

Publizierbarer Endbericht

Gilt für Projekte aus der Programmlinie Green Finance – Teil A

A) Projektdaten

Allgemeines zum Projekt	
Projekttitel:	Tischlerei Melk – ein klimaneutrales mixed-use Stadtquartier. Ein Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
Programm:	Green Finance – Teil A
Projektdauer:	01.05.2022 – 14.07.2023
Name des Antragstellers	Fürst Holding GmbH
Kontaktperson Name:	Lukas Fürst, MSc, MA
Themenfeld des Investitionsprojektes:	Nachhaltige Immobilienprojektentwicklung
Kosten für das wirtschaftliche Konzept zur Projektentwicklung:	Ca 110.000,- € brutto
Höhe der Beauftragung durch den Klima- und Energiefonds	60.000,- € brutto
Kosten des Investitionsprojektes:	Ca 45 Mio € netto
Endbericht erstellt am:	14.07.2023, aktualisiert am 23.01.2024

B) Projektübersicht Teil A „Wirtschaftliches Konzept zur Projektentwicklung“

Synopsis: Max. 150 Zeichen inkl. Leerzeichen	Die reine Idee des klimaneutralen Mixed-Use Stadtquartiers wurde ein wirtschaftlich umsetzbares Konzept, dessen Realisierung aktuell vorbereitet wird.
Kurzfassung: Max. 2.500 Zeichen inkl. Leerzeichen	Wir sind mit unserem 1875 gegründeten Tischlereibetrieb mit 85 Mitarbeitern im Baunebengewerbe tätig und stellen Krankenhäuser, Schulen, Hotels, und private Eigenheime mit hochqualitativen Maßmöbeln aus. Wir beobachten in unserem täglichen Tun, dass dringender Handlungsbedarf bezüglich CO₂-Reduktion besteht. Als der historische Vorzeigebetrieb, der wir seit unserer Gründung sein wollen, hinterfragen wir daher ständig, wo wir selbst Schritte setzen können, um umfassende Nachhaltigkeitsstandards zu setzen und sichtbar voranzutreiben. Mit dem Projekt „Tischlerei Melk“ wollen wir ein derartiges, maßgebliches Zeichen setzen! Ein Zeichen, dass Immobilienentwicklung auch anders gehen kann – nicht kurzfristig rendite-getrieben, sondern nachhaltig – so wie unser Familienunternehmen – auf Generationen ausgerichtet, mit Fokus auf unsere Zukunft und die unserer Nachfahren. Es entstand das Konzept für ein multiplizierbares Mixed-Use Stadtquartier, das nicht nur hochwertiger Lebensraum, sondern ein Best Practice Beispiel für Nachhaltigkeit im Bau sein wird – ökologisch, ökonomisch und sozial. Zu Beginn wurde die Ausgangsidee des multifunktionalen, umfassenden Nutzungskonzepts mit kooperativen Büroflächen, Wohnraum, Gastronomie, serviced Apartments und Veranstaltungsflächen für Kunst, Kultur und Nachhaltigkeit durch zahlreiche Expert:innengespräche validiert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse dieses Prozesses wurden in eine Gesamtpräsentation eingearbeitet, welche als Visions-Leitfaden für die weitere Projektentwicklung diente. Um die am Standort umsetzbare Nutzfläche einschätzen zu können, wurde eine Baukörperstudie in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Flächen – runtergebrochen auf die einzelnen Nutzungen und Funktionen des Quartiers – stellen das Grundgerüst für das technische Grobkonzept hinsichtlich Energieverbrauch und -erzeugung dar.

	Durch die räumlich-statistische Zielgruppenanalyse konnten die bereits erarbeiteten möglichen Nutzer:innen verifiziert werden. Diese Analyse führte dazu, dass das Raum- und Funktionsprogramm optimiert und an die erwartbare Nachfrage angepasst werden konnte. Auf Basis aller erhobenen Erkenntnisse und Daten wurde eine Bauträgerkalkulation erstellt. Es wurden drei Szenarien errechnet. Im Q1 2024 wird der Most Likely Case validiert. Wir konnten einen Umsetzungspfad erarbeiten, der die Realisierung des klimaneutralen, Mixed-Use-Quartiers „Tischlerei Melk“ als Leuchtturmprojekt mit überregionaler Strahlkraft ermöglicht.
Lessons learnt	Mit Menschen bzw. Unternehmen zusammenarbeiten, die die Vision spüren und Teil ihrer Realisierung sein wollen, bringt bei innovativen Projekten wesentlich höhere Erfolgschancen mit sich und verhindert das Gehen leerer Meter. Ihr Handwerk beherrschen (fast) alle Unternehmen. Gemeinsam die „Tischlerei Melk“ in die Welt zu bringen, können aber nur eine Handvoll. Ergänzend dazu haben wir festgestellt, dass die Notwendigkeit von Klimaschutz noch nicht bei allen Unternehmen bzw. Menschen angekommen ist. Im Vorfeld gilt es daher stets abzuwägen, mit wem man zusammenarbeitet. Die soziale Nachhaltigkeit – das Miteinander – entsteht von innen heraus und braucht Zeit. Eine Gebäudehülle ist schnell gebaut – die Menschen zu finden, die einen Gebäudekomplex aber zu einem „Grätzl“ – zu einem Quartier – machen, ist eine ungleich schwierigere Aufgabe. Diese Herausforderung ist jedoch nicht nur die größte, sondern zugleich auch die schönste Aufgabe. Am Ende bleibt eine fast romantische Empfehlung: „Finde die richtigen Menschen, mit den passenden Fähigkeiten, um echte Innovation zu schaffen. Geld ersetzt nicht das Herz.“
Weitere Schritte	Vorrangig gilt es als nächsten Schritt Visualisierungen auf Vorentwurfsbasis zu erstellen, um gemeinsam mit dem wirtschaftlichen Konzept Projektpartner, Investoren und Banken für die gemeinsame Umsetzung zu gewinnen. Damit soll bis Mai 2024 die Finanzierung des Projekts gesichert werden.

	Parallel dazu werden verstärkt Impulsnutzungen am Bestandsareal integriert. Es wurden bereits Flächen zum kooperativen Arbeiten geschaffen. Gemeinsam mit Bildungseinrichtungen und Initiativen werden Workshop- und Eventformate entwickelt. Weitere zukünftige Nutzungen werden in den nächsten Monaten ebenso bald spürbar sein.
--	--

C) Projektübersicht - Investitionsprojekt

Synopsis: Max. 150 Zeichen inkl. Leerzeichen	Die Tischlerei Melk – ein klimaneutrales Stadtquartier als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
Kurzfassung: Max. 2.500 Zeichen inkl. Leerzeichen	Am ehemaligen Produktionsgelände der Tischlerei Fürst soll in unmittelbarer Nähe zum weltberühmten Stift Melk ein klimaneutrales, multifunktionales, skalierbares Stadtquartier entstehen, das als Leuchtturmprojekt eine Strahlkraft weit über die Region hinaus hat. Das Areal wurde von 1938 – 2008 als Produktionsstätte der „Fürst Möbel GmbH“ genutzt. Seit 2008 ist das Areal als „Tischlerei Kulturwerkstatt“ für Kultur-Theater und Kleinkunst mit mehr als 100.000 Besucher:innen bekannt. Motivation für die Umsetzung des Leuchtturmprojekts: - Das Projekt wird ein Wegweiser sein, wie mit Quartiersprojekten Klimaneutralität erreicht wird. - Das Projekt wird die Aufwertung von historischen, ländlichen Ortskernen durch urbane Impulse demonstrieren. - Das Projekt wird eine Lösung für den branchenübergreifenden Fachkräftemangel vorzeigen. Anhand einer Baukörperstudie wurde ein umfassendes Energiesystem erarbeitet, mit welchem folgende Kennwerte erreicht werden sollen: - Photovoltaik-Anlagen zur Energieversorgung vor Ort (ca. 400.000 kWh/a Jahresertrag, Potential für 350 – 500 kWp installierte Anlagenleistung) - Wärmepumpen-System zur thermischen Energieversorgung - Thermische und elektrische Speichersysteme - Gesamtenergieeinsparung von ca. 80 % gegenüber einem typischen Bauprojekt vergleichbarer Rahmenbedingungen, welches gemäß den Anforderungen der Bauordnung umgesetzt wird (ca. 1 GWh/a zu ca. 200.000 kWh/a Jahresenergiebedarf)

Diese Projektbeschreibung wurde von der Antragstellerin/dem Antragsteller erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte sowie die barrierefreie Gestaltung der Projektbeschreibung, übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

Die Antragstellerin/der Antragsteller erklärt mit Übermittlung der Projektbeschreibung ausdrücklich über die Rechte am bereitgestellten Bildmaterial frei zu verfügen und dem Klima- und Energiefonds das unentgeltliche, nicht exklusive, zeitlich und örtlich unbeschränkte sowie unwiderrufliche Recht einräumen zu können, das Bildmaterial auf jede bekannte und zukünftig bekanntwerdende Verwertungsart zu nutzen. Für den Fall einer Inanspruchnahme des Klima- und Energiefonds durch Dritte, die die Rechteinhaberschaft am Bildmaterial behaupten, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer den Klima- und Energiefonds vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.