgesetzt und in der ganzen Planung mitgedacht werden, viele Dinge lassen sich später nur mehr schwer oder gar nicht implementieren.
- Ein engagiertes Team und die frühzeitige Einbindung von Experten, sowie personelle Kontinuität und klare Regeln des Prozessmanagements sichern eine erfolgreiche Umsetzung. Eine externe Prozessbegleitung und Qualitätssicherung bringt den Vorteil, dass auch in heiklen Projektphasen oder bei Unstimmigkeiten eine neutrale Person moderieren und vermitteln kann.
- Für die Zielerreichung sind gemeinsame Lösungen zu suchen; auch ein aktives Einbringen von externen Partnern oder Finanzmitteln schafft Spielraum. Zum Beispiel ist ein derart hochwertiger Freiraum nicht allein aus dem Budget des geförderten Wohnbaus umzusetzen – die Kombination mit öffentlichen Flächen und einem Eigenanteil der Gemeinde schaffte hier einen Mehrwert für den ganzen Stadtteil.
- Die enge Zusammenarbeit zwischen Kommune und Bauträger fördert das gegenseitige Verständnis für Rollen und Abläufe (z.B. notwendige Änderungen des Bebauungsplanes).
- Zusätzliche Förderungsgelder ermöglichen die frühzeitige Einbeziehung von Experten und die gewissen „Add Ons“, die notwendig sind, um so ein Projekt überhaupt als Modell auf den Weg zu bringen.



**Abbildung 56: Sonnengarten Limberg**

## **B.8 Ausblick und Empfehlungen**

Die Herausforderung wird weiterhin darin bestehen, innovative und zukunftsfähige Erkenntnisse und Modelle aus der Forschung in Demonstrationsprojekten oder gar der breiten Anwendung umzusetzen. Die Entscheidungen dafür müssen in einer sehr frühen Projektphase fallen und aktuell sind in den routinemäßigen Abläufen bei größeren Bauprojekten oft nicht die richtigen handelnden Akteure zur rechten Zeit eingebunden. Wenn Bebauungsgrundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen festgelegt sind, sind bereits viele wichtige Entscheidungen getroffen (oder eben nicht). Eine frühzeitige Vernetzung von Wissenschaft, Verwaltung und Bauherrschaft, sowie eine gemeinsame Phase der „Vision und Zielfindung“ wäre sehr hilfreich um bei konkreten Umsetzungsprojekten innovatives Potential zu orten und zu unterstützen.

Zusätzliche Förderungsanreize für eine gute Projektkonzeption, Prozessbegleitung und Grundlagenarbeit im Vorfeld können hier sehr hilfreich sein. Diese Förderungen sollten so einfach und leicht zugänglich sein, dass sie auch ein Anreiz für eine Gemeinde oder einen Bauträger darstellen und nicht unbedingt ein professioneller Partner für die Abwicklung der Förderung notwendig ist. Die zeitlich flexible Beantragung und rasche Rückmeldung verstehen sich von selbst.

Es ist wichtig die Gemeinden (als verantwortliche Instanz für Stadtentwicklung) zu stärken und (speziell den kleineren Gemeinden, die nicht ausreichend über eigene Fachexpertise und Ressourcen verfügen) Hilfestellungen in Form von externer Beratung und Prozessbegleitung anzubieten, um hier nachhaltige langfristige Entwicklungen zu fördern. Die Gemeinde als Planungs- und Baubehörde ist das wichtigste Steuerungsgremium.

Das Projekt Sonnengarten Limberg soll viele Gemeinden und kleinere Städte ermutigen ihre Ziele frühzeitig klar zu definieren, selbst aktiv die Planungsrolle zu übernehmen und Projektentwickler und Bauträger zu motivieren und zu unterstützen modellhafte und innovative Projekte umzusetzen.

## C. Literaturverzeichnis

Abbildung 1: Sonnengarten Limberg (SIR, 2020).....	6
Abbildung 2: Zielsetzungen des Landes Salzburg (Land Salzburg, 2020) .....	7
Abbildung 3: Von links: Manfred Onz (Stadtgemeinde Zell am See Gebäuderverwaltung), Silvia Lenz (Zell am See Bauverwaltung, GF Limberggarten GmbH), Sarah Untner (raumsinn), Bernd Hillebrand (Habitat, Limberggarten GmbH), Gotthard Neumayer-Leitinger (Habitat), Inge Strassl (SIR).....	9
Abbildung 4: Geografische Darstellung Sonnengarten Limberg im Gemeindegebiet .....	13
Abbildung 5: Gemeinsame Unterzeichnung der Qualitätsvereinbarung.....	14
Abbildung 6: Verleihung des ÖGUT Umweltpreises I.....	14
Abbildung 7: Verleihung des ÖGUT Umweltpreises II .....	15
Abbildung 8: Spatenstich des Smart City Projektes .....	16
Abbildung 9: Baustellenfest Oktober 2017 .....	16
Abbildung 10: Sozialworkshop Dezember 2017 .....	17
Abbildung 11: Sonnengarten Limberg Baustelle.....	17
Abbildung 12: Baustellenbesuch von Landesrätin Pallauf .....	17
Abbildung 13: Eröffnung Fahrradunterführung .....	18
Abbildung 14: Baustellenfest.....	18
Abbildung 15: Poster Architekturtag 2019.....	19
Abbildung 16: Projektpräsentation.....	19
Abbildung 17: "Sonnenkindergarten" I .....	20
Abbildung 18: "Sonnenkindergarten" II .....	20
Abbildung 19: Firstfeier I.....	21
Abbildung 20: Fertigstellung Bauteil A über MPreis .....	21
Abbildung 21: Lageplan Sonnengarten Limberg (Habitat, 2020) .....	22
Abbildung 22: Eckdaten des Bauvorhabens (Habitat, 2020) .....	23
Abbildung 23: Umgesetztes Dienstleistungsgebäude (Habitat, 2020) .....	25
Abbildung 24: Umgesetzter Kindergarten in der Sockelzone (Habitat, 2020) .....	25
Abbildung 25: Impression der Lärmschutzwand I (SIR, 2020).....	27
Abbildung 26: Impression der Lärmschutzwand II (SIR, 2020).....	28
Abbildung 27: Impression der Innenräume I (SIR, 2020) .....	28
Abbildung 28: Impression der Innenräume II (SIR, 2020) .....	29
Abbildung 29: Vorhanden Mobilitätsinfrastruktur in Bruckberg und darüber hinaus (SAGIS, 2017) .....	30
Abbildung 30: Umgesetzte Mobilitätsangebote I (SIR, 2020).....	31
Abbildung 31: Umgesetzte Mobilitätsangebote II (SIR, 2020) .....	31
Abbildung 32: Umgesetzte Mobilitätsangebote III (SIR, 2020) .....	31
Abbildung 33: Umgesetzte Mobilitätsangebote IV (SIR, 2020).....	31
Abbildung 34: Impressionen der Photovoltaik-Anlage I (Salzburg AG, 2019).....	33
Abbildung 35: Impressionen der Photovoltaik-Anlage III (Salzburg AG, 2019).....	34
Abbildung 36: Impressionen der Photovoltaik-Anlage II (Salzburg AG, 2011) .....	34
Abbildung 37: Hochwertige Sitzplätze im Freiraum (SIR, 2020).....	35
Abbildung 38: Gemeinsames Musizieren im Gemeinschaftsraum (SIR, 2020) .....	35
Abbildung 39: Impressionen vom ersten Bewohner*innentreff (SIR, 2020).....	36
Abbildung 40: Impressionen vom Baustellenfest (SIR, 2020) .....	36
Abbildung 41: Beispiele für barrierefreie Bereiche I (SIR, 2020) .....	38
Abbildung 42: Beispiele für barrierefreie Bereiche II (SIR, 2020).....	38
Abbildung 43: Impressionen des Freiraums I (SIR, 2020).....	40
Abbildung 44: Impressionen des Freiraums II (SIR, 2020).....	40
Abbildung 45: Impressionen der Spielbereiche für Kleinkinder am Quartiersplatz und für Jugendliche I (Habitat, 2020).....	41
Abbildung 46: Impressionen der Spielbereiche für Kleinkinder am Quartiersplatz und für Jugendliche II (Habitat, 2020).....	41
Abbildung 47: Impressionen des Kindergartens II (Habitat, 2020) .....	41
Abbildung 48: Impressionen des Kindergartens I (Habitat, 2020) .....	41
Abbildung 49: Ergebnis der klimaaktiv Deklaration für den Kindergarten (SIR, 2019).....	42

Abbildung 50: Leitfaden der Stadtgemeinde Zell am See (Stadtgemeinde Zell am See, 2014) 43  
 Abbildung 51: Die Steuerungsgruppe bei der Arbeit I (SIR, 2019) ..... 43  
 Abbildung 52: Die Steuerungsgruppe bei der Arbeit II (SIR, 2019) ..... 43  
 Abbildung 53: Die Qualitätsvereinbarung (SIR, 2018) ..... 44  
 Abbildung 54: Ergebnisse der klimaaktiv Deklaration für die Wohngebäude (SIR, 2019) ..... 45  
 Abbildung 55: Ergebnisse der klimaaktiv Deklaration für die gesamte Siedlung (SIR, 2019).. 46  
 Abbildung 56: Sonnengarten Limberg ..... 48

## D. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufschlüsselung und Darstellung des Zeitplans und Prozesse ..... 13

## IMPRESSUM

**Verfasser:** SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung & Wohnen, Schillerstraße 25, 5020 Salzburg Ing. Inge Straßl [www.sir.at](http://www.sir.at)

**Fotos, Grafiken:** SIR, Hillebrand

**Projekt- und Kooperationspartner**  
Habitat Wohnbau GmbH - Salzburg  
Limberggarten GmbH  
Stadtgemeinde Zell am See

**Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:**

Klima- und Energiefonds  
Gumpendorfer Straße 5/22  
1060 Wien  
[office@klimafonds.gv.at](mailto:office@klimafonds.gv.at)  
[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)

**Disclaimer:**

Die AutorInnen tragen die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Berichts. Er spiegelt nicht notwendigerweise die Meinung des Klima- und Energiefonds wider.

Der Klima- und Energiefonds ist nicht für die Weiternutzung der hier enthaltenen Informationen verantwortlich.

**Gestaltung des Deckblattes:**

ZS communication + art GmbH